



AQARAT
عقارات

Kuwait Real Estate Company
Annual Report
2013

aqarat.com.kw



H.H. Sheikh Sabah
Al-Ahmed Al-Jaber Al-Sabah
Amir of Kuwait



H.H. Sheikh Nawaf
Al-Ahmed Al-Jaber Al-Sabah
Crown Prince



H.H. Sheikh Jaber
Al-Mubarak Al-Hamad Al-Sabah
Prime Minister



Chairman's Message

CONTENTS

6 - 9	Chairman's Message
10	Members Of The Board
12	Project Updates
22	Management
34 - 35	Independent Auditors' Report
36	Consolidated Statement Of Financial Position
37	Consolidated Statement Of Income
38	Consolidated Statement Of Comprehensive Income
39	Consolidated Statement Of Changes In Equity
40	Consolidated Statement Of Cash Flows
41 - 84	Notes To The Consolidated Financial Statements

Dear Shareholders,

On behalf of the Board of Directors of Kuwait Real Estate Company and myself, it is my pleasure to present to you the annual report highlighting the company's activities for the financial year ending December 31, 2013.

Financial Performance

The Company realized a profit of KD 6.7 million in 2013 compared to a profit of KD 1.7 million in 2012, which is equivalent to 7.48 fils per share in 2013, compared to 1.9 fils in 2012, an increase of 293 %.

Operating income has increased from KD 11.4 million in 2012 to KD 11.8 million in 2013, an increase of 3.4%. This increase was due to implementing the plan that was developed by the company's management to increase the rental value of real estate units.

Operating expenses increased from KD 3.9 million in 2012 to KD 5.5 million in 2013, an increase of 41%, this was primarily due to increasing the allocation component to meet the commitment of Souk Al-Kuwait and Souk Al-Kabir contracts with the Ministry of Finance.

Shareholders' equity increased to KD 124.6 million in 2013 compared to KD 113.9 million in 2012. And thus the book value per share has risen to 137 fils, compared to 126 fils in 2012, an increase of 9.3%.

Projects & Performance

Rebranding:

As you will notice in this year's edition of the KREC annual report, the company has recently completed a rebranding by developing the new trade name "AQARAT". As outlined later in this report, the new branding strategy retains the company's storied past while helping it expand into a new and exciting future. We developed a new logo that expresses this vision through the vibrancy of Kuwait Real Estate Company's modern day image.

Local Market:

As you may be aware, real estate prices in Kuwait rose significantly during 2013 which enabled the Board of Directors to implement their plan of divesting of some of the company's real estate assets, these assets have become attractive for divestment due to their relatively low income and the above mentioned increases in land prices. The first property sold was Al-Wahag Complex located in Salmiya, which realized a profit of 700,000 KD.

With regards to other real estate development projects, the first three phases of the redevelopment of "Pearl Marzouq" have been completed and the company is currently working on the completion of the final stages of the project. It is worth mentioning that this renovation has had a strong impact on rental rates within the building, with new units being leased at more than 200% above previous values. Moreover, a comprehensive list has been compiled for those interested in renting retail shops within the complex. The company expects the retail component of the building to be close to fully leased by the end of 2014.

As you all know, KREC was successful in securing the contracts to manage, redevelop and operate both Souk Al-Kuwait and Souk Al-Kabir for an additional ten year period, the final agreements for these contracts were signed with the Ministry of Finance in October 2013. The company is currently starting a comprehensive maintenance and renovation program for the two multi-use complexes. Also, the company has developed a re-pricing strategy for all the units in the buildings which has resulted in a significant increase in their rental income.

Arabella, one of the company's latest projects, distinguished by its prime location in Al-Beda area as well as its innovative design, opened its doors to customers in July of 2013. Restaurants have seen large turnouts since the project's launch. The compound is expected to be fully operational within the coming months.

Gulf Area:

We are still monitoring the prices in the gulf market, especially in Dubai and Manama, where KREC owns several real estate assets including apartment units, villas and development land. The management of the company is currently waiting for the opportunity to dispose of some of those assets in order to recognize a profit and reinvest in other assets with more attractive returns.

Global Market:

The Company has expanded into the British market through investing in an industrial property leased out to L'Oreal which is expected to achieve significant returns.

In the United States, the company has expanded its Single Tenant Net Lease portfolio by acquiring a retail unit leased out to Walgreens Pharmacy in Huntsville, Alabama. In addition, KREC has also expanded its US portfolio to include multi-family assets through its acquisition of a student housing facility in San Francisco, adjacent to the University of California-Berkeley.

Future plans for 2014 and beyond:

The company will implement the plans established by the Board of Directors relating to:

- 1) Expanding the modernization and renovation programs of properties while increasing rental values.
- 2) Investing in income generating and development investments in the European and American markets.
- 3) Investing in the development projects that are expected to generate significant profits.

In conclusion, I would like to express my thanks and appreciation to the shareholders and clients for their continued support and co-operation. I also would like to thank all the employees for their efforts and continuous implementation of the company's strategy.



Ibrahim S. Al-Therban
Chairman and Managing Director

Board Members

Ibrahim Saleh Al Therban
Chairman & Managing Director

Issam Mohamed Al Bahar
Vice Chairman

Othman Ahmad Al Sumait
Board Member

Mishari Abdullah Al Dakhil
Board Member

Ahmad Faisal Al Qatami
Board Member

Khaled Saeed Esbaitah
Board Member

Marzouq Jassim Al Bahar
Board Member



Project Updates





AQARAT REBRANDING

As you will notice in this year's edition of Kuwait Real Estate Company's annual report, the company has recently completed a re-branding effort and has changed our look to reflect the changes that have been made and continue to be made within the company.

The idea of a brand and how its stakeholders perceive it is a constant development of updates, changes and reinvention. Our challenge was to bring meaning back to an iconic brand that had perhaps lost some of its luster over the years.

Challenges:

Despite developing high quality projects, the old brand and appearance of the company did not represent what the company had become. The existing logo, while steeped in history, ceased to represent what the modern day company had developed into.

The name of the company was not distinct enough, and it was not optimal for international markets. Visual and messaging inconsistencies were devaluing the brand identity.

Strategy:

Among our guiding principals in the transformation of the brand was for the new look of the company to say as much about its future as it does about its long and storied past. We developed a verbal and visual system that expresses this vision through the vibrancy of Kuwait Real Estate Company's modern day image.

Result:

Perhaps the most striking change in regards to the re-branding is the focus on the new trade name of "AQARAT". As many of you know, the name "AQARAT" has long been associated with Kuwait Real Estate Company within Kuwait's marketplace. It is important to note that the business name of Kuwait Real Estate Company remains in place.

The brand's profile was sharpened and its vision refined, both with a focus on progressiveness. Regarding the logo, the company decided to adopt a minimalist approach. The new identity is intended to differentiate Aqarat from the competition by lending it a classic, minimalist and powerful appearance.

We developed a sophisticated, contemporary visual identity and language approach that communicates the new positioning with the flexibility to work in a wide variety of branding applications. Each visual approach includes comprehensive direction from logo usage to layout and language.

Brand colors, positioning, as well as communications were also developed in the context of the competitive landscape. The website was completely restructured, in keeping with the new identity, to complete the brand refresh.

Government Build-Operate-Transfer Contracts

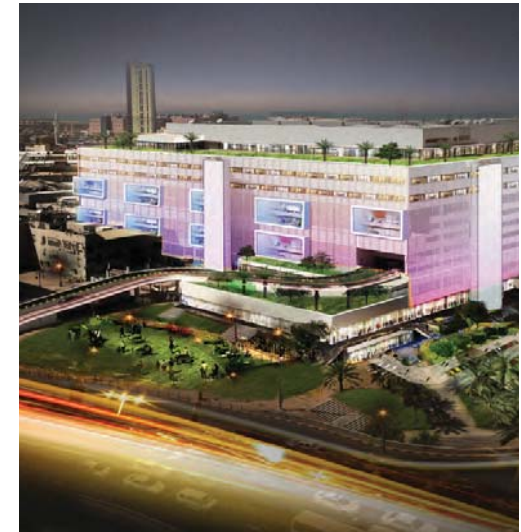


be redeveloped into new and exciting uses that will further solidify these two properties as the retail heartbeat of Kuwait City.

Substantiating the two buildings importance in the retail and office landscape of the city, a vast majority of existing tenants in the two buildings have signed extensions to their existing contracts while many more inquiries have been received regarding office and retail space. The buildings currently stand at an overall occupancy of 96%.

AQARAT is proud to have been able to secure a ten-year extension on its existing BOT government contacts for Souk Al-Kuwait as well as Souk Al-Kabir. Since its inception in 1972, AQARAT has been a pioneer in developing and advancing public-private partnerships. In fact, the first BOT ever in existence in Kuwait, Souk Al-Kuwait, was conceived of and developed by AQARAT more than four decades ago.

As part of the agreement with the government, AQARAT will commence a multi-phased renovation of the two retail and office complexes in the coming year. The renovation of the properties will be all encompassing and will include both aesthetic and core disciplines. The facades of the buildings will be renewed, elevators and HVAC systems will be replaced, and portions of the buildings will



Expansion of Net Lease Property Portfolio



AQARAT has continued to shift its international focus from high risk developing markets to mature markets in Western Europe and the United States.

In 2013, AQARAT expanded its existing Net Lease Property Portfolio in the United States with the addition of a fourth Net Lease Property located in Hunstville, Alabama. In addition to the expansion, AQARAT was also looking to diversify the leaseholders. The acquired property is leased out to Walgreens Pharmacy with a lease period of 13 years.

AQARAT has also expanded into the UK market by investing in an industrial property leased out to L'Oreal through Arzan Financial Group. In March 2013, the company invested GBP 1.5 Million for a 30% ownership in an industrial property in Sherwood Park, Nottinghamshire UK.

The industrial property is currently leased out to L'Oreal for a period through June 2021. The property acquisition has been financed by equity and debt. The company receiving monthly distributions at 8% per annum.

قطرة المَرْزوق
PEARL MARZOUQ



The iconic Pearl Marzouq residential complex is getting a new look through a multi-phased refurbishment project. Owned and operated by AQARAT since 1972, Pearl Marzouq was the first modern luxury residential complex to be constructed in Kuwait over a plot area of 9,026 square meters. The new design encompasses of 16 penthouse units and 112 three-bedroom duplex apartment units. The penthouses include a mix of 2BR and 3BR units with renovation of these units to be completed by the first half of 2014.



ARABELLA



Overlooking the cerulean gaze of the Arabian Gulf, Pearl Marzouq is a modern architectural beacon. Located on the tip of a peninsula, the plot is concealed from the main Gulf Road, running all along the coast. The urban coastline along Ras Salmiya sets the tone for its picturesque setting and prime location, a stone's throw away from prestigious schools and prime shopping districts.

With renovation of the common areas and retail areas scheduled for completion by 3rd Quarter 2014, Pearl Marzouq will again become Kuwait's premier residence. The building façade will also be getting a new facelift with custom designed cladding that will lend a modern contemporary look to this building.

More than 75% of the renovated apartments have already been rented out, proving the attractiveness of the property to potential residents.



Arabella, AQARAT's newly launched restaurant-retail joint venture with the Al-Mousherji Group, was greeted with rave reviews by diners as it opened its doors in the third quarter of 2013.

The restaurant complex features over 13,000 square meters of dining and entertainment options, with 36 indoor/outdoor units to serve as restaurants, cafes and more.

When fully open, the complex will feature a wide array of dining options, ranging from well-known international brands such as The Cheesecake Factor, Shake Shack, Red Lobster and Olive



Garden to regional brands such as Margarita Pizza and Lord of the Wings as well several exclusive local concepts only found at Arabella.

In February 2012, AQARAT signed an agreement with our partner EMCOR Facilities Services to manage and operate the property for 3 years. We are confident that this will help maintain the quality of the property and manage the guest experience to uphold and exceed customer expectations.

The project was 100% leased out well before completion of construction and is currently under the process of handover to the remaining tenants.



JJ Durrar
social & athletic club



AQARAT recently redeveloped the Durrar Social and Athletic Club, a multi-use recreational club at our Durrar Residence Complex in Riggae. An amount of approximately KD 100,000 was spent to renovate and reinstate the club for the exclusive use of our tenants.

The Durrar Social and Athletic Club is a private luxurious facility aimed at providing the best of service to our tenants. The services provided by the Club include the use of a gym, two full-sized swimming pools, a children's pool, table tennis, billiards as well as two tennis courts and three squash courts. The club also has a party hall to cater to events and provides various aerobic classes to members.

The club has been operational since Dec 2013 and is managed by the company.





Management

Emad Al-Essa

Chief Executive Officer



Mr. Emad Al-Essa has held the post of Chief Executive Officer of Kuwait Real Estate Company (AQARAT) since 2009. He has a long history within the company and an unrivaled reputation as a successful leader spanning three decades in executive level positions. During his tenure, the company has made great strides, both in regards to management restructuring as well as financial performance.

Beginning his career in 1986, he was initially appointed to the position of Investment Analyst at Pearl Investment Company, which was, at the time, the investment arm of AQARAT. During his time at Pearl, he was responsible for overseeing a KD 120 million portfolio of international properties. The company held significant hospitality, industrial, commercial and residential assets spanning the Middle East, Europe and North America.

After having been promoted to Investment Manager in 1993, Mr. Al-Essa was responsible for growing Pearl's asset portfolio by over 40% in the span of four years. He was also responsible for overseeing the decoupling of Pearl and AQARAT prior to his leaving the company in 1997.

Following his departure from Pearl, Mr. Al-Essa was appointed to the position of Investment Manager at Kuwait Real Estate Company, where he was instrumental in growing and diversifying the company's investment portfolio. Through investments in various sectors, including the food industry, the company was able to expand its portfolio into lucrative businesses, some of which are still maintained to this day.

In 2005, Mr. Al-Essa left to become one of the founders of Aqar Real Estate Company where he was appointed as General Manager. In his four years as GM, he was responsible for acquiring and developing a portfolio of residential assets in Kuwait that grew to over KD 45 million in value.

Rejoining AQARAT in 2009 as Chief Executive Officer, Mr. Al-Essa's initial task was the restructuring of the staff and management team. That was accomplished through his appointment of new heads of departments, including Investments & Acquisitions, Facilities Management, Real Estate Development, Finance and Human Resources. His next undertaking as CEO was the restructuring of the company's debt structure. In 2010, in the midst of the international real estate and bank liquidity crisis, Mr. Al-Essa was able to secure corporate debt in excess of KD 50 million.

During his first 18 months in office, he was able to reduce the company's operating budget by more than 50% by identifying redundancies and increasing operational efficiencies. Since his appointment to the post of CEO, the company has seen its asset base grow from KD 164 million in 2010 to over KD 186 million in 2013 and its market capitalization increase by 67% in the same timeframe.

Fahad Al-Shamlan

Investment & Acquisitions Manager



Mr. Fahad Al-Shamlan currently serves as the Investment & Acquisitions Manager at Kuwait Real Estate Company. Throughout his career, Mr. Al-Shamlan has over 12 years of international investment and development expertise and has worked on projects with an overall valuation exceeding KD 1.5 billion in a multitude of regions ranging from the Middle East, North America, the Caribbean, Southeast Asia and Southern Africa.

During this time, he has been based in five different locations, including Miami, Florida, USA, Dubai-UAE, Bangkok-Thailand, Durban-South Africa, Beirut-Lebanon and Kuwait City-Kuwait. Mr. Al-Shamlan's comprehensive academic background includes an undergraduate degree in Architecture (B-ARCH 2000) and an MBA in Finance and International Business (MBA-2004), both from the University of Miami. He has diverse experience managing large-scale real estate acquisition and development projects.

Mr. Al-Shamlan began his career at Forbes Architects in Miami, FL as an architectural draftsman, he was subsequently elevated to the position of Associate Project Manager within eight months, where he led the design and development team for several projects. His accomplishments included leading project programming teams that included design professionals, contractors, and partners; forming world-class design teams, managing vendor contracts and relationships as well as setting construction contract budgets. Mr. Al-Shamlan initiated new construction management procedures for the company, employing more sophisticated construction methodologies into commercial development projects. While at Forbes, his clients included American Express, FedEx, American Classic Voyages, Government Services Administration (GSA), Colonial Bank, Allstate Insurance, Ryder Systems, Union Planters Bank, United Parcel Services, and Florida International University, among others.

Upon receiving his MBA in 2004, he joined Global Destinations Development LLC in Miami, FL. Established in 2001, Global Destinations is an independent real estate development firm and consultancy specializing in the financing, planning and development of Caribbean resort hotels and cruise ship destinations. The firm partners with international hotel brands, luxury cruise lines, and private equity. His responsibilities at Global encompassed consultancy in feasibility, finance, deal structuring, design & branding, and political economy & risk assessment. Clients and partners included Lehman Brothers, Hilton Hotels Corp., Government of Canada, Government of Bahamas, Government of Turks and Caicos, Government of Aruba, Carnival Ports Corp., Royal Caribbean Ltd. as well as a host of others.

Mr. Al-Shamlan's most recent experience has been with a variety of organizations that fall under the IFA Group of Companies. In May 2008, he joined IFA Hotels & Resorts, a Dubai-based real estate investment company

specializing in high-end resorts and accompanying branded residential real estate as Investment & Acquisitions Manager. He was brought aboard with the intent of establishing an acquisitions pipeline to North America as well as to expand the company's assets in Asia.

Upon the collapse of Lehman Brothers and the onset of the global financial crisis in September 2008, Mr. Al-Shamlan was relocated to Bangkok, Thailand in order to spearhead the financial and operational reorganization of Raimon Land PLC, a listed company on the Bangkok Stock Exchange that was controlled by the IFA Group. While assisting in managing the reorganization of Raimon Land PLC, the company was able to restructure over KD 60 million in debt, divest of over KD 25 million worth of assets, and reduce operating costs by 55%.

Subsequent to the completion of his assignment in Bangkok, and in part due to his previous background as an architect, he was seconded to Durban, South Africa in order to facilitate the completion of construction on the Fairmont Zimbali Resort prior to the opening of the 2010 World Cup. Following the successful opening of the Fairmont Zimbali Resort, Mr. Al-Shamlan was relocated to Beirut, Lebanon to expedite the opening of the first phase of the Al-Abadiyah Hills resort in Bhamdoun, a KD 43 million master-planned development which includes villas, condominiums, and a Kempinski Resort.

Most recently, in February of 2011, Mr. Al-Shamlan was appointed to the position of Investment & Acquisitions Manager at AQARAT, the oldest listed real estate company on the Kuwait Stock Exchange. In his current position, he oversees an overall portfolio with a value of over KD 186 million that consists of a mix of income producing residential, retail and office assets as well as a significant land bank spanning the Middle East, Europe and North America. Since joining the firm, he has led the expansion of the company's asset base in mature markets including Europe and the United States in order to counteract the effect of the instability caused by the political upheaval in the Middle East. In this time, Mr. Al-Shamlan has been able to convert previously held, non-performing assets into a portfolio of single tenant retail assets currently yielding an unleveraged return in excess of 8% and which has already seen capital gains in excess of 20%. The company is poised to grow the portfolio in the coming year with the planned acquisition and development of a series of additional properties throughout the US in a variety of sectors.

During Mr. Al-Shamlan's time as head of the investment and acquisitions department, the company's market capitalization has more than doubled to over KD 90 million, and its asset base has grown by approximately KD 20 million in the same time frame.

Eng. Abdul Aziz Al-Meajel

Real Estate Design & Development Manager



Eng. Abdul Aziz Al-Meajel graduated from Kuwait Engineering and Petroleum University, with a Bachelor of Architecture degree in 2003. He has been a member of Kuwait Engineers Society since 2004.

He has over 10 years of professional experience in the design, construction, and management of real estate development projects. He has worked passionately on various residential, commercial and service rendering projects of value ranging from KD 6 Million to KD 12 Million.

He began his professional career working for an engineering firm in Kuwait, where he managed all of the architectural and engineering aspects of real estate development projects. He joined Kuwait Real Estate Company (AQARAT) in 2010 and currently heads the Real Estate Design & Development team that serves as AQARAT's engineering arm, directing the realization of its innovative projects. He is responsible for ensuring effective management of design and construction of development projects in the company, certifying the fulfillment of the project's technical requirements as well as conformance to quality, schedule and cost.

His recent experience has focused on the design, construction and management of renovation of high-value residential, and commercial projects, with the objective of preserving the company's landmark properties while upgrading them for modern use. Through this assignment, he demonstrated that the investment value of the company's existing landmark assets in the prime locations could be increased by retooling the project with modern amenities and technological innovation, by increasing the visual appeal and structural stability, by using sophisticated finishing materials that would integrate well with old structure, by implementing smart building automation systems, and at the same time retaining and safeguarding the qualities, traditions and heritage that have made them endearing landmarks. He has strived to support all aspects of the company's delivery of successful real estate products, enriching the company's project portfolio.

Mohammed Al-Hamad

Human Resources & Administration Manager



Mr. Mohammed Al-Hamad is one of the most tenured members of the AQARAT management team. Joining the company in 1996, he has over 20 years of diverse experience within large-scale organizations and more than 12 years of experience in Human Resources, Training & Development and Management Re-staffing. He is a highly motivated professional that is adept at sourcing qualified talent in medium-to-large corporations in both the public and private sectors. He completed his Bachelors of Commerce from The Advanced Academy, Cairo, Egypt in 2009, and holds a Management Diploma Certificate from the Commerce College, Kuwait (1990).

In 2011, Mr. Al-Hamad became the first ever Human Resources Manager appointed to the AQARAT management team. Since joining the firm, he has excelled in establishing policies and procedures that meet both the corporate and staff needs. He has been able to successfully retain talent and decrease employee costs as well as identify critical issues facing the human resources department and implement effective solutions to those problems. He has always been passionate about people and development and has shown the ability to facilitate change in individuals and teams. He has excelled in empowering management to increase the emotional commitment and effort of their employees and helping them to develop a clear and shared vision that all levels of personnel take ownership of and in turn make improvements in areas such as productivity, teamwork, communication and morale.

His initial task in the department was to assist the executives of the company in establishing a clearer and more defined organizational chart that would help the company achieve its ambitious plans for the future. Mr. Al-Hamad's most significant achievement since becoming HR manager has been the complete overhaul of the payroll and human resource management system. The new software has allowed both management and employees to streamline a varied amount of requests and approvals, saving the company time and capital.

In addition to his duties, Mr. Al-Hamad is also assigned to follow up with shareholders' inquires the coordination of the general assemblies of the company.

Eng. Naser Al-Bader

Facilities Manager



Engineer Naser Al-Bader, head of the Facilities Management Department at AQARAT, has been with the company since 2009. With a BS in Mechanical Engineering and a MS in Engineering Management, both from Northeastern University, he has over 10 years of experience in the fields of electromechanical engineering and facilities management throughout the GCC.

Beginning his career in 2003, Eng. Naser joined Drake & Scull International (DSI), a regional market leader in providing integrated design, engineering and construction services. Upon his appointment to the position of Procurement Engineer in Dubai, UAE, Eng. Naser was tasked with reviewing and commenting on a range of documents including MEP drawings, BOQs and specifications within the contracts, as well as Bid Tender Documents.

In 2004, while seconded to DSI Kuwait, Eng. Naser was involved in securing a KD 6 million electromechanical contract for the development of the Kuwait State Audit Bureau headquarters. Initially appointed to the position of Junior Site Mechanical Engineer, his responsibilities included full composite diagram reviews, producing as-built drawings, value engineering of contracts, government relations and all site inspections. Within 14 months, Eng. Naser was appointed as Acting Project Manager for the site.

Upon his return to Dubai in 2006, he was assigned to work on Fairmont-The Palm, a 381-key luxury resort located on the iconic Palm Jumeirah. In his capacity as Associate Business Development Manager, Eng. Naser's responsibilities included full electromechanical review and implementation as well as financial reporting responsibilities.

In 2006, Eng. Naser joined EMCOR Facilities Management Group in Dubai, a subsidiary of EMCOR Group, a Fortune 500 company and global leader in mechanical and electrical construction, industrial and energy infrastructure, and facilities services. Eng. Naser's responsibilities as Deputy Operations Manager included contract overview, value engineering, delivering key performance indicators (KPIs) through service level agreements (SLAs) and advanced monitoring methods.

While at EMCOR, he was involved in the development of a multitude of facilities management projects in the UAE, including Dubai Festival City, First Resorts Facilities Management (covering the Palm Jumeirah) and Concordia Facilities Management (covering Jumeirah Lakes Towers). He was also instrumental in signing the facilities management agreement for Abu Dhabi Mall, a project he would end up heading.

Following his assignment in Dubai, Eng. Naser spearheaded the establishment of EMCOR Kuwait, the first comprehensive facilities management provider in the country. Serving as Acting General Manager and Business Development Manager, he was able to secure the first official facilities management

contract in Kuwait in both the government and private sector. His portfolio included an 8-month transition contract for Avenues Mall, the largest retail complex in Kuwait. Eng. Naser was also active in securing a five-year, multi-million KD contract for EMCOR to manage the facilities of the Kuwait State Audit Bureau, a 200,000 square meter state-of-the art facility that was a pioneer in integrated cooling solutions in the region.

Appointed to head the Facilities Management Department at AQARAT in 2009, Eng. Naser has been responsible for managing all of AQARATs income producing property portfolio within Kuwait. Initially tasked with reviewing the FM budget for the company, Eng. Naser was able to reduce the overall annual facilities management budget by more than 50% in his first year. He was able to do this by recognizing staffing redundancies and reducing every existing maintenance contract the company had entered into, specifically with regards to soft services, which saw a KD 250,000 in annual savings.

In transitioning from restructuring the FM department to improving day-to-day operations, Eng. Naser has turned his focus to technological improvement within the facilities management process. Among the improvements he has made has been the implementation of the Computer Aided Facilities Management System (CAFM), the transitioning of all reactive maintenance processes to planned preventative maintenance, launching the company's centralized call center and establishing both energy and waste management strategies which commenced in 2013 and will begin to pay significant saving dividends beginning in 2015.

Hamad Al-Mulaifi
Sales & Marketing Manager



Mr. Hamad Al-Mulaifi serves as the Sales & Marketing Manager at AQARAT, a position he has held since joining the company in 2012. His academic background includes a Bachelor of Science in Marketing from the Lebanese American University; he has also recently completed the Oxford Programme on Negotiation from Said Business School, Oxford University.

Mr. Al-Mulaifi began his career at IFA Hotels & Resorts, based in Kuwait, where he served as Senior Sales Executive. Among his accomplishments at IFA, he was responsible for securing and increasing sales significantly for products including high-end residential, fractional, timeshare and condo-hotel units as well as niche product segments such as fractional private jet and yacht ownership. This experience has assisted him in advising clients in regards to tailoring specific real estate portfolios for their investments. His experience at IFA was able to afford him with a background in varied markets, including Dubai, Bangkok and Beirut.

While Mr. Al-Mulaifi's proficiency prior to joining AQARAT was in high-end, exclusive real estate, he has been able to parlay that experience into the company's more varied product line. Upon the execution of the extension of AQARAT's two BOT contracts with the Kuwaiti government, Mr. Al-Mulaifi was able to increase rental revenue across the office, retail and parking components of the company.

Across AQARAT's entire portfolio, Mr. Al-Mulaifi's tenure as head of the department has experienced the largest growth in rental revenue the company has seen in recent history. The company's residential portfolio of assets has seen a significant revenue increase, while the office and retail portfolio have also experienced a significant revenue increases since his appointment to the post.

In addition to his responsibilities as head of the Sales & Marketing Department, he has also been tasked with leading the company's client relationship management effort by acting as a liaison between the AQARAT's management and its tenants. With his ability to work closely with tenants of different socio-economic backgrounds, Mr. Al-Mulaifi has been able to tend to core customer complaints while maintaining his focus on financial targets.

Jayram Viswanathan
Financial Controller



Mr. Jayram Viswanathan is a Chartered Accountant from the Institute of Chartered Accountants of India and has a Bachelor of Commerce from the University of Bombay with over 17 years work experience. He commenced his career as an Audit Supervisor with Price Waterhouse Coopers, Bombay in 1995.

This was followed by an 8 year stint, starting in 1996, with Ford Credit India (a joint venture between Ford Credit USA and Kotak Bank) in the business of Retail & Wholesale Financing wherein he was responsible for establishing policies & procedures and the Internal Audit function. He then moved to a Systems Implementation assignment with Ford Credit Australia and was subsequently appointed Treasury Manager. He eventually went on to become Financial Controller & Compliance Officer.

In 2005, he moved on to Bajaj Allianz Life Insurance Company, Pune, India's second largest Life Insurance Company in the private sector, as Associate Vice President – Finance where he was responsible for Financial Budgeting, Planning and Reporting to Regulatory Authorities along with implementing Business Process and Systems changes.

In 2006, he was recruited by National Bank of Kuwait as Group CFO of Investment Services and Treasury Group and subsequently internally transferred to NBK Capital as Associate Vice President Finance. Key focus areas in the assignment were to support operational, accounting and financial aspects of the Asset Management & Broking Business, manage the accounting, reporting, planning & budgeting of NBK Capital and three individual NBK subsidiaries as well as monitoring the Investment portfolio of NBK Capital to ensure compliance with investment committee policies/guidelines.

In 2008 he joined National Technology Enterprises Company, a 100% subsidiary of Kuwait Investment Authority (KIA), in the business of Venture Capital and Incubation of local technology projects as CFO with responsibility for all aspects of the Finance function besides providing inputs on Investment proposals as a member of the Investment Review Committee.

He currently serves as Financial Controller at Kuwait Real Estate Company (AQARAT), since 2012, where his responsibilities include Budgeting, Planning, Cash Flow Management, Accounting, Financial Analysis, Reporting, Compliance with regulatory matters, handling banking relationships, System implementation, managing Statutory & Internal auditors and providing inputs on IFRS reporting.

Financial Statements



Al Johara Tower, 6th Floor
Khaled Ben Al Waleed Street, Sharq
P.O. Box 25578, Safat 13116 Kuwait
Tel : +965 2242 6999
Fax : +965 2240 1666
www.bdo.com.kw



Auditors & Consultants
Souq Al Kabeer Building - Block A - 9th Floor
Tel: (965) 2244 3900-9
Fax: (965) 2243 8451
P.O. Box: 2966, Safat 13030 - Kuwait
E-mail: gt@gtkuwait.com

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. STATE OF KUWAIT

Report on the Consolidated Financial Statements

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Kuwait Real Estate Company K.P.S.C. ("the Parent Company") and its subsidiaries (together referred to as "the Group") which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2013, and the consolidated statements of income, comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes.

Management's Responsibility for the Consolidated Financial Statements

The Parent Company's management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS). The management is also responsible for the internal control necessary for the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those Standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.



INDEPENDENT AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. STATE OF KUWAIT. (CONTINUED)

Report on the Consolidated Financial Statements (Continued)

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2013, and of its consolidated financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

Report on Other Legal and Regulatory Matters

In our opinion, proper books of account have been kept by the Parent Company and the consolidated financial statements, together with the contents of the report of the Parent Company's Board of Directors relating to these consolidated financial statements, are in accordance therewith. We further report that we obtained all the information and explanations that we required for the purpose of our audit and that the consolidated financial statements incorporate all information that is required by the Companies Law No. 25 of 2012, as amended and by the Parent Company's Articles and Memorandum of Association, as amended, that an inventory was duly carried out and that, to the best of our knowledge and belief, no violations of the Companies Law No. 25 of 2012, as amended or of the Parent Company's Articles and Memorandum of Association, as amended, have occurred during the year ended 31 December 2013 that might have had a material effect on the business or the consolidated financial position of the Group.

Qais M. Al Nisf
License No. 38 "A"
BDO Al Nisf & Partners

Abdullatif M. Al-Aiban (CPA)
Licence No. 94 "A"
Grant Thornton – Al-Qatami, Al-Aiban & Partners

Kuwait: 20 March 2014

KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES STATE OF KUWAIT

Consolidated statement of financial position

As at 31 December 2013

Notes	2013 KD	2012 KD
Assets		
Non-current assets		
Plant and equipment	103,423	66,557
Projects in progress	7 63,502	144,321
Investment properties	8 112,781,965	105,468,940
Investments in associates	9 7,738,035	7,370,850
Available for sale investments	10 48,909,057	45,647,155
	<u>169,595,982</u>	<u>158,697,823</u>
Current assets		
Balances due from associates	11 7,188,965	7,792,875
Advance payment for purchase of investment property	12 -	3,428,226
Due from related parties	13 579,488	1,266,198
Accounts receivables and other debt balances	14 2,477,614	1,435,648
Investment at fair value through statement of income	72,591	29,545
Term deposits	15 4,998,337	-
Cash and cash equivalents	16 1,412,361	4,522,700
	<u>16,729,356</u>	<u>18,475,192</u>
Total assets	<u>186,325,338</u>	<u>177,173,015</u>
Equity and liabilities		
Equity		
Share capital	17 90,671,294	90,671,294
Share premium	17 3,425,191	3,425,191
Treasury shares	18 (208,149)	(208,149)
Treasury shares reserve	2,298,155	2,298,155
Statutory reserve	19 13,148,203	12,439,812
Voluntary reserve	19 992,048	283,657
Foreign currency translation reserve	44,789	29,682
Fair value reserve	6,747,145	2,888,318
Retained earnings	7,453,916	2,168,480
Total equity	<u>124,572,592</u>	<u>113,996,440</u>
Non-current liabilities		
Credit facilities	20 25,000,000	36,333,333
Term loan	21 4,353,000	4,935,000
Provision for lease commitment	22 5,664,206	9,979,821
Provision for employees' end of service indemnity	583,970	697,047
Other provisions	471,300	1,267,317
	<u>36,072,476</u>	<u>53,212,518</u>
Current liabilities		
Credit facilities	20 11,333,333	1,333,333
Term loan	21 582,000	291,000
Due to related parties	13 86,312	32,654
Accounts payable and other credit balances	23 9,083,750	8,307,070
Provision for lease commitment	22 4,594,875	-
	<u>25,680,270</u>	<u>9,964,057</u>
Total liabilities	<u>61,752,746</u>	<u>63,176,575</u>
Total equity and liabilities	<u>186,325,338</u>	<u>177,173,015</u>

The notes set out on pages 41 to 84 form an integral part of these consolidated financial statements.

Ibrahim Saleh Al-Therban
Chairman and Managing Director

KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT

Consolidated statement of income

For the year ended 31 December 2013

Notes	2013 KD	2012 KD
Revenues		
Rental income	11,808,212	11,417,650
Operating costs	(5,598,250)	(3,955,910)
Net rental income	6,209,962	7,461,740
Profit on sale of investment properties	8 1,425,413	-
Change in fair value of investment properties	8 6,461,857	598,810
Share of results of associates	581,559	147,224
Profit on sale of investment in associates	-	18,314
Profit on sale of available for sale investments	412,454	335,776
Impairment of available for sale investments	10 (6,380,095)	(2,179,265)
Unrealised gain/(loss) on investments at fair value through statement of income	43,046	(27,591)
Dividends income	389,789	348,217
Foreign exchange gain	13,717	18,397
Interest income	55,807	181,918
Other income	104,734	61,312
Reversal of provisions no longer needed	24 1,623,681	-
	10,941,924	6,964,852
Expense and other charges		
General and administrative expenses	919,630	907,556
Provision for doubtful debts	277,967	146,624
Provision for loss in an associate	262,817	208,483
Finance costs	2,397,600	2,413,594
Provision for contingent liabilities	25 -	1,500,000
	3,858,014	5,176,257
Profit for the year before contribution to KFAS, NLST and Zakat	7,083,910	1,788,595
KFAS	(63,755)	(12,460)
NLST	(177,098)	(36,177)
Provision for Zakat	(70,839)	(13,305)
Directors' remuneration	(70,000)	-
Profit for the year	6,702,218	1,726,653
Basic and diluted earnings per share (fils)	26 7.40	1.90

The notes set out on pages 41 to 84 form an integral part of these consolidated financial statements.

KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT

Consolidated statement of comprehensive income

For the year ended 31 December 2013

	2013 KD	2012 KD
Profit for the year	6,702,218	1,726,653
Other comprehensive income:		
<i>Items that are or maybe reclassified subsequently in the consolidated statement of income:</i>		
Available for sale investments:		
Change in fair value	(2,454,111)	(3,267,253)
Transferred to consolidated statement of income on sale	(67,157)	(335,776)
Transferred to consolidated statement of income on impairment	6,380,095	2,179,265
Foreign currency translation adjustment	15,107	29,682
Other comprehensive income/(loss) for the year	3,873,934	(1,394,082)
Total comprehensive income for the year	10,576,152	332,571

The notes set out on pages 41 to 84 form an integral part of these consolidated financial statements.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Consolidated statement of changes in equity

For the year ended 31 December 2013

	Share capital	Share premium	Treasury shares	Treasury shares reserve	Statutory reserve	Voluntary reserve	Foreign currency translation reserve	Fair value reserve	Retained earnings	Total equity
	KD	KD	KD	KD	KD	KD	KD	KD	KD	KD
Balance at 1 January 2013	90,671,294	3,425,191	(208,149)	2,298,155	12,439,812	283,657	29,682	2,888,318	2,168,480	113,996,440
Profit for the year	-	-	-	-	-	-	-	-	6,702,218	6,772,218
Other comprehensive income for the year	-	-	-	-	-	-	15,107	3,858,827	-	3,873,934
Total comprehensive income for the year	-	-	-	-	-	-	15,107	3,858,827	6,702,218	10,576,152
Transfer to reserves	-	-	-	-	708,391	708,391	-	-	(1,416,782)	-
Balance at 31 December 2013	90,671,294	3,425,191	(208,149)	2,298,155	13,148,203	992,048	44,789	6,747,145	7,453,916	124,572,542
Balance at 1 January 2012	90,671,294	3,425,191	(208,149)	2,298,155	12,260,952	104,797	-	4,312,082	799,547	113,663,869
Profit for the year	-	-	-	-	-	-	-	-	1,726,653	1,726,653
Other comprehensive income/(loss) for the year	-	-	-	-	-	-	29,682	(1,423,764)	-	(1,394,082)
Total comprehensive income/(loss) for the year	-	-	-	-	-	-	29,682	(1,423,764)	1,726,653	332,571
Transfer to reserves	-	-	-	-	178,860	178,860	-	-	(357,720)	-
Balance at 31 December 2012	90,671,294	3,425,191	(208,149)	2,298,155	12,439,812	283,657	29,682	2,888,318	2,168,480	113,996,440

The notes set out on pages 41 to 84 form an integral part of these consolidated financial statements.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Consolidated statement of cash flows

For the year ended 31 December 2013

Notes	2013 KD	2012 KD
Cash flows from operating activities		
Profit for the year	6,702,218	1,726,653
Adjustments for:		
Depreciation	45,549	24,053
Finance costs	2,397,600	2,413,594
Profit from sale of investment properties	1,425,413	-
Change in fair value of investment properties	(6,461,857)	(598,810)
Share of results of associates	(581,559)	(147,224)
Profit on sale of investment in associates	-	(18,314)
Profit on sale of available for sale investments	(412,454)	(335,776)
Impairment of available for sale investments	6,380,095	2,179,265
Unrealized (gain)/loss from investments at fair value through statement of income	(43,046)	27,591
Provision for doubtful debts	277,967	146,624
Dividends income	(389,789)	(348,217)
Interest income	(55,807)	(181,918)
Reversal of provisions no longer needed	(1,623,681)	-
Provision for loss in an associate	262,817	208,483
Provision for employees' end of service indemnity	39,678	127,311
Provision for lease commitment	2,782,669	2,101,015
	7,894,987	7,324,330
Working capital changes:		
Balances due from associates	603,910	(653,953)
Advance payment for purchase of investment property	-	(3,428,226)
Accounts receivables and other debt balances	(509,840)	(371,176)
Investment at fair value through statement of income	-	181,994
Accounts payable and other credit balances	614,875	2,896,874
Due from/ to related parties	462,401	(4,351,369)
Provision for lease commitment paid	(2,503,409)	-
Other provisions	241,204	22,026
Payment of employees end of service indemnity	(152,755)	(88,155)
Net cash flows from operating activities	6,651,373	1,532,345
Investing activities		
Purchase of plant & equipment	(82,415)	(50,732)
Payment for projects in progress	(961,224)	(771,217)
Purchase of investment properties	(1,212,470)	(2,237,383)
Proceeds from disposal of investment properties	6,225,413	-
Purchase of investment in associates	-	(140,543)
Proceeds from sale of investments in associates	-	59,998
Dividends received from associates	9	35,488
Purchase of available for sale investments	(6,465,762)	(624,806)
Proceeds from sale of available for sale investments	1,095,046	1,231,374
Term deposits	(4,998,337)	-
Dividends received	389,789	348,217
Interest received	55,807	181,918
Net cash used in investing activities	(5,739,779)	(1,967,686)
Financing activities		
Net change in credit facilities	(1,333,333)	(1,333,334)
Net change in term loans	(291,000)	5,226,000
Finance costs paid	(2,397,600)	(2,413,594)
Net cash (used in)/generated from financing activities	(4,021,933)	1,479,072
Net (decrease)/ increase in cash and cash equivalents	(3,110,339)	1,043,731
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	4,522,700	3,478,969
Cash and cash equivalents at the end of the year	1,412,361	4,522,700
Non cash transactions		
Investment properties	3,428,226	-
Available for sale investments	2,454,111	-
Advance payment for purchase of investment property	3,428,226	-

The notes set out on pages 41 to 84 form an integral part of these consolidated financial statements.

KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES STATE OF KUWAIT

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

1. Incorporation and activities

Kuwait Real Estate Company "Parent Company" was incorporated in Kuwait on 1972 as a Kuwaiti K.P.S.C. shareholding company in accordance with the Companies Law in the State of Kuwait. The Parent Company's shares are listed on Kuwait Stock Exchange.

The Group comprises the Parent Company and its subsidiaries (together referred as "the group"). The details of the subsidiaries are noted in Note 5.1.

The Parent Company's principal activities are as follows:

1. Undertaking various real estate activities with the target to generate profit i.e. selling, purchase, rental and lease of land and buildings, establishing buildings and preparing the studies of private and public real estate projects and executing them either directly by the company or by third party inside or outside Kuwait.
2. Carry out various construction types and related works whether for its account or for the account of others as well as importing and trading in all materials related to real estate or necessary thereto.
3. Investment in shares of companies and projects which are similar to the purposes of the company or the management of such companies and projects and direct them for the interest of the company.
4. Investment in portfolios managed by specialized managers.
5. Building houses whether for citizens, state employees or official or private bodies in return for obtaining their value from them either in cash or in instalments.
6. Carry out all contracting activities in general, either directly or in partnership with other contracting companies or representing them.
7. Managing the properties of others inside and outside Kuwait.
8. The establishment of combined markets and shopping centers, entertainment centers and managing or leasing them and generally the business related to real estate.

On 26 November 2012, the Companies Law No. 25 of 2012 has been issued and published in the official gazette on 29 November 2012 to replace the Commercial Companies Law No. 15 of 1960. Subsequently on 28 March 2013, the Companies' Law has been amended by virtue of Law Decree No. 97 of 2013 ("Decree").

In accordance with article No. (2) and (3) of the Decree, the executive regulations which issued by the Minister of Commerce and Industry and published in the official gazette on 6 October 2013 determine the basis and rules to be applied by the Company to adjust its status according to the Companies' Law, as amended during one year from the published date.

The address of the Parent Company's registered office is P.O. Box 1257, Safat 13013, Kuwait

The consolidated financial statements of the Group for the year ended 31 December 2013 were authorised for issuance by the Parent Company's Board of Directors on March 20, 2014 and are subject to the approval of the General Assembly of shareholders. The Parent Company's shareholders have the right to amend these consolidated financial statements in the Annual General Assembly.

KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES STATE OF KUWAIT

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

2. Basis of preparation

The consolidated financial statements of the Group have been prepared under historical cost convention except for investments at fair value through statement of income, available for sale investments and investment properties that have been measured at fair value.

The consolidated financial statements have been presented in Kuwaiti Dinars ("KD") which is the functional currency of the Parent Company.

3. Statement of compliance

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) as issued by International Accounting Standards Board (IASB) and applicable requirements of Ministerial Order No. 18 of 1990.

4. Changes in accounting policies and disclosures

a) *New standards and amendments effective 1 January 2013*

A number of new standards and amendments effective for the first time for periods beginning on (or after) 1 January 2013, have been adopted in these financial statements. The nature and effect of each standard and amendment adopted by the Group is set below:

IAS 1 Presentation of Financial Statements- amendments

The amendments to IAS 1 require items of other comprehensive income to be grouped into two categories in the other comprehensive income section: (a) items that will not be reclassified subsequently to profit or loss and (b) items that may be reclassified subsequently to profit or loss when specific conditions are met. The amendment affects presentation only and has no impact on the Group's consolidated financial position or performance. The Group has made this disclosure in the consolidated statement of comprehensive income.

IAS 1 Clarification of the requirement for comparative information- amendment

These amendments clarify the difference between voluntary additional comparative information and the minimum required comparative information. An entity must include comparative information in the related notes to the financial statements when it voluntarily provides comparative information beyond the minimum required comparative period. The amendments clarify that the opening statement of financial position presented as a result of retrospective restatement or reclassification of items in financial statements does not have to be accompanied by comparative information in the related notes. The amendment has no impact on the presentation or Group's financial position or performance.

IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures (as revised in 2011) (Effective for annual periods beginning on or after 1 January 2013)

As a consequence of the new IFRS 11 Joint Arrangements, and IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities, IAS 28 Investments in Associates, has been renamed IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures, and describes the application of the equity method to investments in joint ventures in addition to associates.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

4. **Changes in accounting policies and disclosures (continued)**
a) *New standards and amendments effective 1 January 2013 (continued)*

The Standard defines 'significant influence' and provides guidance on how the equity method of accounting is to be applied (including exemptions from applying the equity method in some cases). It also prescribes how investments in associates and joint ventures should be tested for impairment.

The amendment has no impact on the Group's financial position or performance on adoption.

Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets – Amendments to IAS 36 Impairment of Assets

These amendments remove the unintended consequences of IFRS 13 on the disclosures required under IAS 36. In addition, these amendments require disclosure of the recoverable amounts for the assets or CGUs for which impairment loss has been recognised or reversed during the period. These amendments are effective retrospectively for annual periods beginning on or after 1 January 2014 with earlier application permitted, provided IFRS 13 is also applied. The Group has early adopted these amendments to IAS 36 in the current period since the amended/additional disclosures provide useful information as intended by the IASB.

IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures – Amendments

These amendments require an entity to disclose information about rights to set-off and related arrangements (e.g., collateral agreements). The disclosures would provide users with information that is useful in evaluating the effect of netting arrangements on an entity's financial position. The new disclosures are required for all recognised financial instruments that are set off in accordance with IAS 32 Financial Instruments: Presentation. The disclosures also apply to recognised financial instruments that are subject to an enforceable master netting arrangement or similar agreement, irrespective of whether they are set off in accordance with IAS 32. These amendments did not impact the Group's consolidated financial position or performance.

IFRS 10 Consolidated Financial Statements

IFRS 10 replaces the parts of IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements that deal with consolidated financial statements and of SIC-12 Consolidation – Special Purpose Entities. Under IFRS 10, there is only one basis for consolidation, that is, control. In addition, IFRS 10 includes a new definition of control that contains three elements: (a) power over an investee, (b) exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee, and (c) the ability to use its power over the investee to affect the amount of the investor's returns. The adoption of this standard has not resulted in any significant impact on the consolidated financial position or performance of the Group.

IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities

IFRS 12 is a disclosure standard and is applicable to entities that have interests in subsidiaries, joint arrangements, associates and/or unconsolidated structured entities. In general, the disclosure requirements in IFRS 12 are more extensive than those in the current standards. The adoption of this standard has resulted in an additional disclosure in the consolidated financial statements of the Group (note 5.1 and 9).

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

4. **Changes in accounting policies and disclosures (Continued)**
a) *New standards and amendments effective 1 January 2013 (continued)*
IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities (continued)

As a consequence of the new IFRS 11 and IFRS 12; IAS 28 has been renamed IAS 28 "Investments in Associates and Joint Ventures", and describes the application of the equity method to investments in joint ventures in addition to associates. The adoption of this standard has not resulted in any significant impact on the consolidated financial position or performance of the Group.

IFRS 13 Fair Value Measurement

IFRS 13 establishes a single source of guidance for fair value measurements and disclosures about fair value measurements. IFRS 13 defines fair value, establishes a framework for measuring fair value, and requires disclosures about fair value measurements. The Group expects that certain amounts disclosed in the financial statements as a result of application of this standard shall be affected in addition to more extensive disclosures. The adoption of this standard has resulted in an additional disclosure in the consolidated financial statements of the Group (note 31).

The adoption of the above new standards and amendments did not have any significant impact on the financial position or performance of the Group.

The other amendments to IFRS which are effective for annual account period starting from 1 January 2013 didn't have any material impact on the accounting policies, financial position or performance of the Group.

- b) ***Standards issued but not yet effective***

The standards that are issued but not yet effective up to the date of issuance of the Group's consolidated financial statements are discussed below. The Group intends to adopt these standards if applicable, when they become effective.

IAS 32 Financial Instruments: Presentation - Amendments

The amendments to IAS 32 clarify existing application issues relating to the offset of financial assets and financial liabilities requirements. Specifically, the amendments clarify the meaning of 'currently has a legally enforceable right of set-off'. The amendments to IFRS 7 require entities to disclose information about rights of offset and related arrangements.

The amendments to IAS 32 are not effective until annual periods beginning on or after 1 January 2014, with retrospective application required.

Investment Entities (amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27)

These amendments are effective for annual periods beginning on or after 1 January 2014 provide an exception to the consolidation requirement for entities that meet the definition of an investment entity under IFRS 10. The exception to consolidation requires investment entities to account for subsidiaries at fair value through profit or loss. It is not expected that this amendment would be relevant to the Group, since none of the entities in the Group would qualify to be an investment entity under IFRS 10.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

4. **Changes in accounting policies and disclosures (Continued)**
 b) *Standards issued but not yet effective (continued)*

IFRS 9 'Financial Instruments' (Revised effective date open until all other outstanding phases of IFRS 9 have been finalised)

The standard addresses the classification, measurement and recognition of financial assets and financial liabilities. IFRS 9 was issued in November 2009 and amended in October 2010 and November 2013. It replaces the parts of IAS 39 that relate to the classification and measurement of financial instruments. IFRS 9 requires financial assets to be classified into two measurement categories: those measured as at fair value and those measured at amortised cost. The determination is made at initial recognition. The classification depends on the entity's business model for managing its financial instruments and the contractual cash flow characteristics of the instrument. For financial liabilities, the standard retains most of the IAS 39 requirements. The main change is that, in cases where the fair value option is taken for financial liabilities, the part of a fair value change due to an entity's own credit risk is recorded in other comprehensive income rather than the income statement, unless this creates an accounting mismatch.

IFRS 9 is the first part of phase 1 of this project. The main phases are:

Phase 1: Classification and Measurement

Phase 2: Impairment Methodology

Phase 3: Hedge Accounting

In addition, a separate project is dealing with de-recognition.

5. Significant accounting policies

The significant accounting policies adopted in the preparation of consolidated financial statements are set out below:

**5.1 Basis of consolidation
Subsidiaries**

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Parent Company and entities controlled by the Parent Company (its subsidiaries) as at 31 December 2013. Where the Parent Company has control over an investee, it is classified as a subsidiary. The Group controls an investee if all three of the following elements are present: power over the investee, exposure to variable returns from the investee, and the ability of the investor to use its power to affect those variable returns. Control is reassessed whenever facts and circumstances indicate that there may be a change in any of these elements of control.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

5. **Significant accounting policies (continued)**
 5.1 **Basis of consolidation
Subsidiaries (continued)**

De-facto control exists in situations where the Parent Company has the practical ability to direct the relevant activities of the investee without holding the majority of the voting rights. In determining whether de-facto control exists the Parent Company considers all relevant facts and circumstances, including:

- The size of the parent company's voting rights relative to both the size and dispersion of other parties who hold voting rights.
- Substantive potential voting rights held by the Parent Company and by other parties.
- Other contractual arrangements.
- Historic patterns in voting attendance.

The consolidated financial statements incorporate the results of business combinations using the acquisition method. In the consolidated statement of financial position, the acquiree's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities are initially recognised at their fair values at the acquisition date. The results of acquired operations are included in the consolidated statement of comprehensive income from the date on which control is obtained. They are deconsolidated from the date on which control ceases.

Profit or loss and each component of other comprehensive income (OCI) are attributed to the equity holders of the Parent of the Group and to the non-controlling interests, even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies. The consolidated financial statements present the results of the Parent Company and its subsidiaries as if they are formed a single entity. All intra-Group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiary, it:

- Derecognises the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary;
- Derecognises the carrying amount of any non-controlling interests;
- Derecognises the cumulative translation differences recorded in equity;
- Recognises the fair value of the consideration received;
- Recognises the fair value of any investment retained;
- Recognises any surplus or deficit in profit or loss;

Reclassifies the parent's share of components previously recognised in OCI to consolidated statement of income or retained earnings, as appropriate, as would be required if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

5. Significant accounting policies (continued)

5.1 Basis of consolidation (continued)

Subsidiaries (continued)

Details of subsidiary companies are set out below:

Subsidiary name	Equity interest		Country of incorporation	Principal activities
	2013	2012		
Kuwait Industrial Marble Manufacturing – KSC (Closed)	56.73%	56.73%	Kuwait	Producer of industrial marble
Habara Pearl Farm Company – American Shareholding Company	100%	100%	United States of America	Investment
Al-Aqdain Real Estate Company – KSC (Closed)	96%	-	Kuwait	Real estate

During the year 2011, the Group recorded an impairment loss amounting to KD106,284, representing the full amount of the Parent Company's investment in Kuwait Industrial Marble Manufacturing Company, accordingly, the investment have been included in the parent company's books at an amount of one Kuwaiti Dinar.

During the year the Group finalized the incorporation of their newly 96% owned subsidiary Al-Aqdain Real Estate Company – KSC (Closed) with share capital of KD 2,000,000. The company did not contribute in the statement of income since it had not started its operations yet.

5.2 Business combinations

Combinations of subsidiaries and businesses are accounted for using the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition date fair values of assets transferred by the Group, liabilities incurred or assumed by the Group to the former owners of the acquiree and equity instruments issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are generally expensed as incurred. At the acquisition date, the identifiable assets acquired and liabilities assumed and contingent liabilities that meet the conditions for recognition under IFRS 3 Business Combinations are recognised at their fair values at the acquisition date.

When the consideration transferred by the Group in a business combination includes assets or liabilities resulting from a contingent consideration arrangement, the contingent consideration is measured at its acquisition-date fair value and included as part of the consideration transferred in a business combination. Changes in the fair value of the contingent consideration that qualify as measurement period adjustments are adjusted retrospectively, with corresponding adjustments against goodwill. Measurement period adjustments are adjustments that arise from additional information obtained during the 'measurement period' (which cannot exceed one year from the acquisition date) about facts and circumstances that existed at the acquisition date.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

5. Significant accounting policies (continued)

5.2 Business combinations

The subsequent accounting for changes in the fair value of the contingent consideration that do not qualify as measurement period adjustments depends on how the contingent consideration is classified. Contingent consideration that is classified as equity is not measured at subsequent reporting dates and its subsequent settlement is accounted for within equity. Contingent consideration that is classified as an asset or a liability is remeasured at subsequent reporting dates in accordance with IAS 39, or IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets, as appropriate, with the corresponding gain or loss being recognised in the consolidated statement of income.

Goodwill is measured as the excess of the aggregate of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree, and the fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree (if any) over the net of the acquisition date amounts of the identifiable assets acquired and the liabilities assumed. If, after reassessment, the net of the acquisition date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed exceeds the aggregate of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree and the fair value of the acquirer's previously held interest in the acquiree (if any), the excess is recognized immediately in consolidated statement of income as a bargain purchase gain.

If the initial accounting for business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for items for which the accounting is incomplete. Those provisional amounts are adjusted during the measurement period (see above), or additional assets or liabilities are recognised, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed at the acquisition date that, if known, would have affected the amounts recognised at that date.

When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date (i.e. the date when the Group obtains control) and the resulting gain or loss, if any, is recognised in consolidated statement of income. Amounts arising from interests in the acquiree prior to the acquisition date that have previously been recognised in other comprehensive income are reclassified to consolidated statement of income where such treatment would be appropriate if that interest were disposed of.

5.3 Revenue recognition

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured, regardless of when payments are being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

5. Significant accounting policies (continued)

5.3 Revenue recognition (continued)

5.3.1 Rental income

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the term of the relevant lease.

5.3.2 Dividends

Dividend income is recognized when the shareholders' right to receive the payment is established.

5.3.3 Interest income

Interest income is recognized on accrual basis using the effective interest method

5.3.4 Gain or loss in sale of properties and investment securities

Recognized when the sale transaction is consummated.

5.4 Finance costs

Finance costs are calculated and recognised on a time proportionate basis taking into account the principal finance balance outstanding and the income/cost rate applicable.

5.5 Leases

Leases are classified as finance leases whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership to the lessee. Other lease contracts are classified as operating leases.

The Group as lessor

Rental income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Finance lease income is allocated to accounting periods so as to reflect a constant periodic rate of return on the Group's net investment outstanding in respect of the leases.

The Group as lessee

Assets held under finance leases are initially recognised as assets in the consolidated statement of financial position at the current value estimated for the minimum of amounts paid for lease. The corresponding liability to the lessor is included in the consolidated statement of financial position as a finance lease obligation. Operating lease payments are recognised as an expense in the consolidated statement of income on a straight-line basis over the lease term.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

5. Significant accounting policies (continued)

5.6 Plant and equipment

Plant and equipment are initially recognised at acquisition cost or manufacturing cost, including any costs directly attributable to bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by the Group's management.

Plant and equipment are subsequently measured using the cost model, cost less subsequent depreciation and impairment losses. Depreciation is recognised on a straight-line basis to write down the cost less estimated residual value of plant and equipment. The useful life and depreciation method are reviewed periodically to ensure that the method and period of depreciation are consistent with the expected pattern of economic benefits arising from items of plant and equipment.

Material residual value estimates and estimates of useful life are updated as required, but at least annually.

When assets are sold or retired, their cost and accumulated depreciation are eliminated from the accounts and any gain or loss resulting from their disposal is recognised in the consolidated statement of income.

5.7 Projects in progress

Incurred costs are charged to construction or production of capital assets under projects in progress till construction or production of these assets is complete, at which time it is reclassified as plant and equipment, investment property, or trading properties. Costs include all direct costs and other costs attributable on reasonable basis.

5.8 Investment properties

Investment properties are properties held to earn rentals and/or for capital appreciation, and are accounted for using the fair value model.

Investment properties are initially measured at cost, including transaction costs. Subsequently, investment properties are revalued annually and are included in the consolidated statement of financial position at their fair values. These values are supported by market evidence and are determined by external professional valuers with sufficient experience with respect to both the location and the nature of the investment property.

Any gain or loss resulting from either a change in the fair value or the sale of an investment property is immediately recognised in consolidated statement of income within change in fair value of investment property.

Transfers are made to or from investment property only when there is a change in use. For a transfer from investment property to owner-occupied property, the deemed cost for subsequent accounting is the fair value at the date of change in use. If owner-occupied property becomes an investment property, the Group accounts for such property in accordance with the policy stated under plant and equipment up to the date of change in use.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

- 5. Significant accounting policies (continued)
- 5.9 Investment in associates

Associates are those entities over which the Group is able to exert significant influence but which are neither subsidiaries nor joint ventures. Significant influence in the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control or joint control over those policies. Investments in associates are initially recognised at cost and subsequently accounted for using the equity method. Any goodwill or fair value adjustment attributable to the Group's share in the associate is not recognised separately and is included in the amount recognised as investment in associates.

Under the equity method, the carrying amount of the investment in associates is increased or decreased to recognise the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate, adjusted where necessary to ensure consistency with the accounting policies of the Group.

Unrealised gains and losses on transactions between the Group and its associates are eliminated to the extent of the Group's interest in those entities. Where unrealised losses are eliminated, the underlying asset is also tested for impairment.

The difference in reporting dates of the associates and the Group is not more than three months. Adjustments are made for the effects of significant transactions or events that occur between that date and the date of the Group's consolidated financial statements. The associate's accounting policies conform to those used by the Group for like transactions and events in similar circumstances.

Upon loss of significant influence over the associate, the Group measures and recognises any retaining investment at its fair value. Any differences between the carrying amount of the associate upon loss of significant influence and the fair value of the remaining investment and proceeds from disposal are recognised in the consolidated statement of income.

5.10 Impairment testing of non financial assets

At each consolidated statement of financial position date, the Group reviews the carrying amounts of its non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). Where it is not possible to estimate the recoverable amount of an individual asset, the Group estimates the recoverable amount of the cash-generating unit to which the asset belongs.

The recoverable amount is the higher of fair value less costs to sell and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. If the recoverable amount of an asset (or cash-generating unit) is estimated to be less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash-generating unit) is reduced to its recoverable amount. An impairment loss is recognised immediately in the consolidated statement of income.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

- 5. Significant accounting policies (continued)
- 5.10 Impairment testing of non financial assets (continued)

For a non-financial asset, other than goodwill, in which impairment subsequently reverses, the carrying amount of the asset (cash-generating unit) is increased to the revised estimate of its recoverable amount, but so that the increased carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined had no impairment loss been recognised for the asset (cash-generating unit) in prior years. A reversal of an impairment loss is recognised immediately in the consolidated statement of income.

5.11 Financial assets

Classification, initial recognition and measurement

Financial assets within the scope of IAS 39 are classified as "financial assets at fair value through profit or loss", "loans and receivables" and "available for sale financial assets". The classification depends on the purpose for which financial assets were acquired and it is determined at initial recognition.

Investments are initially recognised at fair value plus transaction costs for all financial assets not carried at fair value through profit or loss. Financial assets carried at fair value through profit or loss are initially recognised at fair value, and transaction costs are expensed in the consolidated statement of income.

A "regular way" purchase of financial assets is recognised using the trade date accounting. Regular way purchases or sales are purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within the time frame generally established by regulations or conventions in the market place.

The Group's financial assets include cash and cash equivalents, term deposits, financial assets at fair value through profit or loss, trade accounts receivable, due from related parties and balances due from associates and available for sale financial assets.

The Group has not classified any of its financial assets as held to maturity.

Subsequent measurement

The subsequent measurement of financial assets depends on their classification as follows:

Financial assets at fair value through profit or loss

A financial asset at fair value through profit or loss includes financial assets held for trading and financial assets designated upon initial recognition at fair value through profit or loss. Financial assets are classified as held for trading if they are acquired for the purpose of selling in the near term. Financial assets designated upon initial recognition at fair value through profit and loss are designated at their initial recognition date and only if the criteria under IAS 39 are satisfied. Financial assets at fair value through profit and loss are carried in the consolidated statement of financial position at fair value with changes in fair value recognised in the consolidated statement of income.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

5. Significant accounting policies (continued)

5.11 Financial assets (continued)

Subsequent measurement (continued)

Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. After initial measurement, such financial assets are subsequently measured at amortised cost using the effective interest rate method, less impairment. Amortised cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fees or costs that are an integral part of the interest rate method. The interest rate method amortisation and the losses arising from impairment are recognised in the consolidated statement of income.

Available for sale financial assets

Available for sale financial assets include equity and debt securities. Equity investments classified as available for sale are those which are neither classified as held for trading nor designated at fair value through profit or loss. Debt securities in this category are those which are intended to be held for an indefinite period of time and which may be sold in response to need for liquidity or in response to changes in the market conditions.

After initial recognition, available for sale financial assets are measured at fair value with unrealised gain or loss recognised in other comprehensive income until the investment is derecognised, at which time the cumulative gain or loss is recycled in the consolidated statement of income, or determined to be impaired, at which time the cumulative loss is reclassified to the consolidated statement of income.

Available for sale financial assets whose fair value cannot be reliably measured are carried at cost less impairment losses, if any.

Derecognition of financial assets

A financial asset (or, where applicable a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is derecognised when:

- The rights to receive cash flows from the asset have expired; or
- The Group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, and has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset nor transferred control of the asset, the asset is recognised to the extent of the Group's continuing involvement in the asset. In that case, the Group also recognises an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained. Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration that the Group could be required to repay.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

5. Significant accounting policies (continued)

5.11 Financial assets (continued)

Impairment of financial assets

The Group assesses at each reporting date whether there is any objective evidence that a financial asset or a group of financial assets is impaired. A financial asset or a group of financial assets is deemed to be impaired if, and only if, there is objective evidence of impairment as a result of one or more events that has occurred after the initial recognition of the asset (an incurred 'loss event') and that loss event has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset or the group of financial assets that can be reliably estimated. Evidence of impairment may include indications that the borrowers or a group of borrowers is experiencing significant financial difficulty, default or delinquency in interest or principal payments, the probability that they will enter bankruptcy or other financial reorganisation and where observable data indicate that there is a measurable decrease in the estimated future cash flows, such as changes in arrears or economic conditions that correlate with defaults.

Available for sale financial assets

In the case of equity investments classified as available for sale financial assets, objective evidence would include a significant or prolonged decline in the fair value of the equity investment below its cost. Where there is evidence of impairment, the cumulative loss measured as the difference between the acquisition cost and the current fair value, less any impairment loss on those available for sale financial assets previously recognised in the consolidated statement of income, is removed from other comprehensive income and recognised in the consolidated statement of income. Impairment losses on equity investments are not reversed through the consolidated statement of income; increases in their fair value after impairment are recognised directly in other comprehensive income.

In the case of debt instruments classified as available for sale, impairment is assessed based on the same criteria as financial assets carried at amortised cost. However, the amount recorded for impairment is the cumulative loss measured as the difference between the amortised cost and the current fair value, less any impairment loss on that investment previously recognised in the consolidated statement of income.

Loans and advances

Loans and advances are subject to credit risk provision for loan impairment if there is objective evidence that the Group will not be able to collect all amounts due. The amount of the provision is the difference between the carrying amount and the recoverable amount, being the present value of expected future cash flows, including amount recoverable from guarantee and collateral, discounted based on the contractual interest rate. The amount of loss arising from impairment is taken to the consolidated statement of income.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

5. Significant accounting policies (continued)
Financial liabilities

Initial recognition and measurement

Financial liabilities within the scope of IAS 39 are classified as financial liabilities at "fair value through profit or loss" or "borrowings". The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

All financial liabilities are recognised initially at fair value. Borrowings are initially recognised at fair value, net of transaction costs incurred. Fees paid on the establishment of loan facilities are recognised as transaction costs of the loan to the extent that it is probable that some or all of the facility will be drawn down. In this case, the fee is deferred until the draw-down occurs. To the extent there is no evidence that it is probable that some or all of the facility will be drawn down, the fee is capitalised as a pre-payment for liquidity services and amortised over the period of the facility to which it relates.

Classification and subsequent measurement of financial liabilities

The Group's financial liabilities include borrowings (credit facilities and term loan), due to related parties and accounts payable.

The Group classifies its financial liabilities as borrowings and does not classify any financial liabilities at "fair value through profit or loss".

Borrowings

Borrowings are subsequently measured at amortised cost using the effective interest rate method. Gains or losses are recognised in the consolidated statement of income when liabilities are derecognised as well as through the effective interest rate method (EIR) amortisation process.

Interest expense

All borrowing costs, other than those directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, are recognised in the consolidated statement of income in the period in which they are incurred.

Accounts payable

Liabilities are recognised for amount to be paid in the future for goods or services received, whether billed or not. Accounts payable and other liabilities are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

5. Significant accounting policies (continued)
5.11 Financial liabilities (continued)

Derecognition of financial liabilities

A financial liability is derecognised when the obligation under the liability is discharged or cancelled or expired. When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as a derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognised in the consolidated statement of income.

Offset

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated statement of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognised amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously.

5.12 Equity, reserves and dividend payments

Share capital represents the nominal value of shares that have been issued and paid up.

Share premium includes any premiums received on issue of share capital. Any transaction costs associated with the issuing of shares are deducted from share premium.

Statutory and voluntary reserves comprise appropriations of current and prior period profits in accordance with the requirements of the companies' law and the Parent Company's Articles of Association.

Other components of equity include the following:

- foreign currency translation reserve – comprises foreign currency translation differences arising from the translation of financial statements of the Group's foreign entities into KD
- Fair value reserve – comprises gains and losses relating to available for sale financial assets

Retained earnings includes all current and prior period retained profits. All transactions with owners of the parent are recorded separately within equity.

Dividend distributions payable to equity shareholders are included in other liabilities when the dividends have been approved in the Annual General Meeting.

5.13 Provisions, contingent assets and contingent liabilities

Provisions are recognised when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of a past event, it is probable that an outflow of economic resources will be required from the Group and amounts can be estimated reliably. Timing or amount of the outflow may still be uncertain.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

5. Significant accounting policies (continued)
5.13 Provisions, contingent assets and contingent liabilities (continued)

Provisions are measured at the estimated expenditure required to settle the present obligation, based on the most reliable evidence available at the reporting date, including the risks and uncertainties associated with the present obligation. Where there are a number of similar obligations, the likelihood that an outflow will be required in settlement is determined by considering the class of obligations as a whole. Provisions are discounted to their present values, where the time value of money is material.

Contingent assets are not recognised in the consolidated financial statements, but are disclosed when an inflow of economic benefits is probable.

Contingent liabilities are not recognised in the consolidated statement of financial position, but are disclosed unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote.

5.14 Treasury shares

The Parent Company's holding in its own shares is accounted for as treasury shares. Such shares are stated at cost as a deduction within equity and no cash dividends are distributed on these shares.

Gains resulting from the sale of treasury shares are taken directly to equity under "treasury shares reserve". Should the reserve fall short of any losses from the sale of treasury shares, the difference is charged to retained earnings then reserves. Subsequent to this, should profits arise from sale of treasury shares an amount is transferred to reserves then retained earnings equal to the loss previously charged to these accounts. The issue of bonus shares increases the number of treasury shares proportionately and reduces the average cost per share without affecting the total cost of treasury shares.

5.15 Segment reporting

The Group has two operating segments: the real estate and investment segments. In identifying these operating segments, management generally follows the Group's significant services for each segments. Each of these operating segments is managed separately as each requires different approaches and other resources. All inter-segment transfers are carried out at arm's length prices.

For management purposes, the Group uses the same measurement policies as those used in its financial statements. In addition, assets or liabilities which are not directly attributable to the business activities of any operating segment are not allocated to a segment.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

5. Significant accounting policies (continued)
5.16 Foreign currency translation

5.16.1 Functional and presentation currency

The consolidated financial statements are presented in currency Kuwait Dinar (KD), which is also the functional currency of the Parent Company. Each entity in the Group determines its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

5.16.2 Foreign currency transactions and balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency of the respective Group entity, using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions (spot exchange rate). Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the remeasurement of monetary items denominated in foreign currency at year-end exchange rates are recognised in consolidated statement of income. Non-monetary items are not retranslated at year-end and are measured at historical cost (translated using the exchange rates at the transaction date), except for non-monetary items measured at fair value which are translated using the exchange rates at the date when fair value was determined.

5.16.3 Foreign operations

In the Group's financial statements, all assets, liabilities and transactions of Group entities with a functional currency other than the KD are translated into KD upon consolidation. The functional currency of the entities in the Group has remained unchanged during the reporting period.

On consolidation, assets and liabilities have been translated into KD at the closing rate at the reporting date. Goodwill and fair value adjustments arising on the acquisition of a foreign entity have been treated as assets and liabilities of the foreign entity and translated into KD at the closing rate. Income and expenses have been translated into KD at the average rate over the reporting period. Exchange differences are charged/credited to other comprehensive income and recognised in the foreign currency translation reserve in equity. On disposal of a foreign operation, the related cumulative translation differences recognised in equity are reclassified to consolidated statement of income and are recognised as part of the gain or loss on disposal.

5.17 End of service indemnity

The Group provides end of service benefits to its employees. The entitlement to these benefits is based upon the employees' final salary and length of service, subject to the completion of a minimum service period in accordance with relevant labour law and the employees' contracts. The expected costs of these benefits are accrued over the period of employment. This liability, which is unfunded, represents the amount payable to each employee as a result of termination on the reporting date.

With respect to its Kuwaiti national employees, the Group makes contributions to the Public Institution for Social Security calculated as a percentage of the employees' salaries. The Group's obligations are limited to these contributions, which are expensed when due.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

5. Significant accounting policies (continued)

5.18 Taxation

5.18.1 KFAS

The contribution to KFAS is calculated at 1% of taxable profit attributable to equity holders of the Parent Company in accordance with the modified calculation based on the Foundation's Board of Directors' resolution, which states that income from Kuwaiti shareholding associates and subsidiaries, Board of Directors' remuneration, transfer to statutory reserve should be excluded from profit for the year when determining the contribution.

5.18.2 NLST

The National Labour Support Tax (NLST) is calculated at 2.5% of profit attributable to equity holders of the Parent Company in accordance with the Law No. 19 for the year 2000.

5.18.3 Zakat

Contribution to Zakat is calculated at 1% of the profit attributable to equity holders of the Parent Company in accordance with the Law No. 46 of 2006.

6. Significant management judgements and estimation uncertainty

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amount of revenues, expenses, assets and liabilities and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. However uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future periods.

6.1 Significant management judgments

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made the following significant judgments, which have the most significant effect on the amounts recognised in the consolidated financial statements:

6.1.1 Classification of financial instruments

Judgements are made in the classification of financial instruments based on management's intention at acquisition.

Classification of financial assets as fair value through income statement depends on how management monitors the performance of these financial assets. The Group classifies financial assets as held for trading if they are acquired primarily for the purpose of short term profit making. When they are not classified as held for trading but have readily available fair values and the changes in fair values are reported as part of profit or loss in the management accounts, they are classified as designated at fair value through income statement.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

6. Significant management judgements and estimation uncertainty (continued)

6.1.1 Classification of financial instruments (continued)

Classification of assets as loans and receivables depends on the nature of the asset. If the Group is unable to trade these financial assets due to inactive market and the intention is to receive fixed or determinable payments the financial asset is classified as loans and receivables.

All other financial assets are classified as available for sale.

6.1.2 Classification of real estate

Management decides on acquisition of a real estate whether it should be classified as trading, property held for development or investment property.

The Group classifies property as trading property if it is acquired principally for sale in the ordinary course of business.

The Group classifies property as property under development if it is acquired with the intention of development.

The Group classifies property as investment property if it is acquired to generate rental income or for capital appreciation, or for undetermined future use.

6.1.3 Impairment of available for sale equity investments

The Group treats available for sale equity investments as impaired when there has been a significant or prolonged decline in the fair value below its cost or where other objective evidence of impairment exists. The determination of what is "significant" or "prolonged" requires considerable judgment.

6.2 Estimates uncertainty

Information about estimates and assumptions that have the most significant effect on recognition and measurement of assets, liabilities, income and expenses is provided below. Actual results may be substantially different

6.2.1 Impairment of investment in associates

After application of the equity method, the Group determines whether it is necessary to recognise any impairment loss on the Group's investment in its associated companies, at each reporting date based on existence of any objective evidence that the investment in the associate is impaired. If this is the case the Group calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the associate and its carrying value and recognises the amount in the consolidated income statement.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

6. Significant management judgements and estimation uncertainty (continued)

6.2.2 Fair value of unquoted financial instruments

- Valuation of unquoted financial assets
- Valuation of unquoted equity investments is normally based on one of the following:
 - recent arm's length market transactions;
 - current fair value of another instrument that is substantially the same;
 - earnings multiple;
 - the expected cash flows discounted at current rates applicable for items with similar terms and risk characteristics; or
 - price to book value model;
 - Other valuation models.

6.2.3 Impairment losses on loans and advances

The group reviews defaulted loans and advances and on a quarterly basis to assess whether a provision for impairment should be recorded in the consolidated statement of income. Considerable judgment by management is required in the estimation of the amount and timing of future cash flows when determining the level of provisions required. Such estimates are necessarily based on assumptions about several factors involving varying degrees of judgment and uncertainty, and actual results may differ from what is estimated resulting in future changes to such provisions.

6.2.4 Valuation of investment properties

Fair value of investment properties have been assessed by an independent real estate appraiser. Two main methods were used to determine the fair value of property interests in investment properties; (a) formula based discounted cash flow analysis and (b) comparative analysis as follows:

- a) Formula based discounted cash flow is based on a series of projected free cash flows supported by the terms of any existing lease and other contracts and discounted at a rate that reflects the risk of the asset.
- b) Comparative analysis is based on the assessment made by an independent real estate appraiser using values of actual deals transacted recently by other parties for properties in a similar location and condition, and based on the knowledge and experience of the real estate appraiser.

7. Projects in progress

The Group is currently developing some of its leased investment properties and typically adds the development costs to the book value of the underlying properties upon completion of the development process. During the year, the Group has transferred completed projects amounting to KD 1,042,043 (KD 1,270,000 in 2012) to investment properties (note 8).

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

8. Investment properties

	2013	2012
	KD	KD
Balance at 1 January	105,468,940	98,297,778
Additions	4,640,697	5,302,352
Transferred from projects in progress	1,042,043	1,270,000
Disposals	(4,800,000)	-
Change in fair value	6,461,857	598,810
Foreign currency translation difference	(31,572)	-
Balance at 31 December	112,781,965	105,468,940

Investment properties of KD 90,884,000 (31 December 2012: KD 88,155,000) are pledged against credit facilities and term loan from a local bank (note 20 and 21).

The fair value was determined based on the market comparable approach that reflects recent transaction priced for similar properties. In estimating the fair value of the properties, the highest and best use of the properties is their current use.

The fair value of the local investment properties were evaluated by independent accredited external valuer and a local bank where the management has approved the lower valuation. The foreign investment properties have been valued by independent external licensed valuers. The management has valued all its investment properties on an individual basis at the lowest of the evaluations received from independent valuers at 31 December 2013 and 2012.

During the year the group purchased investment properties amounting to KD 3,491,370 (31 December 2012: KD 1,093,909) from related parties.

During the year, the group sold investment properties with a total sale value of KD6,225,413 which resulted in a sale gain of KD1,425,413 (31 December 2012: Nil) that was recognised in the consolidated statement of income for the year.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

9. Investments in associates

Details of the Parent Company's associates are set out below as at the year end and equity therein:

Name of associate	Country of incorporation	Equity interest		Measurement method
		2013 %	2012 %	
Kuwait Building Materials Manufacturing – KSC (Closed)	Kuwait	24.58	24.58	Equity method of accounting
National Slaughters Houses – KSC (Closed)	Kuwait	44.22	44.22	Equity method of accounting
First Slaughters Company – KSC (Closed)	Kuwait	20.51	20.51	Equity method of accounting
ABC Real Estate Company – WLL	Kuwait	44	44	Equity method of accounting
IFA Hotels and Resorts Co. - SAL	Lebanon	49	49	Equity method of accounting

Summarised financial information of Group's material associate are set out below:

	ABC Real Estate Company – WLL	
	2012 KD	2013 KD
Assets		
Current assets	20,333,328	17,514,523
Non-current assets	2,955,772	4,997,230
Liabilities		
Current liabilities	6,716,163	7,346,585
Non-current liabilities	7,647,922	6,387,735
Revenues	1,052,578	1,435,866
Expenses	429,005	494,344
Net profit	623,573	941,522
Other comprehensive income	-	-
Total comprehensive income	623,573	941,522

The remaining associates are considered immaterial to the Group

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

9. Investments in associates (continued)

Reconciliation of the above summarized financial information of the material associate with the carrying amount in the consolidated statement of financial position is set out below:

	ABC Real Estate Company – WLL	
	2013 KD	2012 KD
Net assets of the material associate	9,401,005	8,301,441
Group's share of net assets	44.22%	44.22%
Carrying amount	4,136,442	3,862,070

Summarized financial information (immaterial associates)

	2013 KD	2012 KD
	Aggregate share in immaterial associates' assets and liabilities:	
Assets	4,007,042	3,972,124
Liabilities	405,449	463,344
Group's share of net assets	3,601,593	3,508,780
Share of results of immaterial associates	307,197	370,020

During the year the dividends received from associates were KD 214,374 (2012: KD 35,488).

10. Available for sale investments

	2013 KD	2012 KD
	Local quoted securities	28,629,921
Local unquoted securities	6,975,554	7,108,914
Foreign unquoted securities	13,065,762	10,414,116
Managed funds	237,820	179,929
	48,909,057	45,647,155

Investments of KD 1,095,888 (31 December 2012: KD 1,099,270) are included at cost as their fair value could not be reliably measured. The Group's management believes that the available information for those investments has not indicated any impairment in value.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

10. Available for sale investments (continued)

The group's management recognized an impairment of KD 6,380,095 (31 December 2012: KD 2,179,265) in the consolidated statement of income during the year. The management has performed analysis of the remaining investments which indicated that there is no further impairment in value.

The above investments include investments managed by a related party of KD 3,511,000 (31 December 2012: KD 5,556,376).

Also, available for sale investments have been purchased of KD 2,250,000 (31 December 2012: KD 300,000).

11. Balances due from associates

The Group provided cash amounts to ABC Real Estate Company – WLL, (Kuwait) and IFA Hotels and Resorts Company – L.S.C. – (Lebanon) amounting to KD 2,934,165 (31 December 2012: KD 1,900,000) and KD 4,254,800 (31 December 2012: KD 5,892,875) respectively to support the share capital of those associates, provided those amounts are recovered when cash liquidity is available there with. These balances were recognised under balances due from associates in the consolidated statement of financial position. These balances represents amounts paid to support the capital of these companies and these amounts do not have a fixed maturity or interest and it is not a loan in any way. These balances will be recovered at the availability of cash at those companies or may be used to increase the capital of those companies if necessary.

12. Advance payment for purchase of investment property

During the year 2012, the Group has signed an initial agreement for the purchase of investment property in UAE, which represents the amount of KD 3,428,226 as an advance payment for that contract. In 2013 the Group finalized the purchase transaction of investment properties of KD 3,006,900.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

13. Due from/ to related parties

	2013 KD	2012 KD
Due from related parties		
Emcor Facilities Services W.L.L - Kuwait	6,250	-
International Financial Advisers Co. – KSCC	331,690	344,987
International Resorts Co. – KSCC	741,548	1,079,760
Al-Wafer for Market Services – K.S.C	-	60,084
IFA Food Company – WLL	-	3,400
	<u>1,079,488</u>	<u>1,488,231</u>
Provision for doubtful debts	(500,000)	(222,033)
	<u>579,488</u>	<u>1,266,198</u>
Due to related parties		
IFA for Advisory Services Co. W.L.L	86,162	32,504
Asgad Al-Kuwait for General Trading and Contracting Company – WLL	150	150
	<u>86,312</u>	<u>32,654</u>

14. Accounts receivables and other debt balances

	2013 KD	2012 KD
Accounts receivable	2,151,700	1,804,392
Provision for doubtful debts	(800,000)	(800,000)
	<u>1,351,700</u>	<u>1,004,392</u>
Prepaid expenses	24,316	25,239
Refundable deposits	24,135	6,835
Other debit balances	1,077,463	399,182
	<u>2,477,614</u>	<u>1,435,648</u>

Trade accounts receivable are non-interest bearing and are generally mature within a period of 30 to 90 days. A full provision has been made for overdue receivables.

15. Term deposits

Term deposits represents deposits with local and foreign banks with a maturity over a period exceeding three months from the date of the placement. The average effective interest rate on term deposits ranges 1.2% to 1.25% per annum (2012: ranges from 0.75% to 1.25% per annum).

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

16. Cash and cash equivalents

	2013 KD	2012 KD
Cash and bank balances	1,163,432	1,581,602
Cash in investment portfolios managed by others	248,929	783,480
Short time deposits maturing within 3 months from placement	-	2,157,618
Cash and cash equivalents	1,412,361	4,522,700

17. Capital and share premium

At 31 December 2013 and 2012, the authorized, issued and fully paid up share capital of the Parent Company comprised of 906,712,940 shares of 100 fils each. All shares are cash shares.

Share premium balance is not available for distribution.

18. Treasury shares

As at 31 December 2013 the Parent Company holds 1,373,091 treasury shares equivalent to 0.151% of the total issued share capital (31 December 2012: 1,373,091 treasury shares equivalent to 0.151%). The market value of the treasury shares amounted to KD 131,817 (31 December 2012: KD 66,595). Reserves equivalent to the cost of the treasury shares have been earmarked as non-distributable.

19. Statutory and voluntary reserve

In accordance with the Companies Law and the Parent Company's Articles of Association, 10% of the profit for the year attributable to equity holders of the Parent Company before contributions to KFAS, NLST, and Zakat provision and director remuneration has been transferred to statutory reserve. The Parent Company may resolve to discontinue such annual transfers when the reserve totals 50% of the paid up share capital. Distribution of the reserve is limited to the amount required to enable the payment of a dividend of 5% of paid up share capital to be made in years when retained earnings are not sufficient for the payment of a dividend of that amount.

In accordance with the parent company's articles of Association 10% of the profit for the year attributable to equity holders of the Parent Company (before contributions to KFAS, NLST, Zakat provision and director remuneration has been attributable to equity holders of the Parent Company transferred to statutory reserve. There are no restrictions on the distribution of the voluntary reserve.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

20. Credit facilities

This represents Islamic Murabaha finance agreements which are payable in equal semi-annual installments and carry annual profit rates at 2.5% to 3% (31 December 2012: 2.5% to 3%) over the Central Bank of Kuwait discount rate. Instalments due within one year from the date of consolidated financial position are included under current liabilities. The credit facilities are granted by an Islamic financial institution in Kuwait against the security of certain investment properties (note 8).

21. Term loan

During 2012 the Group has obtained a term loan amounting to KD 5,226,000 from a certain bank operating in Kuwait at an interest rate of 3% over the Central Bank of Kuwait discount rate. The loan is repaid in equal half-yearly installments starting on 31 December 2013 and ending 30 June 2018 with the final installment of KD 2,607,000. The loan granted to the Group is secured against mortgage of investment properties (note 8). Installments due within one year from the date of consolidated financial position are included under current liabilities.

22. Provision for lease commitment

Provision for lease contracts commitment represents the rental value due from the Group for the period from 3 March 2008 to 31 December 2013.

Provision charge for lease contracts commitment for the current year amounting to KD 2,782,669 (31 December 2012: KD 2,101,015) is included in operating costs.

The Parent Company won a contract for the project of the management, development, operation and maintenance of Souk Al-Kabeer and Souk Al-Kuwait real estate properties for a period of ten years. The final agreements for those properties have been signed on 1 October 2013.

As per this agreement the parent company has undertaken to maintain and renovate these buildings during operating period and has issued letters of guarantee of KD 7,049,120 for the same.

The parent company shall pay rental amount of KD 4,812,000 to be paid as of 1 January 2015. The total rental amount has been charged to full contract term as of the date of signing the final agreements of the properties.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

23. Accounts payable and other credit balances

	2013	2012
	KD	KD
*Accounts payable	4,018,087	2,830,862
Accrued expenses and leave	375,015	369,827
KFAS	63,775	12,460
NLST	2,420,077	2,242,979
Zakat	114,524	43,685
Accrued dividends	860,112	860,667
**Payments received in advance on sale of investment properties	859,748	1,895,034
Directors' remuneration	70,000	-
Other credit balances	302,412	51,556
	<u>9,083,750</u>	<u>8,307,070</u>

* During the year, the procedures of selling certain plots of land in Mahboula area in the State of Kuwait were completed, which the Group share its ownership with other parties. This has resulted in a profit of KD 725,413 for the Group included under "profits from sale of investment properties" set out in note (8). The amounts received as a result of such sale transaction were recognized also, on behalf of the other parties which own these plots of land, within accounts payable above.

**The payments received in advance represent an amount received in advance against preliminary sale contracts to sell lands located in Mahboula, State of Kuwait, held under joint ownership with third parties, and all procedures and transactions for those lands are in the process of being completed and the remaining payments due shall be subsequently received.

24. Reversal of provisions no longer needed

During the year the Parent Company has completed all procedures related to the settlement of the outstanding balance payable by Al Bab Holding Company KSC (Closed), where Al Bab Holding Company KSC (Closed) has transferred shares from local companies to the Parent Company. The settlement transaction has resulted in reversal of a part of the specific provision against the receivable of Al Bab Holding Company KSC (Closed) of KD 532,126 which was included in the consolidated statement if income for the year.

During the year, the parent company has written back the provision made against its share in the losses of Hamburg Airport Project of KD 1,091,555 as this provision is no longer required.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

25. Provision for contingent liabilities

During the previous year, the Group made a bid to the low-cost houses, which had been invited for by Public Authority for Housing Welfare, where this tender was awarded to the Group and therefore a letter of guarantee of KD 1,500,000 regarding this tender was submitted. Subsequently, during the previous year, the state has made amendments to the terms of this tender, including the possibility of re-issuing this tender, and it has liquidated the amount of guarantee provided. Accordingly, the Group has made a provision for the full amount of the bank guarantee. Currently, there is discussion between the Group's management and the Authority to recover the value of the bank guarantee as an initial proposition or maintain the bank guarantee to re-issue the project again, or that the company implement the project according to the amendments made to the terms of Bid under the legislative amendment.

26. Basic and diluted earnings per share

	2013	2012
	KD	KD
Profit for the year – KD	<u>6,702,218</u>	<u>1,726,653</u>
Weighted average number of shares outstanding during the year (excluding treasury shares)	<u>905,339,849</u>	<u>905,339,849</u>
Basic and diluted earnings per share – Fils	<u>7.40</u>	<u>1.90</u>

Basic and diluted earnings per share has been calculated by dividing the profit for the current year by the weighted average number of share, less treasury shares outstanding during the year.

27. Related party transactions

Related parties represent associates, directors and key management personnel of the Group, and other related parties such as major shareholders and companies in which directors and key management personnel of the Parent Company are principal owners or over which they are able to exercise significant influence or joint control. Pricing policies and terms of these transactions are approved by the Group's management.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

27. Related party transactions (continued)

Details of significant related party transactions and balances are as follows:

	2013 KD	2012 KD
Consolidated statement of financial position:		
Available for sale investments managed by third party (Note 10).	3,511,000	5,556,376
Balances due from associates (Note 11)	7,188,965	7,792,875
Advance payment on purchase of investment property (Note 12)	-	3,428,226
Due from related parties (Note 13)	579,488	1,266,198
Due to related parties (Note 13)	86,312	32,654

Amounts due to, from related parties are interest free and are payable, receivable on demand.

	2013 KD	2012 KD
Consolidated statement of income		
Operating costs	500,153	413,286
General and administrative expenses	205,000	205,000
Directors' remuneration	70,000	-
Reversal of provisions no longer needed (note 24)	532,126	-
Provision for doubtful debts (note 13)	277,967	222,033

	2013 KD	2012 KD
Other transactions:		
Purchase of investment properties	3,491,370	1,093,909
Investment properties transferred to the Group at fair value for debt settlement	-	441,461
Purchase of available for sale investments	2,250,000	300,000

Compensation of key management personnel

The compensation of key management personnel and directors during the year are as follows:

	2012 KD	2013 KD
Salaries and other short-term benefits	275,076	198,461
End of service indemnity paid	30,000	24,000
	<u>305,076</u>	<u>222,461</u>

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

28. General Assembly

The annual general assembly of the shareholders held on 16 May 2013 approved the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2012 without dividend.

For the current year the board of directors have proposed cash dividends to the shareholders for the year ended 31 December 2013 at 5 fils per share and the directors' remuneration of KD 70,000. This proposal is subject to the approval of the general assembly of the shareholders.

29. Contingent liabilities and commitments

Contingent liabilities at the consolidated financial position date are as follows:

	2012 KD	2013 KD
Contingent liabilities		
Letters of guarantee	7,253,294	701,111
Capital commitments		
Projects in progress	6,694,990	-

The parent company won a contract of management, development and maintenance of Souk Al-Kabeer and Souk Al-Kuwait real estate properties for ten years. The final agreements has been signed on 1 October 2013 and the parent company has issued letters of guarantee of KD 7,049,120 for management of these properties (note 22).

This agreement has resulted in capital commitments on the parent company for maintenance, development and operating the properties of KD 6,694,990 paid within three years from the date of signing the final agreement.

30. Segment information

The Group's primary basis of segment reporting is by business segments, which consist of real estate activity and investment activity.

An analysis of total revenues, results, assets and total liabilities in respect of each of these segments is as follows:

	Real estate KD	Investment KD	Total KD
At 31 December 2013			
Segment revenues	13,338,359	2,148,705	15,487,064
Share of results of associates	-	581,559	581,559
Change in fair value of investment properties	6,461,857	-	6,461,857
Financing costs	(2,397,600)	-	(2,397,600)
Impairment loss on available for sale investments	-	(6,380,095)	(6,380,095)
Profit/(loss) for the year	10,374,714	(3,649,831)	6,702,218
Total assets	117,418,353	68,906,985	186,325,338
Total liabilities	(60,697,476)	(1,055,270)	(61,752,746)
Net assets	56,720,877	67,851,715	124,572,592

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

30. Segment information (continued)

	Real estate KD	Investment KD	Total KD
At 31 December 2012			
Total revenues	11,478,962	526,814	12,005,776
Share of results of associates	-	147,224	147,224
Change in fair value of investment properties	598,810	-	598,810
Financing costs	(2,413,594)	-	(2,413,594)
Impairment loss on available for sale investments	-	(2,179,265)	(2,179,265)
Profit/(loss) for the year	<u>3,231,880</u>	<u>(1,505,227)</u>	<u>1,726,653</u>
Total assets	<u>124,125,465</u>	<u>53,047,550</u>	<u>177,173,015</u>
Total liabilities	<u>(61,212,211)</u>	<u>(1,964,364)</u>	<u>(63,176,575)</u>
Net assets	<u>62,913,254</u>	<u>51,083,186</u>	<u>113,996,440</u>

Geographical segments:

Financial information about geographical segments for the year ended 31 December are set out below:

	2013	
	Revenues	Assets
	KD	KD
Inside Kuwait	14,067,209	145,256,014
Outside Kuwait	1,419,855	41,069,324
	<u>15,487,064</u>	<u>186,325,338</u>

	2012	
	Revenues	Assets
	KD	KD
Inside Kuwait	11,442,687	138,100,834
Outside Kuwait	463,089	39,072,181
	<u>12,005,776</u>	<u>177,173,015</u>

31. Risk management objectives and policies

The Parent Company's activities expose it to variety of financial risks: e.g. market risk, credit risk and liquidity risk.

The Board of Directors policies for reducing each of the risks are discussed below.

The Parent Company does not use derivative financial instruments based on future speculations.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

31. Risk management objectives and policies (continued)

31.1 Market risk

a) Foreign currency risk

The Parent Company mainly operates in the GCC and other Middle Eastern countries and thus is exposed to foreign currency risk arising from various foreign currency exposures, primarily with respect to US Dollar and Euro. Foreign exchange risk arises from future commercial transactions, and recognised assets and liabilities and net investments in foreign operations.

To mitigate the Group's exposure to foreign currency risk, non-Kuwaiti Dinar cash flows are monitored in accordance with the Group's risk management policies. Generally, the Group's risk management procedures distinguish short-term foreign currency cash flows (due within twelve months) from longer-term cash flows.

The Group had the following significant exposures denominated in foreign currencies, and translated into Kuwaiti Dinar with the closing rates at the end of the year:

	2013		2012	
	Assets	Liabilities	Assets	Liabilities
	KD	KD	KD	KD
US Dollar	20,402,868	471,300	7,481,985	-
Euro	80,369	-	-	1,774,426
GBP	790,453	-	89,600	-
UAE Dirham	16,304,823	-	3,564,258	-

The foreign currency sensitivity is determined based on 2% (2012: 2%) increase or decrease in exchange rate. There has been no change during the year in the methods and assumptions used in preparing the sensitivity analysis.

If the Kuwaiti Dinar had strengthened against the foreign currencies, assuming the above sensitivity, then this would have the following impact on the results for the year:

	2013	2012
	KD	KD
Result for the year	343,512	161,932
Equity	408,057	25,296

If the Kuwaiti Dinar had weakened against the foreign currencies, assuming the above sensitivity, then the impact on the Group's results for the year would have been equally the reverse as disclosed above.

Exposures to foreign exchange rates vary during the year depending on the volume and nature of the transactions. Nonetheless, the analysis above is considered to be representative of the Group's exposure to the foreign currency risk.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

31. Risk management objectives and policies (continued)

31.1 Market risk (continued)

b) Interest rate risk

Interest rate risk arises from the possibility that changes in interest rates will affect future profitability or the fair values of financial instruments. The Group has no significant interest bearing assets other than fixed deposits. The Group is exposed to interest rate risk with respect to its borrowings, whether they are at fixed or floating interest rate. The risk is managed by the Group maintaining an appropriate mix between fixed and floating rate borrowings. The Board has established levels of interest rate risk by setting limits on the interest rate gaps for stipulated periods.

Provisions are monitored on a regular basis and hedging strategies used to ensure positions are maintained within established limits.

The following table illustrates the sensitivity of the result for the year and equity to a reasonably possible change in interest rates on the Group's borrowings of +1% and -1% (2012: +1% and -1%) retrospectively from the beginning of the year. These changes are considered to be reasonably possible based on observation of current market condition and rates.

	2013	2012
	±1%	%±1
	KD	KD
Result for the year	(412,683)	(428,927)

There has been no change during the year in the methods and assumptions used in preparing the sensitivity analysis.

c) Price risk

The Group is exposed to equity price risk with respect to its equity investments. Equity investments are classified as at fair value through statement of income or as available for sale.

To manage its price risk arising from investments in securities, the Group diversifies its investment portfolios. Diversification of the portfolio is done in accordance with the limits set by the Parent Company.

The below table shows the sensitivity analysis for the Group with regard to its investment securities, and it is determined based on possible price risks at the reporting date. There has been no change during the year in the methods and assumptions used in preparing the sensitivity analysis.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

31. Risk management objectives and policies (continued)

31.1 Market risk (continued)

c) Price risk (continued)

If prices of financial securities had been changed by +5% with all other variables held constant, the effect on the result for the year and equity would have been as follows.

	%	Result for the year		Equity	
		31 December 2013	31 December 2012	31 December 2013	31 December 2012
		KD	KD	KD	KD
Investment at fair value through statement of income	±5%	3,630	1,477	-	-
Available for sale investments	±5%	-	-	2,445,453	2,282,358
		3,630	1,477	2,445,452	2,282,358

31.2 Credit risk

Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will fail to discharge an obligation and cause the other party to incur a financial loss. The Group credit policy regarding exposure to credit risk requires monitoring these risks on an ongoing basis. The Group seeks to avoid undue concentrations of risks with individuals or Groups of clients in specific locations or businesses through diversification of its activities. It also obtains security when appropriate.

The Group's exposure to credit risk is limited to the carrying amounts of financial assets recognised at the consolidated financial position date, as summarized below:

	2013	2012
	KD	KD
Balances due from associates	7,188,965	7,792,875
Due from related parties	579,488	1,266,198
Accounts receivables (excluding prepayments)	2,453,479	1,428,813
Term deposits	4,998,337	-
Cash and cash equivalents	1,412,361	4,522,700
	16,632,630	15,010,586

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

31. Risk management objectives and policies (continued)

31.2 Credit risk (continued)

Maximum exposure to credit risk

An analysis of the Group's financial assets before and after taking account of collateral held or other credit enhancements is as follows:

	Gross exposure	
	2013	2012
	KD	KD
Balances due from associates	7,188,965	7,792,875
Due from related parties	579,488	1,266,198
Accounts receivables (excluding prepayments)	2,453,479	1,428,813
Time deposits	4,998,337	-
Cash and cash equivalents	1,412,361	4,522,700

Geographic concentration of maximum exposure to credit risk

The maximum exposure to credit risk for financial assets at the reporting date by geographic region was:

	Kuwait	GCC	Other Middle Eastern Countries	USA, Europe and others	Total
	KD	KD	KD	KD	KD
2013					
Balances due from associates	2,934,165	-	4,254,800	-	7,188,965
Due from related parties	579,488	-	-	-	579,488
Accounts receivables (excluding prepayments)	2,105,040	-	-	348,439	2,453,479
Term deposits	4,900,000	98,337	-	-	4,998,337
Cash and cash equivalents	831,858	64,616	-	515,887	1,412,361

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

31. Risk management objectives and policies (continued)

31.2 Credit risk (continued)

Geographic concentration of maximum exposure to credit risk (continued)

	Kuwait	GCC	Other Middle Eastern Countries	USA, Europe and others	Total
	KD	KD	KD	KD	KD
2012					
Balances due from associates	1,900,000	-	5,892,875	-	7,792,875
Due from related parties	1,266,198	-	-	-	1,266,198
Accounts receivables (excluding prepayments)	1,371,500	-	-	57,313	1,428,813
Cash and cash equivalents	2,949,384	136,032	-	1,437,284	4,522,700

31.3 Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Group will be unable to meet its liabilities when they fall due. To limit this risk, management has arranged diversified funding sources, and it manages assets with liquidity in mind, and monitors liquidity on a regular basis.

The table below summarises the maturity profile of the Group's liabilities based on contractual undiscounted repayment obligations.

The liquidity profile of financial liabilities reflects the projected cash flows which includes future interest payments over the life of these financial liabilities.

Maturity profile of liabilities at 31 December 2013 and 2012:

	1 - 3 months	3-12 months	1-5 years	Over 5 years	Total
	KD	KD	KD	KD	KD
2013					
Liabilities					
Credit facilities	-	11,871,666	26,187,500	-	38,059,166
Term loans	-	611,100	4,570,650	-	5,181,750
Provision for lease commitment	-	4,594,875	5,664,206	-	10,259,081
Other provisions	-	471,300	-	-	471,300
Due to related parties	-	86,312	-	-	86,312
Accounts payable and other credit balances	-	9,083,750	-	-	9,083,750
	-	26,719,003	36,422,356	-	63,141,359

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

31. Risk management objectives and policies (continued)

31.3 Liquidity risk (continued)

	1 – 3 months	3-12 months	1-5 years	Over 5 years	Total
	KD	KD	KD	KD	KD
2012					
Liabilities					
Credit facilities	-	1,403,333	38,240,833	-	39,644,166
Term loans	-	307,005	5,206,425	-	5,513,430
Provision for lease commitment	-	-	9,979,821	-	9,979,821
Other provisions	-	1,208,483	58,834	-	1,267,317
Due to related parties	-	32,654	-	-	32,654
Accounts payable and other credit balances	-	8,307,070	-	-	8,307,070
	-	11,258,545	53,485,913	-	64,744,458

32. Fair value estimation

The fair value represents the amount through which an asset is exchangeable or a liability can be settled. In the opinion of the Group's management, except for the available for sale investments valued at cost for the reasons stated in note 10, the carrying value of the financial assets and liabilities as at 31 December 2013 and 2012 approximate its fair value.

The Parent Company's carrying value of the financial assets and liabilities are stated in the consolidated statement of financial position as follows:

Fair value of financial instruments

	2013			2012		
	Fair value	Historical cost	Amortized value	Fair value	Historical cost	Amortized value
	KD	KD	KD	KD	KD	KD
Financial assets						
Cash and cash equivalents	-	-	1,412,361	-	-	4,522,700
Term deposits	-	-	4,998,337	-	-	-
Investment at fair value through statement of income	72,591	-	-	29,545	-	-
Accounts receivables and other debt balances	-	-	2,477,614	-	-	1,435,648
Due from related parties	-	-	579,488	-	-	1,266,198
Balances due from associates	-	-	7,188,965	-	-	7,792,875
Available for sale investments	47,813,169	1,095,888	-	44,547,885	1,099,270	-
	47,885,760	1,095,888	16,656,765	44,577,430	1,099,270	15,017,421

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

32. Fair value estimation (continued)

	2013			2012		
	Fair value	Historical cost	Amortized value	Fair value	Historical cost	Amortized value
	KD	KD	KD	KD	KD	KD
Financial liabilities						
Due to related parties	-	-	86,312	-	-	32,654
Accounts payable and other credit balances	-	-	9,083,750	-	-	8,307,070
Provision for lease commitment	-	-	10,259,081	-	-	9,979,821
Term loan	-	-	4,935,000	-	-	5,226,000
Credit facilities	-	-	36,333,333	-	-	37,666,666
Other provisions	-	-	471,300	-	-	1,267,317
Provision for indemnity	-	-	583,970	-	-	697,047
	-	-	61,752,746	-	-	63,176,575

Financial instruments measured at fair value

The following table presents financial assets and liabilities measured at fair value in the consolidated statement of financial position in accordance with the fair value hierarchy. The following table provides an analysis of financial instruments that are measured subsequent to initial recognition at fair value, Grouped into Levels 1 to 3 based on the degree to which the fair value is observable:

Level	Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities;
Level	Level 2 fair value measurements are those derived from inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices); and
Level	Level 3 fair value measurements are those derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs)

The level within which the financial asset or liability is classified is determined based on the lowest level of significant input to the fair value measurement.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

**32. Fair value estimation (continued)
Financial instruments measured at fair value (continued)**

The financial and non-financial assets and liabilities measured at fair value in the statement of financial position are grouped into the fair value hierarchy as follows:

31 December 2013

	Level 1 KD	Level 2 KD	Level 3 KD	Total KD
Financial assets:				
<i>Investments at fair value through statement of income:</i>				
Quoted foreign securities	72,591	-	-	72,591
Available for sale investments:				
Quoted securities	28,629,921	-	-	28,629,921
Managed funds	-	237,820	-	237,820
Unquoted securities	-	-	18,945,428	18,945,428
Non-financial assets:				
Investment properties	-	112,781,965	-	112,781,965
	<u>28,702,512</u>	<u>113,019,785</u>	<u>18,945,428</u>	<u>160,667,725</u>

31 December 2012

	Level 1 KD	Level 2 KD	Level 3 KD	Total KD
Financial assets:				
<i>Investments at fair value through statement of income:</i>				
Trading				
Quoted foreign securities	29,545	-	-	29,545
Available for sale investments:				
Quoted securities	27,944,196	-	-	27,944,196
Managed funds	-	179,929	-	179,929
Unquoted securities	-	-	16,423,760	16,423,760
Non-financial assets:				
Investment properties	-	104,375,031	-	104,375,031
	<u>27,973,741</u>	<u>104,554,960</u>	<u>16,423,760</u>	<u>148,952,461</u>

There have been no transfers between levels 1 & 2 during the reporting period.

The valuation techniques and significant unobservable inputs used in determining the fair value measurement of level 2 and level 3 financial instruments, as well as the inter-relationship between key unobservable inputs and fair value, are set out below.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

32. Fair value estimation (continued)

Available for sale investments:

Valuation of unquoted equity investments classified under level 3 is normally based on price to book value technique, dividend yield method and external valuations with marketability discount provided in the range of 20% to 30%.

Gains or losses recognized in the consolidated statement of income for the year are included in loss on sale of investments at fair value through statement of income, Change in fair value of investments at fair value through statement of income and gain on sale of available for sale investments.

Changing inputs to the level 3 valuations to reasonably possible alternative assumptions would not change significantly amounts recognized in the consolidated statement of income, total assets, total liabilities or total equity.

There were no changes to the valuation techniques during the year.

Fair value measurements

The Group measurement of financial assets and liabilities classified in level 3 uses valuation techniques inputs that are not based on observable market data. The financial instruments within this level can be reconciled from beginning to ending balances as follows:

	Available for sale investments 2013 KD
Opening balance	16,423,760
Additions	3,140,405
Disposals	(168,033)
Change in fair value	(49,552)
Impairment	(1,152)
Ending balance	<u>18,945,428</u>

The sensitivity analysis of a reasonably possible change in one significant unobservable input, holding other inputs constant, of level 3 financial instruments is provided below:

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

**32. Fair value estimation (continued)
Fair value measurements (continued)
Available for sale investment (level 3)**

31 December 2013

If marketability discount changes by 5% with all other factors constant, the impact on the profit and equity would be:

Profit or loss		Other comprehensive income	
Increase	Decrease	Increase	Decrease
KD	KD	KD	KD
-	-	947,102	(947,102)

Changing inputs to the level 3 valuations to reasonably possible alternative assumption would not change significantly amounts recognised in statement of income, total assets or total liabilities or total equity.

The methods and valuation techniques used for the purpose of measuring fair value are unchanged compared to the previous reporting period.

I. Quoted securities

All the listed equity securities are publicly traded on a recognized stock exchange. Fair value has been determined by referring to their quoted bid prices at the reporting date.

II. Managed funds

The underlying investments of managed funds primarily comprise of quoted and unquoted securities. The fair value of the quoted underlying securities has been determined by reference to their quoted bid prices at the reporting date. The fair value of the unquoted underlying securities has been determined using valuation techniques that are normally used by fund managers. All significant inputs into the model are based on observable market prices.

III. Unquoted securities

Unlisted securities are measured at fair value estimated using various models like discounted cash flow model, which includes some assumptions that are not supportable by observable market prices or rates or the latest financial statements or information available on these investments the future financial flows of which are unpredictable.

**KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.P.S.C. AND ITS SUBSIDIARIES
STATE OF KUWAIT**

Notes to the consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2013

33. Capital risk management

The Group's capital management objectives are to ensure the Group's ability to continue as a going concern and to provide adequate return to its shareholders through the optimization of the capital structure.

The Group manages the capital structure and makes adjustments in the light of changes in economic conditions and other variables including risks related to the Group assets. In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the amount of dividends paid to shareholders, return capital to shareholders, issue new shares or sell assets to reduce debt.

The capital structure of the Group consists of the following:

	2013	2012
	KD	KD
Credit facilities (note 20)	36,333,333	37,666,666
Term loan (note 21)	4,935,000	5,226,000
less: cash and cash equivalent and term loans (notes 15 & 16)	(6,410,698)	(4,522,700)
Net debt	34,857,635	38,369,966
Equity	124,572,592	113,996,440
Net debt to equity	27.9%	33.7%

34. Comparative figures

Certain comparative figures have been reclassified to conform to current year's presentation. This reclassification did not affect the previously reported results, total assets, equity and cash flows.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

32. تقدير القيمة العادلة (تتمة)

الاستثمارات المتاحة للبيع:

يتم إجراء تقييم استثمارات الأسهم غير المسعرة المصنفة ضمن المستوى الثالث بناءً على أسلوب نسبة السعر إلى القيمة الدفترية وطريقة عائد التوزيعات والتقييمات الخارجية مع خصم خاص مقدم فيما يتعلق بقبالية التسويق في حدود 20% إلى 30%.

يتم إدراج الأرباح أو الخسائر المعترف بها في بيان الدخل المجموع للسنة ضمن 'خسارة من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل'، والتغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل 'و' ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع'.

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في بيان الدخل المجموع أو إجمالي الموجودات أو إجمالي المطلوبات أو إجمالي حقوق الملكية.

لهم يكن هناك تغيرات في طرق التقييم خلال السنة.

قياس القيمة العادلة

إن الموجودات والمطلوبات المالية المصنفة في المستوى 3 تستخدم تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن نسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصد الافتتاحية إلى الأرصد الختامية على النحو التالي:

استثمارات متاحة للبيع 2013	دينار كويتي
الرصيد الافتتاحي	16,423,760
إضافات	3,140,405
استيعادات	(168,033)
التغير في القيمة العادلة	(449,552)
الانخفاض في القيمة	(1,152)
الرصيد الختامي	18,945,428

فيما يلي تحليل الحساسية لتغير محتمل بشكل معقول في أحد المعطيات الهامة غير المدعومة بمصادر يمكن تحديدها مع الحفاظ على ثبات بقية المعطيات، للأدوات المالية للمستوى 3:

استثمارات متاحة للبيع (المستوى 3)

31 ديسمبر 2013		الربح أو الخسارة	
زيادة	نقص	زيادة	نقص
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	-	947,102	(947,102)

إذا تغير خصم القابلية للتسويق بنسبة 5% مع ثبات كافة العوامل الأخرى، فإن الأثر على الربح وحقوق الملكية سوف يكون كما يلي:

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

32. تقدير القيمة العادلة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في بيان الدخل أو إجمالي الموجودات أو إجمالي المطلوبات أو إجمالي حقوق الملكية.

لهم يتغير طرق وأساليب التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة مقارنة لفترة البيانات المالية السابقة.

i. أوراق مالية مسعرة

جميع الأوراق المالية التي تمثل حقوق ملكية مسعرة يتم تداولها تداولاً عاماً في بورصة معترف بها. تم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار عروض الشراء المعلنة بتاريخ الإفصاح.

ii. صناديق مدارة

تتكون الاستثمارات في صناديق مدارة بشكل رئيسي من أوراق مالية مسعرة وغير مسعرة. تم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المسعرة بالرجوع إلى عروض أسعارها بتاريخ التقرير. كما تم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة باستخدام تقنيات تقييم تستخدم عادة من قبل مديري الصناديق. إن جميع المدخلات الهامة إلى النموذج مبنية على أسعار سوقية مرصودة.

iii. أوراق مالية غير مسعرة

يتم قياس الأوراق المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة المقترنة باستخدام نماذج مختلفة مثل نموذج التدفقات النقدية المخصومة التي تتضمن بعض الافتراضات غير المؤيدة بأسعار أو معدلات السوق المرصودة، أو آخر بيانات أو معلومات مالية متوفرة عن الاستثمارات التي لا يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية المستقبلية لها.

33. إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف إدارة رأس مال المجموعة في ضمان قدرة المجموعة على الاستمرار ككيان مستمر وتوفير عائد كافي للمساهمين من خلال تحسين هيكل رأس المال إلى أقصى حد.

تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتغيرات أخرى تتضمن المخاطر المتعلقة بموجودات المجموعة، ومن أجل الحفاظ على/أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين.

يتألف هيكل رأس مال المجموعة مما يلي:

2012	2013
دينار كويتي	دينار كويتي
37,666,666	36,333,333
5,226,000	4,935,000
(4,522,700)	(6,410,698)
38,369,966	34,857,635
113,996,440	124,572,592
33.7%	27.9%

تسهيلات ائتمانية (إيضاح 20)
فرض لأجل (إيضاح 21)
ناقض: النقد والتلفد المعادل والودائع (إيضاح 16.15)
صافي الدين
حقوق الملكية
صافي الدين إلى حقوق الملكية

34. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتناسب مع عرض البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. لم تؤثر إعادة التصنيفات تلك على النتائج المعلنة سابقاً ومجموع الأصول وحقوق الملكية والتدفقات النقدية.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنهية في 31 ديسمبر 2013

32. تقدير القيمة العادلة (تتمة)
الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة (تتمة)

يحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة. إن الموجودات المالية وغير المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

31 ديسمبر 2013

المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
72,591	-	-	72,591
28,629,921	-	-	28,629,921
-	237,820	-	237,820
-	-	18,945,428	18,945,428
-	-	-	112,781,965
-	113,019,785	-	113,019,785
-	-	-	160,667,725
-	-	-	160,667,725

31 ديسمبر 2012

المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
29,545	-	-	29,545
27,944,196	-	-	27,944,196
-	179,929	-	179,929
-	-	16,423,760	16,423,760
-	-	-	104,375,031
-	104,375,031	-	104,375,031
-	-	-	148,952,461
-	-	-	148,952,461

لم تكن هناك تحويلات بين المستويين 1 و 2 خلال فترة التقارير. فيما يلي أساليب التقييم والمعطيات الهامة غير المدعومة بمصادر يمكن تحديدها المستخدمة في تحديد قياس القيمة العادلة للمستويين 2 والمستويين 3 من الأدوات المالية. وكذلك العلاقة المترابطة بين المعطيات غير المرصودة الرئيسية والقيمة العادلة.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنهية في 31 ديسمبر 2013

32. تقدير القيمة العادلة (تتمة)

2012		2013			المطلوبات المالية
القيمة العادلة	التكلفة التاريخية	القيمة العادلة	التكلفة التاريخية	القيمة المضافة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	-	-	-	86,312	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	-	-	-	9,083,750	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
-	-	-	-	10,259,081	مخصص التزام عقود إيجار
-	-	-	-	4,935,000	قرض لأجل
-	-	-	-	36,333,333	تسهيلات ائتمانية
-	-	-	-	471,300	مخصصات أخرى
-	-	-	-	583,970	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
-	-	-	-	61,752,746	

الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

يمثل الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع وفقاً لمدرج القيمة العادلة. يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- المستوى 1:** قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- المستوى 2:** قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواردة في المستوى 1 المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات أو المطلوبات إما بشكل مباشر (أي: الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي: مستمدة من الأسعار).
- المستوى 3:** قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

31. أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)
31.2 مخاطر الائتمان (تتمة)
التركيز الجغرافي لأقصى تعرض للمخاطر الائتمانية (تتمة)

الكويت	دول مجلس التعاون الخليجي	بلدان الشرق الأوسط الأخرى	الولايات المتحدة وأوروبا ودول أخرى	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,900,000	-	5,892,875	-	7,792,875
1,266,198	-	-	-	1,266,198
1,371,500	-	-	57,313	1,428,813
2,949,384	136,032	-	1,437,284	4,522,700

2012

أرصدة مستحقة من شركات زميلة
مستحق من أطراف ذات صلة
ذمم مدينة (باستثناء مدفوعات مقدما)
النقد والتفقد المعادل

31.3 مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر ألا تكون المجموعة قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. ولتحديد هذه المخاطر فقد قامت الإدارة بتوفير مصادر تمويل متنوعة ومراقبة سيولة الموجودات والسيولة بشكل دوري.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة على أساس التزامات السداد غير المخصومة.

يعكس سجل السيولة للمطلوبات المالية التدفقات النقدية التي تتضمن مدفوعات الفائدة المستقبلية على مدى فترة هذه المطلوبات المالية.

فيما يلي قائمة استحقاقات المطلوبات كما في 31 ديسمبر 2013 و 2012:

من 1 إلى 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهرا	من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	11,871,666	26,187,500	-	38,059,166
-	611,100	4,570,650	-	5,181,750
-	4,594,875	5,664,206	-	10,259,081
-	471,300	-	-	471,300
-	86,312	-	-	86,312
-	9,083,750	-	-	9,083,750
-	26,719,003	36,422,356	-	63,141,359

2013
المطلوبات
تسهيلات ائتمانية
قروض لأجل
مخصص التزام عقود إيجار
مخصصات أخرى
مستحق إلى أطراف ذات صلة
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

31. أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)
31.3 مخاطر السيولة (تتمة)

من 1 إلى 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهرا	من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	1,403,333	38,240,833	-	39,644,166
-	307,005	5,206,425	-	5,513,430
-	-	9,979,821	-	9,979,821
-	1,208,483	58,834	-	1,267,317
-	32,654	-	-	32,654
-	8,307,070	-	-	8,307,070
-	11,258,545	53,485,913	-	64,744,458

32. تقدير القيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة للأدوات المالية في المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسددها بالتزام. ترى إدارة المجموعة إنه باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة للأسباب المذكورة في إيضاح 10، فإن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2013 و 2012 تقارب قيمتها العادلة.

فيما يلي القيمة الدفترية لموجودات ومطلوبات الشركة الأم كما هو مدرج في بيان المركز المالي المجموع:

القيمة العادلة للأدوات المالية

2012			2013		
القيمة المطفأة	التكلفة التاريخية	القيمة العادلة	القيمة المطفأة	التكلفة التاريخية	القيمة العادلة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
4,522,700	-	-	1,412,361	-	-
-	-	29,545	4,998,337	-	-
1,435,648	-	-	2,477,614	-	72,591
1,266,198	-	-	579,488	-	-
7,792,875	-	-	7,188,965	-	-
-	1,099,270	44,547,885	-	1,095,888	47,813,169
15,017,421	1,099,270	44,577,430	16,656,765	1,095,888	47,885,760

الموجودات المالية
النقد والتفقد المعادل
ودائع لأجل
استثمارات بالقيمة
العادلة من خلال
بيان الدخل
ذمم مدينة وأرصدة
مدينة أخرى
مستحق من أطراف
ذات صلة
أرصدة مستحقة من
شركات زميلة
استثمارات متاحة
للبيع

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنهية في 31 ديسمبر 2013

31. أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)
31.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر أن يفشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسببا خسارة مالية للطرف الآخر. إن سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيزات الائتمانية للمخاطر في أفراد أو مجموعات من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين وبالتالي ذلك من خلال تنوع الأنشطة. والحصول على الضمانات حينما كان ذلك ملائما.

يُنحصر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في القيم الدفترية للموجودات المالية المعترف بها بتاريخ بيان المركز المالي المجموع، كما هو ملخص أدناه:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,792,875	7,188,965	أرصدة مستحقة من شركات زميلة
1,266,198	579,488	مستحق من أطراف ذات صلة
1,428,813	2,453,479	ذمم مدينة (باستثناء مدفوعات مقدما)
-	4,998,337	ودائع لأجل
4,522,700	1,412,361	النقد والتفد المعادل
15,010,586	16,632,630	

أقصى تعرض للمخاطر الائتمانية

فيما يلي تحليل للموجودات المالية للمجموعة قبل وبعد احتساب الضمان المحتفظ به أو التحسينات الائتمانية الأخرى:

إجمالي الانكشاف	2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,792,875	7,188,965	أرصدة مستحقة من شركات زميلة	
1,266,198	579,488	مستحق من أطراف ذات صلة	
1,428,813	2,453,479	ذمم مدينة (باستثناء مدفوعات مقدما)	
-	4,998,337	ودائع لأجل	
4,522,700	1,412,361	النقد والتفد المعادل	

التركيز الجغرافي لأقصى تعرض للمخاطر الائتمانية

إن أقصى تعرض للمخاطر الائتمانية للموجودات المالية بتاريخ التقرير وفقا للإقليم الجغرافي كما يلي:

الولايات المتحدة وأوروبا ودول أخرى	بلدان الشرق الأوسط الأخرى	دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
7,188,965	4,254,800	-	2,934,165	أرصدة مستحقة من شركات زميلة
579,488	-	-	579,488	مستحق من أطراف ذات صلة
2,453,479	348,439	-	2,105,040	ذمم مدينة (باستثناء مدفوعات مقدما)
4,998,337	-	98,337	4,900,000	ودائع لأجل
1,412,361	515,887	64,616	831,858	النقد والتفد المعادل

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنهية في 31 ديسمبر 2013

31. أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)
31.1 مخاطر السوق (تتمة)

تنتج مخاطر معدل الفائدة من احتمال تأثير تغير معدلات الفائدة على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. لا يوجد لدى المجموعة موجودات جوهريّة مرتبطة مباشرة بأسعار الفائدة ما عدا الودائع الثابتة. إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة فيما يخص فروضها حيث أنها بمعدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تدير المجموعة هذه المخاطر بالاحتفاظ بخليط ملائم من الافتراضات بأسعار فائدة ثابتة ومتغيرة. قام مجلس الإدارة بإنشاء مستويات لمخاطر معدل الفائدة من خلال وضع حدود على فجوات معدل الفائدة لفترات محددة.

تتم مراقبة حساب المخصصات بشكل منتظم وتتم المحافظة على إستراتيجيات التحوط المستخدمة لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعة.

يوضح الجدول التالي حساسية نتيجة السنة وحقوق الملكية لتغيير محتمل بقدر معقول في معدلات الفائدة على افتراضات المجموعة بنسبة +1% و-1% (2012: +1% و-1%) على التوالي من بداية السنة. تعتبر هذه التغييرات محتملة بقدر معقول على أساس ملاحظة الظروف والمعدلات الحالية للسوق.

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
+1%	+1%	نتائج السنة
(428,927)	(412,683)	

لن يمكن هناك أي تغيير خلال السنة في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

ج) المخاطر السعريّة

تتعرض المجموعة إلى مخاطر سعر حقوق الملكية فيما يتعلق باستثمارات حقوق الملكية الخاصة بها. يتم تصنيف الاستثمارات في مساهمات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو استثمارات متاحة للبيع.

وإدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعريّة لاستثماراتها في الأوراق المالية تقوم المجموعة بتنوع محافظها الاستثمارية. يتم تنوع المحفظة وفق الحدود الموضوعة من قبل الشركة الأم.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة باستثماراتها في الأوراق المالية. وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية. لن يمكن هناك أي تغيير خلال السنة في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

إذا تغيرت أسعار الأوراق المالية بنسبة ±5% مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى. فإن تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية ستكون كما يلي:

نتائج السنة	حقوق الملكية		%	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
	31 ديسمبر 2012	31 ديسمبر 2013		
31 ديسمبر 2012	دينار كويتي	دينار كويتي	5%	استثمارات متاحة للبيع
31 ديسمبر 2013	دينار كويتي	دينار كويتي	±5%	
1,477	-	2,445,453		
-	2,282,358	2,445,452		
1,477	2,282,358			
3,630				

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

31. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تؤدي أنشطة الشركة الأم إلى تعريضها للعديد من المخاطر المالية، مثل مخاطر السوق، مخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة. يضع مجلس الإدارة سياسات تخفيف كل من المخاطر الموضحة أدناه.

لا تستخدم الشركة الأم مشتقات الأدوات المالية، على أساس المضاربة المستقبلية.

31.1 مخاطر السوق

أ) مخاطر العملة الأجنبية

تعمل الشركة الأم بشكل رئيسي في بلدان مجلس التعاون الخليجي، وبلدان أخرى في الشرق الأوسط وتعرض لمخاطر العملات الأجنبية الناشئة من تعرضات متعددة للعملات الأجنبية وبشكل رئيسي المرتبطة بأسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو. تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من الصفقات التجارية المستقبلية، والموجودات والمطلوبات المعترف بها وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

لتخفيف تعرض المجموعة إلى مخاطر العملات الأجنبية، تتم مراقبة التدفقات النقدية بغير الدينار الكويتي وفق سياسات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة. بشكل عام، فإن إجراءات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة تميز بين التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (تستحق خلال اثني عشر شهرا) وبين التدفقات الأجنبية طويلة الأمد.

كان لدى المجموعة التعرضات الهامة التالية بالعملات الأجنبية، محولة إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال في نهاية السنة:

2012		2013		
المطلوبات	الموجودات	المطلوبات	الموجودات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	7,481,985	471,300	20,402,868	دولار أمريكي
1,774,426	-	-	80,369	يورو
-	89,600	-	790,453	جنيه إسترليني
-	3,564,258	-	16,304,823	درهم إماراتي

تم إجراء اختبارات الحساسية المتعلقة بالعملة الأجنبية بناء على تغير أسعار الصرف بنسبة 2% (2012 : 2%) زيادة أو نقصان في سعر الصرف. لم يكن هناك أي تغيير خلال السنة في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

وفي حالة ما إذا ارتفع سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية وبافتراض نسبة الحساسية ذاتها، يكون تأثير ذلك على نتائج السنة كما يلي:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
161,932	343,512	نتائج السنة
25,296	408,057	حقوق الملكية

وفي حالة إذا ما انخفض سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية وبافتراض نسبة الحساسية ذاتها، عندها سيكون التأثير على نتائج السنة للمجموعة مماثل ومعاكس لما تم الإفصاح عنه أعلاه.

وتفاوتت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، يمكن اعتبار التحليل أعلاه على أنه يمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات أسعار العملة الأجنبية.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

30. المعلومات القطاعية

يتم عرض القطاعات الرئيسية للمجموعة على أساس النشاط والذي يتكون من نشاط عقاري ونشاط استثماري. إن تحليل إجمالي الإيرادات والنتائج والموجودات والمطلوبات لتلك القطاعات كما يلي:

الإجمالي	الاستثمار	عقارات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
15,487,064	2,148,705	13,338,359
581,559	581,559	-
6,461,857	-	6,461,857
(2,397,600)	-	(2,397,600)
(6,380,095)	(6,380,095)	-
6,702,218	(3,649,831)	10,374,714
186,325,338	68,906,985	117,418,353
(61,752,746)	(1,055,270)	(60,697,476)
124,572,592	67,851,715	56,720,877

في 31 ديسمبر 2013

إيرادات القطاع
الحصة من نتائج شركات زميلة
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
تكاليف التمويل
خسارة انخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
ربح/(خسارة) السنة
مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات
صافي الموجودات

الإجمالي	الاستثمار	عقارات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
12,005,776	526,814	11,478,962
147,224	147,224	-
598,810	-	598,810
(2,413,594)	-	(2,413,594)
(2,179,265)	(2,179,265)	-
1,726,653	(1,505,227)	3,231,880
177,173,015	53,047,550	124,125,465
(63,176,575)	(1,964,364)	(61,212,211)
113,996,440	51,083,186	62,913,254

في 31 ديسمبر 2012

إجمالي الإيرادات
الحصة من نتائج شركات زميلة
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
تكاليف التمويل
خسارة انخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
ربح/(خسارة) السنة
مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات
صافي الموجودات

القطاعات الجغرافية:

موضح أدناه معلومات مالية عن القطاعات الجغرافية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

2013	
الموجودات	الإيرادات
دينار كويتي	دينار كويتي
145,256,014	14,067,209
41,069,324	1,419,855
186,325,338	15,487,064

داخل الكويت
خارج الكويت

2012	
الموجودات	الإيرادات
دينار كويتي	دينار كويتي
138,100,834	11,442,687
39,072,181	463,089
177,173,015	12,005,776

داخل الكويت
خارج الكويت

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

27. معاملات مع أطراف ذات صلة (تتمة)

2012	2013
دينار كويتي	دينار كويتي
1,093,909	3,491,370
441,461	-
300,000	2,250,000

معاملات أخرى:

شراء عقارات استثمارية
عقارات استثمارية محولة للمجموعة بالقيمة العادلة لتسوية مديونية
شراء استثمارات متاحة للبيع

مكافأة موظفي الإدارة الرئيسيين

كانت مكافأة موظفي الإدارة الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة كالتالي:

2012	2013
دينار كويتي	دينار كويتي
198,461	275,076
24,000	30,000
222,461	305,076

رواتب ومزايا قصيرة الأجل
مدفوعات مكافأة نهاية خدمة

28. الجمعية العمومية للمساهمين

اعتمدت الجمعية العامة السنوية في اجتماعها المنعقد في 16 مايو 2013 البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 كما أقرت عدم توزيع أرباح عن تلك السنة.

بالنسبة للسنة الحالية اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه في تاريخ 20 مارس 2014 توزيع أرباح عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 بمعدل 5 فلس لكل سهم ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 70,000 دينار كويتي. تخضع هذه الاقتراحات لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

29. المطلوبات والالتزامات الطارئة

تتمثل المطلوبات الطارئة بتاريخ بيان المركز المالي المجموع فيما يلي:

2012	2013
دينار كويتي	دينار كويتي
701,111	7,253,294
-	6,694,990

مطلوبات طارئة
خطابات ضمان

ارتباطات رأسمالية
مشاريع قيد التنفيذ

قازت الشركة الأم بعقد مشروع إدارة وتطوير وتشغيل وصيانة عقاري السوق الكبير وسوق الكويت لمدة عشرة سنوات وقد تم توقيع الاتفاقية النهائية في 1 أكتوبر 2013 وقامت الشركة الأم بإصدار خطابات ضمان بمبلغ 7,049,120 دينار كويتي عن إدارة وتطوير وتشغيل وصيانة تلك العقارات (إيضاح 22).

كما يترتب على تلك الاتفاقية التزامات رأسمالية على الشركة الأم لصيانة وتطوير وتشغيل العقارات بمبلغ 6,694,990 دينار كويتي تدفع خلال ثلاث سنوات من تاريخ توقيع الاتفاقية النهائية.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

25. مخصص التزامات طارئة

خلال السنة السابقة، تقدمت المجموعة إلى مزيدة البيوت منخفضة التكاليف والتي تم طرحها من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية، حيث تم ترسية تلك المزيدة على المجموعة وعليه تم تقديم خطاب ضمان بقيمة 1,500,000 د.ك عن تلك المزيدة. لاحقاً وخلال السنة السابقة قامت الدولة بتعديل القانون الذي تمت عليه المزيدة كما تم تسييل مبلغ الضمان المقدم، وعليه، قامت المجموعة بأخذ مخصص كامل قيمة هذا الضمان المصرفي. جاري حالياً محادثات بين إدارة المجموعة والمؤسسة لإسترداد قيمة هذا الضمان المصرفي كطرح أولي أو الإبقاء على الضمان المصرفي لإعادة طرح المشروع مره أخرى أو قيام الشركة بتنفيذ المشروع على ضوء التعديلات التي جرت على شروط المزيدة بموجب التعديل التشريعي.

26. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

2012	2013
دينار كويتي	دينار كويتي
1,726,653	6,702,218
905,339,849	905,339,849
1.90	7.40

ربح السنة - دينار كويتي

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)

ربحية السهم الأساسية والمخفضة - فلس

تم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة ناقص أسهم الخزينة القائمة خلال السنة.

27. معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة، وأطراف ذات صلة أخرى مثل كبار المساهمين، والشركات التي يعتبرون فيها ملاكاً رئيسيين أو التي يمارسون فيها تأثيراً جوهرياً أو سيطرة مشتركة. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن تفاصيل أرصدة المعاملات المهمة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة هي كما يلي:

2012	2013
دينار كويتي	دينار كويتي
5,556,376	3,511,000
7,792,875	7,188,965
3,428,226	-
1,266,198	579,488
32,654	86,312

بيان المركز المالي المجموع:
استثمارات متاحة للبيع مدارة من قبل طرف ذي صلة (إيضاح 10)
أرصدة مستحقة من شركات زميلة (إيضاح 11)
دفعة مقدمة لشراء عقار استثماري (إيضاح 12)
مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 13)
مستحق إلى أطراف ذات صلة (إيضاح 13)

لا تحمل المبالغ المستحقة إلى من الأطراف ذات الصلة أية فائدة وتستحق/تسترد عند الطلب.

2012	2013
دينار كويتي	دينار كويتي
413,286	500,153
205,000	70,000
-	532,126
222,033	277,967

بيان الدخل المجموع:
التكاليف التشغيلية
مصاريف عمومية وإدارية
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
عكس مخصصات اتقت الحاجة اليها (إيضاح 24)
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (إيضاح 13)

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

15. ودائع لأجل

يمثل هذا البند ودايغ لأجل لدى بنوك محلية وأجنبية تستحق خلال فترة تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع، يتراوح متوسط معدل الفائدة على ودايغ لأجل من 1.2% إلى 1.25% (1.25% إلى 0.75% من 1.25% إلى 1.25% سنويا).

16. النقد والتقد المعادل

2012	2013
دينار كويتي	دينار كويتي
1,581,602	1,163,432
783,480	248,929
2,157,618	-
4,522,700	1,412,361

نقد وأرصدة لدى البنوك
نقد في محافظ استثمارية محارة من الغير
ودائع قصيرة لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع
النقد والتقد المعادل

17. رأس المال وعلوة الإصدار

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدوق بالكامل كما في 31 ديسمبر 2013 و 2012 من 906,712,940 سهما قيمة كل سهم 100 فلس. وجميع الأسهم نقدية.

إن علوة إصدار الأسهم غير قابلة للتوزيع.

18. أسهم خزينة

تمتلك الشركة الأم كما في 31 ديسمبر 2013 بعدد 1,373,091 سهما من أسهم الخزينة بما يعادل 0.151% من مجموع أسهم رأس المال المصدرة (31 ديسمبر 2012: 1,373,091 سهما من أسهم الخزينة بما يعادل 0.151%). بلغت القيمة السوقية لأسهم الخزينة 131,817 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012: 66,595 دينار كويتي). تم تصنيف الاحتياطيات المساوية لتكلفة أسهم الخزينة كاحتياطيات غير قابلة للتوزيع.

19. الاحتياطي الإيجابي والاختياري

وفقا لمتطلبات قانون الشركات وتعديلاته اللاحقة، والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة العائد إلى حاملي حقوق الملكية للشركة الأم قبل مساهمة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومخصص الزكاة ومكافأة مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الإيجابي. ويحق للشركة الأم إيقاف هذا التحول السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع الاحتياطي الإيجابي مفيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% على رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

وفقا للنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة العائد إلى حاملي حقوق الملكية للشركة الأم قبل مساهمة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومخصص الزكاة ومكافأة مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الإيجابي. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

20. تسهيلات آتمانية

تتمثل التسهيلات الائتمانية في اتفاقيات تمويل مرابحة إسلامية تسدد على شكل أقساط نصف سنوية متساوية وتحمّل معدل ربح سنوي قدره من 2.5% إلى 3% (31 ديسمبر 2012: 2.5% - 3%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. تظهر الأقساط التي تستحق خلال سنة من تاريخ بيان المركز المالي المجموع ضمن المطلوبات المتداولة. إن التسهيلات الائتمانية ممنوحة من قبل إحدى المؤسسات المصرفية الإسلامية العاملة في دولة الكويت مقابل رهن عقارات استثمارية (إيضاح 8).

21. قرض لأجل

حصلت المجموعة خلال 2012 على قرض لأجل من أحد البنوك العاملة في دولة الكويت بمبلغ 5,226,000 دينار كويتي بفائة 3% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. يستحق القرض السداد على أقساط نصف سنوية تبدأ في 31 ديسمبر 2013 وتنتهي في 30 يونيو 2018 مع القسط الأخير البالغ 2,607,000 دينار كويتي. إن القرض ممنوح للمجموعة مقابل رهن عقارات استثمارية (إيضاح 8). تظهر الأقساط التي تستحق خلال سنة من تاريخ بيان المركز المالي المجموع ضمن المطلوبات المتداولة.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

22. مخصص التزام عقود إيجار

يمثل مخصص التزام عقود الإيجار القيمة الإيجارية المستحقة على المجموعة عن الفترة من 3 مارس 2008 إلى 31 ديسمبر 2013.

تم إدراج مصروف مخصص التزام عقود إيجار للحالية بمبلغ 2,782,669 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012: 2,101,015 دينار كويتي) ضمن تكاليف التشغيل.

فازت الشركة الأم بعقد مشروع إدارة وتطوير وتشغيل وصيانة مباني عقارات السوق الكبير وسوق الكويت لفترة عشر سنوات. تم توقيع الاتفاقيات النهائية لهذه العقارات في 1 أكتوبر 2013.

قامت الشركة الأم بموجب تلك الاتفاقيات بالتعهد بصيانة وإعادة تحديد تلك المباني خلال فترة التشغيل وقامت المجموعة بإصدار خطابات ضمان بمبلغ 7,049,120 دينار كويتي لقاء هذه الاتفاقية.

ستقوم الشركة الأم بدفع قيمة إيجارية سنوية تبلغ 4,812,000 دينار كويتي ويبدأ سدادها من تاريخ 1 يناير 2015. تم تحميل القيمة الإيجارية الإجمالية على كامل فترة العقد ابتداء من تاريخ توقيع الاتفاقيات النهائية للعقارات.

23. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2012	2013
دينار كويتي	دينار كويتي
2,830,862	4,018,087
369,827	375,015
12,460	63,775
2,242,979	2,420,077
43,685	114,524
860,667	860,112
1,895,034	859,748
-	70,000
51,556	302,412
8,307,070	9,083,750

*ذمم دائنة
مصاريح مستحقة وأجازات
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
ضريبة دعم العمالة الوطنية
الزكاة
توزيعات أرباح مستحقة
**دفعات مستلمة مقدما عن بيع عقارات استثمارية
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
أرصدة دائنة أخرى

*تم خلال السنة استكمال إجراءات عملية بيع بعض الأراضي بمنطقة المهولة بدولة الكويت تشترك المجموعة بملكيته مع أطراف أخرى ونتج عن عملية البيع ربح بمبلغ 725,413 ذك يخص المجموعة ادرج ضمن أرباح بيع العقارات الإستثمارية المبنية في ارض (8). كما ادرجت المبالغ المستلمة نتيجة معاملة البيع تلك، نيابة عن الاطراف الأخرى المالكة لهذه الأراضي ضمن الذمم الدائنة أعلاه.

**ويمثل رصيد الدفعات المستلمة مقدما، المبالغ المستلمة مقدما عن عقود مبدئية لبيع باقي اراضي منطقة المهولة بدولة الكويت بملكية مشتركة مع أطراف أخرى. وجاري العمل حاليا على استكمال كافة الإجراءات والمعاملات الخاصة بتلك الأراضي واستلام باقي الدفعات المستحقة.

24. عكس مخصصات اتفت الحاجة اليها

أنهت الشركة الأم خلال السنة كافة الإجراءات المتعلقة بتسوية الرصيد المستحق من شركة الباب القابضة - ش.م.ك (مقفلة) حيث قامت شركة الباب القابضة - ش.م.ك (مقفلة) بتحويل أسهم في شركات محلية إلى الشركة الأم. نتج عن عملية التسوية تلك عكس جزء من المخصص المحدد مقابل ذمة شركة الباب القابضة - ش.م.ك (مقفلة) بمبلغ 532,126 ذك أدرج ضمن بيان الدخل المجموع للسنة.

كما قامت الشركة الأم خلال السنة برد المخصص المكون مقابل حصتها في خاسر مشروع مطار هامبروج حيث اتفت الحاجة لذلك المخصص و البالغ 1,091,555 دينار كويتي.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنهية في 31 ديسمبر 2013

9. استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي مطابقة للمعلومات المالية الموجزة أعلاه للشركة الزميلة المادية مع القيمة الدفترية في بيان المركز المالي المجموع:

شركة آي بي سي العقارية - ذ.م.م	
2012	2013
دينار كويتي	دينار كويتي
8,301,441	9,401,005
44.22%	44.22%
3,862,070	4,136,442

صافي موجودات الشركة الزميلة المادية
حصة المجموعة في صافي الموجودات
القيمة الدفترية

ملخص المعلومات المالية (الشركات الزميلة غير المادية)

مجموع الحصة في موجودات ومطلوبات الشركات الزميلة غير المادية:

2013	
2012	دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي
3,972,124	4,007,042
463,344	405,449
3,508,780	3,601,593
370,020	307,197

الموجودات
المطلوبات
حصة المجموعة في صافي الموجودات
الحصة من نتائج شركات زميلة غير مادية

خلال السنة بلغت توزيعات الأرباح المستلمة من شركات زميلة مبلغ 214,374 دينار كويتي (35,488 دينار كويتي: 2012).

10. استثمارات متاحة للبيع

2013	
2012	دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي
27,944,196	28,629,921
7,108,914	6,975,554
10,414,116	13,065,762
179,929	237,820
45,647,155	48,909,057

أوراق مالية محلية مسعرة
أوراق مالية محلية غير مسعرة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
صناديق مدارة

تم إثبات استثمارات بمبلغ 1,095,888 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012: 1,099,270 دينار كويتي) بالتكلفة لعدم إمكانية قياس قيمتها العادلة بشكل متوقع. ترى إدارة المجموعة أن المعلومات المتاحة لهذه الاستثمارات لا تشير إلى وجود انخفاض في القيمة.

أثبتت إدارة المجموعة انخفاضاً في القيمة بمبلغ 6,380,095 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012: 2,179,265 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع خلال السنة. قامت الإدارة بإجراء تحليل لباقي الاستثمارات والذي يشير إلى عدم وجود مزيد من الانخفاض في قيمتها.

تتضمن الاستثمارات أعلاه استثمارات مدارة من قبل طرف ذي صلة بمبلغ 3,511,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012: 5,556,376 دينار كويتي).

أيضاً تم شراء استثمارات متاحة للبيع بمبلغ 2,250,000 دينار كويتي من أطراف ذات صلة (31 ديسمبر 2012: 300,000 دينار كويتي).

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنهية في 31 ديسمبر 2013

11. أرصدة مستحقة من شركات زميلة

قامت المجموعة بتقديم مبالغ نقدية لكل من شركة آي بي سي العقارية ذ.م.م (الكويت) وشركة أيفا للفنادق والمنتجات ش.م.ل (البنان) بمبلغ 2,934,165 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012: 1,900,000 دينار كويتي) ومبلغ 4,254,800 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012: 5,892,875 دينار كويتي) على التوالي لغرض دعم رأسمال تلك الشركات الزميلة. على أن يتم استرداد تلك المبالغ عندما تتوفر السيولة النقدية لديها. أدرجت تلك الأرصدة ضمن الأرصدة المستحقة من شركات زميلة في بيان المركز المالي المجموع. تمثل هذه الأرصدة مبالغ مدفوعة لدعم رأسمال تلك الشركات ولا يوجد تاريخ استحقاق محدد أو فائدة على هذه المبالغ كما أنها لا تعتبر قرضاً بأي حال من الأحوال. سيتم استرداد هذه المبالغ عند توفر سيولة لدى هذه الشركات أو استخدامها لزيادة رأسمالها إذا لزم الأمر.

12. دفعة مقدمة لشراء عقار استثماري

قامت المجموعة خلال 2012 بتوقيع اتفاق مبدئي لشراء عقار استثماري في دولة الإمارات العربية المتحدة. ويمثل مبلغ 3,428,226 ذلك دفعة مقدمة عن ذلك العقد. أتمت المجموعة معاملة الشراء في 2013 لعقارات استثمارية بقيمة 3,006,900 دينار كويتي.

13. مستحق من / إلى أطراف ذات صلة

2013	
2012	دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي
-	6,250
344,987	331,690
1,079,760	741,548
60,084	-
3,400	-
1,488,231	1,079,488
(222,033)	(500,000)
1,266,198	579,488
32,504	86,162
150	150
32,654	86,312

مستحق من أطراف ذات صلة

امكور فيسبليتيز سيرفيسز ذ.م.م - الكويت
شركة الاستشارات المالية الدولية - ش.م.ك.م
الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك
شركة الوافر لخدمات الاسواق - ش.م.ك
شركة أيفا الغذائية - ذ.م.م

مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

مستحق إلى أطراف ذات صلة

شركة أيفا للخدمات الاستشارية ذ.م.م
شركة عسجد الكويت للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م

14. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2013	
2012	دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي
1,804,392	2,151,700
(800,000)	(800,000)
1,004,392	1,351,700
25,239	24,316
6,835	24,135
399,182	1,077,463
1,435,648	2,477,614

ذمم مدينة
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

مصاريف مدفوعة مقدما
تأمينات مستردة
أرصدة مدينة أخرى

لا تحمل الذمم التجارية المدينة فائدة وتتراوح فترة استحقاقها بصورة عامة من 30 إلى 90 يوماً. تم أخذ المخصص لكامل الذمم المدينة المتأخرة السداد.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

6. أحكام الإدارة الهامة والتقدير غير المؤكدة (تتمة)
6.2.2 القيمة العادلة للأدوات المالية غير المسعرة

تقييم الموجودات المالية غير المسعرة
يعتمد تقييم الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة على إحدى معاملات السوق الحديثة التالية:

معاملات حديثة على أسس تجارية بحتة.
القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.
مضاعف الربحية:
التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بمعدلات حالية مطبقة على بنود ذات شروط وسمات مخاطر مشابهة.
نموذج السعر إلى القيمة الدفترية
نماذج التقييم الأخرى.

6.2.3 خسائر انخفاض القيمة للقروض والسلفيات

تراجع المجموعة القروض والسلفيات المتغيرة على أساس كل ربع سنة وذلك لتحديد ما إذا كان هناك ضرورة لتسجيل مخصص للهبوط في القيمة في بيان الدخل المجموع وبصفة خاصة يجب عمل تقدير من قبل الإدارة بالنسبة لتحديد مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. إن تلك التقديرات ضرورية استناداً إلى عدة عوامل تتطلب درجات مختلفة من الحكم وظروف عدم التأكد وبالتالي فإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات مما ينتج عنه تغييرات على تلك المخصصات.

6.2.4 تقييم العقارات الاستثمارية

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيم عقاري خارجي مستقل. تم استخدام طريقتين لتحديد القيمة العادلة لحصص ملكية في عقارات استثمارية، (أ) طريقة تحليل التدفقات النقدية المخصومة على أساس معادلة، و(ب) طريقة المقارنات السوقية كما يلي:

أ. تستند التدفقات النقدية المخصومة على أساس معادلة إلى مجموعة من التدفقات النقدية الحرة المدعومة بشروط أي عقد تأجير حالي و عقود أخرى ومخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.

ب. تستند طريقة المقارنات السوقية إلى التقييم الذي أجراه مقيم عقاري مستقل باستخدام قيم المعاملات الفعلية التي تم التعامل فيها مؤخراً من قبل أطراف أخرى للعقارات في نفس المكان والظروف، واستناداً إلى معرفة وخبرة المقيم العقاري.

7. مشاريع قيد التنفيذ

تقوم المجموعة حالياً بتطوير بعض عقاراتها الاستثمارية المؤجرة، حيث يتم إضافة تكاليف التطوير تلك إلى القيمة الدفترية للعقارات المعنية عند الانتهاء من عملية التطوير. قامت المجموعة خلال السنة بتحويل مشاريع منتهية بقيمة 1,042,043 دينار كويتي (2012: 1,270,000 دينار كويتي) إلى عقارات استثمارية (إيضاح 8).

8. عقارات استثمارية

2012	2013
دينار كويتي	دينار كويتي
98,297,778	105,468,940
5,302,352	4,640,697
1,270,000	1,042,043
-	(4,800,000)
598,810	6,461,857
-	(31,572)
105,468,940	112,781,965

الرصيد في 1 يناير
إضافات
المحول من مشاريع قيد التنفيذ
استيعادات
التغير في القيمة العادلة
فرق ترجمة عملة أجنبية
الرصيد في 31 ديسمبر

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة 90,884,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012: 88,155,000 دينار كويتي) لبنك محلي مقابل تسهيلات ائتمانية وقرض لأجل (إيضاح 20 و 21).

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

8. عقارات استثمارية (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة على أساس طريقة المقارنات السوقية التي تعكس المعاملة الحديثة المسعرة لممتلكات مماثلة. عند تقييم القيمة العادلة للممتلكات، فإن أعلى وأفضل استخدام لها هو استخدامها الحالي.

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المحلية من قبل مقيم خارجي مرخص مستقل ومن قبل بنك محلي، كما تم تقييم العقارات الاستثمارية الخارجية من قبل مقيمين خارجيين مرخصين ومستقلين. وقد اعتمدت الإدارة التقييم الأقل لكافة عقاراتها الاستثمارية المقيمة وعلى أساس فردي من المقيمين المستقلين كما في 31 ديسمبر 2013 و 2012.

قامت المجموعة خلال السنة بشراء عقارات استثمارية بمبلغ 3,491,370 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012: 1,093,909 دينار كويتي) من أطراف ذات صلة.

باعت المجموعة خلال السنة عقارات استثمارية بإجمالي قيمة بيع 6,225,413 دينار كويتي، مما نتج عنه ربح بيع 1,425,413 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012: لا شيء) تم إثباته في بيان الدخل المجموع للسنة.

9. استثمارات في شركات زميلة

فيما يلي بيان الشركات الزميلة كما في نهاية السنة وحقوق الملكية فيها:

طريقة القياس	حصة حقوق الملكية		اسم الشركة الزميلة	بلد التأسيس
	2012	2013		
	%	%		
طريقة حقوق الملكية	24.58	24.58	الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء - ش.م.ك (مفقلة)	الكويت
طريقة حقوق الملكية	44.22	44.22	الشركة الوطنية للمساح - ش.م.ك (مفقلة)	الكويت
طريقة حقوق الملكية	20.51	20.51	الشركة الأولى للمساح - ش.م.ك (مفقلة)	الكويت
طريقة حقوق الملكية	44	44	شركة أي بي سي العقارية - ذ.م.م	الكويت
طريقة حقوق الملكية	49	49	شركة إيغا للفنادق والمنتجات - ش.م.ل	لبنان

فيما يلي ملخص البيانات المالية للشركة الزميلة المادية للمجموعة:

شركة أي بي سي العقارية - ذ.م.م

2012	2013
دينار كويتي	دينار كويتي
17,514,523	20,333,328
4,997,230	2,955,772
7,346,585	6,716,163
6,387,735	7,647,922
1,435,866	1,052,578
494,344	429,005
941,522	623,573
-	-
941,522	623,573

الموجودات
موجودات متداولة
موجودات غير متداولة
المطلوبات
مطلوبات متداولة
مطلوبات غير متداولة
الإيرادات
المصاريف
صافي الربح
دخل شامل آخر
إجمالي الدخل الشامل

تعد باقي الشركات الزميلة غير مادية بالنسبة للمجموعة.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنهية في 31 ديسمبر 2013

5. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة) 5.16 ترجمة عملة أجنبية

5.16.1 عملة التشغيل والعرش

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضا عملة التشغيل للشركة الأم. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها التشغيلية الخاصة بها وقياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة التشغيلية.

5.16.2 معاملات بالعملة الأجنبية والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى عملة التشغيل المتعلقة بالمنشأة حسب أسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إثبات أرباح وخسائر تحويل العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية وفقا لمعدلات التحويل في نهاية السنة في بيان الدخل المجمع. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة). باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

5.16.3 العمليات الأجنبية

عند تجميع البيانات المالية للمجموعة يتم تحويل كافة موجودات ومطلوبات ومعاملات شركات المجموعة إلى الدينار الكويتي إذا كانت عملتها غير الدينار الكويتي. إن عملة التشغيل لشركات المجموعة بقيت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية.

عند التجميع تم تحويل الموجودات والمطلوبات إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقفال بتاريخ البيانات المالية. تم التعامل مع الشهرة والتعدلات بالقيمة العادلة الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال. تم تحويل الإيرادات والمصروفات إلى الدينار الكويتي بمتوسط سعر التحويل على مدى فترة البيانات المالية. يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الأخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي تحويل عملة أجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف الفروقات المترابطة لتحويل العملة الأجنبية المثبتة في حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجمع وتثبيت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد.

5.17 مكافأة نهاية خدمة الموظفين

تقدم المجموعة مزايا نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى الراتب النهائي وإلى طول مدة خدمة الموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى. تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويتم تحديد المخصص غير الممول بالمبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء الشركة خدماتهم بتاريخ التقرير.

بالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

5.18 الضرائب

5.18.1 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح الفترة الخاضع للضريبة العائد إلى حاملي حقوق ملكية الشركة الأم وفقا لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات المساهمة الكويتية الزميلة والتابعة، ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

5.18.2 ضريبة دعم العملة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العملة الوطنية بنسبة 2.5% من الربح العائد إلى حاملي حقوق ملكية الشركة الأم طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000.

5.18.3 الزكاة

تحتسب الزكاة بنسبة 1% من الربح العائد إلى حاملي حقوق ملكية الشركة الأم طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنهية في 31 ديسمبر 2013

6. أحكام الإدارة الهامة والتقديرات غير المؤكدة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية. ولكن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

6.1 الأحكام الهامة للإدارة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ الأحكام التالية، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية:

6.1.1 تصنيف الأدوات المالية

يتم إصدار الأحكام عند تصنيف الأدوات المالية استناداً إلى نية الإدارة عند الشراء.

إن تصنيف الموجودات المالية كموجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل يعتمد على كيفية قياسها الإدارية بمراقبة أداء تلك الموجودات المالية. تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية كموجودات محنفظ بها لغرض المتاجرة إذا تمت حياتها بصفة أساسية من أجل تحقيق ربح قصير الأجل. وعندما لا يتم تصنيفها للمتاجرة ولكن يكون لها قيم عادلة متوفرة بسهولة والتغيرات في القيم العادية يتم إدراجها كجزء من الربح أو الخسارة في حسابات الإدارة، عندها يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

يعتمد تصنيف الموجودات كقروض وذمم مدينة على طبيعة تلك الموجودات. في حالة عدم قدرة المجموعة على تداول هذه الموجودات المالية بسبب عدم وجود سوق نشط وكانت النية هي استلام دفعات ثابتة أو يمكن تحديدها، حينئذ يتم تصنيف الموجودات كقروض وذمم مدينة.

إن كافة الموجودات المالية الأخرى يتم تصنيفها كاستثمارات متاحة للبيع.

6.1.2 تصنيف العقارات

تقرر الإدارة عند شراء العقارات ما إذا كانت تصنف هذه العقارات للمتاجرة أو "ممتلكات محنفظ بها للتطوير" أو "عقارات استثمارية".

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات قيد التطوير إذا تم شراؤها بنية تطويرها.

وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إجرائها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

6.1.3 انخفاض قيمة استثمارات الأسهم المتاحة للبيع

تعامل المجموعة استثمارات الأسهم المتاحة للبيع على أنها قد انخفضت قيمتها عندما يكون هناك انخفاضاً هاماً أو لفترة طويلة في القيمة العادلة بأقل من التكلفة أو إذا كان هناك دليل موضوعي آخر على انخفاض القيمة. يتطلب تحديد ما هو "مهم" وما هو "طويل المدة" اتخاذ حكم مهم.

6.2 التقديرات غير المؤكدة

إن المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها أهم الأثر على تحقق وقياس الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف مبينة أدناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية عن تلك التقديرات.

6.2.1 انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية تحدد المجموعة ما إذا كان ضروريا الاعتراف بأي خسارة للانخفاض في قيمة استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة بتاريخ كل بيانات مالية على أساس ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية وتثبت هذا المبلغ في "الحصة في ربح شركة زميلة" في بيان الدخل المجمع.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

5. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)
5.11 الموجودات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ٣٩ على أنها مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وقروض. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبدئي.

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم إدراج القروض مبدئياً بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف المعاملات المتكبدة. يتم تسجيل الرسوم المدفوعة عن تسهيلات القروض كتكاليف معاملة القروض من خلال مدى احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها. في هذه الحالة، يتم ترحيل الرسوم حتى يتم الإسحب. إلى مدى عدم وجود دليل على احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها، يتم رسملة الرسوم كدفعة مقدماً لخدمات السيولة ونظفاً على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

التصنيف والقياس اللاحق للمطلوبات المالية

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة قروض (تسهيلات إئتمانية وقروض لأجل)، مستحق إلى أطراف ذات صلة، وضمم دائنة.

تصنف المجموعة مطلوباتها المالية كقروض ولا تصنف أي مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

القروض

يتم قياس القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع عند عدم تحقق المطلوبات وأيضا من خلال طريقة معدل الفائدة الفعلية وعملية الإطفاء.

مصاريق فائدة

يتم تسجيل كافة تكاليف القروض بخلاف تلك المتعلقة مباشرة بالحيارة أو المقابل أو تقديم موجودات مؤهلة في بيان الدخل المجمع في فترة تكبدها.

ضمم دائنة

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع وخدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير أو لم تصدر. يتم إثبات الضمم الدائنة والمطلوبات الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الدخل المجمع.

المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

5.12 حقوق الملكية والاحتياطيات وتوزيعات الأرباح

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم المصدرة والمدفوعة.

تتضمن علاوة الإصدار أي علاوات مستلمة من إصدار رأس المال. يتم خصم أي تكاليف معاملات مرتبطة بإصدار الأسهم من علاوة الإصدار.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

5. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)
5.12 حقوق الملكية والاحتياطيات وتوزيعات الأرباح (تتمة)

يتكون الاحتياطي الإيجابي والاختياري من توزيعات الأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم.

تتضمن البنود الأخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي تحويل العملات الأجنبية والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية للمجموعة إلى الدينار الكويتي.
- احتياطي القيمة العادلة والذي يتكون من الأرباح والخسائر المتعلقة بالموجودات المالية المتاحة للبيع.

تتضمن الأرباح المرحلة كافة الأرباح الحالية والأرباح المرحلة من الفترة السابقة، وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

تخرج توزيعات الأرباح المستحقة لمساهمي حقوق الملكية ضمن المطلوبات عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العامة السنوي.

5.13 مخصصات وموجودات والتزامات طارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج ويكون بالإمكان تقدير المبالغ بشكل منطوق فيه. إن توقيت أو مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالتدفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استناداً إلى الدليل الأكثر وئوقاً والمتوفر بتاريخ البيانات المالية، بما في ذلك المخاطر والتغيرات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق في تسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للمال مادية.

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقا تقديراً للمنافع الاقتصادية.

لا يتم إثبات الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيد.

5.14 أسهم خزينة

يتم احتساب ما تملكه الشركة الأم من أسهمها كأسهم خزينة. يتم إدراج هذه الأسهم بالتكلفة كإقطاء ضمن حقوق الملكية ولا تستحق توزيعات أرباح نقدية عليها.

تحمل أي أرباح من أسهم الخزينة مباشرة على حقوق الملكية ضمن 'احتياطي أسهم خزينة'. إذا لم يف الاحتياطي بأية خسائر ناتجة عن بيع أسهم الخزينة، يتم تحميل الفرق على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات. لاحقاً لذلك، إذا نتجت أرباح من أسهم الخزينة، يتم تحويل مبلغ إلى الاحتياطيات والأرباح المرحلة يعادل الخسارة المحملة سابقاً على هذه الحسابات، ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

5.15 التقارير القطاعية

لدى المجموعة قطاعين تشغيليين: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع الخدمات الرئيسية لكل قطاع. يتم إدارة كل قطاع بشكل مستقل حيث يتطلب مناهج وموارد مختلفة. إن جميع التحويلات بين القطاعات تتم بأسعار تجارية بحتة.

لأغراض الإدارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات القياس المستخدمة في البيانات المالية. إضافة إلى ذلك، لا يتم توزيع الموجودات والمطلوبات غير المتعلقة مباشرة بأنشطة عمل أي قطاع تشغيل إلى أي من هذه القطاعات.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنه المنهيه في 31 ديسمبر 2013

5. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة) 5.10 اختبار انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

بالنسبة للموجودات غير المالية بخلاف الشهرة، التي يتم فيها عكس انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مبلغ التقدير المعدل لقيمتها المستردة بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الإزادة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال إلغاء الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة حالا في بيان الدخل المجمع.

5.11 الموجودات المالية

التصنيف والاعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 39 كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو "قروض ودمم مدينة" و "موجودات مالية متاحة للبيع". يعتمد التصنيف على غرض اقتناء الموجودات المالية ويحدد عند الاعتراف الأولي.

يتم إثبات الاستثمارات مبدئياً بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملة لكل الموجودات المالية التي لم تدرج بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. إن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم إثباتها مبدئياً بالقيمة العادلة، ويتم تحميل تكاليف المعاملات في بيان الدخل المجمع.

تتحقق عمليات الشراء الاعتيادية للموجودات المالية باستخدام محاسبة تاريخ المتاجرة. إن المشتريات والمبيعات العادية هي مشتريات أو مبيعات موجودات مالية تتطلب تسليم الموجودات في الوقت المحدد بشكل عام بناء على القوانين والأعراف السائدة في السوق.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة نقد ونقد معادل، ودائع لأجل، وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، ودمم تجارية مدينة، ومستحق من أطراف ذات صلة وأرصدة مستحقة من شركات زميلة وموجودات مالية متاحة للبيع.

لم تصنف المجموعة أي من موجوداتها المالية كمحفظ بها حتى الاستحقاق.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتضمن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة موجودات مالية للمتاجرة وموجودات مالية محددة عند التحقق المبدئي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تصنف الموجودات المالية ضمن استثمارات للمتاجرة إذا تم امتلاكها بغرض بيعها في المستقبل القريب. يتم تصنيف الموجودات المالية المصنفة عند التحقق المبدئي بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في تاريخ التحقق المبدئي لها ويكون ذلك فقط في حالة الوفاء بمعيار المحاسبة الدولي 39. تدرج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة وتسجل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجمع.

قروض ودمم مدينة

القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو محددة وغير مسعرة في سوق نشط. بعد القياس المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية أيضاً الانخفاض في القيمة. يتم احتساب التكلفة المطفأة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو زيادة على الشراء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة وخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع.

موجودات مالية متاحة للبيع

تتضمن الموجودات المالية المتاحة للبيع حقوق الملكية وأوراق الدين. إن الاستثمارات المصنفة كمثابة للبيع هي تلك الاستثمارات غير المصنفة كمحفظ بها للمتاجرة ولا المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. تمثل أوراق الدين في هذه الفئة تلك الأوراق التي يتم الاحتفاظ بها لفترة غير محددة، وقد يتم بيعها لتلبية الحاجة للسيولة أو نتيجة للتغيرات في ظروف السوق.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنه المنهيه في 31 ديسمبر 2013

5. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة) 5.11 الموجودات المالية (تتمة)

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر غير المحققة في الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم عدم تحقق الاستثمار وفي هذا الوقت تدرج الأرباح أو الخسائر المتراكمة في بيان الدخل المجمع. أو تحديد انخفاض قيمة الاستثمار. وفي هذا الوقت تدرج الخسائر المتراكمة في بيان الدخل المجمع.

الموجودات المالية المتاحة للبيع التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بشكل موثوق فيتم إثباتها بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة إن وجدت.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إلغاء الأصل المالي (وأينما كان ذلك منطقياً) إلغاء جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الملكية.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية وعندما تدخل المجموعة في ترتيبات القرض والدفع ولم يتم تحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل. ويتحقق الأصل الجديد بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. وفي هذه الحالة تقوم المجموعة بتسجيل التزاماً مرتبطاً أيضاً. يتم قياس كلا من الأصل المحول والالتزام المرتبط على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة. إن الاستخدام المسننم الذي يأخذ شكل ضمان على الأصل المحول يتم قياسه بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل والمبلغ الأقصى للبيع الذي يمكن أن يكون مطلوباً من المجموعة أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية بتقييم ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة أصل مالي أو مجموعة أصول مالية. تعتبر قيمة أصل مالي أو مجموعة أصول مالية قد انخفضت فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة نتيجة لحدث أو أكثر وقع بعد التحقق المبدئي للأصل (حدث خسارة محققة) وأن تكون لهذه الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره للأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية التي يمكن قياسها بشكل موثوق. ربما يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على أن المدينين أو مجموعة المدينين تعاني من صعوبات مالية جوهريّة، أو تخلف، أو تقصير في سداد الفائدة أو أصل الدين، أو احتمال إفلاسهم، أو قيامهم بإعادة تنظيم مالي، أو حينما تشير البيانات الواضحة إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدره، مثل التغيرات في المتأخرات أو في الظروف الاقتصادية المرتبطة بالتخلف عن السداد.

موجودات مالية متاحة للبيع

وفي حالة استثمارات حقوق الملكية المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع، يتضمن الدليل الموضوعي هبوطاً جوهرياً أو طويلاً في القيمة العادلة لاستثمارات حقوق الملكية لأدنى من تكلفتها، وإذا ما توفّر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم قياس الخسائر المتراكمة بالفرق بين تكلفة الشراء والقيمة العادلة الحالية. ناقصاً أية خسائر انخفاض في قيمة هذه الموجودات المالية المتاحة للبيع المدرجة سابقاً في بيان الدخل المجمع، ويتم شطبها من الدخل الشامل الآخر مع إدراجها في بيان الدخل المجمع. إن خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في أسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل، وتدرج الزيادات في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الدخل الشامل الآخر.

بالنسبة لأدوات الدين المصنفة كمتاحة للبيع، يتم تقييم انخفاض القيمة استناداً إلى نفس معايير الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، إلا أن المبلغ المسجل للانخفاض يمثل الخسارة المتراكمة التي يتم قياسها بالفرق بين التكلفة المطفأة والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة لهذا الاستثمار المعترف بها في سنوات سابقة في بيان الدخل.

قروض وسلف

تخضع القروض والسلف لمخصص مخاطر الائتمان للانخفاض في قيمة القروض في حالة وجود دليل موضوعي على عدم مقدرة المجموعة على تحصيل كل المبالغ المستحقة. إن قيمة المخصص هي الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة المستردة وهي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره، بما فيها القيمة المستردة من الضمانات والرهن. مخصومة على أساس معدل الفائدة التعاقدي. يتم إدراج قيمة خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنه المنهيه في 31 ديسمبر 2013

5. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة) 5.3 تحقق الإيرادات (تتمة)

5.3.2 توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المساهمين في تحصيلها.

5.3.3 إيرادات فواتر

يتم إثبات إيرادات الفواتر على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

5.3.4 ربح أو خسارة من بيع عقارات واستثمارات أوراق مالية.

تثبت عند إتمام عملية البيع.

5.4 تكاليف تمويل

يتم احتساب وإدراج تكاليف التمويل على أساس توزيع نسبي زمني. مع الأخذ في الاعتبار الرصيد الأساسي لمبلغ التمويل القائم ونسبة العائد/التكلفة المطبقة.

5.5 عقود التأجير

تصنف عقود التأجير كعقود تأجير تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمناقص المرتبطة بالملكية إلى المستأجر. ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود تأجير تشغيلي.

المجموعة هي المؤجر

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. ويتم توزيع إيرادات عقود الإيجار التمويلية على الفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم في عقود الإيجار.

المجموعة هي المستأجر

يتم الاعتراف المبدئي بالموجودات المستأجرة وفقا لعقود تأجير تمويلي كموجودات في بيان المركز المالي المجموع بالقيمة الحالية المقدرة للحد الأدنى للمبالغ المدفوعة للتأجير. ويتم إدراج الالتزام المقابل المستحق للطرف المؤجر في بيان المركز المالي المجموع كالتزام إيجار تمويلي. يتم إثبات مدفوعات التأجير التشغيلي كمدفوع في بيان الدخل المجموع على أساس ثابت على مدى فترة عقد التأجير.

5.6 منشآت ومعدات

يتم تسجيل المنشآت والمعدات مبدئيا بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك أي تكاليف مرتبطة مباشرة بإعادة الأصل إلى موضعه أو حالته الضرورية لتشغيله بطريقة تهدف إلى وضع الأصل في الموقع والحالة الضرورية ليتم تشغيله بالطريقة التي تزيدها الإدارة.

يتم قياس المنشآت والمعدات لاحقا باستخدام نموذج التكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة اللاحقة. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض التكلفة بعد خصم قيمة الخردة للمنشآت والمعدات. يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دوريا للتأكد من أن الطريقة وفترة الاستهلاك متفقين مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات المنشآت والمعدات.

يتم تحديث تقديرات القيمة المتبقية المادية وتقديرات العمر الإنتاجي اللازم، سنويا على الأقل.

عند بيع الموجودات أو استبعادها يتم استبعاد تكلفتها والاستهلاك المتراكم المتعلق بها من الحسابات. ويتم إثبات أي ربح أو خسارة تنتج من التصرف فيها في بيان الدخل المجموع.

5.7 مشاريع قيد التنفيذ

يتم تحميل التكاليف المتكبدية على إنشاء أو إنتاج موجودات رأسمالية ضمن مشاريع قيد التنفيذ حتى إكمال إنشاء أو إنتاج هذه الموجودات. ويبدأ يتم إعادة تصنيفها كمنشآت ومعدات وعقارات استثمارية أو ممتلكات للمتاجر. تتضمن التكاليف جميع التكاليف المباشرة وتلك التكاليف المتعلقة بها بشكل معقول.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنه المنهيه في 31 ديسمبر 2013

5. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

5.8 عقارات استثمارية

تتمثل العقارات الاستثمارية في تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير/أو الزيادة في قيمتها ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئيا بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. يتم لاحقا إعادة تقييم الاستثمارات العقارية سنويا وتدرج في بيان المركز المالي المجموع بقيمتها العادلة. وتحدد تلك القيمة من خلال مقبطين خارجيين ذوي خبرة مهنية مناسبة بموقع وطبيعة تلك العقارات الاستثمارية مستندين على دليل من السوق.

يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغير في القيمة العادلة أو بيع العقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجموع مباشرة ضمن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المعتمدة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغير في الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقارا استثماريا. عندها تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقا للسياسة المدرجة ضمن بند منشآت ومعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

5.9 استثمار في شركات زميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة تأثيراً جوهريا عليها لكنها ليست شركات تابعة ولا تمثل مشروعا مشتركاً. إن التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها لكنه ليس سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات. يتم تسجيل الاستثمارات في شركات زميلة مبدئيا بالتكلفة وتحسب لاحقا بطريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لخصم المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة.

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

يتم حذف الأرباح أو الخسائر غير المحققة. من المعاملات بين المجموعة وشركاتها الزميلة، إلى مدى حصة المجموعة في هذه الشركات، وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الموجودات المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها.

لا يتعدى الفرق في تواريه البيانات المالية بين المجموعة والشركات الزميلة ثلاثة أشهر. كما يتم عمل التعديلات بتأثيرات المعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. كما يتم التأكد من أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة.

عندما تفقد الشركة تأثيرا جوهريا على الشركة الزميلة تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محتفظ له بقيمته العادلة، أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمحصل يتم إثباته في بيان الدخل المجموع.

5.10 اختبار انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيان مركز مالي مجمع بمراجعة المبالغ المسجلة لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل على وجود انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وإذا لم يمكن تقدير القيمة المستردة للأصل الفردي، تقدر المجموعة القيمة المستردة للوحدة المولدة للنفد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصا تكلفة البيع وقيمة الاستخدام. وعند تقدير القيمة التشغيلية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم مناسب يعكس تقدير السوق الحالية لقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل. في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة حالا في بيان الدخل المجموع.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

5. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)
5.1 أساس التجميع (تتمة)

تتضمن البيانات المالية المجمعة نتائج دمج الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. في بيان المركز المالي المجموع، يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والمحتملة المحددة للشركة المنتزعة ميدتيًا بقيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. يتم إدراج نتائج العمليات المنتزعة في بيان الدخل الشامل المجموع من تاريخ الحصول على السيطرة ولا يتم تجميعها من تاريخ توقف تلك السيطرة.

يعود الربح أو الخسارة وكل مكون للدخل الشامل الآخر إلى حاملي حقوق الملكية للشركة الأم للمجموعة والخصص غير المسيطرة، حتى إذا كانت هذه النتائج في الخصص غير المسيطرة تحتوي على عجز في الرصيد. وكلما كان ذلك ضرورياً يتم عمل تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. تمثل البيانات المالية المجمعة في البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما لو كانت كيان واحد. تستبعد بالكامل كافة الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية داخل المجموعة والمتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة عند التجميع.

المحاسبية عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كعمالة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- تستبعد القيمة الدفترية للخصص غير المسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تحقق أي فائض أو عجز في الربح أو الخسارة.
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الدخل المجموع أو الأرباح المرحلة، حيثما كان ذلك مناسباً، حسبما يتطلب الأمر إذا كانت المجموعة قد قامت مباشرة بالتصرف في الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

اسم الشركة التابعة	حصة حقوق الملكية		بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
	2012	2013		
الشركة الكويتية لإنتاج الرخام الصناعي ش.م.ك (مقفلة)	56.73%	56.73%	الكويت	إنتاج وصناعة الرخام الصناعي
شركة مزارع اللؤلؤة هبارا - شركة مساهمة أمريكية	100%	100%	الولايات المتحدة الأمريكية	الاستثمار
شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري ش.م.ك (مقفلة)	-	96%	الكويت	عقارات

قامت المجموعة خلال عام 2011 بتسجيل خسارة انخفاض بمبلغ 106,284 دينار كويتي تمثل كامل قيمة استثمار الشركة الأم في الشركة الكويتية لإنتاج الرخام الصناعي، وبالتالي تم إدراج الاستثمار في دفاتر الشركة الأم بمبلغ دينار كويتي واحد.

انتهت المجموعة خلال السنة من إجراءات تأسيس شركتها التابعة الجديدة المملوكة لها بنسبة 96% وهي شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري ش.م.ك (مقفلة) برأسمال 2,000,000 دينار كويتي. لم تساهم الشركة في بيان الدخل حيث أنها لم تبدأ نشاطها بعد.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

5. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

5.2 دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس المقابل المحول في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع مبلغ القيم العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الامتلاك، أو المطلوبات التي تكديتها المجموعة أو تحملتها عن المالكين السابقين للشركة المنتزعة وأدوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المنتزعة. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الامتلاك عند تكديتها. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات المفترضة والطارئة التي تحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال، يتم إثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الامتلاك.

عندما يتضمن المقابل الذي حولته المجموعة في عملية دمج الأعمال موجودات أو مطلوبات ناتجة عن المقابل المحتمل المترتب بموجب الاتفاقية، فإنه يتم قياس المقابل المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الامتلاك وإدراجه كجزء من المقابل المحول في عملية دمج الأعمال. يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل التي تتأهل لأن تكون تعديلات فترة القياس بأثر رجعي، مع قيد التعديلات المقابلة في حساب الشهرة. تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنتج عن توفر معلومات إضافية تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يجب أن تتعدى سنة من تاريخ الامتلاك) حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ الامتلاك.

إن الاحتساب اللائق للتغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل التي تتأهل لأن تكون تعديلات فترة قياس يعتمد على كيفية تصنيف المقابل المحتمل التي لا تتأهل لأن تكون تعديلات فترة. إن المقابل المحتمل المصنف ضمن حقوق الملكية لا يتم قياسه في تواريخ البيانات المالية اللاحقة ويتم احتساب نتويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. إن المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يعاد قياسه في تواريخ البيانات المالية اللاحقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 أو 37 المخصصات والمطلوبات والموجودات الطارئة، وفقاً لما هو ملائم، مع إثبات الربح أو الخسارة المقابلة في بيان الدخل المجموع.

يتم قياس الشهرة باعتبارها الزيادة في إجمالي المقابل المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المنتزعة، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المنتزعة في الشركة المنتزعة وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها. وإن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن إجمالي مبلغ الثمن المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المنتزعة، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المنتزعة في الشركة المنتزعة، يتم الاعتراف بالزيادة مباشرة في بيان الدخل المجموع كربح شراء من الصفقة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية الخاصة بدمج الأعمال بنهاية فترة البيانات المالية التي حدث فيها الدمج، تقوم المجموعة بالإفصاح عن مبالغ مؤقتة للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل المبالغ المؤقتة هذه خلال فترة القياس (انظر أعلاه)، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، لكي تعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها الحقائق والظروف التي كانت موجودة بتاريخ الشراء، والتي، لو كانت معروفة، كانت ستؤثر في المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

عندما يتم إنجاز دمج للأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقاً في الشركة المنتزعة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء (أي تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في بيان الدخل المجموع. المبالغ الناتجة من حصص في الشركة المنتزعة قبل تاريخ الشراء والتي تم في السابق الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها في بيان الدخل المجموع وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

5.3 تحقق الإيرادات

الاعتراف بالإيرادات

تتحقق الإيرادات عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة متوقفة بها بغض النظر عن تاريخ الدفع. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة لمبلغ البيع المستلم أو الذمة المدينة. إن معايير التحقق المحددة التالية يجب أيضاً توفرها قبل تحقق الإيرادات:

5.3.1 إيرادات إيجار

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

4. التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)
أ) معايير وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2013 (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات - التعديلات

تتطلب هذه التعديلات من المنشأة أن تقوم بالإفصاح عن معلومات تتعلق بحقوقي المقاصة والترتيبات ذات الصلة (مثل اتفاقيات الضمان). إن هذه الإفصاحات تقدم للمستخدمين معلومات مفيدة في تقييم تأثير ترتيبات المقاصة على المركز المالي للمنشأة. إن الإفصاحات الجديدة مطلوبة لكافة الأدوات المالية المحققة والتي تم مقاضتها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض. تسري الإفصاحات أيضاً على الأدوات المالية المحققة والتي تخضع لترتيب مقاصة أساسي ملزم أو ترتيب مماثل بغض النظر عن إجراء المقاصة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32. لم تؤثر هذه التعديلات على المركز المالي المجموع أو أداء المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 10. البيانات المالية المجمعة

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 10 محل أجزاء معيار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المجمعة والمنفصلة التي تتعامل مع البيانات المالية المجمعة واللجنة الدائمة للتفسيرات-12 التجميع - منشآت لغرض خاص. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10، يوجد أساس واحد فقط للتجميع وهو السيطرة. بالإضافة إلى ذلك، يقدم المعيار تعريفاً جديداً للسيطرة يتكون من ثلاث عناصر: (أ) التحكم في الشركة المستثمر فيها؛ (ب) التعرض للمخاطر أو الحقوق في العوائد المتغيرة نتيجة المشاركة في الشركة المستثمر فيها (ج) القدرة على استخدام التحكم في الشركة المستثمر فيها للتأثير على العوائد. لم ينتج عن تطبيق هذا المعيار أي تأثير جوهري على المركز المالي المجموع أو الأداء للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 12 "الإفصاح عن الحقوق في المنشآت الأخرى"

إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 هو معيار إفصاحات ويطبق على الشركات التي لديها مساهمات في شركات تابعة وترتيبات مشتركة وشركات زميلة وأو شركات تابعة مهيكلية غير مجمعة. بصفة عامة، فإن متطلبات الإفصاح في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 أكثر شمولية من تلك الواردة بالمعايير الحالية. وقد أدى تطبيق هذا المعيار إلى إفصاح إضافي في البيانات المالية المجمعة للمجموعة (إيضاح 5.1 و 9).

نتيجة لتطبيق كل من المعيار الدولي للتقارير المالية 11 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 الجديدين، تم تغيير اسم معيار المحاسبة الدولي 28: معيار المحاسبة الدولي 28 "الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة". وهو يوضح تطبيق طريقة حقوق الملكية على الاستثمارات في المشاريع المشتركة إضافة إلى الشركات الزميلة. لم ينتج عن تطبيق هذا المعيار أي تأثير جوهري على المركز المالي المجموع أو الأداء للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 13 "قياس القيمة العادلة"

يعتبر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 مصدراً واحداً للاسترشاد لقياسات القيمة العادلة والإفصاحات المتعلقة بها. يقع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 تعريفاً للقيمة العادلة وإطاراً لقياسها، ويتطلب إفصاحات عن قياسات القيمة العادلة. تتوقع المجموعة تأثر بعض المبالغ المفصحة عنها في البيانات المالية نتيجة لتطبيق هذا المعيار إضافة إلى إفصاحات أكثر شمولية. وقد أدى تطبيق هذا المعيار إلى إفصاح إضافي في البيانات المالية المجمعة للمجموعة (إيضاح 31).

إن تطبيق المعايير والتعديلات الجديدة أعلاه ليس له أي تأثير جوهري على المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية السارية على الفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2013 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية، أو المركز المالي أو أداء المجموعة.

ب) معايير صادرة لكنها غير سارية بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم يسري مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها حيثما انطبق ذلك.

معيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض - تعديلات

توضح تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم 32 موضوعات التطبيق الحالية المتعلقة بمقاصة متطلبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية، وتوضح بشكل خاص المقصود بـ "حق قانوني حالي ملزم لإجراء المقاصة". تتطلب التعديلات على المعيار 7 من الشركات أن تفصح عن معلومات حول حقوق التفاضل والترتيبات المتعلقة بها.

لا تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 32 إلى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014 وتطبق بأثر رجعي.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

4. التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)
ب) معايير صادرة لكنها غير سارية بعد (تتمة)

شركات الاستثمار (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 و 12 ومعيار المحاسبة الدولي 27)

تسري هذه التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014 وتقديم استثناء من شرط تجميع المنشآت التي تستوفي تعريف شركات الاستثمار بموجب معايير التقارير المالية الدولية 10. يتطلب الاستثناء من شرط تجميع من شركات الاستثمار المحاسبة عن الشركات التابعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وليس من المتوقع أن يسري هذا التعديل على المجموعة حيث لا تستوفي أيًا من شركات المجموعة تعريف شركات الاستثمار بموجب معايير التقارير المالية الدولية 10.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" (بطل تاريخ السريان المعدل مفتوحاً لحين الانتهاء من كافة المراحل القائمة الأخرى من المعيار الدولي للتقارير المالية 9)

يتناول المعيار تصنيف وقياس وتحقق الموجودات المالية والمطلوبات المالية. صدر المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في نوفمبر 2009 وتم تعديله في أكتوبر 2010 ونوفمبر 2013. وهو يحل محل تلك الأجزاء الواردة في معيار المحاسبة الدولي 39 المتعلقة بتصنيف وقياس الأدوات المالية. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تصنيف الموجودات المالية إلى فئتين للقياس: ما يتم قياسها بالقيمة العادلة وتلك التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يتم تحديد ذلك عند الاعتراف الأولي. يعتمد التصنيف على نموذج أعمال الشركة الخاصة بإدارة أدواتها المالية وخصائص التدفقات النقدية المتعاقد عليها الخاصة بالأداة. بالنسبة للمطلوبات المالية، يحتفظ المعيار بمعظم متطلبات معيار المحاسبة الدولي 39. التغيير الرئيسي هو أن، في حالات الأخذ بخيار القيمة العادلة للمطلوبات المالية، فإن الجزء من التغيير في القيمة العادلة بسبب مخاطر الائتمان الخاصة بالمنشأة ذاتها يتم تسجيله في إيرادات شاملة أخرى بدلاً من بيان الدخل، ما لم يؤدي ذلك إلى عدم مطابقة محاسبية.

يعد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 هو الجزء الأول من المرحلة الأولى من هذا المشروع. حيث أن مراحله الرئيسية هي كما يلي:
المرحلة الأولى: القياس والتصنيف
المرحلة الثانية: طريقة انخفاض القيمة
المرحلة الثالثة: محاسبة التحوط

كما يوجد هناك مشروع منفصل يتعامل مع الاستبعاد.

5. السياسات المحاسبية المهمة

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه.

5.1 أساس التجميع

الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم (شركاتها التابعة) كما في 31 ديسمبر 2013. عندما يكون للشركة الأم السيطرة على شركة مستثمر فيها، فإنه يتم تصنيفها على أنها شركة تابعة. تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها إذا توافرت لديها العناصر الثلاثة التالية: السيطرة على الشركة المستثمر فيها، والاطلاع على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سيطرته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغير في أي من عناصر السيطرة هذه.

تنشأ السيطرة الفعلية في الحالات التي يكون للشركة الأم فيها القدرة الفعلية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها دون أن يكون لديها غالبية حقوق التصويت. عند تحديد ما إذا كانت السيطرة الفعلية موجودة أم لا، لا تأخذ الشركة الأم في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حجم حقوق تصويت الشركة الأم بالنسبة إلى حجم وتوزيع الأطراف الأخرى التي لديها حقوق تصويت.
- حقوق التصويت المحتملة الجوهريّة التي تملكها الشركة الأم والأطراف الأخرى.
- الترتيبات التعاقدية الأخرى
- النماذج التاريخية في حضور التصويت.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

1. التأسيس والنشاط

تأسست شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع (الشركة الأم) في عام 1972 كشركة مساهمة كويتية وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت. إن أسهم الشركة الأم مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة موضحة في إيضاح 5.1

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:

- 1 القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني وإعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعمامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو بواسطة سواء بالكويت أو بالخارج.
- 2 القيام بمختلف أنواع البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير وكذلك الاستيراد والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة منها أو اللازمة له.
- 3 الاستثمار في أسهم الشركات والمشاريع التي تتشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك الشركات والمشاريع وتوجيهها بما يفهم المصلحة.
- 4 الإستثمار في محافظ إستثمارية مدارة بواسطة مدراء متخصصين.
- 5 القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استيفاء قيمتها منهم إما نقداً أو على أقساط.
- 6 القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرة أو بالمشاركة من شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
- 7 إدارة أملاك الغير في الكويت وفي خارجها.
- 8 إقامة الأسواق المجمعة ومراكز التسوق ومراكز التسلية وإدارتها أو تأجيرها وبشكل عام الأعمال التجارية المتعلقة بال عقار.

بتاريخ 26 نوفمبر 2012 صدر قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتم نشره بالجريدة الرسمية بتاريخ 29 نوفمبر 2012 ليحل محل قانون الشركات التجارية رقم 15 لسنة 1960. لاحقاً وبتاريخ 28 مارس 2013 تم تعديل قانون الشركات بموجب المرسوم بقانون رقم 97 لسنة 2013 (المرسوم).

ووفقاً للمادة رقم (2) و (3) من المرسوم، فإن اللائحة التنفيذية التي تم إصدارها من قبل وزير التجارة والصناعة بتاريخ 29 سبتمبر 2013 ونشرها في الجريدة الرسمية بتاريخ 6 أكتوبر 2013 تحدد الأساس والقواعد التي تطبقها الشركة في توفيق أوضاعها طبقاً لأحكام قانون الشركات والتعديلات اللاحقة خلال سنة من تاريخ النشر.

عنوان الشركة الأم: ص.ب. 1257، الصفاة 13013، دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 20 مارس 2014 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. إن مساهمي الشركة الأم لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

2. أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية حيث تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهي عملة التشغيل للشركة الأم.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

3. بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن لجنة معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات الفرار الوزاري رقم 18 لسنة 1990.

4. التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

(أ) معايير وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2013

تم تطبيق عدد من المعايير والتعديلات الجديدة، التي تسري للمرة الأولى للتقارير التي تبدأ في (أو بعد) 1 يناير 2013 على هذه البيانات المالية. فيما يلي بيان مفصل لطبيعة وأثر كل معيار تم تطبيقه من قبل المجموعة.

معايير المحاسبة الدولي 1 : عرض البيانات المالية - تعديلات

تتطلب التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 تصنيف بنود الإيرادات الشاملة الأخرى في فئتين في قسم الإيرادات الشاملة الأخرى: (أ) البنود التي لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة؛ و (ب) البنود التي يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة عند الوفاء ببعض الشروط. يؤثر التعديل على العرض فقط ولذلك ليس له تأثير على المركز المجمع أو الأداء المالي للمجموعة. قامت المجموعة بهذا الإفصاح في بيان الدخل الشامل المجمع.

معايير المحاسبة الدولي 1: تصنيف متطلبات معلومات المقارنة- التعديل

توضح هذه التعديلات الفرق بين معلومات المقارنة الإضافية الاختيارية والحد الأدنى المطلوب من المعلومات المقارنة. وينبغي على المنشأة إدراج معلومات المقارنة في الإفصاحات ذات الصلة حول البيانات المالية عندما تقوم اختيارياً بتقديم المعلومات المقارنة بما يتجاوز الحد الأدنى لفترة المقارنة المطلوبة. توضح التعديلات أن بيان المركز المالي الافتتاحي المعروض كنتيجة لإعادة الإجراء أو إعادة التصنيف بأثر رجعي للبنود في البيانات المالية لا يجب أن يكون مرفقاً بمعلومات المقارنة في الإفصاحات ذات الصلة. لا يؤثر التعديل على العرض أو على المركز المالي أو أداء المجموعة.

معايير المحاسبة الدولي 28: استثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة (معدل كما في 2011) (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)

نتيجة لتطبيق كل من المعيار الدولي للتقارير المالية 11 الترتيبات المشتركة والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن الحصص في شركات زميلة الجديدين، تم تعديل اسم معيار المحاسبة الدولي 28 إلى معيار المحاسبة الدولي 28 استثمار في شركات زميلة وشركات محاصة" وبيّن تطبيق طريقة حقوق الملكية على الاستثمارات في شركات المحاصة بالإضافة إلى الشركات الزميلة.

يعرف المعيار "التأثير الجوهرى" ويقدم إرشادات حول كيفية تطبيق طريقة حقوق الملكية في المحاسبة (إما في ذلك الإعفاءات من تطبيق طريقة حقوق الملكية في بعض الحالات). كما يحدد مدى ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة للاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

لا تؤثر التعديلات عند تطبيقها على المركز المالي أو أداء المجموعة.

إفصاحات المبلغ الممكن استرداده للموجودات غير المالية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 36 انخفاض من الموجودات

تستبعد هذه التعديلات النتائج غير المقصودة للمعيار الدولي للتقارير المالية 13 حول الإفصاحات المطلوبة بموجب معيار المحاسبة الدولي 36. إضافة إلى ذلك، تتطلب هذه التعديلات الإفصاح عن المبالغ الممكن استردادها للموجودات أو وحدة إنتاج النقد التي تم لها تسجيل خسارة انخفاض القيمة أو عكسها خلال الفترة. تسري هذه التعديلات بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014 مع السماح بالتطبيق المبكر على أن يتم أيضاً تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 13. طبقت المجموعة هذه التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 36 بشكل مبكر في الفترة الحالية نظراً لأن الإفصاحات المعدلة/الإضافية تقدم معلومات مفيدة وفقاً لغير مجلس معايير المحاسبة الدولية.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012	2013	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,726,653	6,702,218	
24,053	45,549	
2,413,594	2,397,600	
-	(1,425,413)	8
598,810	(6,461,857)	8
147,224	(581,559)	9
18,314	-	
335,776	(412,454)	
2,179,265	6,380,095	10
27,591	(43,046)	
146,624	277,967	
348,217	(389,789)	
181,918	(55,807)	
-	(1,623,681)	24
208,483	262,817	
127,311	39,678	
2,101,015	2,782,669	22
7,324,330	7,894,987	
653,953	603,910	
3,428,226	-	
371,176	(509,840)	
181,994	-	
2,896,874	614,875	
4,351,363	462,401	
-	(2,503,409)	
22,026	241,204	
88,155	(152,755)	
1,532,345	6,651,373	
50,732	(82,415)	
771,217	(961,224)	
2,237,383	(1,212,470)	
-	6,225,413	
140,543	-	
59,998	214,374	
35,488	(6,465,762)	
624,806	1,095,046	
1,231,374	(4,998,337)	
-	389,789	
348,217	55,807	
181,918	(5,739,779)	
1,967,686	(5,739,779)	
1,333,334	(1,333,333)	
5,226,000	(291,000)	
2,413,594	(2,397,600)	
1,479,072	(4,021,933)	
1,043,731	(3,110,339)	
3,478,969	4,522,700	
4,522,700	1,412,361	
-	3,428,226	
-	2,454,111	
-	3,428,226	

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 3 إلى 70 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

الرصيد في 1 يناير 2012	الرصيد في 31 ديسمبر 2012	الرصيد في 1 يناير 2013	الرصيد في 31 ديسمبر 2013
90,671,294	90,671,294	90,671,294	90,671,294
3,425,191	3,425,191	3,425,191	3,425,191
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
2,298,155	2,298,155	2,298,155	2,298,155
104,797	104,797	104,797	104,797
12,260,952	12,260,952	12,439,812	12,439,812
-	-	-	-
-	-	-	-
29,682	29,682	29,682	29,682
4,312,082	4,312,082	4,312,082	4,312,082
1,726,653	1,726,653	1,726,653	1,726,653
394,082	394,082	423,764	423,764
332,571	332,571	423,764	423,764
113,996,440	113,996,440	113,996,440	113,996,440

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 39 إلى 70 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012	2013
دينار كويتي	دينار كويتي
1,726,653	6,702,218
	ربح السنة
	دخل شامل آخر:
	بنود معاد تصنيفها أو يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً في بيان الدخل المجمع:
	الاستثمارات المتاحة للبيع:
	التغير في القيمة العادلة
33,267,253	(2,454,111)
3335,776	(67,157)
2,179,265	6,380,095
29,682	15,107
31,394,082	3,873,934
332,571	10,576,152

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 39 إلى 70 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012	2013	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,417,650	11,808,212	
3,955,910	(5,598,250)	
7,461,740	6,209,962	
-	1,425,413	8
598,810	6,461,857	8
147,224	581,559	
18,314	-	
335,776	412,454	
2,179,265	(6,380,095)	10
27,591	43,046	
348,217	389,789	
18,397	13,717	
181,918	55,807	
61,312	104,734	
-	1,623,681	24
6,964,852	10,941,924	
907,556	919,630	
146,624	277,967	
208,483	262,817	
2,413,594	2,397,600	
1,500,000	-	25
5,176,257	3,858,014	
1,788,595	7,083,910	
12,460	(63,755)	
36,177	(177,098)	
13,305	(70,839)	
-	(70,000)	
1,726,653	6,702,218	
1.90	7.40	26

الإيرادات
إيرادات تاجير
التكاليف التشغيلية
صافي إيرادات تاجير
ربح من بيع استثمارات عقارية
التغير في القيمة العادلة لقرارات استثمارية
الحصة من نتائج شركات زميلة
ربح من بيع استثمار في شركات زميلة
ربح من بيع استثمار متاح للبيع
انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
ربح/خسارة غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
إيرادات توزيع أرباح
ربح من تحويل عملة أجنبية
إيرادات فوائذ
إيرادات أخرى
عكس مخصصات اتفقت الحاجة إليها
المصاريف والأعباء الأخرى
مصاريف عمومية وإدارية
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
مخصص خسارة في شركة زميلة
تكاليف تمويل
مخصص التزامات طارئة
ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
ضريبة دعم العمالة الوطنية
مخصص الزكاة
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
ربح السنة
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 39 إلى 70 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع و شركاتها التابعة
دولة الكويت
بيان المركز المالي المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012	2013	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
66,557	103,423	
144,321	63,502	7
105,468,940	112,781,965	8
7,370,850	7,738,035	9
45,647,155	48,909,057	10
158,697,823	169,595,982	
7,792,875	7,188,965	11
3,428,226	-	12
1,266,198	579,488	13
1,435,648	2,477,614	14
29,545	72,591	
-	4,998,337	15
4,522,700	1,412,361	16
18,475,192	16,729,356	
177,173,015	186,325,338	
90,671,294	90,671,294	17
3,425,191	3,425,191	17
208,149	(208,149)	18
2,298,155	2,298,155	
12,439,812	13,148,203	19
283,657	992,048	19
29,682	44,789	
2,888,318	6,747,145	
2,168,480	7,453,916	
113,996,440	124,572,592	
36,333,333	25,000,000	20
4,935,000	4,353,000	21
9,979,821	5,664,206	22
697,047	583,970	
1,267,317	471,300	
53,212,518	36,072,476	
1,333,333	11,333,333	20
291,000	582,000	21
32,654	86,312	13
8,307,070	9,083,750	23
-	4,594,875	22
9,964,057	25,680,270	
63,176,575	61,752,746	
177,173,015	186,325,338	

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 39 إلى 70 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



إبراهيم صالح الزهراني
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



تقرير مراقبي الحسابات المستقلين لمساهمي شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع (تتمة)
دولة الكويت

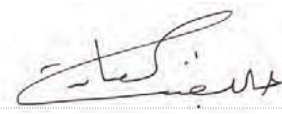
تقرير عن البيانات المالية المجمعة (تتمة)

الرأي

برأينا أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2013 وعن أدائها المالي المجموع وتحققاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمر التنظيمية الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاته، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلمنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاته، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجموع.



عبداللطيف محمد العيبان
مراقب حسابات ترخيص رقم 94 فئة "أ"
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم



قيس محمد النصف
مراقب حسابات مرخص رقم 38 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت في: 20 مارس 2014



القطامي والعيان وشركاهم

عصارة السوق الكبير - برج أ - انطلاق التاسع
 تليفون : 9-3900-2244 (965)
 فاكس : 8451-2243 (965)
 ص.ب 2986 صفة - 13030
 الكويت
 gt@kw.gt.com
 www.gtkuwait.com



برج الجوهرة، الدور السادس
 شارع خالد بن الوليد، شرق
 ص.ب. 25578، الصفاة 13116
 الكويت
 تليفون: +96522426999
 فاكس: +96522401666
 www.bdo.com.kw

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين لمساهمي شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع دولة الكويت

تقرير عن البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة لشركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (إشار إليها مجتمعة "المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2013 والبيانات المجمعة للدخل، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفصيلية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

إن إدارة الشركة الأم هي المسئولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للقرارات المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

مسؤولية مراقبي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الالتزام بالمتطلبات الأخلاقية المهنية وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة لا تتضمن أخطاءً مادية.

يشتمل التدقيق على تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإيضاحات التي تتضمنها البيانات المالية المجمعة. تعتمد الإجراءات على تقدير مراقبي الحسابات، وتتضمن تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ. عند تقييم هذه المخاطر، يأخذ مراقبو الحسابات في الاعتبار أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بالإعداد والعرض العادل من قبل المنشأة للبيانات المالية المجمعة، وذلك من أجل وضع إجراءات تدقيق تتناسب مع الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمنشأة. يشتمل التدقيق أيضاً على تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية المهمة التي أجرتها إدارة الشركة الأم، وكذلك تقييم شامل لعرض البيانات المالية المجمعة.

باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي تدقيق.

جايرام فيسواناثان

المراقب المالي

هو محاسب معتمد من جمعية المحاسبين المعتمدين في الهند وحاصل على بكالوريوس التجارة من جامعة بومباي مع خبرة تزيد عن 17 عاماً في هذه المهنة. بدأ مسيرته عام 1995 كمشرف تدقيق بشركة برايس ووترهاوس كوبرز في بومباي.

وأعقب ذلك مدة 8 سنوات قضاها، بدءاً من عام 1996، مع شركة فورد كريدت بالهند (وهي مشروع مشترك بين فورد كريدت الولايات المتحدة الأمريكية وبنك كوتاك) في أعمال تمويل تجارة التجزئة والجملة حيث كان مسؤولاً عن وضع السياسات والإجراءات و التدقيق الداخلي ثم انتقل إلى مهمة تنفيذ نظم الائتمان مع فورد أستراليا وعين في وقت لاحق مدير الخزنة، وقد تقدم في نهاية المطاف إلى أن أصبح مراقب مالي وموظف الامتثال.

في عام 2005، انتقل إلى شركة باجاج البياتز للتأمين على الحياة في مدينة بيون، وهي ثاني أكبر شركة في الهند للتأمين على الحياة في القطاع الخاص، حيث شغل منصب نائب الرئيس في الإدارة المالية و كان مسؤولاً عن إعداد الميزانيات المالية والتخطيط وتقديم التقارير إلى السلطات التنظيمية جنباً إلى جنب مع تنفيذ إجراءات العمل وتغييرات النظام.

في عام 2006، تم تعيينه من قبل بنك الكويت الوطني بمنصب الرئيس المالي لمجموعة خدمات الاستثمار والخزنة، ونقل فيما بعد داخلياً إلى بنك الكويت الوطني كإبتال ليشغل منصب نائب الرئيس للإدارة المالية، وكانت مجالات التركيز الرئيسية في هذه الوظيفة على دعم العمليات، ونواحي المحاسبة و المالية وإدارة الأصول و الوساطة التجارية، وإدارة المحاسبة و التقارير، والتخطيط ووضع الميزانيات الخاصة ببنك الكويت الوطني كإبتال وثلاثة فروع فردية لبنك الكويت الوطني، فضلاً عن مراقبة محفظة استثمار بنك الكويت الوطني كإبتال لضمان الامتثال بسياسات لجنة الاستثمار.

في عام 2008 التحق بالشركة الوطنية لمشاريع التكنولوجيا، وهي شركة تابعة بنسبة 100% لهيئة الكويتية للإستثمار المتخصصة في إدارة رأس المال والمخاطر وحضانة مشاريع التكنولوجيا المحلية حيث كان مسؤولاً عن جميع جوانب الوظيفة المالية إلى جانب تقديم مدخلات على مقترحات الاستثمار بصفته عضواً في لجنة مراجعة الاستثمار.

يشغل حالياً منصب المراقب المالي في شركة عقارات الكويت منذ عام 2012، حيث تشمل مسؤولياته إعداد الميزانية والتخطيط وإدارة التدفق النقدي، المحاسبة، التحليل المالي، إعداد التقارير الامتثال للمسائل التنظيمية، والتعامل مع العلاقات المصرفية، وتنفيذ النظام، وإدارة المدققين الخارجيين والداخليين وتوفير مدخلات لتقارير المعايير المالية.



البيانات المالية المجمعة

حمد سعد المليفي

مدير إدارة المبيعات والتسويق

يعمل السيد/ حمد سعد المليفي في منصب مدير المبيعات والتسويق في شركة عقارات الكويت، وهو المنصب الذي يشغله منذ انضمامه للشركة في عام 2012. تشمل خلفيته الأكاديمية بكالوريوس في علوم التسويق من الجامعة الأمريكية في لبنان وبرنامج أكسفورد للتفاوض من كلية إدارة الأعمال - جامعة أكسفورد.

بدأ السيد/ المليفي حياته المهنية في شركة ايغا للفنادق والمنتجات، ومقرها في الكويت، حيث شغل فيها منصب تنفيذي مبيعات أول. وتشمل إنجازاته في إيغا تأمين مبيعات لمنتجات الشركة بما في ذلك الوحدات السكنية الراقية والملكية الجزئية والشقق الفندقية فضلا عن قطاعات المنتجات المتخصصة مثل الملكية الجزئية للطائرات واليخوت. وقد ساعدته هذه الخبرة في تقديم المشورة للعملاء في ما يخص تصميم المحافظ العقارية، والحصول على خبرة متنوعة في أسواق دبي وبنكوك وبيروت.

وفي حين ان كفاءة السيد المليفي قبل الانضمام إلى عقارات الكويت كانت رفيعة المستوى وحصري في المجال العقاري، الا انه تمكن من استثمار هذه الخبرة في خطوط إنتاجية أخرى، فعند تنفيذ تمديد عقدي التشغيل للشركة مع الحكومة الكويتية، تمكن السيد المليفي من تحقيق زيادة في إيرادات تأجير المكاتب والمساحات ومواقف السيارات المملوكة للشركة.

شهدت شركة عقارات الكويت خلال مدة عمل السيد المليفي كمدير لإدارة المبيعات والتسويق أكبر نمو في إيرادات تأجير العقارات للشركة في تاريخها الحديث، حيث شهدت محفظة الشركة للأصول السكنية زيادة ملحوظة في الإيراد بينما زادت إيرادات المكاتب والمساحات تباعا منذ تعيينه في هذا المنصب.

بالإضافة إلى مسؤولياته كمدير لإدارة المبيعات والتسويق، تم تكليفه بإدارة العلاقات مع عملاء الشركة من خلال العمل كحلقة وصل بين إدارة الشركة والمستأجرين. ومع قدرته على العمل بشكل وثيق مع المستأجرين من مختلف الخلفيات الاجتماعية والاقتصادية، كان السيد المليفي قادر على التعامل مع شكاوى العملاء الأساسية مع الحفاظ على تركيزه على الأهداف المالية.



وتم تعيينه لرئاسة إدارة المنشآت في شركة عقارات الكويت عام 2009، حيث كان المهندس ناصر مسئول عن إدارة جميع الممتلكات المدرة للدخل في محفظة الشركة داخل الكويت، حيث كلف في البداية بمراجعة ميزانية الإدارة المالية بالشركة حيث تمكن المهندس ناصر من خفض الميزانية العامة لإدارة المنشآت السنوية بأكثر من 50% في السنة الأولى من عمله. وتمكن من القيام بذلك من خلال تحديد التكرار في الوظائف وتخفيض قيمة جميع عقود الصيانة التي قامت الشركة بإبرامها وتحديدا فيما يتعلق بالخدمات الخفيفة، والتي شهدت توفير سنوي بقيمة 250,000 دينار كويتي.

بعد ذلك انتقل من إعادة هيكلة إدارة المنشآت إلى رفع مستوى العمليات اليومية، حيث ركز المهندس ناصر على رفع مستوى التكنولوجيا في إطار عملية إدارة المنشآت، ومن بين أعمال رفع المستوى التي قام بها كان تنفيذ نظام إدارة المنشآت بمساعدة الكمبيوتر ونقل جميع عمليات الصيانة التفاعلية إلى الصيانة الوقائية المخططة، وإطلاق مركز اتصال للشركة ووضع استراتيجيات لإدارة كل من الطاقة والنفايات التي بدأت في عام 2013، التي سيتم حصادها في بداية عام 2015.

المهندس/ ناصر محمد البدر

مدير إدارة المنشآت

المهندس/ ناصر محمد البدر، مدير إدارة المنشآت في شركة عقارات الكويت الذي يعمل لدى الشركة منذ عام 2009، ويحمل شهادة بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية وماجستير في الإدارة الهندسية، وكلاهما من جامعة نورث إيسترن، ولديه أكثر من 10 أعوام من الخبرة في مجالات الهندسة الكهروميكانيكية وإدارة المنشآت في جميع أنحاء دول مجلس التعاون الخليجي.

بدأ حياته المهنية في عام 2003، حيث انضم المهندس ناصر إلى شركة دريك آند سكل إنترناشيونال الشركة الرائدة إقليمياً في توفير خدمات التصميم والهندسة والبناء المتكاملة. عند تعيينه في منصب مهندس المشتريات في دبي دولة الإمارات العربية المتحدة. كلف المهندس ناصر بمراجعة مجموعة من الوثائق بما في ذلك رسومات الأعمال الميكانيكية والكهربائية وجداول الكميات والمواصفات في العقود، وكذلك وثائق المناقصات.

في عام 2004، خلال إعارته إلى الكويت، شارك المهندس ناصر في الحصول على عقد للأعمال الكهروميكانيكية بقيمة ٦ مليون دينار كويتي لتطوير مقر ديوان المحاسبة الكويتي. ففي البداية عين في منصب مهندس ميكانيكي بالموقع، وشملت مسؤولياته المراجعة الكاملة للمخططات المركبة، إنتاج رسومات الأعمال المنفذة على الطبيعة، هندسة قيمة العقود، والعلاقات الحكومية و جميع عمليات التفتيش بالموقع. وفي غضون 14 شهراً، تم تعيين المهندس ناصر كمدير مشروع بالإمانة للموقع.

لدى عودته إلى دبي في عام 2006، تم تعيينه للعمل في فيرمونت - النخلة، المنتج الفاخر المكون من 381 وحدة ويقع في جزيرة النخلة بالجميرا، وبعثته مدير مساعد لتطوير الأعمال. شملت مسؤوليات المهندس ناصر مراجعة وتنفيذ كافة الأعمال الكهروميكانيكية الكامل وكذلك مسؤوليات إعداد التقارير المالية.

في عام 2006، انضم المهندس ناصر إلى مجموعة العقارات لإدارة المنشآت في دبي، وهي شركة تابعة لمجموعة العقارات ومسجلة في فورتشن 500 والرائدة عالمياً في مجال الإنشاءات الميكانيكية والكهربائية، والبنية التحتية والصناعية والطاقة، وخدمات المنشآت. شملت مسؤوليات المهندس ناصر في منصب نائب مدير العمليات مراجعة العقود، هندسة القيمة، وتقديم مؤشرات الأداء الرئيسية (KPI) من خلال اتفاقيات مستوى الخدمة وطرق الرصد المتقدمة.

وخلال عمله لدى العقارات شارك في تطوير العديد من مشاريع إدارة المنشآت في الإمارات العربية المتحدة، بما في ذلك دبي فستيفال سيتي، منتجعات فيرست وإدارة منشآت كونكورديا. كما ساهم في التوقيع على اتفاقية إدارة المنشآت لمول أبوظبي، وهو المشروع الذي سيقوم باستكماله.

بعد مهمته في دبي، قام المهندس ناصر بإنشاء العقارات الكويت، وهي أول شركة مزودة لإدارة المنشآت الشاملة في البلاد. فمن خلال منصبه بصفة القائم بأعمال المدير العام ومدير تطوير المشاريع، تمكن من الحصول على أول عقد رئيسي لإدارة المنشآت في الكويت في كل من الحكومة و القطاع الخاص. حيث احتوت محفظته على عقد انتقالي مدته 8 أشهر خاص بمجمع الأفنيوز، أكبر مجمع تسوق في الكويت. وساعد المهندس ناصر أيضاً في الحصول على عقد مدته 5 سنوات تبلغ قيمته عدة ملايين من الدنانير لإدارة منشآت ديوان المحاسبة الكويتي. وهي منشآت على مساحة 200,000 متر مربع وكانت الرائدة في مجال حلول التبريد المتكامل في المنطقة.



محمد نوري الحمد

مدير إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية

السيد/ محمد نوري الحمد هو واحد من أقدم الاعضاء في فريق الإدارة بشركة عقارات الكويت، انضم إلى الشركة في عام 1996، ولديه أكثر من 20 عاماً من الخبرة المتنوعة داخل مؤسسات كبرى. وخبرة تتجاوز 12 عاماً في الموارد البشرية والتدريب والتنمية وإدارة التوظيف. فهو مهني بارع في الحصول على المواهب المؤهلة في الشركات المتوسطة والكبيرة في القطاعين العام والخاص. وقد حصل على درجة بكالوريوس التجارة من الأكاديمية المتطورة بالقاهرة - مصر في عام 2009، وحاصل على شهادة دبلوم إدارة من كلية التجارة - الكويت (1990).

في عام 2011، أصبح السيد الحمد أول مدير لإدارة الموارد البشرية يتم تعيينه في فريق الإدارة في الشركة، ومنذ انضمامه للشركة، برع في وضع السياسات والإجراءات التي تلبى احتياجات كل من الشركة والموظفين، وتمكن بنجاح من الاحتفاظ بالمواهب وتقليل تكاليف الموظفين، وكذلك تحديد القضايا الحرجة التي تواجه إدارة الموارد البشرية وتنفيذ حلول فعالة لتلك المشاكل. وكان دائماً متحمساً بخصوص الموظفين والتنمية وأظهر القدرة على تيسير التغيير في الأفراد والفرق، فقد برع في تشجيع الإدارات على تقديم الالتزام العاطفي لموظفيها ومساعدتهم على وضع رؤية واضحة ومشاركة على جميع مستويات الموظفين، وبالتالي إجراء تحسينات في مجالات مثل الإنتاجية، والعمل الجماعي والتواصل والروح المعنوية.

وكانت مهمته الأولى في الإدارة مساعدة المديرين التنفيذيين للشركة في وضع هيكل تنظيمي أكثر وضوحاً وأكثر تحديداً من شأنه أن يساعد الشركة على تحقيق خطتها المستقبلية. أتم إنجاز للسيد الحمد منذ أن أصبح مدير الموارد البشرية هو الاصلاح الكامل لنظام الرواتب ونظام إدارة الموارد البشرية، وقد أتاح البرنامج الجديد لكل من الإدارة والموظفين تبسيط كمية متنوعة من الطلبات والموافقات، وتوفير وقت ورأس مال الشركة.

بالإضافة الى عمله يتابع السيد الحمد امور المساهمين ومتابعة استفساراتهم وتوزيع الدعوات لحضور الجمعيات العمومية للشركة والتنسيق مع وزارة التجارة والصناعة.



المهندس/ عبد العزيز عبدالرزاق المعجل

مدير إدارة التطوير العقاري

تخرج المهندس/ عبد العزيز عبدالرزاق المعجل من كلية الهندسة والبتترول بجامعة الكويت بحصوله على درجة البكالوريوس في العمارة عام 2003 وهو عضو في جمعية المهندسين الكويتية منذ عام 2004. لديه أكثر من 10 سنوات من الخبرة المهنية في تصميم وبناء وإدارة المشاريع العقارية وقد عمل بحماس على تقديم مختلف المشاريع السكنية والتجارية بالإضافة الي مشاريع الخدمات، حيث تراوحت قيمه المشاريع المنفذه من 6 مليون دينار كويتي الي 12 مليون دينار كويتي.

بدأ مسيرته المهنية بالعمل في قطاع الاستشارات الهندسية ثم انتقل الي قطاع الشركات العقارية، حيث كان يدير جميع الجوانب المعمارية والهندسية لمشاريع التطوير العقاري، التحق بشركة عقارات الكويت في عام 2010 ويرأس حاليا قطاع التصميم وتطوير المشاريع والذي هو بمثابة الذراع الهندسي في شركة عقارات الكويت، وهو المسئول عن تصميم وإعداد وتطبيق وتنفيذ جميع معايير التقنية الحديثة للمشاريع وكذلك الالتزام بمعايير الجودة والبرامج الزمنية والتكلفة.

وقد تركزت مهنته الحديثة على تصميم وبناء وإدارة وتجديد المشاريع السكنية عالية القيمة والمشاريع التجارية والحفاظ على العقارات المميزة للشركة والعمل على الارتقاء بها لتوصيها للإستخدام الأمثل، وقد برهن على إمكانية زيادة الإستثمار في الأصول الحالية للشركة عن طريق إعادة تجهيز المشاريع طبقا لأخر المستجدات التي طرأت سواء من ناحية الاشتراطات او القوانين التي استجذت، وذلك من خلال تطبيق وسائل الراحة الحديثة وأحدث أساليب التكنولوجيا المبتكرة لزيادة جاذبيتها وسلامة الهيكل الإنشائي لها، وذلك باستخدام مواد البناء المتطورة التي من شأنها أن تندمج جيدا مع الهيكل القديم، من خلال تنفيذ نظم التشغيل الآلي للمباني الذكية، وفي الوقت نفسه الحفاظ على العناصر الأساسية التي جعلتها عقارات مميزة.

كما أنه سعى لتقديم الدعم للمشاريع في شتى الجوانب للوصول الي منتجات عقارية ناجحة وإثراء محفظة مشاريع الشركة.



عند انهيار بنك ليمان براذرز وبداية الأزمة الاقتصادية العالمية في سبتمبر 2008 تم نقل السيد الشملان إلى بانكوك، تايلاند من أجل قيادة عملية إعادة التنظيم المالي والتشغيلي لشركة ريمون لاند بي ال سي وهي شركة مدرجة في بورصة بانكوك التي كانت تحت إدارة مجموعة أيضا. وخلال إدارة إعادة تنظيم شركة ريمون لاند كانت الشركة قادرة على إعادة هيكلة أكثر من 60 مليون دينار كويتي من الديون، ونصفه أصول بأكثر من 25 مليون دينار كويتي، وخفض التكاليف التشغيلية للشركة بنسبة 55%.

بعد الانتهاء من مهمته في بانكوك، تم إنتدابه إلى ديريان بجنوب أفريقيا من أجل تسهيل الانتهاء من بناء منتج فيرمونت زيمبالي قبل افتتاح كأس العالم في عام 2010. بعد الافتتاح الناجح لمنتج فيرمونت زيمبالي، تم نقل السيد الشملان إلى بيروت - لبنان للإسراع في افتتاح المرحلة الأولى من منتج العبادية في بلدة بجمدون، وهو مشروع بقيمة 43 مليون دينار كويتي لتطوير المجمعات التي تضم الفيلات والوحدات السكنية.

ومؤخرا في فبراير من عام 2011، تم تعيين السيد الشملان في منصب مدير الإستثمار والإستحواذ في شركة عقارات الكويت، وهي أقدم شركة عقارات مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية، حيث يشرف على محفظة تبلغ قيمتها الإجمالية أكثر من 186 مليون دينار كويتي تتكون من خليط من المباني السكنية والمكاتب والأصول المدرة للدخل فضلا عن مساحات كبيرة من الأراضي تمتد في الشرق الأوسط وأوروبا وأمريكا الشمالية، منذ انضمامه للشركة، قام بقيادة التوسع في قاعدة أصول الشركة في الأسواق الناضجة بما في ذلك أوروبا والولايات المتحدة من أجل مواجهة تأثير عدم الاستقرار الناجم عن الاضطرابات السياسية في الشرق الأوسط، وفي هذا الوقت كان السيد الشملان قادر على تحويل الأصول المعتزلة إلى محفظة من أصول بعائد % 8 والتي شهدت بالفعل ارباح تتجاوز 20%، وتستعد الشركة لتنمية المحفظة في السنة المقبلة عن طريق الاستحواذ وتطوير سلسلة من العقارات في مختلف القطاعات في الولايات المتحدة.

خلال فترة عمل السيد الشملان كمدير لإدارة الإستثمار والإستحواذ، زادت القيمة السوقية للشركة إلى أكثر من الضعف لتبلغ أكثر من 90 مليون دينار كويتي، ونمت قاعدة أصولها بنحو 20مليون دينار كويتي في نفس الإطار الزمني.

المهندس / فهد حسام الشملان

مدير ادارة الاستثمار والاستحواذ

يعمل المهندس/ فهد حسام الشملان حالياً في منصب مدير إدارة الاستثمار والاستحواذ في شركة عقارات الكويت. خلال فترة حياته المهنية اكتسب السيد الشملان خبرة تزيد عن 12 عاماً في الاستثمارات الدولية، حيث عمل في مشاريع يتجاوز قيمتها 1.5 مليار دينار كويتي في العديد من المناطق التي تمتد من الشرق الأوسط وأمريكا الشمالية و منطقة البحر الكاريبي، وجنوب شرق آسيا و جنوب أفريقيا.

خلال هذا الوقت، كان مقر عمله في خمسة مواقع مختلفة، بما في ذلك ميامي، دبي ، باتوكه، ديربان ، بيروت، ومدينة الكويت. تشمل الخلفية الأكاديمية للسيد الشملان الحصول على شهادة بكالوريوس في الهندسة المعمارية عام 2000 وماجستير في إدارة الأعمال عام 2004 و كلاهما من جامعة ميامي. ولديه خبرة متنوعة في إدارة المشاريع وشراء العقارات ومشاريع التنمية.

بدأ السيد/ الشملان حياته المهنية في «فوربس المهندسين المعماريين» في مدينة ميامي في ولاية فلوريدا كرسام معماري، وتم ترقيته بعد ذلك إلى منصب معاون مدير المشروع في غضون ثمانية أشهر، حيث قاد فريق تصميم وتطوير للعديد من المشاريع وشملت إنجازاته قيادة فرق برمجة المشاريع الرائدة التي شملت محترفي التصميم، والمقاولين، والشركاء، تشكيل فرق التصميم على مستوى عالمي، وإدارة عقود البائعين والعلاقات، فضلاً عن وضع ميزانيات عقود البناء.

قام السيد/ الشملان بإتباع منهجيات جديدة لإدارة الانشاءات للشركة، وتوظيف منهجيات بناء أكثر تطوراً في مشاريع التنمية التجارية، أثناء عمله لدى فوربس، تضمنت قاعدة عملاءه أمريكيان إكسبريس، فيديكس، أمريكيان كلاسيك فويجرز، وإدارة الخدمات الحكومية، بنك كولونيل، اولستات انشورانس، ريدر سيستمز، بنك يونيون بلانترس، يونيتد بارسيل سيرفيسز، وجامعة فلوريدا الدولية، وغيرها.

بعد حصوله على ماجستير في إدارة الأعمال في عام 2004، التحق بشركة «جلوبال ديستينيشن ديفولبمنت ال ال سي» في ميامي، فلوريدا التي أنشئت في عام 2001، وهي شركة تطوير عقاري واستشارات مستقلة ومتخصصة في التمويل والتخطيط وتطوير الفنادق والمنتجات في منطقة البحر الكاريبي ووجهات السفن السياحية، الشركة شريكة مع كبرى الشركات العالمية للفنادق وخطوط الرحلات البحرية الفائزة، والأسهم الخاصة، شملت مسؤولياته في جلوبل استشارات في الجدوى الاقتصادية والتمويل وهيكل الصفقات، والتصميم والعلامات التجارية، والاقتصاد وتقييم المخاطر. تشمل قائمة العملاء ليمان براذرز، شركة فنادق هيلتون، حكومة كندا، حكومة جزر البهاما، حكومة جزر تركس وكايكوس، حكومة أروبا شركة كارفال بورنيس، رويال كاريبيان ومجموعة كبيرة من العملاء الآخرين.

تعاون السيد/ الشملان مع مجموعة من المؤسسات التي تدرج تحت مجموعة إيفا للشركات، ففي مايو 2008، التحق بالعمل لدى إيفا للفنادق والمنتجات، شركة الاستثمار العقاري التي تتخذ من دبي مقراً لها، وهي متخصصة في المنتجات الرقابية والعقارات السكنية المرافقة لها، في منصب مدير الاستثمار والاستحواذ. وقد تم تعيينه بهدف إنشاء خط لأعمال الاستحواذ في أمريكا الشمالية وكذلك لتوسيع أصول الشركة في آسيا.



عماد عبدالله العيسى

الرئيس التنفيذي

يشغل السيد/ عماد عبدالله العيسى منصب الرئيس التنفيذي لشركة عقارات الكويت منذ عام 2009، وله تاريخ طويل داخل الشركة وسمعة طيبة كقائد ناجحاً لفترة تمتد عبر ثلاثة عقود في المناصب الإدارية، حيث حققت الشركة خلال فترة إدارته خطوات واسعة في ما يخص إعادة هيكلة الإدارة والأداء المالي.

كانت بداية حياته المهنية في عام 1986 حيث شغل منصب محلل استثمار في شركة اللؤلؤة للاستثمار، التي كانت تعمل بمناخه الزراعي الاستثماري الخارجي لشركة عقارات الكويت، وخلال الفترة التي قضاها في شركة اللؤلؤة كان مسؤولاً عن الإشراف على محفظة عقارات دولية بقيمة 120 مليون دينار كويتي، تحتوي على أصول فندقية وأصول صناعية وتجارية وسكنية تغطي منطقة الشرق الأوسط وأوروبا وأمريكا الشمالية.

بعد أن تم ترقيته إلى منصب مدير الاستثمار في عام 1993، كان السيد العيسى مسئولاً عن نمو محفظة أصول اللؤلؤة بنسبة تزيد عن 40% في غضون أربع سنوات، كما كان مسؤولاً عن الإشراف على إيفصال اللؤلؤة وشركة عقارات الكويت قبل مغادرته الشركة في عام 1997.

بعد مغادرته شركة اللؤلؤة، شغل السيد العيسى منصب مدير الاستثمار في شركة عقارات الكويت، حيث كان له دور فعال في تنمية وتنوع المحفظة الاستثمارية للشركة عن طريق الاستثمار في مختلف القطاعات، بما في ذلك صناعة الأغذية حيث كانت الشركة قادرة على توسيع محفظتها في الأعمال المربحة التي مازالت تحتفظ ببعضها حتى يومنا هذا.

في عام 2005، غادر السيد العيسى ليصبح أحد مؤسسي شركة عقار العقارية التي شغل بها منصب المدير العام، وخلال عمله في منصب المدير العام لمدة 4 سنوات كان مسئولاً عن شراء و تطوير محفظة من الأصول السكنية داخل الكويت التي وصلت قيمتها إلى أكثر من 45 مليون دينار كويتي.

وفي عام 2009 قام بالانضمام مرة أخرى إلى شركة عقارات الكويت من خلال شغله منصب الرئيس التنفيذي ، حيث كانت مهمته الأولى إعادة هيكلة الجهاز التنظيمي للشركة، وقد حقق ذلك من خلال تعيينه لمدرء جدد للإدارات الجديدة منها : إدارة التطوير العقاري، إدارة الاستثمار والاستحواذ، إدارة إسناد الخدمات، الإدارة المالية، وإدارة الموارد البشرية والسنن الإدارية، وكانت مهمته التالية هي إعادة هيكلة ديون الشركة، ففي خضم الأزمة الاقتصادية العالمية عام 2010، كان السيد العيسى قادراً على تأمين ديون الشركة التي تتجاوز 50 مليون دينار كويتي.

وخلال أول 18 شهراً من العمل في هذا المنصب، كان قادراً على تقليل الميزانية التشغيلية للشركة بنسبة تزيد عن 50% من خلال تحديد التكرار في العمالة وزيادة الكفاءة التشغيلية، ومنذ تعيينه في منصب الرئيس التنفيذي، شهدت أصول الشركة نمو من 164 مليون دينار كويتي في عام 2010 إلى أكثر من 186 مليون دينار كويتي في عام 2013 و زيادة في القيمة السوقية بنسبة 67% في نفس الفترة الزمنية.



الإدارة



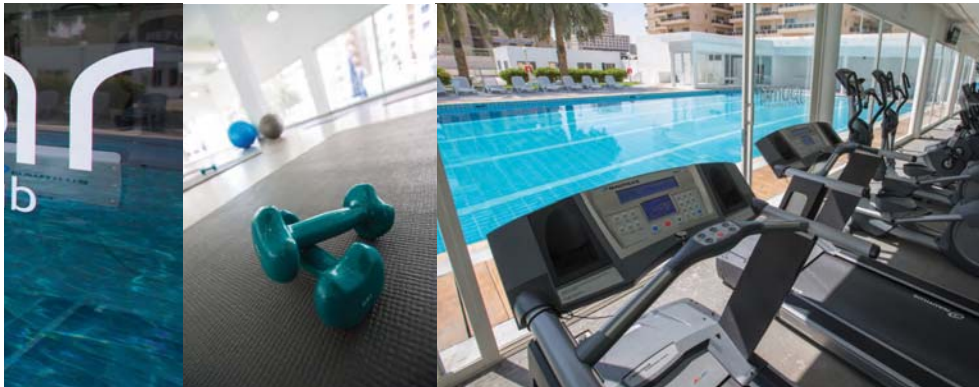
الدرر

social & athletic club

قامت الشركة مؤخراً بإعادة تطوير نادي الدرر ، نادي ترفيهي متعدد الاستخدامات بمجمعات الدرر بمنطقة الرفعي حيث تم إنفاق حوالي 100,000 دينار كويتي من أجل إعادة ترميم النادي وإعادة النادي للإستخدام الحضري للمستأجرين لدينا.

نادي الدرر الصحي هو منشأة فاخرة تهدف إلى تقديم أفضل الخدمات للمستأجرين لدينا. يحتوي النادي على صالة رياضة ، عدد 2 حمام سباحة كاملة الحجم ، حمام سباحة للأطفال، تنس طاولة و بلياردو و عدد 2 ملاعب تنس و 3 ملاعب اسكواش. يحتوي النادي أيضا على صالة مناسبات لتلبية جميع المناسبات وتقديم دروس تمارين رياضية للأعضاء.

تم تشغيل النادي منذ ديسمبر 2013 حيث يتم إدارته من قبل الشركة.



ولورد اوف ذا ونجز والعديد من الأماكن المحلية الحصرية المتواجدة فقط في أرابيلا.

في فبراير 2012 ، وقعت شركة عقارات الكويت عقداً مع شركائنا شركة إيمكور لإدارة المرافق وتشغيل الممتلكات لمدة 3 سنوات، ونحن واثقون من أن هذا سيساعد في الحفاظ على أعلى جودة للممتلكات بطريقة تفوق توقعات العملاء.

تم تأجير وحدات المجمع بالكامل قبل الانتهاء من بناء المشروع ونحن حالياً في إطار عملية تسليم بقية الوحدات للمستأجرين.



ARABELLA



حصل أرابيلا مشروع «عقارات» الجديد التي تشترك فيه مع مجموعة المعشري على إطلاءات عديدة من روادها منذ أن فتحت أبوابها لهم في الربع الثالث من عام 2013.

يتمتع المشروع الممتد على مساحة 13,000 متر مربع على العديد من خيارات المطاعم والترفيه ، حيث يتكون من 36 وحدة موزعة داخليا وفي الهواء الطلق ما بين مطاعم ومقاهي وغيرها.

عند افتتاحه بالكامل ، سيضم المجمع مجموعة كبيرة من خيارات المطاعم ما بين العلامات التجارية العالمية المشهورة ك تشيز كيك فاكوري ، شيك شك ، ريد لوبستر ، و اوليف جارمن و العلامات التجارية الإقليمية ك بيتزا مارغريتا



باطلاتها على الخليج العربي ، تعتبر لؤلؤة المرزوق المنارة المعمارية الحديثة ، حيث تقع على طرف شبه الجزيرة العربية وتمتد من شارع الخليج العربي على طول الساحل حيث يقع الساحل الحضري من رأس السالمية وعلى مرمى من المدارس المرموقة ومناطق التسوق الرئيسية.

مع الإنتهاء من تجديد الوحدات بحلول الربع الثالث من عام 2014 ستصبح لؤلؤة المرزوق مرة أخرى مكان الإقامة الرئيسي. حيث ستحصل واجهات المبنى على شكل تجميلي وكساء جديد مصمم خصيصاً لتقديم شكل معاصر حديث للمبنى. تم تأجير مايقارب 75% من الوحدات المجددة مما يؤكد للسكان الجدد مدى جاذبية هذه الوحدات.

لؤلؤة المرزوق PEARL MARZOUC

إن مجمع لؤلؤة المرزوق السكني في مرحلة الحصول على شكل جديد من خلال مشروع التطوير المستمر على مراحل متعددة. في عام 1972 وعلى مساحة 9,026 متر مربع، كان مجمع لؤلؤة المرزوق أول مجمع سكني فاخر حديث يتم إنشاؤه في الكويت.

التصميم الحديث للمجمع يحتوي على 16 وحدة بنتهاوس و 112 شقة دوبلكس مكونة من ثلاث غرف نوم. تشمل وحدات البنتهاوس مزيج من غرفتين و 3 غرف حيث سيتم الانتهاء من هذه الوحدات خلال النصف الأول من عام 2014.



واصلت شركة عقارات الكويت على تحويل تركيزها الدولي من الأسواق النامية ذات الخطورة العالية إلى الأسواق الناضجة في أوروبا الغربية والولايات المتحدة. في عام 2013، قامت عقارات الكويت بتوسيع محفظتها العقارية في الولايات المتحدة عن طريق إضافة عقار رابع يقع في هانستيفل بولاية ألاباما. وبالإضافة إلى ذلك التوسع، تتطلع الشركة لتنويع المستأجرين حيث تم تأجير العقار الجديد إلى صيدلية والجريز لمدة 13 عام.

كما توسعت الشركة في سوق المملكة المتحدة من خلال الإستثمار في القطاع الصناعي المؤجر إلى لوريال من خلال شركة أرزان. ففي شهر مارس عام 2013، استثمرت الشركة 1.5 مليون جنيه استرليني للحصول على ملكية 30% في العقار الصناعي في شبروود بارك، نوتينجهام بالمملكة المتحدة.

العقار الصناعي مؤجر حالياً إلى لوريال حتى يونيو 2021 حيث تم تمويل شراء العقار عن طريق الأسهم والقروض و الحصول على عائد شهري بنسبة 8% سنويا.



عقود تشغيل وإدارة المباني الحكومية

للتأكيد على أهمية المنيين في المنطقة، قامت الغالبية العظمى من المستأجرين بالموافقة على توقيع العقود الجديدة للوحدات إلى جانب ورود إستفسارات عديدة عن كلا المنيين فيما يتعلق بالمكاتب والمساحات التجارية حيث ان نسبة الإشتغال الكلي لكلا المنيين حالياً تتجاوز 96%.



تفخر « عقارات » بحصولها على تمديد لمدة عشر سنوات من الحكومة بنظام البناء والتشغيل والتحويل « BOT » لعقاري سوق الكويت و السوق الكبير. منذ إنشائها في عام 1972، كانت « عقارات » رائدة في تطوير وتعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص. في الواقع، فإن أول عقد BOT على الإطلاق في تاريخ الكويت، مبنى سوق الكويت كان تحت إدارة « عقارات » منذ أكثر من أربعة عقود.

كجزء من إتفاقيتها مع الحكومة، سوف تبدأ « عقارات » بتطوير المجمعين على مراحل متعددة في العام المقبل. تطوير المجمعين سوف يتركز على كل من النواحي الجمالية والخصائص الأساسية للمباني حيث سيتم تحديث واجهات المباني، واستبدال المصاعد وأنظمة التكييف وستتم إعادة تطوير أجزاء من المباني ليصبح لها استخدامات جديدة تزيد من ترسيخها ولنصبح كالمبنى القاري لمدينة الكويت.

إعادة تعريف العلامة التجارية

كما ستلاحظ في طبعة هذا العام من التقرير السنوي لشركة عقارات الكويت، قيام الشركة مؤخراً ببذل جهوداً لإعادة تعريف العلامة التجارية التي تعكس مدى التغيرات التي تم إجراؤها والمستمرة حالياً داخل الشركة. إن فكرة العلامة التجارية ونظرة أصحاب المصالح لها يعتبر بمثابة تطوير مستمر ومزيد من التغيير والتجديد. إن التحدي الذي يواجهنا هو إعادة تقديم معنى للعلامة التجارية الشهيرة التي قد تكون فقدت بعض من بريقها على مر السنين.

التحديات:

إن الشعار القديم لا يمثل ما وصلت إليه الشركة اليوم من قيامها بتطوير مشاريع عالية الجودة، ففي حين أن له تاريخ عريق إلا أنه توقف لتمثيل ما توصلت إليه الشركة اليوم.

لم يكن إسم الشركة مميز بما فيه الكفاية ولم يكن الأمل لتمثيل الأسواق العالمية فهذا التناقض كان له أثر في تخفيض قيمة العلامة التجارية.

الإستراتيجية:

أحد أهم الأهداف الأساسية لتغيير العلامة التجارية أن يعبر المظهر الجديد عن مستقبل الشركة و عن ماضيها العريق في آن واحد. فقد قمنا بتطوير نظام لفظي وبصري يعبر عن هذه الرؤية ويعكس مدى حيوية شركة عقارات الكويت في العصر الحديث.

النتيجة:

ربما كان التغيير الأكثر لفتاً في ما يخص الشعار الجديد هو التركيز على الإسم التجاري الجديد «عقارات». فكما يعلم الكثيرون، أن كلمة عقارات ارتبطت منذ فترة طويلة بشركة عقارات الكويت في السوق الكويتي. ومن المهم ملاحظة أن الإسم التجاري لشركة عقارات الكويت لا يزال كما هو.

الإسم التجاري أصبح أكثر وضوحاً والرؤية أكثر نقاءاً مع تركيز كلاهما على التقدم، بخصوص الشعار. قررت الشركة تبني الحد الأدنى فالمقصود من الهوية الجديدة هو تمييز إسم «عقارات» في المنافسة من خلال إعطائه مظهر كلاسيكي وقوي.

لقد قمنا بإنتاج نهج لغوي وتعريفي منطور ومعاصر يخاطب الوضع الجديد ويساعد على المرونة في العمل والتميز ضمن قائمة العلامات التجارية المتنوعة. يتضمن كل نهج توجيه شامل لمظهر الشعار الجديد من حيث طريقة التخطيط واللغة المتبعة. فقد تم تطوير وضع واللوان الشعار بالإضافة إلى طريقة الإظهار جميعاً في سياق تنافسي.



مستجدات المشاريع



أعضاء مجلس الإدارة

ابراهيم صالح الخريان
رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب

عصام محمد البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة

عثمان أحمد السميح
عضو مجلس الإدارة

مشاري عبدالله الدخيل
عضو مجلس الإدارة

أحمد فيصل القطامي
عضو مجلس الإدارة

خالد سعيد اسبيته
عضو مجلس الإدارة

مرزوق جاسم البحر
عضو مجلس الإدارة

ومن المشاريع الجديدة للشركة تم بحمدالله تعالى إفتتاح مشروع اربيل الترفيهي في البع وذلك في شهر يوليو 2013 . وقامت الشركات المستأجرة في المجمع بوضع إعلانات كثيرة في الصحف اليومية عن إفتتاح مطاعمها داخل ذلك المجمع . وكان الإقبال كبير جدا على هذا الصرح الترفيهي لما يتميز به من موقع مميز وجمال في التصميم، حيث كان مقفحة لشركة عقارات الكويت، ويذكر أنه لم يتم تشغيل المجمع بالكامل نظرا لوجود عدة شركات لم تنتهي من تجهيز وحداتها بشكل كامل ومن المتوقع أن يتم التشغيل الكامل للمجمع خلال عام 2014

وعلى الصعيد الخليجي :

مارلنا نراقب ونأمل في تحسن الأسعار في دول الخليج خصوصا في دبي والمناحة حيث تملك الشركة عدة أصول عقارية متنوعة ما بين شقق وفلل وأراضي ومنتظر الفرصة والسعر المناسب لبيع تلك الأصول لتحقيق ربح أو إعادة الاستثمار في أصول ذات عائد أفضل في تلك الأسواق .

وعلى الصعيد العالمي :

تم الدخول في السوق البريطاني من خلال صندوق لوريال الخاص بالمخازن والمتوقع ان يحقق عائد مجزي لنا .

أما في السوق الأمريكي فقد تم توسعة النشاط لشركة هبارا - التابعة لشركتنا وذلك بالاستثمار في قطاع السكن الطلابي وسكن العائلات . بالإضافة الى الإستثمارات السابقة ذات التدفقات المالية والتوسع الاضافي في إستثمارات جديدة من خلال هذه التدفقات .

الخطأ المستقبلية لعام 2014 وما بعد :

سوف تسيير الشركة قدما في تطبيق خطتها الموضوعة من قبل مجلس الادارة والمتمثلة في :

1. التوسع في تحديث عقارات الشركة ومن ثمة زيادة القيمة الإيجارية لتلك العقارات .
2. الدخول في إستثمارات محرة ذات تدفقات مالية من خلال الأسواق الأوروبية والأمريكية.
3. الدخول في إستثمارات بناء وتطوير المشاريع ذات العائد الكبير وتحقيق أرباح منها .

وفي النهاية لايسعني إلا أن أقدم بالشكر لكم وللإسادة أعضاء مجلس الادارة والموظفين الكرام ولكل من يساهم في دعم وتطوير هذه الشركة للسير نحو مستقبل أكثر إزدهارا وتقدما .



إبراهيم صالح الخريان
رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام،

تحية طيبة وبعد.....

يطيب لي أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركة عقارات الكويت عن العام المنصرم ٢٠١٣، مستعرضاً وياكم أهم الأحداث والمستجدات التي مرت على الشركة.

فعلى الصعيد المالي :

تم تحقيق أرباح وقدرها ٦.٧ مليون دينار كويتي مقارنة بأرباح ١.٧ مليون دينار كويتي عام ٢٠١٢، أي ما يعادل ٧.٤ فلس للسهم عام ٢٠١٣ مقارنة ب ١.٩ فلس عام ٢٠١٢، أي زيادة مقدارها ٢٩٣٪. تم زيادة إيرادات التشغيل التجارية لتصل إلى ١١.٨ مليون دينار مقارنة ب ١١.٤ مليون دينار عام ٢٠١٢، أي زيادة مقدارها ٣.٤٪. نتيجة للخطة الموضوعية من إدارة الشركة بخصوص زيادة القيم التجارية للوحدات العقارية .

زادت المصاريف التشغيلية من ٣.٩ مليون دينار كويتي إلى ٥.٥ مليون دينار أي بنسبة ٤١٪ نتيجة لزيادة المخصص المكون لمقابلة التزام عقدي وزارة المالية الخاص بكل من سوق الكويت والسوق الكبير .

ارتفعت حقوق المساهمين لتصل إلى ١٢٤.٥ مليون دينار كويتي عام ٢٠١٣ مقارنة ب ١١٣.٩ مليون دينار كويتي عام ٢٠١٢، وبالتالي أصبحت القيمة الدفترية للسهم ١٣٧ فلس مقارنة ب ١٢٦ فلس عام ٢٠١٢، أي زيادة مقدارها ٩.٣٪.

إعادة تعريف العلامة التجارية للشركة :

تم تغيير شكل العلامة التجارية للشركة ليصبح «عقارات» وإن أهم الأهداف الأساسية لتغيير العلامة التجارية هو أن يعبر المظهر الجديد عن مستقبل الشركة وعن ماضيها العريق في أن واحد فقد قمنا بتطوير شعار يعبر عن هذه الرؤية ويعكس مدى حيوية شركة عقارات الكويت في العصر الحديث .

أما على الصعيد المحلي :

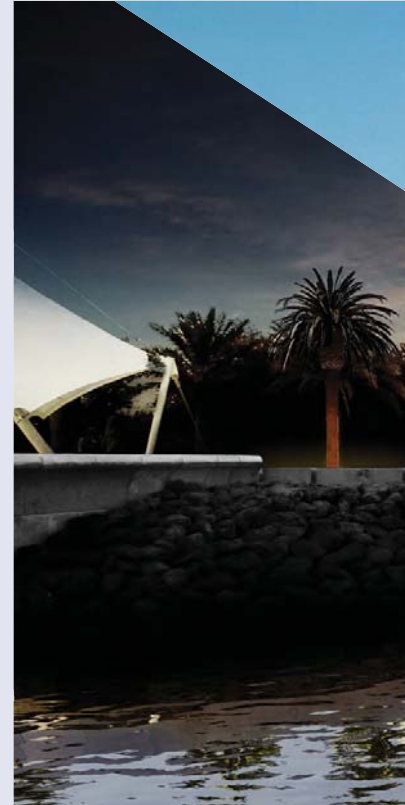
كما تعلمون أن أسعار العقار في دولة الكويت قد ارتفعت بشكل ملحوظ خلال العام 2013 فكان هذا الارتفاع فرصة لتطبيق الخطة الموضوعية من قبل مجلس الإدارة لبيع بعض الأصول العقارية التي وصلت أسعارها لحدود مرتفعة وأصبحت مغرية للبيع وذلك لنذني دخلها وصغر حجمها بالنسبة لباقي الأصول فقامت الشركة ببيع أول عقار في هذه القائمة وهو مجمع الوهج في السالمية وقد تم تحقيق ربح وقدره 700 ألف دينار كويتي من تلك الصفقة .

أما من ناحية تطوير العقارات الأخرى فقد تم الانتهاء من المراحل الثلاث الأولى من تطوير لؤلؤة المبروق السكني في السالمية وجاري العمل حالياً على الانتهاء من المراحل النهائية للمشروع . والجدير بالذكر أنه قد بدأت ملامح هذه التجديدات تظهر من خلال تأجيرنا لعدة وحدات سكنية بأسعار ثلاثة أضعاف ما كانت عليه بالسابق مع العلم أن الطلب على هذه الوحدات يتزايد بكثرة . كما تم وضع قائمة كبيرة للراغبين في تأجير المحلات التجارية الموجودة في هذا الصرح العمري على أن يتم البدء في تأجير المحلات خلال عام 2014 .

وكما تعلمون فلقد فازت الشركة بعقد تطوير وإدارة وتشغيل وصيانة كل من سوق الكويت والسوق الكبير لمدة عشرة سنوات وقد تم توقيع الإتفاقيات النهائية لتلك العقود مع وزارة المالية في شهر أكتوبر 2013 . ونكف الشركة حالياً على البدء بالقيام بصيانة جزئية شاملة لكلا المبتنيين لتعيد لهما رونقهما السابق . مع إعادة تسعير كامل الوحدات داخل تلك السوقين ووضع أسعار تناسب ما وصلت إليه المجمعات المجاورة لهما . وبالفعل قد لمسنا تحسناً في الدخل لكلا السوقين .

المحتويات

7 - 6	كلمة رئيس مجلس الإدارة
8	أعضاء مجلس الإدارة
10	مستجدات المشاريع
20	الإدارة
33 - 32	تقرير مراقبي الحسابات
34	بيان المركز المالي المجمع
35	بيان الدخل المجمع
36	بيان الدخل الشامل المجمع
37	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
38	بيان التدفقات النقدية المجمع
70 - 39	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة





حضرة صاحب السمو الشيخ
صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي العهد



سمو الشيخ
جابر المبارك الحمد الصباح
رئيس الوزراء



aqarat.com.kw



AQARAT
عقارات

شركة عقارات الكويت
التقرير السنوي
2013