

عوائد
مدروسة
المخاطر

HAYAT INVEST

التقرير
السنوي

2018

قائمة المحتويات

3	.....	كلمة رئيس مجلس الإدارة لسنة 2018
6	.....	المؤشرات المالية
7	.....	تقرير إدارة الشركة
29	.....	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
31	.....	تقرير التدقيق الشرعي الخارجي
32	.....	البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات

كلمة رئيس مجلس الإدارة لسنة 2018

الأخوة المساهمون الأفاضل،

يسرني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي العاشر للشركة.

مع نهاية السنة العاشرة منذ بدأ أعمال الشركة ، إنه لمن دواعي سروري أن ألفت أنظاركم إلى أن إجمالي الأصول قد ارتفع بشكل كبير من 16.75 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2009 إلى 68.39 مليون دينار كويتي في الوقت الحالي ، وكذلك فقد ارتفعت حقوق المساهمين من 16.47 مليون دينار كويتي إلى 52.55 مليون دينار كويتي .

إن محفظتنا الاستثمارية الحالية تتألف بشكل أساسي من المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية وجمهورية لبنان ، ويشكل استثمارنا في مجمع النخلة السكني في الرياض الجزء الأكبر من هذه المحفظة .

وما لا يخفى على أحد أن البيئة الاستثمارية في المملكة العربية السعودية كانت تواجه تحديات كثيرة على مدار السنوات القليلة الماضية ، ولا زالت تواجه نفس التحديات هذا العام أيضًا ، إلا أنه وعلى الرغم من ذلك، فيسرنا إبلاغكم أن معدل الإشغال في مجمع النخلة قد ازداد هذا العام من 63% إلى ما يقرب من 85% بنهاية العام. ومن ناحية أخرى كانت أنشطة المبيعات في مشروع فلل حياة في مدينة جدة دون المتوقع ، حيث تشير تقديراتنا المتحفظة أن المبيعات ستظل بنفس الوتيرة للعام المقبل وسوف تنشط في عام 2020 في حال تحسن سوق العقارات والظروف الاقتصادية العامة .

وفيما يتعلق بوضع مشروع الشركة في جمهورية لبنان، فإن الصراع المتأجج في دول الجوار وحالة عدم الاستقرار التي تهيمن على السياسة الداخلية قد ألفت بظلالها على الثقة في الاقتصاد. قد يؤدي أي تراجع حاد في القطاع العقاري إلى حدوث مزيد من التأثيرات غير المباشرة على الاقتصاد العام، إذ يسهم القطاع العقاري بنسبة 15% من الناتج الاقتصادي اللبناني ، وقد شهدت مبيعات

العقارات وعدد تصاريح البناء انخفاضاً في المناطق المجاورة بنسبة 20% في عام 2018. ويعزى هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى حالة الترقب والانتظار السائدة بين المستثمرين بسبب حالات عدم اليقين الكلية والسياسية ، ولا يزال قطاع العقارات ينتظر توقعات آفاق الاستقرار والتغيير في وجهات النظر.

وقد كانت أسواق الأسهم بمثابة مرآة لحالات عدم اليقين السياسي والاقتصادي التي سادت عام 2018، حيث بلغت عائدات الأسواق الناشئة (حسب تقديرات مؤشر مورغان ستانلي للأسواق الناشئة) -16.6% خلال العام، أضعف من أداء الأسواق المتقدمة (مؤشر مورغان ستانلي العالمي) التي بلغت عائداتها -11.2%. من ناحية أخرى كان أداء أسواق دول مجلس التعاون الخليجي جيداً، حيث بلغ معدل العائد نحو +12.1% (مؤشر مورغان ستانلي لأسواق دول مجلس التعاون الخليجي).

هناك بعض القلق من أن النمو الاقتصادي في بعض الدول المتقدمة قد بلغ ذروته ، ومن المحتمل أن يتراجع في العام المقبل، بالإضافة إلى ذلك ، فإن تواصل المخاطر السياسية واحتمال اندلاع المنازعات التجارية في الارتفاع ، ومن المرجح أن تبقى الأسواق في العام المقبل في حال تذبذب. إن التحديات التي نواجهها في هذه البيئة تتمثل في توفير سيولة نقدية كافية لمشاريعنا بحيث نكون على استعداد للاستثمار حينما تسنح الفرص لذلك.

وتتمثل خطتنا خلال السنة المقبلة في مواصلة تطبيق استراتيجية العام المنصرم لتحسين تشغيل وإدارة المشاريع ، مع العمل في نفس الوقت على التخارج الأمثل وتحقيق أفضل العوائد، وسوف يتم استخدام عوائد التدفقات النقدية في حال تحققها في تكوين محفظة استثمارية متنوعة عبر المناطق الجغرافية وفئات الأصول.

أود أن أتوجه بالشكر للمساهمين والموظفين على جهودهم المستمرة في نجاح شركتنا، كما أشعر بالامتنان على وجه التحديد لمساهميننا على ثقتهم المستمرة في إدارة شركة حياة التي نجحت في

تعزير وزيادة قيمة حقوق المساهمين، ونحن على ثقة أن ذلك سوف يؤدي ذلك إلى زيادة التدفقات النقدية للمساهمين من خلال إجراءات الشركة في المستقبل.



د. نبيل أحمد المناعي

رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

المؤشرات المالية

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
صافي الربح (الخسارة)	1,469,573	986,357	(1,430,234)	5,165,264	46,165,282	7,521,143	1,748,534	823,128	(17,964,803)	(6,704,965)
الإيرادات (الخسارة) التشغيلية	2,578,394	2,237,679	76,116	6,966,878	48,918,340	9,666,128	3,586,483	2,562,577	(16,002,483)	(5,211,196)
إجمالي الأصول	16,748,851	26,738,636	28,836,468	38,061,829	84,302,139	93,780,669	93,147,711	96,018,695	74,971,051	68,393,405
إجمالي الديون	279,278	10,234,238	13,796,085	17,716,440	19,213,171	21,752,551	16,236,491	17,602,700	15,664,301	15,836,623
حقوق المساهمين	16,469,573	16,504,398	15,040,383	20,345,389	65,063,968	72,028,118	76,911,220	78,415,995	59,306,750	52,556,782
ربح السهم (خساره)	9.80	6.58	(9.53)	34.44	307.77	50.14	11.66	5.49	(119.77)	(44.70)
القيمة الدفترية للسهم (فلس)	109.8	110.0	100.3	135.6	433.8	480.2	512.7	522.8	395.4	350.4

تقرير إدارة الشركة

المقدمة

كان أداء أسواق الأسهم سلبيًا خلال عام 2018، حيث عاودت معظم الأسواق الرئيسية إلى خسائرها فوق معدل الرقمين بقليل، ووفقًا لمؤشر مورغان ستانلي العالمي (الذي يتتبع أداء الأسواق المتقدمة)، بلغ العائد نحو -11.2%، وبلغ عائد الأسواق الناشئة وفقًا لمؤشر مورغان ستانلي للأسواق الناشئة -16.6% خلال هذا العام.

هذا وقد ألفت المخاطر السياسية المتفاقمة بثقلها على معنويات السوق، ويرجع السبب في ذلك إلى حد كبير إلى التوترات التجارية بين الولايات المتحدة الأمريكية وشركائها التجاريين الرئيسيين، وغياب الخطة المنظمة لخروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي في المملكة المتحدة. وعلى الصعيد الإقليمي، بينما استمر الاقتصاد الأمريكي في إظهار التحسن المستمر، يبدو أن النمو في أوروبا والصين أخذ في التباطؤ. ظلت الأسواق الأمريكية في صعود بشكل نسبي حتى الربع الثالث، حيث وصلت إلى مستويات قياسية عالية نسبيًا قبل التخلي عن بعض هذه المكاسب في ربع السنة الأخير، وقد تراجعت الأسواق الأوروبية بما يزيد عن 13% مع انخفاض المؤشر الألماني على وجه التحديد بنسبة 18% خلال السنة.

وقد كان أداء الأسواق الناشئة بشكل عام أسوأ من الأسواق المتقدمة بسبب الضغوط الناجمة عن مجموعة من العوامل، بما في ذلك التوترات التجارية وضعف العملة مقابل الدولار. فقد انخفض مؤشر القياس الصيني بنسبة 25% على المؤشرات الرئيسية لتباطؤ التجارة، مما تسبب في انخفاض مؤشر مورغان ستانلي للأسهم الآسيوية بنسبة 15.6% خلال العام.

وتفوقت أسواق دول مجلس التعاون الخليجي على نظيراتها العالمية مقارنة بمؤشر مورغان ستانلي للأسواق الناشئة في دول مجلس التعاون الخليجي بعائد 12.1%، وكان التحسن في أسعار النفط بالإضافة إلى إعادة التصنيف المحتملة لبعض الأسواق الإقليمية من خلال مؤشر فوتسي ومؤشر

مورغان ستانلي للأسواق الناشئة بمثابة دفعة لهذه المؤشرات، حيث جاءت قطر كأفضل الأسواق من حيث الأداء بعائدات بلغت 20.8% ويليها سوق أبو ظبي وسوق المملكة العربية السعودية بعائدات بلغت 11.7% و8.3% على التوالي.

الكويت

ارتفع نمو الناتج المحلي الإجمالي إلى +2.9% مقارنة بتراجع -3.5% في العام الماضي ، ويرجع ذلك بشكل كبير إلى ارتفاع أسعار النفط ، هذا ويُقدر النمو في القطاع النفطي وغير النفطي خلال عام 2018 بنسبة 3% و2.8% على التوالي مقابل نسبة -7.2% و2.2% على التوالي في العام الماضي.

إن آفاق عام 2019 تلوح بتحقيق نمو مستمر لكن بوتيرة أبطأ مقارنة بالعام الماضي ، ومن المتوقع أن يتراجع نمو الناتج المحلي الإجمالي إلى 2.2% في السنة المقبلة بسبب تباطؤ النمو في الناتج النفطي المحلي ، مما يعكس التغيرات في استراتيجية منظمة الدول المصدرة للبترول (أوبك). إذ من المتوقع أن يبلغ معدل النمو في الاقتصاد النفطي وغير النفطي في عام 2019 نسبة 1.5% و3% على التوالي.

وقد كانت وتيرة ترسية المشاريع خلال عام 2018 معتدلة وذلك بسبب التأخير في تنفيذ المشاريع العملاقة مثل مشروع الزور الشمالي التابع لهيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص ومجمع البتروكيماويات التابع للشركة الكويتية للصناعات البترولية المتكاملة، وذلك بالإضافة إلى إلغاء عدد من أعمال الطرق التي كان من المقرر أن تتم في النصف الأول من عام 2018. من المتوقع أن تشهد عمليات ترسية المشاريع زيادة سريعة في العام المقبل نظرًا للضغوط المتزايدة في الدولة نتيجة لهذا التأخير ، والدور الحاسم الرئيسي الذي تلعبه عمليات ترسية المشاريع هذه في الخطة الإنمائية الخمسية لدولة الكويت. ومن المتوقع أن يكون الجزء الأكبر من هذه المشاريع في

قطاع المياه والطاقة والغاز والنفط وقطاع الإنشاءات، وسوف تتضمن مشاريع معاد جدولتها من عام 2018.

لا تزال السياسة المالية والنقدية تدعم النمو على نطاق واسع، وتشير البيانات الأخيرة إلى أن معدل الإقراض للشركات والقطاع العائلي على حد سواء قد ارتفعت مما يشير إلى أن الاستثمارات الخاصة قد تشهد بعض النمو. ومن المتوقع أن يتراوح النمو الائتماني خلال عام 2018 من 4% و5%، وأن يتم الحفاظ على هذا المعدل في العام المقبل بفضل زيادة ترسية ومنح المشاريع، كما يتوقع أن تعزز تعليمات تخفيف القيود على معدل الإقراض في أواخر 2018 من قبل البنك المركزي أيضًا من معدل اقتراض القطاع العائلي خلال السنة المقبلة.

هذا ويقدر معدل التضخم خلال عام 2018 بنحو 0.6% مقارنة بنسبة 1.5% في السنة الماضية، وكان انخفاض الإيجارات يرجع إلى استمرار الضعف في السوق العقاري، وكذلك انخفاض معدلات تضخم أسعار المواد الغذائية، والتي كانت بمثابة أحد عوامل هذا التباطؤ، ومن المتوقع أن يرتفع التضخم في العام المقبل إلى نحو 2% مع توقع انخفاض التراجع في أسعار المساكن والمواد الغذائية.

سوق الكويت للأوراق المالية

شهد المؤشر الوزني لجميع الأسهم الكويتية ارتفاعًا بنسبة 5.2% في عام 2018، وظل هذا المؤشر الوزني يعاني الضغط خلال النصف الأول من العام، لكنه ارتفع في النصف الثاني من العام بعد إعلان مؤشر مورغان ستانلي للأسواق الناشئة النظر في ترقية المؤشرات في سوق الكويت إلى فئة الأسواق الناشئة في العام المقبل.

ومن حيث أداء قطاعات السوق، تصدر مؤشر المواد الأساسية المشهد بعائد بنسبة 26%، وشهدت أسهم شركة بوبيان للبتروكيماويات وهي الشركة الأكبر في هذا القطاع ارتفاعًا بنسبة

45% يليه أسهم شركة الكوت للمشاريع الصناعية الذي ارتفع بنسبة 40%. بينما شهد مؤشر البضائع الاستهلاكية انخفاضًا كبيرًا بلغت نسبته 25.4% خلال العام ، ويليهِ مؤشرات خدمات التقنيات والخدمات الاستهلاكية حيث بلغت نسبة التراجع 19% و15.7% على التوالي. ظل قطاع العقارات ضعيفًا بما يتماشى مع معظم أسواق دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى ، حيث انخفض مؤشر قطاع العقارات بنسبة 11.8% خلال السنة.

هذا وقد ارتفعت القيمة السوقية لسوق الكويت للأوراق المالية بنهاية العام بنسبة 2.7% خلال عام 2018 عن العام الماضي لتصل إلى 28.7 مليار دينار كويتي، بينما انخفض إجمالي حجم التداول خلال عام 2018 بعد أن أظهر نموًا ملحوظًا خلال العام الماضي ، حيث انخفض إجمالي حجم الأسهم المتداولة في البورصة أكثر من النصف إلى نحو 21.7 مليار سهم خلال عام 2018 مقارنة بحوالي 50.6 مليار سهم خلال عام 2017، كما انخفض إجمالي قيمة الأسهم المتداولة لعام 2018 بنسبة 27.8% خلال عام 2018 بمقدار 4.1 مليار دينار كويتي.

مجلس التعاون الخليجي والشرق الأوسط وشمال أفريقيا

شهدت أسواق الأسهم في دول مجلس التعاون الخليجي ارتفاع معدل التذبذب خلال العام، بما يتماشى مع الأسواق العالمية الأخرى. فقد تأثر أداء السوق خلال العام بدرجة كبيرة بالعوامل الجيوسياسية ، بالإضافة إلى ارتفاع أسعار النفط. حيث تباين الأداء في كافة الأسواق في المنطقة بنسبة عائدات بلغت 20.8% في قطر، يليها أبو ظبي والسعودية بعائدات بلغت 11.7% و8.3% على التوالي، وجاءت الكويت في المرتبة التالية في القائمة بعائدات سنوية قدرها 5.2% في حين سجل سوق دبي وسوق مسقط للأوراق المالية انخفاضًا بنسبة 24.9% و15.9% على التوالي، وقد جاء إعلان مؤشر مورغان ستانلي للأسواق الناشئة عن ترقية المملكة العربية السعودية إلى حالة الأسواق الناشئة في عام 2019 ، وإجراء مراجعة لمعرفة إذا ما كان سيتم القيام بنفس الشيء في الكويت أم لا، مما ساهم بدوره في تعزيز سوق كلا البلدين. هذا وقد حصلت الكويت

خلال العام على المزيد من الدعم عندما قام مؤشر فوتسي راسل للأسواق الناشئة بترقية وضع الدولة وإضافتها إلى مؤشر الأسواق الناشئة على مرحلتين.

وفيما يتعلق بأداء القطاعات ، كان القطاع المصرفي هو الأفضل من حيث الأداء خلال العام مدفوعًا بالنمو القوي في الأرباح التي حققتها معظم البنوك الرئيسية، وقد أضافت أكبر 15 مصرفًا في دول مجلس التعاون الخليجي من حيث القيمة السوقية 74 مليار دولار أمريكي في إجمالي القيمة السوقية خلال العام ، بما يعادل ثلث القيمة السوقية لهذه البنوك في نهاية عام 2017، كما شهدت قطاعات الطاقة والمواد والاتصالات السلكية واللاسلكية إيرادات ومكاسب كبيرة خلال العام بينما كان أداء قطاع العقارات والمرافق والنقل هو الأضعف.

الأسواق العالمية

كان من المتوقع أن يظل النمو العالمي خلال عام 2018 ثابتًا عند نسبة 3.7% في ظل الاستمرار من العام الماضي (توقعات صندوق النقد الدولي -أكتوبر 2018) . وفي الوقت ذاته، أصبح النمو أقل توازنًا وربما قد يكون قد بلغ ذروته في بعض الاقتصاديات الأساسية، وقد ارتفعت مخاطر تراجع النمو العالمي في الستة أشهر الماضية ، وتراجعت احتمالات حدوث مفاجآت رأسًا على عقب . هذا وقد أدت تدابير السياسة التجارية التقييدية التي تم فرضها مؤخرًا إلى إجراء تغييرات ملحوظة في التدفقات التجارية وأثرت بالسلب على معنويات الشركات وخطط الاستثمار. هناك حالة من عدم اليقين المتزايد بشأن الانقطاعات المحتملة في سلاسل التوريد والمخاطر مما قد يؤدي بدوره إلى تفاقم هذه القيود.

هذا وقد ساعد التيسير المالي الكبير على تعزيز النمو على المدى القريب في الولايات المتحدة الأمريكية وفي عدد من الاقتصادات الأخرى، بما في ذلك كوريا، وقد استمرت الانخفاضات المفاجئة للنمو في أوروبا لفترة أطول من المتوقع، وتعكس في جزء منها الاتجاهات المعاكسة من

ضعف الطلب الخارجي، كما أصبحت التطورات في اقتصادات الأسواق الناشئة الرئيسية أكثر تشتتًا، وقد ثبت نمو الناتج المحلي الإجمالي في الصين والهند في الربع الأول من عام 2018 لكنه تراجع في عدد من الاقتصادات الأخرى بما في ذلك البرازيل. في نهاية عام 2018، بدأت علامات ضعف الطلب المحلي تظهر في القوائم الشهرية الصينية.

يُقدر النمو العالمي خلال عامي 2018 و2019 على حد سواء في بنسبة 3.7 المائة، وهو معدل منخفض بنسبة 0.2 نقطة مئوية عن تقديرات صندوق النقد الدولي في شهر أبريل 2018، ومن المتوقع أن يتراجع النمو على المدى المتوسط مع توقعات أن تشدد الظروف المالية العالمية مع بداية انتهاء مرحلة تراخي السياسة النقدية، ومن المتوقع أن تؤثر الإجراءات التجارية التقييدية التي تم تطبيقها منذ شهر ابريل على النشاط المالي خلال عام 2019 وما بعده، ومن المتوقع أن تبدأ السياسة المالية الأمريكية في استبعاد زخم النمو في عام 2020، ومن المتوقع أن يتباطأ النمو في الصين أيضًا ، مما يعكس ضعف نمو القطاع الائتماني وظهور العوائق التجارية. تعتبر التوقعات على المدى المتوسط مختلطة في الأسواق الناشئة والاقتصادات النامية، وتظل التوقعات في صالح الأسواق الناشئة في أوروبا وآسيا باستثناء تركيا، لكنها لا تزال ضعيفة بالنسبة لمصدري السلع في أمريكا اللاتينية والشرق الأوسط وأفريقيا جنوب الصحراء الكبرى.

الأسواق المتقدمة

الولايات المتحدة الأمريكية

ارتفع معدل النمو في الولايات المتحدة الأمريكية بشكل تدريجي خلال عام 2018 وذلك بفضل الطلب المتزايد على المواد الاستهلاكية وزيادة الإنفاق الرأسمالي ، ومن خلال مزيج من الحوافز الضريبية والضروريات، بدأ الإنفاق الرأسمالي بالزيادة في النصف الثاني من عام 2016 واستمر في إظهار مستويات مرتفعة من النمو خلال النصف الأول من عام 2018. رفع البنك الاحتياطي

الفيدرالي الأمريكي أسعار الفائدة أربع مرات خلال العام وصولاً إلى 2.50 % مع زيادة في آخر مرة بنسبة 0.25% في شهر ديسمبر 2018.

ومن المحتمل أن يبلغ النمو الاقتصادي ذروته بنسبة 2.9 % في عام 2018 مدعوماً بالحوافز المالية بعد مرور ثماني سنوات متتالية من التوسع ، قبل أن ينخفض إلى 2.5 % في عام 2019 بسبب الإجراءات التجارية التي تم اتخاذها مؤخراً . ومن المتوقع أن ينخفض معدل النمو إلى 1.8 % في عام 2020 مع نهاية برنامج التحفيز المالي، ومن المتوقع أن يدفع الطلب المحلي القوي الاقتصاد إلى مستويات أعلى من التوظيف الكامل وزيادة الواردات والعجز في الحساب الجاري. هذا ويقدر الاحتياطي الفيدرالي أن معدل البطالة سوف ينخفض إلى 3.7 % بحلول نهاية عام 2018 و3.5 % في نهاية عام 2019.

منطقة اليورو

شهد النصف الأول من عام 2018 تراجع ملحوظ في الأنشطة الاقتصادية في منطقة اليورو وقد ازداد هذا التباطؤ والتراجع بسبب التطورات السياسية التي هددت بزعزعة استقرار منطقة اليورو مرة أخرى. كان من المتوقع أن يصل معدل النمو في عام 2018 إلى 2.0% ومن المتوقع أن يتراجع بشكل تدريجي إلى 1.9 % في عام 2019، ومن المتوقع أن يستمر الإنفاق على المواد الاستهلاكية الصحية وخلق فرص العمل في ظل سياسة نقدية داعمة لتوفير طلب إجمالي قوي حتى وإن كان بوتيرة معتدلة.

تتباين معدلات نمو في مختلف القطاعات في المدى القصير لكنها جميعاً تأثرت بالسلب في جميع أنحاء منطقة اليورو بسبب ضعف الطلب الخارجي. في فرنسا، من المتوقع أن ينخفض النمو إلى 1.6 % في عام 2018 و2019. وفي ألمانيا، تراجعت توقعات النمو إلى 1.9 % في عام 2018 و2019 بسبب تراجع الصادرات والإنتاج الصناعي. تقدر توقعات النمو في إيطاليا بنحو

1.2 % خلال عام 2018 وواحد % خلال عام 2019، وفي ظل حالة من عدم اليقين فيما يتعلق بأجندة أعمال السياسة الحكومية الجديدة. وفي إسبانيا، من المتوقع أن يبلغ حجم النمو 2.7 % في عام 2018 و2.2 % في عام 2019، ومن المتوقع أن تكون هناك قيودًا على النمو المتوسط في منطقة اليورو، المقدر بنحو 1.4 %، بسبب تراجع نمو الإنتاجية والتركيب السكانية غير المواتية.

المملكة المتحدة

من المتوقع تراجع النمو إلى 1.4 % في عام 2018 و1.5 % في عام 2019 مدفوعًا بضعف النمو في ربع السنة الأول من العام، ويرجع السبب جزئيًا في ذلك إلى العوامل ذات الصلة بالطقس. لا يزال معدل النمو على المدى المتوسط بنسبة 1.6 %، متأثرًا بالمعوقات المرتفعة المتوقعة أمام التجارة بعد انسحاب المملكة المتحدة من الاتحاد الأوروبي.

اليابان

من المتوقع أن ينخفض معدل النمو في اليابان إلى 1.1 % في عام 2018 مقارنة بالنتائج قوية تتجاوز التوقعات بنسبة 1.7 % في عام 2017، قبل أن ينخفض معدل النمو إلى 0.9 % في عام 2019، ويرجع السبب في هذا الانخفاض إلى حد كبير للتراجع الذي شهده الربع الأول من عام 2018. وبسبب الزيادة في النمو والطلب المحلي في الربع الثاني من عام 2018، من المحتمل أن يشكل ذلك تراجعًا مؤقتًا من بداية التحول في هذه الدورة. وقد تعرقلت التوقعات السكانية متوسطة الأجل بالعوامل الديموغرافية غير المواتية والتراجع القوي في مؤشر القوى العاملة.

الأسواق الناشئة

الصين

في الصين، من المتوقع أن يتراجع النمو بنسبة معتدلة من 6.9 % في عام 2017 إلى 6.6 % في عام 2018 وبنسبة 6.2 % في عام 2019 ، مما يعكس تراجع نمو الطلب الخارجي والتضييق الرقابي المالي. ومن المفترض أن تؤدي السياسة التحفيزية إلى الحد من التأثيرات السلبية لإجراءات التعريف الجمركية بشكل جزئي.

إضافة إلى ذلك فإن نمو الائتمان والاستثمارات في البنية التحتية في الصين في معدل معتدل ، كما أن الفئات العاملة من التركيبة السكانية في انخفاض . وكانت التأثيرات المعاكسة الناجمة عن التوترات التجارية معتدلة إلى حد كبير ، وساعد انخفاض العملة في التصدي لتأثير ارتفاع الرسوم الجمركية ومع ذلك فمن الممكن أن تتضاعف هذه التأثيرات. ومع أن التدابير الأخيرة قد أدت إلى تحسين الظروف المالية واستمرار زيادة نطاق الإنفاق عند الحاجة ، فمن الممكن أن توجّل هذه التدابير عملية تقليص الديون الضرورية لقطاع الشركات وزيادة المخاطر الإجمالية التي تهدد الاستقرار المالي.

ومن المتوقع أن يتراجع النمو تدريجيًا على المدى الطويل إلى 5.6 % مع استمرار الاقتصاد في التحول إلى مسار نمو أكثر استدامة مع الحد من المخاطر المالية المستمرة والقيود المالية.

الهند

من المتوقع أن يرتفع معدل النمو في الهند إلى 7.3 % في عام 2018 و7.4 % في عام 2019 ، مقارنة بنسبة 6.7 % في عام 2017. ولعل هذه الزيادة تعكس حالة التعافي من الصدمات العابرة والصدمات الهيكلية بما في ذلك مبادرات تحويل العملة وتطبيق ضريبة السلع والخدمات الوطنية ، بالإضافة إلى تعزيز وتحسين الاستثمار والاستهلاك الخاص القوي. لا تزال آفاق النمو

على المدى متوسط الأجل في الهند قوية بنسبة 7.75 % مستفيدة من الإصلاحات الهيكلية المستمرة.

رابطة دول جنوب شرق آسيا-5 (إندونيسيا، ماليزيا، الفلبين، تايلاند، وفيتنام)

من المتوقع أن يصل معدل النمو في دول جنوب شرق آسيا 5.3 % في عام 2018 قبل أن ينخفض إلى 5.2 % في عام 2019. يعكس الانخفاض بنسبة 0.2 نقطة مئوية في معدل النمو خلال عام 2019 التكاليف الاقتصادية للتدابير التجارية الأخيرة إلى حد كبير.

المملكة العربية السعودية

بعد تراجع النمو بنسبة 0.9 % في عام 2017 فقد شهد عام 2018 ارتفاع معدل النمو إلى 2.2 % ومن المتوقع أن يرفع كذلك بنسبة 2.4 % في عام 2019 مدفوعًا بانتعاش القطاعات الاقتصادية غير النفطية والزيادة المتوقعة في إنتاج النفط الخام تمشيًا مع اتفاقية منظمة الدول المصدرة للبترول (اتفاقية أوبك بلس).

وقد أظهرت أرقام الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني من عام 2018 أن الاقتصاد قد نما بنسبة 1.6 % على أساس سنوي، مسجلًا أسرع وتيرة نمو خلال الفترات الربع سنوية الست الماضية مدفوعًا بالتحسينات في القطاع غير النفطي وعلى رأسها الخدمات الحكومية والخدمات المالية وقطاعات التصنيع. بالإضافة إلى ذلك، ساعد ارتفاع أسعار النفط بسبب المخاوف الجيوسياسية وتوقعات قلة الإمدادات النفطية في المزيد من التوسعات الاقتصادية، ومع ذلك فقد استمر الإنفاق الرأسمالي الثابت من جانب الحكومة في التأثير على شركات البناء السعودية، كما يتضح من التراجع في قطاع البناء. علاوة على ذلك، ظل إنفاق المستهلكين على البنود والمواد غير الأساسية ضعيفًا بسبب تطبيق ضريبة القيمة المضافة ونزوح المغتربين بسبب زيادة رسوم المرافقين.

أكدت وكالة موديز تصنيف المملكة العربية السعودية في المرتبة (أ 1) (النظرة المستقرة) في شهر أكتوبر 2018 ورفعت توقعات الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية في عام 2018 و 2019 إلى 2.5% و 2.7% على التوالي بسبب ارتفاع أسعار النفط وارتفاع معدلات إنتاج النفط.

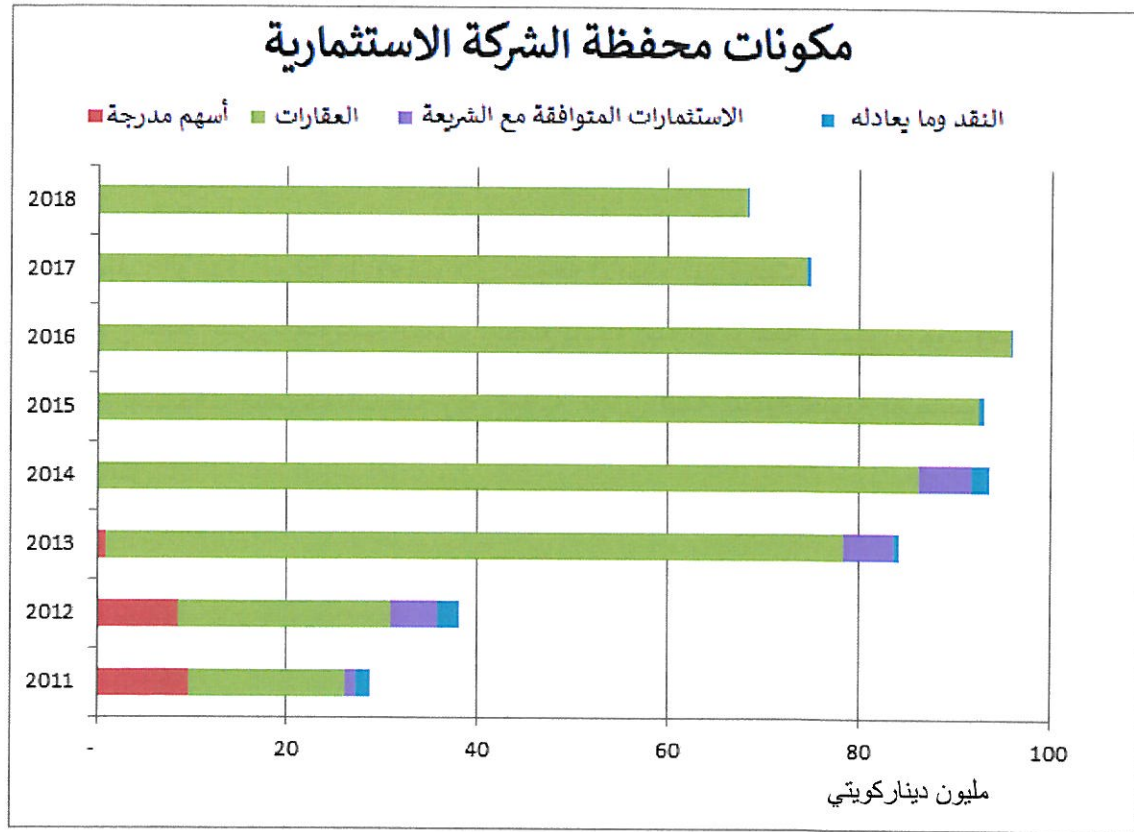
الآفاق عام 2019

نعتقد أن الاتجاهات الاقتصادية الرئيسية التي شهدناها في عام 2018 ستستمر على نفس المنوال ، من المحتمل أن تواصل التوترات التجارية هيمنتها على المشهد ، ومن غير المحتمل أن ينعكس تباطؤ زخم النمو في أوروبا واليابان والصين على المدى القصير إلى المتوسط. ومن المقرر انسحاب المملكة المتحدة من الاتحاد الأوروبي بحلول نهاية شهر مارس 2019، ويبقى أن نرى آثار انسحاب المملكة المتحدة من الاتحاد الأوروبي بشكل غير منتظم على الأسواق المالية. وعلاوة على ذلك، فإن التوسع الحالي للولايات المتحدة الأمريكية (منذ عام 2009) يقترب من أن يصبح أكبر توسع اقتصادي تشهده البلاد، ولا يمكن أن يستمر أي توسع إلى الأبد. على الجانب الإيجابي، وفي أعقاب الانخفاضات الكبيرة في الأسواق ، تبدو التقييمات على وجه التحديد في أوروبا وأجزاء من آسيا أكثر معقولة مما كانت عليه في بداية عام 2018. ومن المحتمل أن يشهد العام المقبل فرصًا جيدة لدخول مستثمرين المدى الطويل للأسواق.

شركة حياة في عام 2018

كانت مبيعات الوحدات السكنية في مشاريعنا العقارية في المملكة العربية السعودية وفي لبنان أقل من التوقعات بسبب استمرار ضعف السوق في هذه البلدان. ومع ذلك، فقد حققت الشركة مكاسب تشغيلية قوية في مجمع النخلة السكني ، حيث ارتفعت معدلات الإشغال من 63% في بداية العام

إلى 85% مع نهاية العام. تم إجراء تحسينات استراتيجية على مجمع النخلة مما ساعدنا في تحسين وضع العقار في السوق والإبقاء على مزيج من المستأجرين ذو الجودة العالية. لا تزال قائمة المستأجرين من الشركات في مجمع النخلة السكني تخدم السمعة العالية التي يتمتع بها المشروع ، حيث أنها تضم شركات عالمية معروفة بعقود طويلة الأجل في المملكة العربية السعودية.



الأسهم المدرجة

تميل محفظتنا الاستثمارية الحالية بشكل كبير نحو المشاريع العقارية ، ونتوقع زيادة التدفقات النقدية المتحققة من هذه المشاريع ومن الإيجارات والمبيعات المتوقعة ، وسوف يتم استخدام هذه

التدفقات النقدية لتطوير وإنشاء محفظة متوازنة ومتنوعة مع اختيار مجموعة مناسبة من فئات الأصول المختلفة.

قطاع العقارات: وضع المشاريع الحالية

شركة حياة للاستثمار العقاري ذ.م.م.

تمتلك الشركة مجمع النخلة السكني ، وهو مجمع سكني فاخر بمدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية، ويغطي المجمع مساحة تقارب 259,796 متر مربع، ويقع المجمع على طريق خالد بن الوليد بجوار المقر الرئيسي لشركة سابك، كما أنه على مقربة من البوابة الاقتصادية ويتميز بقربه من الجامعات الرائدة ومراكز الأبحاث مثل جامعة الأميرة نورة بنت عبد الرحمن، ومركز الملك عبد الله لدراسات البتر وكيمويات. يعمل المجمع بنسبة إشغال مرتفعة ويتميز بوجود وسائل الراحة الرائعة ، والمساحات المفتوحة الجميلة وهو بمثابة موطن لبيئة سكنية حيوية للأجانب العاملين في مدينة الرياض .

التطورات خلال عام 2018

بالرغم من التحديات والصعوبات التي تهيمن على السوق، فقد ارتفع معدل الإشغال في المجمع (من حيث عدد الوحدات) من 63% في بداية العام إلى ما يقرب من 85% مع نهاية العام. لا يزال مجمع النخلة يتمتع بسمعة وشهرة قوية في السوق، وتعد التقييمات المقدمة من المستأجرين الحاليين إيجابية ، وقد فاز المجمع بجائزة أفضل مجمع سكني في الشرق الأوسط (من وورلد ترافل أوارد) وذلك للسنة الثانية على التوالي.

لا يزال سوق العقارات السعودي يواجه تحديات بسبب عدد من العوامل ، ففي عام 2017، تراجعت تقييمات العقارات في جميع الفئات بسبب ضعف الاقتصاد وتعدد وسائل وطبيعة

الإصلاحات الاقتصادية والمالية . وفي عام 2018 استمر هذا التراجع في أسعار العقارات، وكان العامل الرئيسي وراء هذا الانخفاض في الإيجارات وأسعار البيع هو الضرائب المفروضة على المرافقين للمغتربين، حيث قام المغتربون بإعادة عائلاتهم إلى مواطنهم الأصلية ، أو نقلهم إلى مساحات أصغر مما أدى إلى التحول نحو الوحدات الأصغر. استمرت إصدارات صناديق الاستثمارات العقارية المدرجة خلال النصف الأول من عام 2018 ، مع تذبذب الأسعار بشكل كبير خلال العام ، حيث ارتفعت أسعار معظم الصناديق عند إطلاقها إلا انها أغلقت منخفضة بنسب عالية في نهاية العام ، مما جعل الأنظار تخفت عن هذا القطاع في سوق الأسهم السعودي .

يجري في الوقت الحالي تحليل ودراسة أفضل استراتيجيات التخرج من المشروع ، ونظرًا لحجم الاستثمار فإن استراتيجية البيع تحتاج إلى تحري التوقيت والوسيلة ، ويقع جل تركيزنا في الوقت الحالي على تحسين عمليات التشغيل في المجمع .

شركة فلل حياة السكني ذ.م.م.

يقع مشروع فلل حياة السكني على مقربة من الساحل الشمالي لمدينة جدة في المملكة العربية السعودية، ويشغل المشروع مساحة إجمالية قدرها 32,209 متر مربع ويقع بجوار مركز ردا سي مول التجاري (أحد أكبر مراكز التسوق في جدة) ومطار الملك عبد العزيز الدولي.

التطورات خلال عام 2018

كانت مبيعات الفلل خلال العام أقل من التوقعات، وحتى نهاية العام تم بيع ما مجموعه 35 فيلا مع وجود 61 فيلا معروضة للبيع ، ونظرًا لظروف هذا القطاع الضعيفة في الوقت الحالي فإننا

نتوقع أن تحدث غالبية عمليات المبيعات المستقبلية في عام 2020، وسوف يساعد أي تحسن في الاقتصاد في العام المقبل في جهود المبيعات والتسويق التي نقوم بها.

مشروع بعدا

وصف المشروع: مبنى شقق سكنية فاخرة متعددة في بعدا، لبنان.

التطورات خلال عام 2018

تم إنشاء مبنى الشقق السكنية الفاخرة في بعدا - جمهورية لبنان بالكامل على أساس التشطيب الكامل (خارجي وداخلي)، وقد قمنا في عام 2016 بتغيير استراتيجية التخارج نظرًا لظروف السوق من بيع الوحدات من غير تشطيب إلى التشطيب الكامل. وتم الانتهاء من أنشطة التشطيب بالكامل في عام 2017، وقد بدأنا في تسويق المشروع بعد الانتهاء من عملية الإنشاء تمامًا. أصبح المشروع الآن في مرحلة التسويق، ونظرًا للظروف الاقتصادية الضعيفة في لبنان في عام 2018، لم يتم بيع أي وحدات من المشروع خلال العام، ونتوقع أن تظل المبيعات منخفضة في العام المقبل قبل أن ترتفع في عام 2020.

العائد على الاستثمارات

- تكبدت الشركة خسائر بقيمة 6.7 مليون دينار كويتي خلال السنة المنتهية مقارنة بالخسائر التي بلغت 17.96 مليون دينار كويتي في السنة السابقة، ويرجع السبب في هذه الخسارة خلال هذا العام بشكل رئيسي إلى انخفاض تقييم مجمع النخلة السكني في الرياض نتيجة للظروف الضعيفة عمومًا في سوق العقارات السعودي، حيث تم عمل تقييمين للمجمع السكني واستخدام التقييم الأقل. كما بلغت خسائر إعادة التقييم 16.04 دينار كويتي، وكان نصيب الشركة منها خسائر تقدر (8.02 مليون دينار كويتي)، كما كانت هناك خسائر إعادة تقييم بقيمة 0.308 مليون دينار كويتي في مشروع حياة السكني في بعدا. بالإضافة إلى ذلك، تم تسجيل إيرادات مجمع النخلة خلال عام 2018 استنادًا إلى متوسط معدل الإشغال بنسبة

62%، ونتوقع أن يستقر الدخل عند معدل إشغال بنسبة 90% في المستقبل. وإذا حيدنا الخسائر المرتبطة بإعادة التقييم والخاصة بمشروع مجمع النخلة وبعدها، فإن إيرادات شركة حياة للاستثمار خلال عام 2018 تبلغ 1.593 مليون دينار كويتي.

- يأتي صافي إيرادات الاستثمارات خلال السنة في المقام الأول من أرباح صرف العملات الأجنبية التي تم تعويضها جزئياً بانخفاض القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.
- تظل إيرادات الرسوم والعمولات تُشكل مصدر دخل ضئيل (بالنسبة للعمليات الأخرى الخاصة لنا) ، وذلك نظرًا لمستويات أصول العملاء المنخفضة وإغلاق صندوق حياة للأسهم الهندية .

بنود مختارة من بيان الدخل الشامل والمجمع

عام 2017	عام 2018	قائمة الدخل الشامل الموحدة
(447,946)	132,465	صافي إيرادات الاستثمار
(15,585,387)	(5,679,513)	حصة المجموعة في خسارة شركة تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
30,850	2,788	دخل الرسوم والعمولة
(16,002,483)	(5,211,196)	إدخل التشغيلي
(1,962,320)	(1,493,769)	المصاريف التشغيلية
(1,962,320)	(6,704,965)	الأرباح التشغيلية قبل توفير مخصصات انخفاض القيمة
-	-	التراجع/ (مخصصات) انخفاض القيمة
(17,964,803)	(6,704,965)	صافي الدخل (الخسارة)
(1,144,442)	(38,782)	فروقات ترجمة العملات الأجنبية
(19,109,245)	(6,735,100)	إجمالي الدخل (الخسارة) الشاملة

- انخفض مجموع أصول الشركة بنسبة 8.8% بسبب انخفاض قيمة حصتنا من الأصول الصافية في شركة حياة للاستثمار العقاري ذ.م.م.

قائمة المركز المالي الموحد

عام 2017	عام 2018	قائمة المركز المالي الموحدة
		<u>الموجودات</u>
348,901	67,814	النقد والأرصدة البنكية
90,134	83,913	الاستثمارات المتاحة للبيع
4,408,826	4,114,161	العقارات الاستثمارية
63,644,091	58,276,999	استثمارات في شركات تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
6,479,099	5,850,518	موجودات أخرى
-	-	العقارات المحتفظ بها للبيع
<u>74,971,051</u>	<u>68,393,405</u>	إجمالي الموجودات
14,237,693	14,620,785	دائنو تمويل إسلامي
1,426,608	1,215,838	مطلوبات أخرى
<u>15,664,301</u>	<u>15,836,623</u>	إجمالي المطلوبات
<u>59,306,750</u>	<u>52,556,782</u>	إجمالي حقوق المساهمين
<u>74,971,051</u>	<u>68,393,405</u>	إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

المنتجات والخدمات المالية في شركة حياة للاستثمار

تقدم شركة حياة لعملائها حلول استثمارية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتعتبر العروض الاستثمارية المقدمة من جانبنا متوافقة مع نسبة العائدات إلى المخاطر الفردية لعملائنا؛ ولتحقيق هذا الهدف فنحن نسعى بشكل دؤوب إلى البحث عن الفرض الاستثمارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية عبر فئات الأصول والمناطق الجغرافية.

إدارة الأموال والمحافظ الاستثمارية

تقدم شركة حياة خدمات إدارة الثروات من خلال إدارة محافظ العملاء عن طريق توجيهات الشركة أو العميل. وتحقيقاً لأفضل النتائج في هذا الصدد، عمد فريق إدارة المحافظ إلى وضع خطة فريدة لإدارة الأصول مصممة بحيث تناسب الاحتياجات والأهداف الاستثمارية لكل عميل على حدة. ويتم تقليل حجم المخاطر عن طريق التوزيع المناسب للأصول بالإضافة إلى الحد من هذه المخاطر عن طريق التنوع الجغرافي. ويتم تحديث معلومات العميل بصفة منتظمة ، كما أنه يتم تزويد العملاء بتقارير وتحليل حول أداء المحافظ.

وفي الوقت الحالي تقوم شركة حياة للاستثمار بإدارة عدد محدود من محافظ العملاء، وهي محافظ تدار بتعليمات العميل و/أو بإدارة الشركة. وتسعى الشركة خلال العام القادم إلى توسيع قاعدة عملائها المهتمين بالاستثمار في الأسهم المدرجة وكذلك المهتمين بالاستثمارات العقارية. وتتركز المحافظ العقارية للعملاء في الوقت الحالي على الأسواق الهندية والأوروبية. والشركة بصدد دراسة الفرص الاستثمارية المتاحة في سوق العقارات بالدول المتقدمة خاصة السوق العقاري الأوروبي وذلك خلال العام القادم.

إدارة المخاطر في شركة حياة

لطالما كان إدارة المخاطر الركيزة الأساسية عند اتخاذ القرارات الاستثمارية، إذ تتعرض الشركة لعدد من المخاطر نظراً لطبيعتها الاستثمارية. ولذا فإنها تقوم باستمرار بمتابعة مؤشرات مخاطر السوق مع إصدار تقارير يومية وأسبوعية وشهرية وفصلية تساعد مدراء الاستثمار في السيطرة على تلك المخاطر. وتتناول التقارير الربح سنوية قياس الأداء على أساس المخاطر المعدلة بشكل أكثر تفصيلي وتستعرض تقدم سير العمل في كل مشروع وذلك من أجل إدارة المخاطر المرتبطة بكل مشروع .. كما أن تقارير مخاطر الاستثمار يستعرض تقدم سير العمل في كل مشروع مقارنة بالإنجاز الفعلي وفق الجدول الزمني للسيطرة على حالات التأخير. وبناء على ذلك، يتم تحديث النماذج المالية وفق أحدث مدخلات بالسوق لتحليل تأثيرها على معدل العائد الداخلي للمشروع. كما يتم إعداد تحليل للحساسية لتقدير مدى تأثيرها على معدل العائد الداخلي للمشروع في ضوء الحركة السلبية في المتغيرات الرئيسية. كما تقوم الشركة بعمل زيارات ميدانية منتظمة لمواقع المشاريع والالتقاء مع المطورين والمقاولين للوقوف على مراحل التنفيذ.

ولهذا قامت الشركة عام 2011 بإنشاء إدارة مستقلة للمخاطر تم إسناد مسؤوليتها إلى شخص يتمتع بالكفاءة اللازمة لإدارة المخاطر. من الناحية الاستراتيجية، تضع إدارة المخاطر سياسات وإجراءات تحديد مخاطر الشركة المختلفة وللإدارات التابعة لها. ويقدم مدير إدارة المخاطر تقاريره إلى لجنة إدارة المخاطرويتحمل مسؤولية وضع وتقييم واقتراح التدابير الرقابية للشركة والمحفظة الاستثمارية.

يتم التعامل مع مخاطر التشغيل في الشركة عن طريق نظام آلي محدد، يتم ربط مكتب الدعم الفني بالشركة مع إدارة المحاسبة من خلال ذلك النظام، وبهذا يمكن التحكم في التشغيل. ولحد من مخاطر التشغيل قامت الشركة بإعداد دليل للإجراءات الخاصة لتنفيذ العمليات.

أعمال التدقيق والرقابة الداخلية تتم من خلال الاستعانة بأحد مكاتب التدقيق المرموقة ، حيث يقوم بتزويد الشركة بأعمال أعمال التدقيق والمراجعة الدورية لكافة العمليات والأنشطة التي تزاولها

الشركة والمخاطر المرتبطة بها، مما يوفر للشركة ضمانة إضافية للتأكد من سلامة الإجراءات المطبقة لديها ، والحد من المخاطر المختلفة فضلاً عن تعزيز نظم إدارة المخاطر لديها وتطويرها مستقبلاً.

الموارد البشرية

تؤمن شركة حياة بأن موظفيها هم أهم مواردها. وتتمتع الشركة بفريق من المهنيين المتخصصين الموهوبين الذي يضطلعون بدور محوري في تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة.

تدرك شركة حياة جيداً ضرورة الحفاظ على مواردها البشرية وتطويرها باستمرار لكي يكونوا على إحاطة بالبيئة المالية الحالية التي تعمل فيها الشركة والتحديات التي تفرضها هذه البيئة، وذلك لكي نحافظ على ميزتنا التنافسية في السوق. وتحقيقاً لهذا الغرض تؤمن الشركة بضرورة تحسين المهارات الوظيفية باستمرار من خلال الدورات التدريبية المتنوعة على المدى القصير. وقد قامت الشركة بتكوين فريق عمل يتميز بمعدل مغادرة منخفض، وذلك عن طريق توفير المكافآت المناسبة وبيئة العمل الودية المشجعة وتحسين المهارات الوظيفية وتوفير فرص النمو. وتضم الشركة في الوقت الراهن عدد من الموظفين الكويتيين الأكفاء وإخوانهم من الجنسيات الأخرى من حملة شهادات الخبرة المعتمدة التي تشمل التحليل المالي وإدارة المخاطر وإدارة الأعمال وغيرها من المؤهلات المعتمدة، ويعملون يداً بيد لإدارة مختلف أنشطة الشركة وأعمالها بدءاً بعمليات الاستثمار متضمنة إدارة العمليات الموارد البشرية والشؤون القانونية والشؤون المالية والإدارية ومتابعة الالتزام وإدارة المخاطر.

حوكمة الشركات

يؤمن مجلس الإدارة في شركة حياة للاستثمار بأن ضمان تطبيق مبادئ حوكمة الشركات الفعالة يعد أحد أهم العوامل لنجاح أي مؤسسة مالية. وتتمتع الشركة بإطار حوكمة قوي يمثل بشكل تام لمتطلبات هيئة أسواق المال.

في الوقت الحالي، يتألف مجلس إدارة الشركة من ستة أعضاء منهم (خمسة) أعضاء غير تنفيذيين (بما في ذلك العضو المستقل) وثلاثة منهم يمثلون المساهمين عن مؤسسات منتخبة في عضوية مجلس الإدارة، ويمثل وجود مؤسسات كمساهمين رئيسيين في تأسيس الشركة وكأعضاء في مجلس الإدارة تأكيداً على أن ممارسات الحوكمة المطبقة في هذه المؤسسات من شأنها أن تنعكس أيضاً على الممارسة المؤسسية داخل شركة حياة للاستثمار.

ويتوفر للشركة ثلاث لجان منبثقة من مجلس الإدارة وهي : لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة إدارة المخاطر.

وقد تم تشكيل هذه اللجان طبقاً لإرشادات حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال وتضم عضو مستقل، إضافة إلى ذلك، فإن أعمال التدقيق الداخلي في الشركة قد تم إسنادها إلى أحد شركات التدقيق المتخصصة ذات السمعة العالمية في هذا المجال.

ويتم إدارة الشركة من خلال عدد من اللجان المشكلة والتي تتولى دراسة واتخاذ القرارات الهامة والرئيسية للشركة وهي متضمنة لجنة الإدارة التنفيذية ولجنة الائتمان ولجنة إدارة الأصول.

وتولي الشركة اهتماماً خاصاً بإجراءات المطابقة والالتزام الداخلية ويتم إعداد البيانات المالية المتوافقة مع معايير المحاسبة الدولية والمتطلبات الرقابية الأخرى، كما تقوم الشركة بإعداد وإرسال التقارير إلى بنك الكويت المركزي وهيئة أسواق المال وفقاً للمتطلبات المقررة في هذا الشأن بصورة دورية أسبوعياً وشهرياً وربع سنوي ، وتقوم الشركة بتزويد الجهات الرقابية بالتقارير المطلوبة بدقة وفي المواعيد المحددة له ولم يسجل في حق الشركة أي مخالفة في هذا الشأن.

خطتنا للسنة المالية 2019

نظرًا للأوضاع الحالية الغير مواتية في سوق المملكة العربية السعودية ولبنان، فإننا نفضل أن نكون متحفظين في توقعات المبيعات للسنة المقبلة، إلا أننا نتوقع أن تتحسن ظروف السوق والمبيعات في العام المالي 2020 على أساس العرض والطلب، مع إعادة التوازن التدريجي في كلا السوقين.

سوف ينصب تركيزنا في جميع مشاريعنا خلال العام المقبل على تحسين عمليات التشغيل لمشاريعنا القائمة، مع البحث في الوقت ذاته عن أفضل سبل التخارج من تلك المشاريع . أما عن التدفقات المالية المتوقعة خلال السنة المقبلة فسيتم توظيف جزء كبير منها في تخفيض الديون القائمة على الشركة وفقا لجداول السداد في عقود التمويل ، وما يتبقى سوف سيتم ضخه في محفظة استثمارية متنوعة من ناحية فئات الاستثمار والمناطق الجغرافية. و تعد أحد أهدافنا الرئيسية حاليا ان نقوم بمعالجة التركيز الاستثماري الحالي وتركز الاصول المستثمرة بمحفظة الشركة. ؛ وسوف نقوم بالتركيز على ثلاث فئات من الأصول وهي: الأسهم المدرجة في البورصة وأسهم الملكيات الخاصة والعقارات. وسيتم اختيار مناطق جغرافية متنوعة استنادًا إلى المخاطر المتوقعة والفرص المتوفرة . وسيوقف تقدير اوزان فئة الاصول وفقا لتوفر فرص الاستثمار المتاحة، ومن ثم قد تختلف عن الاوزان التي تم استهدافها لهذه الاصول.

نتوقع أن تكون الأسواق متقلبة في العام المقبل، مع احتمال توفر فرص استثمارية على المدى الطويل للمستثمرين الذين يتحلون بالصبر والتريث. مهما كانت احتياجاتك الاستثمارية فإن شركة حياة في خدمتك، ونشكركم على الاستثمار معنا.

والله ولي التوفيق،،،

التاريخ: ١٤٤٠/٠٦/١٤

الموافق: ٢٠١٩/٠٢/١٩

تقرير هيئة الرقابة الشرعية
عن الفترة المالية ٢٠١٨/٠١/٠١ - ٢٠١٨/١٢/٣١

السادة /شركة حياة للإستثمار المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية لشركة حياة للإستثمار وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة ٢٠١٨/٠١/٠١ - ٢٠١٨/١٢/٣١ وهو يتضمن أربعة بنود على النحو الآتي:-

أولاً : أعمال هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية بأعمالها والتي اشتملت على فحص الهياكل الإستثمارية وصيغ العقود والمنتجات والسياسات والإجراءات ، سواء بشكل مباشر أو بالتنسيق مع إدارة التدقيق الشرعي الداخلي من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرتها ضرورية لتزويدها بأدلة تكفي لإعطاء تأكيدات معقولة بأن الشركة لم تخالف أحكام الشريعة الإسلامية في ضوء قرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة للشركة وقرارات الجهات الرقابية ذات الصلة .

ثانياً : قرارات هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة بالرد على جميع استفسارات الشركة وأصدرت عدد (١٣) قراراً.

ثالثاً : السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:

قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة بإعتماد سياسات وإجراءات منتجات و أنشطة للشركة.

رابعاً : الرأي النهائي :

في رأينا وبعد دراسة جميع الإيضاحات والتأكيدات التي حصلنا عليها فإننا نعتقد :

١. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من ٢٠١٨/٠١/٠١ إلى ٢٠١٨/١٢/٣١ تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .
 ٢. اعتمدت هيئة الرقابة الشرعية قيمة الزكاة على أسهم الشركة وقررت بأنه لا زكاة عليها.
- وصلى اللهم على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. علي إبراهيم الراشد

عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. عيسى زكي عيسى

رئيس هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. عبدالعزيز القصار

التاريخ : 25 / 03 / 2019م

**تقرير النهائي التدقيق الشرعي الخارجي
للمفتحة المالية من (2018/01/01 – 2018/12/31م)**

إلى الجمعية العمومية : شركة حياة للاستثمار
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

نطاق العمل:

وفقاً إلى عقد الارتباط الموقع معكم، فإن نطاق العمل يحدد في التأكد من مدى التزام شركة حياة للاستثمار في تنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لقرارات الهيئة الشرعية كما تم بيانها في القرارات الآراء والإرشادات.

مسؤولية الشركة:

تقع مسؤولية الالتزام بتنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها من قبل الهيئة الشرعية للشركة على الإدارة التنفيذية.

مسؤولية شركة التدقيق الشرعي الخارجي عن البيانات المالية:

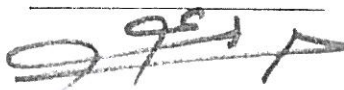
إن مسؤوليتنا تنحصر في إبداء رأي مستقل في مدى مطابقة معاملات الشركة وأنشطتها والأوراق المالية لقرارات الهيئة الشرعية للشركة بعد الفحص والإطلاع على العقود والعمليات والتنسيق مع الجهات المسؤولة عن إجراء العمليات بجميع طرق التواصل من الزيارات الميدانية والمراسلات وغيرها وفق الجدول المعد لذلك .
لقد قمنا بالإطلاع على تقرير هيئة الرقابة الشرعية، كما قمنا بالإطلاع على جميع ما يلزم من أحل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات والإقرارات الزيارات التدقيقية التي نعتبرها ضرورية والتي كانت على النحو التالي :
تمت الزيارة السنوية للشركة بتاريخ 2019/03/20 وكانت النتائج الزيارة أن زدتنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بمدى التزام معاملات الشركة وأنشطتها والأوراق المالية بقرارات الهيئة الشرعية للشركة، وتنفيذها للعقود والمعاملات المعتمدة من الهيئة ونعتقد بأن أعمال التدقيق التي قمنا بها توفر أساساً مناسباً لإبداء رأينا.

رأينا:

إن جميع العقود والعمليات التي تم فحصها والإطلاع عليها والقواعد المرجعية لتلك العقود والعمليات متوافقة مع قرارات الهيئة الشرعية للشركة.

رئيس القطاع الشرعي

أ. ضاري ليث العتيبي



شركة حياة للإستثمار ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

HAYAT INVEST

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الصفحة	المحتويات
3 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
7	بيان التدفقات النقدية المجمع
35 - 8	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة حياة للاستثمار ش.م.ك. (مقفلة)
دولة الكويت

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة حياة للاستثمار ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2018، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى. برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، في كافة النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018، وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفصيل في بند "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" في تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين ("الميثاق") كما قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس يمكننا من إبداء رأينا.

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. إن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها في تاريخ التقرير تتضمن تقرير مجلس الإدارة، ولكن لا تتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا يقدم أي تأكيدات حول النتائج المتعلقة بها بأي شكل. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بصورة جوهرية مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أخطاء مادية بشأنها. إذا توصلنا، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بالمعلومات الأخرى إلى وجود أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير بشأنها. ليس لدينا ما نشير إليه في تقريرنا بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لتلك البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت ومسئولة عن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه الإدارة ضرورياً لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت نتيجة للغش أو الخطأ. عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تكون الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس الاستمرارية، والإفصاح إن أمكن عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية بالإضافة إلى استخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تعترض الإدارة إما تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها؛ أو إذا كانت لا تمتلك بديلاً واقعياً آخر باستثناء القيام بذلك. المسؤولون عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى مستوى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دائماً الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء المادية عن الغش أو الخطأ وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر، بصورة فردية أو مجمعة، على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على أسلوب الشك المهني خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر بالإضافة إلى الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تزيد عن تلك الناتجة عن الخطأ؛ حيث أن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بالتدقيق لوضع إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول مدى فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
 - التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي قد يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حال توصلنا إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نلفت الانتباه إلى ذلك في تقرير مراقب الحسابات حول الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو يجب علينا تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. تستند نتائجنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإفصاحات، وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إن مسؤوليتنا هي إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية كاملة عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المقرر لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية تم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

التقرير على المتطلبات النظامية والقانونية الأخرى

كذلك فإننا حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي نص عليها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته ولائحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة. برأينا، أن الشركة تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية وأن المعلومات المحاسبية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة. لم يرد لعلنا أية مخالفات، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو في مركزها المالي المجموع.

كذلك نبين أنه خلال أعمال التدقيق، لم يرد لعلنا أية مخالفات لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 وتعديلاته بخصوص النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به، أو للقانون رقم 7 لسنة 2010، وتعديلاته، بشأن إنشاء هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية ذات الصلة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو في مركزها المالي المجموع.



د. رشيد محمد القناعي

مراقب حسابات - ترخيص رقم 130 فئة "أ"
من كي بي إم جي صافي المطوع وشركاه
عضو في كي بي إم جي العالمية

الكويت في 6 مارس 2019

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	الإيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
348,901	67,814	4	الموجودات
90,134	-		النقد والتقد المعادل
-	83,913		استثمارات متاحة للبيع
4,408,826	4,114,161	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
63,644,091	58,276,999	6	عقارات استثمارية
6,479,099	5,850,518	7	استثمار في شركات تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
<u>74,971,051</u>	<u>68,393,405</u>		موجودات أخرى
			إجمالي الموجودات
			المطلوبات
14,237,693	14,620,785	8	دائنو تمويل إسلامي
1,426,608	1,215,838	9	مطلوبات أخرى
<u>15,664,301</u>	<u>15,836,623</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
15,000,000	15,000,000	10	رأس المال
6,494,622	6,494,622	10	احتياطي إجباري
6,494,622	6,494,622	10	احتياطي اختياري
5,222,506	5,183,724		احتياطي ترجمة العملات الأجنبية
-	(6,221)		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
26,095,000	19,390,035		أرباح مرحلة
<u>59,306,750</u>	<u>52,556,782</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>74,971,051</u>	<u>68,393,405</u>		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



د. نبيل أحمد المناعي
رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	الايضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			إيرادات التشغيل
(447,946)	137,548	12	صافي إيرادات / (خسائر) الاستثمار
30,850	2,788	16	إيرادات أتعاب و عمولات
(15,585,387)	(5,679,513)	6	حصة من خسائر شركات تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
-	327,981	14	إعادة تصنيف فرق ترجمة عملات أجنبية من تصفية شركة تابعة
<u>(16,002,483)</u>	<u>(5,211,196)</u>		إجمالي خسائر التشغيل
			مصاريف التشغيل وأعباء أخرى
(624,762)	(508,447)		تكاليف موظفين
(4,511)	(1,899)		الاستهلاك والإطفاء
(853,625)	(811,256)		تكاليف التمويل
(479,422)	(172,167)	13	مصاريف أخرى
<u>(1,962,320)</u>	<u>(1,493,769)</u>		إجمالي مصاريف التشغيل والأعباء الأخرى
			الخسارة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة مؤسسة
(17,964,803)	(6,704,965)		الكويت للتقدم العلمي والزكاة
-	-		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	-		الزكاة
<u>(17,964,803)</u>	<u>(6,704,965)</u>		صافي خسارة السنة
			الدخل الشامل الآخر:
			البنود التي يعاد تصنيفها أو يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح
			أو الخسائر:
-	(327,981)		إعادة تصنيف فرق ترجمة عملات أجنبية من تصفية شركة تابعة
(1,144,442)	289,199		فروق ترجمة العملات الأجنبية
<u>(1,144,442)</u>	<u>(38,782)</u>		
			البنود التي لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
-	8,627		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
-	8,627		
<u>(1,144,442)</u>	<u>(30,155)</u>		الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
<u>(19,109,245)</u>	<u>(6,735,120)</u>		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
		15	خسارة السهم الأساسية والمخففة (فلس)
<u>(119.77)</u>	<u>(44.70)</u>		

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

	الإجمالي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	التغيرات المترتبة في القيمة المعادلة دينار كويتي	احتياطي ترجمة صلاات أجنبية دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
	78,415,995	44,059,803	-	6,366,948	6,494,622	6,494,622	15,000,000
	(17,964,803)	(17,964,803)	-	-	-	-	-
	(1,144,442)	-	-	(1,144,442)	-	-	-
	(19,109,245)	(17,964,803)	-	(1,144,442)	-	-	-
	59,306,750	26,095,000	-	5,222,506	6,494,622	6,494,622	15,000,000
	59,306,750	26,095,000	-	5,222,506	6,494,622	6,494,622	15,000,000
	(14,848)	-	(14,848)	-	-	-	-
	59,291,902	26,095,000	(14,848)	5,222,506	6,494,622	6,494,622	15,000,000
	(6,704,965)	(6,704,965)	-	-	-	-	-
	8,627	-	8,627	-	-	-	-
	(38,782)	-	-	(38,782)	-	-	-
	(6,735,120)	(6,704,965)	8,627	(38,782)	-	-	-
	52,556,782	19,390,035	(6,221)	5,183,724	6,494,622	6,494,622	15,000,000

إن الإيضاحات المرتقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	إيضاح
(17,964,803)	(6,704,965)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي خسارة السنة
4,511	1,899	تسويات: الاستهلاك والإطفاء
15,585,387	5,679,513	6 حصة في خسارة استثمار في شركات تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
-	(327,981)	إعادة تصنيف فرق ترجمة عملات أجنبية من تصفية شركة تابعة
578,785	307,990	12 التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
853,625	811,256	تكاليف تمويل
92,797	58,343	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(849,698)	(173,945)	
41,270	626,682	التغير في: موجودات أخرى
(636,805)	(292,335)	مطلوبات أخرى
(1,445,233)	160,402	
(22,378)	-	
(1,467,611)	160,402	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
4,571,469	-	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(502,146)	(13,325)	5 متحصلات نقدية من بيع عقار محتفظ به لغرض البيع
4,069,323	(13,325)	إضافات إلى عقارات استثمارية صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(2,289,652)	(428,164)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(2,289,652)	(428,164)	سداد دائني تمويل إسلامي صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
312,060	(281,087)	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
36,841	348,901	النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 يناير
348,901	67,814	4 النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. تأسيس الشركة ونشاطها

شركة حياة للإستثمار ش.م.ك (مقفلة) ("الشركة") هي شركة مساهمة كويتية مقفلة تأسست في دولة الكويت في 21 ديسمبر 2008. وتم تسجيلها كشركة استثمارية لدى بنك الكويت المركزي في 17 فبراير 2009، وتعمل تحت رقابة هيئة أسواق المال وفقاً للأنحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 المتعلق بإنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة له.

تم تسجيل الشركة في السجل التجاري في 30 ديسمبر 2008 تحت رقم 330034.

يقع المقر الرئيسي للشركة في الكويت وعنوانها المسجل هو برج الجون الدور 11 - 12، شارع فهد السالم، دولة الكويت.

تقوم الشركة بصورة رئيسية بممارسة الأنشطة الاستثمارية وتقوم بعملياتها وفقاً لعقد التأسيس ونظامها الأساسي وبما يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحاء. إن الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة هي:

- الاستثمار في القطاعات التجارية والعقارية والصناعية والزراعية والخدمية، وذلك من خلال المساهمة في تأسيس الشركات أو شراء أسهم وصكوك هذه الشركات.
- إدارة أموال الشركات والمؤسسات والهيئات العامة والخاصة والأفراد واستثمار هذه الأموال في مختلف القطاعات الاقتصادية بما فيها إدارة المحافظ المالية والعقارية.
- تقديم وإعداد الدراسات والاستشارات الفنية والاقتصادية والتقييمية، ودراسة المشاريع المتعلقة بالاستثمار واعداد الدراسات وتأسيس الشركات لحساب الغير.
- الوساطة في معاملات متوافقة مع الشريعة الإسلامية.
- القيام بالأعمال الخاصة بوظائف مدير الاصدار للأسهم والصكوك التي تصدرها الشركات والهيئات والجهات الحكومية وغير الحكومية، والقيام بأعمال أمناء الاستثمار بما في ذلك إدارة الاصدارات وإدارة عمليات الاكتتاب فيها، وتلقي وتغطية الاكتتاب.
- التمويل والوساطة في عمليات التجارة الدولية.
- منح التمويل للغير مع مراعاة أصول السلامة المالية في منح التمويل، ومع المحافظة على استمرارية السلامة للمركز المالي للشركة طبقاً للشروط والقواعد والحدود التي يضعها بنك الكويت المركزي ووفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
- التعامل والمتاجرة في سوق العملات الأجنبية وسوق المعادن الثمينة داخل دولة الكويت وخارجها لحساب الشركة.
- مزاولة جميع الأعمال المتعلقة بتداول وحفظ الأوراق المالية، بما في ذلك بيع وشراء الأوراق المالية والصكوك وأسهم وصكوك الشركات والهيئات الحكومية والمحلية والدولية، في الداخل والخارج.
- القيام بكافة الخدمات التي تساعد على تطوير وتدعيم قدرة السوق المالي والنقدي في دولة الكويت وتلبية حاجاته، وذلك في حدود القانون وتعليمات وقرارات بنك الكويت المركزي ذات العلاقة.
- تملك حقوق الملكية الصناعية وبراءات الاختراع والعلامات التجارية والصناعية والرسومات التجارية وحقوق الملكية الأدبية والفكرية المتعلقة بالبرامج واستغلالها وتأجيرها.
- إدارة المحافظ الدولية واستثمار وتنمية الأموال في العمليات التجارية لحسابها ولحساب الغير طبقاً للقوانين والقرارات ذات الصلة.
- استثمار أموالها في مختلف أوجه الاستثمار التي يقرها بنك الكويت المركزي، وبصفة رئيسية التمويل الإسلامي.
- إنشاء صناديق الاستثمار لحسابها ولحساب الغير وطرح وحداتها للاكتتاب والقيام بوظيفة أمين الاستثمار أو مدير الاستثمار للصناديق الاستثمارية في الداخل والخارج طبقاً للقوانين والقرارات السارية في هذا الخصوص.
- مزاولة أي نشاط آخر يهدف لتنمية ودعم السوق المالي والنقدي في دولة الكويت.

تتضمن البيانات المالية المجمعة شركة حياة للإستثمار ش.م.ك (مقفلة) وشركاتها التابعة (يشار إليهم بـ "المجموعة" وبصفة فردية بـ "شركات المجموعة") وحصاة المجموعة في الشركات التي تخضع لسيطرة مشتركة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

فيما يلي تفاصيل شركات المجموعة والشركات التي تخضع لسيطرة مشتركة كما في 31 ديسمبر 2018:

النشاط الرئيسي	حصة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2017	2018		
العقارات	50%	50%	السعودية	شركة تخضع لسيطرة مشتركة
العقارات	50%	50%	السعودية	شركة حياة للإستثمار العقاري ذ.م.م.
				شركة فلل حياة ذ.م.م.
أعمال إنشائية	100%	100%	لبنان	الشركات التابعة
العقارات	100%	-	بنما	شركة حياة للإنشاءات ش.م.ل.
				إموبيليار بيريتوس إس إيه

خلال السنة، استكملت المجموعة الإجراءات القانونية الخاصة بتصفية شركة إموبيليار بيريتوس إس إيه (إيضاح 14).

تم الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 من قبل مجلس الإدارة في 18 فبراير 2019. ولمساهمي الشركة الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية.

2. أسس الأعداد

أ) الأساس المحاسبي

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لأنظمة حكومة دولة الكويت لمؤسسات الخدمات المالية التي تخضع لرقابة بنك الكويت المركزي. وتتطلب هذه الأنظمة تطبيق كافة المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية باستثناء متطلبات القياس والإفصاح لخسائر الائتمان المتوقعة من تسهيلات التمويل بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية. وبناءً على ذلك، فإن مخصصات خسائر الائتمان من تسهيلات التمويل تمثل القيمة الأعلى بين قيمة خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 طبقاً لإرشادات بنك الكويت المركزي والمخصصات التي تتطلبها تعليمات بنك الكويت المركزي كما هو موضح أدناه.

إن مخصص الانخفاض في القيمة الخاص بالتسهيلات الائتمانية يتفق في كافة النواحي الجوهرية مع متطلبات بنك الكويت المركزي والمعايير الدولية للتقارير المالية حول المخصص المحدد. إضافة إلى ذلك، ووفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، يتم احتساب الحد الأدنى للمخصص العام بنسبة 1% للتسهيلات النقدية و0.5% للتسهيلات غير النقدية، بالصافي بعد استبعاد بعض فئات الضمان، والتي ينطبق عليها تعليمات بنك الكويت المركزي ولا تخضع لمخصص محدد.

إضافة إلى ذلك، فإن البيانات المالية المجمعة تلتزم كذلك بالأحكام ذات الصلة من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة والقرار الوزاري رقم 18 لسنة 1990.

ب) أسس القياس

تم إعداد تلك البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء البنود التالية الواردة في بيان المركز المالي المجموع والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة:

- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى و
- العقارات الإستثمارية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

(ج) عملة التعامل والعرض

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهي عملة العرض للمجموعة.

(د) التغييرات في السياسات المحاسبية

قامت المجموعة بتطبيق المعايير والتعديلات الجديدة التالية السارية خلال السنة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 - الإيرادات من العقود مع العملاء

صدر المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014 وهو ساري المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يوضح المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 نموذجًا واحدًا شاملاً للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة عن العقود مع العملاء ويحل محل إرشادات الإيرادات الحالية، والذي يوجد حاليًا في العديد من المعايير والتفسيرات ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية. لقد وضع نموذجًا جديدًا من خمس خطوات والذي سينطبق على الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، يتم إثبات الإيرادات بمبلغ يعكس المقابل المتوقع أن تستحقه منشأة معينة مقابل نقل البضائع أو الخدمات إلى عميل معين.

طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية 15 اعتبارًا من 1 يناير 2018 مما أدى إلى عدم تغيير سياسة تحقق الإيرادات للمجموعة فيما يتعلق بعقودها مع العملاء. علاوة على ذلك، لم يكن لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 أي تأثير على هذه البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية الصادر في يوليو 2014 والمقرر له التطبيق المبدئي بتاريخ 1 يناير 2018 باستثناء متطلبات خسائر الائتمان المتوقعة من القروض والسلفيات. تمثل متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تغيير جوهري عن معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس. يقدم المعيار الجديد تغييرات جوهريّة على طريقة المحاسبة عن الموجودات المالية وبعض جوانب المحاسبة عن المطلوبات المالية. يتضمن إيضاح 2 (هـ) عرض موجز للتغيرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للمجموعة والناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

(هـ) الأدوات المالية

أ) تصنيف الموجودات المالية - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقييم كافة الموجودات المالية - باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات - استناداً إلى نموذج أعمال المنشأة المستخدم في إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات.

تم استبدال فئات قياس الموجودات المالية الواردة ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 (الدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والمتاحة للبيع والمحتفظ بها حتى الاستحقاق والقروض والأرصدة المدينة) بما يلي:

- (1) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة.
- (2) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
- (3) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

(1) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة:

يقاس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية وعدم تصنيفه كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

(أ) أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن "نموذج أعمال" الغرض منه الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛

(ب) أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات للمبالغ الأساسية والربح على المبلغ الأساسي القائم.

يتم تصنيف النقد والنقد المعادل والموجودات الأخرى باستثناء بعض الموجودات غير المالية كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة.

(أ) تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال. ولا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة على أساس كل أداة على حدة وإنما يتم تقييمه على مستوى أعلى من المحافظ المجموعة ويستند إلى العوامل الملحوظة مثل:

- كيفية تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال وكيفية رفع التقارير حول أدائها إلى موظفي الإدارة العليا للمنشأة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبالأخص طريقة إدارة تلك المخاطر؛
- كيفية مكافأة مديري الأعمال (مثل ما إذا كانت المكافأة تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو على أساس التدفقات النقدية التعاقدية التي تم تحصيلها). كما أن معدل التكرار المتوقع للمبيعات وقيمتها وتوقيتها تعتبر أيضاً من الجوانب الهامة في التقييم الذي يتم إجراؤه من قبل الإدارة.

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة بصورة معقولة دون وضع نموذج "السيناريو الأسوأ" أو "سيناريو حالات الضغط" في الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد التحقق المبني بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة من تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، ولكنه سيدرج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحدثة أو المشتراة مؤخراً في الفترات اللاحقة.

(ب) اختبار تحقيق مدفوعات المبلغ الأساسي والربح فحسب

كخطوة ثانية في إجراء التصنيف، تقوم المجموعة بتقييم الشروط التعاقدية للأصل المالي تحديد ما إذا كان يستوفي اختبار تحقيق مدفوعات المبلغ الأساسي والأرباح فحسب.

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "المبلغ الأساسي" بالقيمة العادلة للأصل المالي عند التحقق المبني وقد يتغير على مدار عمر الأصل المالي (كأن يتم سداد مدفوعات للمبلغ الأساسية أو إطفاء للقسط/الخصم).

وتكون العناصر الأكثر جوهرية للربح ضمن أي ترتيب للإقرضات متمثلة في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان. ولإجراء التقييم المرتبط باختبار تحقيق مدفوعات المبلغ الأساسي والربح، تستعين المجموعة بالأحكام ویراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المدرج بها الأصل المالي وفترة تحقق معدل الربح عن هذا الأصل.

على النقيض، لا تؤدي الشروط التعاقدية التي تنص على ما هو أكثر من مستوى الحد الأدنى من الانكشافات للمخاطر أو التقلب في التدفقات النقدية التعاقدية غير المرتبطة بترتيب إقراض أساسي إلى تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في مدفوعات المبلغ الأساسي والربح فحسب على المبلغ القائم. وفي مثل هذه الحالات، ينبغي قياس الأصل المالي وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إضافة إلى ذلك، يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وفقاً للتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الربح الفعلي. ويتم تخفيض التكلفة المطفأة مقابل خسائر انخفاض القيمة. ويتم تحقق الدخل من القروض والسلفيات وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع. يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم التحقق في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع.

(2) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

(i) أدوات الدين المالية التي تقاس وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تطبق المجموعة فئة التصنيف الجديدة لأدوات الدين المالية التي تقاس وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في حالة استيفاء الشرطين التاليين:

- أن يتم الاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج أعمال يكون الغرض منه تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛
- أن تستوفي الشروط التعاقدية للأصل المالي اختبار تحقيق مدفوعات المبلغ الأساسي والربح فحسب.

يتم قياس أدوات الدين المالية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم تسجيل إيرادات التمويل وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وخسائر الانخفاض في القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع. وعند إلغاء التحقق، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر من حقوق الملكية إلى بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع.

لا يوجد لدى المجموعة أي أدوات دين مدرجة في فئة القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في تاريخ بيان المركز المالي.

(ii) أدوات حقوق الملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبني، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

إن الاستثمارات في الأسهم التي تقاس وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر سيتم قياسها لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة. ويتم تحقق التغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك بند تحويل العملات الأجنبية ضمن الدخل الشامل الآخر وعرضها ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة كجزء من حقوق الملكية. ويتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة عند الاستبعاد، ولا يتم تحققها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الآخر المجموع. وبالنسبة لإيرادات توزيعات الأرباح من الاستثمارات في الأسهم التي تقاس وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فيتم تحققها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الآخر المجموع ما لم تمثل بشكل واضح استرداداً لجزء من تكلفة الاستثمار وفي تلك الحالة يتم تسجيلها ضمن الدخل الشامل الآخر. ولا تخضع الاستثمارات في الأسهم التي تقاس وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة.

قامت المجموعة بتصنيف استثماراتها المتاحة للبيع كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر اعتباراً من 1 يناير 2018 بالقيمة العادلة.

(3) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

تقوم المجموعة بتسجيل وقياس الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في بيان المركز المالي المجمع وفقاً للقيمة العادلة. إضافة إلى ذلك، قد تلجأ المجموعة عند التحقق المبدئي إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي يستوفي متطلبات قياسه وفقاً للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي عدم تطابق محاسبي قد يطرأ.

يتم تسجيل التغيرات في القيمة العادلة وإيرادات التمويل وتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الآخر المجمع طبقاً لشروط العقد أو عند ثبوت الحق في استلام المدفوعات.

لا يوجد لدى المجموعة موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كما في تاريخ بيان المركز المالي.

(ب) تصنيف وقياس الموجودات المالية – السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

تقوم الشركة بتصنيف الموجودات المالية غير المشتقة إلى الفئات التالي:

- القروض والمدنيين
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- الموجودات المالية المتاحة للبيع

القروض والمدنيين

إن القروض والمدنيين هي موجودات مالية ذات دفعات ثابتة أو يمكن تحديدها وهي غير متداولة في سوق نشط. يتم تسجيل تلك الموجودات مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً أي تكاليف معاملات مرتبطة بها مباشرة. ولاحقاً للتسجيل المبدئي، يتم قياس القروض والمدنيين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة.

تتألف القروض والمدنيين من النقد والأرصدة لدى البنوك، والأرصدة المدينة، وموجودات أخرى.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كانت محتفظ بها بغرض المتاجرة أو مصنفة بالقيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي. يتم تسجيل تكاليف المعاملة المرتبطة بها مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع عند تكبدها. يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم تسجيل التغيرات عليها، بما في ذلك أي ربح أو إيرادات توزيع أرباح، في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

موجودات مالية متاحة للبيع

الموجودات المالية المتاحة للبيع هي الموجودات المالية غير المشتقة التي تم تصنيفها على أنها متاحة للبيع أو التي لا يتم تصنيفها ضمن أي فئة من فئات الموجودات المالية الموضحة أعلاه. يتم إدراج الموجودات المالية المتاحة للبيع مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة التي تتعلق بها مباشرة.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم قياسها بالقيمة العادلة ويتم تسجيل التغيرات عليها، بخلاف خسائر انخفاض القيمة وفروق ترجمة العملات الأجنبية من الموجودات المتاحة للبيع، في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في التغيرات التراكمية في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. عند استبعاد الإستثمار، يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة في حقوق الملكية إلى بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

تشتمل الموجودات المالية المتاحة للبيع على الأسهم.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

لا تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية لاحقاً للتحقق المبدئي إلا في حالة الظروف الاستثنائية التي تقوم فيها المجموعة بحيازة أو بيع أو إنهاء أحد قطاعات الأعمال.

(ج) انخفاض قيمة الموجودات المالية - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة". لقد طبقت الإدارة نموذج انخفاض القيمة الجديد فقط على الموجودات المالية باستثناء القروض والسلفيات المدرجة بالتكلفة المطفأة.

طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم تسجيل خسائر الائتمان في وقت أسبق منه طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. فيما يلي التغيير الرئيسي في السياسة المحاسبية للمجموعة والمتعلقة بانخفاض قيمة الموجودات المالية:

تطبق المجموعة طريقة مكونة من ثلاث مراحل لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. وتطراً لتغيرات على الموجودات من خلال المراحل الثلاثة التالية استناداً إلى التغيير في الجودة الائتمانية منذ التحقق المبدئي.

المرحلة 1: خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً
بالنسبة للانكشافات التي لا ترتبط بزيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي، يتم تسجيل جزء خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة المالية والمرتبطة باحتمالية وقوع أحداث تعثر خلال فترة الاثني عشر شهراً التالية.

المرحلة 2: خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة - دون التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية
بالنسبة للانكشافات التي ترتبط بزيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي ولكن دون التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية، يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة المالية.

المرحلة 3: خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة - في حالة التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية

يتم تقييم الموجودات المالية كمنخفضة في القيمة انتمائياً في حالة وقوع حدث أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل. وحيث إن هذا التقييم يستعين بالمعايير نفسها الواردة ضمن معيار المحاسبة الدولي 39، لم يطرأ تغيير كبير على منهجية المجموعة في احتساب المخصصات المحددة.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة للموجودات المالية منخفضة القيمة الانتمائية. ويعتبر الأصل المالي "منخفض انتمائياً" في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تشتمل الأدلة على الانخفاض في القيمة الانتمائية للأصل المالي على البيانات الملحوظة التالية:

- مواجهة المقترض أو جهة الإصدار لصعوبة مالية جوهرية
- مخالفة بنود العقد مثل وقوع أحداث العجز أو التأخر في السداد
- قيام المجموعة بإعادة هيكلة القروض والسلفيات في ضوء شروط لم تأخذها المجموعة في اعتبارها في حالات مخالفة لذلك
- احتمالية تعرض المقترض للإفلاس أو ترتيبات إعادة تنظيم مالي أخرى
- احتمالية تعرض المقترض للإفلاس أو ترتيبات إعادة تنظيم مالي أخرى
- غياب سوق نشط للأسهم نظراً لصعوبات مالية.

انخفاض قيمة القروض والسلفيات

تقوم المجموعة بتسجيل مخصص للقروض والسلفيات وفقاً للسياسة المحاسبية الحالية لانخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المضافة وفقاً لما هو مبين في إيضاح 2 (هـ). ويتفق ذلك في كافة الجوانب المادية مع متطلبات المخصص المحدد والعام لبنك الكويت المركزي.

د) انخفاض قيمة الموجودات المالية - السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

يتم تقييم الأصل المالي بتاريخ كل بيان مركز مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليلاً موضوعياً على انخفاض قيمته. يتم اعتبار أن الأصل المالي قد انخفضت قيمته في حال وجود دليل موضوعي أن حدث أو أكثر كان لهم تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لهذا الأصل. يتم فحص الموجودات المالية الهامة بصورة فردية للإنخفاض في القيمة على أساس إنفرادي. ويتم تقييم الموجودات المالية المتبقية بشكل جماعي في مجموعات لها نفس سمات مخاطر الائتمان.

يتم إثبات كافة خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

يتم عكس خسائر انخفاض القيمة في حال أمكن ربط العكس بصورة موضوعية بحدث يقع بعد تحقق خسائر انخفاض القيمة.

ه) محاسبة التحوط - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

يستمر تطبيق متطلبات محاسبة التحوط العامة الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 طبقاً للأنواع الثلاثة لأليات محاسبة التحوط الواردة ضمن معيار المحاسبة الدولي 39. ومع ذلك، هناك قدر أكبر من المرونة ارتباطاً بأنواع المعاملات المؤهلة لمحاسبة التحوط وخصوصاً فيما يتعلق بتوسيع نطاق أنواع الأدوات المؤهلة كأدوات تحوط وأنواع بنود المخاطر للبنود غير المالية المؤهلة لمحاسبة التحوط. إضافة إلى ذلك، أدخلت التغييرات على اختبار الفعالية وتم استبداله بمبدأ "العلاقة الاقتصادية". ولم يعد مطلوباً إجراء تقييم فعالية التحوط بأثر رجعي.

كما في 31 ديسمبر 2018، ليس لدى المجموعة أية علاقات تحوط. وبالتالي، لم يكن لمتطلبات التحوط الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تأثير جوهرى على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

و) المقاصة

يتم إجراء تقاص بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إظهار صافي المبالغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عندما يكون هناك حق قانوني ملزم بإجراء المقاصة للمبالغ المعترف بها، ووجود نية التسوية لدى المجموعة على أساس الصافي أو بيع الأصل وتسوية المطلوبات في آن واحد.

ز) المطلوبات المالية

بالنسبة للمطلوبات المالية، توصلت المجموعة إلى أنه لا يوجد تأثير على محاسبة المطلوبات المالية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 مقارنةً بمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 39.

يتم الاعتراف بكافة المطلوبات المالية مبدئياً في تاريخ المتاجرة وهو التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً للأحكام التعاقدية. تقوم المجموعة باستبعاد المطلوبات المالية عند الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء فتراتها.

تقوم المجموعة بتصنيف المطلوبات المالية غير المشتقة إلى فئة المطلوبات المالية الأخرى. يتم الاعتراف بتلك المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم قياس هذه المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. لا يوجد لدى المجموعة أي مطلوبات مالية مشتقة.

تشمل المطلوبات المالية الدائنون والمطلوبات الأخرى والمستحق إلى طرف ذي صلة.

*ح) الاستبعاد**الموجودات المالية*

تستبعد المجموعة الأصل المالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية الناتجة من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة بنقل الحقوق لاستلام التدفقات النقدية التعاقدية على الأصل المالي في معاملة تنتقل فيها كافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي أو إما لا تقوم فيها المجموعة بنقل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

المطلوبات المالية

تستبعد المجموعة الالتزام المالي عند الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاءها. تستبعد المجموعة كذلك الالتزام المالي عند تعديل شروطه وعندما تكون التدفقات النقدية للالتزام المعدل مختلفة بشكل جوهري، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالالتزام مالي جديد بالقيمة العادلة استناداً إلى الشروط المعدلة.

عند استبعاد الالتزام المالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المادي المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية منقولة أو مطلوبات متكبدة) ضمن بيان الأرباح والخسائر والدخل الشامل الأخر.

ط) الانتقال

تم تطبيق التغييرات في السياسات المحاسبية والناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 بصورة مستقبلية بدون تعديل فترة المقارنة. وتم تسجيل الفروق في القيم المدرجة بالدفاتر للموجودات المالية والناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الأرباح المرحلة والاحتياطيات كما في 1 يناير 2018. وبالتالي، لا تعكس المعلومات المعروضة لسنة 2017 متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وبذلك هي ليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة لسنة 2017 طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

(ي) أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

فيما يلي نبين أثر هذا التغيير في المياسة المحاسبية كما في 1 يناير 2018:

تغيرات متراكمة
في القيمة العادلة
دينار كويتي

-	الرصيد الختامي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 كما في 31 ديسمبر 2017
	تأثير الرصيد الافتتاحي على إعادة التصنيف وإعادة القياس:
(14,848)	استثمارات متاحة للبيع إلى القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
	إجمالي التعديل الانتقالي عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1
(14,848)	يناير 2018
(14,848)	الرصيد الافتتاحي طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1 يناير 2018

تصنيف الموجودات المالية في تاريخ التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية 9

يوضح الجدول التالي مطابقة فئات القياس الأصلية والقيمة المدرجة بالدفاتر طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 للموجودات المالية لدى المجموعة كما في 1 يناير 2018.

القيمة الأصلية المدرجة بالدفاتر طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 دينار كويتي	إعادة القياس دينار كويتي	القيمة الأصلية المدرجة بالدفاتر طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 دينار كويتي	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي	التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 دينار كويتي	القروض والأرصدة المدينة	النقد والنقد المعادل
348,901	-	348,901	التكلفة المطفأة القيمة العادلة	القروض والأرصدة المدينة	النقد والنقد المعادل	
75,286	(14,898)	90,134	من خلال الدخل الشامل الأخر	استثمارات متاحة للبيع القروض والأرصدة المدينة	استثمارات في حقوق أسهم غير مسعرة	
6,421,968	-	6,421,968	التكلفة المطفأة		موجودات أخرى	
6,846,155	(14,898)	6,861,003				

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم للموجودات المالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 كما في 31 ديسمبر 2017 مع مخصص خسائر الائتمان المتوقعة الافتتاحية المحددة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1 يناير 2018 وخلصت إلى أن القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 كما في 31 ديسمبر 2017 تعادل القيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. بالتالي لم يتم تسجيل أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة في الأرصدة الافتتاحية كما في 1 يناير 2018.

(و) استخدام التقديرات والأحكام

عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة تقوم الإدارة باتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات، والتي قد تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الضمنية بصفة مستمرة. ويتم إدراج التغيرات في التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي.

(i) الأحكام

إن المعلومات حول الأحكام والتقديرات المستخدمة عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها أبلغ الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة مبينة في الإيضاحات التالية:

تصنيف الأدوات المالية

يتعين على الشركة الالتزام بالمعيار الدولي للتقارير المالية 9 بخصوص تصنيف الأدوات المالية ما لم تكن الإدارة قد قررت أن تصنف بصورة غير قابلة للإلغاء تصنيف الأداة المالية لتقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا استوفت متطلبات قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وعند القيام بذلك، تقوم الشركة باستبعاد أو تخفيض بشكل كبير عدم المطابقة المحاسبية التي يمكن أن تنشأ بخلاف ذلك.

تصنيف العقارات

إن تحديد تصنيف العقار يعتمد على الظروف الخاصة ونية الإدارة. إن العقار الذي يتم الاحتفاظ به لإعادة البيع في إطار الأعمال الاعتيادية أو الذي يكون في مرحلة التطوير لغرض البيع يتم تصنيفه كمخزون. إن العقار المحتفظ به بغرض اكتساب إيرادات إيجارية أو ترقياً لارتفاع قيمته الرأسمالية أو كلاهما يتم تصنيفه كعقار استثماري. إن العقار المحتفظ لاستخدامه في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية يتم تصنيفه كممتلكات ومعدات.

(ii) الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات

إن المعلومات حول الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات والتي لها مخاطر كبيرة بما يؤدي إلى تعديل جوهرية في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 تتضمن:

- اختبار الانخفاض في القيمة: الافتراضات الأساسية التي تقوم عليها المبالغ القابلة للاسترداد، بما في ذلك المبالغ القابلة للاسترداد.
- تحقق المخصصات وقياسها: الافتراضات الأساسية حول احتمالية وحجم تدفق الموارد.

قياس القيمة العادلة

يوجد عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات للمجموعة يتطلب قياس القيمة العادلة، لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام معين، تستخدم المجموعة قدر الإمكان بيانات السوق التي يمكن قياسها. يتم تصنيف القيمة العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على أساس المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

- المستوى الأول: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
 - المستوى الثاني: مدخلات تختلف عن الأسعار المعلنة ضمن المستوى الأول التي يمكن قياسها للموجودات والمطلوبات إما بطريقة مباشرة (مثال: الأسعار) أو بطريقة غير مباشرة (مثال: مشتقة من الأسعار).
 - المستوى الثالث: مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تعتمد على بيانات الأسواق التي يمكن قياسها (مدخلات غير قابلة للقياس).
- في حال أمكن تصنيف المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام معين في مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، عندئذ يتم تصنيف قياس القيمة العادلة ككل في نفس مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة وفقاً لأدنى مستوى للمدخلات التي تكون ذات أهمية بالنسبة للقياس ككل. تقوم المجموعة بإثبات التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية الفترة المحاسبية التي يحدث خلالها التغيير.
- إن إيضاح 5 يتضمن مزيد من المعلومات حول الطرق المستخدمة للتوصل إلى القيمة العادلة.

3. السياسات المحاسبية الهامة

باستثناء التغييرات المبينة في إيضاح 2 (د)، قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية المبينة أدناه بثبات لجميع الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية المجمعة.

(أ) أسس التجميع

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة سيطرة عليها. تسيطر المجموعة على شركة معينة عندما تتعرض أو يترتب لها حقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها مع تلك الشركة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الشركة.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة، من تاريخ بدء السيطرة وحتى تاريخ انتهاء السيطرة. السياسات المحاسبية للشركات التابعة وشركات المحاصة تتوافق مع السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة.

فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة معينة، تقوم المجموعة باستبعاد موجودات ومطلوبات الشركة التابعة وأي حصص غير مسيطرة والمكونات الأخرى لحقوق الملكية المتعلقة بالشركة التابعة. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن فقدان السيطرة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع. إن أي حصة محتفظ بها في الشركة التابعة السابقة يتم قياسها بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة.

الاستثمار في شركات محاسب عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية

إن حصة المجموعة في الشركات المستثمر بها المحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية تتألف من حصص في مشاريع مشتركة. المشروع المشترك هو ترتيب يكون فيه للمجموعة سيطرة مشتركة، حيث يكون للمجموعة حقوق في صافي موجودات الترتيبات، بدلاً من الحقوق في موجوداتها والالتزام بمطلوباتها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يتم المحاسبة عن الاستثمار في المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية ويتم إثباتها مبدئياً بالتكلفة والتي تتضمن تكاليف المعاملة. إن تكلفة الاستثمار تتضمن تكاليف المعاملات. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تتضمن البيانات المالية المجمعة حصة المجموعة من أرباح أو خسائر الدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر بها المحاسب عنها بحقوق الملكية، حتى تاريخ انتهاء السيطرة المشتركة.

معاملات مستبعدة عند التجميع

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة وأي إيرادات أو مصروفات غير محققة ناتجة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات مع الشركة التي تم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية مقابل الإستثمار إلى حد حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة الأرباح غير المحققة ولكن فقط في حالة عدم وجود دليل على انخفاض القيمة.

(ب) النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك من الأرصدة النقدية وودائع لأجل ذات فترة استحقاق أصلي لمدة ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الشراء التي تخضع لمخاطر ضئيلة من التغيرات في القيمة العادلة، ويتم استخدامها من قبل المجموعة في إدارة الالتزامات قصيرة الأجل.

(ج) ودائع لأجل لدى البنوك

تشتمل الودائع لأجل لدى البنوك على الودائع المحتفظ بها في البنوك، ذات آجال استحقاق أقل من سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ.

(د) عقارات استثمارية

العقار الاستثماري هو عقار محتفظ به إما لتحقيق إيرادات من تأجيره أو ارتفاع قيمته الرأسمالية أو لكلا الغرضين، ولكن ليس بغرض بيعه في إطار النشاط الإعتيادي للأعمال، أو لاستخدامه في إنتاج أو توريد البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية.

يتم تسجيل العقار الاستثماري قيد الإنشاء مبدئياً بالتكلفة ويتم إعادة قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة. التغيرات في القيمة العادلة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع. إن التغيرات في القيمة الدفترية للعقار الاستثماري قيد الإنشاء في أي فترة محددة سوف يتضمن الإضافات المدرجة بالتكلفة والتغيرات في القيمة العادلة للعقار.

(هـ) موجودات أخرى

يتم إدراج الموجودات الأخرى بالتكلفة المطفاة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 3 (ك)) باستثناء ما يلي:

i. موجودات غير ملموسة

تمثل الموجودات غير الملموسة تراخيص برامج الكمبيوتر. يتم إدراج برامج الكمبيوتر التي حصلت عليها المجموعة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة (إيضاح 3 (ط)).

ويتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد تلك النفقات من المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المحدد المتعلق بها. يتم تسجيل كافة النفقات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع عند تكبدها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يتم إثبات الإطفاء في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لتراخيص البرامج من تاريخ توافرها للاستخدام. الأعمار الإنتاجية المقدرة لتراخيص برامج الكمبيوتر هي ثلاثة سنوات.

ii. ممتلكات ومعدات

التحقق والقياس

يتم قياس الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأية خسائر إنخفاض في القيمة (إيضاح 3 (ط)). تتضمن التكلفة النفقات التي تتعلق بصورة مباشرة بشراء الأصل.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن بيع بند من الممتلكات والمعدات من خلال مقارنة متحصلات البيع مع القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات ويتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

الاستهلاك

يتم استهلاك الممتلكات والمعدات على مدى العمر الانتاجي المتوقع لكل بند من الممتلكات والمعدات ويتم تحميلها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع باستخدام طريقة القسط الثابت.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات هو كما يلي:

أثاث مكتب وديكورات	5 سنوات
معدات مكتبية	5 سنوات
أجهزة كمبيوتر	3 سنوات

يتم مراجعة طريقة الاستهلاك والأعمار الإنتاجية بتاريخ التقرير.

(و) دائنو تمويل إسلامي

i. مرابحة

يمثل دائنو المرابحة المبلغ المستحق على أساس التسوية المؤجلة للموجودات التي تم شراؤها بموجب اتفاقيات المرابحة. يدرج دائنو المرابحة على أساس صافي المبلغ المستحق للدفع. يتم إثبات الأرباح المستحقة كمصروفات على أساس نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح والرصيد القائم. ويتم الاعتراف بتكلفة التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع كمصروفات.

ii. وكالة

دائنو الوكالة تتضمن المبالغ المستتمة لدى أطراف أخرى بموجب ترتيبات عقد الوكالة للمعاملات الأجلة من قبل هذه الأطراف في مختلف المنتجات الاستثمارية الإسلامية.

يتم الاعتراف بدائنو الوكالة مبدئياً بالتكلفة ولاحقاً يتم إدراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

(ز) المطلوبات الأخرى

يتم إدراج المطلوبات الأخرى بالتكلفة المطفأة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

(ح) تحقق الإيرادات

إيرادات التمويل الإسلامي

يتم الاعتراف بإيرادات الوكالة على أساس نسبي زمني، مع الأخذ في الاعتبار أصل المبلغ القائم والمعدلات المطبقة للربح المتوقع باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

إيرادات الأتعاب والعمولات

تمثل إيرادات الأتعاب والعمولات أتعاب إدارة الأصول المكتسبة من قبل المجموعة على أنشطة الأمانة. يتم الاعتراف بإيرادات الأتعاب والعمولات على أساس الاستحقاق.

إيرادات توزيعات أرباح

تتحقق الإيرادات من توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلامها.

(ط) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة بتاريخ كل بيان مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل على انخفاض القيمة. فإذا وجد هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل.

تمثل القيمة القابلة للإسترداد للأصل أو وحدة إنتاج النقد التابعة له القيمة الأعلى بين القيمة التشغيلية والقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع. عند تقدير القيمة التشغيلية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم مناسب يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل. في حال تم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل أو وحدة إنتاج النقد التابعة له بأنها أقل من القيمة الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد التابعة له إلى القيمة القابلة للإسترداد. ويتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

يتم تقدير خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في فترات سابقة بتاريخ كل بيان مالي لأي مؤشرات على أن الخسارة قد انخفضت أو لم تعد موجودة. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة في حال وجود تغير في التقديرات تم استخدامه لتحديد القيمة القابلة للإسترداد. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا يزيد فيه القيمة الدفترية للموجودات عن القيمة الدفترية التي قد يتم تحديدها، بالصافي بعد الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يتم الاعتراف بخسائر انخفاض في القيمة. يتم الاعتراف برد خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

(ي) العملات الأجنبية

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى عملات التعامل لشركات المجموعة حسب أسعار الصرف في تواريخ المعاملات. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى عملة التعامل حسب سعر الصرف في تاريخ بيان المركز المالي. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة إلى عملة التعامل باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم إدراج فروق صرف العملات الأجنبية عموماً في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع. لا يتم ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها استناداً إلى التكلفة التاريخية.

العمليات الأجنبية

يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ بيان المركز المالي. كما يتم تحويل إيرادات ومصاريف العمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف في تواريخ المعاملات.

يتم إثبات فروق العملات الأجنبية في الدخل الشامل الآخر، ويتم عرضها في احتياطي ترجمة العملات الأجنبية ضمن حقوق الملكية.

عندما يتم استبعاد عملية أجنبية بكاملها أو جزء منها بحيث فقدان تلك السيطرة، فإن المبلغ المتراكم في احتياطي ترجمة العملة الأجنبية المتعلق بتلك العملية الأجنبية يتم إعادة تصنيفه إلى بيان الأرباح أو الخسائر كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد. عندما تقوم المجموعة باستبعاد جزء من حصتها في شركة تابعة مع الاحتفاظ بالسيطرة، فإن النسبة ذات الصلة من المبلغ المتراكم يتم إعادتها للحصص غير المسيطرة.

عندما يكون من المقرر سداد بند نقدي مستحق من أو إلى عملية أجنبية وليس مخططاً ولا يحتمل سداؤه في المستقبل القريب، فإن فروق صرف العملات الأجنبية الناتجة عن هذا البند النقدي تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في عملية أجنبية وبالتالي يتم إثبات تلك الفروق في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي ترجمة العملات الأجنبية ضمن حقوق الملكية.

مزاي الموظفين (ك)

يستحق الموظفون مكافأة نهاية خدمة وفقاً لنصوص قانون العمل الكويتي على أساس مدة الخدمة المتراكمة وأخر راتب والعلاوات المدفوعة الأخرى. إن هذا المخصص لهذا الالتزام غير الممول يمثل خطة تقاعدية ذات منافع محددة.

الموظفون الكويتيون

إن حقوق التقاعد والحقوق الاجتماعية الأخرى الخاصة بالموظفين الكويتيين يتم تغطيتها حسب أنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية والتي يتم بموجبها تحصيل اشتراكات شهرية من المجموعة والعاملين على أساس نسبة مئوية ثابتة من الرواتب. يتم تحميل حصة المجموعة من المساهمات في هذا النظام وهو نظام تقاعدي ذو مساهمات محددة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع في السنة المرتبطة بها.

مخصصات (ل)

يتم تحقق المخصص في حال كان على المجموعة، نتيجة لحدث ماضي، التزامات قانونية حالية أو استدلالية يمكن تقديرها بشكل موثوق فيه ويكون من المحتمل أن يتطلب تسوية هذا الالتزام تدفق منافع اقتصادية خارج المجموعة.

موجودات الأمانة (م)

لا يتم التعامل مع الموجودات المحتفظ بها على سبيل الأمانة على أنها من موجودات المجموعة وبالتالي لا يتم إدراجها ضمن بيان المركز المالي المجمع ولكن يتم الإفصاح عنها في الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

الضريبة (ن)

الشركة مسجلة في دولة الكويت. بموجب أحكام القوانين الكويتية، فإنه لا يستحق على الشركة ضريبة دخل أو ضريبة عقارية أو ضرائب الشركات أو ضريبة أرباح رأسمالية أو ضرائب أخرى.

يجوز أن تخضع إيرادات الاستثمار والأرباح الرأسمالية المستلمة من قبل الشركة إلى محجوز الضمان المفروض في بلد التأسيس. يتم تسجيل هذه الإيرادات أو الأرباح مطروحاً منها محجوز الضمان الضريبي في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

(س) مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتعين على الشركة المساهمة بحصة لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي. يتم تسجيل حصة مساهمة الشركة لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي كمصروف في السنة التي يتعين فيها المساهمة بهذه الحصة. يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1٪ من صافي الربح ويستثنى منها 10٪ من صافي الأرباح كمخصص للاحتياطي الإجمالي حتى يصل مجموعه إلى 50٪ من رأس المال، ومن ثم يتوقف هذا الاستثناء ويتم احتساب حصة المؤسسة على كامل صافي الربح. كما يتم استثناء أرباح الشركات المساهمة الكويتية التابعة والزميلة عند احتساب الحصة.

(ع) الزكاة

يتم احتساب مساهمة الزكاة والمنصوص عليها وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لعام 2006 وتفيد في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

(ف) المعايير الجديدة الصادرة ولكن لم تسري بعد

يوجد عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 ولكن لم يتم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية. نوضح أدناه المعايير ذات الصلة بالشركة:

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 – عقود التأجير

يتعين على المجموعة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير اعتباراً من 1 يناير 2019. قامت المجموعة بتقييم التأثير المقدر للتطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية، كما هو موضح أدناه. قد تتغير التأثيرات الفعلية لتطبيق هذا المعيار بتاريخ 1 يناير 2019 لأن:

- المجموعة لم تنتهي من اختبار وتقييم ضوابط الرقابة على أنظمتها الجديدة الخاصة بتقنية المعلومات؛
- السياسات المحاسبية الجديدة تخضع للتغيير حتى تقوم المجموعة بعرض أول بيانات مالية تتضمن تاريخ التطبيق المبدئي.

يُقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 16 نموذجاً فريداً مسجلاً ضمن الميزانية العمومية لدى المستأجرين. يقوم المستأجر بتسجيل الحق باستخدام الأصل الذي يُمثل الحق باستخدام الأصل المتضمن ومطلوبات الأصل التي تمثل الالتزام بتقديم دفعات التأجير. هنالك إعفاءات من التسجيل لعقود التأجير قصيرة الأجل وعقود التأجير ذات القيمة المنخفضة. تظل محاسبة المؤجر مشابهة للمعيار الحالي – أي أن المؤجر يستمر بتصنيف عقود التأجير كعقود تأجير تمويلي وتشغيلي.

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 التعليمات الحالية لعقود التأجير بما فيها معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كانت الترتيبات تحتوي على عقود تأجير وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15 عقود التأجير التشغيلي – الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27 تقييم وجود المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد التأجير.

(أ) عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المستأجر

سوف تعترف المجموعة بالموجودات والمطلوبات الجديدة الناتجة عن عقود التأجير التشغيلي. سوف تتغير طبيعة المصروفات المتعلقة بعقود التأجير، نظراً لأن المجموعة سوف تعترف بمصروف استهلاك للموجودات التي تنطوي على حق استخدام، ومصاريف فوائد على مطلوبات عقد التأجير.

اعترفت المجموعة سابقاً بمصروفات عقود التأجير التشغيلي على أساس طريقة القسط الثابت على مدار مدة عقد التأجير، واعترفت بالموجودات والمطلوبات فقط بقدر وجود فرق زمني بين الدفعات الفعلية لعقود التأجير والمصروفات المعترف بها.

إضافة إلى ذلك، لن تعترف المجموعة مجدداً بمخصصات لعقود التأجير التشغيلي التي حددتها المجموعة على أنها عقود ذات شروط مُحجفة. وبدلاً من ذلك، سوف تُدرج المجموعة الدفعات المستحقة بموجب عقود التأجير ضمن التزام عقود التأجير الخاصة بها.

(ب) عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر

كما في تاريخ بيان المركز المالي، لم تبرم المجموعة أي عقود كانت تمثل فيها الطرف المؤجر.

(ج) الانتقال

تنوي المجموعة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشكل مبدئي بتاريخ 1 يناير 2019، باستخدام طريقة الأثر الرجعي المعدل. وبالتالي، سوف يتم الاعتراف بالأثر التراكمي لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة في 1 يناير 2019، في حال طلب ذلك، دون إعادة إدراج المعلومات المقارنة.

تنوي المجموعة تطبيق الوسائل العملية للإبقاء على تعريف عقد التأجير عند الانتقال. ويعني هذا الأمر أن المجموعة سوف تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية على جميع العقود المبرمة قبل 1 يناير 2019 والمحددة كعقود تأجير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4.

4. النقد والنقد المعادل

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
138,901	67,814
210,000	-
<u>348,901</u>	<u>67,814</u>

النقد والأرصدة لدى البنوك
ودائع لأجل ذات آجال استحقاق امددة ثلاثة أشهر أو أقل

لا يوجد رصيد للودائع لأجل كما في 31 ديسمبر 2018. بلغ معدل الربح الفعلي على الودائع لأجل المحتفظ بها لدى طرف ذي صلة 2.417% سنوياً كما في 31 ديسمبر 2018.

5. عقارات استثمارية

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
4,485,465	4,408,826
502,146	13,325
(578,785)	(307,990)
<u>4,408,826</u>	<u>4,114,161</u>

الرصيد في 1 يناير
إضافات إلى عقارات استثمارية
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح 12)
القيمة الدفترية في 31 ديسمبر

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية على أساس القيمة الأقل بين التقييمين كما في 31 ديسمبر 2018 و2017 من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من المختصين في هذا القطاع في تقييم هذا النوع من الاستثمار العقاري.

إن قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تم تصنيفها وفقا للمستوى 2 على أساس المدخلات لأسلوب التقييم المتبع. لأغراض قياس القيمة العادلة، تم استخدام مبدأ الاستبدال من قبل المقيم، الذي يعكس التوقعات الحالية للسوق بشأن تكلفة الاستبدال المستقبلية المقدرة في الدولة التي تقع فيها العقارات الاستثمارية.

6. استثمار في شركات محاسب عنها بطريقة حقوق الملكية

لدى الشركة مشروعين مشتركين، ويتم المحاسبة عن كليهما بطريقة حقوق الملكية.

شركة حياة للإستثمار العقاري ذ.م.م.	شركة فلل حياة ذ.م.م.	النشاط الرئيسي الملكية المكان الرئيسي لمزاولة الأعمال / بلد التأسيس
العقارات %50 السعودية	العقارات %50 السعودية	

تم هيكلة شركة حياة للإستثمار العقاري ذ.م.م. وشركة فلل حياة ذ.م.م. ككيانين منفصلين وتمتلك المجموعة حصة ملكية بنسبة 50% في كل منهما. ووفقا لذلك، قامت المجموعة بتصنيف حصتها في شركة حياة للإستثمار العقاري ذ.م.م. وشركة فلل حياة ذ.م.م. كمشاريع مشتركة. وفقا للاتفاقية التي تأسست بموجبها شركة حياة للإستثمار العقاري ذ.م.م. وشركة فلل حياة ذ.م.م.، فقد انفقت المجموعة مع المستثمر الأخر في المشروع المشترك على مساهمة كل منها بنسبة 50% وكذلك اتخاذ أية قرارات بصورة مشتركة.

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة حياة للإستثمار العقاري ذ.م.م. وشركة فلل حياة ذ.م.م. كما يقارن الجدول أيضا بين ملخص المعلومات المالية والقيمة الدفترية لحصة المجموعة في شركة حياة للإستثمار العقاري ذ.م.م. وشركة فلل حياة ذ.م.م.

شركة حياة للإستثمار العقاري ذ.م.م.				شركة فلل حياة ذ.م.م.	
2018	2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
176,195,095	189,615,320	-	-	-	الموجودات غير المتداولة
9,322,043	13,767,347	17,530,779	16,623,391	17,530,779	الموجودات المتداولة
(53,709,946)	(53,435,388)	(11,932,614)	(12,790,127)	(11,932,614)	المطلوبات غير المتداولة
(18,065,435)	(25,485,305)	(2,771,958)	(1,021,024)	(2,771,958)	المطلوبات المتداولة
113,741,757	124,461,974	2,826,207	2,812,240	2,826,207	صافي الموجودات
56,870,879	62,230,987	1,413,104	1,406,120	1,413,104	حصة المجموعة من صافي الموجودات
56,870,879	62,230,987	1,413,104	1,406,120	1,413,104	القيمة الدفترية للحصة في المشروع المشترك

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

شركة فلل حياة ذ.م.م.		شركة حياة للإستثمار العقاري ذ.م.م.		
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
10,754,475	624,144	(26,659,825)	(3,460,818)	الإيرادات
(7,783,940)	(652,559)	(7,481,485)	(7,869,792)	المصروفات التشغيلية
2,970,535	(28,415)	(34,141,310)	(11,330,610)	(الخسائر) / الأرباح
1,485,268	(14,208)	(17,070,655)	(5,665,305)	حصة المجموعة من (الخسائر) / الأرباح
				الحركة في حصة ملكية المجموعة من الإستثمار في شركات محاسب عنها بطريقة حقوق الملكية
1	1,413,104	80,309,905	62,230,987	القيمة الدفترية في 1 يناير
1,485,268	(14,208)	(17,070,655)	(5,665,305)	حصة المجموعة من (الخسائر) / الأرباح
(72,165)	7,224	(1,008,263)	305,197	تأثير صرف العملات الأجنبية
1,413,104	1,406,120	62,230,987	56,870,879	القيمة الدفترية في 31 ديسمبر

7. موجودات أخرى

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,415,053	-	مبلغ مقدم للإستثمار
54,713	55,783	مدفوعات مقدماً
6,915	5,340	أرصدة مدينة
-	5,788,658	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 11)
2,418	737	ممتلكات ومعدات
6,479,099	5,850,518	

إن المبلغ المقدم للإستثمار يمثل مساهمة المجموعة لزيادة رأس مال شركة حياة للإستثمار العقاري. وخلال السنة، تم تحويل هذا المبلغ إلى المستحق من أطراف ذات صلة بعد تسوية جزئية بمبلغ 11 مليون ريال سعودي (تقريباً 891 ألف دينار كويتي) عند إلغاء زيادة رأس المال من قبل المالكين المشاركين في شركة المحاصة.

8. دائنو تمويل إسلامي

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,866,792	12,073,839	مراوحة
2,370,901	2,546,946	وكالة
14,237,693	14,620,785	

إن استحقاق دائنو التمويل الإسلامي مبين في إيضاح 18.

يتراوح معدل الربح الفعلي على دائني التمويل الإسلامي من 5.25% إلى 6.75% (2017: من 5.12% إلى 6.50% سنوياً).

9. مطلوبات أخرى

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,027	9,027	زكاة مستحقة
7,557	7,557	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة
610,407	773,182	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
799,617	426,072	ارصدة دائنة أخرى
<u>1,426,608</u>	<u>1,215,838</u>	

10. حقوق الملكية

رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً 15,000,000 دينار كويتي (2017):
15,000,000 دينار كويتي) موزع على 150,000,000 سهم (2017: 150,000,000 سهم) قيمة كل سهم
100 فلس.

احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته ولانحته التنفيذية وعقد تأسيس الشركة، يتم تحويل
10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى
الاحتياطي الإجباري حتى يصل إجمالي الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي الإجباري محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في
السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح المرحلة لدفع مثل هذه التوزيعات.

لم تتم أي تحويلات إلى الاحتياطي الإجباري نظراً لصادفي الخسائر المتكبدة خلال السنة والسنة السابقة.

احتياطي اختياري

وفقاً لعقد تأسيس الشركة، يتعين تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. يتم وقف هذه التحويلات بقرار من المساهمين
من خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي وبناء على توصيات مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا
الاحتياطي.

لم تتم أي تحويلات إلى الاحتياطي الاختياري نظراً لصادفي الخسائر المتكبدة خلال السنة والسنة السابقة.

11. معاملات وأرصدة لدى أطراف ذات صلة

يتم اعتبار الأطراف أطرافاً ذات صلة عندما يكون للطرف القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو يمكنه
ممارسة تأثير هام عليه عند اتخاذ قرارات مالية وتشغيلية ويكون له سيطرة مشتركة على الطرف الآخر.

تتضمن الأطراف ذات الصلة بصورة أساسية المساهمين الرئيسيين بالشركة والمديرين التنفيذيين والشركات
التابعة والزميلة والشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة وموظفي الإدارة العليا وأفراد عائلاتهم المقربين. يتم
القيام بالمعاملات مع أطراف ذات صلة في إطار النشاط الاعتيادي للشركة وتتم وفقاً للبنود والشروط المعتمدة
من قبل إدارة الشركة أو مجلس الإدارة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

فيما يلي الأرصدة لدى الأطراف ذات الصلة:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,415,053	5,788,658	مستحق من أطراف ذات صلة شركات خاضعة لسيطرة مشتركة موجودات أخرى
14,208,423	14,091,922	مستحق إلى أطراف ذات صلة المساهمين وأطراف ذات صلة بالمساهمين
29,270	528,863	دائنو تمويل إسلامي
210,000	-	ربح مستحق من دائني تمويل إسلامي
4,267	-	ودائع لأجل
116,547	57,114	ربح مستحق على ودائع لأجل
382,827	382,827	الأرصدة البنكية مطلوبات أخرى
415,447	457,023	موظفي الإدارة العليا مطلوبات أخرى
		معاملات مع أطراف ذات صلة
853,625	811,256	المساهمين
14,957	710	ربح من دائني تمويل إسلامي ربح من ودائع لأجل
		المدفوعات لموظفي الإدارة العليا
		يشمل موظفي الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة من لهم الصلاحية والمسؤولية عن التخطيط والتوجيه والسيطرة على أنشطة المجموعة.
		تتمثل المعاملات الهامة مع موظفي الإدارة العليا خلال الفترة برواتب وبدلات ومزايا أخرى بمبلغ 256,190 دينار كويتي (2017: 317,082 دينار كويتي).
		صافي إيرادات / (خسائر) الاستثمار

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(578,785)	(307,990)	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح 5)
14,957	710	ربح من ودائع لأجل لدى البنوك
73,231	434,151	أرباح ترجمة عملات أجنبية
42,651	10,677	إيرادات أخرى
(447,946)	137,548	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

13. مصاريف أخرى

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
50,664	55,776	إيجار
58,769	43,415	أتعاب مهنية
36,039	17,225	مصاريف سفريات
17,135	2,011	رسوم واشتراكات
5,750	-	تكلفة الإستثمار المباشر
311,065	53,740	أخرى
479,422	172,167	

14. ربح من تصفية شركة تابعة

خلال السنة، استكملت المجموعة الإجراءات القانونية لتصفية الشركة التابعة المملوكة لها بالكامل، شركة إموبيليار بيريتوس إس إيه. وعند التصفية، تم تحويل صافي الموجودات إلى الشركة عن طريق مقاصة الأرصدة الدائنة المستحقة لطرف ذي صلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للإستثمار في وقت التصفية وصافي الموجودات المحولة إلى مساهمي الشركة الأم نتج عنه فروق مترجمة في تحويل عملة أجنبية بمبلغ 327,981 دينار كويتي تم نقلها إلى بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع.

15. خسارة السهم الأساسية والمخففة

2017	2018	
(17,964,803)	(6,704,965)	خسارة السنة (دينار كويتي)
150,000,000	150,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
(119.77)	(44.70)	خسارة السهم الأساسية والمخففة (فلس)

16. موجودات الأمانة

تمثل موجودات الأمانة إستثمارات مدارة من قبل المجموعة لصالح العملاء. إن هذه الموجودات ليست موجودات المجموعة وبالتالي لا يتم إدراجها في البيانات المالية المجمعة.

كما في تاريخ بيان المركز المالي، بلغ إجمالي موجودات الأمانة المدارة من قبل المجموعة 2,768,740 دينار كويتي (2017: 2,658,306 دينار كويتي). إن الأتعاب والعمولة المستلمة عن موجودات الأمانة بلغت 2,788 دينار كويتي (2017: 30,850 دينار كويتي).

17. الأدوات المالية - القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سوف يتم استلامه مقابل بيع أصل معين أو دفعه نظير تحويل التزام معين في إطار معاملة منتظمة تتم بين المشاركين في تاريخ قياس القيمة العادلة من خلال السوق الأصلي، أو في حال عدم توافره، في السوق الأكثر ربحية الذي تتعامل فيه المجموعة في ذلك التاريخ. إن القيمة العادلة للمطلوبات تعكس مخاطر عدم الوفاء بالأداء. إن القيمة العادلة للالتزام تعكس مخاطر عدم الأداء.

إن القيم العادلة المقدره للأدوات المالية للمجموعة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمها الدفترية وذلك بسبب طبيعة الموجودات والمطلوبات المالية القصيرة إلى متوسطة الأجل.

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 83,913 دينار كويتي (2017: 90,134 دينار كويتي) والمصنفة سابقاً كاستثمارات متاحة للبيع) تم تحديدها بناءً على تقييم داخلي أجرته الإدارة.

تم تصنيف قياس القيمة العادلة لهذا الاستثمار ضمن المستوى الثالث بناءً على مدخلات أساليب التقييم المستخدمة.

ولغرض قياس القيمة العادلة، استخدمت الإدارة منهجية التدفقات النقدية المخصومة. إن الأثر على بيان المركز المالي المجمع أو بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع يمكن أن يكون غير جوهري سواء انخفضت أو ارتفعت متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للاستثمار بواقع 5 بالمائة.

18. إدارة المخاطر المالية

تعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة لاستخدامها الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر أعلاه، كما يوضح أهداف المجموعة وسياساتها وأنشطتها نحو قياس تلك المخاطر وإدارتها. وقد تم إدراج المزيد من الإيضاحات الكمية في البيانات المالية المجمعة.

إطار عمل إدارة المخاطر

يتولى مجلس إدارة المجموعة المسؤولية العامة لإعداد والإشراف على الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة.

تم إعداد سياسات إدارة المخاطر بالمجموعة بهدف التعرف على المخاطر التي تواجه المجموعة وتحليلها، ووضع حدود وضوابط مخاطر ملائمة، ومراقبة المخاطر ومدى الالتزام بالحدود الموضوعية، ويتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بشكل منتظم لتعكس التغيرات التي تحدث في ظروف السوق وفي أنشطة المجموعة.

إن المجموعة تهدف من خلال معايير وإجراءات التدريب والإدارة لديها نحو تعزيز بيئة رقابية منضبطة وبناءة والتي يفهم كافة الموظفون من خلالها أدوارهم ومسئولياتهم.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسارة المالية للمجموعة في حال عجز العميل أو الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية وتنتج بشكل رئيسي من الأرصدة لدى البنوك ومدينو تمويل إسلامي.

تحد المجموعة من التعرض لمخاطر الائتمان من خلال إيداع الأموال فقط مع الأطراف التي لديها تصنيفات ائتمانية مرتفعة. ونظراً لهذه التصنيفات الائتمانية المرتفعة، فإن الإدارة لا تتوقع إخفاق أي طرف في الوفاء بالتزاماته.

التعرض لمخاطر الائتمان

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية كما في 31 ديسمبر تمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. فيما يلي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان كما في تاريخ بيان المركز المالي:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
348,401	67,238	النقد والنقد المعادل
6,421,968	5,793,998	موجودات أخرى (باستثناء المدفوعات مقدماً والممتلكات والمعدات)
<u>6,770,369</u>	<u>5,861,236</u>	

فيما يلي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الإئتمان للأرصدة لدى البنوك ومدينو تمويل إسلامي بتاريخ بيان المركز المالي بحسب القطاع والمنطقة الجغرافية:

2018			
أرصدة لدى البنوك	أرصدة لدى أطراف أخرى	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
67,238	5,793,998	5,861,236	القيمة الدفترية
5,000	-	5,000	التركز حسب القطاع
62,238	-	62,238	القطاع الحكومي
-	5,793,998	5,793,998	قطاع البنوك
67,238	5,793,998	5,793,998	قطاع العقارات
61,893	-	61,893	التركز حسب المنطقة
5,345	-	5,345	دول مجلس التعاون الخليجي
-	5,793,998	5,793,998	أوروبا
67,238	5,793,998	5,861,236	السعودية
2017			
أرصدة لدى البنوك	أرصدة لدى أطراف ذات صلة	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
348,401	6,421,968	6,770,369	القيمة الدفترية
5,000	-	5,000	التركز حسب القطاع
343,401	-	343,401	القطاع الحكومي
-	6,421,968	6,421,968	قطاع البنوك
348,401	6,421,968	6,770,369	قطاع العقارات
333,582	-	333,582	التركز حسب المنطقة
14,819	-	14,819	دول مجلس التعاون الخليجي
-	6,421,968	6,421,968	أوروبا
348,401	6,421,968	6,770,369	السعودية

الأرصدة لدى البنوك

إن الأرصدة لدى البنوك والودائع لأجل يتم الاحتفاظ بها لدى أطراف مقابلة تشتمل على بنوك ومؤسسات مالية ذات تصنيف انتمائي عالٍ. تم قياس الانخفاض في قيمة الأرصدة لدى البنوك على أساس خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً والذي يعكس فترات الاستحقاق قصيرة الأجل للتعرضات. ترى الشركة أن أرصدها لدى البنوك ذات مخاطر انتمان منخفضة بناءً على التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة. إن خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً التي تم احتسابها على الأرصدة لدى البنوك والودائع لأجل غير جوهرية. وبالتالي، لم يتم تسجيل مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة من الأرصدة لدى البنوك.

الأرصدة لدى أطراف أخرى

تتكون الأرصدة لدى أطراف أخرى بشكل رئيسي من الأرصدة المدينة المستحقة من أطراف ذات صلة. يتم إبرام المعاملات مع الأطراف ذات الصلة على أساس العقد القائم على المفاوضات. إن الأطراف ذات الصلة هي أطراف ذات تصنيف انتمان عالٍ وسمعة حسنة في السوق. تم قياس الانخفاض في قيمة المستحق من طرف ذي صلة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الفترة. ترى الشركة أن هذه الأرصدة ذات مخاطر انتمائية منخفضة استناداً إلى التجارب السابقة والمعلومات المتاحة من الإعلام وأحكام الائتمان المجربة. كما في 31 ديسمبر 2018، لم تنخفض قيمة هذه الأرصدة ولم ينقض تاريخ استحقاقها. وبناءً على التقييم الذي أجرته المجموعة، لم يتم تسجيل مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة من هذه الأرصدة.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها الناتجة عن المطلوبات المالية التي يتم تسويتها عن طريق تقديم النقد أو أصل مالي آخر. إن هدف المجموعة من إدارة السيولة لديها هو التأكد من توافر السيولة الكافية لتلبية التزاماتها عند استحقاقها، في الظروف العادية وأوقات العسر المالي، وذلك دون تكبد أية خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر المساس بسمعة المجموعة.

مخاطر السوق

إن مخاطر أسعار السوق هي مخاطر التقلبات في أسعار السوق مثل معدلات الصرف الأجنبي ومعدلات الربح وأسعار الأسهم على التي ستؤثر في دخل المجموعة أو قيمة الأدوات المالية المملوكة لها. والهدف من إدارة مخاطر أسعار السوق هو إدارة التعرضات لمخاطر السوق وضبطها في إطار حدود مقبولة، مع الأخذ في الاعتبار الوصول إلى الحد الأقصى من العوائد على المخاطر.

مخاطر أسعار الأسهم

تتمثل مخاطر أسعار الأسهم في مخاطر التقلبات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الأسهم بالسوق سواء كان ذلك بسبب عوامل محددة لاستثمار فردي أو الجهة المصدرة أو كافة العوامل المؤثرة على جميع الأدوات المتداولة في السوق.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر الأسهم في تاريخ بيان المركز المالي.

مخاطر معدل الربح

إن مخاطر معدل الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية للمجموعة نتيجة التغيرات في معدلات الربح بالسوق.

تتكون الأدوات المالية التي تعرض المجموعة إلى مخاطر معدل الربح بصفة أساسية من دائني تمويل إسلامي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

كما في 31 ديسمبر 2018، إن دائني التمويل الإسلامي للمجموعة هي أرصدة ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل، ولذلك لن يكون هناك أي تأثير جوهري لأي تقلبات في معدل الربح.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملة هي المخاطر الناشئة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغيرات في معدل الصرف الأجنبي. إن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية ناتج عن تعرضات للعملات المختلفة.

يتم إدارة التعرض للمخاطر الناتج عن هذه العملات بشكل أساسي من خلال الشراء بالعملات الأجنبية المناسبة والاحتفاظ بحسابات بنكية بالعملات المتعلقة بعمليات الشراء.

تتعرض المجموعة لمخاطر العملات من الإستثمارات في الشركات الخاصة لسيطرة مشتركة والإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والحسابات البنكية والأرصدة الدائنة المقومة بعملات بخلاف الدينار الكويتي.

التعرض لمخاطر العملات

كما في تاريخ بيان المركز المالي، تتعرض المجموعة لمخاطر صافي الموجودات الهامة المقومة بعملات أجنبية:

التأثير على الأرباح أو الخسائر	نسبة التغير في أسعار العملات	دينار كويتي	
دينار كويتي	%		2018
(254,695)	10	(2,546,946)	دولار أمريكي
578,866	10	5,788,658	ريال سعودي
التأثير على الأرباح أو الخسائر	نسبة التغير في أسعار العملات	دينار كويتي	
دينار كويتي	%		2017
237,090	10	2,370,901	دولار أمريكي

إن انخفاض الدينار الكويتي بنسبة 10% مقابل العملات الواردة أعلاه كما في 31 ديسمبر سيكون له نفس التأثير ولكن بصورة عكسية مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى.

19. إدارة رأس المال

إن سياسة الإدارة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية لدعم التنمية المستقبلية للأعمال. تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال من خلال إدارة التدفقات النقدية التشغيلية. كما تسعى الإدارة للحفاظ على التوازن بين عوائد أعلى وبين المزايا والأمان الذي يوفره الوضع السليم لرأس المال. إن المجموعة لا تخضع لمتطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية فيما عدا متطلبات الحد الأدنى لرأس المال بموجب قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته ولائحته التنفيذية.

20. التزامات رأسمالية

خلال السنة، لم تبرم المجموعة أي عقود قد يترتب عليها التزامات رأسمالية سواء من عقار استثماري قيد الإنشاء أو من حصتها في المشروع المشترك (2017: لا شيء).

21. مطلوبات محتملة

قدمت المجموعة ضمانات إلى بنك تتعلق بقرض حصل عليه مشروعها المشترك شركة حياة للاستثمار العقاري ذ.م.م. وفقا للضمان، ستقوم المجموعة بخدمة حساب احتياطي خدمة الدين لدى البنك بحد أقصى 2,268 ألف دينار كويتي (2017: 2,256 دينار كويتي) وهو ما يُمثل حصتها بنسبة 50% في حال عدم تمكن المشروع المشترك من السداد للبنك.

