

عوائد
مدرسة
المخاطر
HAYAT INVEST

التقرير السنوي

2020

قائمة المحتويات

3	كلمة رئيس مجلس الإدارة لسنة 2019
5	مؤشرات مالية
6	تقرير إدارة الشركة
24	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
26	تقرير التدقيق الشرعي الخارجي
29	البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات

كلمة رئيس مجلس الإدارة لسنة 2019

الإخوة المساهمين الأفاضل،

يسرني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي الحادي عشر للشركة.

مع نهاية السنة الحادية عشر منذ بدأ أعمال الشركة ، إنه لمن دواعي سروري أن ألفت أنظاركم إلى أن قيمة أصول الشركة قد ازدادت بشكل كبير من 16.75 مليون دينار كويتي بنهاية عام 2009 إلى 67.82 مليون دينار كويتي، وكذلك فقد ارتفعت حقوق المساهمين من 16.47 مليون دينار كويتي إلى 52.44 دينار كويتي .

كما تعلمون فإن تكوين محفظتنا الاستثمارية يتكون مع عدد من المشروعات العقارية القائمة في المملكة العربية السعودية وجمهورية لبنان ، إلا أن النسبة الأكبر من هذه المحفظة فإنه يكون من نصيب مشروعنا الرئيسي في مدينة الرياض وهو "مجمع النخلة السكني".

وبخصوص خطتنا لهذا العام، فإننا قد ركزنا على تحسين الوضع التشغيلي لمشروعاتنا. وفي سياق تحقيق هذا الهدف، يسعدني أن أطلعكم على نجاحنا في تحقيق هذه الاستراتيجية؛ حيث أصبح مجمع النخلة يعمل بكامل طاقته حالياً مما يعني تحقيق تدفقات نقدية إيجابية جيد ووجود قائمة من المستأجرين من الفئة المتميزة، إضافة إلى ذلك فقد بات مشروعنا في بعداء، لبنان كاملاً وجاهزاً للتخارج إلى أن التطورات السلبية في البيئة الاستثمارية لا تسعدنا في تحقيق هذا الغرض على المستوى المنظور.

من المرجح أن نشهد في الأشهر المقبلة صدمة مؤثرة وغير مسبوقه للاقتصاد العالمي نتيجة لوباء كوفيد-19. وحتى مايو 2020، لا يزال الموقف يتكشف تدريجياً ، إذ تشهد ما يقرب من 170 دولة في مختلف أنحاء العالم شكلاً من أشكال الإغلاق في محاولة منها لاحتواء انتشار الفيروس ، لكن ما زال من المبكر الجزم بماهية التكلفة البشرية والاقتصادية النهائية التي سيؤول إليها الوباء .

في شركة حياة ، فإننا نبذل جهوداً مكثفة لضمان استمرارية العمل بما يتماشى مع أفضل الممارسات، أما بالنسبة لمشاريعنا القائمة، فإننا نرى مجالاً إضافياً لتحسين العمليات ، وسنواصل البحث عن كافة السبل الممكنة للتخارج ، مستهدفين أفضل السبل التي توفر مزايا ضريبية

هذا وقد تأثرت أسواق الأسهم في عدة قطاعات خلال هذا العام بالواقع الاقتصادي. ففي حين شهدت معظم الدول تراجعاً اقتصادياً، فإن أسواق الأسهم بشكل عام قد حققت طفرة بسبب السياسات التيسيرية التي اتبعتها البنوك المركزية؛ حيث بلغت عائدات الأسواق المتقدمة (حسب تقديرات مؤشر مورجان ستانلي العالمي) +25.2% خلال العام، وبهذا فإنها فقد تجاوزت أداء الأسواق الناشئة (حسب مؤشر مورجان ستانلي للأسواق الناشئة) والذي بلغت عائداتها +15.4%. وعلى الجانب الآخر، فقد تراجع أداء أسواق دول مجلس التعاون الخليجي حيث بلغ إجمالي العائدات +5.9% (حسب مؤشر مورجان ستانلي لأسواق دول مجلس التعاون الخليجي).

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 تعزيز 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

مؤشرات مالية

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
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)	9,299
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)	1,573,422
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	67,821,390
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	15,372,106
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	52,449,284
ربح السهم (خساره)	9.80	6.58	(9.53)	34.44	307.77	50.14	11.66	5.49	(119.77)	(44.70)	0.06
القيمة الدفترية للسهم (فلس)	109.8	110.0	100.3	135.6	433.8	480.2	512.7	522.8	395.4	350.4	349.7

تقرير إدارة الشركة

المقدمة

كان أداء أسواق الأسهم جيداً بشكل عام خلال 2019، حيث بلغت عائدات الأسواق المتقدمة (حسب تقديرات مؤشر مورجان ستانلي العالمي) +25.2% خلال العام، وبهذا فقد تجاوزت أداء الأسواق الناشئة (حسب مؤشر مورجان ستانلي للأسواق الناشئة) والذي بلغت عائداتها +15.4%.

وكانت أسواق الأسهم الأمريكية أفضل سوق رئيسية في الأداء خلال العام حيث بلغت عائداتها 28.9% حسب مؤشر ستاندرد أند بورز 500. وكانت الأسواق الأوروبية الرئيسية في فرنسا وألمانيا قد حققت عائدات جيدة بلغت 26.4% و 25.5% على التوالي.

وقد دعمت البنوك المركزية الأسهم بشكل كبير حيث أشارت أنها ستواصل دعمها للنمو الاقتصادي من خلال إجراءات تحفيزية. وقرب نهاية العام ساد الارتياح الأسواق إزاء إلغاء حزمة جديدة من الرسوم الجمركية على السلع الصينية كان من المقرر أن تفرضها عليها الحكومة الأمريكية في ديسمبر 2019، وذلك بموجب توقيع البلدين على المرحلة الأولى من اتفاقية التجارة بينهما. هذا بالإضافة إلى أن مؤشرات قطاعي التصنيع والخدمات في الولايات المتحدة وأوروبا سجلت ارتفاعاً طفيفاً، رغم أنه لا يزال ضعيفاً مما يساعد على تعزيز الثقة بأن الركود ليس وشيكاً.

الكويت

من المتوقع أن يظل الناتج المحلي الإجمالي للسنة المالية 2019 ثابتاً رغم التراجع الذي شهده القطاع النفطي بنسبة 2.5% وهو ما عوضه التحسن والتوسع الذي شهده القطاع غير النفطي حيث حقق نمواً بنفس النسبة. ومن المتوقع أن يشهد الناتج المحلي الإجمالي للسنة المالية 2020 انتعاشاً بنسبة +1.8% مع نمو في القطاع النفطي وغير النفطي بنسبة +1% و +2.5% على التوالي.

من المتوقع أن يحصل الناتج المحلي الإجمالي لقطاع النفط على دفعة قوية أولاً بسبب ارتفاع ناتج الغاز الجوراسي وثانياً بسبب زيادة الناتج من النفط المكرر من خلال مشروع الوقود البيئي ومصفاة الزور المرتقبين

في الفترة من 2020 إلى 2022. بالإضافة إلى ذلك من المتوقع أن استمرار زيادة الإنفاق العام والاتجاه نحو الاعتماد على الكوادر الوطنية بشكل كبير من شأنه أن ينهض بالقطاع غير النفطي الأمر ، وهو ما يدعم بدوره القطاع الاستهلاكي ، ومن المرجح أيضا ضخ استثمارات كبيرة في المشاريع الضخمة المرصودة في خطة الدولة لقطاعي الطاقة والبتروكيماويات.

ومن جهة أخرى يُرجح أن يستمر العجز في الميزانية خلال العام المقبل على خلفية انهيار أسعار النفط بسبب تداعيات أزمة كورونا. ومن المتوقع يبقى معدل التضخم منخفضا عند مستوى 1.5% وذلك بفضل نمو اقتصادي معتدل وانتعاش بطيء في الإيجارات السكنية ، وعدم إقرار تخفيضات جديدة في الدعم أو فرض ضرائب غير مباشرة على المدى القريب. وتشير التقديرات إلى أن النمو الائتماني قد تضاعف في السنة المالية 2019 إلى 4.9% في المتوسط مقابل 2.3% في العام الماضي، مدفوعاً بالانتعاش الذي حدث في مجال إقراض الشركات مقارنة بالمستويات المنخفضة المسجلة من قبل. ومن حيث صافي تدفقات رؤوس الأموال الأجنبية في شركة بورصة الكويت، فإن التقديرات تشير إلى أنها تضاعفت لتسجل 0.6 مليار دينار كويتي خلال السنة المالية 2019 بفضل الإصلاحات الجديدة ، وارتفاع تصنيف السوق ليدخل ضمن فئة الأسواق الناشئة.

سوق الكويت للأوراق المالية

شهد المؤشر الوزني لجميع الأسهم الكويتية ارتفاعا بنسبة +23.7% خلال عام 2019 ، ما جعله الأفضل أداءً بين دول مجلس التعاون الخليجي للسنة المالية 2019، وتعتبر هذه هي أفضل مكاسب مالية تحققتها البورصة منذ عام 2014 ، وعلاوة على ذلك فإن ترقية الكويت لفئة الأسواق الناشئة في ديسمبر بحسب مؤشر مورجان ستانلي من شأنها أن تزيد من ثقة المستثمرين الأجانب ، وهو ما يسهم في زيادة التدفقات الأجنبية من الأموال النشطة والمتحفظة. أضف على ذلك أن إعادة التصنيف من المرجح أن تحسن صورة طبيعة الاسواق المالية ، حيث سيكون محل متابعة عدد أكبر من المؤسسات البحثية الدولية عن خطوات التنمية الاقتصادية في الكويت. وتشير التقديرات أن إعادة التصنيف قد تؤدي إلى دخول تدفقات من الأموال المتحفظة بقيمة تتراوح من 0.75 مليار دينار كويتي إلى 2.3 مليار دينار كويتي حيث ستزيد صناديق المؤشرات من فرص تواجدها

بالسوق الكويتية. كما تم إدراج أول مشروع شراكة بين القطاعين العام والخاص بالكويت خلال العام مع طرح شركة "شمال الزور الأولى" للاكتتاب العام. حيث لاقى الاكتتاب اهتمام قوي وواسع لدى المستثمرين بنسبة اكتتاب بلغت 127%. والشركة هي المالك والمشغل لمحطة "الزور الشمالية الأولى" لتوليد الكهرباء وتحلية المياه ، وتوفر حالياً ما يقرب من 10% إلى 20% من طاقة توليد الكهرباء وتحلية المياه على التوالي.

وعلى صعيد آخر، كان قطاع البنوك الأفضل خلال العام ، يليه قطاع الاتصالات حيث حقق كل منهما ارتفاعاً قدره +35.7% و+25.8% على التوالي ، فيما كان قطاع التكنولوجيا هو الأسوأ خلال العام حيث شهد تراجعاً حاداً بلغ -34.4% ، ولعل السبب الرئيسي وراء ذلك هو الانخفاض الذي شهدته أسهم شركة الأنظمة الآلية. أما على صعيد الأسهم فقد كان سهم بيت التمويل الكويتي هو الراجح الأكبر بزيادة قدرها +46%، يليه بنك الكويت الوطني بزيادة قدرها +34.7%.

في نهاية العام، كانت القيمة السوقية لسوق الكويت للأوراق المالية خلال عام 2019 تبلغ 36.3 مليار، بزيادة قدرها 26% عن العام الماضي كما ارتفعت قيمة وحجم التداول في البورصة تقريباً إلى الضعف مقارنة بالعام الماضي ، حيث بلغت قيمة التداول 7.9 مليار دينار كويتي خلال عام 2019 مقابل 4.1 مليار في العام السابق، بينما كان حجم تداول الأسهم 39 مليار سهماً في عام 2019 مقابل 21.4 مليار في العام الماضي.

مجلس التعاون الخليجي والشرق الأوسط وشمال أفريقيا

بشكل عام كان الأداء في أسواق دول مجلس التعاون الخليجي خلال عام 2019 أقل من أداء نظيراتها في الأسواق المتقدمة والناشئة. فبينما كانت الكويت والبحرين هما الدولتان الأفضل من حيث الأداء بعائدات بلغت +23.7% و+20.4% خلال العام على التوالي، سجلت المملكة العربية السعودية أرباحاً محدودة قدرها +7.2% بسبب الضعف الذي يخيم على مناخ الاستثمار نتيجة تصاعد التوترات مع إيران. أما دبي التي شهدت أسوأ أداء خلال العام الماضي فقد حققت مكاسب قدرها +9.3% ، في حين كان معدل أداء قطر صاحبة الأداء الأفضل خلال العام الماضي كان ثابتاً حيث حققت مكاسب قدرها +1.2%. وأما الأداء الأسوأ في المنطقة فقد كان من نصيب عمان التي حلت في المرتبة الأخيرة من حيث الأداء بعائدات قدرها -7.9%.

وفي ديسمبر استكملت السوق السعودية بنجاح طرح الاكتتاب العام الأولي لشركة أرامكو السعودية، حيث بلغ إجمالي ما جمعه 6.25 مليار دولاراً أمريكياً مما يجعله أكبر طرح أولي في العالم حتى الآن.

نظرة عامة على أسواق الاقتصاد العالمية

شهد الاقتصاد العالمي تباطؤاً متزامناً في جميع البلدان خلال عام 2019 ، فبعد الركود الحاد خلال العام الماضي كان النمو العالمي مستقراً بمعدل ضعيف خلال النصف الأول من عام 2019 ، وازدادت حدة التوترات التجارية الأمر الذي ألقى بظلاله على التعريفات الجمركية بين الولايات المتحدة والصين وصعد بها إلى مستويات كبيرة ، وهو ما أضر بمناخ العمل والثقة على مستوى العالم ، إلا أن السياسات النقدية التيسيرية التي اتخذتها كثير من البلدان قد عوضت هذه السلبيات إلى حد ما .

ومن المتوقع أن يبلغ النمو الاقتصادي في عام 2019 نسبة 3% (بحسب توقعات صندوق النقد الدولي في أكتوبر 2019)، وفي ظل هذه النسبة فإن النمو الاقتصادي سوف يسجل تراجعاً كبيراً عن نسبة النمو التي حققها خلال السنة المالية 2017 والتي بلغت 3.8%، مسجلاً معدل نمو يعد هو الأبطأ منذ بداية الأزمة الاقتصادية العالمية. حيث تأثرت الاقتصادات الناشئة بشكل كبير بعوامل سوقية محددة، بينما تأثر اقتصاد الدول المتقدمة بعوامل أساسية مثل انخفاض الانتاجية والشيخوخة السكانية.

الولايات المتحدة:

حافظ الاقتصاد الأمريكي على حيويته خلال النصف الأول من العام. فعلى الرغم من أن الاستثمار ظل بطيئاً، إلا أن قطاعي العمالة والاستهلاك اتسما بالنشاط. في حين شهد النصف الثاني من العام تباطؤاً في النمو متأثراً بضعف الاستثمار في مجال الأعمال ونشاط التصنيع.

وبينما يتوقع أن تستمر قوة أداء قطاعي الإنفاق الاستهلاكي والخدمات حتى العام القادم، فإن الآراء تتوافق على أن النمو بشكل عام سيظل يتأرجح بين منخفض وثابت. كما أن عدداً من الأمور غير المؤكدة تشوش النظرة المستقبلية مثل الإيرادات والانتخابات الرئاسية. هذا بالإضافة إلى أن غموض الحرب الاقتصادية المستمرة قد يؤدي إلى المزيد من تراجع الثقة لدى الشركات وبالتالي اهتزاز الاستثمار.

ومن المتوقع أن تسجل الولايات المتحدة نمواً بنسبة 2.4% في 2019 ولكن لن يلبث إلى أن يتراجع إلى 2.1% في 2020 وهذا التراجع المتوقع دليلاً على تحول في الوضع المالي من التوسع في عام 2019 إلى

الحياد بشكل كبير في عام 2020، من خلال وضع ميزانية تمتد لعامين حيث تم تبني هذه الطريقة مؤخرًا لمواجهة الآثار التي خلفها قانون خفض الضرائب والوظائف لعام 2017.

منطقة اليورو

شهدت منطقة اليورو نموًا منذ منتصف عام 2018، من خلال نمو ضعيف في الطلب الأجنبي وانخفاض المخزون مما يعكس ضعف الإنتاج الصناعي. ومن المتوقع أن يزيد النشاط بشكل محدود خلال الفترة المتبقية من العام وفي عام 2020، حيث يرجح أن يستعيد الطلب الخارجي بعض الحيوية في حين يستمر تراجع العوامل المعيقة المؤقتة (مثل المعايير الجديدة للانبعاثات التي أصابت إنتاج السيارات الألمانية).

ومن المرجح أن يصل النمو إلى 1.2% في 2019، ثم يعاود الارتفاع ليسجل 1.4% في 2020. وقد عدل صندوق النقد الدولي توقعاته لعام 2019 بانخفاض طفيف بالنسبة لفرنسا وألمانيا (بسبب ضعف الطلب الخارجي عما كان متوقعًا في النصف الأول من العام). كما انخفضت التوقعات لعامي 2019 و2020 بالنسبة لإيطاليا، نظرًا لتقليص الاستهلاك الخاص وتراجع الدافع المالي وضعف المناخ الخارجي. هذا بالإضافة إلى انخفاض التوقعات أيضًا بالنسبة لإسبانيا حيث يرجح أن يتباطأ النمو تدريجيًا من 2.6% في 2018 إلى 2.2% في 2019 و1.8% في 2020.

المملكة المتحدة

من المتوقع أن تحقق المملكة المتحدة نموًا بنسبة 1.2% في عام 2019، وتواصل الارتفاع لتبلغ 1.4% في عام 2020، وهذه التوقعات دليلًا على الآثار السلبية لضعف النمو العالمي مع حالة عدم اليقين التي تحيط بعملية خروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي، إلى جانب التأثير الإيجابي لارتفاع الإنفاق العام المعلن عنه في أحدث مراجعة للإنفاق. هذا وقد تقلص الاقتصاد في الربع الثاني وبالكاد استطاع تجنب الانزلاق إلى الركود في الربع الثالث. وتفترض التوقعات خروجًا منظمًا من الاتحاد الأوروبي يتبعه تحول تدريجي إلى النظام الجديد.

اليابان:

يرجح أن ينمو اقتصاد اليابان بنسبة 0.9% في عام 2019، حيث تغلبت قوة الاستهلاك الخاص والإنفاق العام خلال النصف الأول من 2019 على ضعف القطاع الخارجي. ومن المتوقع أن يسجل النمو نسبة 0.5% في عام 2020، حيث يمكن أن تخفف التدابير المالية المؤقتة جزءا من الانخفاض المتوقع في الإنفاق الخاص نتيجة زيادة معدل ضريبة الاستهلاك في أكتوبر 2019.

الصين

في الصين، تسببت التعريفات الجمركية المتصاعدة ، وضعف الطلب الخارجي في تفاقم معدلات التباطؤ جراء التدابير التي اتخذتها الحكومة لكبح جماح تراكم الديون. ومن المتوقع أنه باستمرار سياسة التحفيز في دعم النشاط لمواجهة الهزة الخارجية المضادة، فسوف يصل معدل النمو إلى 6.1% في عام 2019 و5.8% في 2020.

الهند

من المتوقع أن يصل النمو الاقتصادي في الهند إلى 4.8% في عام 2019، ثم يرتفع إلى 5.8% في عام 2020. هذا وقد خفض صندوق النقد الدولي توقعاته السابقة (الصادرة في أكتوبر 2019) والخاصة بالنمو خلال عام كامل وذلك لعامي 2019 و2020 بنسبة 1.3% و0.9% على التوالي. كما أظهرت التوقعات المنقحة تباطؤا أكثر حدة مما كان متوقعا في الطلب المحلي وتشديدا في القطاع المالي غير المصرفي. ومن المرجح أن يكون النمو في العام المقبل مدعوما من قبل تدابير التحفيز النقدي والمالي والأسعار المنخفضة للنفط والبرامج الحكومية لدعم الاستهلاك في المجال الزراعي. ومن خلال توقعاتها العالمية الصادرة في فبراير 2020، قالت مؤسسة مودي إن اقتصاد الهند تراجعت وتيرته بشكل سريع خلال العامين الماضيين وتنبأت ببدء انتعاش اقتصادي في الربع الأول من 2020. كما أضافت المؤسسة أن أي تحول سيكون بطيئا على الأرجح بسبب ضعف الاقتصاد وتراجع النمو الائتماني اللذان يعزز كل منهما الآخر.

الشرق الأوسط ووسط آسيا

من المتوقع أن يبلغ النمو في منطقة الشرق الأوسط ووسط آسيا 0.9% في عام 2019، ويرتفع إلى 2.9% في عام 2020. حيث تشير التوقعات إلى انخفاض بنسبة 0.9% و 0.4% على التوالي عن توقعات صندوق النقد الدولي الصادرة في أبريل 2019، ويرجع ذلك بشكل كبير إلى التوقعات بانخفاض النمو في إيران (بسبب تأثير العقوبات الاقتصادية الصارمة) ، بالإضافة إلى تراجع النمو في المملكة العربية السعودية أيضاً. ويرجح أن يزيد النمو في القطاع غير النفطي في عام 2019 بسبب زيادة الانفاق الحكومي وتعزيز الثقة، كما يمكن أن ينخفض إجمالي الناتج المحلي للنفط في المملكة العربية السعودية على خلفية تمديد اتفاقية الأوبك بالإضافة إلى الضعف العام في سوق النفط العالمي، حيث إن التأثير الذي خلفته الهجمات الأخيرة على منشآت النفط في المملكة العربية السعودية يضيف حالة من عدم اليقين على التوقعات في المدى القريب. ومن المتوقع أن ترتفع معدلات النمو خلال عام 2020، حيث يستقر إجمالي الناتج المحلي كما يستمر صعود القطاع غير النفطي بوتيرة ثابتة. في حين تلقي الحروب الأهلية في كل من ليبيا وسوريا واليمن بظلالها على التوقعات الاقتصادية للمنطقة.

الآفاق عام 2020

جائحة كوفيد 19

عانى الاقتصاد العالمي بشدة كما تظهر البيانات الصادرة في ابريل 2020، على إثر جائحة فيروس كورونا المستجد - 19 حيث أدت تدابير التباعد الاجتماعي التي اتبعتها الدول من أجل إبطاء انتشار الفيروس إلى تراجع كبير وانكماش اقتصادي في العديد من المناطق. ولكون الفيروس ذو طبيعة مستجدة، فلا يزال تأثيره النهائي أو المدة التي سيستمر تأثيره خلالها غير مؤكد. ومن المرجح أن يظل المشهد في الأسواق المالية متقلباً في تلك الفترة الانتقالية مع تواصل ورود الأخبار في هذا الشأن. وقد أجرى صندوق النقد الدولي في أبريل 2020 مراجعة لتوقعات نمو الناتج المحلي الإجمالي العالمي لسنة 2020 أظهرت نتائجها حدوث انخفاض حاد في نسب النمو إذ من المتوقع والحال على ما هو عليه أن يتراجع إجمالي الناتج المحلي العالمي بنسبة - 3% في 2020 قبل أن يتعافى بشكل جاد ليرتفع إلى + 5,8% في 2021. علماً بأن التقدير السابق للصندوق

اعتبارًا من يناير 2020، كان يشير لنمو الناتج المحلي الإجمالي العالمي بنسبة + 3,3% في 2020 و + 3,4% في 2021.

النمو الاقتصادي

تباطأ النمو في 2019 في جميع الاقتصادات المتقدمة والنامية ، وإن حققت الاقتصادات المتقدمة أداءً نسبياً أفضل قليلاً مع تباطؤ النمو لينخفض إلى 1,7% في 2019 مقارنة بنسبة 2,2% في العام السابق. وقد شهدت الاقتصادات النامية تباطؤًا أكثر حدة قليلاً مع نمو بنسبة 3,7% في 2019 مقارنة بنسبة 4,5% في العام السابق. ويعكس التباطؤ في النمو في المقام الأول حصول مفاجآت سلبية في عدد قليل من اقتصادات الأسواق الناشئة، ولا سيما الهند، مما أدى إلى إعادة تقييم لآفاق النمو الضعيفة على مدى العامين المقبلين.

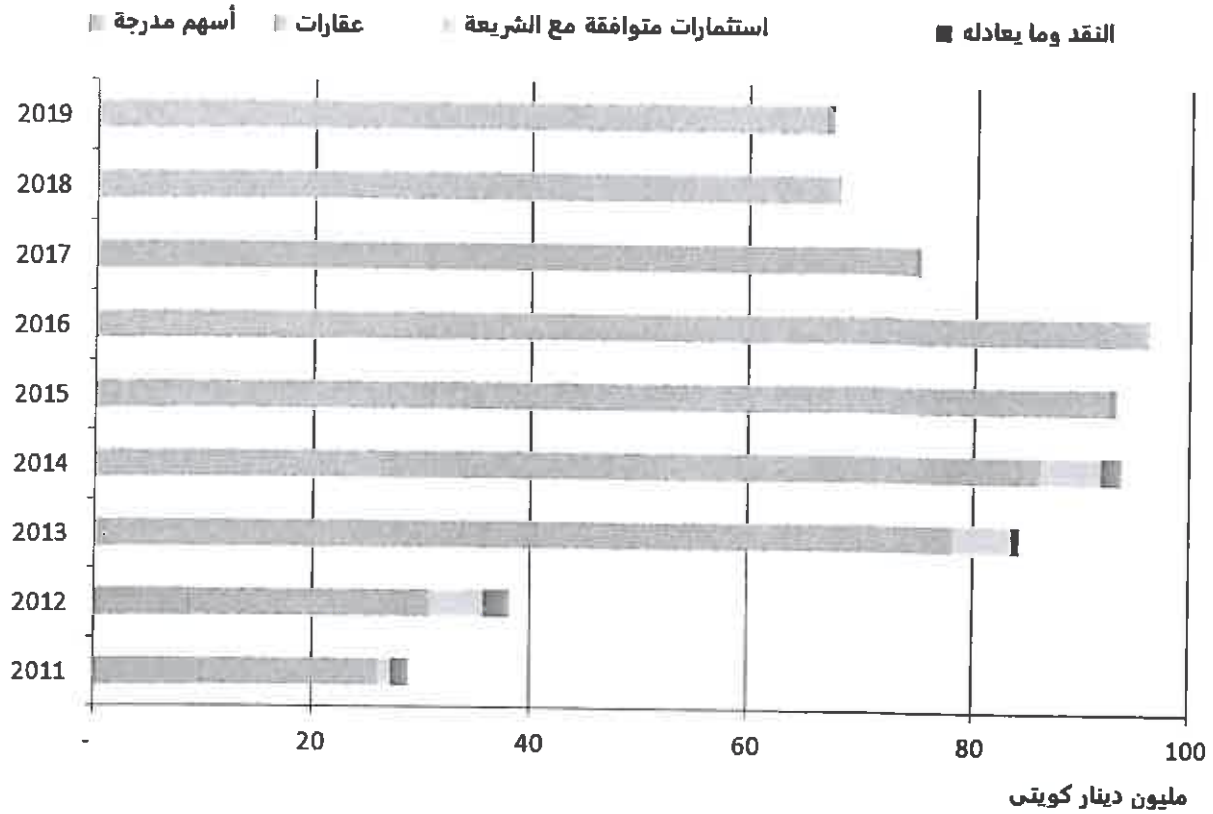
ومن المتوقع أيضاً أن يتباطأ النمو العالمي في 2020 بشكل حاد بنسبة -3% بسبب جائحة فيروس كورونا المستجد - 19 ، وذلك قبل أن يشهد تعافياً يؤهله لبلوغ نسبة + 5,8% في العام الذي يليه ، وذلك إذا ما سلمنا بما تقترضه هذه التوقعات بأن يتلاشى الوباء في النصف الثاني من 2020 ، حالما تثمر عمليات بذل الجهود الحالية الرامية لاحتواء الجائحة تدريجياً. كذلك من المتوقع أن تشهد الاقتصادات المتقدمة تراجعاً بنسبة - 6,1% في 2020 قبل أن تشهد تعافياً لتبلغ نسبة + 4,5% في 2021. وبالمثل فسوف تتكمش الاقتصادات النامية بنسبة -1% في 2020 قبل أن تتعافى لتصل إلى نسبة 6,6% في 2021 ، وهذا كله في ظل توقعات بأن تواجه الدول تحديات معقدة إضافية علاوة على تداعيات هذه الأزمة الصحية بما في ذلك صدمات على الطلب من الخارج وتدهور أسعار السلع الأساسية.

شركة حياة في عام 2019

ومن جانبنا فقد واصلنا العمل على تحسين الوضع التشغيلي في مشروعاتنا خلال العام، حيث بلغت نسبة الإشغال في مجمع النخلة حوالي 95% بنهاية العام. وقائمة المستأجرين الخاصة بالمجمع هي من الفئة المتميزة فمن بينها عدداً من الشركات الشهيرة صاحبة العقود طويلة الأجل في المملكة العربية السعودية. أما

بخصوص مشروعاتنا القائمة على البيع في كل من مدينة جدة في المملكة العربية السعودية وجمهورية لبنان فإنها كانت أقل من التوقعات بسبب استمرار ضعف هذا القطاع في هذين البلدين.

مكونات محفظة الشركة الاستثمارية



الأسهم المدرجة

تميل محفظتنا الاستثمارية الحالية بشكل كبير نحو المشاريع العقارية ، ونتوقع زيادة التدفقات النقدية المتحققة من هذه المشاريع ، والتي من خلالها سيتم تطوير وإنشاء محفظة متوازنة ومتنوعة مع اختيار مجموعة مناسبة من فئات الأصول المختلفة.

قطاع العقارات: وضع مشاريع الشركة الحالية

شركة حياة للاستثمار العقاري ذ.م.م.

مجمع النخلة السكني هو مجمع سكني فاخر مبني على أحدث طراز، وهو يقع في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية. يشغل المجمع مساحة 259,796 متر مربع، ويقع على طريق خالد بن الوليد بجوار المقر الرئيسي لشركة سابك، كما يتميز بقرية إلى حد ما من مشروع البوابة الاقتصادية والعديد من الجامعات الرائدة والمراكز البحثية مثل جامعة الملك سعود وجامعة الأميرة نورة بنت عبد الرحمن ومركز الملك عبد الله للدراسات البتروكيماوية.

التطورات خلال عام 2019

يشهد الاقتصاد السعودي وسوق العقارات تعافيا بطيئا، حيث واصلت المملكة خلال عام 2019 التوسع في المشروعات الضخمة عبر القطاعات الرئيسية كالنفط والغاز والمرافق والبنية التحتية. ويركز المجمع على المستأجرين العاملين في تلك القطاعات التي تشكل أهمية كبيرة بالنسبة لرؤية 2030. هذا وقد تم توقيع عقود إيجار مع عدد من الشركات المحلية والدولية المرموقة مما رفع نسبة الإشغال إلى الحد الأقصى تقريبا بنهاية العام (مقابل إشغال قدره 85% في بداية العام)، حيث يتمتع مجمع النخلة بسمعة طيبة في السوق. كما حصل المجمع على جائزة المنتج السكني الرائد في المنطقة من (وورلد ترافل أواردس) للسنة الثالثة على التوالي. وقد تم مناقشة بعض المقترحات للتخارج من المشروع خلال العام ، ورغم ذلك فإن هذه الخطوات تحتاج إلى مزيد من الوقت.

شركة فلل حياة الفاخرة 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 رد سي مول التجاري (أحد أكبر مراكز التسوق في جدة) ومطار الملك عبد العزيز الدولي.

التطورات خلال عام 2019

بنهاية العام، كان إجمالي البيع 44 وحدة من إجمالي 96 فيلا ويتبقى 52 وحدة متاحة للبيع. أما خلال سنة 2019 المالية فقد تم بيع 19 وحدة ، وبسبب بعض الإجراءات المحاسبية والمرتبطة بعملية اكتمال تحقق البيع في البيانات المالية ، فقد تم اعتماد بيع 7 وحدات منها على أن يتم تحقيق المابقي خلال اسنة المالية 2020، وبالجانب الآخر فقد تم إلغاء بيع بعض الوحدات خلال العام لتأخر المشتريين في استكمال المبالغ المتبقية من قيمة البيع.

ونحن نتوقع حجم مبيعات يقدر بحوالي 10 وحدات في العام القادم ، على أن يتزايد خلال السنوات التي تليها مدفوعة بانتعاش اقتصادي في المملكة العربية السعودية. وأي تحسن في الاقتصاد العام خلال العام القادم من شأنه أن يدعم مبيعاتنا وجهودنا التسويقية.

مشروع بعبداء

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

التطورات خلال عام 2019

تم إنشاء مبنى الشقق السكنية الفاخرة في بعبداء - 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 تماماً. أصبح المشروع الآن في مرحلة التسويق، ونظرًا للظروف الاقتصادية الضعيفة في لبنان في عام 2019، 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

- حققت الشركة أرباح بقيمة 9.3 ألف دينار كويتي خلال السنة المنتهية مقارنة بالخسائر التي بلغت 6.7 مليون دينار كويتي في السنة السابقة.
- تأتي الأرباح التشغيلية للشركة هذا العام بشكل أساسي من عوائد بيع وحدات في مشروع فلل حياة في مدينة جدة وإيرادات الإيجار من مجمع النخلة السكني في مدينة الرياض. كما كانت هناك خسائر إعادة تقييم بقيمة 0.58 مليون دينار كويتي في مشروع حياة السكني في بعدا.
- بلغت أرباح الشركة من نصيبها من عمليات المشاريع في المملكة العربية السعودية لهذا العام 2.09 مليون دينار ، مقارنة بالخسائر التي بلغت 5.68 مليون دينار في السنة السابقة والتي كانت بسبب الخسارة الناجمة عن إعادة التقييم.
- لا يزال دخل الرسوم والعمولات مصدر دخل ضئيل (نسبة إلى عملياتنا الأخرى) ، نظرًا لانخفاض مستويات إدارة أصول العملاء.

بنود مختارة من بيان الدخل الشامل والمجمع

عام 2018	عام 2019	قائمة الدخل الشامل الموحدة
137,548	(523,725)	صافي إيرادات الاستثمار
(5,679,513)	2,094,476	حصة المجموعة في خسارة شركة تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
2,788	2,671	دخل الرسوم والعمولة
(5,211,196)	1,573,422	الدخل التشغيلي
(1,493,769)	(1,564,123)	المصاريف التشغيلية

(6,704,965)	9,299	الأرباح التشغيلية قبل توفير مخصصات انخفاض القيمة
-	-	التراجع/ (مخصصات) انخفاض القيمة
(6,704,965)	9,299	صافي الدخل (الخسارة)
(6,735,100)	(107,498)	إجمالي الدخل (الخسارة) الشاملة

قائمة المركز المالي الموحد

عام 2018	عام 2019	قائمة المركز المالي الموحدة
		<u>الموجودات</u>
67,814	729,399	النقد والأرصدة البنكية
83,913	89,314	الاستثمارات المتاحة للبيع
4,114,161	3,592,788	العقارات الاستثمارية
58,276,999	60,249,325	استثمارات في شركات تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
5,850,518	3,160,564	موجودات أخرى
-	-	العقارات المحتفظ بها للبيع
68,393,405	67,821,390	إجمالي الموجودات
14,620,785	14,447,913	دائنو تمويل إسلامي
1,215,838	924,193	مطلوبات أخرى
15,836,623	15,372,106	إجمالي المطلوبات
52,556,782	52,449,284	إجمالي حقوق المساهمين
68,393,405	67,821,390	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 ، خلال العام 2019 لم تقم الشركة بأي استثمار جديد.

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 تتناسب 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.

خدمات الوساطة والتداول في الأوراق المالية

تتميز الشركة بنظام تداول (وساطة) مرتبط بكبرى المؤسسات المالية المتخصصة وبما يحقق قيمة مضافة للخدمة كونه يتيح للمستثمر الدخول إلى كافة الأسواق العالمية والتداول فيها وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية.

ويشمل ذلك قيام الشركة بعمليات المراجعة الشرعية لكافة الأسواق التي من الممكن التداول فيها وذلك بهدف التأكد من التوافق الشرعي لمكونات محفظة العميل وتشمل هذه الأسواق الأسهم في الدول الناشئة والدول المتقدمة. ومما تجدر الإشارة إليه أن خدمة الوساطة غير فعالة في الوقت الحالي لكننا نعتزم تفعيلها بعد تنويع أصولنا في السنوات القادمة.

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 الربع 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 بالإنتاج 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 المخاطر ويحتمل 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. وللحد 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 نكونوا 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 2020

سوف ينصب تركيزنا في جميع مشاريعنا خلال العام المقبل على تحسين عمليات التشغيل والبيع مع البحث في الوقت ذاته عن الحل الأفضل للتخارج من المشاريع. سيتم الاستفادة من أي تدفقات نقدية في العام المقبل بشكل جزئي لتخفيض الديون ، وسيتم إعادة توزيع التدفقات المالية على محفظة الاستثمارات التي تعتبر التي سنحرص على تنوعها حسب فئات الاستثمارات والمناطق الجغرافية. ويتمثل أحد أهدافنا الرئيسية في تصحيح

التركز الجغرافي الحالي وكذلك الأصول في محفظة استثمارياتنا؛ ونخطط للتركيز على ثلاث فئات من الأصول وهي: الأسهم المدرجة في البورصة وأسهم الملكيات الخاصة والعقارات. وسيتم اختيار مناطق جغرافية متنوعة استنادًا إلى المخاطر المتوقعة وفرص العائدات.

وفي ظل القفزة الكبيرة التي شهدتها أسواق الأسهم خلال العام الماضي فنحن نتوقع وجود فرص شراء في عام 2020 ، ومع انتعاش أسواق العقارات في أنحاء المنطقة فسوف نقوم بتحليل أي فرص تحليلًا متأنياً عند ظهورها.



التاريخ: 1441/06/18

الموافق: 2020/02/12

تقرير هيئة الرقابة الشرعية
عن الفترة المالية 2019/01/01-2019/12/31

المحترمين

السادة / شركة حياة للإستثمار

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 2019/01/01 – 2019/12/31 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 (12) قراراً.

ثالثاً : السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:

لم تقم هيئة الرقابة الشرعية للشركة بإعتماد أية سياسات وإجراءات لمنتجات و أنشطة للشركة.

رابعاً : الرأي النهائي :

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

1. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2019/01/01 إلى 2019/12/31 تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .

والحمد لله رب العالمين ،،

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: ٢٠٢٠/٠٤/٠٧م

المحترمون

السادة/ شركة حياة للاستثمار

الموضوع: تقرير التدقيق الشرعي الخارجي للفترة المالية ٢٠١٩/٠١/٠١ - ٢٠١٩/١٢/٣١

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

وفقاً إلى عقد الإرتباط الموقع معكم فإن شركة التدقيق الشرعي الخارجي تقوم على أعمال الشركة للتأكد من إلزامها بالمعايير المعتمدة أو بالقرارات والفتاوى الصادرة عن هيئة الرقابة الشرعية. ولجعل عملية التدقيق الشرعي الخارجي أكثر كفاءة وفعالية فإن إجراءات التدقيق على العمليات التنفيذية للمؤسسات المالية الإسلامية تتم وفقاً لمعايير التدقيق الشرعي لشركتنا واستناداً إلى نظام ممارسة مهنة المراجعة التي تتطلب قيامنا بالتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول لموافقة العمليات التنفيذية للمؤسسات المالية الإسلامية للمعايير المعتمدة أو لقرارات هيئة الرقابة الشرعية.

الممثل القانوني والمدقق الشرعي

ضاري ليث العتيقي

Tel :00965 22960565
Fax: 00965 22413369
P.O.box: 957 Surra
Code 45710
E-mail: da@tadqiq.com.kw
www.tadqiq.com.kw
State of Kuwait

رأس المال المدفوع: ٢٥٠,٠٠٠ دك
سجل التجاري ١١٦٨٦١



نطاق العمل:

فإن نطاق العمل يتحدد من مدى التزام شركة حياة للاستثمار في تنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لقرارات هيئة الرقابة الشرعية.

مسؤولية الشركة:

تقع مسؤولية الشركة الإلتزام بتنفيذ جميع أعمالها المعتمدة طبقاً لأحكام الشرعية الإسلامية من قبل الإدارة.

مسؤولية التدقيق الشرعي الخارجي:

إن مسؤوليتنا تنحصر في إبداء رأي مستقل في مدى مطابقة معاملات الشركة وأنشطتها وجميع أعمالها لأحكام الشريعة الإسلامية وفقاً لقرارات هيئة الرقابة الشرعية للشركة.

مهام التدقيق الشرعي الخارجي:

لقد قمنا بالتخطيط لأعمال التدقيق الشرعي الخارجي ولتحقيق العمل المطلوب قمنا بالآتي:

- فحص مجالات التدقيق .
- وضع سياسة أسلوب التدقيق (العينة / شامل) طبقاً لنوع المجال.
- الإطلاع على تعاملات الأوراق المالية التي تم فحصها.
- الجهات المسؤولة في الشخص المرخص له عن إجراء التعاملات التي تم فحصها ومراحل إنجازها.
- القواعد المرجعية لتلك التعاملات (المعايير المعتمدة ، قرارات هيئة الرقابة الشرعية) .
- وضع الحلول الشرعية للمخالفات – إن وجدت – سواء في التعاملات المالية أو تنفيذها.
- الزيارات الميدانية والمراسلات وغيرها وفق الجداول والنماذج المعدة لذلك.
- إجراءات التدقيق التي أدت للتوصل لنتائج أعماله الواردة في التقرير.
- الإطلاع على التقرير الشرعي الداخلي.
- الإطلاع على العقود والعمليات المعتمدة.
- التنسيق مع الجهات المسؤولة عن إجراء العمليات بجميع طرق التواصل.
- توقيع المدقق الشرعي والممثل القانوني.



الجهات المسؤولة في الشخص المرخص له إجراء التعاملات التي تم فحصها ومراحل إنجازها:

- إدارة الاستثمار
- الإدارة المالية

مجالات تم التدقيق عليها :

لقد قمنا بالإطلاع والمراجعة على:

- تقرير التدقيق الشرعي الداخلي.
- البيانات المالية ومرفقاتها.
- الحسابات المفتوحة لدى البنوك.
- الأنشطة المستثمر بها.
- تعاملات الأوراق المالية.
- وتوزيعات الأرباح.
- العقود المنفذة وعددها (١٢)
- العمليات المالية للتداول المنفذة خلال الفترة وعددها (٠)

وكما قمنا بالتواصل مع إدارة الشركة والزيارات الميدانية خلال الفترة المذكورة في تاريخ ٢٠١٩/٠٩/٣٠ و ٢٠٢٠/٠١/٢٨ وعددها (٢) .

وتم الحصول على التفسيرات والإقرارات التي زودتنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بمدى التزام معاملات الشركة وأنشطتها وتعاملات الأوراق المالية بالمعايير المعتمدة أو بقرارات هيئة الرقابة الشرعية للشركة والتي نعتقد بأن أعمال التدقيق التي قمنا بها توفر أساساً مناسباً لإبداء رأينا.

الرأي النهائي :

بناءً على نتائج أعمال التدقيق فإن المعاملات والعمليات المالية التي تم فحصها والإطلاع عليها كانت متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية لتلك الأعمال.

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

HAYAT INVEST

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

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
33 – 8	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



كبي بس إم جي صافى الطوع وشركاه
رج: المبره: ندو: 21
شركة مساهمة مسجلة
س.م. 24، صفا 13001
بناية: ك.ب.
شماره: +965 2228 7000
شماره: +965 2226 7444

تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة حياة للاستثمار ش.م.ك. (مفصلة) ("الشركة") وشركتها التابعة (يشار إليهم مجتمعيين بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر والنخل والشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرقة تميز بصورة عادلة، في كافة النواحي المالية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019، وعن أدائها المالي المجموع وتدقيتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت.

المسؤوليات

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحه 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. باعتبارنا 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 بتكيفنا 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 مخفية بشأنها.

إذا توصلنا، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بالمعلومات الأخرى إلى وجود أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فيجب 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 ومسؤولة عن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه الإدارة ضرورياً لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت نتيجة للفسح 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 تعتزم الإدارة إما تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو إذا كانت لا تمتلك بديلاً والعمياً 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 الفسح أو الخطأ وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى مستوى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دائماً الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء المادية عن الفسح 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.

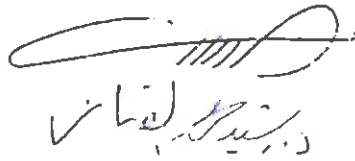
كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على أسلوب الشك المهني خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الفسح 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 الفسح تزيد عن تلك الناتجة عن الخطأ، حيث أن الفسح 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 السجلات 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 تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي قد يشير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حال توصلنا إلى وجود عدم تأكد 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 تسبب 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 تحبر 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 وتتحمل 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 عمل التدقيق.

تقرير على المتطلبات النظامية والمعلوماتية الأخرى

كنك فبقنا حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي نص عليها لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته ولائحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة. برأينا، أن الشركة تمك سجلات محاسبية منتظمة وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية وأن المعلومات المحاسبية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في الفاتر المحاسبية للشركة. لم يرد لعلنا أية مخالفت، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.

كنك نبين أنه خلال أعمال التدقيق، لم يرد لعلنا أية مخالفت لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 وتحليلته بخصوص النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهة 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 2019 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو في مركزها المالي المجمع.



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

الكويت في 3 مايو 2020

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	الإيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
67,814	456,010	7	الموجودات
-	273,389		النقد والنقد المعادل
83,913	89,314		ودائع لأجل
4,114,161	3,592,788	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
58,276,999	60,249,325	9	عقارات استثمارية
5,850,518	3,160,564	10	شركات تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
68,393,405	67,821,390		موجودات أخرى
			إجمالي الموجودات
14,620,785	14,447,913	11	المطلوبات
1,215,838	924,193	12	دائنو تمويل إسلامي
15,836,623	15,372,106		مطلوبات أخرى
			إجمالي المطلوبات
15,000,000	15,000,000	13	حقوق الملكية
6,494,622	6,495,552	14	رأس المال
6,494,622	6,495,552	15	احتياطي إجباري
5,183,724	5,061,526		احتياطي اختياري
(6,221)	(820)		احتياطي ترجمة العملات الأجنبية
19,390,035	19,397,474		احتياطي القيمة العادلة
52,556,782	52,449,284		أرباح مرحلة
68,393,405	67,821,390		إجمالي حقوق الملكية
			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 المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	ايضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
137,548	(523,725)	17	صافي (خسائر) / إيرادات الاستثمار
2,788	2,671	23	إيرادات أتعاب وعمولات
(5,679,513)	2,094,476	9	حصة من أرباح / (خسائر) شركات تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
327,981	-	19	إعادة تصنيف فرق ترجمة عملات أجنبية من تصفية شركة تابعة
<u>(5,211,196)</u>	<u>1,573,422</u>		إجمالي أرباح / (خسائر) التشغيل
			مصاريف التشغيل وأعباء أخرى
(508,447)	(493,525)		تكاليف موظفين
(1,899)	(49,203)		الاستهلاك والإطفاء
(811,256)	(898,430)		تكاليف التمويل
(172,167)	(122,965)	18	مصاريف أخرى
<u>(1,493,769)</u>	<u>(1,564,123)</u>		إجمالي مصاريف التشغيل والأعباء الأخرى
			الأرباح / (الخسائر) قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
(6,704,965)	9,299		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	-		الزكاة
<u>(6,704,965)</u>	<u>9,299</u>		صافي ربح / (خسارة) السنة
			الدخل الشامل الآخر للسنة:
			بنود سيتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
			التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
8,627	5,401		
<u>8,627</u>	<u>5,401</u>		
			بنود يُعاد تصنيفها أو يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
(327,981)	-		إعادة تصنيف فرق ترجمة عملات أجنبية من تصفية شركة تابعة
289,199	(122,198)		فروق ترجمة العملات الأجنبية
<u>(38,782)</u>	<u>(122,198)</u>		
(30,155)	(116,797)		الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
<u>(6,735,120)</u>	<u>(107,498)</u>		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
<u>(44.70)</u>	<u>0.06</u>	20	ربح / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الاجمالي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي ترجمة عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
59,306,750	26,095,000	-	5,222,506	6,494,622	6,494,622	15,000,000	الرصيد في 1 يناير 2018
(14,848)	-	(14,848)	-	-	-	-	تحول نتيجة الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير 2018
59,291,902	26,095,000	(14,848)	5,222,506	6,494,622	6,494,622	15,000,000	الرصيد كما في 1 يناير 2018 بعد الانتقال للمعيار الدولي للتقارير المالية 9
(6,704,965)	(6,704,965)	-	-	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(30,155)	-	8,627	(38,782)	-	-	-	صافي خسارة السنة
(6,735,120)	(6,704,965)	8,627	(38,782)	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
52,556,782	19,390,035	(6,221)	5,183,724	6,494,622	6,494,622	15,000,000	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
52,556,782	19,390,035	(6,221)	5,183,724	6,494,622	6,494,622	15,000,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
9,299	9,299	-	-	-	-	-	الرصيد في 1 يناير 2019
(116,797)	-	5,401	(122,198)	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(107,498)	9,299	5,401	(122,198)	-	-	-	صافي ربح السنة
-	(1,860)	-	-	930	930	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
52,449,284	19,397,474	(820)	5,061,526	6,495,552	6,495,552	15,000,000	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة المحول إلى الاحتياطات (إيضاح 14 و 15)
							الرصيد في 31 ديسمبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاح
(6,704,965)	9,299	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي ربح / (خسارة) السنة
1,899	49,203	تسويات: الإستهلاك والإطفاء
5,679,513 (327,981)	(2,094,476)	حصصة في ربح / (خسارة) استثمار في شركات تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
-	(8,879)	إعادة تصنيف فرق ترجمة عملات أجنبية من تصفية شركة تابعة ربح مستحق من ودائع لأجل
307,990	584,331	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
811,256	898,430	تكاليف تمويل
58,343	72,956	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(173,945)	(489,136)	
626,682 (292,335)	2,649,630 (303,291)	التغير في: موجودات أخرى
160,402	1,857,203	مطلوبات أخرى
-	(17,015)	التدفقات النقدية من العمليات
160,402	1,840,188	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
-	(273,389)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(13,325)	(62,958)	التغير في ودائع لأجل
(13,325)	(336,347)	إضافات إلى عقارات استثمارية صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(428,164)	(1,059,868)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	(55,777)	سداد داتني تمويل إسلامي
(428,164)	(1,115,645)	سداد مطلوبات تأجير صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(281,087)	388,196	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
348,901	67,814	النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 يناير
67,814	456,010	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، وتخضع لرقابة هيئة أسواق المال بموجب القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته اللاحقة ولائحته التنفيذية.

تم تسجيل الشركة في السجل التجاري لدى وزارة التجارة والصناعة في 30 ديسمبر 2008 تحت رقم 330034.

إن العنوان المسجل للشركة هو برج الجون، الطابقين 11 و12، 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 وإعداد الدراسات وتأسيس الشركات لحساب الغير.
- الوساطة في عمليات التمويل.
- القيام بالأعمال الخاصة بوظائف مدير الإصدار للأسهم والصكوك التي تصدرها الشركات والهيئات والجهات الحكومية وغير الحكومية، والقيام بأعمال أمناء الاستثمار بما في ذلك إدارة الإصدارات 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 القطع الأجنبي وسوق المعادن الثمينة داخل دولة الكويت وخارجها لحساب الشركة والغير.
- مزاوله جميع الأعمال المتعلقة بتداول وحفظ الأوراق المالية، بما في ذلك بيع وشراء الأوراق المالية والصكوك وأسهم وسندات 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 بأسلوبي المرابحة والإجارة بما في ذلك الأصول المنقولة وغير المنقولة وتأجيرها وبيعها مرابحة.
- 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.
- ويكون للشركة مباشرة الأغراض ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة، ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات والشركات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها والتي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج، ولها أن تنشئ أو تشارك أو أن تشقري هذه الهيئات أو الشركات أو تلحقها بها، على أن يكون ذلك وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

فيما يلي تفاصيل شركة المجموعة والشركات التي تخضع لسيطرة مشتركة كما في 31 ديسمبر 2019:

النشاط الرئيسي	حصة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2018	2019		
العقارات	%50	%50	السعودية	شركات 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	الشركة التابعة شركة حياة للإنشاءات ش.م.ل.

بتاريخ 9 مايو 2019، وافقت الجمعية العمومية للمساهمين في اجتماعها السنوي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. لم تعلن المجموعة عن توزيع أي أرباح.

تم الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة 2019 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 23 أبريل 2020 وتخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين، والذين يحق لهم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. أسس الاعداد

(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: الأنوات 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، وفقاً 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 ولانحته 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 أو التكلفة المطفأة باستثناء الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر؛ والعقارات الاستثمارية المقاسة بالقيمة العادلة.

(ج) عملة التعامل والعرض

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة العرض للمجموعة.

(د) استخدام التقديرات والأحكام

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

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

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

- إيضاحي 3 و4 (هـ) - عقود التأجير
- إيضاح 4 (هـ) - الموجودات غير الملموسة والممتلكات والمعدات
- إيضاح 4 (ط) و4 (ي) - الانخفاض في القيمة؛
- إيضاح 4 (م) - المخصصات

3. التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة

المعيار الدولي للتقارير المالية 16، عقود التأجير

طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية 16، عقود التأجير مع تاريخ التطبيق المبني اعتبارًا من 1 يناير 2019. يقدم المعيار نموذجًا فريديا للمحاسبة على التأجير في الميزانية للمستأجرين. ونتيجة لذلك، اعترفت المجموعة، كمستأجر، بحق استخدام الموجودات الذي يمثل حقها في استخدام الموجودات ذات الصلة ومطلوبات التأجير التي تمثل التزامها بسداد مدفوعات التأجير. هناك إعفاءات من الاعتراف بعقود التأجير قصيرة الأجل وعقود التأجير للسلع منخفضة القيمة. تظل محاسبة المؤجرين مماثلة للمعايير الحالية - أي يستمر المؤجرون في تصنيف عقود التأجير على أنها عقود تأجير تمويلي أو تشغيلي.

طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية 16 باستخدام طريقة الأثر الرجعي المعدلة. وفقًا لذلك، لم تتم إدراج معلومات المقارنة المعروضة لعام 2018 ويتم عرضها، وفقًا لما تم إدراجه سابقًا، بموجب معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير والتفسيرات ذات الصلة. فيما يلي تفاصيل التغييرات في السياسات المحاسبية.

أ) تعريف عقد التأجير

قررت المجموعة سابقًا عند بدء العقد ما إذا كان ترتيب معين يمثل أو يحتوي على عقد تأجير بموجب وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كانت الترتيبات تحتوي على عقود تأجير. تقوم المجموعة الآن بتقييم ما إذا كان العقد يمثل أو يحتوي على عقد تأجير بناءً على التعريف الجديد لعقد التأجير. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 16، يمثل العقد أو يحتوي على عقد تأجير إذا كان العقد يمنح حقًا في السيطرة لاستخدام أصل محدد لفترة زمنية بمقابل مادي.

ب) كمستأجر

تقوم المجموعة بتأجير العقارات التي تحتوي على مساحات مكتبية وسيارات.

كمستأجر، صنفت المجموعة سابقًا عقود التأجير على أنها عقود تأجير تشغيلي أو تمويلي بناءً على تقييمها ما إذا كان عقد التأجير قد تسبب في نقل جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل كبير. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 16، تعترف المجموعة بالحق في استخدام الموجودات والتزامات التأجير لمعظم عقود التأجير المدرجة في بيان المركز المالي.

تعترف المجموعة بالحق في استخدام الموجودات و مطلوبات التأجير في تاريخ بدء التأجير. يتم قياس الحق في استخدام الموجودات مبدئيًا بالتكلفة ولاحقًا ذلك بالتكلفة ناقصًا أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض في القيمة وتعديلها بأي إعادة قياس معينة لالتزامات التأجير.

يتم قياس التزام التأجير مبدئيًا بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي لم يتم سدادها في تاريخ بدء التأجير، ويتم خصمها باستخدام معدل الربح المتضمن في عقد التأجير أو معدل الاقتراض المتزايد للمجموعة، في حال لم يكن بالإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة. بشكل عام، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد كمعدل خصم.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

يتم زيادة التزام التأجير لاحقاً من خلال تكلفة التمويل على التزام الإيجار وينخفض من خلال سداد مدفوعات التأجير. ويتم إعادة قياسها عندما يكون هناك تغير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن تغير في معدل الخصم أو تغير في تقدير المبلغ مستحق الدفع المتوقع، أو حسبما يكون ملائماً، التغيرات في تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة خيار التمديد أو من المؤكد بشكل معقول ممارسة خيار الإنهاء.

طبقت المجموعة أحكامها لتحديد مدة بعض عقود التأجير التي تتضمن خيارات التجديد والتي تكون فيها طرفاً مستأجراً. إن تقييم ما إذا كانت المجموعة على يقين معقول من ممارسة هذه الخيارات يؤثر على مدة عقد الإيجار، مما يؤثر بشكل كبير على مقدار التزامات التأجير وحق استخدام الموجودات المعترف به.

ج) كمؤجر

كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع، لم تبرم المجموعة أي عقود تكون فيها طرف مؤجر.

د) الانتقال

صنفت المجموعة سابقاً عقود تأجير العقارات على أنها عقود تأجير تشغيلي بموجب معيار المحاسبة الدولي 17. تستمر عقود التأجير عادة لمدة تتراوح بين سنتين وأربع سنوات. تشمل بعض عقود التأجير خيار تجديد عقد الإيجار لفترة إضافية.

عند الانتقال، بالنسبة لعقود التأجير المصنفة على أنها عقد تأجير تشغيلي بموجب معيار المحاسبة الدولي 17، تم قياس التزامات التأجير بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المتبقية، مخصومة بمعدل الإقراض المتزايد للمجموعة كما في 1 يناير 2019. قامت المجموعة بقياس حق استخدام الموجودات بمبلغ يساوي التزام الإيجار، ويتم تعديله بمقدار أي مدفوعات تأجير مدفوعة مسبقاً أو مستحقة.

استخدمت المجموعة الدوافع العملية التالية عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على عقود التأجير المصنفة سابقاً على أنها عقود تأجير تشغيلي بموجب معيار المحاسبة الدولي 17.

- استبعاد التكاليف المباشرة الأولية من قياس حق استخدام الموجودات في تاريخ التطبيق المبني؛ و
- استخدام الإدراك المتأخر عند تحديد مدة عقد التأجير إذا كان العقد يحتوي على خيارات لتمديد أو إنهاء عقد التأجير.

هـ) التأثير عند الانتقال

عند الانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 16، اعترفت المجموعة بحق استخدام موجودات إضافي ومطلوبات الإيجار الإضافية. فيما يلي ملخص التأثير عند الانتقال:

1 يناير 2019
يناير كويتي

195,995

حق استخدام الموجودات

المطلوبات

195,995

مطلوبات التأجير

عند قياس مطلوبات التأجير لعقود التأجير التي تم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي، قامت المجموعة بخصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الإقراض المتزايد في 1 يناير 2019. إن المعدل المطبق هو 6.5%.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

دينار كويتي	
-	مطلوبات التأجير التشغيلي في 31 ديسمبر 2018 (مساحات مكتبية وسيارات)
-	مخصصة باستخدام معدل الاقتراض المتزايد في 1 يناير 2019 (مساحات مكتبية وسيارات)
195,995	خيارات تمديد من المؤكد ممارستها بصورة معقولة
195,995	مطلوبات التأجير المعترف بها في 1 يناير 2019

و) التأثير للسنة

فيما يلي القيمة الدفترية لحق استخدام الموجودات لدى المجموعة ومطلوبات التأجير والحركة خلال السنة:

مطلوبات التأجير دينار كويتي	حق استخدام الموجودات دينار كويتي	
195,995	195,995	كما في 1 يناير 2019
-	(48,999)	مصروف الاستهلاك
11,434	-	تكلفة التمويل
(55,777)	-	مدفوعات التأجير خلال السنة
151,652	146,996	كما في 31 ديسمبر 2019

4. السياسات المحاسبية الهامة

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية التالية بثبات على كافة الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية المجمعة السنوية، باستثناء ما هو مبين في إيضاح 3.

(أ) أساس التجميع

i. دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الشراء في تاريخ الشراء، وهو التاريخ الذي يتم فيه تحويل السيطرة إلى المجموعة. السيطرة هي القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للمنشأة، وذلك للحصول على مزايا من أنشطتها. عند تقييم السيطرة، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار حقوق التصويت المحتملة التي يتم ممارستها حالياً.

تقوم المجموعة بقياس الشهرة في تاريخ الشراء على النحو التالي:

- القيمة العادلة لمقابل الشراء المحول؛ إضافة إلى
- المبلغ المعترف به من أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة؛ إضافة إلى
- إذا تم تحقيق دمج الأعمال على مراحل، القيمة العادلة لحصة الحالية في الشركة المشتراة؛ ناقصاً
- صافي المبلغ المعترف به (القيمة العادلة عموماً) من الموجودات المحددة المشتراة والمطلوبات المقدر.

عندما يكون المبلغ الزيادة بالسالب، يتم الاعتراف بريج شراء الصفقة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

لا يتضمن مقابل الشراء المبالغ المتعلقة بسداد العلاقات القائمة ما قبل الشراء ويتم تسجيل تلك المبالغ عموماً في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

إن التكاليف المتعلقة بالشراء، بخلاف تلك المرتبطة بإصدار سندات أو أسهم التي تتكبدتها المجموعة فيما يتعلق بدمج الأعمال، يتم تسجيلها كمصروفات عند تكبدها.

ii. الشركات التابعة

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة سيطرة عليها. يتم تضمين البيانات المالية للشركات التابعة في هذه البيانات المالية المجمعة، من تاريخ بدء السيطرة وحتى تاريخ انتهاء السيطرة.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند على حدة عن طريق تجميع البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات.

iii. فقدان السيطرة

عند فقدان السيطرة، تقوم المجموعة باستبعاد موجودات ومطلوبات الشركة التابعة وأي حصص غير مسيطرة والمكونات الأخرى لحقوق الملكية المتعلقة بالشركة التابعة. يتم الاعتراف بأي فائض أو عجز ناتج عن فقدان السيطرة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

إذا احتفظت المجموعة بأي حصة في الشركة التابعة المملوكة سابقاً، عندئذ يتم قياس هذه الحصة بالقيمة العادلة بتاريخ فقدان السيطرة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة للاستثمارات المتبقية المحتفظ بها في الشركة التابعة السابقة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع. لاحقاً، يتم المحاسبة عنها كشركة مستثمر بها محاسب عنها بطريقة حقوق الملكية المحاسبية أو بوصفها أصل مالي متاح للبيع وفقاً لمستوى تأثير الحصة المحتفظ بها.

iv. الإستثمار في شركات محاسب عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية

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 و الالتزام بمطلوباتها.

يتم المحاسبة عن الإستثمار في المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية ويتم إثباتها مبدئياً بالتكلفة والتي تتضمن تكاليف المعاملة. إن تكلفة الإستثمار 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.

v. معاملات مستبعدة عند التجميع

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة وأي إيرادات ومصروفات غير محققة ناتجة من المعاملات بين شركات المجموعة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات مع الشركات المستثمر بها المحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية مقابل الإستثمار إلى الحد الذي لا تتجاوز معه حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة الأرباح غير المحققة ولكن يتوقف الاستبعاد في حالة عدم وجود دليل على انخفاض القيمة.

(ب) النقد والنقد المعادل

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

(ج) وودائع 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) عقار استثماري

العقار الاستثماري هو عقار محتفظ به إما لتحقيق إيرادات من تأجيره أو ارتفاع قيمته الراسمالية 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.

موجودات أخرى

(i) موجودات غير ملموسة

التحقق والقياس

تمثل الموجودات غير الملموسة تراخيص برامج الكمبيوتر. يتم إدراج تراخيص البرامج التي حصلت عليها المجموعة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة (إيضاح 4 (ي)).

نفقات لاحقة

ويتم رسلة النفقات اللاحقة للموجودات غير الملموسة 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.

الإطفاء

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 بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأية خسائر متراكمة ناتجة عن انخفاض القيمة (إيضاح 4 (ي)). تتضمن التكلفة النفقات التي تتعلق بصورة مباشرة بشراء الأصل.

يتم تحديد أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع بند من الممتلكات والمعدات من خلال مقارنة متحصلات البيع مع القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات ويتم إدراجها على أساس الصافي ضمن الدخل الآخر في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

الاستهلاك

يتم استهلاك بنود الممتلكات والمعدات اعتباراً من التاريخ الذي تصبح فيه جاهزة للاستخدام. يتم احتساب الاستهلاك لشطب تكلفة بنود الممتلكات والمعدات ناقصاً قيمتها المتبقية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى أعمارهم الإنتاجية المقدرة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

يتم إثبات الاستهلاك في بيان الأرباح والخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع. فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للبنود الجوهرية للممتلكات والمعدات:

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

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بتاريخ كل بيان مالي مع تعديلها حيثما كان ملائماً. يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية بصورة دورية ويتم إعادة تقييمها وتعديلها إذا لزم الأمر بتاريخ كل فترة محاسبية للتأكد من أن فترة الاستهلاك تتفق مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات. يتم تطبيق التغيير في العمر الإنتاجي المقدر للممتلكات والمعدات في بداية فترة التغيير بدون أثر رجعي.

(iii) عقود التأجير

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2019

تقوم المجموعة في بداية العقد بتقييم ما إذا كان العقد يمثل أو ينطوي على عقد تأجير. يمثل العقد، أو ينطوي على، عقد تأجير إذا كان العقد يثبت السيطرة على الحق في استخدام أصل محدد لفترة زمنية نظير مقابل. لتقييم ما إذا كان العقد يثبت السيطرة على الحق في استخدام أصل محدد، تستخدم المجموعة تعريف عقد التأجير الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 16.

كطرف مستأجر

في بداية أو عند تعديل العقد الذي يحتوي على عنصر تأجير، توزع المجموعة المقابل الوارد في العقد على كل عنصر تأجير على أساس أسعاره النسبية المستقلة.

تعترف المجموعة بالحق في استخدام الأصل والتزام التأجير في تاريخ بدء التأجير. يتم قياس حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة والتي تتكون من المبلغ الأصلي للالتزام بالتأجير المعدل بأي دفعات إيجار تصرف في أو قبل تاريخ بدء العقد مضافاً إليها أي تكاليف مباشرة مبدئية يتم تكبدها وتقدير التكاليف اللازمة لتفكيك ونقل الأصل المعني أو استرداد الأصل المعني أو الموقع يوجد عليه مخصصاً منها أي حوافز يتم استلامها.

يتم احتساب استهلاك الحق في استخدام الأصل لاحقاً باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ البدء إلى نهاية مدة عقد التأجير، ما لم يترتب على عقد التأجير نقل ملكية الأصل المعني إلى المجموعة بنهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت تكلفة حق استخدام الأصل تشير إلى أن المجموعة سوف تمارس خيار الشراء. وفي هذه الحالة، يتم استهلاك حق استخدام الأصل على مدار العمر الإنتاجي للأصل المعني، والذي يتم تحديده على نفس الأساس المطبق بالنسبة للممتلكات والمعدات. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيض حق استخدام الأصل بصورة دورية بقيمة طريق خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، وتعديله بأي إعادة قياس معينة للالتزام بالتأجير.

يتم قياس التزام التأجير مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي لم يتم سدادها في تاريخ البدء، مخصصاً باستخدام معدل الربح الضمني في عقد التأجير أو، في حالة عدم إمكانية تحديد ذلك السعر بسهولة، يتم استخدام معدل الاقتراض المتزايد للمجموعة. وبشكل عام، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد كمعدل خصم.

تشمل مدفوعات التأجير المدرجة في قياس التزام التأجير ما يلي:

- المدفوعات الثابتة، بما في ذلك المدفوعات الثابتة الجوهرية؛
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والتي يتم قياسها في البداية باستخدام المؤشر أو كمعدل في تاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقع وجوب دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية؛ و
- سعر الممارسة بموجب خيار الشراء الذي لدى المجموعة تيقن معقول من ممارسته، ومدفوعات الإيجار في فترة التجديد الاختيارية إذا كان لدى المجموعة تيقن معقول من ممارسة خيار التمديد، وغرامات الإنهاء المبكر لعقد التأجير ما لم يكن لدى المجموعة تيقن معقول من عدم الإنهاء مبكراً.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

يتم قياس التزام التأجير بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. ويتم إعادة قياسه عندما يكون هناك تغيير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناشئة عن تغيير في مؤشر أو معدل، أو إذا كان هناك تغيير في تقدير المجموعة للمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية، أو إذا قامت المجموعة بتغيير تقييمها حول ما إذا كانت ستمارس خيار الشراء أو التمديد أو الإنهاء، أو إذا كانت هناك دفعة تأجير جوهرية ثابتة معدلة.

عندما يتم إعادة قياس التزام التأجير بهذه الطريقة، يتم إجراء تسوية مقابلة على القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل، أو يتم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر والنخل الشامل الآخر المجمع إذا تم تخفيض القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل إلى الصفر.

عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير قصيرة الأجل لديها (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهرًا أو أقل من تاريخ البدء ولا تحتوي على خيار شراء). كما تطبق إعفاء الاعتراف بتأجير الموجودات منخفضة القيمة على عقود التأجير التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 5,000 دولار). يتم الاعتراف بمدفوعات التأجير الناتجة من عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2019

تم تصنيف عقود التأجير التي يحتفظ فيها المؤجر بجزء كبير من مخاطر ومزايا الملكية كعقود تأجير تشغيلي. تم تحميل الدفعة المصروفة بموجب عقود التأجير التشغيلي على بيان الأرباح أو الخسائر والنخل الشامل الآخر المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. تم الاعتراف بحوافز التأجير المستلمة كجزء لا يتجزأ من إجمالي مصاريف التأجير على مدى مدة عقد التأجير.

الأحكام الهامة في تحديد مدة عقد التأجير للعقود ذات خيارات التجديد

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير على أنها المدة غير القابلة للإلغاء لعقد التأجير إضافة إلى أي فترات يشملها خيار تمديد عقد التأجير إذا كان من المؤكد بصورة معقولة أن تتم ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير، إذا من المؤكد بصورة معقولة عدم ممارسته.

تطبق المجموعة الحكم في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد. وهذا يعني أنها تأخذ بعين الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تخلق حافزًا اقتصاديًا لممارسة التجديد. بعد تاريخ البدء، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغيير هام في الظروف والذي يقع ضمن سيطرتها ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (على سبيل المثال، تغيير في استراتيجية العمل).

(هـ) دائنو تمويل إسلامي(i) المرابحة

يمثل دائنو المربحة المبلغ المستحق على أساس التسوية المؤجلة للموجودات التي تم شراؤها بموجب اتفاقيات المربحة. يدرج دائنو المربحة 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 والنخل الشامل الآخر المجمع كمصروفات.

(ii) وكالة

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

يتم الاعتراف بدائني الوكالة مبدئيًا بالتكلفة ويتم إدراجها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

(و) المطلوبات الأخرى

يتم إدراج المطلوبات الأخرى بالتكلفة المطفأة.

(ز) 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.

(ح) الأدوات المالية

تصنيف وقياس الموجودات المالية

يستند تصنيف الموجودات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 بشكل عام إلى نموذج الأعمال للمجموعة الذي يُدار من خلاله الأصل المالي وخصائص تدفقاتهم النقدية التعاقدية.

طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، عند الاعتراف المبني، تصنف الموجودات المالية بأنها:

- موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة؛ أو
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛ أو
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

لا يعاد تصنيف الموجودات المالية بعد الاعتراف المبني بها ما لم تغير المجموعة نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، وفي هذه الحالة، يعاد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة في اليوم الأول من الفترة المالية الأولى التي تعقب التغيير في نموذج الأعمال.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يقاس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى كل من الشرطين التاليين ولم يصنف بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يكون الهدف منه الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛
- أن تودي الشروط التعاقدية للأصل المالي إلى وجود تدفقات نقدية في تواريخ محددة، والتي تقتصر فقط على مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة المستحقة على المبلغ القائم منه.

يتم قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة.

تم الاعتراف بإيرادات الأرباح وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من الاستبعاد في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

يتم تصنيف النقد لدى البنوك والودائع لأجل والأرصدة المدينة والموجودات الأخرى كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة.

(أ) تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بإجراء تقييم للهدف من نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بالأصل المالي لأن هذا يعكس على أكمل وجه الطريقة التي تدار بها الأعمال والمعلومات المقدمة إلى الإدارة. إن المعلومات التي تؤخذ في الاعتبار تشمل:

- السياسات والأهداف المقررة للموجودات المالية وتطبيق تلك السياسات في الممارسة العملية، وتشمل ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على اكتساب إيرادات أرباح تعاقدية أو مطابقة مدة الموجودات المالية بمدة التدفقات النقدية المستخدمة المتوقعة أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع / استبعاد الموجودات؛
- كيفية تقييم أداء الموجودات المالية ورفع تقارير به إلى إدارة المجموعة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر؛
- كيفية مكافأة مديري النشاط؛
- تكرار وحجم وتوقيت المبيعات الخاصة بالموجودات المالية في الفترات السابقة، وأسباب تلك المبيعات، وتوقعاته بشأن نشاط المبيعات المستقبلية.

إن تحويلات الموجودات المالية إلى الغير في معاملات لا تؤهل للاستبعاد لا يتم اعتبارها مبيعات لهذا الغرض، بما يتفق مع اعتراف المجموعة المستمر بالموجودات.

(ب) اختبار مدفوعات أصل المبلغ والربح فقط

لأغراض هذا التقييم، يُعرّف "أصل المبلغ" بأنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبني. تُعرّف الفائدة بأنها المقابل نظير القيمة الزمنية للمال ونظير مخاطر الائتمان المرتبطة بأصل المبلغ القائم خلال فترة معينة ومقابل مخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى، وكذلك، هامش الربح.

عند تقييم إذا ما كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والربح فقط، تأخذ المجموعة في الاعتبار البنود التعاقدية للأداة ويشمل هذا تقييم إذا ما كان الأصل المالي يحتوي على بند تعاقدي من شأنه تغيير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية بحيث أنه قد لا يستوفي هذا الشرط. وعند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار:

- الأحداث الطارئة التي يمكن أن تغير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية؛
- البنود التي قد تعدل معدل الكوبون التعاقدي بما في ذلك خصائص الفائدة المتغيرة
- خصائص الدفعات مقدماً وتمديدتها؛
- البنود التي تقيد مطالبية المجموعة بالتدفقات النقدية من الموجودات المحددة (ومنها على سبيل المثال: بدون حق الرجوع).

يستوفي خيار الدفع المقدم معايير مدفوعات المبلغ الأصلي والأرباح فقط، إذا كان المبلغ المدفوع مقدماً يمثل المبالغ غير المدفوعة من المبلغ الأصلي والربح المستحق على المبلغ القائم منه، والذي قد يشمل عوضاً إضافياً معقولاً مقابل الإنهاء المبكر للعقد. إضافة إلى ذلك، بالنسبة للأصل المالي الذي تم اقتناؤه بخصم أو علاوة على المبلغ الاسمي التعاقدية، فإنه يتم التعامل مع الخيار الذي يسمح أو يتطلب سداد المبلغ الذي يمثل المبلغ الاسمي التعاقدية والربح المستحق (لكنها غير مدفوعة) مقدماً (والذي قد يشمل كذلك عوضاً إضافياً معقولاً مقابل الإنهاء المبكر للعقد) بأنه يستوفي المعايير، إذا كانت القيمة العادلة لميزة الدفع مقدماً ليست جوهرية عند الاعتراف المبني.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبني، تختار المجموعة بشكل لا رجعة فيه تصنيف استثماراتها في الأسهم كاستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

إن الاستثمارات في الأسهم التي تقاس وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بالتغيرات 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. 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 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 وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

يتم قياس استثمار الدين وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في حالة استيفائه للشروط التالين ولم يكن مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- أن يتم الاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج أعمال يكون الغرض منه تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية،
- وأن تؤدي الشروط التعاقدية للأداة في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات المبالغ الأصلية والأرباح فقط على الرصيد القائم من المبلغ الأصلي.

يتم قياس استثمار الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة. ويتم احتساب إيرادات الأرباح باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي، مع إدراج أرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وخسائر الانخفاض في القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع. يتم الاعتراف بصافي الأرباح أو الخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد، تصنف الأرباح أو الخسائر المتراكمة في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

i. المطلوبات المالية

يتم تصنيف المطلوبات المالية كمطلوبات يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم تصنيف الالتزام المالي كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا تم تصنيفه كمحتفظ به للمتاجرة أو إذا كان أداة مشتقة أو إذا تم تصنيفه كذلك عند الاعتراف المبني. يتم قياس المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي تكلفة تمويل، ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

يتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية الأخرى بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم الاعتراف بمصاريف الفوائد والأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع. ويتم الاعتراف كذلك بأي ربح أو خسارة ناتجة عن الاستبعاد ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

ii. 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 الائتزام المالي عند الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاؤها. تستبعد المجموعة كذلك الائتزام المالي عند تعديل شروطه وعندما تكون التدفقات النقدية للائتزام المعدل مختلفة بشكل جوهري، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالائتزام مالي جديد بالقيمة العادلة استناداً إلى الشروط المعدلة.

عند استبعاد الائتزام المالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفاة والمقابل المادي المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية مقفولة أو مطلوبات متكبدة) ضمن بيان الأرباح والخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

iii. المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم عرض صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عندما يكون لدى المجموعة حق قانوني ملزم بإجراء المقاصة بين المبالغ، ويكون لديها النية إما للتسوية على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسوية المطلوبات في أن واحد.

iv. انخفاض قيمة الموجودات المالية

خسائر الائتمان المتوقعة

تطبق المجموعة نموذج خسارة الائتمان المتوقعة على النقد لدى البنوك والودائع لأجل والأرصدة المدينة والمستحق من أطراف ذات صلة.

تطبق المجموعة طريقة مكونة من ثلاث مراحل لقياس خسائر الائتمان المتوقعة:

المرحلة 1: خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً
بالنسبة للانكشافات التي لا ترتبط بزيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني، يتم تسجيل جزء من 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 لانخفاض في القيمة الائتمانية
بالنسبة للانكشافات التي ترتبط بزيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني ولكن دون التعرض لانخفاض 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 لانخفاض في القيمة الائتمانية
يتم تقييم الموجودات المالية كمنخفضة في القيمة ائتمانياً في حالة وقوع حدث أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية للأصل. وحيث إن هذا التقييم يستعين بالمعايير نفسها الواردة ضمن معيار المحاسبة الدولي 39، لم يطرأ تغيير كبير على منهجية الشركة في احتساب المخصصات المحددة.

يعتبر الأصل المالي "منخفض ائتمانياً" في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية للأصل المالي. تشمل الأدلة على الانخفاض في القيمة الائتمانية للأصل المالي على البيانات الملحوظة التالية:

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي التقديرات المرجحة بالاحتمالات لخسائر الائتمان وتقاس بالقيمة الحالية لكافة أوجه العجز النقدي مخصومة بمعدل الربح الفعلي للأداة المالية. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة طبقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. تشمل العناصر الرئيسية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة:

- احتمالية التعثر (PD)؛
- معدل الخسارة عند التعثر (LGD)؛ و
- قيمة التعرض عند التعثر (EAD)

تحتسب خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المصنفة ضمن المرحلة الأولى من خلال ضرب احتمالية التعثر لمدة 12 شهراً في معدل الخسارة عند التعثر وقيمة التعرض عند التعثر. تحتسب خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة بضرب احتمالية التعثر على مدار عمر الأداة في معدل الخسارة عند التعثر وقيمة التعرض عند التعثر.

تستمد احتمالية التعثر بشكل رئيسي من خلال جمع معلومات الأداء والتعثر بشأن التعرض لمخاطر الائتمان في درجات مخاطر الائتمان. يمثل معدل الخسارة عند التعثر حجم الخسارة المحتملة في حال وقع تعثر عن السداد، وذلك استناداً إلى تجربة معدلات استرداد المطالبات السابقة من الأطراف المقابلة المتعثرة مع الأخذ في الاعتبار الهيكل وقطاع الطرف المقابل. إن قيمة التعرض عند التعثر لأصل مالي هي إجمالي قيمته الدفترية في وقت التعثر في السداد.

(ط) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية والمخزون للمجموعة بتاريخ كل بيان مالي مجمع لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل على انخفاض القيمة. فإذا وجد هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة انتاج النقد التي ينتمي إليها الأصل المبلغ القابل للإسترداد.

تمثل القيمة القابلة للإسترداد للأصل أو وحدة انتاج 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 أو وحدة انتاج النقد التابعة له. ويفرض اختيار الانخفاض في القيمة، فبه يتم تجميع الموجودات في مجموعات أصغر بالنسبة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية من الاستخدام المستمر والتي تكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية للموجودات الأخرى أو وحدات انتاج النقد.

يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة فقط إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها، بالصافي بعد الاستهلاك أو الإطفاء، في حال عدم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة.

(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 الدينار الكويتي حسب سعر الصرف في تاريخ بيان المركز المالي. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي 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 إعانتها 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.

ك) مزايا الموظفين

يستحق الموظفون مكافأة نهاية خدمة وفقاً لنصوص قانون العمل الكويتي على أساس مدة الخدمة المتراكمة وأخر راتب والعلاوات المدفوعة الأخرى.

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.

ل) مخصصات

يتم إثبات 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. فإذا كان التأثير مادياً فإنه يتم تحديد المخصصات يخصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى الحد الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام حيثما كان ملائماً.

م) موجودات الامانة

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

5. المعايير الصادرة ولكن لم يسر مقبولها بعد

هناك عدد من المعايير الجديدة التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر، ومع ذلك، لم تطبق المجموعة المعايير الجديدة أو المعدلة مبكراً في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

من غير المتوقع أن يكون للمعايير والتفسيرات المعدلة التالية تأثير هام على البيانات المالية المجمعة للمجموعة:

- تعديلات على الإشارات إلى إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقارير المالية.
- تعريف النشاط (التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3)
- تعريف معني مادي (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8)
- المعيار الدولي للتقارير المالية 17 – عقود التأمين

6. تحديد القيمة العادلة

تتطلب العديد من السياسات المحاسبية والإفصاحات للمجموعة قياس القيمة العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية. تم تحديد القيمة العادلة لأغراض القياس و/ أو الإفصاح بناء على الطرق التالية. عند سريانها، تم الإفصاح عن معلومات أكثر عن افتراضات تحديد القيمة العادلة في الإفصاحات المحددة لتلك الموجودات أو المطلوبات.

الأسهم

تقوم المجموعة بقياس القيمة العادلة للأسهم باستخدام السعر المعلن في سوق نشط بتاريخ بيان المركز المالي، وإذا كانت غير مسعرة، تستخدم المجموعة أساليب التقييم التي تزيد من استخدام المخزلات القابلة للقياس وتقلل من استخدام المخزلات غير القابلة للقياس. يشتمل أسلوب التقييم الذي تم اختياره على كافة العوامل التي يمكن أن يأخذها جميع المشاركين في السوق في اعتبارهم عند تسعير المعاملات.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

يتضمن قياس خسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالموجودات المالية تقديرات معقدة. إن خسائر الائتمان المتوقعة هي التقديرات المرجحة بالاحتمالات لخسائر الائتمان وتُقاس بالقيمة الحالية لكافة أوجه العجز النقدي مخصومة بمعدل الربح الفعلي للأداة المالية. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة طبقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. تشتمل العناصر الرئيسية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة على احتمالات التعثر والخسائر الناتجة من التعثر والمخاطر في حالة التعثر.

إن احتمالات التعثر هي تقدير احتمال التعثر في السداد خلال نطاق زمني معين. قد يقع التعثر فقط في وقت معين خلال الفترة المقررة، في حالة عدم استبعاد الأصل المالي سابقاً واستمرار إدراجه في المحفظة.

إن قيمة التعرض عند التعثر تتمثل في تقدير المخاطر المحتمل مواجهتها عند وقوع تعثر في المستقبل مع الأخذ في الاعتبار التغييرات المتوقعة في المخاطر بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك سداد أصل المبلغ والربح سواء في المواعيد المقررة بموجب العقد أو خلاف ذلك، والانخفاض المتوقع في التسهيلات التي تلتزم بها المجموعة.

إن معدل الخسارة عند التعثر هو تقدير الخسائر الناتجة في حالة وقوع تعثر في السداد في وقت معين.

المطلوبات المالية غير المشتقة الأخرى

يتم احتساب القيمة العادلة، والتي يتم تحديدها لأغراض الإفصاح، بناءً على القيمة الحالية للمبلغ الأصلي والتدفقات النقدية المتعلقة بالأرباح المستقبلية، مخصومة بمعدل الربح السائد في السوق في تاريخ بيان المركز المالي.

7. النقد والنقد المعادل

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
576	500	نقد في الصندوق
67,238	60,510	نقد لدى البنوك
-	395,000	ودائع لأجل ذات آجال استحقاق لمدة أقل من ثلاثة أشهر
<u>67,814</u>	<u>456,010</u>	

إن الودائع لأجل تمثل ودائع لدى مؤسسات مالية محلية وتحمل معدل ربح فعلي بواقع 2.94% سنوياً.

8. عقارات استثمارية

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,408,826	4,114,161	الرصيد في 1 يناير
13,325	62,958	إضافات إلى عقارات استثمارية
(307,990)	(584,331)	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح 17)
<u>4,114,161</u>	<u>3,592,788</u>	القيمة الدفترية في 31 ديسمبر

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية على أساس القيمة الأقل بين التقييمين كما في 31 ديسمبر 2019 و2018 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 وفقاً للمستوى 3 على أساس المنحلات لأسلوب التقييم المتبع. لأغراض قياس القيمة العادلة، تم استخدام مبدأ الاستبدال من قبل المقيم، الذي يعكس التوقعات الحالية للسوق بشأن تكلفة الاستبدال المستقبلية المقترحة في الدولة التي تقع فيها العقارات الاستثمارية.

9. استثمار في شركات محاسب عنها بطريقة حقوق الملكية

تمتلك المجموعة حصة في مشروعين مشتركين، ويتم المحاسبة عن كليهما بطريقة حقوق الملكية.

شركة حياة ش.م.ك.	شركة حياة للاستثمار العقاري ش.م.ك.	
العقارات	العقارات	النشاط الرئيسي
50%	50%	الملكية
السعودية	السعودية	المكان الرئيسي لمزاولة الأعمال وبلد التأسيس

تم تأسيس شركة حياة للاستثمار العقاري ش.م.ك. وشركة فلل حياة ش.م.ك. ككيانين منفصلين وتمتلك المجموعة حصة ملكية بنسبة 50% في كل منهما. ووفقاً لذلك، قامت المجموعة بتصنيف حصتها في شركة حياة للاستثمار العقاري ش.م.ك. وشركة فلل حياة ش.م.ك. كمشاريع مشتركة.

وفقاً للاتفاقية التي تأسست بموجبها شركة حياة للاستثمار العقاري ش.م.ك. وشركة فلل حياة ش.م.ك.، فقد اتفقت المجموعة مع المستثمر الأخر في المشروع المشترك على مساهمة كل منها بنسبة 50% وكذلك اتخاذ أية قرارات بصورة مشتركة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

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

شركة فلل حياة ذ.م.م.		شركة حياة للإستثمار العقاري ذ.م.م.		
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	-	176,195,095	177,279,461	الموجودات غير المتداولة
16,623,391	11,764,931	9,322,043	6,195,060	الموجودات المتداولة
(12,790,127)	(3,975,372)	(53,709,946)	(53,665,512)	المطلوبات غير المتداولة
(1,021,024)	(2,537,065)	(18,065,435)	(14,562,853)	المطلوبات المتداولة
<u>2,812,240</u>	<u>5,252,494</u>	<u>113,741,757</u>	<u>115,246,156</u>	صافي الموجودات
1,406,120	2,626,247	56,870,879	57,623,078	حصة المجموعة من صافي الموجودات
<u>1,406,120</u>	<u>2,626,247</u>	<u>56,870,879</u>	<u>57,623,078</u>	القيمة الدفترية للحصة في المشروع المشترك
624,144	9,930,313	(3,460,818)	16,151,736	الإيرادات
(652,559)	(7,425,783)	(7,869,792)	(14,467,314)	المصروفات التشغيلية
(28,415)	2,504,530	(11,330,610)	1,684,422	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة
(14,208)	1,252,265	(5,665,305)	842,211	حصة المجموعة من إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة
				الحركة في حصة ملكية المجموعة من صافي موجودات شركات محاسب عنها بطريقة حقوق الملكية
1,413,104	1,406,120	62,230,987	56,870,879	القيمة الدفترية في 1 يناير
(14,208)	1,252,265	(5,665,305)	842,211	حصة المجموعة من إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة
7,224	(32,138)	305,197	(90,012)	تأثير صرف العملات الأجنبية
<u>1,406,120</u>	<u>2,626,247</u>	<u>56,870,879</u>	<u>57,623,078</u>	القيمة الدفترية في 31 ديسمبر

* إن حصة المجموعة من إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 تتضمن مبلغ 1,793,625 دينار كويتي تمثل حصة الخسارة في شركة فلل حياة ذ.م.م. فيما يتعلق بالسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

10. موجودات أخرى

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
55,783	37,420	مدفوعات مقنماً
5,340	23,635	أرصدة مدينة
5,788,658	2,951,980	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 16)
-	146,996	حق استخدام الموجودات
737	533	ممتلكات ومعدات
<u>5,850,518</u>	<u>3,160,564</u>	

11. دائنو تمويل إسلامي

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,073,839	11,725,675	مراوحة
2,546,946	2,722,238	وكالة
<u>14,620,785</u>	<u>14,447,913</u>	

يتراوح معدل الربح الفعلي على دائني التمويل الإسلامي من 6% إلى 6.75% (2018: من 5.25% إلى 6.75%) سنوياً. إن استحقاق دائني التمويل الإسلامي مبين في إيضاح 25.

12. مطلوبات أخرى

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,027	9,027	زكاة مستحقة
7,557	7,557	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة
773,182	724,332	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
426,072	183,277	أرصدة دائنة أخرى
<u>1,215,838</u>	<u>924,193</u>	

13. رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً 15,000,000 دينار كويتي (2018: 15,000,000 دينار كويتي) موزع على 150,000,000 سهم (2018: 150,000,000 سهم) قيمة كل سهم 100 فلس.

14. احتياطي إجباري

وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته ولائحته التنفيذية، والنظام الأساسي للشركة يتعين تحويل 10% من ربح السنة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز للشركة وقف هذه التحويلات السنوية عندما يصل الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع.

إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا لضمان توزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

قامت الشركة بتحويل مبلغ 930 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: لا شيء).

15. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة، يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة إلى حساب الاحتياطي الاختياري بناءً على قرار من المساهمين وبناءً على توصية إدارة الشركة.

قامت الشركة بتحويل مبلغ 930 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: لا شيء).

16. معاملات وأرصدة لدى أطراف ذات صلة

تمثل الأطراف ذات صلة المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وشركات يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً. يتم اعتماد سياسات التسعير وبنود المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

(i) بيان المركز المالي المجمع

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
5,788,658	2,951,980	مستحق من أطراف ذات صلة شركات خاضعة لسيطرة مشتركة موجودات أخرى
14,091,922	14,249,827	مستحق إلى أطراف ذات صلة المساهمين وأطراف ذات صلة بالمساهمين
528,863	198,086	دائنو تمويل إسلامي
14,620,785	14,447,913	ربح مستحق من دائني تمويل إسلامي
57,114	448,472	أرصدة بنكية
-	273,389	ودائع لأجل
-	8,879	ربح مستحق على ودائع لأجل
382,827	-	مطلوبات أخرى
457,023	451,138	موظفي الإدارة العليا مطلوبات أخرى

(ii) بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
811,256	898,430	المساهمون
-	55,629	تكاليف تمويل
		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 184,820 دينار كويتي (2018: 256,190 دينار كويتي).

17. صافي (خسائر) / إيرادات الاستثمار

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
(307,990)	(584,331)	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح 8)
710	55,629	ربح من ودائع لأجل لدى البنوك
434,151	4,977	أرباح ترجمة عملات أجنبية
10,677	-	إيرادات أخرى
137,548	(523,725)	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

18. مصاريف أخرى

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
55,776	-	إيجار
43,415	64,724	أتعاب مهنية
17,225	20,045	مصاريف سفريات
2,011	1,849	رسوم وائتراكات
53,740	36,347	أخرى
<u>172,167</u>	<u>122,965</u>	

19. تصفية شركة تابعة

في سنة 2018، 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 متراكمة في تحويل عملة أجنبية بمبلغ 327,981 دينار كويتي تم نقلها إلى بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع.

20. خسارة السهم الأساسية والمخففة

2018	2019	
(6,704,965)	9,299	ربح / (خسارة) السنة (دينار كويتي)
150,000,000	150,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
(44.70)	0.06	ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخففة (فلن)

21. مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة المساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من صافي ربح السنة بعد خصم المحول إلى الاحتياطي الإجمالي.

22. الزكاة

يتم احتساب الزكاة بواقع 1% من صافي ربح السنة بعد خصم المحول إلى الاحتياطي الإجمالي وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي.

23. 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 2,773,630 دينار كويتي (2018: 2,768,740 دينار كويتي). إن الأتعاب والعمولة المستلمة عن موجودات الأمانة بلغت 2,671 دينار كويتي (2018: 2,788 دينار كويتي).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

24. القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية إلى ثلاث مستويات استناداً إلى أهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات المالية. يشتمل تسلسل القيمة العادلة على المستويات التالية:

- المستوى الأول: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المطابقة؛
- 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)؛ و
- المستوى الثالث: مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تعتمد على بيانات الأسواق التي يمكن قياسها (مدخلات غير قابلة للقياس).

يتم تحديد المستوى الذي يتم فيه تصنيف الموجودات أو المطلوبات المالية استناداً إلى أقل مستوى للمدخلات الهامة للقياس القيمة العادلة.

إن القيمة العادلة المقدرة للموجودات والمطلوبات المالية التي لم يتم إدراجها بالقيمة العادلة في تاريخ بيان المركز المالي لا تختلف بشكل مادي عن قيمتها الدفترية.

تسلسل القيمة العادلة

يوضح الجدول أدناه تحليل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة:

المستوى الثالث دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	31 ديسمبر 2019
89,314	89,314	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
المستوى الثالث دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	31 ديسمبر 2018
83,913	83,913	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يوضح الجدول التالي مطابقة الأرصدة الاقتتاحية والختامية للموجودات المالية من المستوى الثالث، والتي يتم إدراجها بالقيمة العادلة:

دينار كويتي	ابتداء من 1 يناير 2019
83,913	التغير في القيمة العادلة
5,401	الرصيد في 31 ديسمبر 2019
89,314	

يوضح الجدول التالي تحليل العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة:

المستوى الثالث دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	31 ديسمبر 2019
3,592,788	3,592,788	عقارات استثمارية
المستوى الثالث دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	31 ديسمبر 2018
4,114,161	4,114,161	عقارات استثمارية

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

يوضح الجدول التالي مطابقة الأرصدة الافتتاحية والختامية للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 المسجلة بالقيمة العادلة.

دينار كويتي	
4,408,826	الرصيد الافتتاحي في 1 يناير 2018
13,325	إضافات خلال السنة
(307,990)	التغير في القيمة العادلة
4,114,161	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
62,958	إضافات خلال السنة
(584,331)	التغير في القيمة العادلة
<u>3,592,788</u>	الرصيد في 31 ديسمبر 2019

25. 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 وإدارة المجموعة لرأس المال.

(أ) 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.

تحليل جودة الائتمان

إن القيم الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
67,238	455,510	النقد والنقد المعادل
-	273,389	ودائع لأجل لدى البنوك
5,793,998	2,975,615	موجودات أخرى (باستثناء المدفوعات مقدماً والممتلكات والمعدات)
<u>5,861,236</u>	<u>3,704,514</u>	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

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

2019		
أرصدة لدى البنوك دينار كويتي	أرصدة لدى أطراف أخرى دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
737,778	2,966,736	3,704,514
القيمة الدفترية		
التركز حسب القطاع		
5,000	-	5,000
732,778	-	732,778
-	2,966,736	2,966,736
737,778	2,966,736	3,704,514
التركز حسب المنطقة		
726,158	2,959,887	3,686,045
11,620	6,849	18,469
737,778	2,966,736	3,704,514
2018		
أرصدة لدى البنوك دينار كويتي	أرصدة لدى أطراف ذات صلة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
67,238	5,793,998	5,861,236
القيمة الدفترية		
التركز حسب القطاع		
5,000	-	5,000
62,238	-	62,238
-	5,793,998	5,793,998
67,238	5,793,998	5,861,236
التركز حسب المنطقة		
61,893	5,793,998	5,855,891
5,345	-	5,345
67,238	5,793,998	5,861,236

الأرصدة لدى البنوك

إن الأرصدة لدى البنوك والودائع لأجل يتم الاحتفاظ بها لدى أطراف مقابلة تشمل على بنوك ومؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي. تم قياس الانخفاض في قيمة الأرصدة لدى البنوك على أساس خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً والذي يعكس فترات الاستحقاق قصيرة الأجل للتعرضات. ترى المجموعة أن أرصدها لدى البنوك ذات مخاطر ائتمان 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 جوهريّة. وبالتالي، لم يتم تسجيل مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة من الأرصدة لدى البنوك.

الأرصدة لدى أطراف أخرى

تتكون الأرصدة لدى أطراف أخرى من الأرصدة المدينة المستحقة من أطراف ذات صلة. إن الأطراف ذات الصلة هي أطراف ذات تصنيف ائتمان عالٍ وسمعة حسنة في السوق. تم قياس الانخفاض في قيمة المستحق من طرف ذي صلة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الفترة. ترى المجموعة أن هذه الأرصدة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة استناداً إلى التجارب السابقة والمعلومات المتاحة من الإعلام وأحكام الائتمان السابق تجربتها. كما في 31 ديسمبر 2019، لم تتخضض قيمة هذه الأرصدة ولم ينقضى تاريخ استحقاقها. وبناءً على التقييم الذي أجرته المجموعة، لم يتم تسجيل مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة من هذه الأرصدة.

ب) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند حلول استحقاقها. إن هدف المجموعة من إدارة السيولة لديها هو التأكد قدر الإمكان من توافر السيولة الكافية لتلبية التزاماتها عند حلول استحقاقها، في الظروف العادية وأوقات العسر المالي، وذلك دون تكبد أية خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر المساس بسمعة المجموعة.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة لديها من خلال المحافظة على الاحتياطات النقدية والتسهيلات المصرفية الكافية ومن خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة فترات استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. بتاريخ بيان المركز المالي المجمع، تكون فترات الاستحقاق التعاقدية للمطلوبات المالية خلال سنة واحدة، باستثناء دائني التمويل الإسلامي والجزء غير المتداول من مطلوبات التأجير.

ج) مخاطر السوق

إن مخاطر أسعار السوق هي مخاطر التقلبات في أسعار السوق مثل معدلات الصرف الأجنبي ومعدلات الربح 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.

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. كما في 31 ديسمبر 2019، إن دائني التمويل الإسلامي للمجموعة هي أرصدة ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل، ولذلك إن يكون هناك أي تأثير جوهري لأي تقلبات في معدل الربح.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملة هي المخاطر الناشئة عن تثبيت 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 الناتجة عن هذه العملات بشكل أساسي من خلال الشراء بالعملات الأجنبية المناسبة والاحتفاظ بحسابات بنكية بالعملات المتعلقة بعمليات الشراء.

تتعرض المجموعة لمخاطر العملات من الاستثمارات في الشركات الخاصة لسيطرة مشتركة والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 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	2019
دينار كويتي	%	دينار كويتي	دولار أمريكي
(272,224)	10	(2,722,238)	
295,198	10	2,951,980	ريال سعودي

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

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.

26. 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 (2018: لا شيء).

27. مطلوبات محتملة

قدمت المجموعة ضمانات إلى بنك تتعلق بقرض حصل عليه مشروعها المشترك شركة حياة للاستثمار العقاري ذ.م.م. وفقاً للضمان، ستقوم المجموعة بخدمة حساب احتياطي خدمة الدين لدى البنك بحد أقصى 606,908 دينار كويتي (2018: 607,410 دينار كويتي) وهو ما يُمثل حصتها بنسبة 50% في حال عدم تمكن المشروع المشترك من السداد للبنك.

28. 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.

29. أحداث لاحقة

تم تأكيد ظهور فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) في بداية عام 2020، وانتشر في الصين والدول الأخرى، مما تسبب في تعطل الأعمال والنشاط الاقتصادي في جميع أنحاء العالم. اعتبرت المجموعة أن هذا التفشي هو حدث وقع بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع ونحو طبيعة غير منضوية إلى تعديل. بالنظر إلى أن الوضع يتغير ويتطور بشكل سريع، لا تعتبر المجموعة أنه من العملي تقديم تقدير كمي للأثر المحتمل لهذا التفشي، إن وجد، على موجودات المجموعة وأعمالها. سيتم تضمين تأثير هذا التفشي، إن وجد، في تقدير المجموعة لمخصصات الانخفاض في القيمة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

