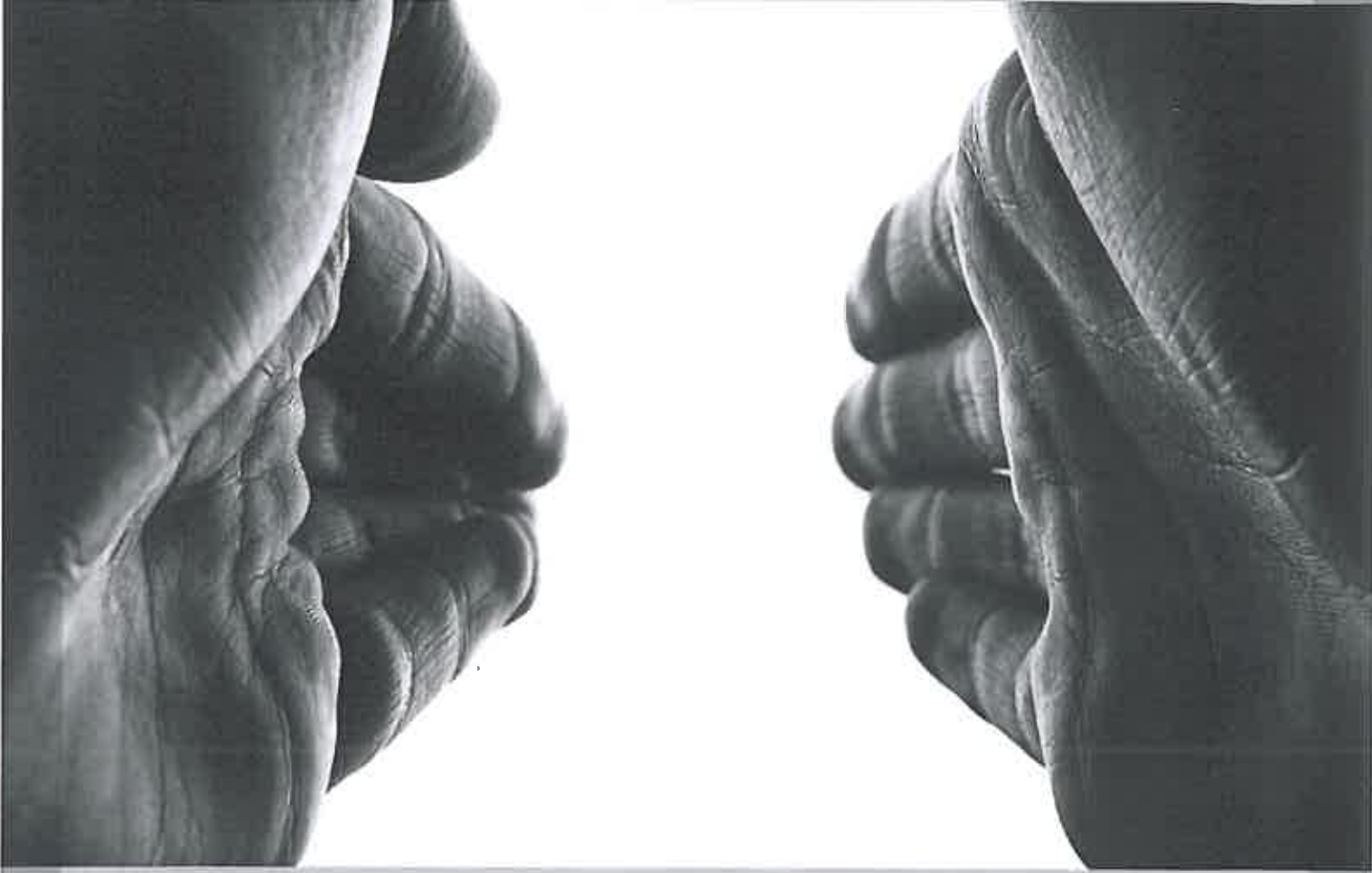


"عوائد مدروسة المخاطر"



التقرير السنوي 2012

HAYAT INVEST

شركة حياة للاستثمار ش.م.ك

هاتف: +965 22915980 | فاكس: 22478313/5

البريد الإلكتروني: [info@hayatinvest.com](mailto:info@hayatinvest.com)

[www.hayatinvest.com](http://www.hayatinvest.com)

صندوق بريد 29800 الطقة 13159 الكويت

## جدول المحتويات

02	التوزيع الجغرافي للاستثمارات الشركة في 2012
03	مؤشرات مالية
06	أعضاء مجلس الإدارة
07	الإدارة التنفيذية
07	المحقق الخارجي
07	هيئة الرقابة الشرعية
08	كلية رئيس مجلس الإدارة
10	تقرير إدارة الشركة

## البيانات المالية و تقرير مراقب الحسابات المستقل

30	تقرير مراقب الحسابات المستقل
32	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
33	بيان المركز المالي المجموع
34	بيان الدخل الشامل المجموع
35	بيان التدفقات من حقوق الملكية المجموع
36	بيان التدفقات النقدية المجموع
37	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

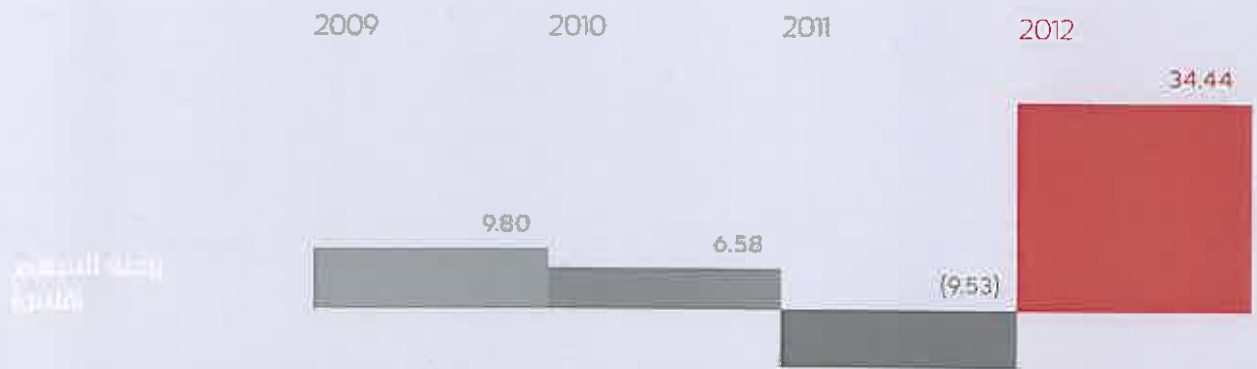
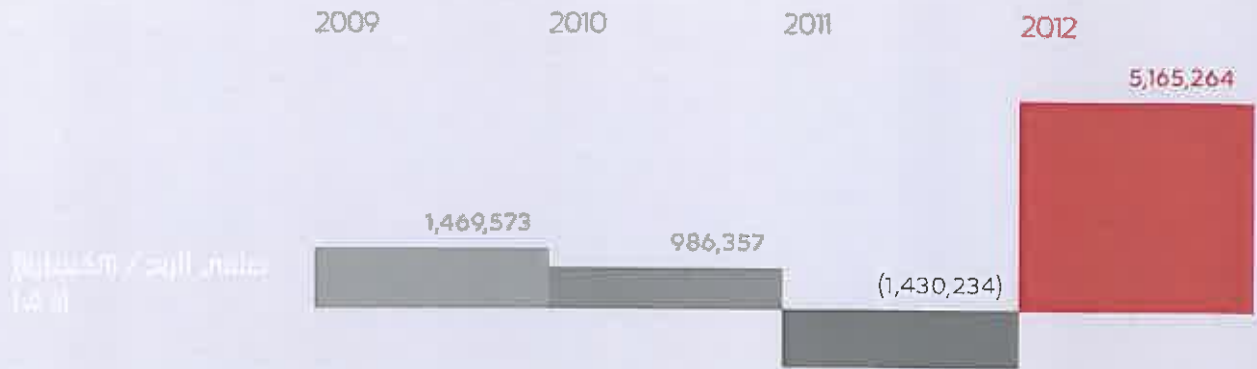
# التوزيع الجغرافي للاستثمارات الشركة في 2012

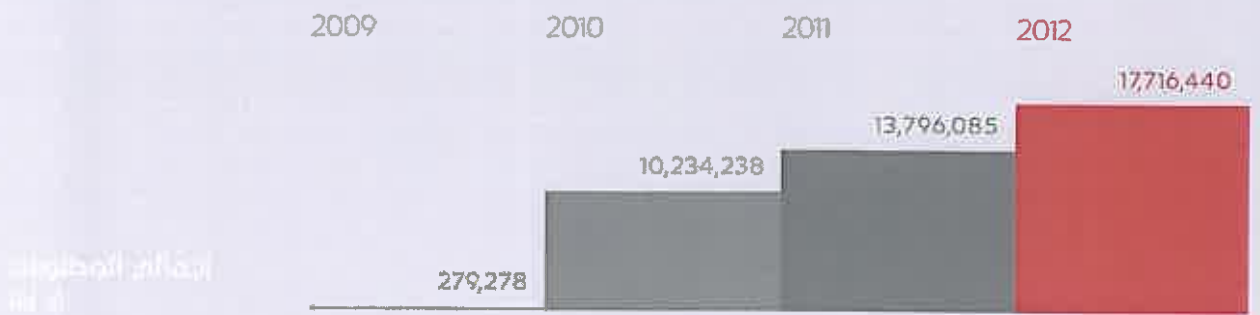
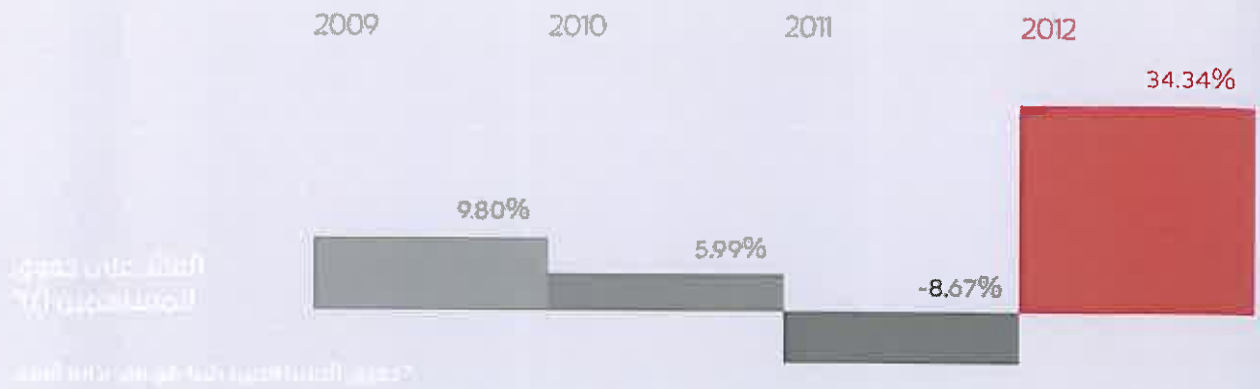


# المؤشرات المالية في 2012

إجمالي الموجودات	إجمالي الإيرادات التشغيلية	صافي الربح
38.061 مليون دينار كويتي	6.967 مليون دينار كويتي	5.165 مليون دينار كويتي
	إجمالي حقوق المساهمين	إجمالي المطلوبات
	20.345 مليون دينار كويتي	17.716 مليون دينار كويتي
	ربحية السهم	العائد على حقوق المساهمين
	34.44 فلس	34.34%

# المؤشرات المالية في 2012 (تلمة)





## مجلس الإدارة

د. نبيل أحمد المناعي

رئيس مجلس الإدارة وعضو مجلس

السيد يعقوب يوسف المزيني

العضو المنتدب لمجلس الإدارة وعضو مجلس

السيد مازن سعد الناهض

عضو مجلس الإدارة

السيد عبدالله عبدالحميد المرزوق\*

عضو مجلس الإدارة

السيد أشرف عبدالله سويلم\*

عضو مجلس الإدارة

\* أعضاء لجنة التدقيق الداخلي



## الإدارة التفيدية

د. نبيل أحمد الملاعي  
رئيس مجلس الإدارة و عضو مجلس

السيد يعقوب يوسف المزيني  
رئيس مجلس الإدارة و عضو مجلس

السيد أفتاب علم  
مدير إدارة الاستثمار

كاتب عمومي  
مجلس المطوع وشركاه

## المدقق الخارجي

شركة المنورة و الرابحة  
للإستشارات المالية الإسلامية

رئيس: د. عبدالرزاق الشاذلي  
عضو: د. عبدالعزيز الحارثي  
عضو: د. عبدالعزيز القطار

## هيئة الرقابة الشريعة

# كلمة رئيس مجلس الإدارة

الأخوة المساهمون الأفاضل...

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

ويعود الفضل في تحقيق هذا الأداء الجيد إلى قرار الشركة بزيادة نسبة الاستثمار في أسواق الأسهم المالية في الدول الناشئة بالنسبة إلى إجمالي حجم المحفظة. وبشكل عام استمر أداء أسواق الأسهم المالية العالمية متميزاً خلال العام على الرغم من الشكوك التي كانت تحيط بأزمة الديون السيادية في أوروبا ، وتباطؤ النمو الاقتصادي في الاقتصاديات الناشئة، إلى جانب حالة الترقب وعدم اليقين التي سادت قبل الانتخابات الرئاسية في الولايات المتحدة الأمريكية والمخاوف المتعلقة بتداعيات ما درج على تسميته «الهاوية المالية» نهاية العام 2012 .

ولقد حققت الشراكة الاستراتيجية التي أرسينا دعائمها في المملكة العربية السعودية. من خلال تأسيس شركة حياة للاستثمار العقاري - والملوكة مناصفة من قبل شركه حياة للاستثمار وشركة تطوير القابضة (الشريك السعودي) إنجازات متميزة على صعيد تطوير المشاريع العقارية التي تمكف الشركة على تنفيذها حالياً في المملكة العربية السعودية الشقيقة. حيث شارفت أعمال التطوير الخاصة بتنفيذ مشروع مجمع النخلة السكني على الانتهاء، وسيكون لدى إنجازها من أحدث وأرقى المجمعات السكنية في مدينة الرياض وذلك نظراً لمساحته وتصميمه المتميز والخدمات التي يوفرها. وتتوقع الشركة أن يتم البدء في تأجير الوحدات السكنية للمشروع خلال الربع الثاني من العام 2013. كما تواصل شركة حياة للاستثمار العقاري أعمال تطوير مشروع «حياة» للفلل السكنية في مدينة جدة حيث بدأت الشركة المطورة للمشروع في عملية تسويق الوحدات السكنية الجاري تطويرها وتمكف حالياً على توقيع عقود البيع لعدد كبير من الوحدات السكنية. وتتوقع أن يتم بيع المشروع بالكامل بحلول الربع الرابع من العام 2013.

وفي لبنان، تواصل شركة حياة للاستثمار استكمال الأعمال الإنشائية في مشروع حياة للشقق السكنية في منطقة البرزة، حيث نتوقع أن يتم إنجاز المشروع بالكامل مع حلول الربع الأخير من العام 2013. أما بالنسبة لمشروع الأشرافية فإنه يتوقع أن يتم الحصول على ترخيص البناء خلال فترة وجيزة من الآن. الأمر الذي سيعزز من قيمة الأرض ويحيث يتم اتخاذ الخطوات اللازمة للبدء في أعمال التطوير لمجمع المكاتب الذكية فور استلام رخصة البناء.

يطيب لي بالأصالة عن نفسي ونيابة عن اخواني أعضاء مجلس الإدارة أن ارحب بكم في اجتماع جمعيتكم العمومية الرابعة، وأن أضع بين أيديكم التقرير السنوي والذي يغطي أعمال الشركة في سنتها المالية الرابعة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 ، وتقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية، مع عرض الإنجازات التي حققتها الشركة. وذلك بالإضافة إلى استعراض التطورات المحلية والإقليمية والعالمية، وكذلك البيانات المالية المجمعة لشركة حياة للاستثمار وشركاتها التابعة، بالإضافة إلى تقرير مراقب الحسابات.

وفي هذا الصدد، يسرني إفاذتكم بأن شركة حياة للاستثمار قد اجتازت سنتها الرابعة بأداء متميز، حيث تمكف الشركة من بدء جني ثمار استراتيجيتها الاستثمارية التي بنتها خلال الأعوام السابقة، من خلال التركيز على الاستثمار المباشر وبناء تحالفات استراتيجية في الأسواق المستهدفة.

حيث نفذت الشركة خلال العام عمليات استثمارية رئيسية مستفيدة من التاريخ المهني لمجلس إدارتها وإدارتها التنفيذية ، وحققت الشركة بفضل الله تعالى نتائج إيجابية هامة خلال سنتها التشغيلية الرابعة وجنت أساساً استثمارياً سيكون له انعكاسات هامة على أداء الشركة مستقبلاً.

وعلى الرغم من حالة الحذر وعدم اليقين التي كانت سائدة خلال العام 2011 والأداء الضعيف لأسواق الأسهم المالية في ذلك العام، فقد بدأت الشركة عامها الجديد وسط مستويات سعرية جاذبة في أسواق الأسهم العالمية، حيث واصلت الشركة استراتيجيتها المتمثلة في تنويع محفظة الأسهم المدرجة في الأسواق المالية العالمية، مع تركيز الشركة على أسواق الأسهم في الاقتصاديات الناشئة ، حيث حققت الشركة عائداً سنوياً على محفظة الأسهم المدرجة في أسواق مالية عالمية بنسبة 13.9 % مقارنة بالمائد الذي حققه مؤشر الأداء المقارن والبالغ 11.31 %.

ومع اقترابنا من استكمال تنفيذ مشاريعنا الحالية في كل من لبنان والسعودية وما سيرتقب عنه من تدفقات نقدية جيدة للشركة خاصة في حال التخارج، فإن إدارة الشركة ترى إمكانية الدخول في فئات أصول أخرى ذات عوائد أعلى، كالمكيات الخاصة، مع التزام الشركة بفلسفتها الاستثمارية التي تركز على دراسة وتقييم المخاطر بشكل حصيف.

وفي الختام، إننا على يقين بأن شركة حياة للاستثمار ستحقق في العام 2013 إنجازات متميزة من شأنها أن ترسخ من أداء الشركة وريعتها وحقوق ملكيتها، وذلك من خلال تعاون جميع الأطراف المعنية بمصلحة الشركة.

والله ولي التوفيق،،،



د. فيصل أحمد المتاحي

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

لقد ركزت الاستراتيجية الاستثمارية لشركة حياة للاستثمار خلال العام 2012 على توزيع استثمارات الشركة عبر فئات مختلفة من الأصول، إلى جانب التوزيع الجغرافي لهذه الاستثمارات. كما ركزت استراتيجية الشركة على أهمية توفير السيولة النقدية اللازمة لتنفيذ مشاريع الشركة وفقاً للجدول الزمني المحدد لها وذلك من خلال توفير خطوط ائتمانية مصرفية أو من خلال الاحتفاظ بأصول قابلة للتسييل وبأسعار عادلة. وقد بلغ حجم المحفظة الاستثمارية للشركة 37.89 مليون دينار كويتي نهاية العام 2012، تمثل الأصول المقاربة ما نسبته 58.3 % من إجمالي الأصول، فيما تمثل قيمة محفظة الأسهم المدرجة 27.9 % من إجمالي المحفظة الاستثمارية، والنسبة المتبقية التي تماثل 13.2 % تم استثمارها في أدوات السوق النقدي.

ومقابل الخسارة التي سجلتها الشركة خلال العام 2011 والبالغة 1.430.234 دينار كويتي، أصبحت ربحية الشركة 5,165.264 دينار كويتي خلال العام 2012، وذلك نتيجة للدخل الذي تم تسجيله عن حصصنا من أرباح شركة حياة للاستثمار العقاري السعودية، بالإضافة إلى أرباح محفظة الاسهم المدرجة في الأسواق المالية المالية والتي حققت عائداً جيداً خلال هذا العام مقارنة بالعام الماضي.

ومع تلامي أنشطتنا الاستثمارية والتنشيلية بمرور الوقت، فقد حظيت إدارة المخاطر في شركة حياة للاستثمار بأهمية كبيرة. وتتولى وحدة إدارة المخاطر، منذ إنشائها في عام 2011، التأكد من أن مستوى المخاطر التي تتعرض لها الشركة هي ضمن الحدود المقبولة وفقاً لسياسة الشركة الاستثمارية.

هذا وستستمر الشركة خلال العام 2013 في البحث عن فرص استثمارية جديدة ومتميزة في أسواق مختلفة، وذلك بهدف تنويع محفظة الشركة جغرافياً وتوزيع المخاطر على أسواق مختلفة وفئات أصول متنوعة. ولهذا الغرض، فقد بدأت إدارة الشركة في دراسة بعض الفرص المتميزة في كل من السوق الهندي والسوق التركي، وذلك بهدف اقتناص الفرص الاستثمارية التي تتناسب ومستوى المخاطر المقبول لدى الشركة. كما تمتد إدارة الشركة بأن السوق الماليزي يعد أحد الأسواق المقاربة الجاذبة والواعدة، ولهذا نسمى أيضاً لدراسة بعض الفرص المقاربة في القطاع السكني الماليزي في سياق تطوير أعمالنا على امتداد العالم.

# تقرير إدارة الشركة

على الرغم من حالة عدم اليقين التي كانت سائدة نتيجة لتداعيات أزمة الديون السيادية في أوروبا، وتباطؤ زخم النشاط الاقتصادي في الأسواق الناشئة، إلى جانب حالة الترقب والحذر التي سبقت الانتخابات الرئاسية في الولايات المتحدة الأمريكية والقلق من دخول الاقتصاد في مرحلة جديدة من الركود في حال السقوط فيما ما درج على تسميته بالهاوية المالية نهاية السنة المالية، فقد كان أداء أسواق الأسهم المالية جيداً خلال العام 2012، حيث حقق مؤشر مورغان ستانلي كابيتال إنترناشيونال للأسواق الدولية (MSCI World Index) عائداً بنسبة 13.2%. وعلى الرغم من حالة القلق والترقب في الأسواق المالية نتيجة للعوامل السياسية والاقتصادية الأنفذة الذكر، إلا أن قرارات التدخل من جانب صناع القرار أسهمت بشكل فعال في تهدئة القلق لدى المستثمرين في أسواق الأسهم العالمية.

## البيئة الاقتصادية المحلية خلال العام 2012

### الاقتصاد الكلي:

عزز كل من ارتفاع أسعار النفط والزيادة في كمية النفط المنتج، نمو الاقتصاد الكويتي بصورة ملحوظة خلال العامين 2011 و2012، حيث يتوقع أن يكون الناتج المحلي الحقيقي لدولة الكويت قد سجل نمواً بمعدل 5.7% خلال العام 2011 وفقاً لتقديرات صندوق النقد الدولي، في حين يتوقع أن يكون قد سجل نمواً بنسبة 4.5% خلال العام 2012 مدفوعاً بالارتفاع في مستوى إنتاج النفط إلى جانب زيادة الإنفاق الحكومي. مع ذلك، سجل الإنفاق الحكومي على مشاريع التنمية خلال العامين الماضيين انفاً أقل من الميزانيات التقديرية ونتيجة لذلك لم تشهد القطاعات الاقتصادية غير النفطية نمواً ملحوظاً. أما بالنسبة لعام 2013، فإن توقعات العديد من المحللين تشير إلى أن أسعار النفط ستحافظ على معدلات فوق مستوى الـ100 دولار أمريكي، وهو أعلى بكثير من مستوى الـ65 دولار أمريكي المعتمد في الميزانية التقديرية. من جهة أخرى، فإن حجم الإنفاق المقرر في الموازنة العامة للدولة لهذه السنة المالية يصل إلى 21.24 مليار دينار كويتي (أعلى بنسبة 9.5% عن الميزانية التقديرية للعام الماضي)، وإذا ما جاء معدل الإنفاق الفعلي أقل بنسبة 5% إلى 10% عن توقعات الميزانية التقديرية، فقد تشهد الميزانية فائضاً يتراوح ما بين 7.7 و12.4 مليار دينار كويتي، قبل استقطاع مخصص صندوق احتياطي الأجيال القادمة، ما يعني تحقيق فائضاً يمثل ما بين 16% و25% من إجمالي الناتج المحلي، وهو الفائض الرابع عشر على التوالي في ميزانية دولة الكويت.

والجدير بالذكر أن الحكومة الكويتية أقرت في سبتمبر 2012 رفع نسبة الاستقطاع لصالح صندوق احتياطي الأجيال القادمة من 10% إلى 25% من إجمالي الإيرادات العامة وقد لقي هذا القرار ترحيباً كبيراً لدى الأوساط الاقتصادية كونه يميز من حجم صندوق احتياطي الأجيال القادمة.

وبالنسبة للتضخم، بلغ معدل التضخم نحو 3.4% خلال النصف الأول من العام، حيث استمر هذا المعدل في الانخفاض تدريجياً خلال النصف الثاني من العام نتيجة لتراجع معدل التضخم في مؤشر أسعار المواد الغذائية إلى جانب تراجع معدلات التضخم في القطاعات الأخرى التي يتكون منها المؤشر. ووفقاً لبيانات شهر نوفمبر 2012، نما مؤشر أسعار المستهلك بنسبة بلغت 2.3% (على أساس سنوي) وهو معدل نمو مماثل لشهر سبتمبر. أما بالنسبة لكامل السنة فقد بلغ معدل التضخم السنوي 2.9%.

لقد أسهم التراجع التدريجي لمعدلات التضخم في حفز بنك الكويت المركزي على خفض سعر الخصم في شهر أكتوبر 2012 بخمسين نقطة أساس (0.5%) ليصبح سعر الخصم 2% وهو أول خفض لسعر الخصم منذ فبراير 2010، حيث يتوقع لهذا التحرك أن يسهم في نمو الطلب على الائتمان المصرفي وأن يعطي دفعة للاقتصاد المحلي.

وبالنسبة للقطاع المصرفي، تشير البيانات الإحصائية لبنك الكويت المركزي إلى نمو الائتمان المصرفي خلال العام 2012 بنسبة 5%، حيث بلغ حجم الزيادة في التسهيلات الائتمانية خلال العام مبلغ 1.3 مليار دينار كويتي، مدفوعة بالنمو في حجم التسهيلات الائتمانية المقدمة للأفراد، في حين حافظ نمو الائتمان المصرفي الموجه للشركات على مستويات منخفضة خلال العام. هذا ويتوقع أن يسهم قرار بنك الكويت المركزي بخفض سعر الخصم خلال الربع الرابع من العام نمو الائتمان المصرفي المقدم للشركات في القطاع الخاص.

وبالنسبة للقطاع العقاري، بلغ حجم التداولات العقارية 2.77 مليار دينار كويتي وذلك حتى شهر نوفمبر من العام 2012 مسجلا معدل نمو سنوي 9.5% عن مستواه في مثل هذا الشهر من العام 2011. حيث شهدت تداولات العقار السكني والاستثماري معدلات نمو سنوي بلغت 12.2% و 10.8% على التوالي في حين شهدت تداولات العقار التجاري تراجعاً بنسبة 10.8% نتيجة لزيادة المروض من المساحات التجارية وضعف الطلب من المستثمرين على هذا النوع من العقارات. واستمر قطاع العقار السكني في استحوذ على أكبر عدد من الصفقات العقارية، حيث بلغت عدد الصفقات العقارية المنفذة 7042 صفقة محققاً ارتفاعاً بنسبة 29.5% عن مستواه لنفس الفترة من العام 2011، في حين كان عدد الصفقات العقارية المنفذة على العقارات الاستثمارية 1467 بنسبة ارتفاع 5.7% عن مستواه لنفس الفترة من العام 2011 حيث أسهمت معدلات الفائدة المنخفضة على الودائع لدى البنوك المحلية وضعف جاذبية الاستثمار في سوق الكويت للأوراق المالية إلى توجه شريحة كبيرة من المستثمرين في السوق المحلي نحو الاستثمار في العقار الاستثماري. أما بالنسبة للعقار التجاري، فقد تراجع عدد الصفقات العقارية المنفذة إلى 60 صفقة من مستوى 76 صفقة العام 2011.

## سوق الكويت للأوراق المالية

في مقابل التراجع الذي شهده خلال العام 2011 وبنسبة 16.4%، سجل المؤشر الوزني لسوق الكويت للأوراق المالية الكويت خلال العام 2012 عائداً بنسبة 2.97%. وعلى الرغم من أن سوق الكويت للأوراق المالية جاء في المرتبة الرابعة من حيث الأداء على مستوى الأسواق المالية في دول مجلس التعاون الخليجي، وذلك بمد أسواق المملكة العربية السعودية ودبي وأبو ظبي، إلا أنه حقق في نفس الوقت عائداً جيداً مقارنة بأداء أسواق الأسهم في قطر وعمان والبحرين. وقد شهد سوق الكويت للأوراق المالية زيادة ملحوظة في حجم التداولات خلال النصف الأول من العام 2012 حيث وصلت القيمة الإجمالية للأسهم التي تم تداولها خلال النصف الأول من العام إلى 15.3 مليار دولار أمريكي، مسجلة بذلك نسبة نمو بلغت 18% مقارنة بنفس الفترة من العام 2011.

ويهدف تحسين الشفافية وتعزيز ثقة المستثمرين، قامت كل من هيئة أسواق المال وسوق الكويت للأوراق المالية ببذل جهود حثيثة لتطوير نظام عمل السوق وذلك من خلال تقيح وتحسين القوانين واللوائح المنظمة لعمليات التداول والتطبيق الصارم لمتطلبات تحقيق الشفافية وإعداد التقارير.

والجدير بالذكر أن سوق الكويت للأوراق المالية بدأ في عام 2012 بتطبيق نظام التداول الجديد إكس ستريم "X-stream" وهو أحد الأنظمة الجديدة التي طورها مجموعة ناسداك أو إم إكس العالمية ويجري استخدامها في أكثر من 15 سوق مالي حول العالم، ومن شأن هذا النظام أن يوفر العديد من الخصائص التشغيلية والمزيد من المرونة من أجل تلبية متطلبات المستثمرين في سوق الكويت للأوراق المالية. حيث يقوم هذا النظام بتصنيف الأسهم طبقاً لنظام تصنيف قطاعي جديد ومتعارف عليه عالمياً، أي معيار تصنيف الصناعة (Industry Classification Benchmark). كما ستمكس التعريفات المعيارية لقطاعات السوق العمليات التجارية الجوهرية لكل شركة، الأمر الذي سيجتج إمكانية مقارنة أداء أسهم الشركات المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية بالشركات التي تعمل في قطاع مماثل في الأسواق المالية الأخرى. ما يساعد على جذب المزيد من المستثمرين سواء المحليين أو العالميين إضافة إلى الصناديق الاستثمارية.

## أداء أسواق الأسهم العالمية

### الولايات المتحدة الأمريكية

حقق مؤشر S&P 500 للأسهم الأمريكية أداء جيداً خلال العام 2012 مسجلاً عائداً سنوياً بلغ نحو 13.4%. حيث كان للبيانات الصادرة في الربع الرابع من العام 2011 حول نمو الناتج المحلي للاقتصاد الأمريكي بنسبة 2.8% أثراً نفسياً إيجابياً على المستثمرين حول العالم، وذلك من حيث زيادة الأقبال على الاستثمار في فئات الأصول ذات المخاطر المرتفعة (الأسهم) في مختلف الأسواق المالية العالمية خلال العام 2012. فقد أدى تراجع معدل البطالة من نسبة 9% في سبتمبر 2011 إلى 8.3% في فبراير 2012، وانخفاض المطالبات الجديدة للماطلين عن العمل إلى أدنى مستوى له خلال أربع سنوات، إضافة إلى أرباح الشركات التي تخطت توقعات المحللين إلى تعزيز ثقة المستثمر في الاستثمار في هذه الفئة من فئات الأصول، وواصل المستثمرون تجاهلهم لتطورات أزمة الديون في منطقة اليورو. حيث حقق السوق عائداً بلغت نسبته 12% خلال الربع الأول من العام 2012، وهو الأداء الأفضل خلال أكثر من عشر سنوات. إلا أن السوق لم يتمكن من المحافظة على المكاسب السريعة التي حققها وذلك بالنسبة

# تقرير إدارة الشركة سنة

لاسواق الأسهم الأمريكية وأسواق الأسهم المالية الأخرى وذلك مع عودة الحديث عن تداعيات أزمة الديون الأوروبية وتأثيراتها المحتملة، وبدأت الأخبار الواردة من منطقة اليورو تؤثر سلباً على نفسيات المستثمرين وفشلت جميع الجهود المبذولة من قبل السياسيين الأوروبيين في تخفيف حدة التوتر السائدة في الأسواق. حيث أدت تطورات الوضع الاقتصادي في اسبانيا، والانتخابات الرئاسية في فرنسا، والمخاوف بشأن خروج اليونان من منطقة اليورو، وإخفاق العديد من المؤتمرات والإجراءات السياسية، الرامية على وجه الخصوص إلى إتاحة المجال أمام آلية الاستقرار الأوروبية (ESM) لشراء السندات المصدرة من البنوك الأوروبية مباشرة ودون اللجوء إلى زيادة عبء الدين الحكومي الوطني، إلى استمرار أسواق الأسهم في جميع أنحاء العالم في تحقيق أداء سلبياً. حيث تراجع أداء الأسهم الأمريكية. متأثرة أيضاً بالتطورات السلبية الحاصلة في أوروبا وبما نسبته 3.3% خلال الربع الثاني من العام 2012، مما تسبب في انخفاض العائد الإجمالي للنصف الأول من العام إلى 8.7%.

وفي النصف الثاني من عام 2012، أصبح أثر أزمة الديون الأوروبية أكثر وضوحاً على أداء أسواق الأسهم المالية، على الرغم من أن الأسهم الأمريكية تمكنت من إظهار نوع من المرونة نتيجة للتوقعات بأن بنك الاحتياط الفيدرالي سوف يقر جولة جديدة من التيسير الكمي (الجولة الثالثة من التيسير الكمي QE3)، وسط نمو اقتصادي ضعيف وارتفاع معدل البطالة. وكما كان متوقع، فقد قام بنك الاحتياط الفيدرالي في شهر سبتمبر بإقرار هذه الجولة من التيسير الكمي وذلك من خلال اعلانه ضخ مبلغ 40 مليار دولار أمريكي شهرياً لشراء أوراق مالية مضمونة برهونات عقارية وذلك لفترة زمنية غير محددة، وذلك إلى أن تبدأ معدلات التوظيف في الاقتصاد تسجل أداء أفضل. وفي نفس الوقت، أيدت المحكمة الدستورية الألمانية قرار البنك المركزي الأوروبي القيام بشراء سندات الدين المصدرة من حكومات الدول التي تواجه متاعب اقتصادية في منطقة اليورو. حيث ساعدت هذه الإجراءات المتخذة من قبل صانعي السياسة، والتي قوبلت بترحيب واسع من قبل المستثمرين، على عكس اتجاه الأداء السلبى لأسواق الأسهم، وهو ما تجلى في تحقيق عائد بنسبة 5.7% خلال هذا الربع الثالث من العام. في حين كان الربع الرابع من العام 2012 أكثر فترات العام تقلباً في أداء أسواق الأسهم المالية نتيجة للعديد من الأحداث، بدءاً من العاصفة العاتية ساندي التي تسببت في إغلاق أسواق الأسهم الأمريكية لمدة يومين وانتهاءً بأجواء الترقب وعدم اليقين التي واكبت الانتخابات الرئاسية الأمريكية. ومع اقتراب نهاية العام، أصبح ما يعرف بـ "الهاوية المالية" الموضوع الرئيسي المهيم على أحداث السياسة الأمريكية بما تضمنه من حديث عن الزيادات التقائية في الضرائب وتخفيض الإنفاق الحكومي الذي من شأنه أن يقلص من حجم الميزانية بحدود 500 مليار دولار ويدفع الاقتصاد الأمريكي مجدداً نحو الركود. ومع ذلك، أظهر مؤشر السوق مرونة حيال أجواء الترقب وعدم اليقين متراجماً بنسبة 1% فقط خلال الربع الرابع من العام منهيها العام بمائد 13.4%.

## أوروبا

استمرت أزمة الديون السيادية في أوروبا في التأثير سلباً على النمو الاقتصادي في المنطقة. خاصة في الدول الواقعة جنوب منطقة اليورو، دون وجود حلول واضحة لهذه الأزمة، ولكن على الرغم من زخم الأخبار السلبية فقد تمكنت أسواق الأسهم الأوروبية من تحقيق عوائد مقبولة في أعقاب العديد من التدخلات من جانب صانعي السياسة المالية والنقدية. وباستثناء التراجع الحاصل في أداء الأسهم الإسبانية وبنسبة 2.6%، سجلت جميع أسواق الأسهم الرئيسية في منطقة اليورو عوائد جيدة حيث حققت أسواق الأسهم في كل من اليونان وألمانيا والدنمرك والنمسا وبلجيكا وإيرلندا وفرنسا عوائد بنسب 33%، 29%، 27%، 26%، 19%، 17% و 15% على التوالي. حيث بدأت أسهم المنطقة أدائها هذا العام على مؤشر إيجابي تمثل في عملية إعادة تمويل طويلة الأجل لمدة ثلاث سنوات من البنك المركزي الأوروبي. تقوم على أساس تقديم قروض بقيمة 900 مليار يورو إلى البنوك الأوروبية وبشروط ميسرة للغاية. حيث أدى ذلك إلى التخفيف من حدة توتر الأسواق المالية وساهم في التقليل من مخاطر تضرر العديد من البنوك في منطقة اليورو، ولو بصورة مؤقتة. مع ذلك، بدأت الأسواق تظهر مؤشرات عدم اليقين والحذر خلال الربع الثاني من العام، وأدى كل من الإجراء الذي اتخذته مؤسسة ستاندرد أند بورز S&P لخفض التصنيف السبدي اسبانيا، والانتخابات الرئاسية في اليونان وفرنسا، إضافة إلى المخاوف من تضرر اليونان والخروج من منطقة اليورو إلى إبقاء حالة التوتر لدى المستثمرين، مما دفع عوائد سندات حكومات الاقتصاديات الضعيفة مثل اليونان وإيطاليا وأسبانيا إلى مستويات غير مستقرة. في حين كان لعدم اتخاذ إجراءات حاسمة لمعالجة المشاكل الرئيسية في منطقة اليورو أثره على نفسية المستثمرين في مختلف أسواق الأسهم المالية. وابتداءً من الربع الثالث، بدأ أن صانعي السياسة في منطقة اليورو أصبحوا أكثر حسماً بشأن تقديم حلول لمعالجة أزمة منطقة اليورو، حيث تعهد رئيس البنك المركزي الأوروبي ماريو دراغي باتخاذ إجراءات حاسمة، حيث ساعد برنامج التعاملات النقدية المباشرة (OMT) لشراء سندات الدول التي تعاني من مشكلات اقتصادية وبسقف غير محدد للسندات ذات أجل الاستحقاق 3 سنوات، وبموجب يتم السيطرة على معدل عائد السندات المصدرة من هذه الدول، أثر إيجابي على نفسيات المتداولين. كما كان حكم المحكمة الألمانية الذي مهد الطريق لتفعيل دور آلية الاستقرار الأوروبي (ESM) وقرار تشكيل اتحاد مصرفي أوروبي لإحكام الرقابة التنظيمية على كافة البنوك في منطقة اليورو من خلال إيجاد جهة رقابية مركزية أثره الإيجابي على نفسيات المستثمرين في مختلف الأسواق المالية العالمية. مع ذلك لا يزال يتوجب على الساسة الأوروبيين بذل المزيد من الجهود في هذا الاتجاه لمعالجة الأزمة وتداعياتها.

إن الإجراءات التي اتخذتها كل من ألمانيا وفرنسا والدول الأوروبية الدائنة الأخرى، وبشكل متزامن مع ارتفاع معدل البطالة في منطقة اليورو إلى مستوى قياسي بلغ 11.6% في سبتمبر 2012، مسجلاً زيادة قدرها 1.3% عما كان عليه في سبتمبر 2011، وانكماش اقتصادي في دول اليورو الضعيفة، لا شك بأنها تمثل حزمة سياسات عالية الخطورة من شأنها أن تدفع البلدان الواقعة جنوب منطقة اليورو نحو مستويات انكماش أكثر حدة، نتيجة لاستمرار هذه الحكومات في فرض شروط تشفوية قاسية. إن تحقيق النمو الاقتصادي واتباع سياسة تشفوية لخفض الانفاق سياستين متناقضتين ولا بد من فصل أحدهما عن الأخرى لفترة محددة من الزمن وذلك من خلال التركيز على النمو الاقتصادي في المدى القصير، واتخاذ إجراءات تشفوية تتميز بالمصداقية والتدرج ولكن على المدى المتوسط والطويل.

## الأسواق الناشئة

بعد التراجعات الحادة التي شهدتها في عام 2011، حققت أسواق الأسهم في الدول الناشئة عائداً بلغ نحو 15.14% وفق مؤشر مورغان ستانلي للأسواق الناشئة. ومع ذلك، كان أداء أسهم الأسواق الناشئة متقلباً خلال النصف الأول من العام، في حين شهد النصف الثاني من العام اتجاهاً تصاعدياً، علاوة على ذلك، فقد تبين أداء أسواق الأسهم

في الدول الناشئة، فقد حافظت أسواق الاسهم في تايلاند وهونج كونج وسنغافورة على سبيل المثال على مواضعها ضمن الأفضل أداءً بعوائد بلغت 28% و 23% على التوالي، في حين كانت أسواق المال في كل من كوريا الجنوبية وتايوان وروسيا والصين في مستوى أدنى وبعوائد بلغت 9.4% و 8.9% و 5.4% و 3.2% على التوالي. وعموماً، فقد بدأت الأسواق الناشئة العام بأداء إيجابي، حيث أدى تراجع القلق تجاه منطقة اليورو وتحسن البيانات الاقتصادية الواردة من الولايات المتحدة إلى دفع أداء المؤشر إلى 13.65% خلال الربع الأول من العام. ومع ذلك، فإن هذا الزخم لم يستمر خلال الربع الثاني حيث تزايدت المخاوف من حصول تباطؤ في اقتصاديات الأسواق الناشئة، إلى جانب تداعيات أزمة الدين الأوروبية واضمة آفاقاً قاتمة بشأن النمو الاقتصادي العالمي، مما دفع المؤشر إلى الانخفاض بنسبة 10% خلال الربع الثاني. وبما أن القارة الأوروبية تمثل سوقاً كبيرة للاقتصاديات الناشئة (خاصة البلدان الآسيوية المصدرة)، فقد عانت الاقتصادات الناشئة من تراجع الطلب الأوروبي على صادراتها، وهو أمر كان من الصعب تعويضه من خلال حفز الطلب المحلي أو زيادة الطلب على الصادرات من أسواق أخرى. ففي الصين، انخفضت وتيرة نمو التصدير بشكل حاد، حيث تراجع نمو الناتج المحلي الإجمالي إلى 7.6% في الربع الثاني من نحو 8.1% في الربع السابق. وأصبح المستثمرون أكثر قلقاً بشأن مدى إمكانية الاقتصاد الصيني أن يتجنب الدخول في دورة هبوط حاد ومفاجئ للنمو الاقتصادي. ومع ذلك، استمرت الحكومات المحلية في الصين في الإعلان عن مشاريع للبنية التحتية، الأمر الذي ساعد على منع حصول تدهور كبير في النشاط الصناعي.

وفي الهند، تأثرت نفسيات المستثمرين بشكل كبير بالخلافات السياسية حول عمليات الإصلاح في الاقتصاد الهندي؛ حيث بذلت الحكومة الهندية جهوداً كبيرة لتحقيق الإصلاحات الاقتصادية خلال الربع الثالث من عام 2012. وتم الإعلان عن مشروع قانون احتل لأمد طويل حيزاً كبيراً من الجدل والخلاف حول رفع سقف الاستثمار الأجنبي في قطاع التجزئة. كما قامت الحكومة برفع أسعار الديزل والبتروكيمياويات تخفيض كلفة الدعم الحكومي لهذه المواد. وفي مؤشر لا يدعو للتفاؤل بالنسبة للاقتصاد الهندي، قام صندوق النقد الدولي في أكتوبر بتعديل توقعاته لأرقام نمو الناتج المحلي الإجمالي للهند إلى نسبة لا تتعدى 4.9% بللأمة لعام 2012 متراجعا عن توقعاته السابقة بنسبة 6.2% بللأمة.

أما في البرازيل، فقد تراجعت مستويات النمو الاقتصادي إلى 2.4% خلال الربع الثالث على أساس سنوي، وهو أسوأ معدل أداء في مجموعة الإقتصادات الأسرع تطوراً BRIC group. ما دفع البنك المركزي إلى خفض أسعار الفائدة إلى معدلات قياسية. ومن ناحية أخرى، فقد كانت تايلاند من بين الأسواق الأفضل أداءً في آسيا خلال عام 2012؛ وذلك نتيجة للإجراءات الطارئة التي اتخذتها الحكومة بهدف إعادة إعمار البنية التحتية أعقاب الشلل الذي أصاب الاقتصاد جراء الفيضانات الواسعة النطاق في الربع الأخير من عام 2011. وحصلت الحكومة على قروض بشروط ميسرة لدعم جهود إعادة الإعمار بالتوازي مع قيامها بتخفيض الضرائب ورفع الأجور ودعم الأسعار لمزارعي الأرز. وقد دفعت حدة الفيضانات وضعف الاقتصاد المالي البنك المركزي التايلندي لتخفيض معدل سمر الخصم بمقدار 25 نقطة أساس ليصل إلى 3% أواخر يناير 2012، وذلك عقب خفض مماثل في نوفمبر من العام 2011. حيث ساعدت الإجراءات على صعيد السياسات الاقتصادية الدولة على تحقيق نمو يصل بحسب التقديرات إلى 5.35% خلال العام 2012.

ويمكن أن يبرز الأداء الأفضل للأسواق الناشئة عموماً إلى الوضع الجيد للميزانيات الحكومية والأفضل مقارنة بميزانيات الدول المتقدمة. وقد كان أمام البنوك المركزية في هذه الدول حيزاً أوسع لاتخاذ إجراءات تحفيزية ودعم النشاط الاقتصادي المحلي. وقد عمدت البنوك المركزية في الكثير من الأسواق الناشئة في بداية العام إلى إبقاء معدلات الفائدة مرتفعة بهدف مكافحة ارتفاع التضخم. ومع صدور البيانات الجديدة في الربع الثاني والتي تشير إلى تباطؤ النمو في العديد من الأسواق، تراجعت المخاوف بشأن الضغوط التضخمية وتم تغيير اتجاه السياسات الاقتصادية نحو تشجيع النمو، الأمر الذي ساعد على تعزيز ثقة المستثمرين. حيث حقق مؤشر ستانلي مورجان للأسواق الناشئة عائداً بنسبة 12.21% خلال النصف الثاني من العام.

## أسواق العملات الرئيسية

رغم اقتراب معدلات أسعار الفائدة من الصفر، ومارافقتها من إجراءات نقدية تحفيزية قوية تبناها بنك الاحتياط الفيدرالي الأمريكي خلال النصف الثاني من العام، بقي سعر صرف الدولار الأمريكي متذبذباً ضمن نطاق ضيق، في حين انخفض سعر صرف اليورو خلال النصف الأول من العام. وكان التطور الهام هو الارتفاع الغير معتاد الذي أظهره الدولار الأمريكي مقابل الين الياباني، الأمر الذي ساعد على ارتفاع الأسهم اليابانية نتيجة لتوقعات آفاق أفضل للصادرات اليابانية. ويتوقع بعض المطللين أن تتخضع قيمة عملات السلع (الدولار الأسترالي، الدولار النيوزيلندي) استجابة للتباطؤ في الطلب على كل من الاستهلاك والاستثمار بالنسبة للسلع الصلبة (مثل الحديد والنحاس).

## أسواق السلع

وبالنسبة لأسواق السلع، ظل الطلب ضعيفاً وسط التباطؤ الذي تعاني منه الاقتصادات العالمية الرئيسية ولاسيما الصين والهند. وقامت العديد من الشركات العاملة في قطاعات التمدين العالمية بتقليص مشاركتها التوسعية في حجم الانتاج في حين بقيت أسعار الطاقة عند مستوى مشابه تقريباً لما كان عليه في بداية العام. واعتباراً من الربع الثالث حتى نهاية العام، فقد استجابت أسعار السلع بشكل إيجابي لبرنامج التيسير الكمي في الولايات المتحدة الأمريكية، والجهود المستمرة لإنقاذ اليورو وتيسير الإجراءات على صعيد السياسات الاقتصادية من جانب العديد من البنوك المركزية للأسواق الناشئة. وفيما يتعلق بالنظرة المستقبلية، فمن المرجح أن تستعيد أسعار السلع زخمها وسط الانتعاش التدريجي آفاق النمو الاقتصادي العالمي.

# تقرير إدارة الشركة

## سوق العقارات

أظهر سوق المقار العالمي أداءً متبايناً حسب المناطق الجغرافية. وبصورة عامة، فقد شهدت الأسواق الناشئة، التي تعاني من نقص الاستثمار في البنية التحتية، نمواً مطرداً في الاستثمار والطلب. حيث شهدت دول مثل تركيا والهند طلباً قوياً على المقارات مع معدلات استيعاب عالية. وعلى النقيض من ذلك، لا تزال أسواق المقار في الأسواق المتقدمة في أوروبا وأمريكا الشمالية تشهد تراجعاً في أسعار الأصول بالتزامن مع عمليات واسعة لتخفيض الدين على مستوى الاقتصاد.

## اتفاق وتوقعات 2013

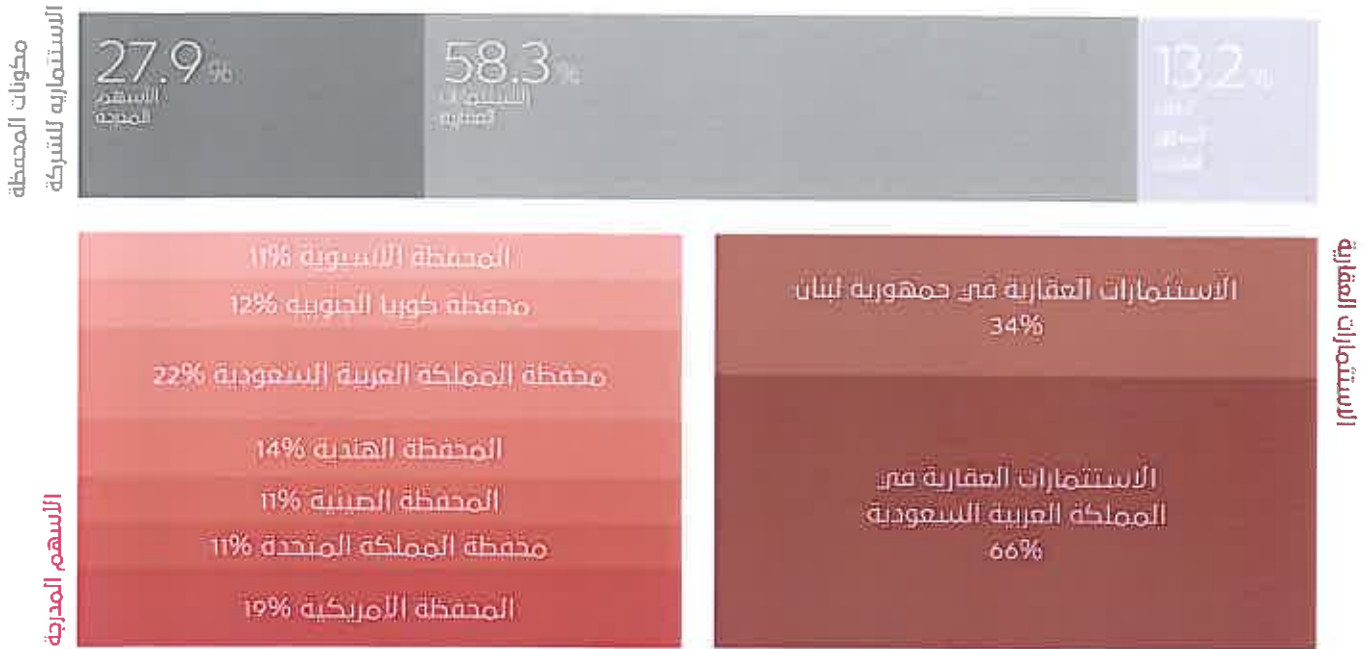
يتوقع أن تحقق أسواق الاسهم العالمية عائداً مقبولاً خلال العام 2013 اعتماداً على المستويات الحالية في كل من أسواق الأسهم في الدول المتقدمة والدول الناشئة. كما يتوقع أن يسجل النمو الاقتصادي في الاقتصاديات الناشئة معدلًا بنسبة 5.6% خلال العام 2013 وهو معدل -على الرغم من تراجعها عن مستويات العام الماضي، إلا أنه يتجاوز معدل النمو المتوقع في الاقتصاديات المتقدمة والمتوقع أن يكون 1.5% (توقعات صندوق النقد الدولي). علاوة على ذلك، فإن جهود البنوك المركزية لاسيما في الدول الناشئة الرئيسية، مثل الصين والبرازيل والهند، سيكون موجهاً نحو تسريع وتيرة النمو من خلال اتباع سياسات توسعية. في حين يرجح أن تكون جهود الحكومات في الدول المتقدمة موجبة نحو خلق بيئة شبه صفرية لسعر الفائدة كون أن معدلات التضخم الحالية لا تشكل مصدر قلق مباشر. كما تشير توقعات بعض المستثمرين في السوق بأن حالة القلق التي شهدتها أسواق المال العالمية خلال الأعوام السابقة سوف تواصل تراجعها خلال العام 2013، وأن هذا العام سوف يتسم بظروف اقتصادية أفضل.

ومع ذلك، فإنه من غير المتوقع أن يكون عام 2013 خالياً تماماً من المشاكل الاقتصادية؛ فمشاكل الديون السيادية في أوروبا ما تزال بعيدة عن الحل الجذري كما أن عمليات خفض التلقائي للإنفاق في الولايات المتحدة الأمريكية أو ما درج على تسميته بالهاوية المالية قد تم تأجيلها لفترة زمنية فقط دون وجود اتفاق واضح بشأنها. علاوة على ذلك، فإنه ما يزال يتمين على الكونغرس الأمريكي التصويت على مشروع زيادة سقف المدين الفيدرالي في المستقبل القريب، وذلك بهدف تمكين الخزينة الأمريكية من الوفاء بالتزاماتها المالية. أما الجانب الإيجابي فإنه ورغم التحديات الظاهرة في المدى القصير إلا أنه يبدو أن الأسواق بدأت تدرك تدريجياً أن أصحاب القرار سيقومون بفعل كل ما يلزم لحل المشاكل التي تعاني منها اقتصاديات دولهم حتى لو اضطروا للقيام بذلك في اللحظة الأخيرة.



## شركة حياة في عام 2012

استمرت السياسة الاستثمارية لشركة حياة للاستثمار خلال العام 2012 في توزيع استثمارات الشركة عبر فئات مختلفة من الأصول، إلى جانب توزيعها جغرافيا بهدف تقليل وتوزيع المخاطر. كما ركزت استراتيجية الشركة على أهمية توفير السيولة النقدية اللازمة لتنفيذ المشاريع العقارية للشركة خلال الوقت المحدد، حيث حرصت الشركة على ضمان توافر السيولة المطلوبة سواء من خلال توفير خطوط ائتمانية مصرفية أو من خلال الاحتفاظ بأصول قابلة للتسييل وبأسعار عادلة. وبلغ حجم المحفظة الاستثمارية للشركة 37.89 مليون دينار كويتي نهاية العام 2012، تمثل الأصول العقارية ما نسبته 58.3% من إجمالي الأصول، فيما تمثل الأسهم منها 27.9%. أما المتبقي والذي يعادل 13.2% فهو مستثمر في أدوات السوق النقدي. وبالنسبة لهيكل رأس المال فقد تم تمويل 46.6% من مجموع الأموال المستثمرة في نهاية العام من خلال تسهيلات مصرفية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.



## الأسهم المدرجة

نظرا لجاذبية المستويات السعرية في العديد من أسواق الأسهم العالمية، واصلت الشركة الاحتفاظ بمحفظة أسهم مدرجة في أسواق مالية عالمية متنوعة جغرافيا وقطاعيا تغطي قطاعات اقتصادية مختلفة. وحيث أن اتباع استراتيجيات استثمارية مختلفة ومتنوعة في عملية بناء المحفظة الاستثمارية بهدف تقليل وتوزيع المخاطر من شأنه أن يحقق دائما عائدا أفضل معدلا بالمخاطر، فقد تمكنت محفظة الشركة المستثمرة في الأسهم المدرجة في أسواق مالية عالمية من تحقيق أداء أفضل بالمقارنة مع مؤشرات الأداء المعياري التي اعتمدها الشركة (مجموعة مؤشرات فوتسي FTSE للأسهم العالمية والمتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية).



# تقرير إدارة الشركة 2012

لقد ركزت استراتيجية توزيع مكونات المحفظة على أسواق الأسهم في الدول الناشئة ذات التقييمات الاستثمارية الجاذبة، أما بالنسبة لأسواق الأسهم في الدول المتقدمة فقد ظلت الأسهم الأمريكية إلى حد كبير هي وجهة الاستثمار المفضلة لدينا خلال عام 2012. ونظراً لتقوية الاستراتيجيات الاستثمارية المستخدمة في إدارة مكونات المحفظة الاستثمارية فقد حققت المحفظة عائداً سنوياً بلغ نحو 13.97% مقارنة بمائد 11.31% لمؤشر FTSE للأسهم المالية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، والمتخذ كمؤشر مرجعي للأداء. وجاء هذا التباين في الأداء بشكل رئيسي إلى تفضيلنا زيادة الوزن النسبي لاستثمارات الاسهم المدرجة في الأسواق الناشئة مقارنة بوزنها النسبي في المؤشر المذكور.

هذا، وبالنسبة لنظرتنا الاستثمارية للاستثمار في أسواق الأسهم العالمية، تتوي الشركة المحافظة على الوزن النسبي للأسواق الناشئة في تكوين المحفظة الاستثمارية لفترة قادمة انطلاقاً من إدراكنا بأنها تشكل محرك النمو الرئيسي للاقتصاد العالمي، وعلى الرغم من أهمية اقتصاديات الدول المتقدمة بالنسبة لنمو الاقتصاد العالمي، إلا أنه يتوقع للنمو في الاقتصاديات المتقدمة أن يكون أدنى من المعدل. كما أن المشاكل الهيكلية التي تعاني منها اقتصاديات هذه الدول، حيث نسبة المسنين من إجمالي تعداد السكان أخذت بالارتفاع، ومعدلات البطالة مرتفعة، وتراجع معدلات النمو الاقتصادي، وارتفاع عجز الموازنات الحكومية، إلى جانب حجم الديون المتعثرة، جميع هذه العوامل تؤثر وبشكل سلبي في تحديد النظرة الاستثمارية لاقتصاديات الدول المتقدمة. وعلى النقيض من ذلك، فقد حققت الدول الناشئة وضماً أفضل من حيث نسبة الإسهام في معدل النمو الاقتصادي العالمي.

وفي نهاية العام 2012، حافظت الشركة على توزيع نسبي أعلى لاستثمارات الشركة في أسواق أسهم الدول الناشئة، وذلك من خلال التركيز على أسواق كل من الصين والهند وكوريا الجنوبية ومنطقة رابطة دول جنوب آسيا، وكذلك من خلال الاستثمار في محفظة أسهم أمريكية تتسم بأن معظم أرباحها تأتي من خلال عملياتها التشغيلية في الأسواق الناشئة.

## التطوير العقاري

### الوضع الراهن للمشاريع القائمة

لقد دخل تطوير مشروع مجمع النخلة السكني في مدينة الرياض بالملكة العربية السعودية المرحلة النهائية، أما مشروع حياة للفلل السكنية في مدينة جدة فعلى الرغم من أن نسبة الانجاز خلال العام 2012 كانت أقل مما كان متوقماً إلا أن أعمال تطوير المشروع تسير حالياً بوتيرة جيدة ووفقاً للجدول الزمني المحدد. وتمتلك شركة حياة للاستثمار العقاري (شركة مملوكة لشركة حياة للاستثمار بنسبة 50%) كل من مشروع النخلة السكني ومشروع الفلل السكنية في مدينة جدة.

أما بالنسبة لمشروع شقق حياة في منطقة البرزة في لبنان فإن أعمال التطوير تسير وفقاً للجدول الزمني، حيث تتولى شركتنا التابعة في لبنان (شركة حياة للإنشاءات ذ.م.م) مسؤولية تنفيذ الأعمال الإنشائية للمشروع من خلال مجموعة من المقاولين من الباطن، حيث أن تنسيق الأنشطة لمختلف مقاولي الباطن يتطلب منا مشاركة فعلية واهتماماً أكبر.

## 1-مجمع النخلة السكني - مدينة الرياض

بدأت أعمال تطوير وتنفيذ مشروع النخلة السكني في مدينة الرياض مباشرة بعد شراء أرض المشروع وتوقيع عقد المقاولات مع المطور وذلك في إبريل 2011، وجاري حالياً اتمام تنفيذ المشروع حيث يتوقع إنجازها بالكامل والبدء في تشغيله خلال النصف الثاني من العام 2013.



يتميز مشروع النخلة السكني بأنه مشروع تطوير عقاري لمجمع سكني فاخر وضخم يتضمن كافة المرافق والتجهيزات المطلوبة من أجل نمط حياة حديث ومرح يتميز بمستوى عالٍ من الخصوصية. ويضم المشروع فلل وشقق سكنية بمساحات مختلفة، وجاري تطوير منطقة تجارية تضم سوبرماركت، ومطاعم ومنازل بيع تجزئة وتجهيزات أخرى خارج المجمع، في حين أن المرافق الاجتماعية الأخرى، مثل مبنى النادي الصحي، وقاعة الأنشطة الاجتماعية ودار الحضارة والملاعب المغطاة فسوف يتم إنشاؤها داخل منطقة المجمع. وفور إنجاز المشروع بالكامل، سيبرز مجمع النخلة باعتباره واحداً من أفضل المجمعات السكنية وأكثرها تميزاً في مدينة الرياض.

يقع المشروع في الجزء الشمالي من مدينة الرياض بالقرب من تقاطع طريق خالد بن الوليد مع الطريق الدائري الشمالي خلف المقر الرئيسي لشركة "سابك" السعودية للصناعات الأساسية، وعلى مقربة من مشروع البوابة الاقتصادية، وجامعة الإمام سعود ومطار الملك خالد الدولي.

يضم مشروع النخلة 312 فيلا تتكون كل منها من غرفتي نوم، و304 فلل تتكون كل منها من ثلاث غرف نوم، و10 فلل للنخبة تتكون كل منها من أربع غرف نوم، إلى جانب 192 شقة سكنية بغرفتي نوم، و256 شقة استوديو. ويصير إجمالي عدد الوحدات السكنية في المشروع إلى 1074 وحدة سكنية .



وسوف يكون المشروع لدى إنجازه أحدث وأعرق مجمع سكني في مدينة الرياض بتصميمه المتميز والمتألق، ونظراً لأن مشروع النخلة سيكون أحدث المجمعات بما يضمنه من مرافق فاخرة وإطلالة ساحرة، فإنه سيحقق مستويات إشغال مرتفعة مقارنة بالمجمعات السكنية المشابهة إلى جانب إيرادات تشغيلية مجزية.

لقد دخلت أعمال التطوير العقاري مراحلها النهائية، ويتوقع أن يتم إنجاز أعمال التطوير بحلول الربع الثاني من العام 2013، في حين تتواصل أنشطة تسويق الوحدات بالتزامن مع ذلك، ومن المتوقع أن تبدأ عمليات تأجير الوحدات السكنية اعتباراً من الربع الثاني من عام 2013. ويتوقع -وفقاً لآراء فريق التسويق العقاري- أن تصل نسبة الإشغال 50% عند افتتاح المجمع. كما تم تعديل الإيرادات التاجيرية التقديرية المتوقعة من المشروع في ضوء الارتفاع الملحوظ في الطلب الذي تشهده مدينة الرياض .

كما قررت إدارة شركة حياة للاستثمار العقاري الارتقاء بجودة البنية التحتية للمجمع وأثاثه السكني من خلال زيادة الإنفاق على المشروع بنحو 77 مليون ريال سعودي لتحسين نوعية وجودة الأثاث وبعض الخدمات. حيث يتوقع أن تصل التكلفة الإجمالية التقديرية لمشروع النخلة بما فيها تكلفة شراء الأرض إلى 890 مليون ريال سعودي خلال الربع الأول من عام 2013.

# تقرير إدارة الشركة

## 2- فلل حياة السكنية - مدينة جدة



إن مشروع فلل حياة السكنية في مدينة جدة هو أحد المشاريع المملوكة بالكامل لشركة حياة للاستثمار العقاري - العمودية، والمشروع عبارة عن تطوير وإنجاز 96 فيلا سكنية بمواصفات عالية بالإضافة إلى مسجد، ويستهدف المشروع شريحة المواطنين ذوي الدخل المتوسط إلى المرتفع في مدينة جدة. وسوف توفر فلل المشروع بيئة تتسم بالهدوء والراحة، بعيداً عن صخب المدينة وحركة المرور بالشوارع، وقد تم تصميم الفلل بأسلوب عصري يوفر نمط حياة مميز وسط تجمع يتسم بالانسجام، ويتيح لكل عائلة التمتع بأعلى درجات الخصوصية.

يقع المشروع في الجزء الشمالي من مدينة جدة ويحتل مساحة إجمالية قدرها 32,209 متراً مربعاً. ويقع المشروع على امتداد شارع الأمير فيصل بن فهد وعلى مقربة من البحر وطريق الملك عبدالعزيز، كما يتميز المشروع بقربه من (Red sea mall) ومطار الملك عبدالعزيز الدولي.



لقد بدء مطور المشروع، شركة بنين المتحدة، في تسويق الوحدات السكنية الجاري تطويرها، حيث تسعى الشركة حالياً لإتمام عقود بيع عدد كبير من الفلل السكنية، و من المتوقع أن يتم بيع المشروع بالكامل بحلول الربع الرابع من عام 2013.

### 3-مشروع شقق حياة - البرزة لبنان



وصلت أعمال تطوير مشروع مبنى حياة للشقق السكنية في منطقة البرزة في جمهورية لبنان مراحل متقدمة، وذلك بمد فترة تأخير غير متوقعة ناتجة عن الإجراءات الروتينية اللازمة لإنجاز تراخيص البناء، وقامت الشركة خلال العام 2012 باتخاذ خطوات هامة لتسريع إنجاز المشروع. حيث تم البدء في تنفيذ أعمال الخرسانة مطلع العام 2012 وتمت ترسية العقود الرئيسية اللازمة على مقاولي الباطن خلال العام. ووفقاً للخطة الموضوعية، فإننا نتوقع أن يتم إنجاز أعمال الخرسانة بحلول نهاية الربع الأول من عام 2013، فيما يجري بالتزامن مع ذلك تنفيذ الأعمال الكهربائية والميكانيكية. وأعمال التشطيب النهائي. ونتوقع أن يتم إنجاز المشروع بالكامل بحلول الربع الأخير من عام 2013، ويتكون المشروع من 8 شقق سكنية فخمة ستشكل معلماً معمارياً بارزاً في منطقة البرزة لدى إنجازها.

### 4- أرض الأشرفية - لبنان

تتميز أرض الأشرفية بموقعها المتميز وسهولة الوصول إليها من الطرق الرئيسية، ونظراً لموقعها المميز فقد أظهر العديد من المقارين في السوق العقاري في بيروت اهتمامهم بشراؤها، وتراوحت الأسعار المروضة حول القيمة الدفترية الحالية للأرض والتي حققت عائداً جيداً على تكلفة الأرض التاريخية. ويتوقع أن يتم الحصول على ترخيص البناء خلال فترة قصيرة من الآن، الأمر الذي سيمرر من جاذبية الأرض، كما أنه يجري العمل حالياً على استصدار التراخيص اللازمة لتشييد برج مكاتب مكون من 29 طابقاً.

# تقرير إدارة الشركة

## الخطط المستقبلية للاستثمارات العقارية

تتركز استثمارات الشركة العقارية حالياً في لبنان والمملكة العربية السعودية، وسمت الشركة خلال العام 2012 إلى تنويع المحفظة الاستثمارية العقارية جغرافياً من خلال اغتنام فرص عقارية مميزة في أسواق جديدة. حيث قامت الشركة بإجراء الدراسات اللازمة على عدد من الفرص العقارية المتميزة في السوق العقاري التركي، إلا أنه نظراً لعدم توافق هذه المشاريع مع سياساتنا الاستثمارية بالنسبة لهذه النوعية من المشاريع فإننا لم نتخذ قرار نهائي في الدخول فيها، لاسيما ما يتعلق بالمخاطر والموارد والحوكمة. حيث تولي شركة حياة للاستثمار دراسة وتحليل المخاطر المتعلقة بأي استثمار أهمية كبيرة.

كما نجحت الشركة خلال العام 2012 في تطوير علاقة جيدة مع أحد المطورين العقاريين المميزين في السوق الهندي وذلك بهدف دخول سوق التطوير العقاري في جنوب الهند. وعلى الرغم من جاذبية الاستثمار في السوق الهندي، إلا أن عوامل عدة من شأنها أن تؤثر على القرار الاستثماري مثل الإطار التنظيمي والاعتبارات الضريبية وإطار الحوكمة. وبعد قيامنا بإجراء الدراسات الاقتصادية والقانونية والفنية اللازمة أخذين العوامل المذكورة بعين الاعتبار، بدأنا التفاوض حول إمكانية دخول السوق الهندي من خلال تطوير مشروع سكني متوسط الحجم جنوب الهند، وبحيث تكون صيغة الاستثمار متوافقة مع نظام الاستثمار الأجنبي المباشر (بموجب متطلبات القوانين الهندية). وعلى أن يكون ذلك من خلال تأسيس كيان قانوني مستقل في جمهورية موريشيوس. نظراً لما تتمتع به من اتفاقية ازدواج ضريبي مع جمهورية الهند، وكفاءة هيكل الضرائب إضافة إلى تواجدها الفعلي حالياً في موريشيوس، من خلال صندوق حياة للأسهم الهندية. كما تواصل الشركة في المرحلة الحالية دراسة فرص عقارية متميزة أخرى في كل من تركيا وماليزيا.

## العائد على الاستثمارات

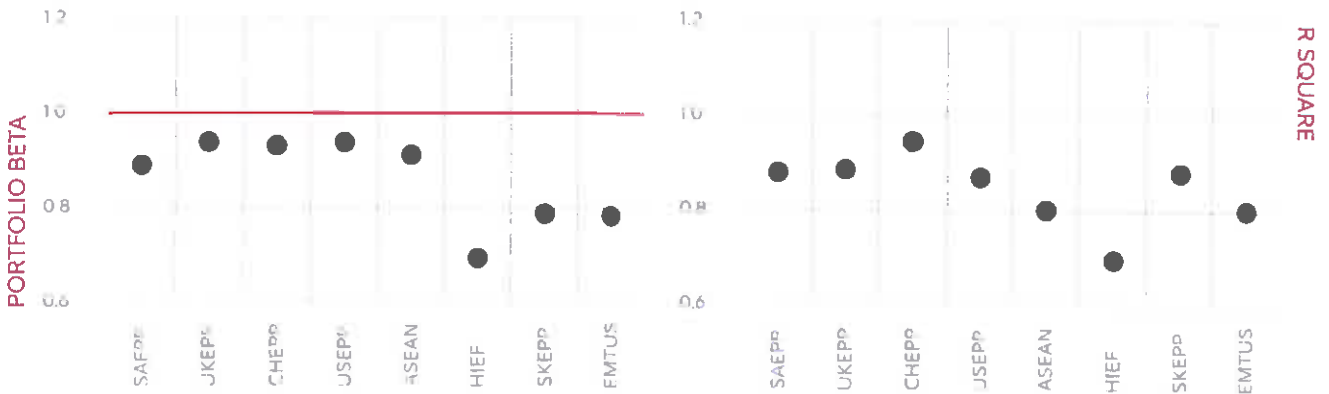
حققت محفظة الاسهم المدرجة في الأسواق المالية العالمية أداء جيداً خلال العام 2012، حيث بلغت أرباح المحفظة 1.36 مليون دينار كويتي تمثل عائداً قدره 13.97% على المبلغ المستثمر في محفظة الأسهم العالمية، ويشكل هذا الأداء امتداداً للأداء المتميز الذي حققته شركة حياة للاستثمار خلال السنوات الماضية وإنجازاً يشكل قيمة مضافة لسجل الشركة وخبرتها في إدارة المحافظ والصناديق الاستثمارية. وتراعي الشركة في إدارتها الحصيفة لمحافظ الاسهم المدرجة سياسة استثمارية توازن بين العوائد المتوقعة ودرجة المخاطر المقبولة، حيث تمكنت الشركة من المحافظة على معامل Beta منخفض ( $< 1$ ) ما يعني درجة تذبذب في الأداء أقل من درجة تذبذب مؤشر السوق. كما حققت المحفظة الاستثمارية مُعامل ألفا إيجابي (يمثل الفرق بين العائد الذي حققته المحفظة والعائد الذي حققه مؤشر السوق المقارن) وبنسبة 2.6%. كما كان أداء معدلي Information ratio و Treynor ratio أفضل من المؤشرات المقارنة بصفة عامة.

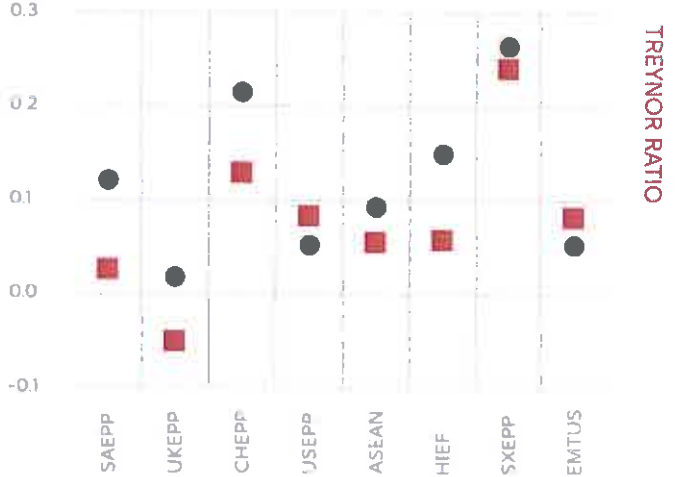
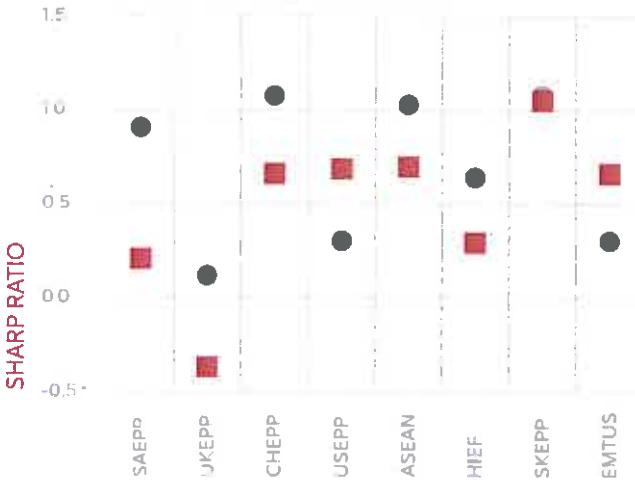
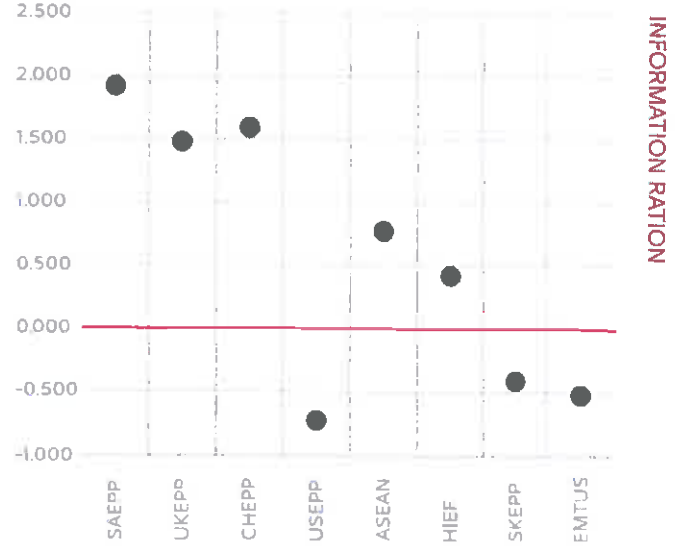
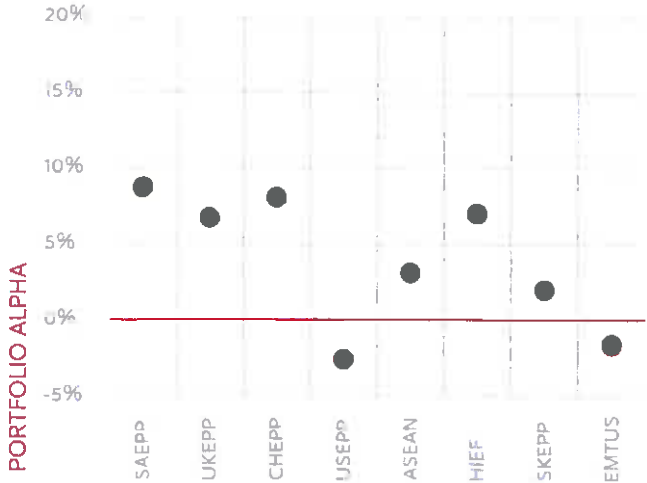
ومع تقدم أعمال التطوير العمراني في المشاريع العقارية التي تنفذها الشركة في كل من لبنان والسعودية (من خلال شركة حياة للاستثمار العقاري)، تمكنت الشركة من تسجيل أرباح ناتجة عن إعادة تقييم أحد مشاريع الشركة العقارية في المملكة العربية السعودية.

هذا وقد حافظ كل من العقارين المملوكين للشركة في لبنان (عقار بعيدا وعقار الأشرافية) على قيمة مقارنة لقيمتها المسجلة العام الماضي، حيث تمكس الزيادة المسجلة نهاية العام 2012 رسملة لمصاريف وتكلفة التطوير الذي تم تنفيذه خلال العام 2012.

حققت مشاريع شركة حياة للاستثمار العقاري (والمملوكة لشركة حياة للاستثمار بنسبة 50%) تقدماً ملحوظاً على مستوى التشييد والتطوير، حيث وصلت نسبة الإنجاز في مشروع النخلة مرحلة متقدمة جداً كما حقق مشروع الفلل السكنية في مدينة جدة نسبة إنجاز جيدة. وسجلت شركة حياة للاستثمار ربحاً قدره 5.32 مليون دينار كويتي من خلال إعادة تقييم مشروع النخلة السكنية في مدينة الرياض وذلك استناداً لمنهجية تقييم عقاري متحفظة، في حين لم يتم إعادة تقييم مشروع الفلل السكنية في جدة وذلك لاختلاف تصنيفه المحاسبي عن مشروع النخلة السكنية، حيث سيتم تسجيل الأرباح التي سيتم تحقيقها من هذا المشروع عند التخارج منه وببمه خلال الربع الرابع 2013. وبناء على هذه المعطيات، فقد بلغت أرباح المحفظة الاستثمارية للشركة 6.83 مليون دينار كويتي خلال العام 2012.

## علاقة تغيرات قيمة المحفظة بالمؤشر





● Sharp Ratio of portfolio  
■ Sharp Ratio of benchmark

● Treynor - Portfolio  
■ Treynor - Benchmark

اسم المحفظة	رمز المحفظة	اسم المحفظة	رمز المحفظة
محفظة الاستثمار أسواق الولايات المتحدة الأمريكية	USEPP	محفظة الاستثمار في السوق السعودي	SAEPP
محفظة الاستثمار في الأسواق الناشئة من خلال أسهم أمريكية	EMTUS	محفظة الاستثمار في سوق المملكة المتحدة	UKEPP
محفظة الاستثمار في مجموعة من الأسواق الآسيوية	ASEAN	محفظة الاستثمار في السوق الصيني	CHEPP
		محفظة الاستثمار في سوق كوريا الجنوبية	SKEPP

# تقرير إدارة الشركة

## الالتزامات الائتمانية للشركة

قامت شركة حياة للاستثمار بتمويل خطط الشركة التوسعية في مجال الاستثمار العقاري وبصورة جزئية من خلال تمويلات مصرفية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية تم الحصول عليها من بعض البنوك المحلية ، كما احتفظت الشركة بمحفظة أسهم عالية السيولة مدرجة في أسواق مالية عالمية بهدف ضمان توافر السيولة في ظل أسوأ السيناريوهات. هذا وقد بلغت إجمالي التسهيلات الائتمانية التي حصلت عليها الشركة في نهاية العام إلى 17 مليون دينار كويتي (تمثل 44.67 % من مجموع الأصول)، وتحرص الشركة على المحافظة على مستوى معتدل للرفع المالي، ومع قرب تنفيذ واستكمال بعض المشاريع المقاربة للشركة خلال العام 2013. وانعكاس نتائج ذلك على القوائم المالية للشركة، نتوقع أن تصبح نسبة الرفع المالي للشركة متدنية جداً.

## استعراض مالي - البيان المجموع للدخل الشامل

2011	2012	
66,232	1,505,330	صافي دخل الاستثمار
(177,060)	5,324,691	حصة المجموعة في ربح شركة تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
160,974	132,901	دخل العمولات والرسوم
25,970	3,956	أخرى
76,116	6,966,878	الدخل التشغيلي قبل خصم تكلفة التمويل
(983,495)	(1,137,550)	المصاريف التشغيلية
(568,232)	(624,993)	تكلفة التمويل
(1,475,611)	5,204,335	ربح (خسارة) التشغيل قبل الخصم العام
45,377	(39,071)	المخصص العام
(1,430,234)	5,165,264	صافي الربح / (الخسارة)

- مقارنة بخسارة بلغت 1.430.234 دينار كويتي خلال العام 2011، سجلت الشركة ربحاً بمبلغ 5.165.264 دينار كويتي، ناتجة بشكل رئيسي عن حصة الشركة في شركة حياة للاستثمار العقاري، بالإضافة إلى أرباح محفظة الأسهم المدرجة ، والتي كان أداؤها خلال العام 2012 أفضل من العام السابق.
- كان دخل الأرباح والعمولات أقل بنسبة 17.5 % خلال العام، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض حجم الأصول المدارة من قبل الشركة.
- زادت المصاريف التشغيلية بنسبة 15.6 %، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى الزيادة في المصاريف الإدارية للشركة بما فيها تكلفة الموظفين.
- تمثل المخصصات لعام 2012 مخصصاً عاماً بموجب توجيهات بنك الكويت المركزي وتعلق بالتسهيلات الائتمانية التي قدمتها الشركة خلال عام 2012.



## بيان المركز المالي المجموع بيانات مختارة

2011	2012	
1,551,956	2,248,269	أرصدة البنوك والأرصدة النقدية
9,788,685	8,548,215	الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,125,182	4,993,213	مدينو تمويل إسلامي - بعد خصم المخصص
16,218,375	22,103,753	الاستثمارات الأخرى
152,270	168,379	الأصول الأخرى
28,836,648	38,061,829	إجمالي الأصول
13,431,720	17,004,019	ذمم دائنة - تمويلات إسلامية
364,365	682,157	ديون أخرى
15,040,383	20,345,389	حصص المساهمين
28,836,468	38,061,829	إجمالي الخصوم وحصص المساهمين

- ازدادت إجمالي أصول الشركة بمعدل 32 % مقارنة بعام 2011. وترجع الزيادة في حجم الأصول بشكل رئيسي إلى الزيادة في قيمة المشاريع العقارية التي يجري تنفيذها من خلال شركة حياة للاستثمار العقاري - السعودية.
- انخفضت الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بمقدار 12.67 % بسبب تسبيل جزء من محفظة الأسهم المدرجة.
- تمثل الزيادة في الذمم الدائنة للشركة تمويلات قدمتها الشركة خلال العام 2012.
- تمثل الذمم المدينة تسهيلات تمويلية تم الحصول عليها من بنوك محلية بهدف التوسع في مشاريع الشركة وأنشطتها. وقد حصلت الشركة. خلال العام. على تسهيلات ائتمانية إضافية لتمويل فرص استثمارية.
- ازدادت حقوق ملكية للمساهمين بنسبة 24.88 % خلال عام 2012 نتيجة للأرباح التي سجلتها الشركة خلال العام.

## الموارد البشرية

تؤمن شركة حياة للاستثمار بأن العنصر البشري يشكل أهم أصول الشركة. ومن هذا المنطلق حرصت الشركة على بناء فريق من المهنيين المتخصصين ذوي الخبرات والمهارات المتميزة، فضلاً عن سعيها إلى توفير بيئة العمل المؤهلة لمزيد من هذا التميز، من خلال تبني العديد من سياسات التحفيز والتدريب للارتقاء بمستوى أداء موظفي الشركة بما انعكس بصورة ايجابية على تطوير منظومة العمل لدى الشركة. وقد أسهمت سياسة الموارد البشرية والتي تجمع ما بين الرواتب والمكافآت المناسبة، وبيئة العمل المحفزة التي تسودها روح الانسجام، والتحصين المستمر لمهارات العمل وتوفير فرص النمو الوظيفي، في تكوين فريق عمل مستقر وقوي يتميز بمعدل دوران منخفض على نحو استثنائي.

ويبلغ إجمالي عدد موظفي الشركة في الوقت الراهن 19 موظفاً، يتمتعون بالخبرات والمؤهلات المتنوعة لأداء أعمال الشركة باحتراف ومهنية عالية في مجالات الاستثمار. الشؤون القانونية، الموارد البشرية، الشؤون المالية والإدارية، متابعة الالتزام، الرقابة الشرعية وإدارة المخاطر إضافة إلى حصول المتخصصين من موظفي الشركة على الشهادات المهنية المعتمدة كشهادة التحليل المالي المعتمد (CFA) وشهادة المحاسب المعتمد (Chartered Accountant) وشهادة إدارة المخاطر المالية (FRM) وشهادات الماجستير في إدارة الأعمال والعديد من المؤهلات المعتمدة الأخرى.

# تقرير إدارة الشركة

## المنتجات والخدمات المالية لشركة حياة

تلتزم شركة حياة للاستثمار بتوفير أفضل الخدمات و المنتجات الاستثمارية لعملائها و وفقاً لدرجة المخاطر المقبولة لدى كل عميل، حيث تقدم الشركة خدمة التداول في معظم الأسواق المالية المالية، كما تقوم الشركة بحفظ استثماراتها واستثمارات عملائها لدى أمين استثمار عالمي ذو سمعة مرموقة وبما يتوافق مع أحكام الشريعة .

## صندوق حياة للأسهم الهندية

### أداء الصندوق والسوق

حقق صندوق حياة للأسهم الهندية عائداً بنسبة 12.86 % خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012، وذلك مقارنة بمائد نسبته 14.37 % لمؤشر الأداء المقارن (S&P CNX 500 Shariah) و عائد نسبته 23.77 % لمؤشر السوق التقليدي ( S&P CNX Nifty ). ويمرّ هذا الفارق في الأداء بين مؤشري S & P CNX 500 Shariah و (S&P CNX Nifty) إلى الأداء الجيد للقطاعات الغير متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مثل القطاع المصرفي (وهو أفضل القطاعات أداءً في عام 2012) وأداء الشركات الكبرى مثل (Larsen & Toubro, Bharat Petroleum and Grasim Industries) وهي شركات ليست متوافقة مع الشريعة وفقاً للمعايير المستخدمة من قبل الصندوق.

لقد أثرت عدة عوامل على اتجاهات مؤشر السوق الهندي خلال العام 2012، فعلى الصعيد المحلي، بقي معدل التضخم السنوي للاقتصاد الهندي عند نسبة 6.9 % خلال العام، وبلغ ذروته في شهر سبتمبر عند معدل 8.07 % قبل أن يتراجع إلى 7.24 % بحلول شهر نوفمبر. ونتيجة للتباطؤ الاقتصادي، قام صندوق النقد الدولي في أكتوبر بتعديل استقراره بشأن نمو الناتج المحلي الإجمالي للهند من 6.2 % إلى 4.9 % للعام 2012 نسبته 6.2 %، كما تراجع معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي (حسب مؤسسة الإحصاءات المركزية الهندية) إلى 5.3 % خلال الربع الثالث، من مستوى 5.5 % في الربع الثاني.

وبهدف تحسين آفاق النمو الاقتصادي والسيطرة على عجز الميزان التجاري بالإضافة إلى عجز الموازنة الحكومية، تم الإعلان عن حزمة إصلاحات اقتصادية في سبتمبر تتضمن رفع سقف الاستثمار الأجنبي المباشر في قطاعات التجزئة والطيران والبيت التلفزيوني والطاقة، حيث شجع الاعلان عن هذه الإصلاحات تدفقات الاستثمار الاجنبي الوارد إلى أسواق الأسهم الهندية. والتي بلغت 24 مليار دولار أمريكي خلال العام. وكان ذلك هو ثاني أعلى معدل تدفق لاستثمارات المؤسسات الأجنبية يتم تسجيله خلال عام (الأعلى كان في عام 2010، والتي استثمر خلالها مستثمرو المؤسسات الأجنبية مبلغاً قدره 29.3 مليار دولار أمريكي).

لقد أثرت العديد من الأحداث المالية على نفسيات المستثمرين في السوق الهندي، في حين كانت المخاوف بشأن توقعات النمو الاقتصادي في أوروبا وأزمة الديون قائمة طوال العام، وبلغت هذه المخاوف ذروتها خلال الأشهر التسعة الأولى من العام. أما خلال الربع الأخير من العام، فقد بدأت الأخبار الواردة من الولايات المتحدة الأمريكية بشأن الانتخابات الرئاسية ومخاوف الوقوع في ما سمي بالهاوية المالية بالتأثير على توجهات المستثمرين في السوق الهندي، حيث أدت جميع هذه المشكلات المحلية والمالية إلى انخفاض قيمة الروبية بمقدار 3.11 % مقابل الدولار الأمريكي وبلغت أدنى مستوى لها على الإطلاق في يونيو حيث بلغ سعر الصرف 57.15 روبية لكل دولار أمريكي، قبل أن تنهي العام عند سعر صرف 54.77 روبية لكل دولار أمريكي.

## إدارة المحافظ الاستثمارية

ترتكز الشركة في إدارتها للمحافظ والأصول على أساس واضح من العلاقة بين الشركة والممثل ، والقائمة على تبادل المعلومات والآراء، حيث تتم إدارة أموال العملاء في شركة حياة بحرص وعناية بالفتن ، ويقوم فريق إدارة المحافظ الاستثمارية لدينا بتحليل وضع كل عميل على حدة. وانطلاقاً من أن إدارة المحفظة الاستثمارية هي عملية تتسم بالديناميكية لزيادة وتنمية أموال الممثل والعمل على التحكم بمخاطر الاستثمار في أن معاً، يقوم فريق الاستثمار لدينا بتحديد الاحتياجات المحددة للممثل وأغراضه الاستثمارية ، كما يحرص الفريق على تحديث هذه المعلومات بصورة منتظمة. وبناءً على الاحتياجات والأغراض الاستثمارية المحددة للممثل، يقوم فريق الاستثمار في شركة حياة باقتراح توزيع حصيف لأصول العملاء يتم هيكلتها وفقاً لدرجة المخاطر المقبولة لكل عميل على حدة. ويتم تبني استراتيجية استثمار تراعي وتضع في عين الاعتبار مختلف العوامل المحددة للممثل مثل درجة تحمل المخاطر ، وفترة الاستثمار، و العائد المستهدف وأية قيود أخرى. علاوة على ذلك، يتم العمل على توزيع مخاطر الاستثمار عن طريق تنوع استثمارات الممثل على أسواق وقطاعات مختلفة، ويتم تزويد العملاء بتقارير منتظمة حول أداء المحفظة. ولدينا، في الوقت الحالي، عدد محدود من عملاء المحافظ المدارة من قبل الشركة وعدد آخر من المحافظ المدارة بتوجيهات الممثل. ونظراً لوجود نظرة استشرافية إيجابية حول أداء أسواق الأسهم خلال الأعوام المقبلة فإننا نسعى لتسويق خدماتنا في مجال إدارة المحافظ بهدف توسيع قاعدة عملاء الشركة.

## 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 الهامة والتعامل فيها وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية، ويشمل ذلك قيام الشركة بعمليات المراجعة الشرعية لكافة الأسواق التي من الممكن التداول فيها، وذلك بهدف تحقيق التوافق الشرعي لمكونات محفظة العميل. وتشمل هذه الأسواق أسواق الأسهم في الدول الناشئة والدول المتقدمة.



## إدارة المخاطر

تولي شركة حياة للاستثمار أهمية كبيرة لإدارة المخاطر، وذلك انطلاقاً من إدراكها بأن عدم دراسة المخاطر المرتبطة بأي استثمار يجعل من هذا الاستثمار عرضة للتقلبات والمخاطر الغير متوقعة. ولهذا قامت الشركة بتأسيس وحدة لإدارة المخاطر في الشركة مطلع العام 2011 تخضع إدارياً إلى لجنة إدارة المخاطر في الشركة حيث تقوم هذه الوحدة بتحديد وتقييم كافة أنواع المخاطر التي تتعرض لها الشركة ومحفزاتها الاستثمارية ووضع معايير لمراقبة هذه المخاطر والتحكم فيها. كل هذا بهدف التقليل من الخسائر غير المتوقعة وتحقيق مستوى مقبول للمائد الموزون بالمخاطر. وتقوم إدارة المخاطر بوضع السياسات الداخلية وإجراءات العمل اللازمة للتعامل مع كافة المخاطر التي تواجهها الشركة وذلك بصورة مهنية. كما تهتم وحدة إدارة المخاطر بإدارة المخاطر التي تتعرض لها المحافظ الاستثمارية لعملاء الشركة، وكذلك أية مخاطر ممكن أن تتعرض لها أصول الشركة وحقوق مساهميها.

إن التوزيع الجغرافي لمحفظة الشركة الاستثمارية في فئات مختلفة من الأصول، يعرض الشركة لمخاطر مختلفة كمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر التشغيل إضافة إلى مخاطر أخرى، وتشأ مخاطر السوق عادة نتيجة لتقلب العوامل المؤثرة في أسواق الأسهم المختلفة. لذلك، تمتد وحدة إدارة المخاطر لدى الشركة بمعايير محددة لمراقبة أداء كافة الأسواق والأصول التي تستثمر فيها الشركة، وتقوم بإعداد تقارير يومية وأسبوعية وشهرية وربع سنوية تساعد مدراء المحافظ الاستثمارية على تحديد المخاطر والتعامل معها بفاعلية، حيث ينطوي التقرير اليومي على سبيل المثال، التغيرات الحاصلة في قيمة المحفظة الاستثمارية وتحليل أداؤها في حين تغطي التقارير الأسبوعية، إلى جانب تحليل أداء المحفظة بمقارنة هذا الأداء مع المؤشر المقارن. أما التقارير الربع سنوية فتقوم بتحليل أداء المحفظة ومقارنتها بالمؤشر المقارن على أساس العائد المعدل بالمخاطر.

بالنسبة لمخاطر التمويل، تقوم شركة حياة للاستثمار بتقديم التمويل للشركات التابعة أو الشقيقة فقط والتي يتوفر لشركة حياة للاستثمار إدارة كاملة أو مشتركة لعملياتها أو إلى الشركات التي تتمتع بمشاريع استثمارية متميزة بمخاطر مقبولة وبأجل استحقاق قصيرة، وذلك بهدف تخفيض المخاطر والاطمئنان لمصادر سداد التمويل المقدم. وتقوم لجنة الائتمان بمراجعة الوضع الائتماني للشركات المقترضة وذلك بعد عرضها على وحدة إدارة المخاطر، وذلك بهدف التأكد من سلامة الموقف الائتماني للعميل.

# تقرير إدارة الشركة سنة

وقدرته على السداد. أما على مستوى العمليات، فإن استخدام الشركة لأنظمة وحلول تكنولوجية متقدمة كان له أكبر الأثر في السيطرة على مخاطر العمليات المتعلقة بالاستثمارات التي تقوم بها الشركة.

وبالإضافة إلى مخاطر السوق، والمخاطر الائتمانية والتشغيلية المذكورة أعلاه، فإن شركة حياة تولى الاهتمام المطلوب لمعامل المخاطر الأخرى. وبغية مراقبة درجة المخاطر في جميع استثمارات الشركة الأخرى، وفي مقدمتها الاستثمار العقاري، تقوم الشركة بمراجعة مدى التقدم الذي تم إحرازه في كل مشروع بصورة ربع سنوية. حيث يركز التقرير على مراجعة مستوى الإنجاز الفعلي لكل مشروع ومقارنته بالجدول الزمني المد له مسبقاً بهدف اتخاذ الإجراءات اللازمة في حال وجود أي تأخير أو انقاف يتجاوز الميزانية التقديرية لتنفيذ المشروع. ونتيجة لذلك، يتم تحديث النماذج المالية وفقاً لأرقام السوق وتحليل أثرها على معدل العائد الداخلي للمشروع بالتوازي مع تحليل الحساسية لتقييم التأثير على معدل العائد الداخلي للمشروع نتيجة لأي تغيير جوهري في قيمة المتغيرات الأساسية. علاوة على ذلك، تتم مراقبة المشروع عن كثب من خلال الزيارات الميدانية للموقع بصورة منتظمة والتواصل المتبادل مع شركائنا ومطورينا ومقاولينا.

ويهدف تحقيق مستوى فاعل من الرقابة الداخلية، تستعين الشركة بأحد مكاتب التدقيق الخارجي المرموقة للقيام بأعمال التدقيق والمراقبة الداخلية في الشركة. حيث تغطي أعمال التدقيق والمراجعة الدورية كافة العمليات والأنشطة التي تزاو لها الشركة والمخاطر المرتبطة بها، وهذا ما يشكل آلية مستمرة لإبداء الملاحظات حول مختلف المخاطر الحوكمة (قواعد الإدارة السليمة).

## الحوكمة (مبادئ الإدارة السليمة)

يتكون مجلس إدارة الشركة من خمسة أعضاء، غالبيتهم (ثلاثة أعضاء) مستقلون يمثلون المساهمين الرئيسيين من المؤسسات. ويؤكد الطابع المؤسسي لمجلس الإدارة على أن ممارسات الحوكمة الممتدة لدى مستوى المؤسسات الممنية، ينمكس على الشؤون الخاصة بشركة حياة للاستثمار من خلال الطابع المؤسسي لتصرفات مجلس إدارة الشركة. ويشكل أيضاً أعضاء مجلس الإدارة الثلاثة المستقلين لجنة التدقيق الداخلي للشركة، ويرفع المدقق الداخلي تقارير دورية إلى لجنة التدقيق الداخلي تغطي كافة عمليات وأنشطة الشركة ونتائج التدقيق عليها. وقد أسندت الشركة مهام التدقيق الداخلي إلى شركة ارنست أند يونغ، وهي شركة تدقيق تتمتع بخبرة عميقة في مجال أعمال التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر.

يمارس الجهاز التنفيذي للشركة مسؤولياته وصلاحياته من خلال جدول الصلاحيات المالية والإدارية الذي تم اعتماده من قبل مجلس إدارة الشركة. والذي تم فيه تحديد مهام ومسئوليات الإدارة التنفيذية، ويتضمن الهيكل التنظيمي للشركة عدة لجان وهي لجنة إدارة المخاطر، لجنة الائتمان، ولجنة إدارة الأصول، وتجتمع هذه اللجان بصورة دورية لمناقشة استراتيجية العمل ومراجعة أداء الشركة. حيث تركز لجنة إدارة المخاطر على صياغة السياسات وتخطيط استراتيجية الاستثمار ومتابعة المسائل الاستراتيجية المتعلقة باستثمارات الشركة. في حين تركز لجنة الائتمان على إعداد سياسات الائتمان والنظر في طلبات التمويل المروضة على الشركة والموافقة عليها. في حين تقوم لجنة إدارة الأصول بمناقشة أداء الأسواق المختلفة التي تستثمر فيها محفظة الأوراق المالية على مستوى مدراء المحافظ لدى الشركة وتحليل مختلف السيناريوهات لتصميم أداء المحفظة الاستثمارية وتقليل مخاطرها.

كما تركز شركة حياة بشكل كبير على إجراءات الالتزام الداخلي، وتقوم بإعداد البيانات المالية للشركة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية واللوائح القانونية الأخرى. ويتم إرسال تقارير إلى كل من بنك الكويت المركزي بصورة نصف شهرية وشهرية وربع سنوية وهيئة أسواق المال بصورة شهرية وربع سنوية وسنوية. وتلتزم الشركة بإرسال جميع هذه التقارير ضمن الجدول الزمني الذي حدده كل من بنك الكويت المركزي وهيئة أسواق المال.

## خطة الشركة للعام 2013

تتجه خطتنا لعام 2013 إلى التنوع الجغرافي في محفظتنا المقارية والتي تتركز حالياً في سوقين جغرافيين هما المملكة العربية السعودية ولبنان. وتحمل المشاريع المقارية الثلاث الحالية إمكانية بلوغ مرحلة الإنجاز خلال هذا العام. ونحن عازمون على البحث عن فرص استثمارية جديدة يمكن لها أن تمتاز بالمائدات والقيمة المضافة للمساهمين. وفي هذا الخصوص، سوف يواصل فريق الاستثمار دراسة وغرلة الفرص الاستثمارية في أسواق مختلفة لتحديد الفرص المناسبة من حيث الحجم وذات أقق استثماري متوسط المدى (من 3 إلى 5 سنوات)، ويمكن لمثل هذه الفرص المحتملة أن تكون الهند وتركيا وماليزيا.

- الهند، لقد حددنا الهند باعتبارها واحدة من الأسواق الرئيسية التي توفر إمكانات واعدة. وتشكل معرفتنا بالسوق الهندية بسبب عملياتنا الموجودة ميزة مضافة إلى جانب السهولة النسبية لبيئة الاستثمار الأجنبية المباشرة في سوق المقارات. ويقوم فريق الاستثمار، في الوقت الحالي، بتقييم أحد الفرص الاستثمارية وهو عبارة عن مشروع تطوير عقاري سكني في شيناي Chinnai (الهند). ووفقاً للخطة المرسومة، فسوف يجري تنفيذ هذا الاستثمار في الربع الأول من عام 2013 في حين من المقرر أن يتم هناك استثمار آخر بحلول الربع الثاني من عام 2013.

- تركيباً، هناك سوق آخر ضمن الأسواق التي نستهدفها وهو السوق التركي. حيث تواصل الشركة البحث عن فرص استثمارية في فئة أصول الملكيات الخاصة وكذلك فرص تطوير عقارية مميزة تتماشى مع مستوى المخاطر المقبول لدى الشركة، ومن خلال اطلاعنا على التقارير الفنية التي تصدرها العديد من المؤسسات الاستشارية حول السوق التركي فإننا نعتقد أن هذا السوق يضم فرص استثمارية ذات عوائد مجزية لمن يتمكن من اقتناصها.

- مالياً، تنظر الشركة إلى ماليزيا كأحد الأسواق المقاربة الجاذبة والواعدة، وتسمى الشركة إلى اقتناص فرص عقارية متوسطة الحجم في مجال التطوير العقاري السكني الماليزي.

وفي إطار سعي الشركة لاقتناص فرص استثمارية مميزة، تحرص الشركة على أن تكون هذه الفرص متوافقة مع سياستنا ومعاييرنا الاستثمارية من حيث العائد وإجراء دراسات الجدوى اللازمة. ومع اقترابنا من استكمال تنفيذ مشاريعنا المقاربة الحالية في كل من لبنان والسمودية وما سيجري عنه من تدفقات نقدية جيدة للشركة خاصة في حال التخارج، فإن إدارة الشركة ترى إمكانية الدخول في فئات أصول أخرى ذات عوائد أعلى كالممتلكات الخاصة مع التزام الشركة بفلسفتها الاستثمارية التي تركز على دراسة وتقييم المخاطر بشكل حصيف.

إن المخاطر المصاحبة لأي استثمار تقل مع مرور الوقت، ومع الاقتراب من مرحلة الإنجاز، يصبح من السهل تحديد هذه المخاطر وإدارتها، لهذا فإننا سوف نبدأ في دراسة فرص استثمارية جديدة تتواءم فيها المتطلبات الرئيسية لسياستنا الاستثمارية وبحيث يتم إنهاء جميع الدراسات المالية والقانونية والفنية الخاصة بها كي تكون جاهزة فور اتمام التخارج من الاستثمارات الحالية.

سوف تولي إدارة الشركة خلال العام 2013 اهتماماً أكبر لاقتناص فرص استثمارية مختلفة في الأسواق الناشئة والإبقاء على حجم محفظة الأسهم المدرجة في الأسواق المالية عند مستواه الحالي. إلا أن ذلك يعتمد بشكل أو بآخر على مدى توفر فرص استثمارية مجددة ومدى توافقها مع سياستنا الاستثمارية. ووفقاً لذلك فإن حجم محفظة الأسهم المدرجة قد يتغير بحيث يتم الاحتفاظ بجزء منها بصورة نقدية أو إعادة توزيعه على فئات الأصول الأخرى.

# البيانات المالية و تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

البيانات المالية المدققة وتقرير مراقب الحسابات المستقل  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

الصفحة

المحتويات

30	تقرير مراقب الحسابات المستقل
32	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
33	بيان المركز المالي المحمم
34	بيان التدفق النقدي المحمم
35	بيان التغييرات في حقوق الملكية المحمم
36	بيان التدفقات النقدية المحمم
37	إيضاحات حول البيانات المالية المدققة



## تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

### التقرير على البيانات المالية المجمعة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة حياة للإستثمار ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة")، وشركاتها التابعة (يشار إليهم بما "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2012 والبيانات المجمعة للدخل والشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

### مسئولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والمرض العادل لتلك البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية كما هي مطبقة بدولة الكويت ومسئولة عن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه الإدارة ضرورياً لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت نتيجة للفسح أو الخطأ.

### مسئولية مراقب الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي على تلك البيانات المالية المجمعة بناء على أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. وتتطلب منا تلك المعايير الالتزام بمتطلبات أخلاقية وأن نقوم بتخطيط وأداء التدقيق للحصول على تأكيد مقبول عما إذا كانت البيانات المالية المجمعة خالية من الأخطاء المادية.

تتضمن أعمال التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإفصاحات في البيانات المالية المجمعة. إن الإجراءات المختارة تعتمد على تقديرنا. بما فيه تقدير مخاطر وجود أخطاء في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت نتيجة للفسح أو الخطأ. عند القيام بتقدير تلك المخاطر، نأخذ في الاعتبار الرقابة الداخلية الخاصة بالإعداد والمرض العادل للبيانات المالية المجمعة للمنشأة، وذلك من أجل تصميم إجراءات التدقيق المناسبة للظروف، وليس لفرض إبداء الرأي على مدى كفاءة الرقابة الداخلية للمنشأة. يتضمن التدقيق أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومقبولية التقديرات المحاسبية التي أجريت بمعرفة الإدارة، بالإضافة إلى تقييم المرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.



## الراء:

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، في كافة النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2012، وعن أداؤها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية كما هي مطبقة بدولة الكويت.

## التقرير على المتطلبات النظامية والقانونية الأخرى

كذلك أننا حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي نص عليها قانون الشركات الكويتي رقم 25 لعام 2012، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة. برأينا، أن الشركة تمسك سجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، وأن المعلومات المحاسبية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر. لم يرد لعلنا أية مخالفات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 لأحكام قانون الشركات الكويتي رقم 25 لعام 2012، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه يؤثر ماديا في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.

كذلك نبين أنه خلال أعمال التدقيق لم يرد لعلنا أية مخالفات مادية لقانون رقم 32 لسنة 1968 وتعديلاته في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة بها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012.



صافي عبد العزيز المطوع

مراقب حسابات - ترخيص رقم 138 فئة "أ"  
من كي بي إم جي صافي المطوع وشركاه  
عضو في كى بي إم جي العالمية

الكويت في 12 مارس 2013

صافي عبد العزيز المطوع  
مرخص تحت رقم (١٤٨) فئة أ

## تقرير هيئة الرقابة الشرعية

الحمد لله وحده، والسلام على من لا نبي بعده، وعلى آله وصحبه أجمعين.

### إلى مساهمين شركة حياة للاستثمار

بسم الله الرحمن الرحيم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

وفقاً لمقد الارتباط الموقع معنا، قمنا بتدقيق العقود والمعاملات التي أبرمتها الشركة لإبداء الرأي في مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها في الآراء والإرشادات والقرارات الشرعية التي تم إصدارها من قبلنا خلال الفترة المنتهية في 2012/12/31 م.

تقع مسؤولية الالتزام بتنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها من قبلنا على إدارة الشركة. أما مسؤوليتنا فتتعلق بإبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناءً على تدقيقنا.

لقد قمنا بتدقيقنا طبقاً لمعايير الضوابط الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية التي تتطلب منا تخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق والمراجعة من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات والإقرارات التي نعتبرها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد مقبول بأن الشركة ملتزمة بأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها من قبلنا.

لقد قمنا بتدقيقنا على أساس فحص كل نوع من أنواع العقود والمعاملات المنفذة خلال الفترة، ونعتقد بأن أعمال التدقيق التي قمنا بها توفر أساساً مناسباً لإبداء رأينا.

في رأينا وفي ضوء الإيضاحات والتأكيدات التي حصلنا عليها:

1 - إن العقود والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 2012/12/31 م لا تخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

2 - إن الشركة غير مخولة بإخراج الزكاة وتقع مسؤولية إخراجها على المساهمين.

د. عبد العزيز الجارالله  
عضو هيئة الرقابة الشرعية

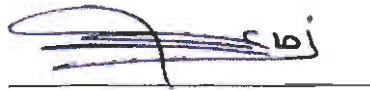
د. عبد العزيز القصار  
رئيس هيئة الرقابة الشرعية

أ.د. عبد الرزاق الشايجي  
عضو هيئة الرقابة الشرعية

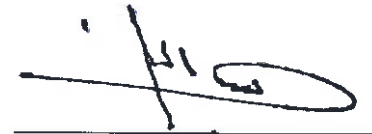
بيان المركز المالي المجموع  
كوما في 31 ديسمبر 2012

2011	2012	الايضاح	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,551,956	2,248,269		النقد والأرصدة لدى البنوك
9,788,685	8,548,215	5	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,125,182	4,993,213	6	مدينو تمويل إسلامي
6,995,327	7,466,818	7	عقارات استثمارية
9,223,048	14,636,935	8	استثمار في شركة تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
152,270	168,379	9	موجودات أخرى
<u>28,836,468</u>	<u>38,061,829</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
13,431,720	17,004,019	10	دائنو تمويل إسلامي
364,365	712,421		مطلوبات أخرى
<u>13,796,085</u>	<u>17,716,440</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
15,000,000	15,000,000	11	رأس المال
253,128	743,921	11	احتياطي إجباري
253,128	743,921	11	احتياطي اختياري
(85,313)	54,429		احتياطي ترجمة العمليات الأجنبية
(380,560)	3,803,118		أرباح مرحلة / (عجز متراكم)
<u>15,040,383</u>	<u>20,345,389</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>28,836,468</u>	<u>38,061,829</u>		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



يعقوب يوسف المريني  
نائب رئيس مجلس الإدارة والمضو المنتدب



د. نبيل أحمد المناعي  
رئيس مجلس الإدارة والمضو المنتدب

بيان الدخل الشامل المجموع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012

2011	2012	الايضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			إيرادات التشغيل
66,232	1,505,330	13	صافي إيرادات الاستثمار
160,974	132,901		إيرادات أرباح وعمولات
(177,060)	5,324,691	8	حصة من أرباح/ (خسائر) شركة تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
25,970	3,956		إيرادات أخرى
<u>76,116</u>	<u>6,966,878</u>		إجمالي إيرادات التشغيل
			مصاريف التشغيل وأعباء أخرى
(659,991)	(712,973)		تكاليف موظفين
(50,030)	(42,420)		الاستهلاك والإطفاء
(568,232)	(624,993)		تكاليف التمويل
(273,474)	(258,928)	14	مصاريف أخرى
<u>(1,551,727)</u>	<u>(1,639,314)</u>		إجمالي مصاريف التشغيل والأعباء الأخرى
(1,475,611)	5,327,564		الربح/ (الخسارة) التشغيلية قبل محخص انخفاض القيمة
45,377	(39,071)	6	(محخص) // عكس محخص انخفاض القيمة
(1,430,234)	5,288,493		الربح/ (الخسارة) قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	(25,000)		وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
-	(43,794)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	(54,435)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
<u>(1,430,234)</u>	<u>5,165,264</u>		الزكاة
			صافي ربح/ (خسارة) السنة
(33,781)	139,742		الدخل/ (الخسارة) الشاملة الأخرى،
(33,781)	139,742		فروق ترجمة العملات الأجنبية
			الدخل/ (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
<u>(1,464,015)</u>	<u>5,305,006</u>		إجمالي الدخل/ (الخسارة) الشاملة للسنة
(9.53)	34.44	15	ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيير في حقوق الملكية المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

الاجمالي دينار كويتي	أرباح مرحلة/ (عجز متراكم) دينار كويتي	احتياطي ترجمة عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
16,504,398	1,049,674	(51,532)	253,128	253,128	15,000,000	الرصيد في 1 يناير 2011
(1,430,234)	(1,430,234)	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(33,781)	-	(33,781)	-	-	-	خسارة السنة
(1,464,015)	(1,430,234)	(33,781)	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى
<u>15,040,383</u>	<u>(380,560)</u>	<u>(85,313)</u>	<u>253,128</u>	<u>253,128</u>	<u>15,000,000</u>	الرصيد في 31 ديسمبر 2011
15,040,383	(380,560)	(85,313)	253,128	253,128	15,000,000	الرصيد في 1 يناير 2012
5,165,264	5,165,264	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
139,742	-	139,742	-	-	-	ربح السنة
5,305,006	5,165,264	139,742	-	-	-	الدخل الشامل الأخر
-	(981,586)	-	490,793	490,793	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
<u>20,345,389</u>	<u>3,803,118</u>	<u>54,429</u>	<u>743,921</u>	<u>743,921</u>	<u>15,000,000</u>	المحول إلى الاحتياطيات الرصيد في 31 ديسمبر 2012

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

2011	2012	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(1,430,234)	5,165,264		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
			صافي ربح / (خسارة) السنة
50,030	42,420		تسويات:
1,704,767	(790,142)	13	الاستهلاك والإطفاء
177,060	(5,324,691)	8	(أرباح) / خسائر غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(1,690,065)	-	13	حصة في (ربح) / خسارة شركة مستثمر بها تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
(203,177)	(199,554)	13	التغير في القيمة العادلة لمقار استثماري
568,232	624,993		إيرادات توزيعات أرباح
11,365	39,071	6	تكاليف تمويل
(56,742)	-	6	مخصص عام على مدينو تمويل إسلامي
69,994	69,040		عكس مخصص عام على مدينو تمويل إسلامي
-	43,794		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	54,435		مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(798,770)	(275,370)		مخصص الزكاة
			التغير في:
1,531,035	2,030,612		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
59,296	(59,550)		موجودات أخرى
(64,973)	182,245		مطلوبات أخرى
726,588	1,877,937		
(444)	(1,458)		نهاية خدمة موظفين مدفوعة
726,144	1,876,479		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(7,835,434)	-		استثمار في شركة تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
(1,136,547)	(3,907,102)	6	مدينو تمويل إسلامي
5,674,238	-		سداد مدينو تمويل إسلامي
(161,029)	(420,945)	7	إضافات إلى عقار استثماري
(13,381)	-		شراء موجودات غير ملموسة
203,200	200,575		توزيعات أرباح مستلمة
(10,415)	-		شراء ممتلكات ومعدات
(3,279,368)	(4,127,472)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
3,459,733	3,590,057		صافي دائنو تمويل إسلامي
(470,696)	(642,751)		تكاليف تمويل مدفوعة
2,989,037	2,947,306		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
435,813	696,313		صافي الزيادة في النقد والأرصدة لدى البنوك
1,116,143	1,551,956		النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 يناير
1,551,956	2,248,269		النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

### 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.

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

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

تقوم الشركة بصورة رئيسية بممارسة الأنشطة الاستثمارية والمقاربية المختلفة إلى جانب تقديم خدمات إدارة الأصول وذلك وفقاً للمادة رقم (5) من عقد التأسيس و المادة رقم (4) من النظام الأساسي للشركة و بما يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

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

فيما يلي تفاصيل شركات المجموعة والشركات التي تخضع لسيطرة مشتركة كما في 31 ديسمبر 2012:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية	النشاط الرئيسي
		2012	2011
شركة تخضع لسيطرة مشتركة			
شركة حياة للإستثمار المقاري ذ.م.م.	السعودية	50 %	50 % المقارات
<b>الشركات التابعة</b>			
شركة حياة للإنشاءات	لبنان	100 %	100 % أعمال إنشائية
إموبيليار بيريتوس إس إيه	بنما	100 %	100 % المقارات

تم الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 من قبل مجلس الإدارة في 7 فبراير 2013. ولساهمي الشركة الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية.

### 2. أسس الأعداد

#### (أ) بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة للاستخدام من قبل حكومة دولة الكويت لمؤسسات الخدمات المالية التي تخضع لرقابة بنك الكويت المركزي وهيئة أسواق المال. وتتطلب تلك القواعد تطبيق كافة المعايير الدولية للتقارير المالية باستثناء متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 حول المخصص المجمع للانخفاض في القيمة والتي تحل محلها متطلبات بنك الكويت المركزي حول الحد الأدنى للمخصص العام.

إن مخصص الانخفاض في القيمة الخاص بالتسهيلات الائتمانية يتفق في كافة النواحي الجوهرية مع متطلبات بنك الكويت المركزي والمعايير الدولية للتقارير المالية حول المخصص المحدد. إضافة إلى ذلك، ووفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، يتم احتساب الحد الأدنى للمخصص العام بنسبة 1 % للتسهيلات النقدية و 0.5 % للتسهيلات غير النقدية، بالصافي بعد استبعاد بعض فئات الضمان، والتي ينطبق عليها تعليمات بنك الكويت المركزي ولا تخضع لمخصص محدد (إيضاح 3 ي). إضافة إلى ذلك، تلتزم الشركة بمتطلبات قانون الشركات التجارية الكويتي لسنة 2012 والقرار والوزاري رقم 18 لسنة 1990 وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.

بتاريخ 29 نوفمبر 2012، صدر قانون الشركات الكويتي بالمرسوم بقانون رقم 25 لسنة 2012 ("القانون"). و يسري القانون اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، إن الشركة حالياً بصدد التأكد من الالتزام بأحكام القانون ولديها ستة أشهر من تاريخ سريانه حتى 29 مايو 2013، طبقاً للائحة التنفيذية. ترى إدارة الشركة أن تطبيق أحكام هذا القانون ليس لها أي تأثير مادي على نشاط الشركة أو مركزها المالي الموحد.

#### (ب) أسس القياس

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

- الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

- المقار الاستثماري قيد الإنشاء.

### ج) عملة التعامل والعرض

تمرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهي عملة التعامل للشركة. وتقرب كافة المعلومات المالية المعروضة بالدينار الكويتي إلى أقرب دينار كويتي.

### د) استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة القيام بأحكام وتقديرات وافتراسات والتي قد تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تمم مراجعة التقديرات والافتراضات الضمنية بصفة مستمرة. ويتم إدراج التغييرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو في أي فترات لاحقة متأثرة.

إن المعلومات حول البنود الجوهرية للأحكام الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها تأثير هام على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة تم إيضاحها كما يلي:

#### تصنيف الأدوات المالية

يتعين على الإدارة أن تقرر عند شراء الأدوات المالية ما إذا كان يتم تصنيفها كاستثمارات متاحة للبيع أو محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو استثمارات بالقيمة المادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وذمم مدينة. وعند اتخاذ الأحكام تأخذ المجموعة في الاعتبار الفرض الأساسي من اقتناء تلك الأداة وكيف تنوي إدارتها ومراقبة أدائها.

#### تصنيف المقارنات

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

### هـ) المعايير والتفسيرات الجديدة التي لم يتم تطبيقها بعد

#### المعايير والتفسيرات التي تم إصدارها ولكنها لم تدخل حيز التنفيذ بعد

يوجد عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2012. ولم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة. ونبين أدناه تلك المعايير التي قد تتعلق بالمجموعة. لا تمتزم المجموعة بتطبيق هذه المعايير مبكراً.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (2010)، المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (2009)

يوضح المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (2009) متطلبات جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية. بموجب هذا المعيار يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية وفقاً لنموذج الأعمال التي يتم فيه الاحتفاظ بهذه الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية. يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (2010) - إضافات تتعلق بالمطلوبات المالية. لدى مجلس معايير المحاسبة الدولية حالياً مشروع نشط لإجراء تعديلات محدودة على متطلبات تصنيف وقياس المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وإضافة متطلبات جديدة لمعالجة انخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التحوط.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (2009 و 2010) للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015 مع السماح بالتطبيق المبكر لهذا المعيار. من المتوقع أن يترتب على تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تأثير على الموجودات المالية للمجموعة، ولكن لا يوجد أي تأثير على المطلوبات المالية للمجموعة.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة والمعايير الدولية للتقارير المالية 11 الترتيبات المشتركة والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن حصص في شركات أخرى (2011)

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 10 نموذج سيطرة فردي لتحديد ما إذا كان يجب تجميع حسابات شركة مستثمر بها. ونتيجة لذلك، قد يتوجب على المجموعة تغيير النتيجة النهائية للتجميع فيما يتعلق بالشركة المستثمر بها. وهو ما قد يؤدي إلى حدوث تغييرات في طريقة المحاسبة الحالية عن هذه الشركات المستثمر بها.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 11، فإن هيكل الترتيبات المشتركة، وإن كان لا يزال يمثل أحد الاعتبارات الهامة، إلا أنه لم يعد العامل الرئيسي في تحديد نوع



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

الترتيبات المشتركة، وبالتالي المحاسبة اللاحقة.

- حصة المجموعة في عملية مشتركة، وهي الترتيبات التي يكون فيها للأطراف حقوقاً في الموجودات وعليهم الالتزامات نظير المطلوبات، سيتم المحاسبة عنها على أساس حصة المجموعة في تلك الموجودات والمطلوبات.
  - حصة المجموعة في مشروع مشترك، وهي الترتيبات التي يكون فيها الأطراف حقوقاً في صافي الموجودات، سيتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية.
- قد يتمين على المجموعة إعادة تصنيف ترتيباتها المشتركة، الأمر الذي قد يؤدي إلى تغييرات في المحاسبة الحالية عن هذه الحصص.

يجمع المعيار الدولي للتقارير المالية 12 في معيار واحد؛ كافة متطلبات الإفصاح عن حصص الشركة في الشركات التابعة والترتيبات المشتركة والشركات الزميلة والكيانات غير المجمع. تقوم المجموعة حالياً بتقييم متطلبات الإفصاح عن الحصص في الشركات التابعة والحصص في الترتيبات المشتركة والكيانات المهيكلة غير المجمع بالمقارنة مع الإفصاحات الحالية. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن معلومات عن طبيعة ومخاطر والأثار المالية لهذه الحصص.

هذه المعايير سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013 مع السماح بالتطبيق المبكر.

### المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة (2011)

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 13 مصدر واحد للتوجيه بشأن كيفية قياس القيمة العادلة، ويستبدل إرشادات قياس القيمة العادلة المتفرقة بين جميع المعايير الدولية للتقارير المالية حالياً، وفقاً للاستثناءات المحدودة، يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 13 عندما يتمين القيام بقياسات أو الإفصاحات عن القيمة العادلة أو السماح بها من قبل معايير الدولية للتقارير المالية الأخرى. تقوم المجموعة حالياً بمراجعة المنهجيات لتحديد القيم العادلة. المعيار الدولي للتقارير المالية 13 ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013 مع السماح بالتطبيق المبكر.

يتوقع أعضاء مجلس الإدارة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات عند سريانها على الفترات المستقبلية لن يكون له أي تأثير مالي مادي على البيانات المالية المجمع للمجموعة في فترة التطبيق المبدئي بإستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

إن إدارة المجموعة بصدد تقييم تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على البيانات المالية المجمع للمجموعة.

## 3. السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الموضحة أدناه بثبات على كافة الفترات المروضة في هذه البيانات المالية المجمع وتم تطبيقها بثبات من قبل شركات المجموعة.

### (أ) أسس التجميع

#### الشركات التابعة

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة سيطرة عليها. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمع من تاريخ بدء السيطرة وحتى تاريخ انتهاء السيطرة.

يتم إعداد البيانات المالية المجمع بإستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات والأحداث الأخرى في الظروف المشابهة.

#### استثمار في شركات تخضع لسيطرة مشتركة

الشركات التي تخضع لسيطرة مشتركة هي تلك الشركات التي تسيطر المجموعة بصورة مشتركة على أنشطتها ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية ويتطلب ذلك موافقة بالإجماع على القرارات الاستراتيجية المالية والتشغيلية.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات التي تخضع لسيطرة مشتركة بإستخدام طريقة حقوق الملكية ويتم تسجيلها بصورة مبدئية بالتكلفة. إن تكلفة الاستثمار تتضمن تكاليف المعاملات.

تتضمن البيانات المالية المجمع حصة المجموعة من أرباح أو خسائر والدخل والشامل الآخر بعد التعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة من تاريخ بدء السيطرة المشتركة حتى تاريخ توقف تلك السيطرة.

عندما تتجاوز حصة المجموعة في الخسائر حصتها في الاستثمار الذي يتم المحاسبة عنه بطريقة حقوق الملكية، يتم تخفيض القيمة الدفترية لهذه الحصة إلى لا شيء ويتوقف تسجيل الخسائر الأخرى بإستثناء ما تكبده المجموعة من التزامات أو مدفوعات نيابة عن الشركة المستثمر بها.

#### معاملات مستتبدة عند التجميع

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

#### ب) النقد والتفقد المعادل

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

#### ج) الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إذا كانت محتفظ بها بفرض المتاجرة أو مصنفة بالقيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي. يتم تصنيف الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا قامت المجموعة بإدارة تلك الاستثمارات واعتمدت في قرارات البيع والشراء على أساس قيمتها العادلة وفقاً لإدارة المخاطر أو استراتيجية الإستثمار الموثقة لدى المجموعة. يتم تسجيل تكاليف المعاملة المرتبطة بها في بيان الدخل الشامل المجمع. يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم تسجيل التغيرات عليها في بيان الدخل الشامل المجمع.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس كافة الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل المجمع.

#### د) مدينو تمويل إسلامي

يمثل مدينو التمويل الإسلامي مدينو الوكالة والتي تتضمن مبالغ يتم استثمارها لدى أطراف أخرى بموجب ترتيبات عقد الوكالة للمعاملات الآجلة من قبل هذه الأطراف في مختلف المنتجات الاستثمارية الإسلامية.

يتم الاعتراف بمدينو الوكالة مبدئياً بالقيمة العادلة ولاحقاً يتم إدراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة المائد الفعلي.

#### هـ) عقارات استثمارية

العقار الاستثماري هو عقار محتفظ به إما لتحقيق إيرادات من تأجيره أو ارتفاع قيمته الرأسمالية أو لكلا الغرضين. ولكن ليس بفرض بيمة في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال. أو لاستخدامه في إنتاج أو توريد البضاعة أو الخدمات أو أغراض إدارية.

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

#### و) موجودات أخرى

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

##### أ) موجودات غير ملموسة

تمثل الموجودات غير الملموسة تراخيص برامج الكمبيوتر. يتم إدراج برامج الكمبيوتر التي حصلت عليها المجموعة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة (إيضاح 3 (ي)).

ويتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد تلك النفقات من المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المحدد المتعلق بها. يتم تسجيل كافة النفقات الأخرى في بيان الدخل الشامل عند تكبدها.

يتم إثبات الإطفاء في بيان الدخل الشامل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للبرامج من تاريخ توافرها للاستخدام. الأعمار الإنتاجية المقدرة للبرامج هي ثلاثة سنوات.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

### (ii) ممتلكات ومعدات

#### التحقق والقياس

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

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن بيع بند من الممتلكات والمعدات من خلال مقارنة متحصلات البيع مع القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات ويتم إدراجها في بيان الدخل الشامل المجموع.

#### الاستهلاك

يتم استهلاك الممتلكات والمعدات على مدى العمر الانتاجي المتوقع لكل بند من الممتلكات والمعدات ويتم تحميلها في بيان الدخل الشامل المجموع باستخدام طريقة القسط الثابت.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات هو كما يلي:

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

يتم مراجعة طريقة الاستهلاك والأعمار الإنتاجية بتاريخ التقرير.

### (j) دائنو تمويل إسلامي

#### (i) مرابحة

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

#### (ii) وكالة

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

يتم الاعتراف بدائنو الوكالة مبدئيا بالتكلفة ولاحقا يتم إدراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

#### (iii) التورق

مستحقات التورق هي أدوات مالية إسلامية تتضمن شراء المجموعة لموجودات من طرف آخر ويبيها لطرف ثالث من خلال التسليم والدفع الفوري. لدى المجموعة التزام مؤجل بدفع السعر مشتملا على الربح إلى الطرف الآخر. ويتم إدراج التورق بالتكلفة المطفأة. ويتم الاعتراف بتكلفة التمويل في بيان الدخل الشامل المجموع كمصروفات.

### (د) المطلوبات الأخرى

يتم إدراج المطلوبات الأخرى بالتكلفة المطفأة.

#### (ط) تحقق الإيرادات

##### (أ) إيرادات التمويل الإسلامي

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

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

### (أ) إيرادات الأرباح والمعاملات

تمثل إيرادات الأرباح والمعاملات أرباح إدارة الأصول المكتسبة من قبل المجموعة على أنشطة الأمانة. يتم الاعتراف بإيرادات الأرباح والمعاملات على أساس الاستحقاق.

### (ب) إيرادات توزيعات أرباح

تتحقق الإيرادات من توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلامها.

### (ج) الانخفاض في القيمة

#### الموجودات المالية

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

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

إضافة إلى ذلك ووفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، يتم احتساب مخصص عام بحد أدنى 1 % على كافة التسهيلات الإئتمانية النقدية، بالصافي بعد إستبعاد بعض فئات الضمانات التي تطبق عليها تعليمات بنك الكويت المركزي ولا تخضع لإحتساب مخصصات معينة.

#### الموجودات غير المالية

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

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

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

### (د) العملات الأجنبية

#### معاملات بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى عملات التعامل الخاصة بشركات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات. يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ بيان المركز المالي إلى عملة التعامل وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. إن أرباح أو خسائر العملات الأجنبية من البنود النقدية هي الفرق بين التكلفة المطفأة في عملة التعامل في بداية السنة، والمعدلة بالفوائد الفعلية والمدفوعات خلال السنة، والتكلفة المطفأة في العملة الأجنبية المحولة وفقاً لأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة. يتم تسجيل فروق العملات الأجنبية الناشئة عن إعادة ترجمة العملات في بيان الدخل الشامل المجموع.

يتم تحويل البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة.

#### العمليات الأجنبية

يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية، إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي. يتم ترجمة إيرادات ومصاريف المعاملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات.

يتم إدراج فروق العملات الأجنبية في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في إحتياطي ترجمة العمليات الأجنبية في حقوق الملكية. غير أنه، إذا لم تكن العمليات في شركة تابعة مملوكة بالكامل، فإنه يتم إدراج فروق ترجمة العملات في بند الدخل الشامل الآخر بشكل متناسب. عند استبعاد العمليات الأجنبية بشكل يؤدي إلى فقدان السيطرة المشتركة، فإنه يتم إعادة تصنيف المبالغ المتراكمة في فروق ترجمة العملات الأجنبية المرتبطة بالعمليات الأجنبية تحت بند الأرباح أو الخسائر كجزء من الأرباح أو الخسائر عند الاستبعاد. عند قيام المجموعة باستبعاد جزء من استثماراتها في شركة تخضع لسيطرة مشتركة تتضمن عمليات أجنبية مع الاحتفاظ على السيطرة المشتركة، فإنه يتم إعادة تصنيف النسبة ذات الصلة من المبالغ المتراكمة إلى بيان الدخل الشامل المجمع.

إذا كان من غير المقرر أو من غير المحتمل تسوية البنود النقدية المطلوبة أو المستحقة للعمليات الأجنبية في المستقبل المنظور، فإنه يتم اعتبار أرباح أو خسائر صرف العمليات الأجنبية الناتجة من البنود النقدية أنها تشكل جزء من صافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية ويتم إدراجها تحت بند الدخل الشامل الآخر وعرضها في بند إحتياطي ترجمة العمليات الأجنبية في حقوق الملكية.

## ل) مزايا الموظفين

### الموظفين الكويتيين

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 الدخل الشامل المجمع في السنة المرتبطة بها.

### الموظفين الأجانب

يستحق الموظفون الأجانب مكافأة نهاية خدمة وفقاً لنصوص قانون العمل الكويتي واللوائح الداخلية للشركة على أساس مدة الخدمة وآخر راتب والملاوات المدفوعة الأخرى. إن هذا المخصص لهذا الالتزام غير الممول يمثل خطة تقاعدية ذات منافع محددة.

## م) مخصصات

يتم تحقق المخصص في حال كان على المجموعة، نتيجة لحدث ماضي، التزامات قانونية حالية أو استدلالية يمكن تقديرها بشكل موثوق فيه ويكون من المحتمل أن يتطلب تسوية هذا الالتزام تدفق منافع اقتصادية خارج المجموعة. يتم تحديد المخصصات بخضم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر الخاصة بالمطلوبات. يتم إثبات الخصم كتكاليف تمويل.

## ن) موجودات الأمانة

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

## س) الضريبة

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

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

## ع) مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

## ف) الزكاة

يتم حساب مساهمة الزكاة والمنصوص عليها وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لعام 2006 وتفيد في بيان الدخل الشامل المجمع.

#### 4. تحديد القيمة العادلة

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والافصاحات للمجموعة القيام بتحديد القيمة العادلة لكل من الموجودات المالية وغير المالية. تم تحديد قياس القيمة العادلة استناداً إلى الطرق التالية:

##### عقار استثماري قيد الإنشاء

يتم تحديد القيمة العادلة بناء على تقييم تقوم به شركة تقييم عقاري خارجية مستقلة حيث تتمتع بالمؤهلات المطلوبة المعترف بها وكذلك الخبرة السابقة عن موقع وفتة العقار الجاري تقييمه وتقوم بتقييم الأرض قيد التطوير الخاصة بالمجموعة كل 12 شهر. تستند القيمة العادلة إلى القيمة السوقية باعتبارها المبلغ التقديري الذي يمكن مبادلة العقار لقاءه في تاريخ التقييم بين مشتري وبائع تتوفر لديهم الرغبة في معاملة على أسس تجارية متكافئة بعد القيام بأنشطة التسويق اللازمة والتي اشترك فيها كلا الطرفين.

##### الأسهم

تستند القيمة العادلة للأسهم إلى أسعار السوق الملونة بتاريخ بيان المركز المالي دون أي خصم لتكاليف البيع المستقبلية المقدرة.

#### 5. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	أسهم صناديق مشتركة
6,738,063	7,027,105	
3,050,622	1,521,110	
<u>9,788,685</u>	<u>8,548,215</u>	

#### 6. مدينو تمويل إسلامي

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,674,238	1,136,547	الرصيد في 1 يناير (قبل المخصص العام)
(5,674,238)	-	مبالغ مسددة
<u>1,136,547</u>	<u>3,907,102</u>	إضافات
1,136,547	5,043,649	
(11,365)	(50,436)	مخصص عام
<u>1,125,182</u>	<u>4,993,213</u>	الرصيد في 31 ديسمبر

فيما يلي الحركة في المخصص الانخفاض في القيمة:

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
56,742	11,365	الرصيد في 1 يناير
11,365	39,071	مخصص انخفاض القيمة
(56,742)	-	عكس مخصص انخفاض القيمة
<u>11,365</u>	<u>50,436</u>	الرصيد في 31 ديسمبر

إن معدل العائد الفعلي لمديني الوكالة هو 7.5 % (2011: 7.5 %) سنوياً. ويتضمن ذلك مدينو الوكالة المستحقة من طرف ذي صلة كما هو مبين في إيضاح 12.

إن استحقاق مديني الوكالة للمجموعة وتحليل المخاطر مبين في إيضاح 18.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

7. عقارات استثمارية

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,598,660	6,995,327	الرصيد في 1 يناير
3,579,354	-	شراء عقار استثماري
161,029	420,945	تكاليف إنشاء مرسلة
1,690,065	-	التغير في القيمة المادلة (إيضاح 13)
(33,781)	50,546	ربح/ (خسارة) ترجمة عملات أجنبية
<u>6,995,327</u>	<u>7,466,818</u>	القيمة الدفترية في 31 ديسمبر

8. استثمار في شركة تم المحاسبة عنه بطريقة حقوق الملكية

بلغت حصة المجموعة في ربح الشركة التي تخضع لسيطرة مشتركة للسنة 5.324.691 دينار كويتي (2011: حصة في الخسارة بمبلغ 177.060 دينار كويتي).

فيما يلي ملخص بالمعلومات المالية لإستثمار تم المحاسبة عنه بطريقة حقوق الملكية والذي لم يتم تعديله وفقاً لنسب الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة:

الربح	المصاريف	الإيرادات	إجمالي المطلوبات	إجمالي الموجودات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
10,649,382	(279,057)	10,928,439	52,919,858	82,193,728	2012
					شركة حياة للاستثمار العقاري ذ.م.م
الخسارة	المصاريف	الإيرادات	إجمالي المطلوبات	إجمالي الموجودات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(354,121)	(354,121)	-	32,126,682	50,572,778	2011
					شركة حياة للاستثمار العقاري ذ.م.م

9. موجودات أخرى

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
37,554	79,103	مدفوعات مقدماً
37,746	52,735	أرصدة مدينة
49,254	19,258	ممتلكات ومعدات
19,014	6,590	موجودات غير ملموسة
8,702	10,693	أخرى
<u>152,270</u>	<u>168,379</u>	

## 10. دائنو تمويل إسلامي:

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,481,453	14,992,540	مرايحة
2,001,309	2,011,479	وكالة
948,958	-	تورق
<u>13,431,720</u>	<u>17,004,019</u>	

إن استحقاق دائنو تمويل إسلامي مبين في إيضاح 18.

يتراوح معدل الفائدة الفعلي على دائنو تمويل إسلامي بين 3.43 % و 6 % (2011: بين 3.62 % و 6 %) سنوياً.

## 11. حقوق الملكية

### رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 15.000.000 دينار كويتي (2011: 15.000.000 دينار كويتي) موزع على 150.000.000 سهم (2011: 150.000.000 سهم) قيمة كل سهم 100 فلس.

### احتياطي إجباري:

وفقاً لمطالبات قانون الشركات التجارية الكويتي لعام 2012 وعقد تأسيس الشركة، يتم تحويل 10 % من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري حتى يصل إجمالي الاحتياطي إلى 50 % من رأس المال المدفوع. إن توزيع الاحتياطي الإجباري محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5 % من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح المرحلة لدفع مثل هذه التوزيعات.

### احتياطي اختياري:

وفقاً لمعد تأسيس الشركة، يتم تحويل 10 % من ربح السنة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. يتم وقف هذه التحويلات بقرار من المساهمين من خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي وبناء على توصيات مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

## 12. معاملات وأرصدة لدى أطراف ذات صلة

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

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

فيما يلي الأرصدة لدى الأطراف ذات الصلة:

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,062,037	210,822	الأرصدة لدى البنوك
1,136,547	2,948,269	مدينو وكالة
948,958	-	دائنو تورق
261,929	350,684	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

تتضمن المعاملات الهامة لدى الأطراف ذات الصلة بخلاف تلك المبينة في بنود أخرى في هذه البيانات المالية المجمعة تكاليف تمويل لدائني تورك بمبلغ 542 دينار كويتي (2011: 269.440 دينار كويتي).

### 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 288.000 دينار كويتي (2011: 288.000 دينار كويتي).

### 13. صافي إيرادات الاستثمار

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(222,638)	366,165	أرباح / (خسارة) محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(1,704,767)	790,142	أرباح / (خسارة) غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,690,065	-	التغير في القيمة العادلة لمقار استثماري (إيضاح 7)
115,293	140,643	أرباح من مدينو تمويل إسلامي
586	-	ربح من حساب الادخار
203,177	199,554	إيرادات توزيعات الأرباح
(15,484)	8,826	ربح / (خسارة) ترجمة عملات أجنبية
<u>66,232</u>	<u>1,505,330</u>	

### 14. مصاريف أخرى

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
50,664	50,664	إيجار
48,507	46,130	أتعاب مهنية
27,954	26,510	مصاريف سفريات
27,305	21,946	رسوم واشتراكات
76,443	59,302	تكلفة الاستثمار المباشر
42,601	54,376	أخرى
<u>273,474</u>	<u>258,928</u>	

### 15. ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

2011	2012	
(1,430,234)	5,165,264	ربح / (خسارة) السنة (دينار كويتي)
150,000,000	150,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
(9.53)	34.44	ربحية / (خسارة) السهم (فلس)

## 16. موجودات الأمانة

تمثل موجودات الأمانة استثمارات 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 5.579,449 دينار كويتي (2011: 7.744,282 دينار كويتي).

## 17. القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن استبدال الأصل به أو سداد التزام بين أطراف ذات معرفة ورغبة في معاملات على أسس متكافئة. من المفهوم ضمناً في تعريف القيمة العادلة افتراض الاستمرارية لأعمال المجموعة وعدم وجود نية أو حاجة للتصفية أو تقليص عملياتها بشكل مادي أو أن تتولى معاملات بشروط غير ملائمة.

تتمثل الأدوات المالية بالموجودات المالية والمطلوبات المالية.

إن القيمة العادلة المقدرة للموجودات والمطلوبات المالية بتاريخ بيان المركز المالي لا تختلف بصورة جوهرية عن القيمة الدفترية لها.

تسلسل القيمة العادلة

يبين الجدول أدناه تحليل الأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة بحسب مستويات تسلسل القيمة العادلة.

فيما يلي تعريف المستويات المختلفة:

المستوى الأول: الأسعار المعلن (غير معدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المطابقة.

المستوى الثاني: مدخلات بخلاف الأسعار المعلن المتضمنة في المستوى الأول التي يمكن قياسها للموجودات والمطلوبات بطريقة مباشرة (مثال: الأسهم) أو غير مباشرة (مثال: مشتقة من الأسهم).

المستوى الثالث: مدخلات للموجودات والمطلوبات التي لا تعتمد على بيانات الأسواق التي يمكن قياسها (مدخلات غير قابلة للقياس).

تستند الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر على مدخلات المستوى الأول.

## 18. إدارة المخاطر المالية

تعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة لاستخدامها الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان

- مخاطر السيولة

- مخاطر السوق

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

### إطار عمل إدارة المخاطر

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

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

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

### مخاطر الائتمان

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

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

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

### التعرض لمخاطر الائتمان

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية كما في 31 ديسمبر 2012 تمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. فيما يلي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان كما في تاريخ بيان المركز المالي:

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,551,456	2,247,769	أرصدة لدى البنوك
1,125,182	4,993,213	مدينو تمويل إسلامي
<u>2,676,638</u>	<u>7,240,982</u>	

تقوم المجموعة بمراقبة تركيز مخاطر الائتمان بحسب القطاع وبحسب المنطقة الجغرافية.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة لشركة الحياة للتأمين في 31 ديسمبر 2012

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

			2012
الإجمالي دينار كويتي	مدينو تمويل إسلامي دينار كويتي	أرصدة لدى البنوك دينار كويتي	
7,240,982	4,993,213	2,247,769	القيمة الدفترية
			التركز حسب القطاع
5,000	-	5,000	القطاع الحكومي
2,242,769	-	2,242,769	قطاع البنوك
4,993,213	4,993,213	-	القطاع العقاري
7,240,982	4,993,213	2,247,769	
			التركز حسب المنطقة
5,222,401	4,993,213	229,188	دول مجلس التعاون الخليجي
2,018,581	-	2,018,581	أوروبا
7,240,982	4,993,213	2,247,769	
			2011
الإجمالي دينار كويتي	مدينو تمويل إسلامي دينار كويتي	أرصدة لدى البنوك دينار كويتي	
2,676,638	1,125,182	1,551,456	القيمة الدفترية
			التركز حسب القطاع
5,000	-	5,000	القطاع الحكومي
1,546,456	-	1,546,456	قطاع البنوك
1,125,182	1,125,182	-	القطاع العقاري
2,676,638	1,125,182	1,551,456	
			التركز حسب المنطقة
2,644,701	1,125,182	1,519,519	دول مجلس التعاون الخليجي
31,937	-	31,937	أوروبا
2,676,638	1,125,182	1,551,456	

### مخاطر السيولة

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

كما في تاريخ بيان المركز المالي، فإن كافة الموجودات والمطوبات المالية ذات فترة استحقاق أقل من سنة واحدة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

### مخاطر السوق

إن مخاطر أسعار السوق هي مخاطر التقلبات في أسعار السوق مثل معدلات الصرف الأجنبي ومعدلات الفائدة وأسعار الأسهم على التي ستؤثر في دخل المجموعة أو قيمة الأدوات المالية المملوكة لها، والهدف من إدارة مخاطر أسعار السوق هو إدارة التمرضات 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 المادلة 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.

إدارة مخاطر أسعار الأسهم الناتجة عن الاستثمارات في الأوراق المالية، تقوم المجموعة بتنوع محفظتها من خلال الاستثمار في أسواق مختلفة مثل أسواق الولايات المتحدة المالية وأسواق المال الأوروبية وأسواق دول مجلس التعاون الخليجي والأسواق الآسيوية بحسب قطاعات الأعمال وهي بصفة أساسية التكنولوجيا والمقاربات والاتصالات والصناعة.

إن التأثير كما في تاريخ بيان المركز المالي نتيجة التغير المقبول المحتمل في مؤشرات الأسهم مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى هو كما يلي:

31 ديسمبر 2012		التغير في أسعار الأسهم %	مؤشرات السوق
التأثير على الأرباح أو الخسائر دينار كويتي			
19,848	5	سوق تايلاند للأوراق المالية	
57,887	5	سوق هونج كونج للأوراق المالية	
114,530	5	سوق الرياض للأوراق المالية	
33,945	5	سوق لندن للأوراق المالية	
65,405	5	سوق كوريا الجنوبية للأوراق المالية	
21,119	5	سوق نيويورك للأوراق المالية	
12,762	5	سوق إندونيسيا للأوراق المالية	
1,286	5	سوق الفلبين للأوراق المالية	
12,067	5	سوق سنغافورة للأوراق المالية	
12,506	5	بورصة ماليزيا	
76,056	5	سوق الهند للأوراق المالية	
31 ديسمبر 2011			
التأثير على الأرباح أو الخسائر دينار كويتي	التغير في أسعار الأسهم %	مؤشرات السوق	
24,716	5	سوق تايلاند للأوراق المالية	
48,880	5	سوق هونج كونج للأوراق المالية	
30,799	5	سوق الرياض للأوراق المالية	
21,586	5	سوق لندن للأوراق المالية	
52,676	5	سوق كوريا الجنوبية للأوراق المالية	
243,957	5	سوق نيويورك للأوراق المالية	
66,742	5	سوق الهند للأوراق المالية	

إن تغير معادل في الاتجاه المكسي سيكون له نفس التأثير ولكن بصورة عكسية.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

### 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 مدينو تمويل إسلامي ودائنو تمويل إسلامي. إن مدينو تمويل إسلامي ودائنو تمويل إسلامي للمجموعة ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل. ولذلك لن يكون هناك أي تأثير جوهري لأي تقلبات في معدل الربح.

### مخاطر العملات الأجنبية

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

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

تعرض المجموعة لمخاطر العملات على الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والحسابات البنكية ومدينو ودائنو عمليات التمويل الإسلامي 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 دينار كويتي	نسبة التغير في أسعار العملات %	دينار كويتي	
			2012
(576,721)	10	(5,767,208)	دولار أمريكي
527,012	10	5,270,120	ريال سعودي
24,294	10	242,936	دولار سنغافورة
115,774	10	1,157,741	دولار هونج كونج
25,524	10	255,240	روبية إندونيسيا
25,051	10	250,508	ريجيت ماليزيا
39,729	10	397,293	بات تايلاندي
68,196	10	681,961	جنيه إسترليني
130,810	10	1,308,100	وون كوري
			2011
32,731	10	327,306	دولار أمريكي
201,401	10	2,014,010	ريال سعودي
97,940	10	979,402	دولار هونج كونج
49,431	10	494,313	بات تايلاندي
43,407	10	434,070	جنيه إسترليني
105,562	10	1,055,622	وون كوري

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

## 19. إدارة رأس المال

إن سياسة الإدارة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية لدعم التنمية المستقبلية للأعمال. تقوم الإدارة بمراقبة المائد 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 الكويتي رقم 25 لعام 2012.

## 20. التزامات رأسمالية

خلال السنة، قامت المجموعة بإبرام عقود تتعلق بإنشاء مبنى على عقار استثماري قيد الإنشاء بمبلغ 355 ألف دينار كويتي (2011: 43 ألف دينار كويتي).

فيما يتعلق بحصة المجموعة في شركة محاصة، بلغت حصة المجموعة من الالتزامات الرأسمالية 2,208 ألف دينار كويتي (2011: 10,920 ألف دينار كويتي).

