

التقرير السنوي

1 ابريل 2012 - 31 مارس 2013

2013

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الشيخ / صباح الأحمد الجابر الصباح حفظه الله ورعاه
حضرة صاحب السمو أمير البلاد



الشيخ / جابر المبارك الحمد الصباح حفظه الله ورعاه
سمو رئيس مجلس الوزراء



الشيخ / نواف الأحمد الجابر الصباح حفظه الله ورعاه
سمو ولي العهد

المحتويات

- 6 رؤيتنا.
- 7 إستراتيجية عملنا... قيمنا...
- 8 مسؤوليتنا الاجتماعية...
- 8 أعضاء مجلس الإدارة.
- 10 كلمة رئيس مجلس الإدارة
- 12 الإدارة الرشيدة.
- 14 الإدارة التنفيذية.
- 17 تقرير هيئة الرقابة الشرعية.



الشركات الزميلة

- 20 شركة رواج القابضة.
- 21 شركة رأسمال القابضة.
- 22 الشركة الخليجية المغاربية القابضة.
- 23 الشركة الخليجية للتعمير العقاري.
- 24 شركة المشاريع العقارية كبيتال.
- 25 شركة مينا برو.
- 26 شركة مينا ترك العقارية.





مشاريعنا

- 28 المساهمة بمشروع بوابة الاستثمار.
- 29 المساهمة بمشروع نورانا.
- 30 تملك وحدات في برج هاجر - مكة المكرمة.
- 31 مشروع تطوير ضاحية كزابلانكا.
- 32 مشروع بهجة السكي - صبئجة.



تقرير مدقق الحسابات

- 36 تقرير مراقبي الحسابات المستقلين.
- 37 بيان الدخل المجمع.
- 38 بيان الدخل الشامل المجمع.
- 39 بيان المركز المالي المجمع.
- 41 بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.
- 43 بيان التدفقات النقدية المجمع.
- 45 إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

رؤيتنا

تتميز شركة مينا العقارية عن منافسيها بتركيزها على تسعى الشركة في رؤيتها إلى أن تلعب دوراً إقليمياً فاعلاً في مجال الاستثمار العقاري، مع التوسع التدريجي في الدول المستهدفة من خلال توفير فرص الاستثمار العقاري الجدية، بهدف تحقيق عوائد مجزية ومستمرة لعملائها ومساهميها وذلك بتنفيذ مشاريع التطوير والاستثمار العقاري المختارة. وتبني الشركة رؤيتها على المحاور الآتية:

- ◀ التركيز على مواطن الميزة التنافسية.
- ◀ التركيز على تلبية احتياجات العملاء، وكسب ثقتهم من حيث المصداقية والاحتراف، وإيجاد فرص استثمارية عقارية متنوعة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وذات دخل منافس وعضو مستمر.
- ◀ استغلال الفرص المتاحة في السوق العقاري من خلال تكوين الشراكات الاستراتيجية مع الشركات المتخصصة، وإدارة المشاريع المشتركة.
- ◀ تطوير الأصول الاستثمارية عالية الجودة، والتي تتناسب مع أهداف الشركة الاستثمارية واحتياجات العملاء.
- ◀ توفير قدرة مؤسسية متميزة قادرة على إيجاد قيمة مضافة من خلال الاستحواذ، والشراكات وإدارة المشاريع.
- ◀ توفير مهارات متكاملة في إدارة المخاطر، وأعمال التطوير وإدارة الأصول والخصوم في منظومة جذابة وأمنة.





استراتيجية عملنا

تتميز شركة مينا العقارية عن منافسيها بتركيزها على القطاعات السوقية العليا، من خلال تطوير وتنفيذ مشاريع عقارية كبيرة وتوفير أدوات عقارية استثمارية ذات ربحية تتناسب مع أهدافها الموضوعة.

كما تقوم الشركة بتوفير الخدمات الاستشارية العقارية بالإضافة إلى إنشاء وإدارة الشركات والمشاريع المختلفة محلياً وإقليمياً ودولياً.



قيمتنا

تعمل الشركة على منح المزيد من القيمة التنافسية لعملائها، وبناء علاقات شراكة طويلة الأمد معهم، وتقديم أفضل الخدمات المتوفرة لهم، والاستجابة لاحتياجاتهم ومتطلباتهم الخاصة، وتوفير خدمات ومنتجات ذات جودة عالية. كما تعمل الشركة على الاستفادة من خبراتها ومهاراتها العالية مع شركائها الاستراتيجيين في التعرف على تطورات الأسواق وإجهااتها لإقتناص الفرص الاستثمارية المتميزة المتوافقة مع أهدافها الاستراتيجية.



مسؤوليتنا الاجتماعية

تنظر الشركة إلى مسؤوليتها الاجتماعية بصورة جدية لأهمية المساهمة في خدمة المجتمع ودعم نموه وتطوير قطاع الاستثمار العقاري وفق أحكام الشريعة الإسلامية السمحاء. وقد واصلت الشركة خلال العام 2012-2013 تخصيص مبالغ للمساهمة في دعم المشاريع الخيرية المناسبة والمؤسسات التعليمية والثقافية، والمؤسسات التي تهتم بالخدمة الإنسانية في المجتمع.

أعضاء مجلس الإدارة

1 د. فؤاد عبدالله العمر
رئيس مجلس الإدارة

2 عبد المغني عبدالله العبد المغني
نائب رئيس مجلس الإدارة

3 محمد عبدالرحمن الرويح
عضو مجلس الإدارة

4 مشعل جراح الرومي
عضو مجلس الإدارة

5 ماجد داوود العوهلي
عضو مجلس الإدارة

6 طارق أحمد الجاسم
عضو مجلس الإدارة

7 معاذ عبدالعزيز بودي
عضو مجلس الإدارة

8 شبان فهد المطيري
عضو مجلس الإدارة

9 يوسف فهد الشايح
عضو مجلس الإدارة





كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله والحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله
وعلى آله وصحبه وسلم.

يسر مجلس إدارة شركة / مينا العقارية أن يضع بين
أيديكم تقريره السنوي للعام المالي التاسع والمنتهي
في 31 مارس 2013م.



إستكمالا للإستراتيجية التي تبناها مجلس الإدارة منذ العام الماضي والمتعلقة بالسعي نحو تقوية أصول الشركة وإعادة هيكلتها من الناحية الإستثمارية تفادياً لأي تداعيات سلبية من جراء الأزمات الإقتصادية في بعض الدول العربية. وتطبيقاً لذلك فقد حرص مجلس الإدارة على التركيز على مراجعة إلتزامات الشركة، حيث تم تخفيض التسهيلات التمويلية بنسبة 19% ، كما تم تخفيض التكاليف والأعباء التمويلية بنسبة 19% وذلك مقارنة بالعام الماضي. بالإضافة إلى ذلك فقد تم خفض المصاريف الإدارية والعمومية بنسبة 30%، كما سعت الشركة للمحافظة على مستوى السيولة عند نسبة 15% إلى إجمالي حقوق المساهمين.

كما حرص المجلس على وضع خارطة طريق للتخارج من بعض الأصول بهدف توفير السيولة اللازمة التي تدعم توجه الشركة نحو الدخول في مشاريع وفرص إستثمارية جديدة ، ومع صعوبة التخارجات في ظل الازمات السياسية الحالية، إلا أنه قد تم بيع أرض مدينة الطاقة بدولة قطر والبالغ مساحتها (6,921 م²) بسعر (32 مليون ريال قطري) كما أنه يتم حالياً تطوير بعض المشاريع العقارية بمملكة البحرين على بعض الأراضي التي تملكها ومنها مشروع إنشاء مجمع تجاري وتأجيريه بطريقة مجدية تعود بالنفع على الشركة وعلى المستثمرين فيه. كما يتم أيضاً دراسة الدخول في مشاريع عقارية جديدة بالجمهورية التركية وذلك على غرار مشروع بهجة الذي تم إنجاز بنجاح.

وتعزى النتائج المالية للعام المالي المنتهي في 31 مارس 2013م إلى استمرار تطبيق المراجعة الشاملة لكافة أصول الشركة وإعادة تقييمها بما يتناسب مع الواقع والمتغيرات الحالية في الأسواق المستهدفة وأخذ المخصصات اللازمة بشأنها ، حيث تظهر هذه النتائج أن صافي الخسارة قد بلغ 2,479,878 د.ك، كما أن إجمالي أصول الشركة بلغ 26,284,103 د.ك، وبمجموع حقوق المساهمين 15,293,124 د.ك ، ومقارنة بنفس الفترة من العام الماضي فقد تم تقليص خسائر السهم بنسبة 15% عن العام الماضي، لتصل خسارة السهم إلى 12.78 فلس لكل سهم ، وتكون القيمة الدفترية للسهم هي 79 فلساً.

وفي إطار سعي مجلس الإدارة إلى تحسين أداء الشركة في المستقبل ، فقد تم وضع خطة عمل للسنة القادمة بهدف تحسين مؤشرات الأداء المالي للشركة والتحول في أقرب وقت إلى الربحية بإذن الله وتحقيق طموحات السادة المساهمين.

وبناءً على هذه النتائج المعتمدة، فقد قرر مجلس الإدارة الإقتراح إلى الجمعية العمومية بعدم توزيع أرباح للمساهمين المسجلين بدفاتر الشركة بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية عن السنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013م.

شكر وتقدير

أود في الختام بالأصالة عن نفسي ، وبالنيابة عن السادة أعضاء مجلس الإدارة التعبير عن خالص التقدير والعرفان لحضرة صاحب السمو أمير دولة الكويت الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح ، وسمو ولي عهده الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح ، وسمو رئيس مجلس الوزراء الشيخ جابر المبارك الحمد الصباح على الرعاية الكريمة والمساندة المتواصلة للإقتصاد الكويتي . كما أتقدم بالشكر إلى جميع العاملين بالشركة على ما بذلوه من جهود ملموسة في نمو الشركة وتنفيذ استراتيجيتها المعتمدة ، كما نقدر لمساهميننا ومستثمريننا دعمهم المتواصل لأنشطة الشركة ومساهماتهم في استثماراتها في هذه الظروف الصعبة، مما ساهم في المحافظة على أصول الشركة ومقوماتها، راجين من الله عز وجل السداد والتوفيق.

د. فؤاد عبدالله العمر

رئيس مجلس الإدارة

الإدارة الرشيدة

(1) مجلس الإدارة:

ويتكون مجلس الإدارة من 9 أعضاء. يكون رئيس مجلس الإدارة مسؤولاً عن قيادة المجلس وتطوير كفاءته، والرقابة على أداء الرئيس التنفيذي، والحفاظة على التواصل المستمر مع مساهمي الشركة وعملائها. وضمن إجراءات تطوير الحوكمة الإدارية فإنه قد تم حالياً تطوير وظيفة التدقيق الداخلي ومراجعة اللوائح والإجراءات في الشركة المتعلقة به كما بلغت عدد اجتماعات المجلس 4 اجتماعات لهذه السنة.

(2) لجان المجلس، ويتألف المجلس من لجتين:

أولاً: اللجنة التنفيذية: وعدد أعضائها (5) أعضاء وهي مسؤولة عن الموافقة على الاستثمارات ومتابعتها وإدارة الأصول. كما أسند إليها - مؤقتاً - مهام لجنة التعيين والمكافآت والحوكمة الإدارية وبلغ عدد اجتماعات اللجنة 4 اجتماعات لهذه السنة.

ثانياً: لجنة التدقيق: وعدد أعضائها (4) أعضاء وهي مسؤولة عن التدقيق الداخلي والخارجي والالتزام بالأنظمة. كما أسند إليها مهام لجنة المخاطر مؤقتاً. وسيُنظر المجلس - مع تطور أعمال الشركة - في تشكيل لجان أخرى لتشمل لجان المخاطر ولجان التعيين والمكافآت عندما تدعو الحاجة لذلك. ويفوض مجلس الإدارة بعض صلاحيات سلطة إدارة الأعمال إلى رئيس المجلس الذي ينتهج أسلوباً استشارياً من خلال اللجان العاملة في الشركة وبلغ عدد اجتماعات اللجنة اجتماعين لهذه السنة.



(3) الإدارة التنفيذية:

ويدير الرئيس التنفيذي بشكل مباشر أعمال الشركة من خلال لجنة للإدارة تعرض فيها كافة المواضيع الأساسية، ويتم فيها مراجعة استثمارات الشركة بعد الموافقة عليها، ويقوم الرئيس التنفيذي باقتراح وتنفيذ استراتيجية عمل الشركة ومتابعة موازنات الإدارات المختلفة وذلك بالتشاور مع نائبه ومساعدته. كما فوض مجلس الإدارة صلاحيات أساسية في إدارة الأعمال إلى الرئيس التنفيذي (أو من ينوب عنه)، والذي يعتبر المسؤول الأول عن تحقيق عوائد مجزية طويلة المدى للمساهمين من خلال الأداء المالي للشركة، وفي هذا الإطار تم تطوير لائحة تفويض الصلاحيات لتتناسب مع نمو حجم الشركة وتوسعها ومرور أكثر من ثمانية سنوات على تأسيسها.

وتعمل اللجنة وفق الهيكل التالي :-

رئيس اللجنة:	الرئيس التنفيذي (أو من ينوب عنه).
الأعضاء:	أعضاء الإدارة العليا.
المسؤوليات:	الاستراتيجية الفرعية، تقييم الأداء، الموازنات، الموارد البشرية والإدارة العامة للشركة.

وتعمل الإدارة التنفيذية من خلال قسم إدارة الأصول على متابعة النواحي التشغيلية للأصول الاستثمارية من حيث إعداد تقارير العملاء، متابعة المدفوعات وأجال الاستثمارات، العقود، التسجيل...إلخ، بالإضافة إلى متابعة هيكله كل صفقة من الناحية الاستثمارية والقانونية والشرعية مع الجهات المختصة، وذلك بإشراف محامي الشركة.

وتقوم الإدارة التنفيذية بوضع سياسات إدارة المخاطر ومتابعة تنفيذها. وذلك نظراً لأهمية دراسة المخاطر في النشاط العقاري والاستثماري، فقد أسست الشركة إطاراً مناسباً للمخاطر بحيث يتم قياسها وإدارتها وفقاً للسياسات والأنظمة الإرشادية المنصوص عليها من قبل المجلس، والتي تحددها سلطات الإعتدال، كما تتم دراسة الأمور المتعلقة بالمخاطر من قبل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وإصدار السياسات اللازمة لتلبية جميع فئات مخاطر السيولة والاستثمار والعملاء والمخاطر القانونية والتنظيمية ... إلخ. وستقوم الشركة بالتطوير المستمر لنظم إدارة

المخاطر ومتابعتها. ويقوم المجلس بمراجعة تقرير المخاطر كل ربع سنة والذي يحتوي على أهم مخاطر الشركة سواء في المجالات الإستراتيجية أو السمعة أو السيولة أو موائمة الأصول والخصوم أو السيولة والإئتمان أو الاستثمار أو العملات وغيرها من المخاطر. وإضافة إلى ذلك تم تعيين المدقق الداخلي والذي بدوره يضيف قيمة ويطور العمليات ويساعد على تحقيق الأهداف بواسطة أسلوب منظم ومنضبط لتقييم وتطوير فعالية الأنشطة وإدارة المخاطر والرقابة.

(4) الحوكمة الإدارية :

تخضع شركة مينا العقارية - باعتبارها مملوكة بنسبة كبيرة لمؤسسات مالية وأفراد ذوي ملاءة مالية عالية - لإطار عمل الحوكمة الإدارية المتعارف عليه والذي وافق عليه المجلس بتاريخ 2009/01/25 وتوسعى الشركة من خلاله إلى تحقيق التوازن في تطوير الأعمال والرقابة والشفافية وتحقيق القيمة المضافة في نفس الوقت لجميع المساهمين. ويقوم مجلس الإدارة بمتابعة تنفيذ ما تم اتخاذه من القرارات بشأن إجراءات الحوكمة الإدارية والتي شملت جميع محاور عمل الشركة والتي منها :-

- 1) سياسات وضوابط مكافآت مجلس الإدارة واللجان التابعة.
- 2) تفعيل مهام لجنة التدقيق.
- 3) تطوير أداء مجلس الإدارة واجتماعاته.
- 4) مراجعة وتطوير لائحة تفويض الصلاحيات.
- 5) توفير الحماية القانونية للشركة بتطبيق كافة التشريعات ذات الصلة.

وتهدف سياسة الحوكمة الإدارية - وهي الطريقة التي يتم بها تنظيم مجلس الإدارة لممارسة عمله بشكل فعال - إلى قيادة الشركة نحو تحقيق أهدافها الاستراتيجية بنجاح تام. وحتى يتسنى تحقيق هذا الأمر، يقوم المجلس باعتماد استراتيجية الشركة والإشراف عليها وعلى أدائها ضمن إطار عمل الحوكمة الإدارية الصحيحة وإدارة المخاطر بصورة فعالة. وتتم المتابعة بصفة دورية ومنظمة لتنفيذ إجراءات الحوكمة الإدارية لضمان تحقيق المبادئ التي تتركز عليها من إفصاح وشفافية وتطبيق للقانون وحفظ لمصالح المساهمين وحقوقهم.

الإدارة التنفيذية

1 شاكرا ابراهيم الشتر
الرئيس التنفيذي

2 عبدالرحمن هشام النصف
نائب الرئيس التنفيذي

3 فواز عدنان الرئيس
مدير ادارة توظيف الاستثمار

4 يوسف محمد حموده
مدير ادارة تطوير المشاريع







الكويت في :- 2013/05/30

السيد الدكتور / فؤاد عبدالله العمر
الموقر
رئيس مجلس الإدارة - شركة مينا العقارية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

الموضوع / التقرير الشرعي لشركة مينا العقارية

الحمد لله والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه ومن اتبع هُذاه إلى يوم الدين ، وبعد ،،،
فقد اطلعت على المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها شركة مينا
العقارية للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013م ، ولقد قمت بالمراجعة الواجبة لإبداء الرأي عما
إذا كانت أنشطة الشركة إلترمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية .
وقد تمت المراجعة الشرعية التي اشتملت على مراجعة العقود المستخدمة والإجراءات المتبعة على أساس
اختبار كل نوع من أنواع العمليات.
إن المعاملات التي أبرمتها الشركة إلى تاريخه تمت في الجملة وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية ،
والإستثمارات التي استثمرت بها الشركة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.
علماً بأن الشركة لا ينص نظامها الأساسي على إخراج الزكاة عن أسهمها ، وإنما يقع عبئ إخراج الزكاة
على الملاك ، وأن نصاب الزكاة لأسهم الشركة عن هذه السنة هو (1.912) فلس عن كل سهم واحد.
وننتهز هذه الفرصة لنعبر عن شكرنا وتقديرنا لإدارة الشركة على حرصها لتطبيق التعامل الشرعي
الصحيح ، ولكل المساهمين والمتعاملين مع الشركة ، سائلين الله تعالى أن يبارك في جهودهم جميعاً
لخدمة الإقتصاد الإسلامي وخدمة وطننا بما يحقق الخير للجميع.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

أ.د / عبدالعزيز خليفة القصار
المستشار الشرعي لشركة مينا العقارية

الشركات الزميلة

شركة رواج القابضة (دولة الكويت).

شركة رأسمال القابضة (دولة الكويت).

الشركة الخليجية المغاربية القابضة (دولة الكويت).

الشركة الخليجية للتعمير العقاري (المملكة العربية السعودية).

شركة المشاريع العقارية كبيتال (مملكة البحرين).

شركة مينا برو (دولة الكويت).

شركة مينا ترك العقارية (جمهورية تركيا).





شركة رواج القابضة



تتميز أسواق العقار في منطقة الشرق الأوسط باستمرارية النمو وبالأمان في المجال العقاري مع الحاجة إلى توفير خدمات التسويق للمنتجات العقارية، وتحقيقاً لهذا الأمر فقد تم في يونيو 2006 تأسيس شركة رواج القابضة (ش.م.ك.م) برأس مال 3,000,000 دينار كويتي لتقديم باقة من الحلول المتكاملة لتسويق الفرص والمشروعات والشركات والصناديق والمافظ العقارية في منطقة الشرق الأوسط، متألّفة من فريق متخصص يتمتع بالخبرات الفنية والعلمية والعملية اللازمة، وتزاول الشركة جميع أعمالها وفقاً لإحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.

أنشطة الشركة :

إجازات الشركة:

1 حازت على عقود تأجير مجموعة من المشروعات العقارية الواعدة مثل مجمع تجاري في منطقة الشويخ، ومجمع تجاري وبرج مكاتب في موقع مميز في منطقة السالمية، ومجمع تجاري في منطقة الجهراء.

2 تعاقدت الشركة مع مجموعة من الشركات المتخصصة بتجارة التجزئة لتقديم خدمات البحث عن المواقع الملائمة لتوسعة أنشطتها وتأجير الحلات التجارية والمكاتب والمخازن والقوائم الصناعية.

3 أضافت الشركة مجموعة من الخدمات التي يتطلبها السوق في الظروف الراهنة مثل خدمات التقييم العقاري وتقدير القيم الإيجارية وتقييم الصكوك وحقوق الانتفاع.

1 الإستشارات: تقوم شركة رواج بتقديم كافة الدراسات التسويقية، بالإضافة إلى المسوحات الميدانية والهاتفية، وتطوير المنتجات ومصادر الإيرادات المتنوعة، وقياس مستوى رضا العملاء والزوار ومرتادي المشروعات العقارية والمستثمرين فيها.

2 التسويق: وفي إطار التسويق العقاري تقدم شركة رواج حلولاً تسويقية متكاملة تشمل بناء العلامة التجارية للمنتج العقاري وهويته المؤسسية، وتحديد وتنفيذ استراتيجية مكانة المنتج، والتأكد من استمرار صيانتته وملاءمة وضعه في السوق، كما تقوم الشركة بإدارة وتنفيذ كافة الخطط الإعلانية والإعلامية وعمليات التفاعل المباشر والعلاقات العامة.

3 المبيعات: تتولى شركة رواج القابضة إدارة وتنفيذ كافة عمليات المبيعات والتأجير من خلال فريق تسويق متخصص وذو كفاءة عالية.

شركة رأسمال القابضة



تم تأسيس شركة رأسمال القابضة (دولة الكويت) من قبل شركة مينا العقارية بالشراكة الإستراتيجية مع الشركة الكويتية للتمويل والإستثمار برأس مال قدره 25 مليون دينار كويتي في مايو 2005 و يتركز النشاط الإستثماري الأساسي للشركة في الإستثمار في تطوير قطاع IB من مشروع العرين والذي يعتبر من أضخم المشاريع المستقبلية في مملكة البحرين، إضافة إلى ذلك فقد قامت الشركة بإستثمار وإدارة السيولة المتوفرة لدى الشركة في فرص إستثمارية مختلفة من شأنها توزيع المخاطر والتنوع في الإستثمار.

فقد قامت شركة رأسمال القابضة بتملك (شركة العرين للتعمير العقاري) ش.م.ب.م، وذلك بهدف شراء وتملك قطعة أرض تجارية تبلغ مساحتها 178,742 متر مربع في مشروع منتجع العرين الصحراوي والذي يتميز بموقعه الإستراتيجي كبوابة شمالية غربية للمشروع الرئيسي، ومطلّة على مضمار سباق الـ Formula 1 وجامعة البحرين. وبعد تطوير أعمال التصميم للمجمع التجاري، قامت شركة رأسمال بالمشاركة في المشروع مع شركة التمدين العقارية لما لها من خبرة واسعة في إنشاء المجمعات التجارية، حيث تم توسيع السوق التجاري ليشمل مكونات مختلفة لتشكّل مشروعاً مميزاً في منطقة العرين.

علماً بأن تقييم أسعار الأراضي في هذه المنطقة قد شهد ارتفاعاً متواصلاً خصوصاً بعد الانتهاء من مشروع فندق ومنتجع بنيان تري الراقي وإجازة حديقة الألعاب المائية وتشغيلها، إضافة إلى استكمال وصلة الطريق السريع إلى أرض المشروع وقرب البدء في إنشاء الجسر الرابط بين مملكة البحرين ودولة قطر وقربه من أرض المشروع الأمر الذي زاد من إستراتيجية الموقع ورفع من جاذبيته للمستثمرين.

الشركة الخليجية المغاربية القابضة



في إطار جهود الشركة نحو فتح أسواق جديدة خارج دول مجلس التعاون الخليجي فقد تم تأسيس الشركة الخليجية المغاربية القابضة - دولة الكويت، برأس مال وقدره 15 مليون دينار كويتي مع شركاء استراتيجيين محليين وذلك في ديسمبر 2005 وتم ادراج الشركة في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 2010/03/23.

تهدف الشركة الخليجية المغاربية القابضة إلى الاستثمار في القطاع العقاري بدول المغرب العربي، حيث تم استقطاب كفاءات من تلك الدول لتشكيل فريق عمل متخصص يتمتع بخبرات واسعة في مجال تطوير المشاريع. وقد قامت الشركة الخليجية المغاربية بتنفيذ عدة مشاريع تطوير عقارية في ليبيا والمغرب، بالإضافة إلى تنفيذ أول مشاريع الشركة، وهو تطوير ضاحية كازابلانكا في سوريا.

وتحرص الشركة على تنويع الفرص المقدمة إلى عملائها ما بين مشاريع عقارية وسياحية ومالية وخدماتية. وقد بدأت الشركة بالإستثمار المباشر في هذه الأسواق خلال فترة قصيرة الأجل لتحقيق نتائج إيجابية وفق خطة الشركة المعتمدة.

إنجازات الشركة:

1. تطوير وتسويق مشروع ضاحية كازابلانكا في سوريا.
2. تسويق مشروع جنزور الراقي في طرابلس - ليبيا.
3. تسويق المرحلة الأولى من مشروع دريم العقاري في المغرب.

الشركة الخليجية للتعمير العقاري



Gulf Real Estate
Development Co.

قامت شركة مينا العقارية بالتعاون مع بنوك ومؤسسات خليجية، بتأسيس الشركة الخليجية للتعمير العقاري في المملكة العربية السعودية في ابريل 2006م، برأسمال مدفوع وقدره 150,000,000 ريال سعودي بغرض المساهمة في تطوير المشاريع العقارية، واستغلال فرص الإستثمار العقاري المتوفرة في المملكة العربية السعودية.

وقد بدأت الشركة بالإستثمار في العديد من الفرص العقارية في المملكة العربية السعودية ومن ذلك مشروع تطوير أرض الصفا بالإحساء والمساهمة في مشروع تطوير برج هاجر في مكة المكرمة وكذلك شراء حق تطوير أرض بالقرب من مكة المكرمة بمساحة 658,000 متر مربع بالتعاون مع شركة مينا العقارية. كما ساهمت الشركة في العديد من المشاريع العقارية المختلفة داخل المملكة وخارجها.

شركة المشاريع العقارية كبيتال



شركة المشاريع العقارية
كبيتال (ش.م.ب) مقفلة

لقد تم تأسيس شركة المشاريع العقارية كبيتال في يونيو 2005 كشركة مساهمة بحرينية مقفلة، مرخصة لتقديم كافة الخدمات والمنتجات العقارية المتنوعة داخل وخارج مملكة البحرين والتي تتماشى وأحكام الشريعة الإسلامية الغراء، ومن ثم في عام 2007 تم زيادة رأس مال الشركة المصرح به من مليون دينار بحريني إلى عشرة ملايين دينار بحريني.

وتتمثل استراتيجية الشركة الاستثمارية في البحث عن أفضل الفرص في مجال التطوير العقاري في مملكة البحرين. وفي ضوء هذه الإستراتيجية الإستثمارية تمت الموافقة من قبل مجلس إدارة الشركة الحالي على القيام بتطوير مشروع عقاري متعدد الأغراض في منتجج العرين الصحراوي في مملكة البحرين. كما تمت الموافقة على الاستثمار في محفظة لمجموعة أسهم شركات في مرحلة ما قبل الادراج. إضافة الى ذلك فقد قامت بالتوقيع على مذكرات تفاهم بشأن مجموعة مختلفة من المشاريع العقارية الأخرى والتي سوف يتم الإعلان عنها في وقت لاحق.

إجازات الشركة:

1. إعداد التصاميم والمخططات التفصيلية لمشروع سراب العرين السكني التجاري.
2. تنفيذ مشروع اسكاني يخدم متوسطي الدخل (بويتات الفريج).
3. دراسة إنشاء مركز لبيع وتأجير العقار (دلالة) بطريقة الكترونية حديثة.

شركة مينابرو



تم تأسيس شركة مينابرو - دولة الكويت، من قبل شركة مينابرو العقارية بالشراكة الإستراتيجية مع شركة نظم تحليل وضبط المشاريع - دولة الكويت وذلك في عام 2007، لتكون الذراع الأساسي لشركة مينابرو العقارية في إدارة مشاريعها في مختلف أنحاء المنطقة، إضافة إلى إدارة مشاريع الشركات الزميلة.

ومنذ تأسيسها قامت الشركة بإدارة أعمال التصميم والإنشاء للمشاريع التالية:

1. مبنى المكاتب في قطعة أرض B-11 في مدينة الطاقة - دولة قطر وبتكلفة إنشاء تقريبيية 60 مليون ريال قطري لصالح شركة مينابرو العقارية.
2. مبنى مكاتب في طرابلس - ليبيا، بتكلفة إنشاء تقريبيية 32.5 مليون دولار لصالح الشركة الخليجية المغاربية القابضة.

شركة مينا ترك العقارية

MENATURK
real estate company

تأسست شركة مينا ترك العقارية في يوليو 2011 وهي شركة تابعة لشركة مينا العقارية، تستهدف المشاريع العقارية في السوق التركي. وجاء دخول شركة مينا العقارية إلى السوق التركي بناءً على دراسة متأنية للسوق العقاري والعوامل الاقتصادية التي أعطت مؤشرات إيجابية خلال الفترة الماضية.

لذا فقد قامت الشركة بالتعاون مع شركائها بتطوير باكورة مشاريعها في تركيا، ويتكون المشروع من 114 فيلا سكنية في مدينة صبنجة وتنوعت نماذج المشروع لتلبي احتياجات العملاء، وتم إنجاز المشروع بنجاح وتسليم الفلل في الربع الثاني من عام 2013.

وتستهدف الشركة التركيز على تطوير الفلل بشكل يتناسب مع رغبات العملاء، حيث يعتبر الاستثمار في القطاع السكني من الفرص الجاذبة في الجمهورية التركية.

مشاريعنا

المساهمة بمشروع بوابة الاستثمار
(مملكة البحرين).

المساهمة بمشروع نورانا
(مملكة البحرين).

تملك وحدات في برج هاجر - مكة المكرمة
(المملكة العربية السعودية).

مشروع تطوير ضاحية كازابلانكا
(الجمهورية العربية السورية).

مشروع بهجة السكن - صبنجة
(جمهورية تركيا).



Photo by Abdulrahman Al Munayes

المساهمة بمشروع بوابة الاستثمار

تأكيداً لسياسة الشركة في انتقاء أبرز فرص الاستثمار العقاري تميزاً، فقد قامت شركة مينا العقارية بالمساهمة في مشروع بوابة الاستثمار. حيث سيتضمن المشروع تطوير المرحلة الأولى من ردم ودفن واستصلاح أرض بمساحة وقدرها 3,875,902 متر مربع (ما يعادل 41,719,695 قدم مربع) في منطقة الحد للصناعات الخفيفة والتي تقع على عمق 2.5 متر من البحر والمعروف باسم مشروع بوابة الاستثمار، والتي تمتلك شركة مينا العقارية منه مساحة 1,668,753 قدم مربع، وقد تم تقدير كلفة التطوير بـ 232 مليون د.ب. كما وسيتم الاستعانة بشركات رائدة للقيام بدراسة أفضل السبل لدفن الأرض وتهيئتها للتقسيم ثم العمل على بيعها.

تقع أرض المشروع في منطقة الحد بمدينة المحرق، حيث تتميز بقربها من مطار البحرين الدولي من الناحية الغربية ومن ميناء الشيخ خليفة البحري مما يضيف عليها مميزات لوجستية.

ونظراً لندرة الأراضي في مملكة البحرين وحرص الجهات العليا على تطوير القطاع الصناعي في المملكة، فقد حظيت الأرض بإعادة تصنيف يميز من قبل مجلس التطوير الاقتصادي، علماً بأن الأرض مرخصة للصناعات الخفيفة (الغذائية، المخازن، الشحن والنقل)، ولأغراض صناعية وتجارية أخرى.

وفي الآونة الأخيرة تم الإنتهاء من إصدار الوثائق الخاصة بالأرض، حيث تم تقسيمها إلى ستة أراضي، ويجري العمل على تطوير أحد الأراضي لإقامة مجمع سكني مكون من شقق.



المساهمة بمشروع نورانا



يأتي مشروع تطوير نورانا تماشياً مع حرص ادارة شركة مينا العقارية على انتقاء أفضل فرص الاستثمار العقاري. حيث قامت الشركة بالمساهمة في مشروع دفن واستصلاح البحر لاقامة مشروع جزيرة متعددة الاغراض في منطقة السيف بمملكة البحرين. حيث تمتلك شركة سفانا للاستثمار قطعة الأرض البالغة مساحتها 9,343,260 قدم مربع، والمعروفة باسم نجمة الشمال 2 والتي تمتلك شركة مينا العقارية نسبة 10% منها. وقد قامت شركة سافانا بالاستعانة بشركة أمريكية تقوم بدراسة أفضل السبل لدفن الأرض ومن ثم تجزئتها وإعادة بيعها.

تقع الأرض في غرب منطقة السيف في الجزء البحري الشمالي الغربي. وتمتد هذه المنطقة بطول الساحل الغربي بمساحة إجمالية تقدر بحوالي 868,010 متر مربع وما يعادل 9,343,260 قدم مربع، وتبرز أهمية منطقة السيف والتي تضم العديد من مراكز التسوق الفاخرة على مقربة من مرفأ البحرين المالي ومركز التجارة العالمي. وسيتم تطوير المشروع عن طريق دفن الأرض والتي بعمق 2 متر من البحر في هذه المنطقة حيث تم إعداد المخطط العام الهيكلي لها في عام 2000، كما اشتمل المشروع على الأراضي والمواقع المخصصة للخدمات العامة الرئيسية والتي تغطي احتياجات المنطقة الشمالية العمرانية والإسكانية، كذلك الموقع المخصص لبناء المشروع الإسكاني الذي يشتمل على بناء وحدات سكنية ضمن برنامج المشاريع الإسكانية. وتتضح أهمية هذه المنطقة بتوفير مواقع الخدمات والمرافق العامة اللازمة للمنطقة الغربية لمنطقة السيف حيث إن هذه المنطقة الجديدة يتكون الإمتداد الرئيسي لمنطقة السيف.

وما سبق فإن دفن أرض المشروع يكتسب أهمية كبيرة لاستكمال المخطط العمراني لمنطقة السيف وحفاظة المنامة ولتوفير المناطق اللازمة للخدمات العامة الرئيسية وتوصيل شبكات الطرق والمواقع اللازمة لشبكات المرافق العامة والمواقع اللازمة للمشاريع الإسكانية.

المملكة العربية السعودية

تهلك وحدات في برج هاجر - مكة المكرمة

في إطار بحث شركة مينا العقارية عن الأصول العقارية المميزة في المنطقة، فقد قامت من خلال إحدى شركاتها بتملك حق انتفاع لـ 22 وحدة في برج هاجر بهدف تحويلها إلى منتج مدر للدخل بالتعاون مع شركة برج هاجر، حيث سيتم تشغيل الوحدات الفندقية من خلال إدارة فندقية هي شركة الموفنبيك العالمية ومن ثم يتم تحصيل الإيرادات بشكل دوري.

ويعتبر وقف الملك عبدالعزيز من أبرز المشاريع العقارية في مكة المكرمة، وبرج هاجر هو أحد الأبراج الرئيسية في الوقف، ومن المتوقع أن يستمر تشغيل البرج كحق انتفاع لمدة خمسة وعشرين سنة هجرية.



الجمهورية العربية السورية

مشروع تطوير ضاحية كازابلانكا



في إطار التعاون بين شركة مينا العقارية والشركة الخليجية المغربية في مشروع كازابلانكا، حيث تبلغ مساهمة شركة مينا العقارية في المشروع 4,949,000 دولار أمريكي.

يذكر أن مشروع كازابلانكا عبارة عن تطوير البنية التحتية لإنشاء مجموعة سكنية، سياحية، تجارية وخدمية متكاملة. على أن يتم تطوير مراحل المشروع النهائية من خلال المستثمرين المتوقعين لاحقاً وذلك للاستفادة من تزايد الطلب وارتفاع أسعار العقارات في سوريا. تقع أرض المشروع على طريق دمشق - بيروت السريع بالقرب من الحدود السورية اللبنانية حيث تم تخطيط المشروع ليوفر أكبر منظومة ممكنة من الخدمات التي يحتاجها الزائر والمقيم بما فيها وجود مجمع للمباني والخدمات الحكومية والمسجد بالإضافة إلى المرافق الترفيهية كالمطاعم والمراكز التجارية والفنادق والكافيتريات ومراكز التسوق والمراكز الصحية وبعض المستشفيات التخصصية.

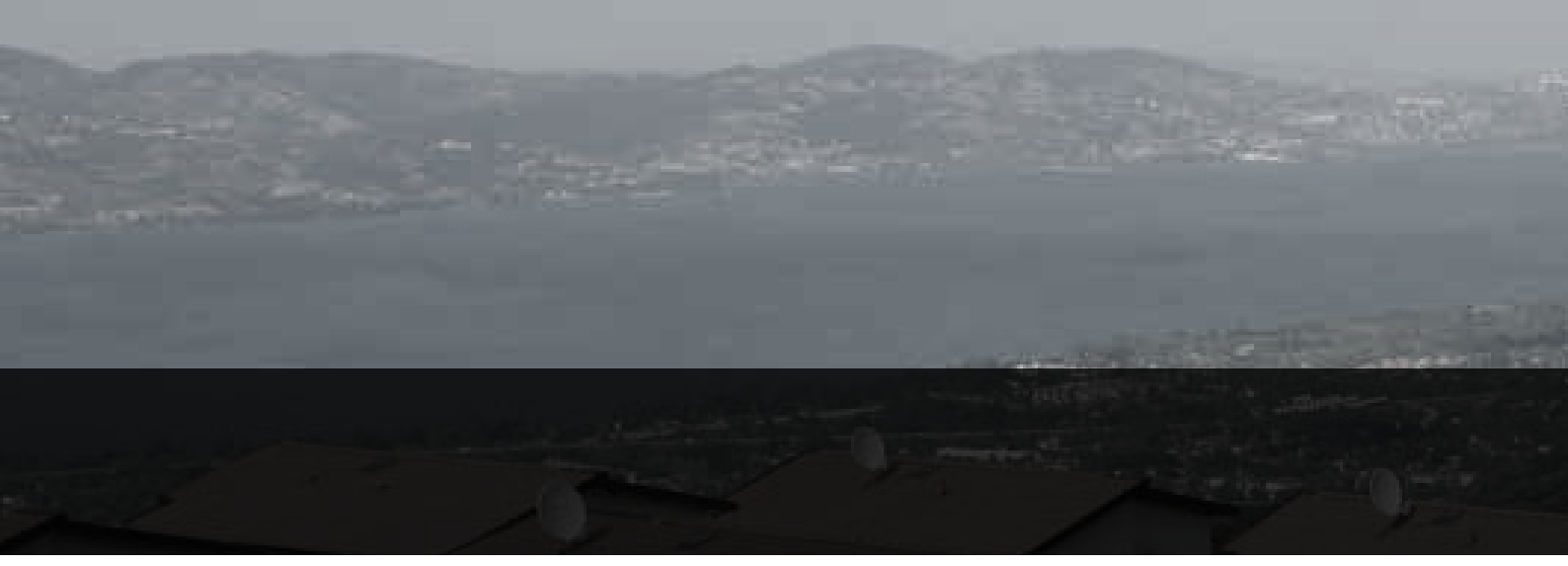


مشروع بهجة السكني - صبنجة

يتكون المشروع من 114 فيلا مقسمة على ثلاث أراضي، الأولى (بهجة 1) ويقع على مساحة 12,000 م² وعلى ارتفاع 345 م عن سطح البحر، ويضم عدد 18 فيلا بمساحة بناء (225 م²) لكل فيلا إضافة إلى حديقة خاصة لكل فيلا متوسط مساحتها (220 م²)، أما مشروع (بهجة 2) فيقع على مساحة 40,000 م² وعلى ارتفاع (500 م) عن سطح البحر ويضم (74) فيلا منها 8 فلل متلاصقة مساحة كل منها (140 م²) موزعة على دورين و 66 فيلا مستقلة مساحة كل منها (171 م²) موزعة على دورين أيضاً وبالنسبة لمشروع (بهجة 3) فيقع على مساحة 8,300 م² ويضم 22 فيلا متلاصقة مساحة كل منها 140 م² موزعة على دورين، هذا وتتميز فلل مشروع بهجة بإطلالة رائعة على بحيرة صبنجة والغابات المحيطة بالمشروع بالإضافة إلى خدمات اجتماعية خاصة للعوائل بمختلف أعمارهم.

تم تسليم المشروع للعملاء في الربع الثاني من عام 2013.





مدينة صبنجة



تعتبر صبنجة أقرب مصيف لإسطنبول وكذلك هي أقرب مكان للممارسة رياضة التزلج على الجليد لسكان إسطنبول وتصل درجة الحرارة في أقصى إرتفاع لها إلى 32 درجة سيليزية في فصل الصيف وتصل إلى تحت الصفر في فصل الشتاء.

تبعد عن الجانب الأوربي 110 كم ويربط بينها طريق سريع ذو ثلاث حارات وتبعد عن مطار صبيحة 80 كم وهو المطار الذي تهبط به طيران الجزيرة والخطوط التركية كما أنه يعتبر محطة لمناطق أوروبا الأخرى، أما المطار الآخر مطار أتاتورك فيبعد قرابة 150 كيلومتر وهو المطار التي تهبط به الخطوط التركية، تبعد عنها منطقة إزميت 15 كيلومتر وكذلك منطقة سكارية 15 كيلومتر وفي كلا المنطقتين تحتويان على المجمعات التجارية وغيرها من الخدمات المدنية، كما تبعد منطقة يلوه قرابة 90 كيلومتر ومنطقة بورصة قرابة 140 كيلومتر، فهي تقع في مكان حيوي ومنتصف للعديد من المناطق السياحية والمدن الرئيسية.

تضم صبنجة بحيرة كبيرة يصل طولها إلى 15 كم وهي عبارة عن سلسلة جبال وغابات تتميز بالعديد من الفلل الصغيرة وسط أجواء طبيعية رائعة، وكذلك ما يميز المنطقة تواضع وكرم أهلها والذين دائماً يهبون لمساعدتك.

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين.

بيان الدخل المجمع.

بيان الدخل الشامل المجمع.

بيان المركز المالي المجمع.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

بيان التدفقات النقدية المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.



شركة مينا العقارية - ش.م.ك (مقفلة)

والشركات التابعة لها

الكويت 31 مارس 2013

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى السادة المساهمين
شركة مينا العقارية - ش.م.ك (مقفلة)
الكويت

التقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة مينا العقارية - شركة مساهمة كويتية (مقفلة) والشركات التابعة لها، وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 مارس 2013، والبيان المجمع للدخل وبيان الدخل الشامل وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات التوضيحية الأخرى.

مسؤولية الإدارة حول البيانات المالية المجمعة

ان الإدارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه الإدارة مناسبة لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

مسؤولية مراقبي الحسابات

ان مسؤوليتنا هي ابداء الرأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استنادا الى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. ان هذه المعايير تتطلب الالتزام بمتطلبات قواعد السلوك الاخلاقي والقيام بتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة خالية من فروقات مادية.

يتضمن التدقيق، القيام باجراءات لغرض الحصول على أدلة التدقيق حول المبالغ والافصاحات حول البيانات المالية المجمعة. ويعتمد اختيار تلك الاجراءات على حكم المدقق، بما في ذلك تقدير المخاطر المتعلقة بالفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. وللقيام بتقدير تلك المخاطر، يأخذ المدقق بعين الاعتبار اجراءات الضبط الداخلي المتعلقة بإعداد وعدالة

عرض البيانات المالية المجمعة للمنشأة لكي يتسنى لهم تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمنشأة. كما يتضمن التدقيق، تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الادارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي الشامل للبيانات المالية المجمعة.

باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتوفر لنا أساسا لابداء رأي حول أعمال التدقيق.

الرأي

برأينا أن البيانات المالية المجمعة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي لشركة مينا العقارية - ش.م.ك (مقفلة) والشركات التابعة لها كما في 31 مارس 2013، والنتائج المالية لأعمالها والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

برأينا أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات، وقد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (25) لسنة 2012 وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، والتعديلات اللاحقة لهما، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا، لم تقع خلال السنة مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (25) لسنة 2012 أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، والتعديلات اللاحقة لهما، على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة أو مركزها المالي.



رابعة سعد المهنا
(سجل مراقبي الحسابات رقم 152 فئة أ)
هوروث المهنا وشركاه



عبداللطيف محمد العيبان (CPA)
(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيبان وشركاهم

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

بيان الدخل المجموع

السنة المنتهية في 31 مارس 2012	السنة المنتهية في 31 مارس 2013	ايضاح	
د.ك	د.ك		
			الإيرادات
21.041	21.324		إيرادات الخدمات
24.235	29.295		ربح محقق من بيع/استرداد إستثمارات متاحة للبيع
(60.000)	(60.000)		خسارة غير محققة من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
77.622	66.596		إيرادات توزيعات أرباح نقدية من إستثمارات متاحة للبيع
149.719	114.647		إيرادات ايجارات
273.887	(353.118)	9	(خسارة) / ربح من بيع عقارات إستثمارية
(283.244)	376.282	9	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
15.000	15.000	7	ربح من بيع شركات تابعة
(1.704.760)	(1.290.587)	10	هبوط في قيمة إستثمارات متاحة للبيع
15.159	(115.217)		(خسارة) / ربح تحويل عملات أجنبية
14.379	17.751		إيرادات أخرى
(1.456.962)	(1.178.027)		
			المصاريف والأعباء الأخرى
3.160	-		تكاليف خدمات
411.067	419.315		تكاليف موظفين
6.692	13.384		الإستهلاك
408.159	284.280		مصروفات عمومية وإدارية وأخرى
630.250	509.804		تكاليف تمويل
-	75.805	11	هبوط في قيمة ذمم مدينة واصل أخرى
1.459.328	1.302.588		
(2.916.290)	(2.480.615)		خسارة السنة
			الخاص بـ:
(2.915.505)	(2.479.878)		مالكي الشركة الام
(785)	(737)		الحصص غير المسيطرة
(2.916.290)	(2.480.615)		
(15.02) فلس	(12.78) فلس	8	خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم

ان الايضاحات المبينة على الصفحات 45 - 69 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

بيان الدخل الشامل المجمع

السنة المنتهية في 31 مارس 2012	السنة المنتهية في 31 مارس 2013	ايضاح
دك	دك	
(2,916,290)	(2,480,615)	خسارة السنة
		إيرادات أخرى شاملة :
(7,065)	(10,718)	فروقات عملة ناتجة عن تحويل أنشطة اجنبية
		استثمارات متاحة للبيع :
(1,262,658)	(696,283)	- صافي التغير في القيمة العادلة الناتجة خلال السنة
-	(62,128)	- المحول الى بيان الدخل المجمع من البيع
1,704,760	1,290,587	- المحول الى بيان الدخل المجمع من هبوط في القيمة
435,037	521,458	إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
(2,481,253)	(1,959,157)	اجمالي الدخل الشامل للسنة
		الخاص بـ:
(2,480,468)	(1,958,420)	مالكي الشركة الام
(785)	(737)	الحصص غير المسيطرة
(2,481,253)	(1,959,157)	

ان الايضاحات المبينة على الصفحات 45 - 69 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجموع

الأصول	ايضاح	السنة المنتهية في 31 مارس 2013 د.ك	السنة المنتهية في 31 مارس 2012 د.ك
الأصول غير المتداولة			
ممتلكات ومعدات		39,174	49,738
عقارات استثمارية	9	7,275,879	10,031,316
استثمارات متاحة للبيع	10	11,000,733	11,741,457
مجموع الأصول غير المتداولة		18,315,786	21,822,511
الأصول المتداولة			
ذمم مدينة وأصول أخرى	11	1,055,921	1,569,383
عقارات قيد التطوير	12	4,170,124	865,110
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	13	330,000	390,000
ودائع لدى البنوك		100,000	100,000
نقد وأرصدة لدى البنوك		2,312,272	1,163,379
مجموع الأصول المتداولة		7,968,317	4,087,872
مجموع الأصول		26,284,103	25,910,383
حقوق الملكية والخصوم			
حقوق الملكية			
رأس المال	14	19,650,015	19,650,015
علاوة إصدار أسهم	14	22,500	22,500
أسهم خزينة	15	(269,673)	(266,991)
احتياطي قانوني	16	1,751,153	1,751,153
احتياطي اختياري	16	1,751,153	1,751,153
احتياطي تحويل عملات اجنبية		(10,668)	50
التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة		526,823	(5,353)
خسائر متراكمة		(8,128,179)	(5,648,301)
حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم		15,293,124	17,254,226
الحصص غير المسيطرة		84,041	84,778
مجموع حقوق الملكية		15,377,165	17,339,004

ايضاح	السنة المنتهية في 31 مارس 2013 د.ك	السنة المنتهية في 31 مارس 2012 د.ك
الخصوم غير المتداولة		
ايجار تمويلي	-	794,280
دائنو تمويل اسلامي	3,180,319	2,128,595
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	108,398	80,854
مجموع الخصوم غير المتداولة	3,288,717	3,003,729
الخصوم المتداولة		
مستحق عن شراء عقار استثماري	-	156,991
ذمم دائنة وخصوم أخرى	6,554,585	2,822,137
دائنو تمويل اسلامي	1,063,636	2,588,522
مجموع الخصوم المتداولة	7,618,221	5,567,650
مجموع الخصوم	10,906,938	8,571,379
مجموع حقوق الملكية والخصوم	26,284,103	25,910,383

د. فؤاد عبدالله العمر
رئيس مجلس الإدارة

ان الايضاحات المبينة على الصفحات 45 - 69 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

المجموع	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية الخاص بمالكي الشركة الام									
		المجموع الفرعي	خسائر متراكمة	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	اسهم خزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك
17.339.004	84.778	17.254.226	(5.648.301)	(5.353)	50	1.751.153	1.751.153	(266.991)	22.500	19.650.015	الرصيد في 1 ابريل 2012
(2.682)	-	(2.682)	-	-	-	-	-	(2.682)	-	-	شراء اسهم خزينة
(2.682)	-	(2.682)	-	-	-	-	-	(2.682)	-	-	معاملات مع المالكين
(2.480.615)	(737)	(2.479.878)	(2.479.878)	-	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
521.458	-	521.458	-	532.176	(10.718)	-	-	-	-	-	مجموع الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
(1.959.157)	(737)	(1.958.420)	(2.479.878)	532.176	(10.718)	-	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
15.377.165	84.041	15.293.124	(8.128.179)	526.823	(10.668)	1.751.153	1.751.153	(269.673)	22.500	19.650.015	الرصيد في 31 مارس 2013
19.845.257	110.563	19.734.694	(2.732.796)	(447.455)	7.115	1.751.153	1.751.153	(266.991)	22.500	19.650.015	الرصيد في 1 ابريل 2011
											توزيعات ارباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة
(25.000)	(25.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	من شركة تابعة
(25.000)	(25.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	معاملات مع المالكين
(2.916.290)	(785)	(2.915.505)	(2.915.505)	-	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
435.037	-	435.037	-	442.102	(7.065)	-	-	-	-	-	مجموع الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
(2.481.253)	(785)	(2.480.468)	(2.915.505)	442.102	(7.065)	-	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
17.339.004	84.778	17.254.226	(5.648.301)	(5.353)	50	1.751.153	1.751.153	(266.991)	22.500	19.650.015	الرصيد في 31 مارس 2012

ان الايضاحات المبينة على الصفحات 45 - 69 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 مارس 2012	السنة المنتهية في 31 مارس 2013	ايضاح
د.ك	د.ك	
(2.916.290)	(2.480.615)	
		أنشطة التشغيل
		خسارة السنة
		تعديلات:
		استهلاك
6.692	13.384	(ربح) محقق من بيع / استرداد إستثمارات متاحة للبيع
(24.235)	(29.295)	خسارة غير محققة من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
60.000	60.000	خسارة / (ربح) من بيع عقارات إستثمارية
(273.887)	353.118	التغير في القيمة العادلة لعقارات إستثمارية
283.244	(376.282)	ربح من حسابات توفير
(12.979)	(4.719)	ايرادات توزيعات أرباح نقدية من إستثمارات متاحة للبيع
(77.622)	(66.596)	هبوط في قيمة إستثمارات متاحة للبيع
1.704.760	1.290.587	ربح من بيع شركات تابعة
(15.000)	(15.000)	هبوط في قيمة ذم مدينة وأصول أخرى
-	75.805	صافي مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
21.209	27.544	تكاليف تمويل
630.250	509.804	
(613.858)	(642.265)	
		التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
55.419	283.339	ذم مدينة وأصول أخرى
522.595	3.071.295	ذم دائنة وخصوم أخرى
(290.614)	(156.991)	مستحق من شراء عقارات إستثمارية
(326.458)	2.555.378	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) أنشطة التشغيل

تابع / بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 مارس 2012	السنة المنتهية في 31 مارس 2013	ايضاح
د.ك	د.ك	
		أنشطه الاستثمار
(42.337)	(2.820)	صافي الاضافات الى ممتلكات ومعدات
(1.188.227)	(11.086)	إضافات إلى عقارات إستثمارية
(473.446)	(3.305.014)	اضافات الى عقارات قيد التطوير
1.331.720	2.905.667	المحصل من بيع عقارات إستثمارية
-	67.531	المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع
15.000	15.000	المحصل من بيع شركة تابعة
55.275	37.446	ايرادات توزيعات أرباح مستلمة
16.373	5.565	ايرادات مستلمة من حسابات توفير
(285.642)	(287.711)	صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(14.350)	(374)	توزيعات أرباح مدفوعة
(546.236)	(642.556)	تكاليف تمويل مدفوعة
-	(2.682)	شراء أسهم خزينة
(25.000)	-	توزيعات ارباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة من شركة تابعة
(654.912)	(473.162)	الحركة على دائنو تمويل اسلامي
(1.240.498)	(1.118.774)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
(1.852.598)	1.148.893	صافي الزيادة / (النقص) في النقد وشبه النقد
3.015.977	1.163.379	النقد وشبه النقد في بداية السنة
1.163.379	2.312.272	النقد وشبه النقد في نهاية السنة

ان الايضاحات المبينة على الصفحات 45 - 69 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. التأسيس والنشاط

تأسست شركة مينا العقارية ("الشركة الأم") في العام 2004 كشركة مساهمة كويتية مقفلة وفقا لقانون الشركات التجارية في دولة الكويت. يشار إلى الشركة الأم والشركات التابعة لها معا بـ "المجموعة". أدرجت الشركة الأم ضمن سوق الكويت للأوراق المالية (السوق الموازي) بتاريخ 9 يونيو 2008، وقد تم إدراجها في السوق الرسمي بتاريخ 31 يناير 2010. الأغراض الأساسية التي أسست من أجلها الشركة هي:

- ممارسة جميع الأنشطة العقارية من شراء وبيع وتملك وتقسيم وتطوير الأراضي والعقارات لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- القيام بالدراسات والإستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
- إستيراد وتجارة المواد والمعدات الإنشائية المتعلقة بأعمال الشركة.
- القيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها بحيث تشمل تنفيذ وصيانة الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال التي تحافظ على المباني وسلامتها والمقاولات المتعلقة بهذه الأعمال.
- إستغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة أو لحساب الغير داخل الكويت وخارجها.
- القيام بنظافة المباني والمجمعات العقارية وفقا لأنشطة الشركة.
- القيام بأعمال الأمن والسلامة والحراسة للمباني العامة والخاصة وكذلك إستيراد وبيع وتركيب معدات وأجهزة الأمن والسلامة الألكترونية ومعدات الإطفاء بكافة أنواعها الخاصة بأغراض الشركة.
- يجوز للشركة التعامل بشراء وبيع الأوراق المالية الخاصة بالشركات ذات الأنشطة المشابهة لنشاطها.
- للشركة الحق بالحصول على كافة الوكالات المتعلقة بأنشطتها.
- تملك وإدارة وتشغيل وإستثمار وإيجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والإستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملا جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها لدى الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- إنشاء وإدارة الصناديق الإستثمارية العقارية (وذلك بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
- إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ مالية أو عقارية تدار عن طريق جهات متخصصة أخرى سواء داخل أو خارج الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام (البناء والتشغيل والتحويل) (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

سيتم تنفيذ الاغراض التي أسست من اجلها الشركة حسب الشريعة الاسلامية، ولا يتعين تنفيذ اي من أنشطة الشركة المذكورة اعلاه اذا كان سيؤدي الى معاملة تحمل فائدة سواء بصورة مباشرة او غير مباشرة.

يسمح للشركة مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة، ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تتناول أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها.

وفقا للقانون رقم 97 لسنة 2013 بتعديل بعض مواد المرسوم بالقانون رقم 25 لسنة 2012 الخاص بإصدار قانون الشركات، على الشركات القائمة توفيق اوضاعها وفقا لأحكام القانون الجديد بموجب القواعد والضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية التي تصدر عن وزير التجارة والصناعة خلال ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 27 مارس 2013 وتصدر الجهات الرقابية الأخرى خلال المدة المذكورة القرارات المنوط بها إصدارها وفقا لأحكام هذا القانون.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

إن عنوان الشركة الام المسجل هو صندوق بريد رقم 38381 ، صاحبة عبدالله السالم 72254، دولة الكويت. يعتمد مجلس إدارة الشركة الأم البيانات المالية المجمعة للإصدار في 29 مايو 2013 ان الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها القدرة على تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد اصدارها .

2. أسس الإعداد

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية ، معدله لتتضمن القياس بالقيمة العادلة لإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر والاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية. تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك") وهي عملة العرض الأساسية للشركة الأم . اختارت المجموعة عرض "بيان الدخل الشامل" في قائمتين "بيان الدخل" و "بيان الدخل الشامل".

3. بيان الالتزام

تم اعداد البيانات المالية للمجموعة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وكذلك وفق المتطلبات الصادرة بالقرار الوزاري رقم 18 لسنة 1990.

4. التغييرات في السياسات المحاسبية

أن السياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد البيانات المالية المجمعة متماثلة مع تلك السياسات المطبقة خلال السنة السابقة .

4.1 المعايير الجديدة المعدلة والمطبقة من قبل المجموعة

لا يوجد هناك معايير دولية للتقارير المالية أو تفسيرات لجنة المعايير الدولية للتقارير المالية نافذة للمرة الاولى للسنة المالية التي تبدأ في أو بعد 1 ابريل 2012 والتي يتوقع ان يكون لها تأثيرا جوهريا على المجموعة .

4.2 المعايير الصادرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعله بعد

بتاريخ المصادقة على تلك البيانات المالية المجمعة ، تم اصدار بعض المعايير/التعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكرا من قبل المجموعة. تتوقع الادارة أن يتم تبني كافة التعديلات ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة وللمرة الأولى خلال الفترة التي تبدأ في أو بعد تاريخ تفعيل المعيار الجديد أو التعديل أو التفسير المتوقع أن يكون له ارتباط بالبيانات المالية للمجموعة و المبنية أدناه . هناك بعض التفسيرات والمعايير الاخرى التي صدرت ولكن ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية للمجموعة.

المعيار أو التفسير	يفعل للسنوات المالية التي تبدأ في
معيار المحاسبة الدولي رقم (1): عرض البيانات المالية - تعديل	1 يوليو 2012
معيار المحاسبة الدولي رقم 27 (IAS 27) البيانات المالية المجمعة والمنفصلة - معدل ليصبح معيار المحاسبة الدولي رقم 27 (IAS 27) البيانات المالية المنفصلة	1 يناير 2013
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9): الأدوات المالية	1 يناير 2015
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10): البيانات المالية المجمعة	1 يناير 2013
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (12): الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى	1 يناير 2013
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13): قياس القيمة العادلة	1 يناير 2013
معيار المحاسبة الدولي 32 (IAS 32): الادوات المالية: العرض - تعديلات	1 يناير 2014
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7): الادوات المالية: الافصاحات - تعديلات	1 يناير 2013
التحسينات السنوية 2009-2011	1 يناير 2013

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

4.2.1 معيار المحاسبة الدولي رقم (1): عرض البيانات المالية

يتطلب التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) من الشركات أن تقوم بتجميع مكونات الإيرادات الشاملة الأخرى المدرجة ضمن بيان الدخل الشامل بناء على المعطيات التالية:

(أ) من المحتمل أن يتم تحويلها الى بيان الدخل المجمع في الفترات اللاحقة، و

(ب) ليس من المحتمل أن يتم تحويلها الى بيان الدخل المجمع لاحقاً.

ستقوم المجموعة بتغيير العرض الحالي لبيان الدخل الشامل المجمع عند تفعيل هذا التعديل ، لكن ، لن يؤثر على قياس أو تحقق تلك البنود.

4.2.2 معيار المحاسبة الدولي رقم 27 (IAS 27) البيانات المالية المجمعة والمنفصلة - معدل ليصبح معيار المحاسبة الدولي رقم 27 (IAS 27) البيانات المالية المنفصلة

نتيجة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (12) الجديدان ، فان معيار المحاسبة الدولي رقم (27) يعنى فقط في البيانات المالية المنفصلة .

4.2.3 المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9): الأدوات المالية

ينوي مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB استبدال كامل معيار المحاسبة الدولي (IAS) رقم 39: الأدوات المالية - التحقق والقياس . إن المعيار البديل هو المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) (IFRS 9) يتم اصداره على مراحل . حتى تاريخه، تم اصدار الفصول المتعلقة بالتحقق والتصنيف والقياس والاستبعاد المتعلقة بالأصول والخصوم المالية. وتم تفعيل تطبيق تلك الفصول للسنوات المالية التي تبدأ في 1 يناير 2015. ولا تزال الفصول الأخرى المتعلقة بطرق انخفاض القيمة ومحاسبة النحوط قيد التطوير. بالإضافة الى ذلك، في نوفمبر 2011، قررت لجنة معايير المحاسبة الدولية النظر مؤقتاً في اجراء تعديلات محدودة على نموذج تصنيف الاصول المالية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 وذلك لمعالجة أمور التطبيق.

بالرغم من التطبيق المبكر لهذا المعيار ، إلا أن اللجنة الفنية المنبثقة عن وزارة التجارة والصناعة في دولة الكويت قررت في 30 ديسمبر 2009 ، تأجيل التطبيق المبكر لهذا المعيار حتى اشعار آخر.

لم تقم الإدارة بتقييم التأثير المحتمل من هذه التعديلات على البيانات المالية للمجموعة . لكن ، لا تتوقع الإدارة تطبيق التعديلات حتى يتم نشر جميع اقسام المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) وبالتالي يستطيعون عمل تقييم شامل لتأثير التغييرات .

4.2.4 معايير التجميع

هنالك مجموعة من معايير التجميع سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ من او بعد 1 يناير 2013. معلومات عن هذه المعايير الجديدة موضحة ادناه. مازال على ادارة المجموعة تقييم اثر هذه المعايير الجديدة والمعدلة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4.2.4.1 المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10): البيانات المالية المجمعة

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10) معيار المحاسبة الدولي رقم (27): البيانات المالية المجمعة والمنفصلة ولجنة تفسيرات المعايير 12 (SIC 12) : تجميع البيانات المالية للمنشآت ذات الأغراض الخاصة. حيث يعدل التعريف الخاص بميزة السيطرة كذلك اجراءات توضيحية لمعرفة الحصص في الشركة التابعة. ان هذه المتطلبات الجديدة لها القدرة على التأثير على اي من شركات المجموعة المستثمر فيها تعتبر شركات تابعة وبالتالي تغيير نطاق التجميع. لكن تم الابقاء على اجراءات التجميع والمحاسبة على ما هي بما في ذلك الحصص غير المسيطرة والتغير في نسبة السيطرة. ان تحليل الادارة المؤقت هو ان المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 لن يغير تصنيف (كشركات تابعة او غيرها) اي من شركات المجموعة الحالية المستثمر فيها كما في 31 مارس 2013.

4.2.4.2 المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (12): الافصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى

يقوم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (12) بدمج وتنسيق متطلبات الافصاح لأنواع مختلفة من الاستثمارات التي تتضمن الشركات التابعة ، والترتيبات المشتركة ، والشركات الزميلة و المنشآت المنتظمة غير المجمعة. كما ويقدم متطلبات إفصاح جديدة حول المخاطر التي تتعرض لها المنشأة من مشاركتها مع المنشآت المنتظمة.

توجيه الانتقال الخاص بالمعايير الدولية للتقارير المالية 10، 11، 12

لاحقاً لتاريخ إصدار المعايير الجديدة، قامت لجنة معايير المحاسبة الدولية باجراء بعض التغييرات على الاحكام الانتقالية في المعايير الدولية للتقارير المالية 10 و 11 و 12. يؤكد التوجه على انه لا يطلب من المنشأة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 بأثر رجعي في ظروف معينة ويوضح المتطلبات لعرض معلومات مقارنة معدلة. يقوم التوجه ايضا باجراء تغييرات على المعايير الدولية للتقارير المالية ارقام 11 و 12 مما يوفر اعفاء مماثلاً من عرض او تعديل معلومات المقارنة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

للفترات التي تسبق الفترة السابقة. بالإضافة الى ذلك، يوفر هذا اعفاء اضافيا بازالة شرط عرض معلومات المقارنة للافصاحات المتعلقة بالمنشآت المنتظمة غير المجموعة لاي فترة قبل الفترة السنوية الاولى التي بشأنها يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12. يتم تفعيل التوجيه الجديد ايضا للفترات السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2013.

4.2.5 المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13): قياس القيمة العادلة

قام هذا المعيار بتوضيح تعريف القيمة العادلة وتقديم توضيحات وافصاحات معززة مرتبطة بقياس القيمة العادلة. لا يؤثر هذا المعيار على اي البنود المطلوب تقييمها بالقيمة العادلة. يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 بصورة مستقبلية للفترات السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2013. تقوم الادارة حاليا بمراجعة طرق تقييمها لتتفق مع المتطلبات الجديدة كما يتعين عليها استكمال تقييمها لتأثير هذه المتطلبات على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4.2.6 تسوية الاصول والخصوم المالية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 32)

تقوم التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 32 باضافة توجيهات تطبيقية لمعالجة التناقضات في تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم 32 لتسوية الاصول والخصوم المالية في المجالين التاليين:

- معنى "لديها حاليا حق قانوني ملزم للتسوية"
 - ان بعض اجمالي انظمة التسوية قد تعتبر معادلة لصافي التسوية.
- يتم تفعيل التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2014 وسيطلب تطبيقها بأثر رجعي. لا تتوقع الادارة تأثيرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة من هذه التعديلات.

4.2.7 الافصاحات - تسوية الاصول والخصوم المالية (التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7)

تم اضافة افصاحات نوعية وكمية الى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 "الادوات المالية: الافصاحات" تتعلق باجمالي وصافي مبالغ الادوات المالية المسجلة والتي تم (أ) تسويتها في بيان المركز المالي (ب) تخضع لترتيبات مقاصة رئيسية ملزمة واتفاقيات مماثلة، حتى لو لم تتم تسويتها في بيان المركز المالي. يتم تفعيل التعديلات لفترات التقارير المالية السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2013 والفترات المرحلية ضمن تلك الفترات السنوية. كما ان الافصاحات المطلوبة يجب توفيرها بأثر رجعي. لا تتوقع الادارة تأثيرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة من هذه التعديلات.

4.2.8 التحسينات السنوية 2009-2011 (التحسينات السنوية)

قامت التحسينات السنوية 2009-2011 (التحسينات السنوية) بادخال عدة تعديلات طفيفة على عدد من المعايير الدولية للتقارير المالية. فيما يلي ملخص للتعديلات المرتبطة بالمجموعة:

- توضيح المتطلبات الخاصة ببيان المركز المالي الافتتاحي:
 - يوضح بان التاريخ المناسب لبيان المركز المالي الافتتاحي هو بداية الفترة السابقة (الايضاحات المتعلقة بها لم يعد مطلوب عرضها)
 - يتناول متطلبات المقارنة الخاصة ببيان المركز المالي الافتتاحي عندما تقوم المنشأة بتغيير السياسات المحاسبية او تقوم باجراء تعديلات او اعادة تصنيفات بأثر رجعي وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 8.
 - توضيح المتطلبات الخاصة بمعلومات المقارنة المقدمة غير الحد الأدنى للمتطلبات:
 - يوضح بان اي معلومات بيانات مالية اضافية لا تحتاج الى عرض على شكل مجموعة كاملة من البيانات المالية للفترات غير الحد الأدنى للمتطلبات
 - يتطلب بان اي معلومات اضافية معروضة يجب عرضها وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية كما يجب على المنشأة عرض معلومات المقارنة في الايضاحات ذات الصلة لتلك المعلومات الاضافية.
 - معلومات القطاعات الخاصة بمجموع الاصول والخصوم:
 - توضح بان مجموع الاصول والخصوم لقطاع خاص معلن عنه في التقارير المالية مطلوب الافصاح عنه في المعلومات المالية المرحلية فقط اذا: (1) تم تقديم قياس لمجموع الاصول او الخصوم (او كليهما) بشكل منتظم الى رئيس صناع القرارات التشغيلية؛ (2) كان هناك تغيير جوهري من تلك القياسات المفصحة عنها في البيانات المالية السنوية السابقة لذلك القطاع.
- ان التحسينات السنوية المذكورة اعلاه يتم تفعيلها للفترات السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2013. لا تتوقع الادارة تأثيرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة من هذه التعديلات.

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

ان اهم السياسات المحاسبية وأسس القياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد البيانات المالية المجمعة ملخصة أدناه .

5.1 أسس التجميع

إن البيانات المالية للمجموعة تجمع الشركة الأم وجميع شركاتها التابعة . إن الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون لدى المجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لها . تمتلك المجموعة و تمارس سيطره عن طريق أكثر من نصف حقوق التصويت . يتم اعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير والتي لا تزيد عن ثلاثة اشهر من تاريخ التقرير للشركة الأم ، بإستخدام سياسات محاسبية مماثلة . يتم عمل التعديلات لتعكس تأثير المعاملات الهامة والأحداث الأخرى التي تقع بين هذا التاريخ وتاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الأم . تظهر تفاصيل الشركات التابعة المجموعة الرئيسية في ايضاح (7) حول البيانات المالية المجمعة.

يتم عند التجميع استبعاد الارصدة والمعاملات الجوهرية المتبادلة بين شركات المجموعة . بما فيها الأرباح والخسائر غير المحققة من العمليات بين شركات المجموعة . و حيثما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة من بيع اصل بين شركات المجموعة عند التجميع ، إلا ان هذا الاصل يجب فحصه ايضا بما يتعلق في هبوط القيمة بالنسبة للمجموعة . يتم تعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية للشركات التابعة وذلك للتأكد من توافقها مع السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة .

إن الربح او الخسارة والايادات الشاملة الأخرى للشركات التابعة التي تم الحصول عليها والمباعة خلال السنة تتحقق من التاريخ الفعلي للحيازة او الى التاريخ الفعلي للبيع ، حسب التطبيق .

إن الحصص غير المسيطرة ، تعرض كجزء من حقوق الملكية ، وهي تمثل النسبة في الربح او الخسارة وصافي الاصول للشركات التابعة وغير المحتفظ بها من قبل المجموعة . تقوم المجموعة بتوزيع الحصص من مجموع الايرادات او الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم و الحصص غير المسيطرة بناءا على حصة ملكية كلاهما .

ان الخسائر في الشركات التابعة مخصصة للحصص غير المسيطرة حتى لو كانت النتائج تمثل رصيد عجز .

ان التغيير في نسبة ملكية الشركة التابعة ، دون فقد السيطرة يتم المحاسبة عليه كعملية ضمن حقوق الملكية . اذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنه يتم :

- عدم تحقق الأصول (يتضمن الشهرة) والخصوم للشركة التابعة .
- عدم تحقق القيم المدرجة لأي حصة غير مسيطرة .
- عدم تحقق فروقات التحويل المتراكمة ، المسجلة ضمن حقوق الملكية .
- تحقق القيمة العادلة للمبلغ المستلم .
- تحقق القيمة العادلة لأي استثمارات متبقية .
- تحقق أي فائض أو عجز في الأرباح والخسائر .
- اعادة تصنيف حصة الشركة الأم في المحتويات المحققة سابقا في الإيرادات الشاملة الأخرى الى الأرباح والخسائر أو الأرباح المحتجزة ، كما هو مناسب .

5.2 إندماج الاعمال

تقوم المجموعة بالمحاسبة على عمليات دمج الاعمال باستخدام طريقة الشراء . يتب احتساب المبلغ المحول من قبل المجموعة للحصول على السيطرة على شركة تابعة كمجموع القيمة العادلة في تاريخ الشراء للأصول المحولة ، او الألتزامات المستحقة والحصة في الملكية المصدرة من قبل المجموعة ، والتي تتضمن القيمة العادلة لأي اصل أو إلتزام ناتج عن ترتيبات المبلغ المحتمل . يتم تسجيل تكاليف الشراء عند حدوثها .

يقوم المشتري لكل عملية دمج للاعمال بقياس الحصة غير المسيطرة في حصص المشتري اما بالقيمة العادلة او بالحصة المكافئة لصافي الاصول المحددة للمشتري . اذا تم تحقيق عملية دمج الاعمال على مراحل ، فان القيمة العادلة بتاريخ الشراء لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقا في حصص المشتري يتم اعادة قياسها الى القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء وذلك من خلال الأرباح والخسائر .

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول التي حصلت عليها والإلتزامات التي تكبدتها من دمج الأعمال بغض النظر عن ما اذا كانت مسجلة سابقا في البيانات المالية للشركة المشتراه قبل عملية الشراء . يتم قياس الأصول المحصول عليها والإلتزامات المتكبدة بشكل عام بقيمتها العادلة في تاريخ الحيازة .

عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين ، تقوم الادارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الأصول المالية المنقولة والالتزامات القائمة وفقا للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء . يتضمن ذلك فصل مشتقات الأدوات المالية الموجودة ضمن العقود البرمة من قبل الشركة المشتراه .

ان اي مبلغ محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سيتم تسجيله بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء . كما ان التغييرات اللاحقة على القيمة العادلة للمبلغ المحتمل الذي يعتبر اما اصلا او التزما سيتم تسجيلها وفقا لمعيار المحاسبة الدولي IAS 39 اما في الأرباح او الخسائر او كتغير في إيرادات شاملة اخرى . إذا تم تصنيف المبلغ المحتمل كحقوق ملكية ، فإنه لن تتم اعادة قياسه حتى تتم تسويته نهائيا ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى .

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

يتم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الأصول التي تم تعريفها وبشكل منفصل. ويتم احتسابها على أنها الزيادة ما بين: أ) القيمة العادلة للمقابل المقدم، ب) القيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة في سجلات الشركة التي تم شراؤها، وبين، ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في الشركة المشتراه فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصافي الأصول التي تم تعريفها. إذا كانت القيم العادلة للأصول المعروفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفاضلة) ضمن الأرباح والخسائر مباشرة.

5.3 التقارير القطاعية

تتركز أنشطة المجموعة في قطاع العقارات الإستثمارية، وجغرافياً تتركز أنشطة المجموعة ضمن قطاعين جغرافيين رئيسيين: محلي ودولي. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع خطوط الخدمات للمجموعة والتي تمثل منتجاتها وخدماتها الرئيسية. يتم إدارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات ومصادر كل قطاع تكون مختلفة. ولأغراض الإدارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأصول أو الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي بشكل مباشر، لا يتم ادراجها للقطاع.

5.4 الإيرادات

تتحقق الإيرادات عندما يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوق منها بغض النظر متى يتم الدفع. إن المقاييس المحددة التالية يجب أن تطبق قبل الاعتراف بالإيرادات:

5.4.1 ربح من بيع عقارات

يتم تسجيل الأرباح الناتجة من بيع عقارات عند تحويل مخاطرها ومناقصات الملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوق منها.

5.4.2 إيرادات خدمات

يتم إثبات إيرادات الخدمات عندما يتم تقديم الخدمة.

5.4.3 إيرادات توزيعات ارباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلامها.

5.4.4 إيرادات الايجار

تكتسب المجموعة إيرادات الايجار ايضا من إيرادات في عقارات استثمارية. يتم تسجيل إيرادات الايجار على مدى فترة الاتفاقية.

5.5 المصاريف التشغيلية

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن الأرباح أو الخسائر عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

5.6 تكاليف تمويل

تحتسب تكاليف التمويل وتسجل على أساس الفترة الزمنية مع الأخذ بالإعتبار رصيد القرض القائم ونسبة الفائدة المطبقة. إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحياسة أو إنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المزمع له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المزمع له أو البيع. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها خلالها.

5.7 ممتلكات ومعدات والإستهلاك

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة. يتم مراجعة القيمة الدفترية بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كانت هذه المبالغ مسجلة بأكثر من قيمتها الممكن استردادها. وعندما تتجاوز القيم الدفترية المبالغ الممكن استردادها يتم تخفيض الموجودات إلى قيمها الممكن استردادها. يحمل الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على كافة الممتلكات والمعدات بمعدلات محتسبة لشطب التكلفة لكل أصل على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها و البالغ 5 سنوات. يتم مراجعة العمر الإقتصادي الإنتاجي المقدّر للممتلكات والمعدات في كل نهاية سنة مالية وتعديله عند الضرورة.

5.8 الأصول المؤجرة

5.8.1 التأجير التمويلي

يتم نقل الملكية الاقتصادية للأصول المؤجرة إلى المستأجر عندما يتحمل هذا المستأجر كافة المزايا والمخاطر المرتبطة بهذا الأصل. وعندما تكون المجموعة هي المستأجر في تلك المعاملات، يتم تسجيل الأصل المعني في بداية التأجير بالقيمة العادلة للأصل المستأجر أو القيمة الحالية لدفعات الإيجار زائداً الدفعات العرضية (إن وجدت)، أيهما أقل. يتم تسجيل مبلغ مقابل كالتزام تأجير تمويلي. ويتم تخفيض التزام التأجير التمويلي المقابل بدفعات الإيجار بعد خصم تكاليف التمويل. كما يتمثل عنصر الفائدة لدفعات الإيجار في نسبة ثابتة لرصيد رأس المال القائم ويتم تحميله على الأرباح أو الخسائر كتكاليف تمويل طوال فترة الإيجار.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

5.8.2 الأيجار التشغيلي

كافة الأيجارات الأخرى تتم معاملتها كإيجارات تشغيلية. عندما تكون المجموعة هي المستأجر، فإن الدفعات على اتفاقيات الأيجار التشغيلي يتم تسجيلها كمصاريف على أساس القسط الثابت طوال مدة الأيجار إلا إذا كانت شروط عقد الأيجار مرهقة، في هذه الحالة يتم أخذ المخصص لصافي القيمة الحالية للالتزام المحتمل. أما بالنسبة للتكاليف المرتبطة بها، كالصيانة والتأمين، فيتم تسجيلها كمصاريف عند حدوثها.

5.9 العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير و/أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة. تسجل العقارات الاستثمارية (بما فيها العقارات الإستثمارية قيد الإنشاء) مبدئياً بالتكلفة. بعد التسجيل المبدئي يعاد قياس تلك العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة. يدرج التغيير في القيمة العادلة في بيان الدخل المجمع. وتم تقدير القيمة العادلة من قبل الإدارة بمساعدة مقيم خارجي معتمد ومستقل. يتم عدم الاعتراف بالعقارات الإستثمارية عندما يتم التخلص منها أو عزلها عن الإستخدام بشكل دائم حيث لا يوجد مكاسب اقتصادية متوقعة بعد التخلص منها. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من عزل أو التخلص من عقار استثماري في بيان الدخل المجمع للسنة التي تم فيها العزل أو التخلص لذلك الإستثمار العقاري.

يتم التحويل الى حساب العقارات الإستثمارية فقط اذا حدث تغير في الإستخدام، بدليل انهاء اشغاله من قبل المالك او بدء ايجار تشغيلي لجهة أخرى. يتم التحويل من حساب العقارات الإستثمارية فقط اذا حدث تغير في الإستخدام بدليل بدء اشغاله من قبل المالك او بدء تطويره بغرض بيعه. فاذا اصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم المجموعة باحتساب هذا العقار وفقاً للسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والألات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

5.10 عقارات قيد التطوير

تمثل العقارات قيد التطوير عقارات للمتاجرة تحت التطوير / التنفيذ، والتي تم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة التي يمكن تحقيقها ايها أقل. تتضمن التكاليف كل من تكلفة الإنشاء، التصميم المعماري. يتم اضافة التكاليف المتعلقة بها مثل الأتعاب المهنية، أتعاب ادارة المشروع والتكاليف الهندسية الخاصة بالمشروع عند تنفيذ الأنشطة اللازمة لجعل الأصول جاهزة للاستعمال المقصود منها. تضاف التكاليف المباشرة منذ ابتداء المشروع وحتى اكتماله على حساب العقارات قيد التطوير. يتحدد اكتمال المشروع عند اصدار شهادة الإنجازات او عندما تحدد الإدارة المشروع على أنه قد اكتمل. تقدر صافي القيمة الممكن تحقيقها بقيمة البيع في وضع العمل الطبيعي ناقصا تكلفة الإنتهاء المتوقعة والتكلفة اللازمة المقدرة لتحقيق البيع.

5.11 اختبار انخفاض الاصول غير المالية

لغرض تقدير مبلغ الانخفاض، يتم تجميع الأصول الى أدنى مستويات تشير الى تدفقات نقدية بشكل كبير (وحدات منتجة للنقد). وبناء عليه، يتم اختبار انخفاض قيمة بعض من تلك الأصول وبشكل منفرد ويتم اختبار البعض الأخر على أنه وحدة منتجة للنقد.

كما يتم اختبار مفردات الأصول أو الوحدات المنتجة للنقد في أي وقت تكون هناك ظروف أو تغيرات تشير الى أن القيمة المدرجة قد لا يكون من الممكن استردادها.

يتم الاعتراف بخسائر هبوط القيمة بالمبلغ الذي يمثل الزيادة للقيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد عن القيمة الممكن استردادها، وهي الأعلى ما بين القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع والقيمة قيد الإستخدام. لغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل أو وحدة انتاج النقد وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. إن المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بأخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطوير الأصول المستقبلي. يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل لكل اصل او وحدة منتجة للنقد على حدة وهو يعكس تقدير الإدارة للمخاطر، كعوامل مخاطر السوق والأصول المحددة.

ويتم توزيع من هذا الانخفاض على الأصول كل حسب نسبته، يتم لاحقا إعادة تقدير قيمة الأصول التي تم تخفيض قيمتها في السابق كما يتم لاحقا رد قيمة هذا الانخفاض حتى يعود هذا الأصل الى قيمته الجارية.

5.12 الادوات المالية

5.12.1 التحقق، القياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. ميين ادناه القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية. يتم استبعاد اصل مالي (أو جزء من اصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة اذا كان ذلك مناسباً) اما

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

- عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية
 - أو عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تتحمل الشركة الإلتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي الى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو
 - (أ) ان تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو
 - (ب) ان لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل .
- عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع، تقوم المجموعة بتقييم إذا ما كانت والى اي مدى تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ جوهريا بكافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، عندها يتم تحقق الأصل الى مدى التزام المجموعة المتواصل بذلك الأصل وبهذه الحالة تقوم المجموعة بتحقيق الإلتزام المتعلق به. ان الأصل المحول و الإلتزام المرتبط به يتم قياسها على اساس تعكس الحقوق و الإلتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.
- إن استمرار الإلتزام الذي يتخذ شكل الضمان على الأصل المحول يتم إحتسابه على اساس الأقل بين القيمة المدرجة الأصلية للأصل وقيمة أعلى مبلغ قد تدفعه المجموعة.
- لا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الاعفاء من الإلتزام المحدد أو إعفاؤه أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه . عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير ، أو بتعديل شروط الإلتزام المالي الحالي بشكل جوهري ، يتم معاملة هذا التبدل أو التعديل كعدم تحقق للإلتزام الأصلي وتحقق للإلتزام الجديد ، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

5.12.2 التصنيف والقياس اللاحق للأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، فان الأصول المالية، غير تلك المحددة والنافذة كادوات تحوط، يتم تصنيفها الى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- قروض وذمم مدينة
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL)
- أصول مالية متاحة للبيع (AFS).

ان كافة الأصول المالية، غير تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تخضع للمراجعة للتأكد من عدم انخفاض قيمتها على الاقل بتاريخ كل تقرير مالي وذلك لتحديد فيما اذا كان هناك اي دليل موضوعي بان احد الأصول المالية أو مجموعة أصول مالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الأصول المالية المبينة ادناه.

ان كافة الإيرادات والمصاريف الهامة المتعلقة بالأصول المالية المسجلة في الأرباح أو الخسائر تظهر ضمن بنود منفصلة في بيان الدخل المجمع.

• القروض والذمم المدينة

تعتبر القروض والذمم المدينة أصول مالية غير مشتقة تتضمن دفعات محددة غير مدرجة في الأسواق المالية النشطة. بعد التحقق المبدئي، يتم قياس تلك الأصول المالية باستخدام طريقة التكلفة المضافة بناء على معدل الفائدة الفعلي، ناقصا أي انخفاض في القيمة. يتم تضمينها في الأصول الجارية فيما عدا تلك التي لها تاريخ استحقاق أكثر من 12 شهرا من تاريخ نهاية فترة التقرير، يتم تصنيفها كأصول غير جارية. يتم الغاء خصم تلك الأرصدة عندما يكون هذا الخصم غير مادي. يتم مراجعة مدى انخفاض قيمة الأرصدة المدينة الجوهريّة على حدا عندما يكونوا قد استحقوا لفترة أو يكون هناك دلائل واقعية على أن إحدى الجهات المدينة سوف تخفق في التسديد. بالنسبة للذمم المدينة التي لا يمكن اعتبارها منخفضة القيمة بشكل فردي، يتم مراجعة انخفاض قيمتها كمجموعة وذلك عن طريق ربطها بالقطاع التشغيلي الخاص بها وبالمنطقة وغيرها من المخاطر المحيطة بها. عند ذلك يستند تقدير خسارة انخفاض القيمة على معدلات التخلف التاريخية الاخيرة للجهة المدينة لكل مجموعة محددة.

تقوم المجموعة بتصنيف القروض والذمم المدينة الى الفئات التالية:

• ودائع لدى البنوك ونقد وأرصدة لدى البنوك

تمثل الودائع ودائع مودعة في مؤسسة مالية اسلامية وتاريخ استحقاقها اقل من سنة واحدة. يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك من نقد في الصندوق وودائع تحت الطلب.

• الذمم التجارية المدينة و الأصول المالية الأخرى

تظهر الذمم التجارية المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصا مخصص اي مبالغ غير قابلة للتحويل. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما لا يكون هناك احتمال لتحصيل المبلغ بالكامل. يتم شطب الديون المدومة عند حدوثها.

ان القروض والدينون التي لا يتم تصنيفها ضمن اي من الفئات اعلاه يتم تصنيفها "كذمم مدينة أخرى/أصول ماليه أخرى".

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

ان تصنيف الاستثمارات كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر يعتمد على كيفية مراقبة الإدارة لاداء تلك الاستثمارات. ان الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تصنف "محددة" عند التحقق المبدئي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

تقوم المجموعة بتصنيف الإستثمارات كإستثمارات محددة عندما تكون هناك قيم عادلة موثوق منها والتغيرات في القيمة العادلة تدرج كجزء من بيان الدخل في حسابات الادارة، عندها يتم تصنيفها كإستثمارات محددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر عند التحقق المبدئي. يتم قياس الاصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة ويتم تسجيل الأرباح او الخسائر في حساب الأرباح او الخسائر. ان القيم العادلة للاصول المالية في هذه الفئة يتم تحديدها بالرجوع الى معاملات الاسواق النشطة او باستخدام تقنيات تقييم عند عدم وجود سوق نشط. ان الأصول ضمن هذه الفئة يتم تصنيفها كأصول جارية اذا ما كان يتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهرا ، وخلاف ذلك يتم تصنيفها كأصول غير جارية.

• الاصول المالية المتاحة للبيع

ان الاصول المالية المتاحة للبيع هي اصول مالية غير مشتقة اما محددة لهذه الفئة او غير مؤهلة لادراجها في اي فئات اخرى للاصول المالية. ان الاصول المالية التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم ادراجها بالتكلفة ناقصا خسائر انخفاض القيمة، ان وجدت. يتم تسجيل تكاليف انخفاض القيمة في الأرباح او الخسائر. ان جميع الاصول المالية الاخرى المتاحة للبيع يتم قياسها بالقيمة العادلة. كما ان الأرباح والخسائر تسجل في الإيرادات الشاملة الاخرى وتدرج ضمن احتياطي القيمة العادلة في حقوق الملكية، باستثناء خسائر انخفاض القيمة، وفروقات تحويل العملات الاجنبية على الاصول النقدية تسجل في الأرباح او الخسائر. عند استبعاد الاصل او تحديده على انه قد انخفضت قيمته، فان الأرباح او الخسائر التراكمية المسجلة في الإيرادات الشاملة الاخرى يتم اعادة تصنيفها من احتياطي حقوق الملكية الى الأرباح او الخسائر وتظهر كتعديل اعادة تصنيف ضمن الإيرادات الشاملة الاخرى. تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بالتقييم فيما اذا كان هناك دليل موضوعي على ان احد الاصول المالية المتاحة للبيع او مجموعة اصول مالية متاحة للبيع قد انخفضت قيمتها. ففي حال إستثمارات الاسهم المصنفة كأصول مالية متاحة للبيع، يتضمن الدليل الموضوعي انخفاضا جوهريا او متواصلا في القيمة العادلة لاستثمار الاسهم عن تكلفته. يتم تقييم "الانخفاض الجوهري" مقابل التكلفة الاصلية للاستثمار و"الانخفاض المتواصل" مقابل الفترة التي كانت فيها القيمة العادلة تحت تكلفتها الاصلية. وحيثما كان هناك دليل على انخفاض القيمة، يتم حذف الخسارة التراكمية من الإيرادات الشاملة الاخرى ويتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع.

يتم تسجيل رد خسائر انخفاض القيمة في الإيرادات الشاملة الاخرى، باستثناء الاصول المالية التي هي عبارة عن اوراق دين تسجل في الأرباح او الخسائر فقط اذا كان بالامكان ربط الرد بشكل موضوعي بحدث حصل بعد تسجيل خسارة انخفاض القيمة. يتم تسجيل الاصول المالية المتاحة للبيع تحت بند الأصول غير الجارية ، ما لم يستحق او كانت نية الإدارة استبعاده خلال اثني عشر شهرا من نهاية فترة التقرير.

5.12.3 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة "ايجار تمويلي" ، "دائنو تمويل اسلامي" ، "مستحق عن شراء عقار استثماري" و "ذمم دائنة وخصوم اخرى". تقوم المجموعة بتصنيف كافة خصومها المالية "كخصوم مالية بخلاف تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر". يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها على النحو التالي:

• الخصوم المالية بخلاف تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر

تدرج هذه الخصوم بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. تقوم المجموعة بتصنيف الخصوم المالية بخلاف تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر الى الفئات التالية.

• دائنو تمويل إسلامي

يتمثل دائنو التمويل الإسلامي في المبالغ المستحقة على أساس الدفعات المستقبلية المؤجلة. يدرج دائنو التمويل الإسلامي بصافي المبالغ المستحقة بعد خصم الأرباح المؤجلة. تحمل الأرباح المستحقة كمصروفات على أساس نسبي زمني مع احتساب معدل الأرباح مقارنة مع الرصيد القائم.

• التأجير التمويلي

ان الاصول التي يتم حيازتها عن طريق اتفاقيات الايجار التمويلي يتم رسملتها ، كما ان الالتزامات المتعلقة بها فيما عدا رسوم التمويل متضمنة في الالتزامات. ان رسوم التمويل فيما يتعلق بكل التزام يتم تسجيلها ضمن بيان الدخل المجمع عند حدوثها.

• الذمم الدائنة والخصوم المالية الأخرى

يتم تسجيل الخصوم لمبالغ سيتم دفعها في المستقبل عن بضائع أو خدمات استلمت سواء صدر بها فواتير من قبل المورد ام لم تصدر وتصنف كخصوم تجارية. إن الخصوم المالية بخلاف تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر غير المصنفة ضمن أي من المذكور أعلاه تصنف كـ "خصوم مالية أخرى".

5.12.4 التكلفة المطفأة للادوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصا مخصص انخفاض القيمة. ان عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار اي علاوة او خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

5.12.5 محاسبة تواريخ المتاجرة والساد

ان جميع المشتريات والمبيعات "بالطرق المعتادة" للاصول المالية يتم تسجيلها على اساس تاريخ المتاجرة، اي بالتاريخ الذي تلتزم فيه المنشأة بشراء او بيع الاصول. ان المشتريات والمبيعات بالطرق المعتادة هي مشتريات او مبيعات الاصول المالية التي تتطلب تسليم الاصول خلال اطار زمني يتم تحديده بالنظم او بالعرف السائد في الاسواق.

5.12.6 تسوية الادوات المالية

يتم تسوية الاصول والخصوم المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط اذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حالياً لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على اساس صافي او لتحقق الاصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

5.12.7 القيمة العادلة للادوات المالية

ان القيمة العادلة للادوات المالية التي يتم تداولها في اسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع الى اسعار السوق المدرجة او اسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون اي خصم خاص بتكاليف المعاملة. بالنسبة للادوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على اساس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع الى القيمة العادلة الحالية لاداة مالية اخرى مماثلة بصورة جوهرية؛ تحليل تدفقات نقدية مضمومة او اساليب تقييم اخرى. تحليل القيم العادلة للادوات المالية وتفصيل اخرى عن كيفية قياسها متوفرة في الايضاح 23.2.

5.13 استثمار في أصول خاضعة لسيطرة مشتركة

الاستثمار في الاصول المسيطر عليها بصفة مشتركة يتم احتسابه بطريقة التجميع النسبي الذي بموجبه تقوم المجموعة بالتحقق من حصتها في الاصول والخصوم واليرادات والمصاريف المتعلقة بالاصول على اساس افرادي والتبويب طبقاً لطبيعتهم.

5.14 حقوق الملكية، الاحتياطات ودفعات توزيعات الارباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للاسهم التي تم اصدارها ودفعها. تتضمن علاوة اصدار الاسهم اي علاوات يتم استلامها عند اصدار رأس المال. واي تكاليف معاملات مرتبطة باصدار الاسهم يتم خصمها من علاوة الاصدار. يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لارباح الفترة السابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وعقد تأسيس الشركة الام. تتضمن البنود الاخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي تحويل العملات الاجنبية - والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الاجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الاجنبية للمجموعة الى الدينار الكويتي
- احتياطي القيمة العادلة - والذي يتكون من الارباح والخسائر المتعلقة بالاصول المالية المتاحة للبيع

تتضمن الخسائر المتراكمة كافة الارباح المحتفظ بها / الخسائر المتراكمة للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الام تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية. توزيعات الارباح المستحقة لاصحاب حقوق الملكية تدرج في الخصوم الاخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية.

5.15 أسهم الخزينة

تتكون اسهم الخزينة من اسهم الشركة الام المصدرة والتي تم إعادة شرائها من قبل المجموعة ولم يتم إعادة اصدارها او الغائها حتى الآن. يتم احتساب اسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. وبموجب هذه الطريقة، فان متوسط التكلفة الموزون للاسهم المعاد شرائها يحمل على حساب له مقابل في حقوق الملكية. عند إعادة اصدار اسهم الخزينة، تقيد الارباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("ارباح بيع احتياطي اسهم الخزينة")، وهو غير قابل للتوزيع. واي خسائر محققة تحمل على نفس الحساب الى مدى الرصيد الدائن على ذلك الحساب. كما ان اي خسائر زائدة تحمل على الارباح المحتفظ بها ثم على الاحتياطي القانوني والاختياري. لا يتم دفع اي ارباح نقدية على هذه الاسهم. ان اصدار اسهم المنحة يزيد من عدد اسهم الخزينة بصورة نسبية ويخفض من متوسط تكلفة السهم دون التأثير على اجمالي التكلفة لاسهم الخزينة.

5.16 المخصصات، الاصول والالتزامات الطارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني او استدلاي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج ويكون بالامكان تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه. ان توقيت او مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استناداً الى الدليل الأكثر وثوقاً والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتقدير غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج في التسوية تعد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات الى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرية. لا يتم تسجيل الاصول الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الافصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الداخل. لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الافصاح عنها الا اذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج امراً مستبعداً.

5.17 ترجمة العملات الاجنبية

5.17.1 عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والتي هي ايضا العملة الرئيسية للشركة الام. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الرئيسية الخاصة بها والبنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة يتم قياسها باستخدام تلك العملة الرئيسية.

5.17.2 معاملات العملة الاجنبية والارصدة

يتم تحويل معاملات العملة الاجنبية الى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام اسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). ان ارباح وخسائر الصرف الاجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن اعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الاجنبية باسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الارباح او الخسائر بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم اعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام اسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام اسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. ان فروق التحويل على الأصول الغير نقدية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر تدرج كجزء من ارباح أو خسائر القيمة العادلة في بيان الدخل المجمع والأصول المتاحة للبيع متضمنة في التغيرات المتراكمة بالقيمة العادلة المدرجة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

5.17.3 العمليات الاجنبية

في البيانات المالية للمجموعة، فان جميع الاصول والخصوم والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها الى الدينار الكويتي عند التجميع. تم عند التجميع تحويل الاصول والخصوم الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. كما ان الايرادات والمصاريف قد تم تحويلها الى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروقات الصرف تحمل على/تقيد في الايرادات الشاملة الاخرى وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الاجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية اجنبية، فان فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم اعادة تصنيفها الى الارباح او الخسائر وتسجل كجزء من الارباح او الخسائر عند البيع.

5.18 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم الشركة الأم وشركاتها التابعة المحلية مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت الى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لتمام حد ادنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل وعقود الموظفين. ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التقرير. بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين وتقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات التي تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

5.19 النقد وشبه النقد

لاغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، فإن النقد وشبه النقد يتكون من نقد وارصدة لدى البنوك.

5.20 الضرائب

5.20.1 ضريبة دعم العمالة الوطنية (NLST)

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة. حسب القانون فإن الخصومات المسموح بها تتضمن، توزيعات الارباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية.

5.20.2 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار اعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على ان الايرادات من الشركات الزميلة والتابعة الكويتية المساهمة والتحويل الى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

5.20.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقا لقرار وزارة المالية رقم 58/2007 الساري المفعول اعتبارا من 10 ديسمبر 2007. للسنة المنتهية في 31 مارس 2012 و 2013 ، لا يوجد على الشركة الام اي التزام تجاه ضريبة دعم العمالة الوطنية ومؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة بسبب الخسائر التي تم تكبدها. وبموجب لوائح ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة، لا يسمح بترحيل اي خسائر الى السنوات المستقبلية او السنوات السابقة.

5.21 أصول بصفة الامانة

ان الاصول المحتفظ بها بصفة الامانة لا يتم معاملتها كأصول للمجموعة، وعليه، لا يتم ادراجها في هذه البيانات المالية المجمعة.

6. أحكام الادارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

ان اعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الادارة اتخاذ الاحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الايرادات والمصاريف والاصول والخصوم والافصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فان عدم التأكد من تلك الافتراضات والتقديرات قد تؤدي الى نتائج تتطلب تعديلا جوهريا على القيمة المدرجة لكل من الاصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

6.1 أحكام الادارة الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الادارة باتخاذ الاحكام الهامة التالية والتي لها اكبر الاثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

6.1.1 تصنيف الادوات المالية

يتم اتخاذ احكام في تصنيف الادوات المالية بناء على نية الادارة بالشراء. تقوم هذه الاحكام بتحديد ما إذا تم قياسها لاحقا بالتكلفة أو بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة وفيما اذا كانت التغييرات في القيمة العادلة للادوات المالية مدرجة في بيان الدخل او في الايرادات الشاملة الاخرى . ان تصنيف الاصول المالية كاصول بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر يعتمد على كيفية قيام الادارة بمراقبة اداء تلك الاصول المالية. عندما لا يتم تصنيفها للمتاجرة ولكن لها قيم عادلة متوفرة بسهولة والتغييرات في القيم العادلة يتم ادراجها كجزء من الارباح او الخسائر في حسابات الادارة، عندها يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر. ان تصنيف الاصول كقروض ومدنين يعتمد على طبيعة تلك الاصول. فاذا لم تتمكن المجموعة من المتاجرة في هذه الاصول المالية بسبب سوق غير نشط وكانت النية هي استلام دفعات ثابتة او محددة، عندها يتم تصنيف الاصول المالية كقروض ومدنين. جميع الاصول المالية الاخرى يتم تصنيفها كاصول متاحة للبيع.

6.1.2 تصنيف العقارات

تتخذ الادارة عند حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة ان عقار قيد التطوير او عقار استثماري. ان مثل هذه الاحكام عند الحيازة ستحدد لاحقا ما اذا كانت هذه العقارات ستقاس لاحقا بالتكلفة ناقصا الانخفاض في القيمة ، او بالتكلفة او القيمة المحققة ايها اقل ، او بالقيمة العادلة ، و اذا ما كانت التغييرات في القيمة العادلة لتلك العقارات ستسجل في بيان الدخل او في الايرادات الشاملة الأخرى. تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار قيد التطوير اذا تم حيازته بنية تطويره ثم بيعه او اذا تم تطوير عقار حالي بغرض بيعه. وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري اذا تم حيازته لتحقيق ايرادات من تأجير او لرفع قيمته او لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

6.2 عدم التأكد من التقديرات

ان المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها اهم الاثر على تحقق وقياس الاصول والخصوم والايادات والمصاريف مبينة ادناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

6.2.1 انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات المتاحة للبيع في أسهم كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل إيجابي آخر بوجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المواصل" تتطلب قرارات هامة . إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتقييم العوامل الأخرى بما في ذلك التقلبات العادية في أسعار الأسهم بالنسبة للأسهم المسعرة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة. تم الاعتراف خلال السنة المنتهية 31 مارس 2013 بخسائر هبوط بقيمة الإستثمارات المتاحة للبيع والبالغة 1.290.587 دك (2012: 1.704.760 دك).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

6.2.2 انخفاض قيمة القروض والذمم المدينة

تقوم ادارة المجموعة بمراجعة البنود المصنفة كقروض ومدينون بشكل دوري لتقييم اذا كان يجب تسجيل مخصص هبوط القيمة في بيان الدخل المجمع . بشكل خاص ، فإن الأحكام مطلوبة من الإدارة في تقدير الكميات والتوقيت للتدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة . مثل هذه التقديرات ضرورية بناء على افتراضات حول عدة عوامل تتضمن درجات مختلفة من الأحكام وعدم التأكد . خلال السنة المنتهية في 31 مارس 2013 ، فإن خسارة في هبوط القيمة تم ادراجها مقابل قروض و ذمم مدينة بمبلغ 75,805 د.ك (2012: لا شيء د.ك).

6.2.3 اعادة تقييم العقارات الإستثمارية

تسجل المجموعة العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة ، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجمع . تقوم المجموعة بتعيين مختصين لتقييم مستقلين لتحديد القيمة العادلة. ان المختصين يستخدمون تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الإستثمارية عن الاسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير.

6.2.4 القيمة العادلة للادوات المالية

تقوم الادارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للادوات المالية عندما لا تتوفر هناك اسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الادارة تطوير تقديرات وافتراضات استنادا الى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الاداة المالية. فاذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الادارة باستخدام افضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للادوات المالية عن الاسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على اسس تجارية بتاريخ التقرير.

7. الشركات التابعة

إن الشركات التابعة للمجموعة هي كما يلي :

الأنشطة	نسبة الملكية	نسبة الملكية	بلد التأسيس	
الرئيسية	2012	2013		
العقارات	100%	100%	البحرين	شركة منشآت للتطوير العقاري - ش.م.ب (مقفلة)
العقارات	100%	100%	البحرين	شركة جي دي آر إي سي للمشاريع العقارية - ذ.م.م
العقارات	99%	99%	الكويت	شركة الدوحة الوطنية للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م
العقارات	96%	96%	الكويت	شركة التعمير الخليجي العقارية - ش.م.ك (مقفلة)
العقارات	100%	100%	السعودية	شركة مينا السعودية العقارية - ش.م.س
استشارات	50%	50%	الكويت	شركة مينا برو لإدارة المشاريع - ذ.م.م
العقارات	100%	100%	تركيا	شركة مينا التركية العقارية

* خلال السنة قامت احدى الشركات التابعة للمجموعة ببيع حصتها بالكامل في شركة تابعة والمملوكة لها بنسبة 100% (شركة تابعة فرعية) شركة العمارة للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة) مقابل مبلغ 15,000 د.ك . بعد تحويل جميع اصولها وخصومها الى الشركة الام . مما نتج عن عملية البيع ربح قدره 15,000 د.ك .

8. خسارة السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب خسارة السهم بتقسيم خسارة السنة الخاص بمالكي الشركة الأم على المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

السنة المنتهية في 31 مارس 2012	السنة المنتهية في 31 مارس 2013	
(2,915,505)	(2,479,878)	خسارة السنة الخاص بمالكي الشركة الأم (د.ك)
194,049,150	194,010,949	المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)
(15.02) فلس	(12.78) فلس	خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

9. عقارات استثمارية

31 مارس 2012	31 مارس 2013	
د.ك	د.ك	
9,831,339	10,031,316	القيمة المدرجة في بداية السنة
1,188,227	127,066	إضافات خلال السنة
744,491	-	المحول من دفعات مقدمة للمشاريع
(1,057,833)	(3,258,785)	استبعادات خلال السنة
(391,664)	-	المحول الى عقار قيد التطوير عند البدء في التطوير لغرض البيع (انظر ايضاح 12)
(283,244)	376,282	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
10,031,316	7,275,879	القيمة المدرجة في نهاية السنة

تتضمن أرصدة العقارات الإستثمارية مبلغ 2,638,177 د.ك (2012 : 2,307,527 د.ك) والذي يمثل حصة المجموعة في ملكية عقار مشترك في مملكة البحرين تم تمويله جزئياً بواسطة إتفاقية تمويل إسلامي ، تم الإتفاق عليها مع مؤسسة مالية إسلامية بحرينية مسجلة. قامت المجموعة بإحتساب حصتها من التزام التمويل الإسلامي هذا والمتعلق في هذا العقار المشترك. (إيضاح رقم 18).

كما تتضمن العقارات ايضاً عقارات قيد الإنشاء بقيمة مدرجة تبلغ 432,486 د.ك (2012 : 782,531 د.ك) كما في تاريخ التقرير.

تتضمن العقارات الإستثمارية إستثمارات ذات إدارة مشتركة بمبلغ 2,638,177 د.ك (2012 : 3,644,822 د.ك).

العقارات الإستثمارية بقيمة مدرجة تبلغ 5,357,844 د.ك (2012 : 4,766,436 د.ك) مرهونة مقابل الحصول على تسهيلات تمويل إسلامي (إيضاح رقم 18). إن عقارات بقيمة مدرجة تبلغ 3,579,371 د.ك (2012 : 3,644,822 د.ك) مسجلة بإسم طرف خارجي مع وجود خطاب تنازل لصالح المجموعة ، وذلك لوجود عوائق قانونية وإجرائية بمملكة البحرين تحول دون تملك هذه العقارات بإسم المجموعة مباشرة.

جميع العقارات الإستثمارية للمجموعة تقع خارج دولة الكويت.

خلال السنة قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية قيمتها المدرجة 3,258,785 د.ك مقابل مبلغ 2,905,667 د.ك مما نتج عن عملية البيع خسارة بقيمة 353,118 د.ك .

تتمثل التحويلات في المبلغ المدفوع سابقاً لحيازة عقار في المملكة العربية السعودية حيث تم الانتهاء من البنود خلال السنة السابقة.

10. إستثمارات متاحة للبيع

31 مارس 2012	31 مارس 2013	
د.ك	د.ك	
43,729	18,149	صندوق عقاري
10,448,665	9,749,280	أسهم غير مسعرة
1,249,063	1,233,304	أسهم مسعرة
11,741,457	11,000,733	

تم تسجيل اسهم غير مسعرة بقيمتها البالغة 2,736,491 د.ك (2012 : 3,581,011 د.ك) بالتكلفة حيث أنه لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بصورة موثوقة. إن إدارة المجموعة ليس لديها أى مؤشر يدل على إنخفاض في قيمة تلك الإستثمارات.

في نهاية السنة، سجلت المجموعة خسائر إنخفاض في القيمة بمبلغ 33,329 د.ك (2012 : 1,324,412 د.ك) مقابل بعض الإستثمارات في اسهم محلية واجنبية مسعرة ، حيث انخفضت قيمتها السوقية كما في تاريخ التقرير بشكل جوهري عن تكلفتها. كما قامت المجموعة بتسجيل خسارة إنخفاض في القيمة بمبلغ 1,257,258 د.ك (2012 : 380,348 د.ك) مقابل بعض الإستثمارات في اسهم غير مسعرة استناداً الى توقعات الإدارة بناء على آخر معلومات متاحة تم تقديمها من قبل مديري الإستثمار في تاريخ التقرير.

بالرغم من أن المجموعة تمتلك نسبة 30% (2012 : 30%) من شركة كابيتال للمشاريع العقارية (ش.م.بحرينية)، و 24% (2012 : 24%) من شركة عمان للتعمير (ش.م.ع.م)، فإنها لا تمارس تأثيراً فعالاً عليهما ولذلك فإن الإدارة قامت بتصنيف تلك الإستثمارات كإستثمارات متاحة للبيع.

إن اسهم مسعرة وغير مسعرة تبلغ قيمتها العادلة 2,240,634 د.ك (2012 : 2,355,125 د.ك) مرهونة مقابل دائنات تمويل إسلامي (انظر ايضاح 18).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

11. ذمم مدينة وأصول أخرى

31 مارس 2012	31 مارس 2013	
د.ك	د.ك	أصول مالية
1.223.950	921.532	ذمم مدينة
246.961	59.887	مستحق من أطراف ذات صلة (ايضاح 22)
59.439	34.653	أصول مالية أخرى
1.530.350	1.016.072	
		أصول غير مالية
39.033	39.849	مصاريق مدفوعة مقدماً وأصول أخرى
39.033	39.849	
1.569.383	1.055.921	

خلال السنة، اعترفت المجموعة بهبوط في القيمة بمبلغ 75.805 د.ك (2012: لا شيء د.ك) مقابل بعض الذمم المدينة التي لم تعد قابلة للاسترداد.

12. عقارات قيد التطوير

تتعلق عقارات قيد التطوير بتطوير وإنشاء فلل سكنية في تركيا لغرض البيع. التفاصيل كما يلي:

31 مارس 2012	31 مارس 2013	
د.ك	د.ك	القيمة المدرجة في بداية السنة
-	865.110	المحول من عقارات استثمارية (ايضاح 9)
391.664	-	التكلفة المتكبدة خلال السنة
473.446	3.305.014	
865.110	4.170.124	

13. إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتمثل في إستثمارات في أسهم محلية غير مسعرة تم إدراجها بالقيمة العادلة.

14. رأس المال وعلاوة الإصدار

أ) كما في 31 مارس 2013 يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 196.500.150 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (2012: 196.500.150 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم) وجميع الاسهم نقدية.

ب) إن علاوة إصدار الأسهم غير قابلة للتوزيع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

15. أسهم خزينة

31 مارس 2012 د.ك	31 مارس 2013 د.ك	
2,451,000	2,521,330	عدد الأسهم
1.25%	1.28%	نسبة الأسهم المصدرة
73,530	141,194	القيمة السوقية (د.ك)
266,991	269,673	تكلفة (د.ك)

إن إحتياطيات الشركة الأم المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة تم تحديدها على أنها غير قابلة للتوزيع.

16. إحتياطي قانوني وأختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد تأسيس الشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بالكي الشركة الأم قبل طرح حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الإحتياطي القانوني إلى أن يصل رصيد الإحتياطي القانوني إلى 50% من رأسمال الشركة الأم المصدر والمدفوع. وتتم أي تحويلات بعد ذلك إلى الإحتياطي القانوني بعد موافقة الجمعية العمومية. لا يتم التحويل في السنة التي تتكبد فيها الشركة الأم خسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

إن التوزيع من الإحتياطي القانوني محدد بالمبلغ المطلوب لتأمين توزيع أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المحتفظ بها بتأمين هذا الحد .

وفقاً لعقد تأسيس الشركة الأم ، يتم تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بالكي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الأختياري، يحق بقرار من مجلس إدارة الشركة الأم إيقاف هذا التحويل . لا يوجد قيود على توزيع الإحتياطي الإختياري شريطة أن تتم الموافقة على التوزيع من قبل الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم. لا يتم التحويل في السنة التي تتكبد فيها الشركة الأم خسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

17. ذمم دائنة وخصوم أخرى

31 مارس 2012 د.ك	31 مارس 2013 د.ك	خصوم مالية
314,684	288,975	ذمم دائنة
1,496,750	794,280	إيجار تمويلي (انظر 17.1)
139,080	142,655	مستحق إلى أطراف ذات صلة (ايضاح 22)
78,668	78,726	مخصص أجازات العاملين
302,669	275,009	مصاريف مستحقة
8,648	8,273	توزيعات أرباح مستحقة
1,581	1,515	خصوم أخرى
2,342,080	1,589,433	
(794,280)	-	ناقصا : ايجار تمويلي مستحق بعد سنة
1,547,800	1,589,433	
		خصوم غير مالية
1,274,337	4,965,152	دفعات مستلمة مقدما من العملاء (انظر 17.2)
1,274,337	4,965,152	
2,822,137	6,554,585	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

- 17.1 الإيجار التمويلي يمثل تمويل مقدم الى إحدى الشركات التابعة، بصفتها مدير المشروع ، من مؤسسة مالية اسلامية لتمويل احد مشاريعها .
17.2 تتمثل في الدفعات المستلمة مقدما من العملاء مقابل بيع فلل سكنية جاهزة قيد التطوير حاليا (انظر ايضاح 12). وحيث انه من المتوقع استكمال التطوير خلال 12 شهرا القادمة فقد تم تصنيفها كخصوم متداولة.

18. دائنات تمويل إسلامي

31 مارس 2012	31 مارس 2013	
دك	دك	
2,588,522	1,063,636	مستحق خلال سنة
2,128,595	3,180,319	مستحق بعد سنة
4,717,117	4,243,955	

- (أ) تتضمن الأرصدة أعلاه ، إتفاقية مشاركة بمبلغ 2.212.988 دك (2012 : 2.271.041 دك) دخلت فيها المجموعة مع مؤسسة مالية إسلامية أجنبية وتحمل معدل ربح فعلي بنسبة 8% سنويا (2012 : 9%).
كما تضمن ايضا عقد تسهيلات حصلت عليه الشركة الأم بمبلغ 1.846.098 دك (2012 : 1.894.526 دك) بموجب إتفاقية مشاركة من المؤسسة المالية الإسلامية المذكورة أعلاه لشراء عقارات ذات ملكية مشتركة مع أطراف أخرى (انظر ايضاح 9). قامت المجموعة بالإعتراف بحصتها من هذا الإلتزام البالغة 1.180.967 دك (2012 : 1.246.076 دك) كما في تاريخ التقرير ، بينما تم الإفصاح عن الإلتزامات المتعلقة بالأطراف الأخرى تحت بند الإلتزامات الطارئة بمبلغ 665.131 دك (2012 : 648.450 دك).
ان العقارات الاستثمارية مرهونة مقابل التسهيلات المذكورة اعلاه (انظر ايضاح 9).
(ب) تتضمن أرصدة دائني تمويل اسلامي ، ارصدة مراوحة مستحقة لمؤسسة مالية محلية بمبلغ 850,000 دك (2012 : 1.200.000 دك).
تم الحصول على هذه التسهيلات لتمويل شراء عقار وتمويل متطلبات رأس المال العامل والتي تحمل نسبة ربح فعلية 6% (2012 : 7%) سنويا. ان استثمارات متاحة للبيع مرهونة مقابل التسهيلات المذكورة اعلاه (انظر ايضاح 10).

19. توزيعات أرباح

- اقترح مجلس إدارة الشركة الأم عدم توزيع أية أرباح عن السنة المنتهية في 31 مارس 2013 (2012: لا شيء).
تم الموافقة على إقتراح مجلس الإدارة للشركة الأم بعدم توزيع اية ارباح للسنة المنتهية في 31 مارس 2012 ، من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية المنعقدة في 26 يونيو 2012.

20. تحليل القطاعات

- تتركز أنشطة المجموعة في قطاع الإستثمارات العقارية، وجغرافيا تتركز انشطة المجموعة ضمن قطاعين جغرافيين رئيسيين: محلي ودولي . فيما يلي معلومات القطاعات والتي تتناسب مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة :

31 مارس 2013	محلي دك	دولي دك	المجموع دك
الإيرادات	(287,563)	(890,464)	(1,178,027)
خسارة السنة	(919,387)	(1,561,228)	(2,480,615)
مجموع الأصول	5,384,609	20,899,494	26,284,103
مجموع الخصوم	(7,297,993)	(3,608,945)	(10,906,938)
صافي الأصول	(1,913,384)	17,290,549	15,377,165

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

509,804	441,892	67,912	تكاليف تمويل
1,290,587	1,054,587	236,000	هبط في قيمة استثمارات متاحة للبيع
129,886	127,066	2,820	مصروفات رأسمالية
13,384	-	13,384	الإستهلاك
75,805	75,805	-	هبط في قيمة مدينون وأصول أخرى

المجموع دك	دولي دك	محلي دك	31 مارس 2012
(1.456.962)	(514.597)	(942.365)	الإيرادات
(2.916.290)	(1.107.370)	(1.808.920)	خسارة السنة
25.910.383	21.168.849	4.741.534	مجموع الأصول
(8.571.379)	(3.747.949)	(4.823.430)	مجموع الخصوم
17.339.004	17.420.900	(81.896)	صافي الأصول
630.250	535.690	94.560	تكاليف تمويل
1.704.760	790.150	914.610	هبط في قيمة استثمارات متاحة للبيع
1.975.055	1.932.718	42.337	مصروفات رأسمالية
6.692	-	6.692	الإستهلاك

21. إلتزامات رأسمالية وإلتزامات طارئة

بتاريخ التقرير، كان على المجموعة إلتزامات رأسمالية بمبلغ 1.257.385 دك (2012 : 1.808.891 دك) مقابل عقارات قيد التطوير وعقارات استثمارية واستثمارات.

بتاريخ التقرير، كان على المجموعة إلتزامات طارئة بمبلغ 665.131 دك (2012 : 648.450 دك) فيما يخص التسهيلات التمويلية من مؤسسات إسلامية والمتعلقة بعقارات استثمارية ذات ملكية مشتركة (إيضاح رقم 18).

22. معاملات مع أطراف ذات صلة

تتضمن الأطراف ذات صلة أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وأطراف أخرى ذات صلة كمساهمون رئيسيون وشركات يمتلك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا حصصاً رئيسية أو يمارسون عليها تأثيراً هاماً أو سيطرة مشتركة. يتم الموافقة على سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات مع الأطراف ذات صلة من قبل إدارة المجموعة.

إن تفاصيل المعاملات والأرصدة الهامة مع أطراف ذات صلة كما يلي :

31 مارس 2012 دك	31 مارس 2013 دك	الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع :
246.961	59.887	المستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 11)
139.080	142.655	المستحق الى أطراف ذات صلة (إيضاح 17)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

السنة المنتهية في 31 مارس 2012 دك	السنة المنتهية في 31 مارس 2013 دك	
		مكافآت موظفي الإدارة العليا للمجموعة :
73.050	78.000	مزاي قصيرة الأجل
6.874	6.845	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
79.924	84.845	

23. ملخص فئات الأصول والخصوم المالية

23.1 فئات الأصول والخصوم المالية

ان القيمة المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المجمع يمكن ان تصنف على النحو التالي :

31 مارس 2012 دك	31 مارس 2013 دك	
		مدينون وقروض :
1.163.379	2.312.272	• نقد وارصدة لدى البنوك
1.530.350	1.016.072	• ذمم مدينة وأصول أخرى (انظر ايضاح 11)
100.000	100.000	• ودائع لدى البنوك
		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر :
390.000	330.000	• محده عند التحقق المبدئي
11.741.457	11.000.733	استثمارات متاحة للبيع
14.925.186	14.759.077	
		خصوم مالية :
1.547.800	1.589.433	• ذمم دائنة وخصوم أخرى (انظر ايضاح 17)
4.717.117	4.243.955	• دائنو تمويل اسلامي
794.280	-	• ايجار تمويلي
156.991	-	• مستحق عن شراء عقار استثماري
7.216.188	5.833.388	

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس . حسب رأي إدارة الشركة الأم فإنه باستثناء بعض الاستثمارات المتاحة للبيع والتي تظهر بالتكلفة وذلك للأسباب الموضحة في ايضاح (10) حول البيانات المالية فان الأصول والخصوم المالية كما في 31 مارس 2013 و 2012 تقارب قيمتها العادلة.

23.2 الادوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

يوضح الجدول التالي الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي وفقا للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يقوم التسلسل الهرمي بتصنيف الأصول والخصوم المالية الى ثلاثة مستويات استنادا الى اهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للأصول والخصوم المالية. فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

- مستوى 1 : اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة لاصول وخصوم مماثلة.
 - مستوى 2 : معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كالاسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار). و
 - مستوى 3 : معطيات الاصول والخصوم التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).
- إن المستوى الذي تصنف ضمنه الأصول والخصوم المالية يتم تحديده بناء على ادنى مستوى للمعطيات الهامة لقياس القيمة العادلة. إن الاصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع تم تصنيفها حسب التسلسل الهرمي المستخدم لقياس القيمة العادلة كما يلي:

31 مارس 2013	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	المجموع	
اصول بالقيمة العادلة	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	ايضاح
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح					
أو الخسائر					
- أسهم غير مسعرة	-	-	330,000	330,000	أ
استثمارات متاحة للبيع					
- صندوق عقاري	-	18,149	-	18,149	ب
- اسهم غير مسعرة	-	-	7,012,789	7,012,789	أ
- اسهم مسعرة	1,233,304	-	-	1,233,304	ج
مجموع الأصول	1,233,304	18,149	7,342,789	8,594,242	

31 مارس 2012	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	المجموع	
اصول بالقيمة العادلة	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	ايضاح
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح					
أو الخسائر					
- أسهم غير مسعرة	-	-	390,000	390,000	أ
استثمارات متاحة للبيع					
- صندوق عقاري	-	43,729	-	43,729	ب
- اسهم غير مسعرة	-	-	6,867,654	6,867,654	أ
- اسهم مسعرة	1,249,063	-	-	1,249,063	ج
مجموع الأصول	1,249,063	43,729	7,257,654	8,550,446	

قياسات القيمة العادلة

ان قياس المجموعة للأصول والخصوم المالية المصنفة في المستوى (3) تستخدم تقنيات تقييم غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. إن الادوات المالية ضمن هذا المستوى يمكن تسويتها من الارصدة الافتتاحية الى الارصدة الختامية على النحو التالي:

31 مارس 2012	31 مارس 2013	
د.ك	د.ك	مدينون وقروض :
7,133,125	7,257,654	الرصيد الافتتاحي
(809,871)	472,042	صافي التغير في القيمة العادلة
1,314,748	844,520	المحول من الاستثمار المدرجة بالتكلفة الى استثمارات بالقيمة العادلة
(380,348)	(1,231,427)	هبوط في قيمة استثمارات المستوى (3)
7,257,654	7,342,789	الرصيد النهائي

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

ان تغيير المدخلات لتقييمات المستوى (3) بناء على افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في بيان الأرباح او الخسائر او اجمالي الأصول او اجمالي الخصوم او اجمالي حقوق الملكية.

القياس بالقيمة العادلة

فيما يلي الطرق وتقنيات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة .

أ) اسهم غير مسعرة

يتضمن هذا الإستثمار ملكيات في اوراق مالية محلية وأجنبية غير مسعرة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة. كما يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام متوسط اسعار المعاملات الحديثة لتلك الإستثمارات و / او اساليب تقييم أخرى.

ب) صندوق عقاري

ان الإستثمارات في الصندوق العقاري تتمثل أساسا في إستثمارات عقارية محلية وأجنبية. ان المعلومات الخاصة بالإستثمارات مقتصرة على تقارير مالية دورية يقدمها مدراء الإستثمار. يتم تسجيل الإستثمارات بصافي قيم الأصول المقررة من قبل مدير الإستثمار. ونظرا لطبيعة هذا الإستثمار، فإن صافي قيم الأصول المقررة من قبل مدير الإستثمار تمثل افضل تقدير للقيمة العادلة المتاحة لهذه الإستثمارات.

ج) أسهم مسعرة

تمثل الأسهم المسعرة جميع الاسهم المدرجة والتي يتم تداولها في الأسواق المالية . تم تحديد القيم العادلة بالرجوع الى آخر عروض اسعار بتاريخ التقارير المالية.

24. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تتمثل الخصوم المالية الرئيسية للمجموعة في " مستحق عن شراء عقارات استثمارية" و"ذمم دائنة وخصوم أخرى" و "ايجار تمويلي" و "دائنو تمويل إسلامي" . إن الغاية الرئيسية لهذه الخصوم المالية هي تمويل عمليات المجموعة . إن المجموعة لديها أصول مالية متعددة تتمثل في "الذمم المدينة والاصول الاخرى" "النقد وشبه النقد" و"ودائع لدى بنوك" " وإستثمارات في أوراق مالية" والتي تنشأ مباشرة من عمليات التشغيل.

تتعرض المجموعة نتيجة لأنشطتها إلى العديد من المخاطر المالية مثل: مخاطر السوق وتشمل (مخاطر سعر العملة ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر تقلبات أسعار الأسهم)، مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مسؤولية تحديد سياسات تخفيض المخاطر المذكورة أدناه.

إن المجموعة لا تتعامل مع مشتقات الادوات المالية .

فيما يلي أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة:

24.1 . مخاطر السوق

أ) مخاطر العملة الأجنبية

تعمل المجموعة بشكل أساسي في دول مجلس التعاون الخليجي، وهي بذلك تكون معرضة لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة من تغيرات في أسعار صرف الريال السعودي، الريال القطري، الدينار البحريني ، الريال العماني والدولار الأمريكي. قد يتأثر بيان المركز المالي المجمع للمجموعة بشكل كبير نتيجة للتغير في أسعار صرف هذه العملات. وللتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية ، يتم مراقبة التدفقات النقدية بغير الدينار الكويتي .

مخاطر العملة الأجنبية تدار على أساس قيود محده من مجلس إدارة الشركة الأم وتقييم منتظم للوضع المفتوح للمجموعة .

تقوم المجموعة ، حيثما أمكن ، بمقابلة تعرضها لمخاطر العملة الموجودة في بعض أصولها بخصوم تحمل نفس العملة أو عملة مشابهة.

إن صافي تعرض المجموعة لمخاطر الأصول المالية المقومة بالعملة الأجنبية ناقصا المطلوبات النقدية في تاريخ التقارير المالية محولة للدينار الكويتي في سعر الإغلاق كالتالي :

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

31 مارس 2012	31 مارس 2013	
د.ك	د.ك	مدينون وقروض :
588,936	436,174	ريال سعودي
697,359	1,774,799	دولار أمريكي
(156,659)	340	ريال قطري
(3,280,425)	(3,087,854)	دينار بحريني
539,535	86,611	ريال عماني

تقدر إدارة الشركة الأم احتمال تغير معقول في سعر الصرف أعلاه يبلغ 2% .
في حالة ارتفاع سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية 2% (2012 : 2%) ، يكون تأثير ذلك على الخسائر للسنة كما يلي ، ولا يوجد أي تأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة.

خسارة السنة		
31 مارس 2012	31 مارس 2013	مدينون وقروض :
د.ك	د.ك	
(11,779)	(8,723)	ريال سعودي
(13,947)	(35,496)	دولار أمريكي
3,133	(7)	ريال قطري
65,609	61,757	دينار بحريني
(10,791)	(1,732)	ريال عماني
32,225	15,799	

في حالة انخفاض سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية 2% (2012 : 2%) ، يكون تأثير ذلك على خسائر السنة معادل ومعاكس .
وتتفاوت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، يمكن اعتبار التحاليل أعلاه على أنها تمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات أسعار العملة الأجنبية.

(ب) مخاطر معدلات أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات أسعار الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. لا تمتلك المجموعة أية أسعار فائدة مكتسبة على الأصول المالية / محملة على الخصوم المالية لذلك فإن المجموعة غير معرضة لمخاطر أساسية من معدلات أسعار الفائدة. دائنوا التمويل الإسلامي للمجموعة غير معرضين لمخاطر معدلات أسعار الفائدة بما أنهم يدفعون / يكتسبون الأرباح بمعدلات ثابتة لحين استحقاقها.

(ج) المخاطر السعرية

إن المخاطر السعرية هي مخاطر احتمال تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق ، سواء كان السبب في تلك التغيرات عوامل محده للورقة المالية بمفردها أو مصدرها أو بسبب عوامل تؤثر على جميع الأوراق المالية المتاجر بها في السوق .
تتعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية لإستثماراتها ، خاصة المتعلقة باستثماراتها في مساهمات الملكية المدرجة الموجوده بشكل أساسي في الكويت والبحرين ويتم تصنيفها كاستثمارات متاحة للبيع .
يتم تحديد حساسية المخاطر السعرية بناء على مدى التعرض للمخاطر السعرية في تاريخ البيانات المالية. اذا تغيرت أسعار الأوراق المالية بالزيادة / النقصان 10% فإن التأثير على خسارة السنة والإيرادات الشاملة الأخرى للسنة المنتهية في 31 مارس ستكون كما يلي:
يشير الرقم الإيجابي أدناه الى نقصان في خسارة السنة وزيادة في الإيرادات الشاملة الأخرى حينما يزيد سعر السهم بالنسبة المذكورة أعلاه مع بقاء جميع التغيرات الأخرى ثابتة .

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

الإيرادات الشاملة الأخرى		خسارة السنة	
2012	2013	2012	2013
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
-	93,121	124,906	30,209
-	93,121	124,906	30,209

استثمارات متاحة للبيع

في حال نقصان اسعار الاسهم بنسبة 10% ، سيكون هناك تأثير مساو ومعاكس على خسارة السنة والإيرادات الشاملة الأخرى والمبالغ الظاهرة ستكون سلبية.

24.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسببا بذلك خسارة الطرف الآخر. ان سياسة المجموعة الائتمانية تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. كما تحاول المجموعة عدم تركيز تلك المخاطر على أفراد أو مجموعة عملاء في مناطق أو أعمال محددة من خلال تنوع تعاملاتها في أنشطة مختلفة.

ان مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الأصول المالية كما في تاريخ التقارير المالية والملمخة على النحو التالي:

31 مارس 2012	31 مارس 2013	
د.ك	د.ك	
1,162,766	2,310,946	مدينون وقروض :
100,000	100,000	ارصدة لدى البنوك
1,530,350	1,016,072	ودائع لدى البنوك
2,793,116	3,427,018	ذمم مدينة وأصول أخرى (انظر ايضاح 11)

تراقب المجموعة باستمرار عدم سداد حسابات عملائها والأطراف الأخرى المعرضين كإفراد أو كمجموعة وتوظف هذه المعلومات بضوابط مخاطر الائتمان . سياسة المجموعة ان تتعامل فقط مع أطراف ذات كفاءة إئتمانية عالية . لا شئ من الأصول المالية الموضحة أعلاه فات موعد استحقاقها او تعرضت لهبوط في القيمة فيما عدا ذمم مدينة واصول أخرى (انظر ايضاح 11). تعتبر إدارة المجموعة الأصول المالية اعلاه والتي لم تتجاوز مدة استحقاقها ولم تتعرض لهبوط بقيمتها في جميع تواريخ البيانات المالية تحت المراجعة ذات كفاءة إئتمانية عالية . لا يوجد رهن او اي تعزيزات إئتمانية أخرى مقابل الأصول المالية للمجموعة . مخاطر الإئتمان للأرصدة لدى البنوك والودائع لدى البنوك تعتبر غير هامة بسبب ان الأطراف عبارة عن بنوك ومؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية .

24.3 تركيز الأصول

إن توزيع الأصول حسب الإقليم الجغرافي للعامين كما يلي :

المجموع	خارج الكويت	الكويت	
د.ك	د.ك	د.ك	
2,312,272	288,489	2,023,783	31 مارس 2013 :
100,000	-	100,000	نقد وأرصدة لدى البنوك
330,000	-	330,000	ودائع لدى البنوك
1,016,072	405,554	610,518	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
11,000,733	8,601,193	2,399,540	ذمم مدينة واصول أخرى (انظر ايضاح 11)
14,759,077	9,295,236	5,463,841	استثمارات متاحة للبيع

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

			31 مارس 2012 :
1.163.379	58.683	1.104.696	نقد وأرصدة لدى البنوك
100.000	-	100.000	ودائع لدى البنوك
390.000	-	390.000	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1.530.350	972.176	558.174	ذمم مدينة وإصول أخرى (انظر إيضاح 11)
11.741.457	9.241.487	2.499.970	استثمارات متاحة للبيع
14.925.186	10.272.346	4.652.840	

24.4 مخاطر السيولة

ان مخاطر السيولة هي تلك المخاطر التي تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها تجاه الغير عند استحقاقها. وللمحد من تلك المخاطر، قامت ادارة الشركة الأم بتنوع مصادر التمويل وادارة أصولها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة بشكل منتظم. تستند الإستحقاقات التعاقدية للخصوم المالية على التدفقات النقدية غير المخصومة كما يلي :

المجموع دك	اكثر من سنة دك	3 الى 12 شهر دك	خلال 3 أشهر دك	31 مارس 2013 :
1,617,464	-	1,128,280	489,184	الخصوم المالية ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,795,302	3,464,348	1,285,921	45,033	دائنو تمويل إسلامي
6,412,766	3,464,348	2,414,201	534,217	

31 مارس 2012 :

الخصوم المالية

156.991	-	-	156.991	مستحق عن شراء عقار استثماري
1.624.947	-	1.122.581	502.366	ذمم دائنة وخصوم أخرى
5.018.964	2.180.765	1.403.075	1.435.124	دائنو تمويل إسلامي
870.000	870.000	-	-	إيجار تمويلي
7.670.902	3.050.765	2.525.656	2.094.481	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2013

25. اهداف ادارة رأس المال

ان اهداف ادارة رأس مال المجموعة هي لتأكيد مقدرة المجموعة المحافظة على تصنيف ائتماني قوي ونسب سليمة حتى تدعم نشاطها والتي تنعكس ايجابيا على حقوق المساهمين .
تدير المجموعة هيكله رأس المال وتقوم بالتعديل في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ودرجات المخاطر للاصول المدرجة . لابقاء او تعديل هيكله رأس المال يمكن للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الارباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة شراء أسهم الخزينة واصدار اسهم جديدة او بيع اصول لتخفيض المديونية .
هيكله رأس المال للمجموعة يتضمن ما يلي :

31 مارس 2012	31 مارس 2013	
د.ك	د.ك	
156.991	-	مدينون وقروض :
1.496.750	794.280	مستحق عن شراء عقار استثماري
4.717.117	4.243.955	ايجار تمويل (انظر ايضاح 17)
(1.163.379)	(2.312.272)	دائنو تمويل إسلامي (انظر ايضاح 18)
5.207.479	2.725.963	ناقصا : نقد وارصدة لدى البنوك
17.339.004	15.377.165	صافي المديونية
		إجمالي حقوق الملكية

تماشيا مع الجهات الأخرى في نفس القطاع، تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال عن طريق نسبة المديونية الى حقوق الملكية .
تم احتساب هذه النسبة عن طريق قسمة صافي المديونية على مجموع حقوق الملكية كما يلي :

31 مارس 2012	31 مارس 2013	
د.ك	د.ك	
5.207.479	2.725.963	صافي المديونية
17.339.004	15.377.165	إجمالي حقوق الملكية
30%	18%	نسبة صافي المديونية الى إجمالي حقوق الملكية

www.mena-realestate.com



برج باناسونيك . الدور 6 . شارع فهد السالم . القبلة - ص . ب 38381 ضاحية عبد الله السالم 72254 الكويت
هاتف: 1 / 965 22245670 فاكس: 7 / 965 22240226
www.mena-realestate.com