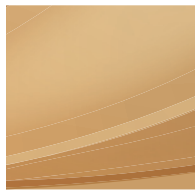
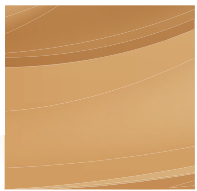


# ٢٠١٢



التقرير  
السنوي



برج الرصيص، ص.ب ١٥٤٩٢، بناية رقم ٢٨٣، مجمع ٣١٧،  
طريق ١٧٠٤ مكتب رقم ١٧١، ١٧٢، المنطقة الدبلوماسية،  
المنامة، البحرين

تلفون: +٩٧٣ ١٧٥٢٢٢٠١ فاكس: +٩٧٣ ١٧٥٢٢٢٦١ [www.lstbh.net](http://www.lstbh.net)





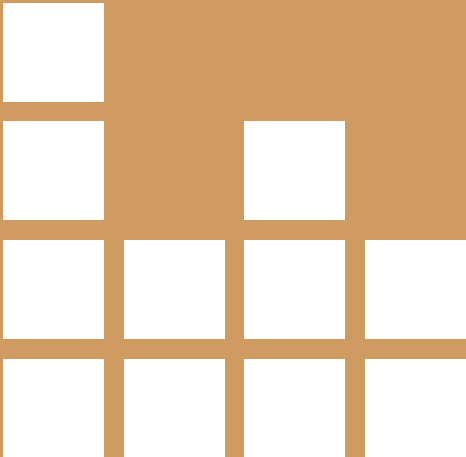
حضرة صاحب الجلالة الملك  
حمد بن عيسى آل خليفة  
ملك مملكة البحرين المفدى، حفظه الله ورعاه



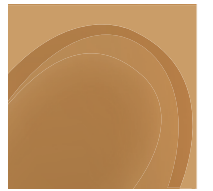
حضرة صاحب السمو  
الشيخ خليفة بن سلمان آل خليفة  
رئيس الوزراء الموقر



حضرة صاحب السمو  
الشيخ سلمان بن حمد آل خليفة  
ولي العهد القائد العام لقوة دفاع البحرين



# أعضاء مجلس الإدارة





**محمد إبراهيم الفرحان**  
رئيس مجلس الإدارة



**محمد أحمد القاسمي**  
عضو مجلس الإدارة



**حمد عبد العزيز الشايح**  
عضو مجلس الإدارة



**عبد الغفار عبد الكريم الكوهجي**  
نائب رئيس مجلس الإدارة



**أحمد سعود السمييط**  
عضو مجلس الإدارة



**جيرار سنابيان**  
عضو مجلس الإدارة



**محمد عبد الحميد المرزوق**  
عضو مجلس الإدارة

# المحتويات

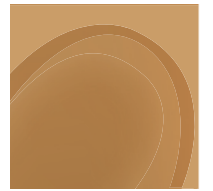




١	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٣	المقدمة، الاستراتيجية، الرؤية و الرسالة
٨ - ٥	مشاريع الشركة
١١	أداء الاقتصاد المحلي
١٣ - ١٢	مؤشرات أداء سوق العقار المحلي
١٥-١٤	التحليل المالي للشركة
١٨	تقرير مجلس الإدارة
١٩	تقرير مدققي الحسابات
٢٠	قائمة المركز المالي الموحدة
٢١	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٢٢	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٢٣	قائمة التغيرات في الحقوق الموحدة
٤٢ - ٢٤	إيضاحات حول البيانات المالية



# كلمة رئيس مجلس الإدارة



## حضرات السادة مساهمي شركة فيرست العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

إنه لمن دواعي سروري بالأصالة عن نفسي وبالنسبة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، أن أرحب بكم وأن أقدم لكم التقرير السنوي لشركة فيرست العقارية متضمناً نتائج أعمال الشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢.

عام آخر من التحديات شهدته مملكة البحرين جراء الأزمة السياسية التي لا تزال تتفتح فصولاً لها بين الحين والآخر. ولا زالت الحكومة تبذل جهوداً لا تتقطع نحو تحقيق المصالحة الوطنية لضمان الاستقرار السياسي مدعوماً بالبرامج الإصلاحية المتلاحقة التي من شأنها أن تعيد البلاد إلى حالة الاستقرار الذي طالما نعمت به المملكة، وهو ما ينعكس بدوره على القطاعات الاقتصادية المختلفة.

من جانب آخر، لا تزال الأزمة المالية العالمية تترك آثارها على مختلف الأسواق ومن بينها القطاع العقاري. هذا فضلاً عن أزمة الديون التي أثرت بشكل أو بآخر على مختلف الأسواق العالمية. وعلى الرغم من أن منطقة الخليج لا تزال بمنأى عن التأثير الشديد بتداعيات هذه الأزمات المتلاحقة، إلا أن بعض القطاعات وعلى رأسها القطاع العقاري لم تسلم من تداعياتها حيث تجلّى ذلك في التراجع اللافت في القيم الرأسمالية العقارية وقيم الإيجارات. ألا أن شركة فيرست العقارية قد حرصت خلال هذا العام أيضاً على مواصلة عملها الدؤوب في تنفيذ عدد من المشاريع حيث بدأت الشركة في الربع الأول من هذا العام بالمشاركة بقيمة ٥٠٪ مع إحدى الشركات التابعة بإنشاء برج سكني جديد في منطقة ضاحية السيف التجارية والذي يتكون من ٢٥ دور ويحتوي على ١٢٢ شقة مؤثثة بالكامل ومجهز بكامل المتطلبات حسب السوق العقاري البحريني و من المتوقع الانتهاء من هذا المشروع مطلع الربع الثالث من عام ٢٠١٤. أيضاً وفي إطار استراتيجية الشركة التوسعية فقد بدأت الشركة كذلك بتطوير الأرض الصناعية في منطقة الحد الصناعية (G26) وسوف يتكون المشروع من ثلاث مخازن تجارية مجهزة بالكامل ومن المتوقع الانتهاء من بناء المخزن الأول في الربع الأول من عام ٢٠١٣. ولا بد من الإشارة في هذا المقام إلى أن أصول الشركة تتمتع بأوضاع ممتازة، ذلك أن عقارات الشركة مشغولة بالكامل تقريباً، فضلاً عن قيام الشركة بتسديد جزء من قروضها لتخفيض مدة الدين السنوية.

على الصعيد المالي، فقد بلغت أصول الشركة ٧٠،١٥٢،٥٤٧ دينار بحريني في نهاية عام ٢٠١٢ مقارنةً بـ ٧١،٠١٥،٢٠٧ دينار بحريني في نهاية ٢٠١١ أي بإنخفاض ١٪. فيما بلغت حقوق المساهمين ٥٢،٠٥٦،٥١٣ دينار بحريني في نهاية عام ٢٠١٢ مقارنةً بـ ٥١،٧٥٨،٩٨٣ دينار بحريني في نهاية عام ٢٠١١ أي بزيادة ٢،٥٪، كما بلغت إيرادات الشركة ٢،٩٨٤،٤٩٥ دينار بحريني في عام ٢٠١٢ مقارنةً بـ ٣،٢٢٢،٩٤٩ دينار بحريني في عام ٢٠١١ أي بإنخفاض ٧،٥٪ فيما إنخفضت المصاريف ٢،٤٤٩،٨٦٠ دينار بحريني في عام ٢٠١٢ مقارنةً بـ ٢،٠٠٦،٠٢٣ دينار بحريني في عام ٢٠١١ أي بإنخفاض ١٨،٥٪ وبذلك بلغ صافي الربح للشركة الأم ٥٢٤،٦٣٥ ألف دينار بحريني في عام ٢٠١٢ مقارنةً بـ ٢٢٦،٩٢٦ ألف دينار بحريني عام ٢٠١١ أي بزيادة ١٣٦٪.

وسوف تعمل الشركة خلال الفترة القادمة على مواصلة تنفيذ المشروعات التي باشرتها والعمل في الوقت نفسه على رصد الفرص الملائمة التي تضمن لها تعزيز مصادر الدخل وقيمة الأصول، وذلك بانتظار ما قد يطرأ على هذا القطاع الحيوي من تغييرات إيجابية على المستوى المحلي والإقليمي.

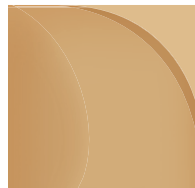
وفي الختام لا يسعني سوى أن أتقدم باسمي وباسم زملائي أعضاء مجلس الإدارة وكافة العاملين بالشركة بخالص الشكر والامتنان إلى مساهميننا الكرام على ثقتهم الغالية ودعمهم المتواصل.

كما أتوجه بالشكر الجزيل إلى إدارة الشركة وكافة العاملين فيها على جهودهم المخلصة وتفانيهم في سبيل تحقيق مزيد من الإنجازات.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،



محمد إبراهيم الفرحان  
رئيس مجلس الإدارة



# مقدمة

كان الهدف من تأسيس وهيكل شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) تحقيق إستراتيجية النمو المستمر والسمعة الطيبة في السوق العقاري المحلي وفي الوقت ذاته توفير الفرص الاستثمارية المجزية للمستثمرين والإدارة والموظفين على حد سواء. وقد عمل فريق الإدارة الذي يتمتع بخبرات رفيعة وكفاءات عالية طوال الأعوام السابقة بنشاط لإيجاد استثمارات جديدة من خلال توسيع أعمال الشركة بحيث تشمل سوق العقار السكني والتجاري والصناعي فضلا عن المستودعات.

وتواصل الشركة سعيها الحثيث لتلبية توقعات المساهمين من خلال تعزيز قيمة الأصول وتنفيذ مبادرات النمو والتنوع المدروس على الصعيدين المحلي والإقليمي.

## الإستراتيجية

تعمل شركة فيرست العقارية على تطبيق النموذج التالي في إستراتيجيتها:

- البحث عن الفرص المجزية في قطاع العقار.
- التملك لعقارات جديدة ذات قيمة مستقبلية مجزية.
- تجارة وتطوير الأراضي.
- زيادة ربحية العقارات الحالية من خلال إدارة عقارات الشركة.
- وضع استراتيجيات تخارج واضحة المعالم لكل عقار.

## الرؤية

تطمح الشركة من خلال تجميع وتطوير ومراقبة محافظ قوية للأصول العقارية إلى إيجاد القيمة المضافة مقابل أدنى مستوى ممكن من المخاطر لمساهميها وإيجاد الفرص لعملائها وتوفير الخبرة لمدراءها وموظفيها.

## الرسالة

زيادة العائدات من خلال توفير الفرص الاستثمارية العقارية عالية الجودة والمضمونة والتي تتطوي على أدنى معدلات مخاطر وتعزيز قيمة هذه الاستثمارات والمشاريع التي تتبناها الشركة لمصلحة المساهمين والعملاء والموظفين وذلك من خلال توفير الموظفين الأكفاء إلى جانب تطبيق وتنفيذ الخطط المبتكرة والاستراتيجيات المتميزة.



# مشاريح الشركة



تسعى شركة فيرست العقارية إلى تحقيق القيمة المضافة مقابل الحد الأدنى من المخاطر للوصول إلى استثمارات آمنة تقي بتوقعات مساهميتها وتسهم في المحافظة على قيمتها في ظل التقلبات التي تشهدها السوق المحلية.

في سياق تطبيق هذه الاستراتيجية، يمكن تصنيف العقارات التي تمتلكها شركة فرست العقارية ش.ب.م (مقفلة) في فئتين: العقارات المدرة للدخل والعقارات الخاصة بالمتاجرة والتطوير، وفيما يلي وصف موجز لكل فئة.

## أولاً: العقارات المدرة للدخل

### مملكة البحرين

#### مجمع الجفير ١



المجمع يقع في منطقة الجفير والتي تعتبر إحدى المناطق الرئيسية في المنامة. ويضم هذا المجمع الراقي والمؤثث بالكامل ٢٢ فيلا بمساحة تصل إلى ٢٠٠ متر مربع مع حوض سباحة خاص لكل فيلا. والمجمع مؤجر بالكامل.

#### مجمع الجفير ٢



المجمع يقع بالقرب من مجمع الجفير (١) ويضم المجمع ٢٢ فيلا مؤثثة بالكامل بمساحة إجمالية للفيلا تبلغ ٢٠٠ متر مربع. ولكل فيلا باحة خارجية مستقلة مع حوض سباحة خاص. والمجمع مؤجر بالكامل.

## برج ذا ون هندرد رزيدنس "The 100 Residence"



تم الانتهاء من بناء هذا البرج السكني في الربع الأول من عام ٢٠١٠. يقع البرج في منطقة الفاتح في الجفير. ويتكون المشروع من ٢٧ طابق ويضم ١٠٤ شقة فاخرة مؤثثة بالكامل ويغطي مساحة بناء إجمالية تبلغ (٢٢,٥١٠ متر مربع). والخدمات المقدمة في هذا البرج تشمل بركة سباحة داخلية وخارجية، صالة للألعاب الرياضية مع توفير الخدمات الأمنية على مدار الساعة. والمشروع مؤجر بالكامل.



## مستودع في مرفأ البحرين الاستثمائي، منطقة الحد

قامت الشركة في عام ٢٠٠٧ بشراء قطعة أرض في موقع متميز لغرض الاستثمار في مرفأ البحرين الاستثمائي، حيث تعرف هذه الأرض باسم G٢٨ وتغطي مساحة إجمالية تبلغ حوالي ٤٥،٢٤٧ متر مربع. وقد وقّعت الشركة اتفاقية إيجار لمدة ١٥ سنة مع أحد المستثمرين لبناء مستودع حسب احتياجاتهم يغطي مساحة بناء إجمالية تبلغ ٣١،٠٠٠ متر مربع، حيث استكمل بناؤه وتسليمه للمستأجر في شهر أغسطس ٢٠٠٩. ويعتبر هذا المشروع أحد أهم مشاريع الشركة المدرة للدخل.

## الإمارات العربية المتحدة

### سكن العمال في منطقة المحيصنه - دبي

قامت الشركة في أكتوبر ٢٠٠٧ وبالمشاركة مع شركة إنجازات للتنمية العقارية بشراء مبنى لسكن العمال في منطقة المحيصنه الذي يغطي مساحة إجمالية تبلغ ٥،٢٨٧ متر مربع. ويتكون المبنى من طابقين ويضم ٣٩٧ غرفة حيث تم خلال عام ٢٠١٠ إعادة ترميم المبنى وتأجيره بالكامل.



## ثانياً: المتاجرة والتطوير

### مملكة البحرين

#### أرض السيف - منطقة السيف



قامت الشركة خلال شهر سبتمبر ٢٠٠٥ وبالتعاون مع شركة الداو العقارية بتملك ٥٠% في أرض في موقع متميز في منطقة السيف شمال سيتي سنتر البحرين وفي عام ٢٠٠٨ تم تقسيم الأرض إلى ٢١ قسيمة تغطي مساحة ٥١٠,٨٨١ قدم مربع. وقد قررت الشركة الاستفادة من الارتفاع في أسعار الأراضي في منطقة السيف فقررت بيع ١٣ قسيمة منها تغطي مساحة ٢٣٦,٢٠٢ قدم مربع حيث حققت الشركة من خلالها إيرادات جيدة . في حين قررت الشركة الاحتفاظ بالقسائم الثمانية المتبقية لأغراض التطوير والمتاجرة.

#### مشروع السيف السكني - منطقة السيف

خصصت الشركة إحدى قسائم أرض السيف التي تبلغ مساحتها ١,٥٥٢ متر مربع لتطوير مشروع برج سكني راقى يتألف من ٢٥ طابقاً بمساحة إجمالية تبلغ ١٩,١٧٨ متر مربع. بالمشاركة بالتساوي مع إحدى الشركات العقارية ذات صلة. يضم المشروع ١٣٠ وحدة سكنية مؤثثة بالكامل بالإضافة إلى مطعم وصالة ألعاب ومركز تجاري وحمام سباحة. وقد تم البدء بتنفيذ المشروع في شهر أبريل من عام ٢٠١٢. ويقع المشروع في أحد أهم المواقع الحيوية في منطقة السيف وعلى بعد بضعة امتار من مجمع سيتي سنتر و مجمع السيف التجاريين كما وأنه مطل على البحر. و من المتوقع الإنتهاء منه في شهر إبريل من عام ٢٠١٤ .

#### مرفاً البحرين الاستثماري (G٢١) - منطقة الحد

إن الأرض المذكورة أعلاه تمتلكها الشركة من ضمن مشروع مرفاً البحرين الإستثماري في موقع استراتيجي متميز يطل على البحر وذلك لغرض تطوير مشروع مخازن عليها، حيث تعرف هذه الأرض باسم G٢٦ وتغطي مساحة إجمالية تبلغ حوالي ٥٨,٢٢٢ متر مربع. وسوف يتكون هذا المشروع من ثلاث مخازن بمساحة بناء إجمالية تبلغ حوالي ٢٦,٠٠٠ متر مربع. وقد تم البدء في شهر مايو من هذا العام بتطوير المخزن الأول التي تتكون مساحته البناء فيه حوالي ٨,٧٠٠ متر مربع و من المتوقع الإنتهاء منه في شهر مارس ٢٠١٣.

#### أرض الحد الصناعية، منطقة الحد

قامت الشركة في شهر سبتمبر ٢٠٠٧ بشراء قطعة أرض في منطقة الحد الصناعية تغطي مساحة إجمالية تبلغ ٧٢,٠٠٠ قدم مربع. وتهدف الشركة إلى الإستثمار في هذه الأرض عن طريق إعادة بيعها.



## مشروع مرسى السيف - منطقة السيف

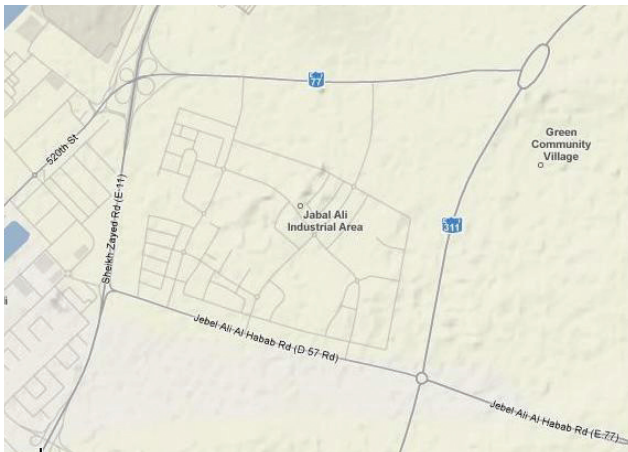
تأسست شركة مرسى السيف للإستثمار المحدودة في ٢٠٠٨ برأس مال مدفوع ٥٣١,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي مملوكة لمؤسسه المصرف العالمي ش.م.ب - البحرين ويقع المشروع في المنطقة الشمالية من منطقة السيف، حيث يشمل تطوير أبراج سكنية ومنازل ومرافق تجارية وأبراج مكتبية ومرافق ترفيهية على مساحة تبلغ ٢٥,٨٣٢,٦٠٠ قدم مربع.

وفي شهر سبتمبر ٢٠٠٨، قامت الشركة بالاكتمال في شركة مرسى السيف للإستثمار المحدودة، حيث تباشر الشركة حالياً أعمال المرحلة الأولى من المشروع والتي تشمل تصميم المخطط الرئيسي مع استصلاح الأراضي الواقعة في البحر.



## الإمارات العربية المتحدة

## أرض جبل علي - دبي



كجزء من إستراتيجية الشركة للتوسع في مشاريعها على المستوى الإقليمي، قامت الشركة خلال شهر أغسطس ٢٠٠٨ وعبر حصتها البالغة ٢٥٪ في شركة السنوك العقارية ذ.م.م. بشراء قسمتين بمساحة إجمالية تبلغ ٤١,٩٨٠ قدم مربع في جبل علي. وتهدف الشركة بتطوير هذه القسائم إلى مجمع لسكن العمال يضم ٥٧٦ غرفة. إلا وأنه نظراً لظروف السوق الحالية تقرر تأجيل تطوير المشروع إلى حين تحسين أوضاع السوق.





نبتة عن  
السوق المحلي

## أداء الإقتصاد المحلي

لم يكن الإقتصاد البحريني بمنأى عن تأثير أحداث الربيع العربي، حيث يستمر الوضع السياسي غير المستقر في البحرين للشهر الثاني والعشرين على التوالي، وهو ما أثر على نمو الناتج المحلي الإجمالي، حيث انخفض نموه الحقيقي في عام ٢٠١١ لنحو ٩،١٪، مسجلاً أقل معدل نمو حقيقي حققه الإقتصاد خلال العقد الماضي. فقد تراوحت معدلات النمو الحقيقي خلال العشر سنوات الماضية بين حد أعلى بنحو ٨،٤٪ في عام ٢٠٠٧، وحد أدنى بنحو ٢،٥٪ في عام ٢٠٠٩. ومن المتوقع في عام ٢٠١٢ أن يرتفع معدل النمو الحقيقي للناتج المحلي الإجمالي لنحو ٩،٣٪، على أن ينخفض لنحو ٦،٣٪ في عام ٢٠١٣. وهذان معدلان موجبان لكن لا يزالان دون المعتاد بالنسبة للإقتصاد البحريني، علماً بأن الإقتصاد لم ينكمش (نمو حقيقي سالب)، وذلك على العكس من اقتصاديات بعض الدول العربية التي شهدت تقلبات سياسية، أي أن الحفاظ على النمو الحقيقي الموجب بحد ذاته قد يعتبر مؤشراً إيجابياً في مثل هذه الظروف الصعبة.

وتتبنى الحكومة البحرينية سياسة مالية توسعية، وإن على حساب العجز في الموازنة، وقد بدأ العجز الحديث للموازنة منذ عام ٢٠٠٩ بنسبة ٦٪ قياساً على حجم الناتج المحلي الإجمالي، وهذا يعود جزئياً إلى تداعيات الأزمة الاقتصادية العالمية، ثم أخذ العجز في الانخفاض لنحو ٨،٤٪ في عام ٢٠١٠، ونحو ٥،٢٪ في عام ٢٠١١، ومن المتوقع أن يستمر العجز في الانخفاض لنحو ١٪ في عام ٢٠١٢، وهذه مؤشرات على عدم انفلات معدل الإنفاق الحكومي مقارنة بالإيرادات. ولا يزال الدين العام، أي إجمالي عجز الموازنة المتراكم عبر السنوات، ضمن معدل مقبول في حدود الـ ٥٠٪ قياساً إلى حجم الناتج المحلي الإجمالي.

ولا يزال معدل التضخم في حدود معقولة في ظل الارتباط الكلي بين سعر صرف الدينار البحريني وسعر صرف الدولار الأمريكي، مما يعني تحييد أداة سعر الصرف في مواجهة التضخم، وانفتاح الإقتصاد البحريني على العالم بما يعنيه من تأثير كبير بحركة أسعار السلع والخدمات بالعالم. وظلت معدلات التضخم تحت السيطرة، حيث يُقدر معدل التضخم للأشهر العشر الأولى من عام ٢٠١٢ بنحو ٩،٢٪، بينما بلغت معدلات التضخم أقصاها في عامي ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨ عندما وصلت لنحو ٤،٢٪ و ٥،٥٪ على التوالي، ومن المتوقع أن يظل التضخم تحت السيطرة مراوفاً بين ٣٪ و ٤٪ في المستقبل القريب، مع الأخذ بعين الاعتبار سخونة بعض اقتصادات العالم وأثرها المحتمل على زيادة الطلب على المواد الأولية والغذائية وبالتالي احتمال تضخم أسعارها.

ولازال الحساب الجاري البحريني يحقق فائضاً، حيث بلغ في عام ٢٠١١ نحو ٢،٢ مليار دولار أميركي، أو نحو ٨،١٢٪ قياساً إلى حجم الناتج المحلي الإجمالي، وهو معدل يلامس الحدود العليا لما هو معتاد بالنسبة للإقتصاد البحريني. ومن المتوقع أن يستمر فائض الحساب الجاري في عامي ٢٠١٢ و ٢٠١٣ ليبلغ نحو ٢ مليار دولار أميركي ونحو ٨،١ مليار دولار أميركي على التوالي. هذه المؤشرات توحى باستقرار نسبي لعلاقة الإقتصاد البحريني بالإقتصاد الخارجي، ولعل الاستقرار مؤشر إيجابي بحد ذاته في وضع محلي وإقليمي أقرب للاضطراب.

كل ذلك يعني أن تداعيات الأزمة المالية العالمية، وتدابير الاضطرابات السائدة في المنطقة وكذلك الاضطرابات السياسية المحلية قد تركت آثارها السلبية على أداء الإقتصاد البحريني، ولكن ظلت مؤشرات رغم ذلك أفضل من التوقعات. ورغم أن التحديات على المستوى العالمي والإقليمي والمحلي لا زالت قائمة، إلا أن توقعات المؤسسات الدولية والنشرات المتخصصة توحى بأن بعض التحسن قد يطرأ على تلك المؤشرات في المستقبل القريب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته..



محمد الفرحان  
رئيس مجلس الإدارة

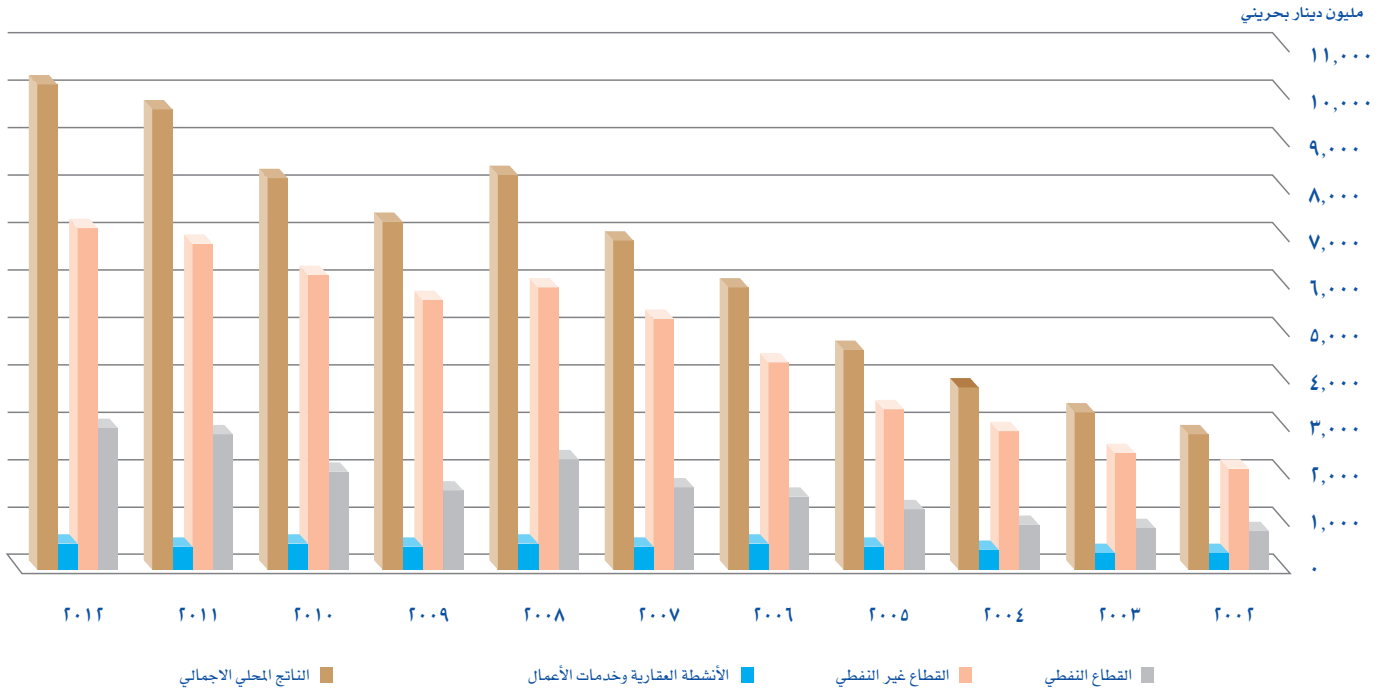


## ثانيا- مؤشرات أداء سوق العقار المحلي

تشير بيانات مصرف البحرين المركزي وتقرير وحدة المعلومات الاقتصادية، إلى ارتفاع مساهمة قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال نسبة إلى حجم الناتج المحلي الإجمالي تدريجياً خلال السنوات ٢٠١٢-٢٠٠٢، وبمعدل نمو سنوي مركب بلغ نحو ٤,٥٪، حيث بلغت مستوى ٥٢٨ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٢، مقارنة بنحو ٣١٠,٧ مليون دينار بحريني في عام ٢٠٠٢. وجاء ذلك تزامناً مع تحقيقه الناتج المحلي الإجمالي نمو سنوي مركب بلغ نحو ١٣,٥٪ خلال نفس الفترة، حين بلغ مستواه نحو ١٠,٢٥١ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٢، مقارنة بنحو ٢,٨٨٢ مليون دينار بحريني في عام ٢٠٠٢. وتراجعت مساهمة قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال من حجم الناتج المحلي الإجمالي نحو ٥,١٪ في عام ٢٠١٢ مقارنة مع ١٠,٨٪ في عام ٢٠٠٢، وحقق معدل النمو السنوي المركب للقطاعات غير النفطية نحو ١٣,١٪ (٤,٧٠٪ من إجمالي الناتج المحلي في ٢٠١٢)، مقارنة بمعدل نمو مركب بلغ نحو ١٤,٧٪، للقطاع النفطي خلال نفس الفترة (٦,٢٩٪ من إجمالي الناتج المحلي في ٢٠١٢).

### حركة تغير الناتج المحلي الإجمالي (٢٠١٢-٢٠٠١)

توزيع الناتج المحلي الإجمالي خلال السنوات ٢٠١٢ - ٢٠٠٢



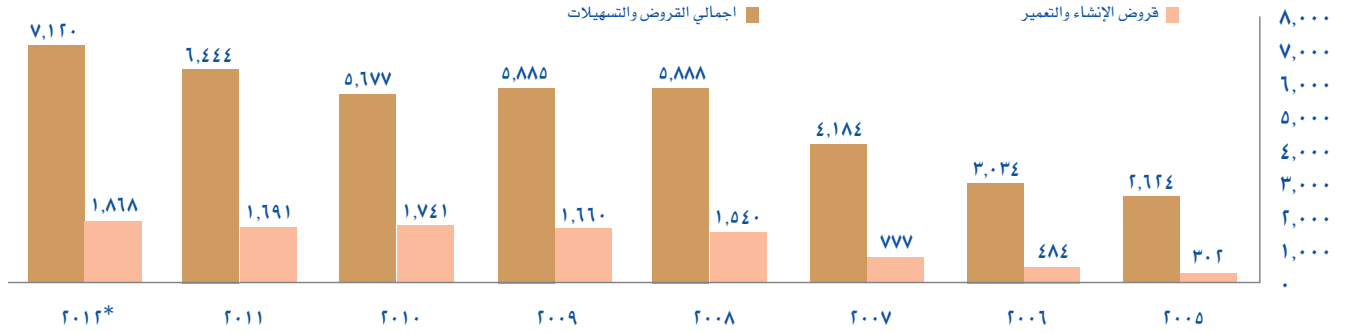
\* بيانات عام ٢٠١٢ من تقرير وحدة المعلومات الاقتصادية - ديسمبر ٢٠١٢

وبلغ حجم قروض الإنشاء والتعمير حسب البيانات المتوفرة لغاية مارس من عام ٢٠١٢ وتقديرات نهاية عام ٢٠١٢ نحو ١,٨٧ مليار دينار بحريني أي نحو ٢٦,٢٪ من إجمالي القروض البالغة نحو ٧,١ مليار دينار بحريني، مقارنة مع مستواها في نهاية عام ٢٠١١ البالغ نحو ١,٦٩ مليار دينار بحريني، أي بارتفاع بنحو ١٠,٥٪.

## قروض الإنشاء والتعمير مقارنة مع إجمالي القروض والتسهيلات

توزيع إجمالي القروض والتسهيلات حسب القطاعات الاقتصادية باستثناء المصارف (مليار دينار بحريني)

مليون دينار بحريني



بيانات لغاية مارس عام ٢٠١٢، بنك البحرين المركزي

\* بيانات عام ٢٠١٢ بناء على الأرقام الفعلية لغاية نهاية مارس ٢٠١٢ وتقديرات إجمالي عام ٢٠١٢.

وبلغ عدد الرخص الإنشائية خلال الثلاثة أشهر الأولى من عام ٢٠١٢ نحو ٢,٣ ألف رخصة أو نحو ٩,٠ ألف رخصة (محسوبة على أساس سنوي)، أي بنسبة نمو بلغت نحو ١٦,٣٪ مقارنة بعام ٢٠١١، حين بلغ العدد ٧,٨ ألف رخصة.

## مقارنة مجموع وتوزيع تراخيص البناء الإنشائي

تراخيص البناء الإنشائي	٢٠٠٨	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢
الإضافات	٥٢٠٤	٥٧٨٦	٥,٤٢٩	٤,١١٩	٤,٨٣٢
الهدم	١١٣٦	٦٥٢	٧٨٨	٦٠٥	٥٥٦
هدم وبناء	١١٥	٦٥	٦٩	٥٧	٦٨
بناء جديد	٢,٨٤٧	٢,٩٤٦	٢,٧٨٨	٢,١٣٧	٢,٣٨٤
دفان	٢٥	١٠	١٤	٨	٣٦
ترميم	١٢٤٢	١٠١٩	٩٢٥	٨٤٤	١,١٦٤
إجمالي تراخيص البناء الإنشائي	١١,٥٧٩	١٠,٢٥٢	١٠,٠١٣	٧,٧٧٠	٩,٠٤٠

البيانات المتوفرة لغاية مارس عام ٢٠١٢ (محسوبة على أساس سنوي)، بنك البحرين المركزي

\* بيانات عام ٢٠١٢ بناء على الأرقام الفعلية لغاية نهاية مارس ٢٠١٢ وتقديرات إجمالي عام ٢٠١٢.

وبلغ عدد تراخيص البناء الجديد نحو ٥٩٦ رخصة، أو نحو ٢,٤ ألف رخصة محسوبة على أساس سنوي، مقارنة مع ٢,١ ألف رخصة في عام ٢٠١١، أي بنسبة إرتفاع بلغت نحو ١١,٦٪، ولا زالت المقارنة تحتاج إلى تعديل عند نشر الأرقام الفعلية عن كامل عام ٢٠١٢.

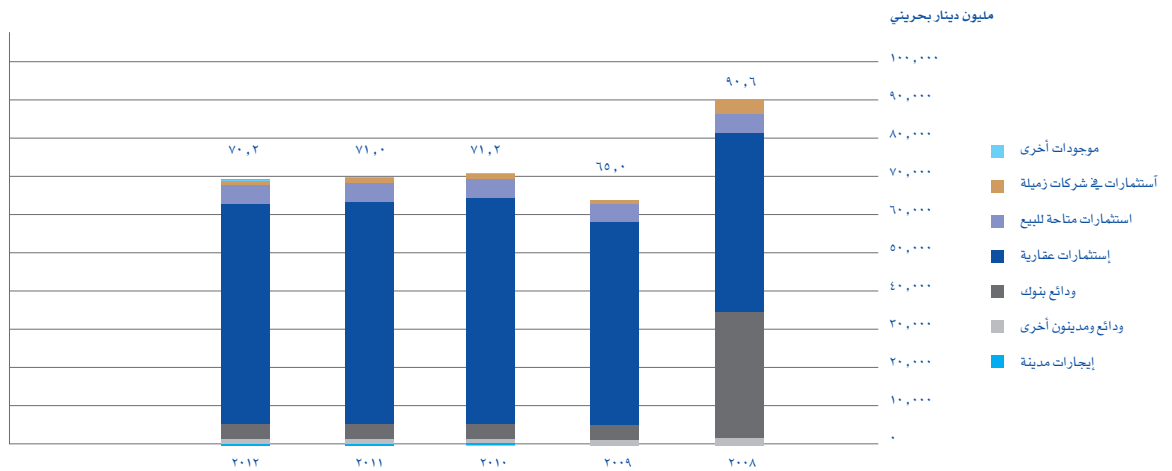


## التحليل المالي للشركة

### أولاً: المركز المالي

بلغ إجمالي أصول الشركة خلال عام ٢٠١٢ نحو ٧٠,٢ مليون دينار بحريني، (٧١ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١١)، وتجدر الإشارة إلى أن جميع أصول وإستثمارات الشركة هي إستثمارات عقارية وإستثمارات في شركات عقارية، وقد ارتفعت الإستثمارات العقارية بنحو ١,٦ مليون دينار بحريني، وصولاً إلى ٦٠,١ مليون دينار بحريني (٨٥,٧٪ من إجمالي الأصول)، مقارنة مع ٥٨,٥ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١١ (٨٢,٤٪ من إجمالي الأصول)، بينما تراجع قيمة النقد لدى الشركة حيث إنخفض بند النقد والنقد المعادل بنحو ٢,٥ مليون دينار بحريني أي بنسبة تراجع بلغت نحو ٤٨,٧٪، عندما حققت نحو ٢,٦ مليون دينار بحريني، مقارنة مع نحو ٥,١ مليون دينار بحريني في نهاية عام ٢٠١١.

تطور أصول شركة فيرست العقارية خلال السنوات (٢٠١٢-٢٠٠٨)



نسبة الأصول من الإجمالي	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠٠٨
إيرادات مدينة	٠,٥٪	٠,٥٪	٠,٤٪	٠,٠٤٪	٠,١٪
ذمم ومديونون أخرى	١,٧٪	١,٢٪	١,٨٪	١,٩٪	١,٩٪
ودائع بنوك	٢,٧٪	٧,١٪	٥,٥٪	٦,٠٪	٣٦,٦٪
إستثمارات عقارية	٨٥,٧٪	٨٢,٤٪	٨٢,٦٪	٨٢,٣٪	٥١,٩٪
إستثمارات متاحة للبيع	٧,٠٪	٦,٩٪	٦,٩٪	٧,٦٪	٥,٥٪
إستثمارات في شركات زميلة	١,٤٪	١,٨٪	١,٨٪	٢,١٪	٤,٠٪
موجودات أخرى	٠,٠٢٪	٠,٠٤٪	٠,١٪	٠,١٪	٠,٠٥٪
إجمالي الموجودات	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪

وبلغ إجمالي خصوم الشركة نحو ١٧,١ مليون دينار بحريني وهو أدنى من مستواه في عام ٢٠١١ والبالغ نحو ١٩,٣ مليون دينار بحريني وذلك بسبب سداد جزء من التمويل الممنوح من إحدى البنوك، وقامت الشركة بالتفاوض مع البنوك الدائنة ونجحت في إعادة جدولة التمويل الرئيسي الممنوح من إحدى البنوك بقيمة ١٢,٩ مليون دينار بحريني من قصيرة الأجل إلى طويلة الأجل على أن يتم سداد القرض في نوفمبر ٢٠١٨. وتحسن حقوق مساهمي الشركة الأم بنحو ٥٣٩,٠ مليون دينار بحريني، ليلبغ نحو ٤٦,٩ مليون دينار بحريني، وذلك نتيجة إرتفاع الأرباح المرحلة بنحو ٤٨٥,٠ مليون دينار بحريني، حين بلغت ٦,٥ مليون دينار بحريني مقارنة مع ٦ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١١. وعليه بلغت القيمة الدفترية لسهم الشركة نحو ١٤٠,٦ فلس بحريني (١٣٩ فلس بحريني في عام ٢٠١١).



## ثانياً: الأداء المالي

حققت الشركة خلال عام ٢٠١٢ إيرادات بلغت نحو ٢,٩٨ مليون دينار بحريني، مقارنة بنحو ٣,٢٣ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١١، وشكلت إيرادات الإيجارات نحو ٢,٩٢ مليون دينار بحريني أي بنسبة ٩٧,٩٪ من إجمالي الإيرادات، مقارنة مع ٣,١٤ مليون دينار بحريني، ٩٧,١٪ من إجمالي الإيرادات في العام السابق.

وبلغت المصروفات نحو ٢,٤٥ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٢ بتراجع بلغ نحو ١٨,٥٪. مقارنة مع نحو ٣ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١١. وقد جاء التراجع في المصروفات نتيجة تراجع بند المخصص المطلوب مقابل التغير في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية حين بلغت نحو ٤٣٩,٠ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٢ مقارنة بنحو ١,١٦ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١١. وتراجعت المصروفات التمويلية بنحو ٠,٩١ مليون دينار بحريني حيث بلغت نحو ٠,٨٢١ مليون دينار بحريني نتيجة سداد جزء من التمويل الممنوح للشركة خلال السنة، وتراجعت المصروفات العقارية أيضاً حين بلغت نحو ٠,٦٩٧ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٢ مقارنة مع ٠,٧٦٢ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١١، وذلك ضمن نفس مستوى تراجع إيرادات الإيجارات.

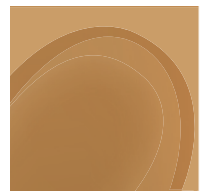
وبذلك، بلغ إجمالي أرباح الشركة نحو ٠,٥٣٥ مليون دينار بحريني في نهاية عام ٢٠١٢، مقارنة مع ٠,٢٢٧ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١١. بينما بلغ صافي الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم نحو ٠,٥٢٨ مليون دينار بحريني، مقارنة مع نحو ٠,٦٤٩ مليون دينار بحريني عام ٢٠١١. وعليه بلغت ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة نحو ١,٦ فلس بحريني، في عام ٢٠١٢ مقارنة مع ١,٩ فلس بحريني في عام ٢٠١١.

ويظهر الجدول التالي ملخص لبعض المؤشرات المالية، خلال الفترة (٢٠١٢-٢٠٠٨)

المؤشرات المالية	٢٠٠٨	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢
ربحية السهم - فلس	٧٧,٤	٠,٥	١,١	١,٩	١,٦
القيمة الدفترية - فلس	٢١٠,٤	١٣٥,٩	١٣٧,٠	١٣٩,٠	١٤٠,٦
العائد على حقوق المساهمين - ROE %	٤٣,٨	٠,٣	٠,٨	١,٤	١,٢
العائد على الأصول - ROA %	٢٢,٨	٠,٢	٠,٣	٠,٣	٠,٨
العائد على رأس المال - ROC %	٧٩,٣	٠,٥	١,١	١,٩	١,٦



# القوائم المالية



شركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة)

**تقرير مجلس الإدارة  
والقوائم المالية الموحدة  
٣١ ديسمبر ٢٠١٢**



شركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة)

## شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) تقرير مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم والقوائم المالية الموحدة المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢.

### الأنشطة الرئيسية ومراجعة تطورات الأعمال

تزاول المجموعة أنشطة إقتناء وتطوير وتأجير وبيع عقارات إستثمارية آمنة ومستقرة وذات جودة عالية في مملكة البحرين ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى.

لقد حققت المجموعة صافي ربح بمبلغ وقدره ٦٣٥, ٥٣٤ دينار بحريني خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (٢٠١١: ٩٢٦, ٢٢٦ دينار بحريني) ومن ضمنها ربح بمبلغ وقدره ٨٠٥, ٥٢٨ عائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم (٢٠١١: ٠٥٩, ٦٤٩ دينار بحريني) وخسارة بمبلغ وقدره ١٧٠, ٤ دينار بحريني عائد إلى حقوق غير مسيطرة (٢٠١١: خساره بمبلغ وقدره ١٣٣, ٤٢٢ دينار بحريني).

### التغيرات في الأرباح المحتفظ بها:

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٥,٤٣٤,٦٥٧	٦,٠١٨,٨١٠	الرصيد كما في ١ يناير
٢٢٦,٩٣٦	٥٣٤,٦٣٥	الربح للسنة
٤٢٢,١٣٣	٤,١٧٠	حقوق غير مسيطرة
(٦٤,٩٠٦)	(٥٣,٨٨١)	محول إلى الاحتياطي القانوني
٦,٠١٨,٨١٠	٦,٥٠٣,٧٣٤	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

### مدققي الحسابات

أبدى السادة إرنست ويونغ وبنون رغبتهم في الاستمرار بالقيام بمهام التدقيق على حسابات المجموعة، وعليه سيقدم اقتراح في إجتماع الجمعية العمومية السنوي لإعادة تعيينهم كمدققين للمجموعة للسنة التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

تم توقيعها نيابة عن المجلس من قبل:

رئيس مجلس الإدارة

١٠ أبريل ٢٠١٣

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)

### تقرير حول القوائم المالية

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) («الشركة») وشركتها التابعة (المشار إليهما معاً «المجموعة») والتي تشمل القائمة الموحدة للمركز المالي كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٢ والقوائم الموحدة للدخل والشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في الحقوق للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

#### مسئولية أعضاء مجلس الإدارة عن القوائم المالية

إن مجلس الإدارة هو المسئول عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن نظم الرقابة الداخلية التي يراها مجلس الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء ناتجة عن أية تجاوزات أو أخطاء.

#### مسئولية مدققي الحسابات

إن مسئوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد تمت أعمال التدقيق التي قمنا بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الإلتزام بالأخلاقيات المهنية ذات العلاقة وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن القوائم المالية الموحدة خالية من أية أخطاء جوهرية.

تشمل أعمال التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة تدقيق مؤيدة للمبالغ والإيضاحات المفصّل عنها في القوائم المالية الموحدة. إن اختيار الإجراءات المناسبة يعتمد على تقديراتنا المهنية، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء ناتجة عن تجاوزات أو أخطاء. وعند تقييم هذه المخاطر يتم الأخذ في الاعتبار نظم الرقابة الداخلية المعنية بإعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة والتي تمكننا من تصميم إجراءات تدقيق مناسبة في ظل الأوضاع القائمة، ولكن ليس لغرض إبداء رأي مهني حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة. كما تتضمن أعمال التدقيق تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي إجراها مجلس الإدارة وكذلك تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة.

وباعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتمكيننا من إبداء رأي تدقيق حول هذه القوائم.

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) (تتمة)

#### الرأي

في رأينا إن القوائم المالية الموحدة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، عن المركز المالي للمجموعة كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٢ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

### تقرير حول المتطلبات التنظيمية الأخرى

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني، نفيد بأن:

(أ) الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن القوائم المالية الموحدة تتفق مع تلك السجلات؛ و

(ب) المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتفق مع القوائم المالية الموحدة.

وحسب علمنا أنه لم تقع خلال السنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٢ أية مخالفات لأحكام قانون الشركات أو لأحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري سلباً على نشاط الشركة أو مركزها المالي. وقد حصلنا من الإدارة على جميع المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيتنا.



١٠ أبريل ٢٠١٢

المنامة، مملكة البحرين



شركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة)

## قائمة المركز المالي الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٢٠١١ دينار بحريني	٢٠١٢ دينار بحريني	إيضاحات	الموجودات
٢٦,٤٢٤	١٥,٠٠٤	٥	موجودات غير متداولة
٥٨,٤٩٢,١٤٢	٦٠,٠٩٠,١٦٩	٦	أثاث ومعدات ومركبات
١,٢٥٢,٦٣٠	٩٧٢,٧١٣	٧	استثمارات عقارية
٤,٩٢٢,١٥٤	٤,٩٢٩,١٣٨	٨	إستثمارات في شركات زميلة إستثمارات متاحة للبيع
٦٤,٧٠٤,٣٥٠	٦٦,٠٠٧,٠٢٤		
١,٢٢٤,٩٠٧	١,٥٤٠,٩١٧	٩	موجودات متداولة
٥,٠٧٥,٩٥٠	٢,٦٠٤,٦٠٦	١٠	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى النقد وما في حكمه
٦,٢١٠,٨٥٧	٤,١٤٥,٥٢٣		
٧١,٠١٥,٢٠٧	٧٠,١٥٢,٥٤٧		مجموع الموجودات
٣٣,٣٩٠,٠٠٠	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	١١	الحقوق والمطلوبات
٢٧,٢٤١	٢٧,٢٤١	١٢	الحقوق رأس المال
٤,٨١٤,٨٣٦	٤,٨٦٨,٧١٧	١٣	علاوة إصدار أسهم
٢,١٥٥,٨٢٦	٢,١٥٥,٨٢٦	١٤	احتياطي قانوني
(٢,٦٣٠)	(٢,٧٤٠)		احتياطي عام
٦,٠١٨,٨١٠	٦,٥٠٣,٧٣٤		احتياطي تحويل عملات أجنبية أرباح محتفظ بها
٤٦,٤٠٤,٠٨٣	٤٦,٩٤٢,٧٧٨		الحقوق العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم
٥,٣٥٤,٩٠٠	٦,١١٣,٧٣٥		حقوق غير مسيطرة
٥١,٧٥٨,٩٨٣	٥٣,٠٥٦,٥١٣		مجموع الحقوق
٢,٥٠٠,٠٠٠	١٤,٩٥٧,٥٨٧	١٥	المطلوبات
٥٠٢,٢٠٠	٤٩٠,٤٥٢	١٦	مطلوبات غير متداولة تمويل الوكالة مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين
٣,٠٠٢,٢٠٠	١٥,٤٤٨,٠٣٩		
١٥,٤٩٩,٢٢١	٥٤١,٦٣٤	١٥	مطلوبات متداولة
٣٥٩,٩١٤	٨٨٣,١٦١	١٧	تمويل الوكالة
٣٩٤,٨٨٩	٢٢٣,٢٠٠	١٦	ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين
١٦,٢٥٤,٠٢٤	١,٦٤٧,٩٩٥		
١٩,٢٥٦,٢٢٤	١٧,٠٩٦,٠٣٤		مجموع المطلوبات
٧١,٠١٥,٢٠٧	٧٠,١٥٢,٥٤٧		مجموع الحقوق والمطلوبات

عبدالقادر عبد الرحيم الكوهجي  
نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد الفرخان  
رئيس مجلس الإدارة  
تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

## قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٢٠١١	٢٠١٢
دينار بحريني	دينار بحريني
٣,١٤٠,١٠٩	٢,٩٢٣,١٠٧
٦٤,٤٣١	٣٧,٥٢٣
٣٢	١٦,٢٣٧
٢٨,٣٧٧	٧,٦٢٨
<b>٣,٢٣٢,٩٤٩</b>	<b>٢,٩٨٤,٤٩٥</b>
٩١٣,٠٤٣	٨٢١,٨٤٦
٧٦١,٩٤١	٦٩٦,٨٧١
١,١٥٩,٢٨٧	٤٣٩,١٩٨
٣,٦٦١	٢٨٠,٨٠٧
٥٠,٦٩٨	٤٧,٣٢٣
٩٢,٣٦٢	١٣٨,٧٥٨
١٢,٤٠٢	١٣,٢٧٢
١٢,٦٣٩	١١,٧٨٥
<b>٣,٠٠٦,٠٢٣</b>	<b>٢,٤٤٩,٨٦٠</b>
٢٢٦,٩٢٦	٥٣٤,٦٣٥
<b>(١٢٩)</b>	<b>(١١٠)</b>
<b>٢٢٦,٧٨٧</b>	<b>٥٣٤,٥٢٥</b>
٦٤٩,٠٥٩	٥٣٨,٨٠٥
(٤٢٢,١٣٣)	(٤,١٧٠)
<b>٢٢٦,٩٢٦</b>	<b>٥٣٤,٦٣٥</b>

إيضاحات

### الدخل

إيراد الإيجار  
إيرادات مرابحة  
إيرادات وكالة  
إيرادات أخرى

### مصروفات ومخصصات أخرى

١٥ تكاليف التمويل  
٦ مصروفات عقارية  
٧ تغيرات في القيم العادلة للإستثمارات العقارية  
حصة المجموعة في خسارة الشركات الزميلة  
مصروفات إدارية  
تكاليف الموظفين  
رسوم استشارية ومهنية  
٥ إستهلاك

### الربح للسنة

### دخل (خسارة) شاملة أخرى

تحويل عملات أجنبية

### مجموع الدخل الشامل للسنة

الربح (الخسارة) العائدة إلى:

حاملي أسهم الشركة الأم  
حقوق غير مسيطرة

عبد الغفار عبد الرحيم الكوهجي  
نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد الفرحان  
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة



شركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة)

## قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٢٠١١	٢٠١٢	إيضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
٢٢٦,٩٢٦	٥٣٤,٦٣٥		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
			الدخل الشامل للسنة
			تعديلات للبنود التالية:
١٢,٦٢٩	١١,٧٨٥	٥	إستهلاك
١,١٥٩,٢٨٧	٤٣٩,١٩٨	٦	تغيرات في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
٣,٦٦١	٢٨٠,٨٠٧	٧	حصة المجموعة في خسارة الشركات الزميلة
٩١٣,٠٤٣	٨٢١,٨٤٦	١٥	تكاليف التمويل
(٦٤,٤٦٣)	(٥٣,٧٦٠)		إيرادات المراجعة والوكالة
٢,٢٥١,٠٨٣	٢,٠٣٤,٥١١		الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
٢٩٩,٦١٠	(٣٠٢,٥٧٢)		ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى
(٢٧٥,٨٤٠)	(٢٥,١٣٩)		ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
(٣٠٧,٤١١)	(١٨٣,٤٣٧)		مبالغ مستلمة مقدما من المستأجرين
			صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
١,٩٦٧,٤٤٢	١,٥٢٣,٣٦٣		
			<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(٣٦٧)	(٣٦٥)	٥	شراء أثاث ومعدات ومركبات
٦٥,٤٠٨	٥٠,٣٢٢		استلام إيرادات المراجعة والوكالة
(١٣١,٥١٨)	(١,٣٩٦,٤١٣)	٦	إضافة إلى الإستثمارات العقارية
-	(٥١٨,٤٧٢)	١٠	وديعة لأجل بتاريخ إستحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر
٧,٧٨٨	٣,٠١٦		إسترداد إستثمارات متاحة للبيع
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
(٥٨,٥٨٩)	(١,٨٦١,٩١٢)		
			<b>الأنشطة التمويلية</b>
-	(٢,٥٠٠,٠٠٠)		تمويل الوكالة المدفوعة
(١٠٩,٧١٦)	(٩١٤,٢٧٢)		تكاليف التمويل المدفوعة
٦١,٣٦٠	٧٦٣,٠٠٥		مساهمة إضافية من قبل حقوق غير مسيطرة
(٧٤٨,٤٥٦)	(٢,٦٥١,٢٦٧)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١,١٦٠,٣٩٧	(٢,٩٨٩,٨١٦)		
			<b>(النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه</b>
٣,٩١٥,٥٥٣	٥,٠٧٥,٩٥٠		النقد وما في حكمه في بداية السنة
٥,٠٧٥,٩٥٠	٢,٠٨٦,١٣٤	١٠	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

### بنود غير نقدية:

- (١) لا تتضمن الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى تأثير تكاليف التمويل الوكالة غير المدفوعة للسنة والبالغة ٥٥,٩٠١ دينار بحريني (٣١ ديسمبر ٢٠١١: ١٤٨,٣٢٧ دينار بحريني).
- (٢) تتضمن الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى تأثير الفوائد المستحقة التي لم يتم إستلامها بعد على الودائع القصيرة الأجل والبالغة ٧,٧٥٨ دينار بحريني (٣١ ديسمبر ٢٠١١: ٤,٣٢٠ دينار بحريني).
- (٣) تتضمن الإضافة إلى الإستثمارات العقارية تأثير المبالغ المستحقة غير المدفوعة للمقاولين كما في نهاية السنة والبالغة ٨١٢,٦٤٠ دينار بحريني.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة



## القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم									
مجموع الحقوق غير مسيطرة	حقوق	المجموع	أرباح محتفظ بها	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي عام	احتياطي قانوني	إصدار أسهم	رأس المال	إيضاحات
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٥١,٧٥٨,٩٨٣	٥,٣٥٤,٩٠٠	٤٦,٤٠٤,٠٨٣	٦,٠١٨,٨١٠	(٢,٦٣٠)	٢,١٥٥,٨٢٦	٤,٨١٤,٨٦٦	٢٧,٢٤١	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٢
٥٢٤,٦٣٥	(٤,١٧٠)	٥٢٨,٨٠٥	٥٢٨,٨٠٥	-	-	-	-	-	الربح / (الخسارة) للسنة
(١١٠)	-	(١١٠)	-	(١١٠)	-	-	-	-	خسارة شاملة أخرى
٥٢٤,٥٢٥	(٤,١٧٠)	٥٢٨,٦٩٥	٥٢٨,٨٠٥	(١١٠)	-	-	-	-	مجموع (الخسارة) الدخل الشامل
٧٦٣,٠٠٥	٧٦٣,٠٠٥	-	(٥٣,٨٨١)	-	-	٥٣,٨٨١	-	-	مساهمة من قبل حقوق غير مسيطرة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	محول إلى الإحتياطي القانوني ١٢
٥٣,٠٥٦,٥١٣	٦,١١٣,٧٣٥	٤٦,٩٤٢,٧٧٨	٦,٥٠٣,٧٣٤	(٢,٧٤٠)	٢,١٥٥,٨٢٦	٤,٨٦٨,٧١٧	٢٧,٢٤١	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم									
مجموع الحقوق غير مسيطرة	حقوق	المجموع	أرباح محتفظ بها	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي عام	احتياطي قانوني	إصدار أسهم	رأس المال	إيضاحات
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٥١,٤٧٠,٩٣٦	٥,٧١٥,٧٧٣	٤٥,٧٥٥,١٦٣	٥,٤٣٤,٦٥٧	(٢,٤٩١)	٢,١٥٥,٨٢٦	٤,٧٤٩,٩٢٠	٢٧,٢٤١	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١١
٢٢٦,٩٢٦	(٤٣٢,١٣٣)	٦٤٩,٠٥٩	٦٤٩,٠٥٩	-	-	-	-	-	الربح / (الخسارة) للسنة
(١٣٩)	-	(١٣٩)	-	(١٣٩)	-	-	-	-	خسارة شاملة أخرى
٢٢٦,٧٨٧	(٤٣٢,١٣٣)	٦٤٨,٩٢٠	٦٤٩,٠٥٩	(١٣٩)	-	-	-	-	مجموع (الخسارة) الدخل الشامل
٦١,٢٦٠	٦١,٢٦٠	-	(٦٤,٩٠٦)	-	-	٦٤,٩٠٦	-	-	مساهمة من قبل حقوق غير مسيطرة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	محول إلى الإحتياطي القانوني ١٢
٥١,٧٥٨,٩٨٣	٥,٣٥٤,٩٠٠	٤٦,٤٠٤,٠٨٣	٦,٠١٨,٨١٠	(٢,٦٣٠)	٢,١٥٥,٨٢٦	٤,٨١٤,٨٦٦	٢٧,٢٤١	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

شركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة)

× تمثل مساهمة عينية لإستثمار عقاري (راجع إيضاح رقم ٨).

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة



شركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ١- معلومات الشركة

تأسست شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) («الشركة») في مملكة البحرين بتاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠٠٢ وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت سجل تجاري رقم ٤٩٢٨٨. إن أعمال المجموعة الرئيسية هي إقتناء وتطوير وتأجير وبيع إستثمارات عقارية آمنة ومستقرة وذات جودة عالية في مملكة البحرين ودول مجلس التعاون الخليجي. تعمل المجموعة بصورة رئيسية في مملكة البحرين. إن عنوان المركز الرئيسي المسجل للشركة هو في برج الرصيص - المنطقة الدبلوماسية، غرفة رقم ١٧١ و١٧٢، بناية رقم ٢٨٢، مبنى/ عقار رقم ٣١٧، طريق رقم ١٧٠٤، المنامة، مملكة البحرين.

تتكون المجموعة من شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) والشركة التابعة (المشار إليها «بالمجموعة») والشركات الزميلة التالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (٢٠١١):  
بالمثل):

أسم الشركة	نسبة الملكية	بلد التأسيس	سنة التأسيس	النشاط
<b>الشركة التابعة:</b>				
شركة اليبال العقارية ذ.م.م.	٥٠%	مملكة البحرين	٢٠٠٨	عقارية
لدى شركة فيرست العقارية القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لشركة اليبال العقارية ذ.م.م. ومن بعد ذلك تعتبر الشركة تابعة لشركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)				
<b>الشركات الزميلة:</b>				
شركة السنيوك للعقارات (سابقاً شركة انجازات لإدارة الأعمال)	٢٥%	الإمارات العربية المتحدة	٢٠٠٦	عقارية
شركة أصداف العقارية ذ.م.م.	٥٠%	الإمارات العربية المتحدة	٢٠٠٩	عقارية

لدى شركة فيرست العقارية تأثير جوهري أو بعبارة أخرى القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية لشركة أصداف العقارية ذ.م.م. ولكن ليس لديها سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات، وبالتالي، تعتبر شركة أصداف شركة زميلة للشركة.

لقد تم اعتماد إصدار هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ١٠ أبريل ٢٠١٣.

### ٢- السياسات المحاسبية الهامة

#### أسس الإعداد

أعدت القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولي وطبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني.

أعدت القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية بإستثناء الإستثمارات العقارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض القوائم المالية الموحدة بالدينار البحريني والذي يعد العملة الرئيسية لعمليات المجموعة.

#### أسس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر من كل سنة.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### أسس التوحيد

- إستبعاد الموجودات (متضمنة الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- إستبعاد القيمة المدرجة لأي حقوق غير مسيطرة.
- إستبعاد فروق التحويل المتراكمة، المسجلة في الحقوق.
- إثبات القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إثبات القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إثبات أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم للبنود المثبتة مسبقاً ضمن الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المبقاة، أيهما أنسب.

#### التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة هي مطابقة لتلك التي تم استخدامها في السنة المالية السابقة باستثناء ما يلي:

- معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ (المعدل) المتعلق بضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة: استرداد الموجودات المعنية، إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٢.
  - المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ (المعدل) المتعلق بتطبيق لأول مرة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - التضخم المرتفع واستبعاد التواريخ الثابتة للمطبقين لأول مرة، إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يوليو ٢٠١١.
  - المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ المتعلق بالأدوات المالية: الإفصاحات - تعزيز متطلبات إفصاح الإستبعاد؛ ، إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يوليو ٢٠١٢
- إن تطبيق المعايير المذكورة أعلاه ليس له أي تأثير جوهري على المركز المالي أو الأداء المالي أو إفصاحات المجموعة.

#### أثاث ومعدات ومركبات

تدرج قيمة الأثاث والمعدات والمركبات مبدئياً بالتكلفة بعد حسم الاستهلاك المتراكم وأي إضمحلال في القيمة.

تتضمن هذه التكاليف تكلفة استبدال جزء من الأثاث والمعدات والمركبات وتكاليف الإقتراض لمشاريع البناء الطويلة الأجل إذا تم استيفاء معايير الإثبات. عندما يتطلب استبدال أجزاء جوهرياً للأثاث والمعدات والمركبات على فترات، فإن المجموعة تقوم بإثبات تلك الأجزاء كموجودات فردية بأعمار إنتاجية محددة وتقوم باستهلاكها على التوالي. وبالمثل، عندما يتم إجراء معاينة رئيسية، يتم إثبات تكلفتها في القيمة المدرجة للأثاث والمعدات والمركبات كتكلفة استبدال إذا تم استيفاء معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف التصليحات والصيانة الأخرى في القائمة الموحدة للدخل الشامل عند تكديدها.

#### أثاث ومعدات ومركبات (تتمة)

يحسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كالآتي:

أثاث	٧ سنوات
معدات	٤ سنوات
مركبات	٧ سنوات

يتم عمل مراجعة للقيم المدرجة للأثاث والمعدات والمركبات من حيث الإضمحلال عندما يكون هناك أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم إمكانية إسترداد القيمة المدرجة. في حالة وجود أي من هذه المؤشرات وحيث تزيد القيم المدرجة على المبلغ المقدر القابل للاسترداد، يتم إظهار الموجودات بالمبلغ القابل للاسترداد والذي يعد الأعلى من بين قيمتها العادلة ناقصاً تكلفة البيع والقيمة المستخدمة.

يتم إستبعاد بند من الأثاث والمعدات والمركبات أو أي جزء تم إثباته مبدئياً عند الإستبعاد أو عندما لا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من إستخدامه. يتم إثبات مكسب أو خسارة ناتجة من إستبعاد الموجود في القائمة الموحدة للدخل الشامل عند إستبعاد الموجود.

يتم مراجعة القيمة المتبقية للموجودات والأعمار الإنتاجية وطرق الإستهلاك في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها مستقبلاً إذا تطلب الأمر.



## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### إستثمارات عقارية

تشتمل الإستثمارات العقارية على العقارات المكتمل بناؤها والعقارات الجاري بناؤها أو عقارات يعاد تطويرها محتفظ بها لغرض اكتساب دخل من الإيجارات أو الاستفادة من الارتفاع في ثمنها أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير ضمن الإستثمارات العقارية عندما يتم استيفاء تعريف الإستثمارات العقارية. يتم إثبات التزام عقود التأجير بالقيمة العادلة في حصة العقار المستأجر بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧.

يتم قياس الإستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة متضمنة تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة الرسوم المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية الضرورية من أجل جعل العقار قادراً على التشغيل. كما تتضمن القيمة المدرجة تكلفة استبدال جزء من الإستثمار العقاري في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الإثبات.

بعد الإثبات المبدئي، تدرج الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم تضمين المكاسب أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة في قائمة الدخل الشامل في السنة التي تتج فيها. لأغراض القوائم المالية هذه، ومن أجل تجنب «الازدواجية المحاسبية»، إن القيمة العادلة المقدرة هي:

• تخفض بالقيمة المدرجة لأي دخل مستحق ناتج عن توزيع حوافز التأجير و/أو الحد الأدنى لمدفوعات التأجير.

• ترفع بالقيمة المدرجة لأي التزام إلى المورد المستأجر أو المالك الذي تم إثباته في قائمة المركز المالي كإلتزامات التأجير التمويلي.

يتم إستبعاد الإستثمارات العقارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب الممتلكات الإستثمارية بصورة نهائية من الاستخدام ولا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من إستبعادها. يتم إثبات المكاسب أو الخسائر الناتجة من إستبعاد الإستثمار العقاري في قائمة الدخل الشامل لسنة الإستبعاد أو السحب.

يتم تحديد المكاسب أو الخسائر الناتجة من الإستبعاد كفرق بين صافي متحصلات الإستبعاد والقيمة المدرجة للموجود في القوائم المالية للفترة السابقة بالكامل.

يتم عمل التحويلات إلى أو من الإستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الإستخدام يستدل عليه عند إنتهاء شغل المالك للعقار أو بدء عقد التأجير التشغيلي. يتم عمل التحويلات من الإستثمارات العقارية عندما، و فقط عندما، يكون هناك تغيير في الإستخدام يستدل عليه عند بدء شغل المالك للعقار أو بدء التطوير لغرض البيع.

#### إستثمارات في شركة زميلة

يتم إحتساب إستثمارات المجموعة في شركاتها الزميلة بإستخدام طريقة الحقوق للمحاسبة. إن الشركة الزميلة هي المؤسسة التي لدى المجموعة نفوذاً مؤثراً عليها.

بموجب طريقة الحقوق، يتم إثبات الإستثمارات في الشركات الزميلة في قائمة المركز المالي بالتكلفة مضافاً إليها تغيرات ما بعد الإقتناء في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة. يتم تضمين الشهرة المتعلقة بالشركات الزميلة في القيمة المدرجة للإستثمارات وهي غير مطفأة ولا يتم فحصها للإضمحلال بشكل منفصل. تعكس قائمة الدخل الشامل حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات الزميلة. أينما وجدت تغييرات قد أثبتت مباشرة في حقوق الشركات الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في هذه التغييرات وتوضح عن هذا، إذا استلزم الأمر في قائمة التغيرات في الحقوق. يتم إستبعاد المكاسب أو الخسائر الغير محققة من المعاملات بين المجموعة وشركاتها الزميلة إلى حد حصة المجموعة في الشركات الزميلة.

يتم إظهار حصة المجموعة في ربح الشركات الزميلة في مقدمة قائمة الدخل الشامل. هذا هو الربح الذي ينسب إلى حاملي أسهم الشركة الزميلة ولذلك فهو الربح بعد الضريبة و الحقوق غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركات الزميلة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات الزميلة في نفس الفترة المالية للمجموعة. أينما استلزم الأمر، يتم عمل تعديلات في السياسات المحاسبية لتتماشي مع سياسات المجموعة.

بعد تطبيق طريقة الحقوق، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان ضرورياً إثبات خسارة إضمحلال إضافية لحصة إستثمارات المجموعة في شركاتها الزميلة. تقوم المجموعة بتاريخ قائمة المركز المالي بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت إضمحلال الإستثمارات في الشركات الزميلة. فني هذه الحالة تقوم المجموعة بإحتساب قيمة الإضمحلال الذي يعد الفرق بين القيمة القابلة للإسترداد للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة وإثبات المبلغ في قائمة الدخل الشامل.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الموجودات المالية

##### الإثبات المبدئي

يتم تصنيف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٩ كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر والقروض ودمم مدينة واستثمارات محتفظ بها حتى الإستحقاق وموجودات مالية متاحة للبيع أو كمشتقات مالية مصنفة كأدوات تحوط في التحوط الفعال، أيهما أنسب. تقوم المجموعة بتحديد تصنيف موجوداتها المالية عند الإثبات المبدئي.

يتم إثبات الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، بالإضافة إلى ذلك، تسبب إليها التكاليف المباشرة للمعاملة.

جميع المشتريات والمبيعات العادية للموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الإطار الزمني المنصوص عليه عامة في القوانين أو حسب أعراف السوق (طريقة الشراء العادية) يتم إثباتها بتاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيها المجموعة بتسليم أو توصيل الموجود.

تشتمل موجودات المجموعة المالية على النقد والأرصدة المصرفية، الذمم التجارية والذمم المدينة الأخرى والاستثمارات المتاحة للبيع.

#### إستثمارات متاحة للبيع

يتم إثبات جميع الإستثمارات المتاحة للبيع مبدئياً بسعر التكلفة، والتي تعد القيمة العادلة للمقابل المدفوع ومتضمنة تكاليف الشراء المصاحبة للإستثمارات. بعد الإثبات المبدئي، يتم إعادة قياس الإستثمارات بالقيمة العادلة بإستثناء الإستثمارات التي ليست لديها أسعار سوقية معلنة في السوق النشطة والتي لا يمكن تحديد قيمها العادلة بموثوقية والتي يتم قياسها بالتكلفة. يتم تسجيل المكاسب والخسائر غير المحققة كبند منفصل في الحقوق حتى تستبعد الإستثمارات أو عند إضمحلال الإستثمارات. عند الاستبعاد أو الإضمحلال فإن المكاسب أو الخسائر المتراكمة المسجلة مسبقاً ضمن الحقوق، يتم تضمينها في قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة.

#### القروض والذمم المدينة

القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة لديها مدفوعات ثابتة أو قابلة للتحديد ولا يتم تداولها في السوق النشطة. تدرج هذه الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد حسم أي مخصص للإضمحلال. يتم إثبات المكاسب والخسائر في القائمة الموحدة للدخل الشامل عندما يتم إستبعاد أو إضمحلال القروض والذمم المدينة، وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

يتم إثبات الإيجار والذمم المدينة الأخرى بقيمة الفواتير الأصلية أو، عندما تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرية، تدرج الذمم المدينة بسعر التكلفة المطفأة أيهما أقل. ويتم عمل مخصص عندما يوجد دليل موضوعي بأن المجموعة تكون غير قادرة على إسترداد الأرصدة بالكامل. تشطب الأرصدة عندما يتم عمل تقييم بأن احتمال إستردادها بعيد المنال.

#### النقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه المتضمن في القائمة الموحدة للمركز المالي على نقد لدى البنوك وفي الصناديق وودائع قصيرة الأجل بتاريخ إستحقاق أصلية لفترة ثلاثة أشهر أو أقل.

لفرض القائمة الموحدة للتدفقات النقدية، يشمل النقد وما في حكمه على وودائع قصيرة الأجل كما هو محدد أعلاه، محسوماً منها السحوبات المكشوفة من البنك القائمة، أن وجدت.

#### إضمحلال وعدم قابلية تحصيل الموجودات المالية

تقيم المجموعة في تاريخ كل تقرير ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال موجود مالي محدد أو مجموعة من الموجودات المالية. يعتبر الموجود المالي مضمحل أو مجموعة من الموجودات المالية مضمحلة إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال نتيجة لحدث أو أكثر قد تم حدوثه بعد الإثبات المبدئي للموجود (تكبد على «أثره خسارة») وبأن حدوث تلك الخسارة (أو الأحداث) لها تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للموجود المالي أو مجموعة من الموجودات المالية التي يمكن قياسها بواقعية. من الممكن إن يتضمن دليل اضمحلال على مؤشرات بأن المقترض أو مجموعة من المقترضين يواجهون صعوبات مالية جوهرية، وفوات مواعيد دفع الفائدة أو المبالغ الأصلية، ويوجد هناك احتمال تعرضهم إلى إفلاس أو إعادة تنظيم مالي آخر ويمكن ملاحظته حيث توجد معلومات تشير بحدوث الإنخفاض في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة القابلة للقياس، أو حدوث تغيرات في أعمال المتاجرة أو في الأوضاع الاقتصادية المرتبطة بعدم السداد.

يتم تحديد اضمحلال كالتالي.



شركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

- أ) للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن الاضمحلال هو الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة بعد حسم أي خسارة اضمحلال تم إثباتها مسبقاً في القائمة الموحدة للدخل الشامل؛
- ب) للموجودات المدرجة بالتكلفة فإن الاضمحلال هو الفرق بين القيمة المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر السوق الحالي على عائد موجود مالي مماثل؛ و
- ج) للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن الاضمحلال هو الفرق بين القيمة المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.

### المطلوبات المالية

#### الإثبات المبدئي

يتم تصنيف المطلوبات المالية التي تدخل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر، أو القروض والإقتراضات، أو كمشتقات مالية مصنفة كأدوات تحوط في التحوط الفعال، أيهما أنسب. تقوم المجموعة بتحديد تصنيف مطلوباتها المالية عند الإثبات المبدئي.

يتم إثبات المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والإقتراضات، تسبب إليها التكاليف المباشرة للمعاملة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة على ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى وقروض لأجل.

### التمويل بالوكالة والقروض المستحقة الدفع

التمويل بالوكالة هي قروض لأجل من بنوك تجارية. بعد الإثبات المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والإقتراضات التي تستحق عليها أرباح بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم إثبات المكاسب أو الخسائر في القائمة الموحدة للدخل الشامل عندما يتم إستبعاد المطلوبات، وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

يتم احتساب الربح في قائمة الدخل الشامل عندما تستحق. يتم تضمين الفوائد المستحقة كمستحقات ضمن ذمم دائنة ومبالغ أخرى مستحقة الدفع.

### ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى

تدرج المطلوبات للذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى بالتكلفة، والتي تعد القيمة العادلة للمقابل المتوقع دفعه في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة، سواء تمت أو لم تتم مطالبة المجموعة بها.

### مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وإظهار صافي المبلغ في قائمة المركز المالي فقط إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها حيث تنوي المجموعة التسوية على أساس صافي المبلغ أو تحقيق الموجود وسداد المطلوب في الوقت ذاته.

### القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة بصورة نشطة في الأسواق المالية المنظمة بالرجوع إلى أسعار العطاءات المعلنة في السوق عند إقفال العمل بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. بالنسبة للأدوات المالية التي لا توجد لها سوق نشطة، فإنه يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام تقنيات التقييم، وقد تشمل تلك التقنيات أحدث معاملات السوق دون شروط تفضيلية؛ بالرجوع إلى القيمة السوقية الحالية لأداة أخرى مشابهة لها بصورة جوهرية؛ تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

### تكلفة إطفاء الأدوات المالية

يتم احتساب تكلفة الإطفاء باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد حسم أي مخصص للاضمحلال والمبلغ الأصلي المستحق السداد أو الخصم. يتم احتساب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أي علاوات وخصومات من الاقتناء متضمنة تكاليف المعاملة والرسوم التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلي.

### تكلفة إطفاء الأدوات المالية

يتم احتساب تكلفة الإطفاء باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد حسم أي مخصص للاضمحلال والمبلغ الأصلي المستحق السداد أو الخصم. يتم احتساب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أي علاوات وخصومات من الاقتناء متضمنة تكاليف المعاملة والرسوم التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلي.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### استبعاد الأدوات المالية

- انقضاء الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الموجود، أو
- قيام المجموعة بنقل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من موجود ولكنها تعهدت بدفعها بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب «ترتيب سداد»؛ وسواءً (أ) قامت المجموعة بنقل جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية المتعلقة بالموجود، أو
- (ب) عندما لم يتم نقل أو إبقاء جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية للموجودات ولكنها قامت بنقل السيطرة على الموجودات.

يتم استبعاد المطلوب المالي عندما يكون الإلتزام بموجب المطلوب تم إخلائه أو إلفائه أو انتهاءه.

#### مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين

يتم تسجيل الإيجار المستلم مقدماً من المستأجرين كمطلوب ويتم إثباته كإيراد إيجار عند استحقاق الإيجار.

#### ودائع المستأجرين

يتم إثبات ودائع المستأجرين مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم لاحقاً قياسها بسعر التكلفة المطلقة حيثما تكون جوهرية. يتم يتضمن أي فرق بين القيمة العادلة المبدئية والقيمة الإسمية كبند من بنود دخل التأجير التشغيلي ويتم إثباته على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

#### مخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود أي التزام (قانوني أو متوقع) على المجموعة ناتج عن حدث سابق، وأن تكلفة تسوية الالتزام محتملة ويمكن قياسها بواقعية.

#### مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بدفع اشتراكات لنظام الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي لموظفيها البحرينيين والتي تحسب كنسبة من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة تكون محصورة في نطاق المبالغ المساهم بها في هذا النظام والتي تحسب كمصروفات عند تكديدها.

كما تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة للموظفين غير البحرينيين، والتي تستحق بناءً على رواتب الموظفين عند إنهاء التوظيف وعدد سنوات الخدمة. تدرج التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت كمستحقات على مدى فترة التوظيف.

#### إثبات الإيراد

يتم إثبات الإيراد إلى الحد الذي من المحتمل أن تتدفق منه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة بحيث يمكن قياس مبالغ الإيرادات بموثوقية، بغض النظر عن متى يتم استلام المدفوعات. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو الذمم المدينة، مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع بإستثناء الضرائب والرسوم. تقييم المجموعة ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة من أجل تحديد ما إذا كانت تعمل كرب المال أو وكيل. لقد استنتجت المجموعة بأنها تعمل كرب المال في جميع ترتيبات إيراداتها. يجب استيفاء معايير الإثبات التالية قبل إثبات الإيراد:

#### دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار المستحق القبض من عقود التأجير التشغيلية، بعد حسم التكاليف المبدئية المباشرة للمجموعة للدخول في عقود التأجير التشغيلية، على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير للإيجارات المستمرة.

يتم توزيع حوافز للمستأجرين للدخول في إتفاقيات التأجير بالتساوي على مدى فترة عقد التأجير، حتى لو لم يتم الدفع بناءً على ذلك. عقد التأجير هو الفترة الغير قابلة للإلغاء مع أي شروط إضافية تعطي المستأجر خيار مواصلة عقد التأجير، وحيث في بداية عقد التأجير، أعضاء مجلس الإدارة على ثقة معقولة بأن المستأجرين سيمارسون هذا الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقد التأجير أو التعويض عن التلفيات في القائمة الموحدة للدخل الشامل عند ظهورها.

#### دخل الربح

يتم إثبات دخل الأرباح كمستحقات باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.



شركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### بيع العقار المنجز

يعتبر العقار مباعاً عندما تنتقل المخاطر الهامة والعوائد إلى المشتري، والذي يعتبر عادةً تبادل غير مشروط للعقود. بالنسبة للتبادلات المشروطة، يتم إثبات المبيعات فقط عندما يتم تحقيق جميع الشروط الهامة.

#### تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تسبب مباشرةً إلى اقتناء أو بناء أو إنتاج الموجودات، والتي من الضروري أن تتخذ فترة زمنية لكي تكون جاهزة للاستخدام المقصود أو البيع كجزء من تكلفة الموجودات المعنية. يتم احتساب جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها. تتألف تكاليف الاقتراض على الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكدها المجموعة فيما يتعلق بتكاليف الاقتراض.

#### تحويل العملات الأجنبية

يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالدينار البحريني. تقوم كل وحدة ضمن المجموعة بتحديد عملة عملياتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في القوائم المالية لكل وحدة باستخدام تلك العملة. يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ المعاملة. يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المعروضة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ أعداد التقارير المالية. ترحل جميع الفروق إلى الأرباح أو الخسائر.

إن البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية يتم تحويلها بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات المبدئية. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بالتاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

يتم تحويل موجودات ومطلوبات الوحدات الأجنبية إلى الدينار البحريني بأسعار الصرف السائدة بتاريخ إعداد التقارير المالية ويتم تحويل بنود دخلها على أساس متوسط أسعار الصرف للسنة. يتم إثبات فروق الصرف الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية مباشرةً كبند منفصل في دخل شامل آخر. عند استبعاد وحدة أجنبية، يتم إثبات المبالغ المتراكمة المؤجلة المثبتة في دخل شامل آخر المتعلقة بالوحدة المستبعدة ضمن الأرباح أو الخسائر.

### ٣- الآراء والتقديرات والفرضيات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة يتطلب من الإدارة عمل آراء وتقديرات وفرضيات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة، بتاريخ تقديم التقارير. ومع ذلك، عدم التيقن بشأن هذه الفرضيات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب عمل تعديل جوهري للمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في الفترات المستقبلية.

إن الفرضيات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الأساسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ قائمة المركز المالي، والتي لديها مخاطر هامة لتكون سبباً لتعديل جوهري للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة موضحة أدناه:

#### الآراء بخلاف التقديرات

أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، اتخذت الإدارة الآراء التالية، التي لديها أغلب التأثيرات الهامة على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الموحدة:

#### تصنيف العقار

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار مصنف كإستثمار عقاري أو عقار قيد التطوير. تشمل الإستثمارات العقارية على أراضي ومباني لا يتم شغلها من قبل المجموعة بصورة جوهريّة، أو استخدامها في عمليات المجموعة، أو لا يتم بيعها ضمن الأعمال الإعتيادية ولكن يتم الإحتفاظ بها بصورة رئيسية لغرض اكتساب دخل إيجارات والاستفادة من ارتفاع ثمنها.

تشمل العقارات قيد التطوير على العقارات المحتفظ بها لغرض البيع ضمن الأعمال الإعتيادية. تتعلق هذه بصورة رئيسية بالعقارات السكنية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتوي بيوعها عند أو قبل الانتهاء من الإنشاء.

#### التقديرات



## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ٣- الآراء والتقديرات والفرضيات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### تقييم الإستثمارات العقارية

تقوم إدارة المجموعة باحتساب الإستثمارات العقارية بالقيم العادلة بتاريخ قائمة المركز المالي. ويتم تحديد هذه القيم العادلة من قبل مئمنين محترفين بناءً على الظروف القائمة وعلى افتراضات وجود مشتريين بذلك التاريخ. يتم عمل هذا التقييم على أساس سنوي والقيم المستقبلية للإستثمارات العقارية يتم تعديلها وفقاً لذلك على أساس التغيرات في التقديرات. سيتم إثبات أي فرق في المبالغ الفعلية المحققة في الفترات المستقبلية والتغيرات في القيمة العادلة في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

#### إضمحلال الإستثمارات

تقوم المجموعة بمراجعة إضمحلال إستثماراتها. يتم إجراء التقييم عندما يكون هناك انخفاض هام أو طويل الأمد في القيمة العادلة أدنى من تكلفتها أو عندما يوجد دليل موضوعي يثبت الإضمحلال. لم تلاحظ إدارة المجموعة أي مؤشرات تشير بوجود أي إضمحلال في الإستثمارات.

#### إضمحلال الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى

يتم عمل تقدير لمبالغ الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى القابلة للتحصيل عندما يكون تحصيل المبالغ بالكامل غير محتمل. يتم عمل هذا التقدير بشكل فردي على المبالغ الهامة. إما المبالغ الغير هامة بشكل فردي، والتي فات مواعيد إستحقاقها، يتم تقييمها بشكل جماعي ويتم عمل مخصص لعمر الدين، على أساس معدلات الإسترداد التاريخية.

بلغ إجمالي الذمم التجارية المدينة ٤٨٧,٤٨٠ دينار بحريني (٢٠١١: ٢٨٨,٥٥٥ دينار بحريني) ولا يوجد مخصص للديون المشكوك في تحصيلها لسنة ٢٠١٢ (٢٠١١: لا شيء) بتاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي.

### ٤- معايير صادرة ولكنها غير إلزامية بعد

فيما يلي معايير وتفسيرات صادرة، ولكنها غير إلزامية بعد، حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للمجموعة وهي موضحة أدناه. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير، إذا كانت قابلة للتطبيق، عندما تصبح إلزامية:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ المتعلق بالقروض الحكومية - إدخال تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١، إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٢. لا يوجد للتعديل أي تأثير جوهري على المجموعة؛
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ المتعلق بالإفصاحات - مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية - إدخال تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧، إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٢؛
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المتعلق بالأدوات المالية: التصنيف والقياس، إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٥؛
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ المتعلق بالقوائم المالية الموحدة، معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ المتعلق بالقوائم المالية المنفصلة، إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣؛
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ المتعلق بالترتيبات المشتركة، إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣، ويتم تطبيقها بأثر رجعي للترتيبات المشتركة المحتفظ بها بتاريخ الإثبات المبدئي؛
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ المتعلق بإفصاح عن الحصاص في المؤسسات الأخرى، إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣؛
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ المتعلق بقياس القيمة العادلة، إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣؛
- معيار المحاسبة الدولي رقم ١ المتعلق بعرض بنود الدخل الشامل الآخر - إدخال تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١، إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يوليو ٢٠١٢، ولذلك سيتم تطبيقها على التقرير السنوي للمجموعة عندما تصبح إلزامية؛
- معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ المتعلق بالاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (كما تم تعديله في سنة ٢٠١١)، إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣؛
- معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٢ المتعلق بمقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية - إدخال تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٢، إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٤؛
- لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢٠ المتعلق بتكاليف التجريد في مرحلة الإنتاج لمنجم سطحي؛ إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المتعلق بالأدوات المالية: التصنيف والقياس

يعكس المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ كما تم إصداره المرحلة الأولى من عمل مجلس معايير المحاسبة الدولي بشأن استبدال معيار المحاسبة الدولي رقم



## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ٤- معايير صادرة ولكنها غير إلزامية بعد (تتمة)

٣٩ وينطبق على تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية كما ورد تعريفهم في معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩. كان المعيار إلزامياً مبدئياً في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣، ولكن «التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ غيرت التاريخ الإلزامي الفعلي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والإفصاحات الانتقالية» الصادرة في ديسمبر ٢٠١١، التاريخ الإلزامي الفعلي إلى ١ يناير ٢٠١٥. في المراحل اللاحقة، سيعالج مجلس معايير المحاسبة الدولي محاسبة التحوط وإضمحلال الموجودات المالية. إن تطبيق المرحلة الأولى للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ سوف يكون لها تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة ولكن سوف لن يكون لها أي تأثير على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. ستقوم المجموعة بتقييم تأثير تطبيقه، بالتزامن مع المراحل الأخرى، عندما يتم إصدار المعيار بصورته النهائية متضمنة جميع المراحل.

#### المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ المتعلق بقياس القيمة العادلة

حدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ توجيه المصدر المنفرد ضمن إطار المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لجميع قياسات القيمة العادلة. لا يغير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ الإطار الذي يجب فيه على المؤسسة استخدام القيمة العادلة ولكن يقدم التوجيهات بشأن كيفية قياس القيمة العادلة عندما يكون مطلوب بالفعل استخدامه أو عندما تسمح به المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. تقيم المجموعة حالياً تأثير الذي سيكون لهذا المعيار على المركز المالي أو الأداء المالي، ولكن استناداً على التحليلات الأولية لا يتوقع بأن سيكون له أي تأثير جوهري. سيصبح هذا المعيار إلزامياً في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣.

#### التحسينات السنوية الصادرة في مايو ٢٠١٢

سوف لن يكون لهذه التحسينات أي تأثير على المجموعة، ولكن تتضمن:

#### معيار المحاسبة الدولي رقم ١ المتعلق بعرض القوائم المالية

يوضح هذا التحسين الفرق بين معلومات المقارنة الإضافية الاختيارية والحد الأدنى اللازم لمعلومات المقارنة. بصورة عامة، فأن الحد الأدنى المطلوب هو معلومات المقارنة للفترة السابقة.

#### معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ المتعلق بالعقارات، والآلات والمعدات

يوضح هذا التحسين بأن قطع الغيار الرئيسية ومعدات الصيانة التي تستوفي تعريف العقارات والآلات والمعدات لا تعتبر مخزون.

ستصبح هذه التحسينات إلزامية في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣.

### ٥- أثاث ومعدات ومركبات

المجموع	مركبات	معدات	أثاث	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
				التكلفة:
٧٩,٢١٦	١٧,٧٣٠	٢٧,٥٧٢	٣٣,٩١٤	في ١ يناير ٢٠١٢
٣٦٥	-	٣٦٥	-	إضافات
٧٩,٥٨١	١٧,٧٣٠	٢٧,٩٣٧	٣٣,٩١٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢
				الاستهلاك:
٥٢,٧٩٢	٦,٤٤٨	٢١,٩٦٧	٢٤,٣٧٧	في ١ يناير ٢٠١٢
١١,٧٨٥	٢,٧٩٨	٤,١١٠	٤,٨٧٧	المخصص خلال السنة
٦٤,٥٧٧	٩,٢٤٦	٢٦,٠٧٧	٢٩,٢٥٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢
١٥,٠٠٤	٨,٤٨٤	١,٨٦٠	٤,٦٦٠	صافي القيمة المدرجة: في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ٥- أثاث ومعدات ومركبات (تتمة)

المجموع دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	معدات دينار بحريني	أثاث دينار بحريني	
				التكلفة:
٧٨,٩٤٩	١٧,٧٣٠	٢٧,٣٠٥	٣٣,٩١٤	في ١ يناير ٢٠١١
٢٦٧	-	٢٦٧	-	إضافات
٧٩,٢١٦	١٧,٧٣٠	٢٧,٥٧٢	٣٣,٩١٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠١١
				الاستهلاك:
٤٠,١٦٣	٣,٧٩٦	١٦,٩٦٩	١٩,٣٩٨	في ١ يناير ٢٠١١
١٢,٦٢٩	٢,٦٥٢	٤,٩٩٨	٤,٩٧٩	المخصص خلال السنة
٥٢,٧٩٢	٦,٤٤٨	٢١,٩٦٧	٢٤,٣٧٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠١١
٢٦,٤٢٤	١١,٢٨٢	٥,٦٠٥	٩,٥٣٧	صافي القيمة المدرجة: في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

### ٦- إستثمارات عقارية

٢٠١١ دينار بحريني	٢٠١٢ دينار بحريني	
٥٩,٥١٩,٩١١	٥٨,٤٩٢,١٤٢	الرصيد الافتتاحي كما في ١ يناير
١٣١,٥١٨	٢,٠٣٧,٢٢٥	إضافات خلال السنة
٥٩,٦٥١,٤٢٩	٦٠,٥٢٩,٣٦٧	
(١,١٥٩,٢٨٧)	(٤٣٩,١٩٨)	خسارة من تعديل القيمة العادلة
٥٨,٤٩٢,١٤٢	٦٠,٠٩٠,١٦٩	

تدرج الإستثمارات العقارية بالقيم العادلة، التي تم تحديدها من قبل أعضاء مجلس الإدارة بناءً على تقييمات تم أدائها من قبل مثنين مستقلين معتمدين. المثنين هم من شركات متخصصة في تقييم مثل هذه الأنواع من الإستثمارات العقارية. إن التقييم المتخذ قد تم بناءً على قيمة السوق المفتوحة مدعومة بأدلة السوق التي يمكن بموجبها استبدال الموجودات بين بائع لديه الرغبة وحسن الإطلاع ومشتري لديه الرغبة وحسن الإطلاع في المعاملة دون شروط تفضيلية كما هو في تاريخ التقييم. تتضمن الإضافات خلال السنة على مساهمة إضافية من قبل حقوق غير مسيطرة بإجمالي ٦٩٢,٠٠١ دينار بحريني (٢٠١١: ٦٥,٧٥٩ دينار بحريني). تتضمن الإستثمارات العقارية على قطعة أرض واحدة بموجب ترتيب عقد التأجير الطويل الأجل. تم سداد عقد التأجير هذا بالكامل وهو لفترة لا تقل عن ٥٠ سنة. تتضمن الإستثمارات العقارية على بعض قطع أراضي بقيمة مدرجة قدرها ٢٠,٦١٣,٩٠٢ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ والتي هي رهونة مقابل تسهيلات تمويل الوكالة للمجموعة (إيضاح ١٥).



شركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ٧- إستثمارات في شركات زميلة

القيم المدرجة في قائمة المركز المالي الموحدة تمثل حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة كما في ٣١ ديسمبر وهي كالتالي:

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٢٥٧,٤٣٠	١,٢٥٣,٦٣٠	كما في ١ يناير
(٣,٦٦١)	(٢٨٠,٨٠٧)	حصة المجموعة في خسارة الشركات الزميلة
(١٣٩)	(١١٠)	مكسب (خسارة) من صرف العملات الأجنبية
<u>١,٢٥٣,٦٣٠</u>	<u>٩٧٢,٧١٣</u>	

فيما يلي حصة المجموعة في مجموع موجودات ومطلوبات ونتائج عمليات الشركات الزميلة كما في ٣١ ديسمبر بناءً على القوائم المالية غير المدققة:

المجموع دينار بحريني	٢٠١٢		الملكية
	أصناف دينار بحريني	السنبوك دينار بحريني	
	%٥٠	%٢٥	
١٣,٤٦٥	٨,٠٠٠	٥,٤٦٥	موجودات متداولة
١,٠٢٦,٤٠٠	-	١,٠٢٦,٤٠٠	موجودات غير متداولة
<u>١,٠٣٩,٨٦٥</u>	<u>٨,٠٠٠</u>	<u>١,٠٣١,٨٦٥</u>	مجموع الموجودات
٦٧,١٥٢	٦٧٥	٦٦,٤٧٧	مطلوبات متداولة
<u>٦٧,١٥٢</u>	<u>٦٧٥</u>	<u>٦٦,٤٧٧</u>	مجموع المطلوبات
<u>٩٧٢,٧١٣</u>	<u>٧,٣٢٥</u>	<u>٩٦٥,٣٨٨</u>	صافي الموجودات
٢٦٤	٢٦٤	-	الإيرادات
<u>(٢٨١,٠٧١)</u>	<u>(٤,١٥٠)</u>	<u>(٢٧٦,٩٢١)</u>	المصروفات
<u>(٢٨٠,٨٠٧)</u>	<u>(٣,٨٨٦)</u>	<u>(٢٧٦,٩٢١)</u>	الخسارة
<u>(١١٠)</u>	<u>(٢)</u>	<u>(١٠٨)</u>	خسارة من صرف عملات أجنبية

المجموع دينار بحريني	٢٠١١		الملكية
	أصناف دينار بحريني	سنبوك دينار بحريني	
	%٥٠,٠	%٢٥,٠	
١٣٤,٠٩٢	١٣,٠٨٠	١٢١,٠١٢	موجودات متداولة
١,٣٠٢,٢٤٣	-	١,٣٠٢,٢٤٣	موجودات غير متداولة
<u>١,٤٣٦,٣٣٥</u>	<u>١٣,٠٨٠</u>	<u>١,٤٢٣,٢٥٥</u>	مجموع الموجودات
١٨٢,٧٠٥	١,٨٦٨	١٨٠,٨٣٧	مطلوبات متداولة

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ٧- إستثمارات في شركات زميلة (تتمة)

	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠
مجموع المطلوبات	١٨٠,٨٣٧	١,٨٦٨	١٨٢,٧٠٥
صافي الموجودات	١,٢٤٢,٤١٨	١١,٢١٢	١,٢٥٣,٦٣٠
الإيرادات	٢٠٧	٢,١٩٧	٢,٤٠٤
المصروفات	(٣,٤٨٧)	(٢,٥٧٨)	(٦,٠٦٥)
الخسارة	(٣,٢٨٠)	(٢٨١)	(٣,٦٦١)
خسارة من صرف عملات أجنبية	(١٣٦)	(٣)	(١٣٩)

في سنة ٢٠٠٨، قامت المجموعة بإقتناء ٢٥٪ حصة ملكية في شركة السنوك العقارية («السنوك»). تأسست شركة السنوك في مايو ٢٠٠٦ وهي تقوم بالمشاركة في عملية اقتناء وبيع وتأجير الإستثمارات العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة. لم تبدأ الشركة عملياتها بعد كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٢.

تأسست شركة أصداف العقارية ذ.م.م. («أصداف») في أغسطس ٢٠٠٩. قامت المجموعة بإقتناء ٥٠٪ حصة ملكية في الشركة والتي ستقوم بالمشاركة في عملية إقتناء وبيع وتأجير الإستثمارات العقارية وهي في المراحل الأولى للتأسيس ولم تبدأ عملياتها بعد.

### ٨- إستثمارات متاحة للبيع

	٢٠١٢	٢٠١١
إستثمارات متاحة للبيع - أسهم حقوق ملكية غير مسعرة	دينار بحريني ٤,٩٢٩,١٣٨	دينار بحريني ٤,٩٢٢,١٥٤

تردج الإستثمارات غير المسعرة بسعر التكلفة، حيث لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بموثوقية نتيجة لطبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها. يعود الانخفاض في الرصيد خلال السنة البالغ ٣,٠١٦ دينار بحريني (٢٠١١: ٧,٧٨٨ دينار بحريني) نتيجة لتمويل ١٠٪ من إستثمار في شركة مدائن اللوزي المحدودة.

### ٩- ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى

	٢٠١٢	٢٠١١
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقه (إيضاح ١٨)	٦٠٩,٦٤٨	٤٣٩,٧٢٣
مبالغ مدفوعة مقدما للمقاولين (إيضاح ١٨)	٣٧٠,٤٠٠	-
مبالغ مستحقة من حقوق غير مسيطرة	٣٥٠,٤٨٧	٣٨٨,٥٥٥
ذمم تجارية مدينة	١١١,٦١٦	١١٨,٩٢١
مبالغ مستحقة من حقوق غير مسيطرة (إيضاح ١٨)	٦٦,٨٨٦	٢٧٢,٠٥٢
مصروفات مدفوعة مقدما	٢٠,٦٢١	٦,٦٢١
فوائد مستحقة القبض - ودائع قصيرة الأجل	٧,٧٥٨	٤,٣٢٠
وديعة ضمان	١,٩٩٥	١,٩٩٥
ذمم مدينة أخرى	١,٥٠٦	٢,٧٠٠
	<b>١,٥٤٠,٩١٧</b>	<b>١,٢٣٤,٩٠٧</b>



شركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ٩- ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى (تتمة)

تمثل المبالغ المستحقة من حقوق غير مسيطرة المبالغ المستحقة لشركة تابعة من مساهم غير مسيطر. إن هذه المبالغ بدون فائدة ومستحقة الدفع عند الطلب.

تمثل المبالغ المستحقة من أطراف ذات العلاقة العمولات والمصروفات الأخرى المدفوعة من قبل المجموعة نيابةً عن المساهمين والبالغة ٦٤٨, ٦٠٩ دينار بحريني (٢٠١١):  
٧٢٢, ٤٣٩ دينار بحريني). إن الرصيد هو بدون فائدة ومستحق الدفع عند الطلب.

تمثل المبالغ المستحقة من حقوق غير مسيطرة المبالغ المستحقة الدفع للمجموعة من مساهم غير مسيطر. إن هذه المبالغ هي بدون فائدة ومستحقة الدفع عند الطلب.

تمثل المبالغ المستحقة الدفع من شركة زميلة الإستثمارات الإضافية التي تم عملها للشركة الزميلة والتي سيتم إرجاعها إلى المجموعة. إن المبالغ هي بدون فائدة ولا توجد شروط دفع محددة لها.

لا تستحق فائدة على الذمم التجارية المدينة ويتم تسويتها عادةً على أساس نقدي. تستحق الذمم التجارية المدينة على أساس اتفاقيات الإيجار. إن الذمم المدينة غير المضمحلة ولم يفت موعد استحقاقها ويتوقع استردادها بالكامل بناءً على الخبرات السابقة. لا تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات على المبالغ المستحقة القبض ولذلك، فإن أغلبيتها غير مضمونة.

فيما يلي التحليل الزمني للذمم التجارية المدينة غير المضمحلة كما في ٣١ ديسمبر:

أكثر من ١٢٠ يوماً دينار بحريني	فات موعد استحقاقها ولكنها غير مضمحلة			لم يحن موعد		المجموع دينار بحريني	
	١٢٠-٩٠ يوماً دينار بحريني	٩٠-٦٠ يوماً دينار بحريني	٦٠-٣٠ يوماً دينار بحريني	استحقاقها وغير مضمحلة دينار بحريني	المجموع دينار بحريني		
-	-	٩١,٨٤٤	٧٩,٦٨٩	١٧٨,٩٥٤	٣٥٠,٤٨٧	٢٠١٢	
-	-	-	٣٢١,٨٧٧	٥٦,٦٧٨	٣٨٨,٥٥٥	٢٠١١	

### ١٠- النقد وما في حكمه

٢٠١١ دينار بحريني	٢٠١٢ دينار بحريني	
٢٩٥	٢٩٥	نقد في الصندوق
١,١٩٨,٨٩٣	١,٥٨٥,٨٣٩	نقد لدى البنوك×
-	١,٠١٨,٤٧٢	ودائع وكالة لأجل××
٣,٨٧٦,٧٦٢	-	ودائع مرابحة لأجل××
٥,٠٧٥,٩٥٠	٢,٦٠٤,٦٠٦	
-	(٥١٨,٤٧٢)	وديعة وكالة لأجل بتاريخ إستحقاق أصلي لأكثر من ثلاثة أشهر
٥,٠٧٥,٩٥٠	٢,٠٨٦,١٣٤	

× أن الرصيد النقدي لدى البنوك يستثنى مبالغ مودعة في حساب الشركة في دولة الكويت البالغ ٧,٨١١,٥٥٩ دينار بحريني والذي يمثل رصيد محتفظ به نيابة عن مساهم في الشركة التابعة بصفة أمانة.

× إن ودائع المرابحة والوكالة لأجل هي ودائع قصيرة الأجل لدى بنوك تجارية في مملكة البحرين. إن الودائع معروضة بالدينار البحريني بمعدل فائدة فعلي بنسبة ٣,٠٪ (٢٠١١: ٢,٢٪ إلى ٢,٨٪) وبتواريخ إستحقاق لا تتعدى الثلاثة أشهر.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### II- رأس المال

٢٠١١	٢٠١٢
دينار بحريني	دينار بحريني
٢٣,٣٩٠,٠٠٠	٢٣,٣٩٠,٠٠٠
٢٣,٣٩٠,٠٠٠	٢٣,٣٩٠,٠٠٠

المصرح به:  
٢٣٣,٩٠٠,٠٠٠ (٢٠١١: ٢٣٣,٩٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ فلس (٢٠١١: ١٠٠ فلس)  
للسهم

الصادر والمكتتب والمدفوع بالكامل

### II- علاوة إصدار أسهم

يمثل هذا الرصيد المحول بعد احتساب مصروفات الإصدار وإعادة الهيكلة المتكبدة من قبل الشركة من مبلغ ٥ فلس المستلمة كعلاوة على القيمة الاسمية من المكتتبين في رأس المال.

### III- إحتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني والنظام الأساسي يتم تحويل ١٠٪ من ربح السنة إلى الإحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر إيقاف مثل هذا التحويل السنوي عندما يبلغ الإحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. لا يمكن استخدام الإحتياطي القانوني لأغراض التوزيع، إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحريني.

### IV- إحتياطي تحويل عملة أجنبية

يتم استخدام إحتياطي تحويل العملة الأجنبية لتسجيل فروق صرف العملة الناتجة من تحويل إستثمارات المجموعة في شركاتها الزميلة الأجنبية.

### V- تمويل الوكالة

٢٠١١	٢٠١٢
دينار بحريني	دينار بحريني
١٢,٩٩٩,٢٢١	١٢,٩٩٩,٢٢١
٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠
١٧,٩٩٩,٢٢١	١٥,٤٩٩,٢٢١
(١٥,٤٩٩,٢٢١)	(٥٤١,٦٣٤)
٢,٥٠٠,٠٠٠	١٤,٩٥٧,٥٨٧

تمويل الوكالة ١

تمويل الوكالة ٢

محسوم منه: الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

### تمويل الوكالة ١

استناداً إلى شروط القرض الأصلي، كان المبلغ الرئيسي يستحق السداد دفعة واحدة في ١ نوفمبر ٢٠١١، خلال السنة، قامت الشركة بإعادة تفاوض شروط القرض مع البنك. بناءً على شروط إعادة التفاوض، إن ترتيب التمويل مضمون برهن قانوني بالدرجة الأولى على بعض الأراضي المتضمنة في الإستثمارات العقارية للمجموعة

بقية مدرجة قدرها ٢,٦١٣,٠٠٢ دينار بحريني. يحمل القرض ربح بمعدل يبيور مضافاً إليه ٢٥٪ (٢٠١١: ٢٥٪) و ٥٠٪ من المبلغ الرئيسي مستحق الدفع على



شركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ١٥- تمويل الوكالة (تتمة)

١٢ قسط متساوي ابتداءً من ١ نوفمبر ٢٠١٢ ونسبة ٥٠٪ المتبقية مستحقة الدفع بتاريخ الاستحقاق النهائي للقرض في ١ نوفمبر ٢٠١٨. ويستحق دفع الربح على أساس ربع سنوي ويتم احتسابه في القائمة الموحدة للدخل الشامل كمستحقات. تم تضمين ربح مستحق بإجمالي ٣٦,١٠٩ دينار بحريني (٢٠١١: ١٣٢, ١١٠ دينار بحريني) في الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٢.

#### تمويل الوكالة ٢

إن ترتيب التمويل مضمون برهن بالدرجة الأولى على بعض الأراضي المتضمنة في الإستثمارات العقارية للمجموعة بقيمة مدرجة قدرها ٢٦١,٤٣٩, ١١ دينار بحريني. خلال السنة، قامت المجموعة بسداد القسط الأول البالغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ دينار بحريني والقسط الثاني البالغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ مستحق الدفع في سنة ٢٠١٥. يحمل القرض ربح بمعدل بيبور مضافاً إليه ٢٥٪ (٢٠١١: ٢٥٪). تم تضمين ربح مستحق بإجمالي ١٩,٧٩٢ دينار بحريني (٢٠١١: ٢٨,١٩٥ دينار بحريني) في الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٢.

تم تضمين تكاليف التمويل المتكبدة لتمويل الوكالة ١ و ٢ في القائمة الموحدة الدخل الشامل كالتالي:

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦٥٨,٩٨٩	٦٦٠,٧٩٤	تمويل الوكالة ١
٢٥٢,٤٧٢	١٦٠,٠٦٩	تمويل الوكالة ٢
٥٨٢	٩٨٣	أتعاب مصرفية
<u>٩١٣,٠٤٣</u>	<u>٨٢١,٨٤٦</u>	

### ١٦- مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٧٢٥,٤٠٠	٥٠٢,٢٠٠	مبالغ مستلمة مقدماً طويلة الأجل*
١٧١,٦٨٩	٢١١,٤٥٢	مبالغ أخرى مستلمة مقدماً
<u>٨٩٧,٠٨٩</u>	<u>٧١٣,٦٥٢</u>	
(٣٩٤,٨٨٩)	(٢٢٣,٢٠٠)	محسوم منها: الجزء المتداول
<u>٥٠٢,٢٠٠</u>	<u>٤٩٠,٤٥٢</u>	الجزء غير المتداول

\* في أكتوبر ٢٠٠٩، دخلت الشركة في إتفاقية عقد تأجير لمدة ١٥ سنة مع عميل ابتداءً من أبريل ٢٠١٠. يتطلب من العميل دفع مبالغ مقدمة بإجمالي ١,١١٦,٠٠٠ دينار بحريني على دفعتين والتي سيتم إطفائها على فترة ٥ سنوات تبدأ في أبريل ٢٠١٠. تم إستلام الدفعة النهائية والبالغة ٥٤٨,٠٠٠ دينار بحريني من العميل في سنة ٢٠١٠.



## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ١٧- ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٣٤,٥٠٤	-	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة (إيضاح ١٨)
-	٦٤٠,٨١٢	مبالغ مستحقة الدفع للمقاولين (إيضاح ١٨)
١٥٧,٤٢٣	٨٥,١٠٨	حساب جاري لدى مدير العقار
١٩,٢٧٨	١٠١,٣٤٠	مصروفات مستحقة
١٤٨,٣٢٧	٥٥,٩٠١	تكاليف تمويل مستحقة
٣٨٢	-	ذمم تجارية دائنة
<u>٣٥٩,٩١٤</u>	<u>٨٨٣,١٦١</u>	

لا تحسب أية فائدة على الذمم التجارية الدائنة ويتم عادةً تسويتها خلال ٣٠ يوماً.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ تمثل المبالغ المستحقة لأطراف ذات العلاقة مبالغ مستحقة لمساهم في المجموعة. لم تحسب أية فائدة على المبالغ وتم الدفع عند الطلب.

### ١٨- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة الشركات الزميلة المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة وشركات تخضع لسيطرة أو سيطرة مشتركة أو المتأثرة من قبل هذه الأطراف. يتم اعتماد سياسات التسعير والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل مجلس الإدارة.

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة في القائمة الموحدة للدخل الشامل خلال السنة:

- تقوم شركة متعلقة بمساهم بدور مدير عقار على بعض الاستثمارات العقارية للمجموعة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، تكبدت المجموعة مصروفات عقارية بمبلغ وقدره ٤٣٥,٥٤٨ دينار بحريني (٢٠١١: ٦٩٧,٥١٠ دينار بحريني) مع مدير العقار هذا لإدارته العمليات اليومية وتجديد العقود وتأمين المستأجرين الجدد فيما يتعلق بهذه العقارات.

- يقوم مساهم بدور مدير عقار على استثمار عقاري للمجموعة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، تكبدت المجموعة مصروفات عقارية بمبلغ وقدره ٧٤٩,٧٥٦ دينار بحريني (٢٠١١: ٥٢٧,٢٠٧ دينار بحريني) مع المدير العقاري هذا لإدارته العمليات اليومية وتجديد العقود وتأمين المستأجرين الجدد فيما يتعلق بهذه العقارات.

فيما يلي الأرصدة المستحقة القبض من أطراف ذات علاقة والمتضمنة في القائمة الموحدة للمركز المالي:

٢٠١١	٢٠١٢	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٤٣٩,٧٢٣	٦٠٩,٦٤٨	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٩)
-	٣٧٠,٤٠٠	مبالغ مدفوعة مقدما للمقاولين (إيضاح ٩)
١١٨,٩٣١	١١١,٦١٦	مبالغ مستحقة من حقوق غير مسيطرة (إيضاح ٩)
٢٧٢,٠٥٢	٦٦,٨٨٦	مبالغ مستحقة من شركات زميلة (إيضاح ٩)
<u>٨٣٠,٧٠٦</u>	<u>١,١٥٨,٥٥٠</u>	

لا توجد أرصدة مستحقة الدفع لأطراف ذات علاقة في القائمة الموحدة للمركز المالي (٢٠١١: ٣٤,٥٠٤ دينار بحريني).

يتضمن الرصيد المستحق الدفع للمقاولين مبلغ وقدره ٦٣٦,٦١٢ دينار بحريني مستحق لمساهم لتطوير بعض العقارات (٢٠١١: لا شيء).



## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ١٨- معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

إن الأرصدة القائمة الناتجة ضمن الأعمال الإعتيادية هي بدون فائدة وغير مضمونة. تقوم المجموعة بعمل مخصص للإضمحلال فقط لأرصدة الأطراف ذات العلاقة عندما يكون هناك تأكيد فعلي بأن الديون لا يمكن إستردادها. للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٢، لم تقوم المجموعة بتسجيل أي مبالغ مضمحلة على المبالغ المستحقة من قبل الأطراف ذات العلاقة (٢٠١١: لاشيء).

تتضمن العقارات الإستثمارية على أعمال بناء قيد التنفيذ تم الإنتهاء منها من قبل مساهم بإجمالي ١,٩٤٠,٥٠٥ دينار بحريني.

### تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

لم تدفع اي تعويضات لأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين خلال السنة (٢٠١١ : لاشيء)

### ١٩- إدارة المخاطر

#### المقدمة

تدير المجموعة المخاطر من خلال عملية التحديد والمراقبة المستمرة للمخاطر التي تواجهها. تتعرض المجموعة لعدة مخاطر متمثلة في مخاطر معدل الربح ومخاطر الإئتمان ومخاطر العملة ومخاطر السيولة.

#### مجلس الإدارة

إن مجلس الإدارة هو مسئول عن إدارة المخاطر ككل والتصديق على مبادئ واستراتيجيات المخاطر.

#### مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية أو الأدوات المالية نتيجة لتغيرات في أسعار السوق. تشمل هذه مخاطر معدل الربح ومخاطر العملة.

#### مخاطر معدل الربح

إن مخاطر معدل الربح هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة لتغيرات في معدلات الربح في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر معدل الربح على التمويل الوكالة التي تستحق عليها ربح بمعدلات عائمة. إن حساسية قائمة الدخل الشامل هو تأثير التغيرات المفترضة في معدل الربح مع الإحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، على ربح المجموعة لمدة سنة، على أساس المعدل العائم للمطلوبات المالية المحتفظ بها كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٢.

يلخص الجدول التالي حساسية القائمة الموحدة للدخل الشامل للتغيرات المحتملة الممكنة في معدلات الربح، مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة على القروض ذات المعدلات العائمة للمجموعة:

التأثير على ربح السنة دينار بحريني	الزيادة / النقص في النقاط الأساسية	تكاليف التمويل ٢٠١٢
(١٥,٤٩٩)	١٠+	
١٥,٤٩٩	١٠-	
(١٧,٩٩٩)	١٠+	٢٠١١
١٧,٩٩٩	١٠-	

#### مخاطر العملة

إن مخاطر أسعار العملة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة لتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية للأششطة التشغيلية للمجموعة عندما يتم عرض الإيرادات والمصروفات بعملة تختلف عن العملة الرئيسية للمجموعة.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ١٩- إدارة المخاطر (تتمة)

إن معظم أنشطة المجموعة تتم بالدينار البحريني و الدرهم الإماراتي وجميعها مثبتة بالدولار الأمريكي، وبالتالي، فهي غير معرضة لمخاطر عملة جوهريّة.

#### مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي المخاطر التي تنتج عن عدم تمكن أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته الأمر الذي ينتج عنه تحمل الطرف الآخر لخسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان عن ذممها التجارية المدينة والذمم الأخرى والنقد وما في حكمه. تودع المجموعة النقد وما في حكمه لدى بنوك لديها تصنيف ائتماني جيد. فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات العلاقة، تعتقد الإدارة بأنها لا تمثل مخاطر إئتمان جوهريّة.

بما إن المجموعة قامت بتأجير عقاراتها لعدد كبير من المستأجرين، لذلك لا توجد تركيزات هامة لمخاطر الائتمان. تسعى المجموعة لتقليل مخاطرها الائتمانية عن طريق تحديد شروط وتعليمات الدفع في عقد التأجير مع المستأجرين وبمراقبة ومتابعة المدفوعات المتأخرة. علاوة على ذلك، تدار مخاطر الائتمان عن طريق مطالبة المستأجرين بدفع الإيجارات مقدماً.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد التقارير هي القيمة المدرجة لكل موجود من الموجودات المالية.

#### مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر بأن المؤسسة سوف تواجه صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المالية. تقلل المجموعة من مخاطر سيولتها بالحرص على توفير التسهيلات المصرفية لها.

يلخص الجدول التالي أدناه بيان إستحقاق المطلوبات المالية غير المخصوصة للمجموعة، بناءً على التواريخ التعاقدية للسداد وأسعار الفائدة الحالية للسوق.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهر	١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
١٥٧,٠٧٤	١,١٤٦,٣٦٣	١٧,٠٩٧,٣١٢	-	١٨,٤٠٠,٧٤٩	تمويل الوكالة
٦٤٠,٨١٢	-	-	-	٦٤٠,٨١٢	مبالغ مستحقة الدفع للمقاولين
٨٥,١٠٨	-	-	-	٨٥,١٠٨	حساب جاري لدى مدير العقار
٨٨٢,٩٩٤	١,١٤٦,٣٦٣	١٧,٠٩٧,٣١٢	-	١٩,١٢٦,٦٦٩	المجموع
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهر	١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
١٢,٩٩٩,٢٢١	٢,٦٥٦,٢٥٠	٢,٧٨١,٢٥٠	-	١٨,٤٣٦,٧٢١	تمويل الوكالة
٣٨٢	-	-	-	٣٨٢	مبالغ مستحقة الدفع للمقاولين
١٥٧,٤٢٣	-	-	-	١٥٧,٤٢٣	حساب جاري لدى مدير العقار
٣٤,٥٠٤	-	-	-	٣٤,٥٠٤	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
١٣,١٩١,٥٣٠	٢,٦٥٦,٢٥٠	٢,٧٨١,٢٥٠	-	١٨,٦٢٩,٠٣٠	المجموع

#### إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال المجموعة هو التأكيد بأن المجموعة تحتفظ بدرجات إئتمانية قوية ونسبة رأسمال عالية من أجل دعم أعمالها وزيادة الحد الأقصى للقيمة عند المساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكله رأسمالها وعمل تعديلات على ضوء التغيرات في ظروف أعمالها. لم يتم عمل تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠١١. يشمل رأس المال أسهم حقوق المجموعة ويقاس بمبلغ وقدره ٧٧٨,٩٤٢,٤٦ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (٢٠١١): ٨٣,٤٠٤,٤٦ دينار بحريني).



شركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ٢٠- القيم العادلة للأدوات المالية

تشتمل الأدوات المالية على الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تشتمل الموجودات المالية على ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى ونقد وما في حكمه وإستثمارات متاحة للبيع. تشتمل المطلوبات المالية على ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى وتمويل الوكالة.

بإستثناء الإستثمارات المتاحة للبيع والمدرجة بالتكلفة، فإن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها المدرجة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠١١، لا تحتفظ المجموعة بأي أدوات مالية معاد قياسها بالقيمة العادلة، ولذلك، فإن إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة تعتبر ليست ذات صلة.

### ٢١- ارتباطات النفقات الرأسمالية

بلغت النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها بتاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي ولكن لم يتم عمل مخصص لها بعد، والمتعلقة بالمجموعة ٢,٣٧٨,٠١٢ دينار بحريني (٢٠١١: لا شيء).