





فـيرـسـت
شركة فيرست العقارية ش.م.ب.
اقتناء • تطوير • إدارة

برج الرصيص
ص.ب 15493
بناية رقم 283، مجمع 317، طريق 1704
مكتب رقم 172.171
المنطقة الدبلوماسية،
المنامة البحرين

تلفون: +973 17532201
فاكس: +973 17532261

www.firstre.net







حضرة صاحب السمو الملكي
الملك حمد بن عيسى آل خليفة
ملك مملكة البحرين المفدي، حفظه الله ورعاه



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

أعضاء مجلس الإدارة



محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة



عبدالفارحان عبدالرحيم الكوهجي
عضو مجلس الإدارة



حمد عبدالعزيز الشايح
عضو مجلس الإدارة



حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة



محمد عبدالله الحبيب
عضو مجلس الإدارة



جيرار سنايبان
عضو مجلس الإدارة

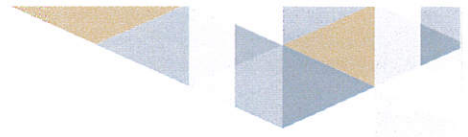


محمد عبدالحميد المرزوق
عضو مجلس الإدارة



المحتويات





03	..... كلمة رئيس مجلس الإدارة
05	..... المقدمة الإستراتيجية، الرؤية والرسالة
07	..... مشاريع الشركة
11	..... السوق العقاري والاقتصادي والمحلي
13	..... أداء السوق العقاري المحلي
15	..... التحليل المالي للشركة
16	..... تقرير مجلس الإدارة
17	..... تقرير مدققي الحسابات
20	..... بيان المركز المالي الموحد
21	..... بيان الربح أو الخسارة الموحد
22	..... بيان الدخل الشامل الموحد
23	..... بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد
24	..... بيان التدفقات النقدية الموحد
25	..... ايضاحات حول البيانات المالية الموحدة



كلمة رئيس مجلس الإدارة



حضرات السادة مساهمي شركة فيرست العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالأصالة عن نفسي وبالنسبة عن أعضاء مجلس الإدارة الكرام يطيب لي أن أرحب بكم وأستعرض معكم في هذا التقرير السنوي نتائج أعمال شركة فيرست العقارية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

لا يخفى على أحد ما مر به العالم بأسره من خسائر وأضرار إقتصادية بسبب أزمة (فايروس كوفيد 19) الذي عصفت بالعالم خلال عام 2020 إلا أن الشركة سعت بكامل فريقها الإحترافي بالعمل لتجنب الخسائر المالية عن طريق أخذ الإحتياطات المالية وإيجاد مصادر إيرادات بديلة، والعمل على خطط مبتكرة وإستراتيجيات مميزة لتعزيز قيمة الإستثمارات والمشاريع التي تتبناها الشركة لمصلحة المساهمين والعملاء والموظفين.

استلمت الشركة خلال عام 2020 وبالتعاون مع إحدى شركائها الإستراتيجيين شركة الداو العقارية، البرج الثاني من أكبر مشاريعها (الكاتاماران)، وإبتدا العمل على تأجير وحدات البرج وتشغيله بالتعاون مع شركة آرلين كوارترز المتخصصة في إدارة العقارات.

يتميز هذا المشروع بموقعه الإستراتيجي في قلب الواجهة البحرية في ضاحية السيف والذي قد تم بنائه بإستخدام أحدث وأجود تقنيات العمارة الحديثة مما جعله من أبرز الأبراج السكنية المتكاملة في مملكة البحرين. شيد هذا المشروع على أرض بمساحة ٦,٥٣٠ متر مربع، ويحتوي على 583 وحدة سكنية بالإضافة إلى نواد رياضية وملاعب واسعة متعددة الأغراض والاستعمالات وأحواض سباحة كبيرة (داخلية وخارجية) ودار للسينما وغيرها من سبل الراحة والترفيه بالإضافة إلى محلات تجارية ومطاعم ومقاهي بالطابق الأرضي.

تواصل الشركة أيضاً البحث عن أفضل الفرص الإستثمارية سواء في مملكة البحرين أو في أنحاء العالم والتي تعزز من مصادر الدخل وتساهم في تنويع محفظة أصول الشركة والتي تعمل على تعظيم ربحية المساهمين.

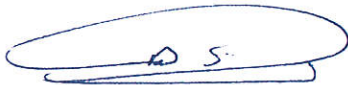
على الصعيد المالي، بلغت أصول الشركة 80.6 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2020 مقارنةً بـ 80.9 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2019 بانخفاض طفيف بلغ 0.4%.

فيما بلغت حقوق المساهمين في الشركة الأم ما قيمته 47 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2020 مقارنةً بـ 45.3 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2019، أي بارتفاع بلغ 1.7 مليون دينار بحريني والبالغ نحو 3.9%.

أما الأداء المالي، بلغ إجمالي الإيرادات ما قيمته 3.5 مليون دينار بحريني في عام 2020 مقارنةً بـ 3.8 مليون دينار بحريني في عام 2019 بانخفاض بلغ 8%. فيما بلغ إجمالي المصاريف 2 مليون دينار بحريني في عام 2020 مقارنةً بـ 2.2 مليون دينار بحريني في عام 2019 أي بانخفاض بلغ 10% ويعود ذلك بشكل رئيسي الى قرار تأجيل واسقاط الفوائد على القروض الذي صدر من حكومة البحرين بسبب جائحة كوفيد-19. وسجلت الشركة الأم أرباح قدرها 1.7 مليون دينار بحريني عن عام 2020 مقارنةً بخسارة قدرها 1.9 مليون دينار بحريني عن عام 2019 أي بزيادة بلغت 190%.

وفي الختام، لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر إلى كل القائمين على نجاح الشركة من مساهمين وفريق عمل الشركة نيابة عن أعضاء مجلس ادارة شركة فيرست العقارية، ولكم منا جزيل الشكر والامتنان لثقتكم وتفانيكم بدعمنا لتحقيق أهداف الشركة مع تعهدنا ببذل قصارى جهدنا للإستمرار في تحقيق النجاحات في السنوات القادمة بمشيئة الله تعالى.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.



محمد إبراهيم الفرحان

رئيس مجلس الإدارة

المقدمة

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 فضلاً 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 ومحافظ قوية للأصول العقارية إلى إيجاد القيمة المضافة مقابل أدنى مستوى ممكن من المخاطر لمساهميها وإيجاد الفرص لعملائها وتوفير الخبرة لمدرائها وموظفيها.

الرسالة

زيادة العائدات من خلال توفير الفرص الاستثمارية العقارية عالية الجودة والمضمونة والتي تنطوي 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.



مشاريع الشركة



مشاريع الشركة

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

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

أولاً: العقارات المدرة للدخل

مملكة البحرين

مجمع الجفير 1

المجمع السكني الذي يقع في منطقة الجفير والتي تعتبر إحدى المناطق الرئيسية في المنامة. ويضم هذا المجمع الراقي والمؤثث بالكامل 32 فيلا بمساحة تصل إلى 300 متر مربع مع حوض سباحة خاص لكل فيلا. والمجمع مؤجر.

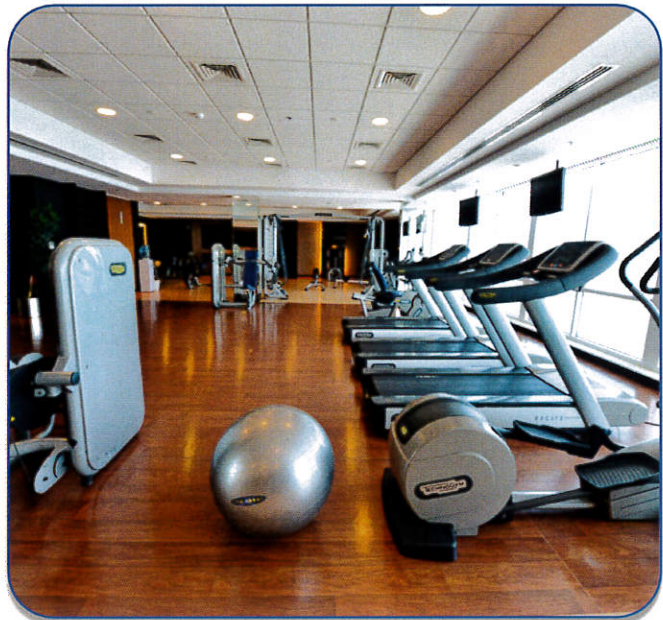
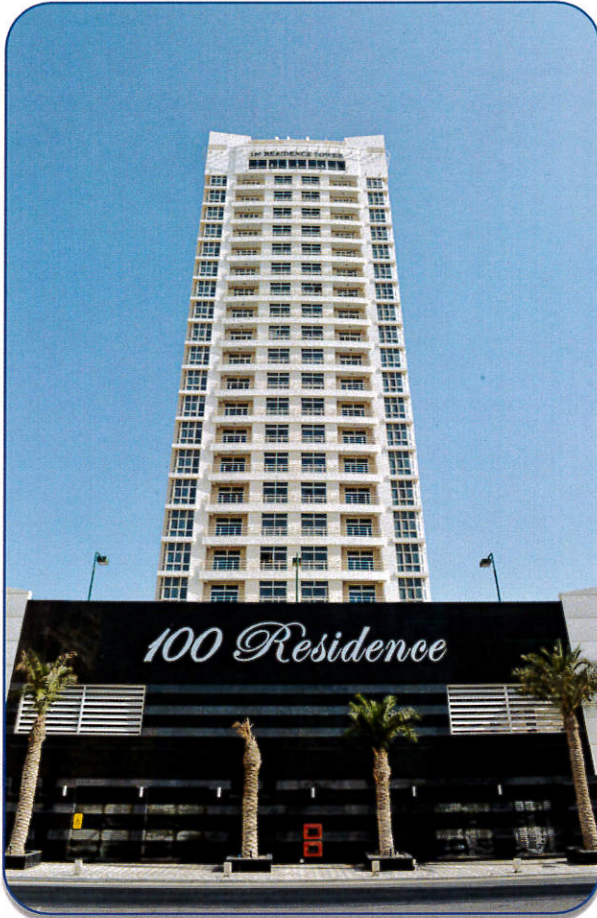


مجمع الجفير 2

المجمع يقع بالقرب من مجمع الجفير (1) ويضم المجمع 22 فيلا مؤثثة بالكامل بمساحة إجمالية تبلغ 300 متر مربع. ولكل فيلا باحة خارجية مستقلة مع حوض سباحة خاص. والمجمع مؤجر.

برج ذا ون هندرد رزידنس "The 100 Residence"

تم الانتهاء من بناء هذا البرج السكني في الربع الأول من عام 2010. يقع البرج في منطقة الفاتح في الجفير. ويتكون المشروع من 27 طابق ويضم 104 شقة فاخرة مؤثثة بالكامل ويغطي مساحة بناء إجمالية تبلغ 22,670 متر مربع. والخدمات المقدمة في هذا البرج تشمل بركة سباحة داخلية وخارجية، صالة للألعاب الرياضية مع توفير الخدمات الأمنية على مدار الساعة، المشروع مؤجر.



مستودع في مرفأ البحرين الاستثمائي (G28)، منطقة الحد

قامت الشركة بشراء قطعة أرض في موقع متميز لغرض الاستثمار في مرفأ البحرين الاستثمائي، حيث تعرف هذه الأرض باسم G28 وتغطي مساحة إجمالية تبلغ حوالي 45,247 متر مربع. وقد وقعت الشركة اتفاقية إيجار لمدة 15 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 2009. تم خلال عام 2018 تمديد تلك الإتفاقية حتى عام ٢٠٣٠.

مرفأ البحرين الاستثمائي (G26) - منطقة الحد

تملكت الشركة أرض في مرفأ البحرين الإستثمائي بموقع إستراتيجي له إطلالة مباشرة على البحر بغرض تطويرها إلى مشروع مخازن بأحجام مختلفة وتعرف هذه الأرض بإسم G26 وتغطي مساحة إجمالية تبلغ حوالي 58,222 متر مربع. وبالفعل قامت الشركة بتطوير أربعة مخازن بمساحة إجمالية قدرها 29,952 متر مربع. تحتوي المخازن على وحدات ذو قياسات مختلفة متمشية مع متطلبات السوق. لذلك تمكنت الشركة من الإنتهاء من بناء آخر المخازن في عام 2016 وقامت بتأجير المشروع وبأسعار تنافسية.

شركة اليال العقارية - مشروع الكاتاماران



تأسست شركة اليال العقارية بالتساوي بين شركة الداو العقارية وشركة فيرست العقارية في مملكة البحرين، وذلك بهدف دمج وتطوير قطع الأراضي المملوكة للشركتين في منطقة السيف، وقد بدأت الشركة بتطوير أكبر مشاريعها (مشروع الكاتاماران) وهو عبارة عن مبنين سكنيين يضمنان 583 شقة ويتوسطهم مجمع تجاري، بمساحات مخصصة للمطاعم والمحلات التجارية وثلاثة طوابق مخصصة لنحو 600 موقف للسيارات، يتم تخصيص أحد الأبراج للبيع، على أن يتم الاحتفاظ بالبرج الثاني للتأجير، تم الإنتهاء من بناء البرج الأول المخصص للبيع بنهاية عام 2018 وتم الإنتهاء من أعمال تطوير البرج الثاني خلال الربع الرابع من عام 2020.

الإمارات العربية المتحدة

مجمع سكن عمال جبل علي - دبي

كجزء من إستراتيجية الشركة للتوسع في مشاريعها على المستوى الإقليمي، وعبر حصتها البالغة 25% في شركة السنيوك العقارية ذ.م.م. بشراء قسيتين بمساحة إجمالية تبلغ 41,980 قدم مربع في جبل علي. وبالإشتراك مع بقية المساهمين في شركة السنيوك بتطوير الأرض إلى مبنى سكن عمال يحتوي على 380 غرفة، وبالفعل تم الإنتهاء من تطوير المشروع وتأجيره.

سكن العمال في منطقة المحصينة - دبي

قامت الشركة وبالمشاركة مع شركة زميلة بشراء مبنى لسكن العمال في منطقة المحصينة الذي يغطي مساحة إجمالية تبلغ 5,287 متر مربع. ويتكون المبنى من طابقين ويضم 401 غرفة حيث تم خلال عام 2010 إعادة ترميم المبنى وتأجيره.

ثانياً: المتاجرة والتطوير

مملكة البحرين

أرض السيف - منطقة السيف

قامت الشركة وبالتعاون مع شركة الداو العقارية بتملك 50% في أرض في موقع متميز في منطقة السيف بجانب مجمع سيتي سنتر البحرين، وفي عام 2008 تم تقسيم الأرض إلى 21 قسيمة تغطي مساحة 510,881 قدم مربع. وخلال إنتعاش الأسواق، قامت الشركة ببيع 13 أرض بمساحة إجمالية بلغت 336,203 قدم مربع بسعر ممتاز حققت من خلاله إيرادات جيدة.



أرض الحد الصناعية، منطقة الحد

قامت الشركة بشراء قطعة أرض في منطقة الحد الصناعية تغطي مساحة إجمالية تبلغ 73,000 قدم مربع. وتهدف الشركة إلى التخارج من هذه الأرض عند الحصول على سعر مجدي.

مشروع مرسى السيف - منطقة السيف

تأسست شركه مرسى السيف للإستثمار المحدوده في 2008 برأس مال مدفوع 531,000,000 دولار امريكي مملوكه لمؤسسه المصرف العالمي ش.م.ب - البحرين ويقع المشروع في المنطقة الشمالية من منطقة السيف، حيث إنتهت الشركة المنفذة للمشروع من أعمال الدفان والسائد الحجري في عام 2013، وجاري العمل على عمل خطة تخارج من هذا المشروع.

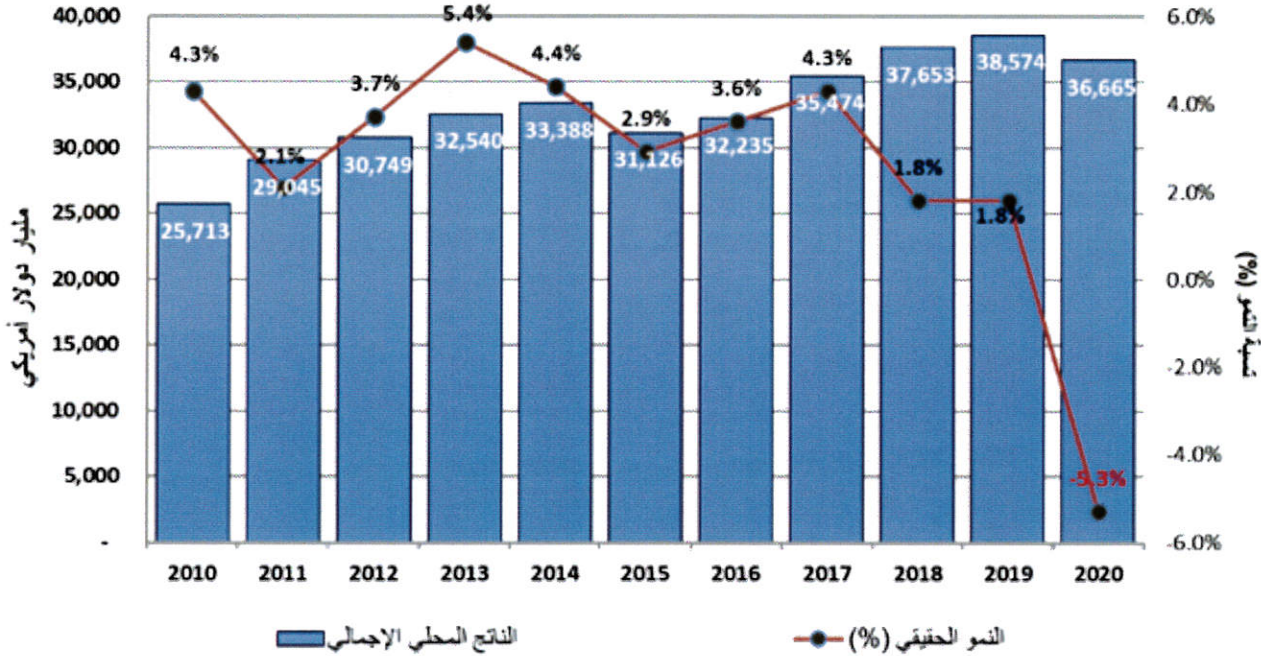
السوق العقاري والاقتصادي والمحلي

أولاً: أداء الاقتصاد البحريني

تعرض الإقتصاد البحريني للضربة المزدوجة التي اصابته كل أقرانه في إقليم الخليج في عام 2020، وانعكست آثارها السلبية على نمو الإقتصاد وعلى كل موازينه الداخلية والخارجية، وتتوقع وحدة المعلومات الإقتصادية لمجلة الإيكونوميست أن تبدأ أداء الإقتصاد تعويض تدريجي لآثار الأزمة بدءاً من عام 2021 وما بعد.

شكل بياني رقم (1)

حجم الناتج المحلي البحريني والنمو السنوي الحقيقي (2010 - 2020)



المصدر: وحدة المعلومات الاقتصادية (EIU) - الإيكونوميست (فبراير 2020)

وحققت البحرين تراجعاً حقيقياً في الناتج المحلي الإجمالي بحدود 5.3% في عام 2020 مقارنة بنمو بحدود 1.8% في عام 2019 ونمو بنفس المعدل في عام 2018، وفقاً لأرقام وحدة المعلومات الاقتصادية لمجلة الإيكونوميست (EIU). وتتوقع «الإيكونوميست» أن يحقق الإقتصاد البحريني نمواً في عام 2021 ويحدود 2.7% ثم يرتفع قليلاً في عام 2022 ليبلغ نحو 2.8% ثم يتراجع إلى 1.5% في عام 2023.

وارتفع مستوى عجز موازنة الحكومة المركزية من نحو 4.7% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2019 إلى 11.4% في عام 2020، حسب تقديرات وحدة المعلومات الاقتصادية لمجلة الإيكونوميست (EIU)، ومتوقع انخفاض العجز ليبلغ 9.6% في عام 2021، واستمرار الانخفاض ليبلغ 7.2% في عام 2022، ثم 4.8% في توقعاتها لعجز 2023. وتتوقع النشرة استمرار ارتفاع حجم الدين الحكومي كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي من نحو 129.8% في عام 2020 إلى 132.5% في عام 2021، ليبلغ أعلى مستوياته في عام 2022 عند 135.2%.

ومن المتوقع أن يبدأ عجز الحساب الجاري بالارتفاع بعد أن بلغ نحو 0.794 مليار دولار أمريكي في عام 2019، ليصبح نحو 4.607 مليار دولار أمريكي لعام 2020، وشم ينخفض تدريجياً إلى مستوى 3.728 مليار دولار أمريكي لعام 2021، ويستمر بالإنخفاض إلى مستوى 1.497 مليار دولار أمريكي في عام 2022. وتتوقع أن ينخفض احتياطي النقد الأجنبي بأكثر من الضعف، أي من مستوى 3.401 مليار دولار أمريكي في عام 2019 إلى نحو 1.530 مليار دولار أمريكي في عام 2020، ثم ينخفض لتوقعات عام 2021 إلى نحو 1.454 مليار دولار أمريكي، ثم يرتفع لتوقعات عام 2022 إلى نحو 1.672 مليار دولار أمريكي.

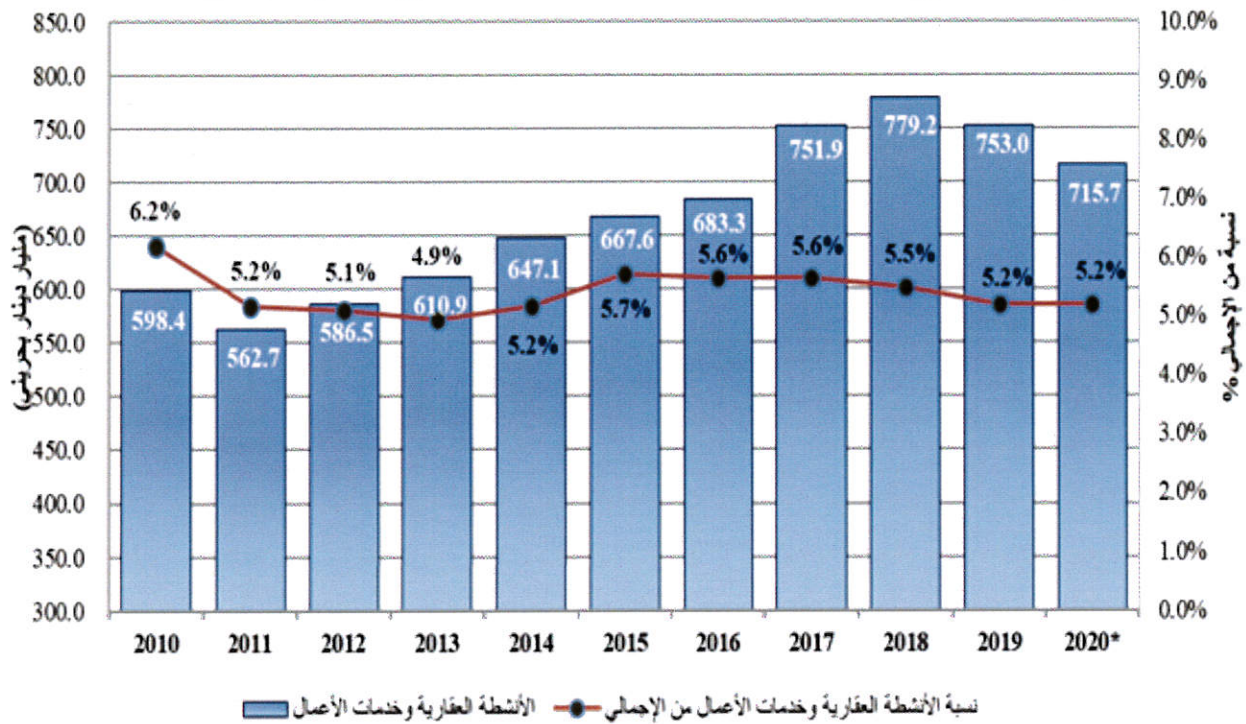
ونتيجة ارتباط سعر صرف الدينار البحريني بالدولار الأمريكي، تتوقع استمرار قدرة البحرين على ضمان سعر صرف ثابت مع الدولار، كما تتوقع ارتفاع معدلات تضخم أسعار المستهلك بعد تراجع بلغ نحو 0.5% في عام 2020 إلى ارتفاع نحو 1.2% في عام 2021 ونحو 2.7% في عام 2022. وتتوقع الارتفاع في نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي بعد تراجع في عام 2020 بحدود 3.3% إلى نمو بحدود 3.8% في عام 2021، مع بقاء معدلات النمو السكاني عند حدود 2.0% خلال نفس الفترة.

ثانياً - مؤشرات أداء سوق العقار في مملكة البحرين

تراجع قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال منذ عام 2015 حسب البيانات المتوفرة من هيئة المعلومات والحكومة الالكترونية لمملكة البحرين، إذ تراجعت نسبة مساهمته تدريجياً في مكونات الناتج المحلي الإجمالي. فانخفضت منذ عام 2015 من نحو 5.7% إلى نحو 5.2% في عام 2020، وارتفعت قيمته المطلقة بوتيرة متصلة منذ عام 2011 ولغاية 2018، وبنسبة نمو سنوي مركب بلغت 4.8% بينما تراجعت في عام 2019 وعام 2020 بنسبة 3.4% و 4.9% على التوالي.

شكل بياني رقم (2)

حجم ونسبة قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال من الناتج المحلي الإجمالي



الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال

نسبة الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال من إجمالي

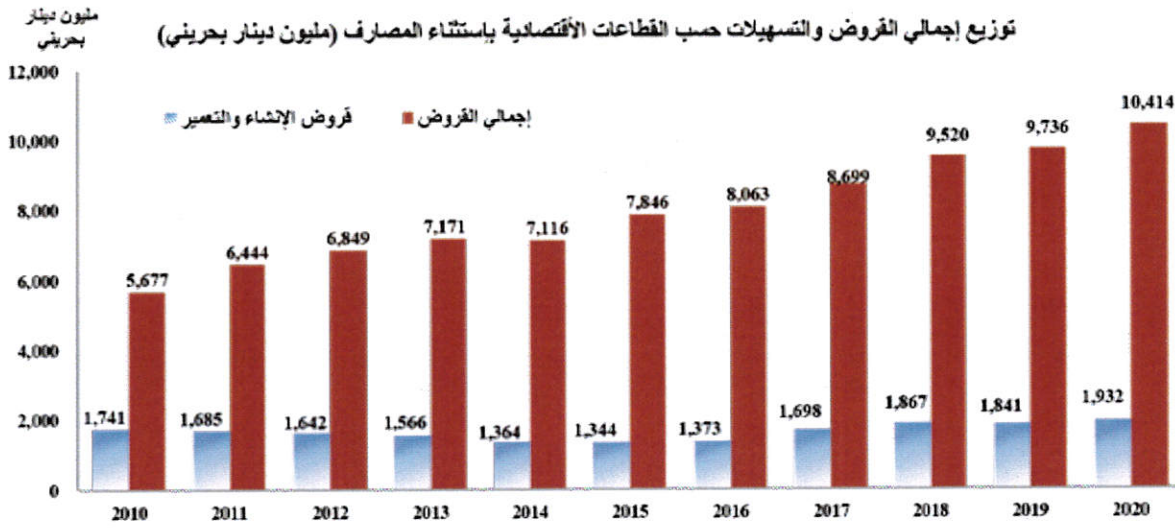
المصدر:

- هيئة المعلومات والحكومة الالكترونية.
- بيانات عام 2020 بناء على هيئة المعلومات والحكومة الالكترونية - مملكة البحرين.
- وحدة المعلومات الاقتصادية - (EIU) الإيكونومست (فبراير 2021)

واستمرت معدلات نمو الائتمان المصرفي (للقطاع الحكومي والخاص) بالارتفاع منذ عام 2010، وحقق نمو سنوي مركب بحدود 6.3% خلال الفترة 2010 - 2020. وبلغ نصيب نشاط الإنشاء والتعمير من جملة الائتمان المصرفي نحو 18.6% خلال عام 2020، مقارنة بنحو 19.6% و 18.9% للأعوام 2018 و 2019 على التوالي، وبلغ معدل النمو المركب لإجمالي الائتمان لنشاط الإنشاء والتعمير نحو 1.0% خلال الفترة 2010 - 2020.

ووفقاً للبيانات الصادرة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري في مملكة البحرين، مقاسة بقيمة تداولاتها، حققت سيولة قطاع العقار نحو 717.4 مليون دينار بحريني في عام 2020، مقارنة بنحو 804.9 مليون دينار بحريني في عام 2019، أي بانخفاض بنحو 10.9% ويعزى هذا الانخفاض الى تداعيات جائحة كورونا. وبشكل عام حققت سيولة سوق العقار معدل نمو مركب في السنوات العشر الأخيرة 2011 إلى 2020 بنحو 5.2%.

شكل بياني رقم (3)



المصدر: مصرف البحرين المركزي.

❖ بيانات عام 2020 بناء على تقرير مصرف البحرين المركزي (نوفمبر 2020).

جدول رقم (1): حجم التداول العقاري (ألف د.ب)

قيمة التداولات العقارية	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	*2020	% من الإجمالي
البحرينيين	362,967	559,730	757,745	1,118,830	1,093,441	964,712	905,363	846,671	722,264	643,753	89.7%
الخليجيين	60,709	48,642	53,441	108,108	72,125	36,519	33,675	74,350	44,806	39,936	5.6%
الاجانب	31,700	55,620	50,777	65,524	44,949	37,370	51,596	40,374	37,864	33,748	4.7%
اجمالي التداولات العقارية	455,375	663,992	861,963	1,292,462	1,210,515	1,038,600	990,634	961,394	804,934	717,437	100%

المصدر: بيانات جهاز المساحة والتسجيل العقاري-مملكة البحرين.

❖ بيانات النصف الأول من عام 2020 محسوبة على أساس سنوي.

شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2019

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

بالدينار البحريني

يسر مجلس الإدارة تقديم تقريرهم والقوائم المالية الموحدة المدققة لشركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) ("الشركة") وشركاتها التابعة (المشار إليهم معاً "بالمجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

الأنشطة الرئيسية ونتائج السنة

تزاول المجموعة أنشطة شراء وبيع وإدارة وتطوير وتأجير الشقق والمكاتب والبيوت. لقد حققت المجموعة صافي ربح بمبلغ وقدره 2,013,789 دينار بحريني خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (2019: صافي خسارة بمبلغ وقدره 1,842,404 دينار بحريني) ومن ضمنها ربح بمبلغ وقدره 1,736,948 دينار بحريني عائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم (2019: خسارة بمبلغ وقدره 1,937,096 دينار بحريني) وربح بمبلغ وقدره 276,841 دينار بحريني عائد إلى حقوق غير مسيطرة (2019: 94,692 دينار بحريني).

المؤشرات المالية

2019	2020	
دينار بحريني	دينار بحريني	
353,212	4,054,584	مجموع الدخل
(1,842,404)	2,013,789	الربح (الخسارة) للسنة
80,936,748	80,632,811	مجموع الموجودات
50,800,348	52,859,050	مجموع حقوق الملكية

التمثيل والتدقيق

تم تنفيذ أنشطة المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وفقاً لقانون الشركات التجارية البحريني لسنة 2001 والقوانين الأخرى ذات الصلة في مملكة البحرين.

لم تقع أي أحداث بعد 31 ديسمبر 2020، التي من شأنها أن تبطل بأي شكل من الأشكال القوائم المالية الموحدة.

مدققي الحسابات

أبدى السادة إرنست ويونغ رغبتهم في الاستمرار بالقيام بمهام التدقيق على حسابات الشركة، وعليه سيقدّم اقتراح في اجتماع الجمعية العمومية السنوي لإعادة تعيينهم كمدققين للشركة للسنة التي ستنتهي في 31 ديسمبر 2021.

تم توقيعها نيابةً عن المجلس من قبل:



محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة
17 مارس 2021

هاتف: +973 1753 5455
فاكس: +973 1753 5405
manama@bh.ey.com

س.رقم 1- 29977

ارنست ويونغ - الشرق الأوسط
ص. ب ١٤٠
الطابق العاشر ، البرج الشرقي
مركز البحرين التجاري العالمي
المنامة
مملكة البحرين



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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) ("الشركة") وشركاتها التابعة (المشار إليهم معاً "المجموعة") والتي تتكون من القائمة الموحدة للمركز المالي كما في 31 ديسمبر 2020 والقوائم الموحدة للدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بما في ذلك ملخص لأهم السياسات المحاسبية.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

تمت عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند مسؤوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية في مملكة البحرين، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ووفقاً قواعد السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين المهنيين. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لرأينا.

أمور أخرى

تم تدقيق القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مدقق آخر والذي أبدى في تقرير تدقيقه المؤرخ في 24 فبراير 2020 عن رأي غير متحفظ حول تلك القوائم المالية.

المعلومات الأخرى

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة الوارد في الصفحة رقم 1 بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد في هذا الشأن.

وفيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، تكمن مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية الموحدة أو مع معرفتنا التي حصلنا عليها من خلال عملية التدقيق أو يبدو أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة. وإذا ما استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها، أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة، فإنه يتوجب علينا الإفصاح عن تلك الحقيقة. ولم نلاحظ ما يتوجب الإفصاح عنه في هذا الشأن.

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

مسئوليات مجلس الإدارة حول القوائم المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة هو المسئول عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي يراه مجلس الإدارة ضرورياً لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، يكون مجلس الإدارة مسئولاً عن تقييم قدرة المجموعة على العمل كمنشأة مستمرة، والإفصاح، حيث أمكن، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية بما في ذلك استخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إلا إذا كان في نية مجلس الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ وإصدار تقرير تدقيق يتضمن رأينا. يعتبر التأكيد المعقول هو تأكيداً عالي المستوى، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيكشف دائماً عن المعلومات الجوهرية الخاطئة عند وجودها. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتياال أو خطأ ويتم اعتبارها جوهرية، إذا كانت منفردة أو مجتمعة، يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والحفاظ على الشك المهني في جميع مراحل التدقيق، وكما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهرية ناتج عن احتياال يعد أكبر من ذلك الناتج عن خطأ، إما قد يتضمنه الاحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز لنظام الرقابة الداخلي.
- فهم نظام الرقابة الداخلي المتعلق بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة في ظل الظروف القائمة وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي قام بها مجلس إدارة الشركة.

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

- التأكد من مدى ملائمة استخدام مجلس الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تيقن جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك جوهريّة حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. وإذا ما توصلنا إلى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلينا الإشارة في تقرير التدقيق إلى الإفصاحات ذات الصلة في القوائم المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار المجموعة في أعمالها كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض العام وهيكل القوائم المالية الموحدة ومحتواها بما في ذلك الإفصاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث الأساسية التي تحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية عن الشركات أو الأنشطة التجارية ضمن نطاق المجموعة لإبداء الرأي حول القوائم المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإنجاز عملية التدقيق للمجموعة. ونظل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا حول التدقيق.
- إننا نتواصل مع مجلس الإدارة حول عدة أمور من بينها، نطاق التدقيق وتوقيته وملاحظات التدقيق الهامة التي تتضمن أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلي التي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

(1) وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني، نفيد:

- أ) بأن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن القوائم المالية تتفق مع تلك السجلات؛
- ب) وأن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتفق مع القوائم المالية الموحدة؛
- ج) ولم يرد إلى علمنا خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وقوع أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني أو لأحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري سلباً على نشاط المجموعة أو مركزها المالي الموحد؛
- د) وقد حصلنا من الإدارة على جميع الإيضاحات والمعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

بيان المركز المالي الموحد

كما في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تتمة)

(2) وفقاً لما تفتضيه وزارة الصناعة والتجارة والسياحة بموجب رسالتها المؤرخة في 30 يناير 2020 فيما يتعلق بالمادة (8) من القسم (2) من الفصل (1) من قانون حوكمة الشركات البحريني، فإننا نفيد بأن الشركة؛

(أ) قامت بتعيين مسئول حوكمة الشركة؛

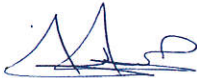
(ب) ولدى الشركة قواعد وإجراءات مكتوبة لحوكمة الشركات معتمدة من قبل مجلس الإدارة.

ي.ب.م.ب.

سجل قيد مدقق الحسابات رقم 212
17 مارس 2021
المنامة، مملكة البحرين

بالدينار البحريني

2019	2020	إيضاح	الموجودات
دينار بحريني	دينار بحريني		
82,018	241,706	5	موجودات غير متداولة
69,792,486	73,485,602	6	أثاث ومعدات ومركبات
589,263	522,908	7	إستثمارات عقارية
488	488	8	إستثمارات في شركات زميلة
			أوراق مالية استثمارية
70,464,255	74,250,704		
			موجودات متداولة
-	969,458	9	مخزون العقارات
2,879,350	1,231,803	10	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
7,593,143	4,180,846	11	أرصدة لدى البنك ونقد
10,472,493	6,382,107		
80,936,748	80,632,811		
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
33,390,000	33,390,000	12	رأس المال
27,241	27,241	13	علاوة إصدار أسهم
11,848,192	13,580,015		احتياطات
45,265,433	46,997,256		
5,534,915	5,861,794	22	حقوق غير مسيطرة
50,800,348	52,859,050		
			مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
17,806,438	17,389,795	17	قروض لأجل
60,874	76,434		مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
17,867,312	17,466,229		
			مطلوبات متداولة
3,066,967	2,635,521	17	قروض لأجل
6,139,193	4,759,569	18	مبالغ مستحقة الدفع لمساهم
2,902,593	2,623,502	19	ذمم دائنة ومستحقات
94,522	254,883		مبالغ مدفوعة مقدماً من المشتريين
65,813	34,057		التزامات العقد - مبالغ مدفوعة مقدماً
12,269,088	10,307,532		
30,136,400	27,773,761		
80,936,748	80,632,811		
			مجموع المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة



محمد الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

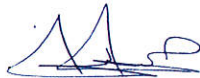
تشكل الإيضاحات من 25 إلى 51 جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

القائمة الموحدة للدخل الشامل

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

2019	2020	إيضاح	
دينار بحريني	دينار بحريني		
3,504,779	3,483,220		الدخل
(3,262,499)	235,070	6	إيراد الإيجار
45,785	201,915		تقييم الربح (الخسارة) من الاستثمارات العقارية
318,123	139,930		رسوم إدارية
39,137	55,679		مكسب من بيع استثمارات عقارية
(292,113)	(61,230)	7	دخل آخر
			حصة المجموعة في نتائج الشركات الزميلة
<u>353,212</u>	<u>4,054,584</u>		مجموع الدخل
			المصروفات
(885,311)	(1,095,303)		مصروفات تشغيل العقار
(667,701)	(280,779)	21	تكاليف التمويل
(287,726)	(295,388)		مصروفات أخرى
(354,878)	(369,325)		تكاليف الموظفين
<u>(2,195,616)</u>	<u>(2,040,795)</u>		مجموع المصروفات
<u>(1,842,404)</u>	<u>2,013,789</u>		الربح (الخسارة) للسنة
			الربح (الخسارة) العائدة إلى:
(1,937,096)	1,736,948		ملاك الشركة الأم
94,692	276,841		حقوق غير مسيطرة
<u>(1,842,404)</u>	<u>2,013,789</u>		



حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة



محمد الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من 25 إلى 51 جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

القائمة الموحدة للدخل الشامل (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

2019	2020
دينار بحريني	دينار بحريني
(1,842,404)	2,013,789
(2,882)	(5,125)
(1,845,286)	2,008,664
(1,939,978)	1,731,823
94,692	276,841
(1,845,286)	2,008,664

الربح (الخسارة) للسنة

الخسارة الشاملة الأخرى للسنة:

(البنود التي يمكن إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة)
خسارة تحويل العمليات الأجنبية

مجموع الدخل (الخسارة) الشاملة للسنة

العائد إلى:

ملاك الشركة الأم
حقوق غير مسيطرة

تشكل الإيضاحات من 26 إلى 56 جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

القائمة الموحدة للتدفقات النقدية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

2019	2020	ايضاح	
دينار بحريني	دينار بحريني		
(1,842,404)	2,013,789		الأنشطة التشغيلية
			الربح (الخسارة) للسنة
			تعديلات للبنود التالية:
4,185	53,741	5	إستهلاك أثاث ومعدات ومركبات
3,262,499	(235,070)	6	تغيرات القيمة العادلة من الإستثمارات العقارية
(318,123)	(139,930)		مكسب من بيع استثمارات عقارية
292,113	61,230	7	حصة المجموعة في خسارة الشركات الزميلة
667,379	280,690	21	مصروفات الفوائد على قروض لأجل
(19,496)	(44,764)		دخل المراجعة والوكالة
5,201	18,177		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
2,051,354	2,007,863		الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
610,043	1,647,547		ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
310,963	(1,329,586)		مبالغ مستحقة الدفع لمساهم
(160,743)	160,361		مبالغ مدفوعة مقدماً من المشتريين
(1,005,342)	(573,808)		ذمم دائنة ومستحقات
(125,901)	(31,756)		إلتزامات العقد - مبالغ مدفوعة مقدماً
1,680,374	1,880,621		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(2,803)	(2,617)		مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
1,677,571	1,878,004		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(56,876)	(34,121)	5	شراء أثاث ومعدات ومركبات
(5,829,673)	(4,815,182)		إضافات إلى استثمارات عقارية
2,804,825	625,210		متحصلات من بيع استثمارات عقارية
19,496	44,764		استلام دخل المراجعة والوكالة
(3,062,228)	(4,179,329)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
7,502,467	(848,089)	22	قروض لأجل (مسددة) مكتسبة
(683,212)	(262,883)	22	تكاليف التمويل المدفوعة
(1,669,500)	-		أرباح أسهم مدفوعة
5,149,755	(1,110,972)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
3,765,098	(3,412,297)		(النقص) الزيادة في النقد وما في حكمه
3,478,045	7,243,143		النقد وما في حكمه في 1 يناير
7,243,143	3,830,846	11	النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر

بنود غير نقدية:

تم استبعاد تكاليف الاقتراض التي تمت رسملتها خلال السنة والبالغة 276,910 دينار بحريني (2019: 204,340 دينار بحريني) من بند إضافات إلى استثمارات عقارية (الإيضاح رقم 6).

تشكل الإيضاحات من 26 إلى 56 جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية

بالدينار البحريني

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

		حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم										
مجموع حقوق الملكية دينار بحريني	حقوق غير مسيطرة دينار بحريني	حقوق الملكية العائدة إلى ملاك الشركة الأم		حقوق القيمة العادلة للاستثمارات		احتياطي تحويل عملات أجنبية		احتياطي عام		احتياطي قانوني		
		حقوق الملكية العائدة إلى ملاك الشركة الأم	دينار بحريني	احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات	دينار بحريني	احتياطي تحويل عملات أجنبية	دينار بحريني	احتياطي عام	دينار بحريني	احتياطي قانوني	دينار بحريني	
50,800,348	5,534,915	45,265,433	-	(3,176,250)	48,874,911	(3,176,250)	10,602,515	2,155,826	5,880,636	27,241	33,390,000	
2,013,789	276,841	1,736,948	-	-	(1,937,096)	-	(1,937,096)	-	-	-	-	
(5,125)	-	(5,125)	-	-	(2,882)	-	-	-	-	-	-	
2,008,664	276,841	1,731,823	-	-	(1,939,978)	-	(1,937,096)	-	-	-	-	
50,038	50,038	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
52,859,050	5,861,794	46,997,256	-	-	48,874,911	(3,176,250)	10,602,515	2,155,826	5,880,636	27,241	33,390,000	
					(1,842,404)	-	(1,937,096)	-	-	-	-	
					(2,882)	-	-	-	-	-	-	
					(1,845,286)	-	(1,939,978)	-	-	-	-	
					319,227	-	-	-	-	-	-	
					-	-	-	-	-	-	-	
					(1,669,500)	-	(1,669,500)	-	-	-	-	
					50,800,348	5,534,915	45,265,433	-	2,155,826	5,880,636	27,241	33,390,000

الرصيد في 31 ديسمبر 2020

الرصيد في 1 يناير 2020
الريخ للسنة
خسارة شاملة أخرى للسنة

مجموع (الخسارة) الدخل الشامل للسنة
صافي تعديل في الحقوق غير المسيطرة
محول إلى احتياطي قانوني (إيضاح 14)

الرصيد في 1 يناير 2019
الخسارة للسنة
خسارة شاملة أخرى للسنة

مجموع الدخل (الخسارة) الشاملة للسنة
صافي تعديل في الحقوق غير المسيطرة
تحويل احتياطي القيمة العادلة للأوراق المالية الاستثمارية المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
أرباح أسهم لسنة 2018 (إيضاح 20)

الرصيد في 31 ديسمبر 2019

تشكل الإيضاحات من 26 إلى 56 جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

1 معلومات الشركة

تأسست شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) ("الشركة") في مملكة البحرين بتاريخ 10 سبتمبر 2002 وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة والسياحة تحت سجل تجاري رقم 49288. تزاوّل الشركة أنشطة شراء وبيع وإدارة وتطوير وتأجير الشقق والمكاتب والبيوت. تعمل الشركة بصورة رئيسية في مملكة البحرين. إن عنوان المكتب الرئيسي المسجل للشركة هو في برج كاتاماران، بناية رقم 3130، طريق رقم 4653، مجمع رقم 346، ضاحية السيف، مملكة البحرين.

يشار إلى الشركة والشركات التابعة لها مجتمعين باسم المجموعة.

تتكون المجموعة من شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) والشركات التابعة التالية المؤسسة في مملكة البحرين والشركات الزميلة المؤسسة في الإمارات العربية المتحدة كما في 31 ديسمبر 2020 التالية (بالمثل):

اسم الشركة	نسبة الملكية	سنة التأسيس	النشاط
الشركات التابعة:			
شركة اليال العقارية ذ.م.م.	50%	2008	عقارية
اليال السيف ريزيدنس ذ.م.م.	50%	2013	عقارية
شركة أوربان كوارترز ذ.م.م.	50%	2017	إدارة العقارات

لدى شركة فيرست العقارية تعرض أو حقوق على عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع شركة اليال العقارية ذ.م.م. وشركة اليال السيف ريزيدنس ذ.م.م. وشركة أوربان كوارترز ذ.م.م. ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على شركة اليال العقارية ذ.م.م. وشركة اليال السيف ريزيدنس ذ.م.م. وشركة أوربان كوارترز ذ.م.م. وعليه تعتبر كشركات تابعة لشركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة).

اسم الشركة	نسبة الملكية	سنة التأسيس	النشاط
الشركات الزميلة:			
شركة السنوك للعقارات ذ.م.م.	25%	2006	عقارية
شركة أصداف العقارية ذ.م.م.	50%	2009	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.

تأثير جائحة كوفيد - 19

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، كان هناك تفشي لفيروس كورونا (كوفيد - 19). ومن المتوقع أن تستمر التأثيرات الحالية والمتوقعة لتفشي الجائحة على الاقتصاد العالمي في التطور. واتخذت السلطات إجراءات مختلفة لاحتواء انتشار الجائحة وأعلنت عن إجراءات دعم مختلفة لمواجهة التأثيرات السلبية المحتملة. قامت المجموعة بإثبات تخفيض المصروفات المتعلقة بالمساعدة المقدمة من قبل حكومة مملكة البحرين. قامت المجموعة بإثبات المساعدة المقدمة من حكومة مملكة البحرين كخفض لفئة المصروفات ذات الصلة. تراقب المجموعة عن كثب آخر التطورات في الوضع الحالي الأخذ في التطور. على رغم من أن هذه التطورات تسببت في اضطرابات في عمليات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2020، إلا أن حجم ومدّة هذه التطورات لا تزال غير مؤكدة في هذه المرحلة. أخذت المجموعة في الاعتبار التأثيرات المحتملة للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المسجلة للموجودات المالية وغير المالية والمطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020. إلا أن السوق لا تزال متقلبة ولا تزال المبالغ المسجلة حساسة لتقلبات السوق، التي لا يمكن تحديد مداها في الوقت الحاضر.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

2 بيان الالتزام وأسس الإعداد

بيان الالتزام

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

أسس الإعداد

أعدت القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة. تم عرض القوائم المالية الموحدة بالدينار البحريني، والذي يعد العملة الرئيسية لعمليات الشركة. وعملة إعداد التقارير المالية للمجموعة.

3 السياسات المحاسبية الهامة

أسس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2020. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى المجموعة تعرضات أو حقوق على عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها. وبالأخص، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛
- تعرضات على أو حقوق في عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على العوائد.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت ينتج عنها السيطرة. لدعم هذا الافتراض، وعندما تكون لدى المجموعة حقوق أقل في أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مشابهة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين للشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- حقوق التصويت للمجموعة وحقوق التصويت الممكنة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت مسيطرة أو غير مسيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت الحقائق والظروف تشير بأن هناك تغييرات على عنصر أو أكثر من العناصر السيطرة الثلاث. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتم إيقاف التوحيد عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. يتم تضمين موجودات ومطلوبات ودخل ومصروفات الشركة التابعة المقنتاة أو المستبعدة خلال السنة في القائمة الموحدة للدخل الشامل من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة لغاية تاريخ إيقاف المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة.

ينسب الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى حقوق حاملي الشركة الأم للمجموعة والحقوق غير المسيطرة، حتى لو أن هذه النتائج تؤدي إلى عجز في رصيد الحقوق غير المسيطرة. أينما استلزم الأمر، يتم إجراء تعديلات في القوائم المالية للشركات التابعة لتتماشي سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. تم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والدخل والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات البينية بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم احتساب التغيير في حصة ملكية الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق الملكية.

إذا فقدت المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة، فإنها تقوم باستبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحقوق غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة في القائمة الموحدة للدخل الشامل. يتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معايير جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من 1 يناير 2020

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة هي مطابقة لتلك المستخدمة في السنة السابقة، باستثناء بعض التعديلات على المعايير المعتمدة من قبل المجموعة كما في 1 يناير 2020.

- التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3: المتعلق بتعريف الأعمال التجارية؛
- التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 7 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 39: المتعلق بإصلاح سعر الفائدة المرجعي؛
- التعديلات التي أدخلت معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8: المتعلق بالتعريف الجوهري؛ و
- الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

لم يكن للتعديلات المذكورة أعلاه أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

معايير صادرها ولكنها غير إلزامية بعد.

فيما يلي أدناه المعايير الجديدة والمعدلة ذات الصلة الصادرة ولكنها غير إلزامية بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

- التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم 1: تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة: إلزامي للفترة السنوية المبتدئة في أو بعد 1 يناير 2023؛
- العقارات والألات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم 16: إلزامي للفترة السنوية المبتدئة في أو بعد 1 يناير 2022؛
- التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 المتعلق بمحاسبة امتيازات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد - 19: تطبق التعديلات لفترة إعداد التقارير السنوية المبتدئة في أو بعد 1 يونيو 2020.
- العقود المرهقة - تكاليف الوفاء بالعقد - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم 37: إلزامي للفترة السنوية المبتدئة في أو بعد 1 يناير 2022؛
- التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3: المتعلق بدمج الأعمال التجارية: التعديلات إلزامية لفرات إعداد التقارير السنوية المبتدئة في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر رجعي؛ و
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 المتعلق بالأدوات المالية - رسوم فحص بنسبة 10% لإستبعاد المطلوبات المالية: إلزامي للفترة السنوية المبتدئة في أو بعد 1 يناير 2022.

تقوم إدارة المجموعة حالياً بتقييم تأثير المعايير المذكورة أعلاه وتخطط تطبيق تلك المعايير المطبقة على المجموعة في تواريخها الإلزامية.

التصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في القائمة الموحدة للمركز المالي على أساس التصنيف المتداول وغير المتداول.

يعتبر الموجود متداولاً عندما:

- يتوقع تحقيقه أو ينوى بيعه أو استهلاكه في الدورة التشغيلية الاعتيادية؛
- يحتفظ به بصورة أساسية لغرض المتاجرة؛
- يتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير؛ و
- النقد وما في حكمه إلا إذا كان مقيد من إن يتم استبداله أو استخدامه لتسوية مطلوب لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة إعداد التقارير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

يعتبر المطلوب متداولاً عندما:

- يتوقع تسويته في الدورة التشغيلية الاعتيادية؛
- يحتفظ به بصورة أساسية لغرض المتاجرة؛
- عندما يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير؛ و
- ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية المطلوب لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة إعداد التقارير.

تصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هو السعر الذي سيتم استلامه لبيع موجود أو الذي يتم دفعه لتحويل مطلوب في معاملة منظمة بين مشاركي السوق في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن معاملة بيع الموجود أو تحويل المطلوب تحدث إما:

- (أ) في السوق الرئيسي للموجود أو المطلوب، أو
(ب) في السوق الأكثر فائدة للموجود أو المطلوب في حال غياب السوق الرئيسي.

يجب أن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة متاح التعامل فيه للمجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة للموجود أو المطلوب باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجود أو المطلوب، على افتراض بأن مشاركي السوق يعملون بأفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار قدرة مشاركي السوق على إدراك منافع اقتصادية عن طريق استخدام الموجودات بأعلى وأفضل استخداماتها أو عن طريق بيعها إلى مشارك آخر في السوق الذي سيستخدم الموجودات بأعلى وأفضل استخداماتها.

تستخدم المجموعة تقنيات التقييم المناسبة حسب الظروف والتي تتوفر لها معلومات كافية لقياس القيمة العادلة، والذي يزيد الحد الأقصى لاستخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها ويحد من استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس أو يتم الإفصاح عن قيمها العادلة في القوائم المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، بناءً على أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهرى على قياس قيمتها العادلة ككل. وهي موضحة كالتالي:

- (أ) المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
(ب) المستوى 2 - تقنيات التقييم لأدنى مستوى والتي يمكن ملاحظة مدخلاتها ذات التأثير الجوهرى على قياس القيمة العادلة المسجلة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
(ج) المستوى 3 - تقنيات التقييم لأدنى مستوى والتي لا يمكن ملاحظة مدخلاتها ذات التأثير الجوهرى على قياس القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت قد حدثت تحويلات فيما بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم تصنيفها (استناداً إلى أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهرى على قياس قيمتها العادلة ككل) في نهاية فترة إعداد كل تقرير مالي.

يتم إشراك المثلثين الخارجيين في تقييم الموجودات الجوهرية مثل الاستثمارات العقارية. يقرر إشراك المثلثين الخارجيين سنوياً من قبل الإدارة. تتضمن معايير الاختيار على معرفتهم بالسوق والسمعة والاستقلالية والتمسك بالمعايير المهنية. يتم عادةً تغيير المثلثين كل ثلاث سنوات. تقرر الإدارة، بعد إجراء مناقشات مع المثلثين الخارجيين للمجموعة تقنيات التقييم والمدخلات التي سيتم استخدامها لكل حالة.

مخزون العقارات

عندما يكون العقار قيد التطوير وتم التوصل إلى اتفاقية لبيع ذلك العقار عند اكتمال البناء، تأخذ الإدارة في الاعتبار ما إذا كان العقد يشتمل على ما يلي:

- عقد لبناء العقار؛
- عقد بيع عقار مكتمل البناء

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مخزون العقارات (تتمة)

وفي الحالات التي تم فيها اعتبار العقد بأنه عقد لبناء عقار، يتم إثبات الإيراد باستخدام طريقة النسبة المئوية لإنجاز الأعمال قيد التنفيذ. وحيثما يتم اعتبار العقد بأنه عقد بيع عقار مكتمل البناء، يتم إثبات الإيراد عندما يتم تحويل المخاطر والمكافآت الجوهرية المتعلقة بملكية العقارات إلى المشتري. ولكن إذا كانت الشروط القانونية للعقد من النوع الذي يمثل النقل المستمر لأعمال قيد التنفيذ إلى المشتري، فإنه يتم تطبيق طريقة النسبة المئوية لإنجاز لإثبات الإيرادات، ويتم إثبات الإيرادات كأعمال قيد التنفيذ.

يتم تطبيق النقل المستمر للأعمال قيد التنفيذ عندما:

- يتحكم المشتري في الأعمال قيد التنفيذ، عادة عندما تكون الأرض يتم عليها تنفيذ أعمال التطوير مملوكة من قبل العميل النهائي.
- تحول جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية المتعلقة بالملكية قيد التنفيذ في حالتها الحالية الراهنة إلى المشتري، كأعمال قيد التنفيذ، وعادة عندما لا يستطيع المشتري إعادة العقار غير مكتمل البناء إلى المجموعة.
- وفي هذه الحالة، تقاس النسبة المئوية للعمل المنجز على أساس التكاليف المتكبدة حتى نهاية الفترة إعداد التقارير المالية كنسبة من مجموع التكاليف المتوقع تكبدها.

يتم تصنيف العقارات المكتسبة أو التي تم بناؤها أو التي هي قيد البناء أو البيع ضمن الأعمال الاعتيادية كعقارات قيد التطوير وتتضمن على تكاليف ما يلي:

- حقوق الملكية المطلقة للأرض؛
- المبالغ المدفوعة للمقاولين مقابل البناء، بما في ذلك تكلفة بناء الهياكل الأساسية؛ و
- تكاليف التخطيط والتصميم، وتكاليف إعداد الموقع، والرسوم المهنية للخدمات القانونية، والنفقات العامة للبناء والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

تحدد صافي القيمة المتوقع تحقيقها على أساس أسعار البيع المقدرة ضمن الأعمال الاعتيادية، بناءً على أسعار السوق في تاريخ إعداد التقرير ومخصوصاً منها القيمة الزمنية للنقود إذا كانت جوهرية، ناقصاً التكاليف حتى إتمام بناء العقار والتكاليف المقدرة للبيع.

يتم تحديد تكلفة مخزون العقارات في القائمة الموحدة للدخل عند البيع بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقارات المباعة وتخصيص أي تكاليف غير محددة بناءً على الحجم النسبي للعقارات المباعة.

أثاث ومعدات ومركبات

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

النفقات المتكبدة لاستبدال عنصر من بنود المركبات والأثاث والمعدات يتم حسابه كبنود منفصل ويتم رسملته من ثم شطب القيمة المدرجة للعنصر الذي تم يتم استبداله. يتم رسملة النفقات اللاحقة الأخرى فقط عند زيادة المنافع الإقتصادية المستقبلية للبند المتعلق بالأثاث والمعدات والمركبات. يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في القائمة الموحدة للدخل الشامل كمصروفات عند تكبدها.

يحسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كالتالي:

أثاث وتركيبات	6 سنوات
معدات	4 سنوات
مركبات	6 سنوات

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أثاث ومعدات ومركبات (تتمة)

يتم مراجعة القيم المتبقية للموجودات والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها في المستقبل إذا تطلب الأمر. يتم استبعاد بند من الأثاث والمعدات والمركبات عند البيع أو عندما لا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية من استخدامه أو بيعه. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة عن استبعاد موجود (المحتسب على أنه الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة للموجود) في القائمة الموحدة للدخل الشامل في السنة التي تم فيها استبعاد الموجود.

إستثمارات في شركات زميلة

إن الشركات الزميلة هي مؤسسة لدى المجموعة نفوذ مؤثر عليها. إن النفوذ المؤثر هي القدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات فيما يتعلق بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكن ليست السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

إن الاعتبارات التي يتم عملها في تحديد النفوذ المؤثر أو السيطرة المشتركة هي مماثلة لتلك التي تعد ضرورية لتحديد مدى السيطرة على الشركات التابعة.

يتم حساب إستثمارات المجموعة في شركتها الزميلة بموجب طريقة الحقوق للمحاسبة.

بموجب طريقة الحقوق، يتم إثبات الإستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة للإستثمار لإثبات التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الإقتناء. يتم تضمين الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة المدرجة للإستثمار وهي غير مطفاة ولا يتم فحصها للإضمحلال.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار قدرة مشاركي السوق على إدراك منافع اقتصادية عن طريق استخدام الموجودات بأعلى وأفضل استخداماتها أو عن طريق بيعها إلى مشارك آخر في السوق الذي سيستخدم الموجودات بأفضل استخداماتها.

تعكس القائمة الموحدة للدخل الشامل حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم عرض أي تغير في الدخل الشامل الأخر للشركة المستثمر فيها كجزء من القائمة الموحدة للدخل الشامل للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، أينما وجدت تغييرات قد أثبتت مباشرة في حقوق الشركة الزميلة والمشروع المشترك، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في هذه التغييرات وتفصح عن هذا، إذا استلزم الأمر في القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق. يتم استبعاد المكاسب أو الخسائر غير المحققة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة أو المشروع المشترك إلى حد حصة المجموعة في الشركات الزميلة.

يظهر إجمالي حصة المجموعة من ربح أو خسارة الشركات الزميلة في مقدمة القائمة الموحدة للدخل الشامل.

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

بعد تطبيق طريقة الحقوق، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان ضرورياً إثبات خسارة إضمحلال لحصة إستثمارات المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. تقوم المجموعة بتاريخ إعداد كل تقرير، بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت إضمحلال الإستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. ففي هذه الحالة تقوم المجموعة بإحتساب قيمة الإضمحلال والتي تعد الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة والمشروع المشترك وقيمتها المدرجة من ثم إثبات الخسارة "كحصة المجموعة من الخسارة في الشركة الزميلة" في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

عند فقدان نفوذ مؤثر على الشركة الزميلة تقيس وتثبت المجموعة أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة المدرجة للشركة الزميلة عند فقدان النفوذ المؤثر والقيمة العادلة للإستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الإستبعاد في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إستثمارات عقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية على العقارات المكتمل بناؤها والعقارات قيد الأنشاء 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 الاستثمارات العقارية عندما يتم استيفاء بتعريف الاستثمارات العقارية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة على الرسوم المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية الضرورية من أجل جعل العقار قابلاً للتشغيل. كما تتضمن القيمة المدرجة على تكلفة استبدال جزء من الاستثمار العقاري القائم في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الإثبات.

بعد الإثبات المبدئي، تدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ إعداد التقارير المالية. يتم تضمين المكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيم العادلة للاستثمارات العقارية في القائمة الموحدة للدخل الشامل في الفترة التي تنتج فيها. يتم تحديد القيم العادلة على أساس تقييم سنوياً يتم إجراؤه من قبل مئمن خارجي معتمد مستقل، بتطبيق نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب الاستثمارات العقارية بصورة نهائية من الاستخدام ولا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للموجود في القائمة الموحدة للدخل الشامل في فترة الاستبعاد.

يتم إجراء التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عند حدوث تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من بند استثمارات عقارية إلى بند عقارات تم شغلها من قبل المالك أو مخزون عقاري، تعتبر التكلفة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبحت العقارات التي يشغلها المالك استثمارات عقارية، تقوم المجموعة بإحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة المتبعة للأثاث والمعدات والمركبات أو المخزون العقاري حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

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

إضمحلال موجودات غير مالية

تقوم المجموعة بعمل تقييم في تاريخ إعداد كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال موجود مالي محدد. إذا وُجد مثل هذا الدليل، أو عندما يتطلب عمل فحص اضمحلال سنوي للموجود، تقوم المجموعة بعمل تقييم لقيمة الموجود القابل للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد للموجود، هي القيمة الأعلى للقيمة العادلة للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد، ناقصاً تكلفة البيع وقيمتها المستخدمة وهي محددة للموجود الفردي، إلا إذا كان الموجود غير منتج للتدفقات النقدية والتي هي مستقلة إلى حد بعيد عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة المدرجة للموجود عن قيمته القابلة للاسترداد، فإن الموجود يعتبر مضمحلاً، ويتم خفض الموجود إلى قيمته القابلة للاسترداد.

عندما يتم تقييم القيمة المستخدمة للموجود، فإن التدفقات النقدية المستقبلية يتم تخفيضها إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم والذي يعكس التقييمات الحالية للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالموجود. عند تحديد القيمة العادلة بعد خصم تكاليف البيع، فإنه يتم الأخذ في الاعتبار أحدث معاملات السوق. عندما لا يمكن تحديد مثل تلك المعاملات، فإنه يتم استخدام أحدث نماذج التقييم المناسبة. هذه الحسابات يتم تأييدها من قبل مضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المسعرة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات أخرى متاحة للقيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إضمحلال موجودات غير مالية (تتمة)

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير مالي حول ما إذا كان هناك أي مؤشر يثبت بأن خسائر الإضمحلال المثبتة مسبقاً لم تعد موجودة أو قد تم تخفيضها. إذا وجد مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد. يتم استرجاع خسارة الإضمحلال المثبتة مسبقاً فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابلة للاسترداد منذ تاريخ إثبات آخر خسارة إضمحلال. إن قيمة الاسترجاع محددة بحيث لا تتجاوز القيمة المدرجة للموجود قيمته القابلة للاسترداد، وألا تتجاوز القيمة المدرجة التي تم تحديدها، بعد حسم الإستهلاك كما لو لم يتم إثبات خسارة إضمحلال للموجود في السنوات السابقة. يتم إثبات هذه الاسترجاعات في القائمة الموحدة للدخل الشامل إلا إذا كان الموجود مدرج بمبلغ إعادة التقييم في هذه الحالة، يتم معاملة الاسترجاع كزيادة في إعادة التقييم.

الأدوات المالية – الإثبات المبني والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه موجود مالي لمنشأة واحدة ومطلوب مالي أو أداة أسهم حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

الموجودات والمطلوبات المالية

أن السياسات المحاسبية المحددة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات المالية المختلفة هي موضحة أدناه:

1) الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة على أرصدة لدى البنك ونقد وأوراق مالية استثمارية وذمم مدينة.

الإثبات المبني

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبني، ويتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر وبالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبني على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارة تلك الموجودات. باستثناء الذمم التجارية المدينة التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العملية عليها، تقيس المجموعة مبدئياً الموجودات المالية بقيمتها العادلة، بالإضافة، في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تضاف إليها تكاليف المعاملة. يتم قياس الذمم التجارية المدينة التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العملية عليها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥.

من أجل أن يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، فلا بد أن تؤدي إلى حدوث التدفقات النقدية التي هي عبارة عن "فقط مدفوعات على المبلغ الأصلي للدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم". يشار إلى هذا التقييم بفحص فقط المدفوعات على المبلغ الأصلي للدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم ويتم إجراؤه على مستوى الأداة.

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارتها لموجوداتها المالية من أجل تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج عنها تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم إثبات مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الإطار الزمني المنصوص عليه عامةً في القوانين أو حسب أعراف السوق (طريقة الشراء العادية) في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجود.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تم تصنيف الموجودات المالية إلى أربع فئات:

- موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات دين)؛
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، مع إعادة تدوير المكاسب والخسائر المترجمة (أدوات دين)؛
- موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، دون إعادة تدوير المكاسب والخسائر المترجمة عند الاستبعاد (أدوات أسهم حقوق الملكية)؛ و
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة خلال الأرباح أو الخسائر.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات دين)

هذه الفئة هي الأكثر صلة بالمجموعة. تقيس المجموعة الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء كل من الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- ينتج عن الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة تدفقات نقدية والتي تعد فقط مدفوعات على المبلغ الأصلي للدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع للاضمحلال. يتم إثبات المكاسب والخسائر في القائمة الموحدة للدخل عندما يتم استبعاد أو تعديل أو اضمحلال الموجود.

تشتمل الموجودات المالية للمجموعة المدرجة بالتكلفة المطفأة على أرصدة لدى البنك وذمم مدينة.

استبعاد الموجودات المالية

يتم استبعاد الموجود المالي (أو، حسب مقتضى الحال جزء من الموجود المالي أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) عند:

- انقضاء الحق في استلام التدفقات النقدية من موجود؛ أو
- قيام المجموعة بنقل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من موجود أو 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 تقم المجموعة بنقل أو إبقاء جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية للموجود ولكنها قامت بنقل السيطرة على الموجود.

إضمحلال الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإثبات مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة بالنسبة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بمعدل تقريبي لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. ستتضمن التدفقات النقدية المتوقعة على تدفقات نقدية ناتجة من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي لم تشهد زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الإثبات المبدئي، تم تقديم الخسائر الائتمانية المتوقعة للخسائر الائتمانية التي تنتج عن أحداث التعثر في السداد المحتملة خلال 12 شهراً القادمة (الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي شهدت زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الإثبات المبدئي، يتطلب إثبات مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر في السداد (الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

بالنسبة للذمم المدينة من المستأجرين والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والمبالغ المستحقة من المشترين، تطبق المجموعة نهجاً مبسطاً في حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. ولذلك، لم تقم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكنها بدلاً من ذلك تقوم بإثبات مخصص خسارة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في تاريخ إعداد كل تقرير مالي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)
2) المطلوبات المالية

الإثبات المبدئي والقياس اللاحق

يتم مبدئياً تصنيف المطلوبات المالية كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر، أو القروض والإقتراضات، أو ذمم دائنة أو كمشتقات مالية مصنفة كأدوات تحوط في التحوط الفعال، أيهما أنسب.

يتم إثبات جميع المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والإقتراضات والذمم الدائنة، يتم خصم التكاليف المباشرة المنسوبة للمعاملة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة على ذمم دائنة وقروض لأجل ومبالغ مستحقة الدفع لمساهم، والتي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

استبعاد المطلوبات المالية

يتم استبعاد المطلوبات المالية عندما يكون الالتزام بموجب المطلوب قد تم وفائه أو إلغائه أو انتهاء مدته. عندما يتم استبدال مطلوب مالي حالي بأخر من نفس المقترض بشروط مختلفة جوهرياً أو عندما يتم تعديل مطلوب حالي بشكل جوهري، فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعتبر بمثابة استبعاد للمطلوب الأصلي ويتم إثبات مطلوب جديد. يتم إثبات فروق المبالغ المدرجة المعنية في قائمة الدخل الشامل.

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 المثبتة حيث تنوي المجموعة التسوية على أساس صافي المبلغ أو تحقيق الموجود وسداد المطلوب في الوقت ذاته.

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تنسب مباشرة إلى اقتناء أو بناء أو إنتاج الموجودات، والتي تستغرق بالضرورة فترة زمنية لكي تكون جاهزة للاستخدام المقصود أو البيع كجزء من تكلفة الموجودات المعنية. يتم احتساب جميع تكاليف الاقتراضات الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها. تتألف تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

مخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام (قانوني أو متوقع) على المجموعة ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل إن يتطلب وجود تدفق خارجي للموارد يشمل المنافع الاقتصادية لتسوية هذه الالتزامات ويمكن عمل تقدير موثوق لمبالغ هذه الالتزامات.

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بدفع اشتراكات لنظام هيئة التأمين الاجتماعي لموظفيها البحرينيين والتي تحسب كنسبة من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة تكون محصورة في نطاق المبالغ المساهم بها في هذا النظام والتي يتم صرفها عند استحقاقها.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 الوقت الذي يتم فيه إجراء المدفوعات. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو الذم المدينة، مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع بإستثناء الضرائب والرسوم. لقد استنتجت المجموعة بأنها تعمل بصفة رب المال في جميع ترتيبات إيراداتها، حيث لديها أسعار العروض وكما أنها معرضة لمخاطر الائتمان. بالإضافة إلى ذلك، يجب استيفاء معايير الإثبات التالية قبل إثبات الإيراد.

إيراد الإيجار

تكتسب المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلية التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المرتبطة بملكية الاستثمار العقاري. يتم احتساب دخل الإيجار الناتج عن عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارية العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في القائمة الموحدة للدخل الشامل نتيجة لطبيعته التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة بشأن تفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي كمصروفات على مدى فترة عقد الإيجار على نفس الأساس كدخل الإيجار. يتم إثبات دخل الإيجار المستلم مقدماً كدخل غير مكتسب ويُدْرَج في القائمة الموحدة للدخل الشامل على مدى فترة عقد الإيجار.

رسوم ادارية

يتم إثبات الإيرادات من إدارة العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق.

دخل الفوائد

يتم تسجيل دخل الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، هو المعدل يخصم بدقة المبالغ النقدية التقديرية المستلمة أو المبالغ المستلمة خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو حيثما يكون مناسباً، فترة أقصر لصافي القيمة المدرجة للموجود المالي أو المطلوب. يتم عرض دخل الفوائد كربح من الودائع لأجل في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

التزامات العقد

يتم إثبات التزامات العقد عند إجراء الدفع أو عند استحقاق السداد (أيهما أسبق) من العميل قبل قيام المجموعة بتحويل السلع أو الخدمات ذات الصلة. يتم إثبات التزامات العقد كإيراد عندما تقوم المجموعة بتنفيذ العقد. (أي نقل السيطرة على السلع أو الخدمات ذات الصلة إلى العميل).

العملات الأجنبية

يتم عرض القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالدينار البحريني والذي يعد العملة الرئيسية لعمليات المجموعة. وهي العملة الرئيسية من البيئة الاقتصادية التي تعمل بها المجموعة.

يتم مبدئياً تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ إجراء المعاملة.

يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المعروضة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ إعداد التقارير المالية. ترحل جميع الفروق إلى القائمة الموحدة للدخل الشامل.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

4 الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من مجلس الإدارة إصدار آراء وتقديرات وافتراضات التي قد تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة، بتاريخ إعداد التقارير المالية. ومع ذلك، قد يؤدي عدم التيقن بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري للمبالغ المدرجة للموجودات أو المطلوبات التي تتأثر في الفترات المستقبلية.

في أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، اتخذ مجلس الإدارة الآراء التالية التي لديها أغلب تأثيرات جوهرية على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الموحدة:

الآراء

مبدأ الاستمرارية

كما في 31 ديسمبر 2020، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بنحو 3,925,425 دينار بحريني ويعود ذلك بالأساس إلى المبالغ المستحقة الدفع إلى مساهم والبالغة 4,759,569 دينار بحريني. على الرغم من أنها مستحقة الدفع تعاقدياً عند الطلب، بعد نهاية السنة وافق المساهم على عدم المطالبة بسداد هذا المبلغ في سنة 2021. علاوة على ذلك، فإن مجلس الإدارة ليس على علم بأي أمور جوهرية غير مؤكدة التي من الممكن أن تسبب شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على المواصلة على أساس مبدأ الاستمرارية. وبناءً على ذلك، استنتج مجلس الإدارة إلى أنه من المناسب إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

تراقب المجموعة تطور جائحة كوفيد - 19 وستواصل تقييم تأثيره في المستقبل مدى ملائمة افتراض مبدأ الاستمرارية.

تصنيف عقد إيجار العقارات - المجموعة هي المؤجر

دخلت المجموعة في عقود إيجار للعقارات التجارية على محفظتها العقارية الاستثمارية. حددت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار التي لا تبلغ إلى حد كبير إلى جميع القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل جوهري بجميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية تلك العقارات وتحسب العقود كعقود إيجار تشغيلية.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي أدناه الافتراضات الرئيسية التي تأخذ في الاعتبار المصادر المستقبلية والمصادر الأساسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي والتي لديها مخاطر هامة قد تؤدي إلى إجراء تعديل جوهري للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. تعتمد المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتوفرة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. قد تتغير الظروف والافتراضات بشأن التطورات المستقبلية حسب التغيرات أو ظروف السوق الخارجة عن نطاق سيطرة المجموعة. وتنعكس مثل هذه التغييرات على الافتراضات عند حدوثها.

إعادة تقييم الاستثمارات العقارية

تدرج المجموعة استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في القائمة الموحدة للدخل الشامل. قامت المجموعة بتعيين مئمن مستقل متخصص لتقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019. بالنسبة للاستثمارات العقارية، تم استخدام منهجية تقييم تستند على نموذج رسمة عائد الدخل وبيانات السوق القابلة للمقارنة بناءً على طبيعة تلك العقارات.

يتطلب تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل الإيجارات، وضع المستأجرين وتدفقات الإيرادات المستقبلية والقيم الرأسمالية للتركيبات والتجهيزات، أية مسائل بيئية وإصلاحات عامة وحالة العقار) ومعدلات الخصم المطبقة على تلك الموجودات. بالإضافة إلى ذلك، يتم أيضاً الأخذ في الاعتبار مخاطر التطوير (مثل مخاطر الإنشاء والتأجير) عند تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيد الإنشاء. تتكون تدفقات الإيرادات المستقبلية من الإيجار المتعاقد عليه (إيجار الوفاة) ودخل الإيجار المقدر بعد فترة العقد. وعند تقدير دخل الإيجار المقدر، يتم الأخذ في الاعتبار التأثير المحتمل لحواجز التأجير المستقبلية التي ستمنح لتأمين العقود الجديدة. تستند جميع هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في تاريخ إعداد التقارير المالية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

4 الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

إضمحلال المبالغ المستحقة من المستأجرين والمبالغ المستحقة من المشتريين قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. ولذلك، لم تقم المجموعة بتتبع التغيرات في المخاطر الائتمانية، ولكنها بدلاً من ذلك قامت بإثبات مخصص خسارة على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل تقرير مالي. وقد أنشأت المجموعة مصفوفة التي تستند على واقع خبرة الخسارة الائتمانية السابقة لها، والتي تم تعديلها لعوامل النظرة المستقبلية الخاصة بالمدينين.

في تاريخ إعداد التقرير المالي، بلغت المبالغ المستحقة من المستأجرين والمبالغ المستحقة من المشتريين 468,701 دينار بحريني (2019: 794,451 دينار بحريني) ولم يتم إثبات أي مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة (2019: لا شيء). سوف يتم إثبات أية فروق بين المبالغ الفعلية المحققة في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

5 أثاث ومعدات ومركبات

2020			التكلفة:
مركبات دينار بحريني	أثاث وتراكيبات ومعدات دينار بحريني	المجموع دينار بحريني	
48,295	117,357	165,652	في 1 يناير 2020
-	34,121	34,121	إضافات
-	179,308	179,308	تحويلات (إيضاح 6)
48,295	330,786	379,081	في 31 ديسمبر 2020
			الاستهلاك:
17,917	65,717	83,634	في 1 يناير 2020
9,152	44,589	53,741	المخصص للسنة
27,069	110,306	137,375	في 31 ديسمبر 2020
21,226	220,480	241,706	صافي القيمة المدرجة: في 31 ديسمبر 2020
2019			التكلفة:
مركبات دينار بحريني	أثاث وتراكيبات ومعدات دينار بحريني	المجموع دينار بحريني	
35,430	73,346	108,776	في 1 يناير 2019
12,865	44,011	56,876	إضافات
48,295	117,357	165,652	في 31 ديسمبر 2020
			الاستهلاك:
17,917	61,532	79,449	في 1 يناير 2019
-	4,185	4,185	المخصص للسنة
17,917	65,717	83,634	في 31 ديسمبر 2020
30,378	51,640	82,018	صافي القيمة المدرجة: في 31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

6 إستثمارات عقارية

المجموع دينار بحريني	عقارات قيد البناء دينار بحريني	أرض ومباني دينار بحريني	
69,792,486	15,666,090	54,126,396	كما في 1 يناير
4,815,182	4,815,182	-	تكلفة مثبتة خلال السنة
276,910	276,910	-	رسملة تكاليف الإقتراض
-	(20,758,182)	20,758,182	عقارات مكتملة البناء ومحوّلة إلى أرض ومباني
(179,308)	-	(179,308)	محول إلى أثاث ومعدات ومركبات (إيضاح 5)
(485,280)	-	(485,280)	استبعاد إستثمارات عقارية
(969,458)	-	(969,458)	محول إلى مخزون العقارات (إيضاح 9)
235,070	-	235,070	تغيرات القيمة العادلة - صافي
73,485,602	-	73,485,602	في 31 ديسمبر

المجموع دينار بحريني	عقارات قيد البناء دينار بحريني	أرض ومباني دينار بحريني	
69,507,674	11,892,144	57,615,530	كما في 1 يناير
5,829,673	5,829,673	-	تكلفة مثبتة خلال السنة
204,340	204,340	-	رسملة تكاليف الإقتراض
-	(2,260,067)	2,260,067	عقارات مكتملة البناء ومحوّلة إلى أرض ومباني
(2,486,702)	-	(2,486,702)	استبعاد إستثمارات عقارية
(3,262,499)	-	(3,262,499)	تغيرات القيمة العادلة - صافي
69,792,486	15,666,090	54,126,396	

تتضمن الإستثمارات العقارية للمجموعة على قطع أرض شاغرة وعقارات سكنية وتجارية مؤجرة لأطراف أخرى في مملكة البحرين والإمارات العربية المتحدة.

كما في 31 ديسمبر 2020 و31 ديسمبر 2019، تستند القيم العادلة للعقارات على تقييمات تم إجراؤها من قبل مساحين مستقلين معتمدين. المساحين هم من شركات متخصصة في تقييم مثل هذه الأنواع من الإستثمارات العقارية. تستند التقييمات التي تم إجراؤها إلى طريقة رسملة عائد الدخل أو طريقة خصم التدفقات النقدية والنهج المقارن. تم تصنيف قياس القيمة العادلة ضمن المستوى 3 للقيمة العادلة بناءً على مدخلات تقنيات التقييم لنهج السوق والتكلفة والنهج المقارن.

تم تقديم إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للإستثمارات العقارية في الإيضاح رقم 23.

تتضمن الإستثمارات العقارية على قطعة أرض واحدة بموجب عقد إيجار مدته 50 سنة. تم سداد هذا الإيجار بالكامل.

تتضمن الإستثمارات العقارية على قطع معينة من الأراضي والعقارات بقيمة مدرجة قدرها 55,368,499 دينار بحريني كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 50,293,958 دينار بحريني) مرهونة مقابل تسهيلات قرض لأجل للمجموعة (الإيضاح رقم 17).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

6 إستثمارات عقارية (تتمة)

فيما يلي وصف لتقنيات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية في تقييم الاستثمارات العقارية:

تقنيات التقييم		مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها	
		(المتوسط المرجح)	
		2019	2020
عقارات سكنية وتجارية	طريقة خصم التدفقات النقدية	-	8.5%
أرض	طريقة النهج المقارن	45 - 11	-
	طريقة النهج المقارن	62 - 21	60 - 20

ستؤدي الزيادة (النقصان) الجوهري في قيمة الإيجار المقدرة ونمو الإيجار سنوياً بمعزل إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات. سيؤدي الزيادة (النقصان) الجوهري في نسبة الإشغال الطويلة الأجل ومعدل الخصم (وعائد التخارج) بمعزل إلى انخفاض (ارتفاع) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات. بصورة عامة، فإن أي تغيير في الافتراض الذي تم إجراؤه بشأن تقدير قيمة الإيجار يكون مصحوباً بتغيير مماثل في الإيجار السنوي ومعدل الخصم (وعائد التخارج)؛ وتغيير مقابل في نسبة الإشغال الطويلة الأجل.

7 إستثمارات في شركات زميلة

تمثل القيم المدرجة المتضمنة في القائمة الموحدة للمركز المالي حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة كما في 31 ديسمبر وهي كالتالي:

2019	2020	
دينار بحريني	دينار بحريني	
881,376	589,263	كما في 1 يناير
(292,113)	(61,230)	حصة المجموعة في الخسارة للسنة
-	(5,125)	خسارة من تحويل عملات أجنبية
<u>589,263</u>	<u>522,908</u>	كما في 31 ديسمبر

يلخص الجدول أدناه المعلومات المالية للاستثمارات الرئيسية للمجموعة في الشركة الزميلة كما في 31 ديسمبر بناءً على القوائم المالية المدققة:

السنبوك		
2019	2020	
دينار بحريني	دينار بحريني	
257,308	114,726	موجودات متداولة
7,179,264	6,657,024	موجودات غير متداولة
(508,783)	(4,684,593)	مطلوبات متداولة
(4,595,712)	-	مطلوبات غير متداولة
<u>2,332,077</u>	<u>2,087,157</u>	صافي الموجودات
%25	%25	نسبة حصة ملكية المجموعة
583,019	521,789	القيمة المدرجة للإستثمار
<u>(1,168,452)</u>	<u>244,920</u>	الخسارة للسنة
(292,113)	(61,230)	حصة المجموعة من الخسارة للسنة
-	(4,751)	خسارة من تحويل عملات أجنبية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

7 إستثمارات في شركات زميلة (تتمة)

في سنة 2008، قامت المجموعة بإقتناء 25% حصة ملكية في شركة السنوك العقارية ("السنوك"). تأسست شركة السنوك في مايو 2006 وهي تقوم بالمشاركة في عملية إقتناء وبيع وتأجير الإستثمارات العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

تأسست شركة أصداف العقارية ذ.م.م. ("أصداف") في شهر أغسطس 2009. قامت المجموعة بإقتناء 50% حصة ملكية في الشركة والتي ستقوم بالمشاركة في عملية إقتناء وبيع وتأجير الإستثمارات العقارية. بلغ الاستثمار في الشركة الزميلة 1,119 دينار بحريني (2019: 1,493 دينار بحريني) ولم تبدأ الشركة عملياتها بعد.

لا توجد لدى الشركات الزميلة أية التزامات محتملة أو إرتباطات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2020 أو 31 ديسمبر 2019.

8 أوراق مالية استثمارية

2019	2020	
دينار بحريني	دينار بحريني	
3,176,738	3,176,738	سندات ضمان مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(3,176,250)	(3,176,250)	مخصص الإضمحلال
488	488	

9 مخزون العقارات

2019	2020	
دينار بحريني	دينار بحريني	
-	969,458	محول من استثمارات عقارية (إيضاح 6)

تتعلق هذه بالعقارات التي استلمت المجموعة دفعات مقدمة من المشترين.

10 ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

2019	2020	
دينار بحريني	دينار بحريني	
146,071	113,969	مبالغ مستحقة من المستأجرين
768,194	668,455	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 20)
648,380	354,732	مبالغ مستحقة من المشترين
53,141	58,152	مبالغ مدفوعة مقدماً
85,639	2,696	وديعة ضمان
1,177,925	-	مبالغ مدفوعة مقدماً للمقاولين
-	33,799	ذمم مدينة أخرى
2,879,350	1,231,803	

لا تستحق فائدة على المبالغ المستحقة من المستأجرين ويتم تسويتها عادةً على أساس نقدي وتستحق بموجب اتفاقيات الإيجار. أما المبالغ المستحقة القبض غير مضمحلة ولم يفت موعدها استحقاقها ويتوقع استردادها بالكامل بناءً على واقع الخبرات السابقة. لا تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات على المبالغ المستحقة القبض.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

10 ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً (تتمة)

فيما يلي التحليل الزمني للمبالغ المستحقة من المستأجرين غير المضمحلة كما في 31 ديسمبر:

المجموع دينار بحريني	لم يحن موعد استحقاقها وغير مضمحلة دينار بحريني	فات موعد استحقاقها ولكنها غير مضمحلة			2020	2019
		60-30 يوماً دينار بحريني	90-60 يوماً دينار بحريني	120-90 أكثر من 120 يوماً دينار بحريني		
113,969	19,992	36,470	43,707	13,800	-	2020
146,071	26,601	24,194	24,194	16,448	54,634	2019

11 أرصدة لدى البنك ونقد

يشتمل النقد وما في حكمه في قائمة التدفقات النقدية من مبالغ قائمة المركز المالي التالية:

2020 دينار بحريني	2019 دينار بحريني	
3,830,846	7,243,143	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنك
350,000	350,000	نقد مقيد
4,180,846	7,593,143	أرصدة لدى البنك ونقد
(350,000)	(350,000)	نقد مقيد
3,830,846	7,243,143	النقد وما في حكمه كما في القائمة الموحدة للتدفقات النقدية

يتم الاحتفاظ بالأرصدة لدى البنك في بنوك تجارية في مملكة البحرين ولا تحمل فائدة.

12 رأس المال

2020 دينار بحريني	2019 دينار بحريني	
33,390,000	33,390,000	المصرح به:
		333,390,000 (2019: 333,900,000) سهم عادي بقيمة إسمية قدرها 100 فلس (2019: 100 فلس) للسهم
33,390,000	33,390,000	الصادر والمكتتب والمدفوع بالكامل

13 علاوة إصدار أسهم

يمثل هذا الرصيد المحول بعد احتساب مصروفات الإصدار وإعادة الهيكلة المتكبدة من قبل الشركة من مبلغ 5 فلس المستلمة كعلاوة على القيمة الإسمية من المكتتبين في رأس المال.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

14 احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى الإحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر إيقاف مثل هذا التحويل السنوي عندما يبلغ الإحتياطي القانوني 50% من رأس المال المدفوع. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحريني. خلال السنة، تم تحويل مبلغ وقدره 173,695 دينار بحريني (2019: لا شيء) من الربح إلى الإحتياطي القانوني وكما في تاريخ إعداد التقرير المالي، يبلغ إجمالي الإحتياطيات القانونية 50% من رأس المال المدفوع.

15 إحتياطي عام

يمثل الإحتياطي العام احتياطي طوعي لغرض النفقات الرأسمالية المستقبلية ولتعزيز القاعدة الرأسمالية للمجموعة.

16 أرباح مبقاة

بلغت حصة المجموعة في الإحتياطي القانوني من شركاتها التابعة 129,772 دينار بحريني (2019: 129,772 دينار بحريني). وهي غير قابلة للتوزيع كما في 31 ديسمبر 2020.

16 قروض لأجل

2019	2020	2019	2020	
دينار بحريني	دينار بحريني	استحقاق	استحقاق	
9,999,410	9,582,767	31 أكتوبر 2021	31 أكتوبر 2022	قرض رقم 1
873,995	442,549	15 ديسمبر 2020	15 يونيو 2021	قرض رقم 2
10,000,000	10,000,000	31 أغسطس 2029	31 أغسطس 2030	قرض رقم 3
20,873,405	20,025,316			
(3,066,967)	(2,635,521)			محسوم منه: الجزء المتداول
17,806,438	17,389,795			الجزء غير المتداول

يتم الحصول على هذه القروض من المؤسسات المالية في مملكة البحرين وهي معروضة بالدينار البحريني. تحمل هذه القروض فائدة بأسعار تجارية.

يتم ضمان الإقتراضات بموجب الاستثمارات العقارية والمخزون العقاري للمجموعة بقيمة مدرجة قدرها 55,368,499 دينار بحريني (2019: 50,293,958 دينار بحريني) (الإيضاح رقم 6).

تشتط عمليات الإقتراض الوفاء ببعض العهود المالية وغير مالية معينة، ولم تكن هناك حالة عدم امتثال في تاريخ إعداد التقرير المالي.

نظراً للتأثير السلبي الناتج عن جائحة كوفيد - 19، فقد تم تأجيل سداد القروض للمقترضين لمدة ستة أشهر. علاوة على ذلك، وبناءً على تقدير البنك، تم منح تأجيل إضافي للقرض رقم 1 والقرض رقم 3. ونتيجة لذلك، تم تمديد تواريخ استحقاق القروض كما هو موضح أعلاه.

18 مبالغ مستحقة الدفع لمساهم

يمثل الرصيد المبلغ المستحق الدفع لشركة الداو العقارية، وهو مساهم ذو حقوق غير مسيطرة بمبلغ وقدره 4,759,569 دينار بحريني (2019: 6,139,193 دينار بحريني). لا تستحق أية فائدة على المبالغ المستحقة الدفع وتسد عند الطلب.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

19 ذمم دائنة ومستحقات

2019	2020	
دينار بحريني	دينار بحريني	
1,036,577	1,012,932	مبالغ مستحقة الدفع للمقاولين
1,155,840	598,059	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة (إيضاح 20)
91,125	10,594	حساب جاري لدى مدير العقار
323,272	422,099	مصرفات مستحقة
188,313	483,029	تكاليف تمويل مستحقة
107,466	96,789	مطلوبات أخرى
2,902,593	2,623,502	

20 معاملات الطرف ذي العلاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة الشركات الزميلة والمساهمين 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 إدارة المجموعة.

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة في قائمة الأرباح او الخسائر:

يقوم مساهم بدور مدير عقار على استثمار عقاري للمجموعة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، تكبدت المجموعة مصرفات عقارية بمبلغ وقدره 190,884 دينار بحريني (2019: 209,978 دينار بحريني) مع المدير العقاري هذا لإدارته العمليات اليومية وتجديد العقود وتأمين المستأجرين الجدد فيما يتعلق بهذه العقارات.

بلغت الأرصدة المستحقة القبض من الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة في القائمة الموحدة للمركز المالي 668,455 دينار بحريني (2019: 768,194 دينار بحريني) (الإيضاح رقم 10).

بلغ الرصيد المستحق للدفع للطرف ذي العلاقة والمتضمن في القائمة الموحدة للمركز المالي 598,059 دينار بحريني (2019: 1,155,840 دينار بحريني) (الإيضاح رقم 19).

إن الأرصدة القائمة المستحقة القبض من الأطراف ذات العلاقة الناتجة ضمن الأعمال الاعتيادية هي بدون فائدة وغير مضمونة. تقوم المجموعة بعمل مخصص للإضمحلال فقط لأرصدة الأطراف ذات العلاقة عندما يكون هناك تأكيد فعلي بأن الديون لا يمكن استردادها. للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، لم تقم المجموعة بتسجيل أي مبالغ مضمحلة على المبالغ المستحقة من قبل الأطراف ذات العلاقة (2019: لا شيء).

تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

بلغت تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين 70,000 دينار بحريني خلال السنة (2019: لا شيء).

21 تكاليف التمويل

2019	2020	
دينار بحريني	دينار بحريني	
667,379	280,690	مصرفات الفوائد على قروض لأجل
322	89	رسوم مصرفية
667,701	280,779	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

22 إدارة المخاطر

المقدمة

تدير المجموعة المخاطر من خلال عملية التحديد والمراقبة المستمرة للمخاطر التي تواجهها. إن مجلس الإدارة هو مسئول عن إدارة المخاطر ككل والتصديق على مبادئ واستراتيجيات المخاطر. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يمثّل نهج إدارة المخاطر ككل للمجموعة في التخفيف من آثار هذا التقلب على أدائها المالي.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلبات القيم العادلة للأدوات المالية نتيجة لتغيرات في أسعار السوق. تشمل هذه مخاطر معدل الربح ومخاطر العملة.

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للأداة المالية نتيجة لتغيرات في أسعار الفائدة في السوق. لا تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة الجوهرية على قروضها لأجل التي تستحق عليها فائدة حيث تم الحصول عليها بأسعار فائدة محددة مسبقاً.

المخاطر العقارية

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

قد يصبح المستأجر الرئيسي متعثراً مما يتسبب في خسارة جوهرية في إيرادات الإيجار وانخفاض في قيمة العقارات المرتبطة بها (انظر أيضاً المخاطر الائتمانية أدناه). وللحد من هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين والقائمين وتقرر المستوى المناسب من الضمان اللازم من خلال ودائع الإيجار أو الضمانات.

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 للأنشطة التشغيلية للمجموعة عندما يتم عرض الإيرادات والمصروفات بعملة تختلف عن العملة الرئيسية للمجموعة.

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

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسارة المالية للمجموعة في حالة فشل العميل أو أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته التعاقدية.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان عن مستأجريها ودممها المدينة الأخرى والنقد وما في حكمه. يتم إدارة مخاطر الائتمان والنقد وما في حكمه من قبل إدارة المجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. يتم عمل إستثمارات للأموال الفائضة فقط مع الأطراف الأخرى المعتمدة وضمن حدود الائتمان المخصصة لكل طرف من الأطراف الأخرى. يتم مراجعة الحدود الائتمانية للأطراف الأخرى من قبل مجلس إدارة الشركة على أساس سنوي، ويتم تحديثها على مدار السنة. يتم وضع الحدود للحد من تركيز المخاطر وبالتالي التقليل من الخسارة المالية من خلال احتمالية فشل الطرف الآخر. فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات العلاقة، تعتقد الإدارة بأنها لا تمثل مخاطر إئتمان جوهرية.

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.

تمثل القيمة المدرجة للموجودات المالية الحد الأقصى لمخاطر الائتمان.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

22 إدارة المخاطر (تتمه)

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في أن المجموعة ستواجه صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بمتطلباتها المالية التي يتم تسويتها عن طريق النقد أو الموجودات المالية الأخرى. تنقل المجموعة من مخاطر سيولتها بالحرص على توفير التسهيلات المصرفية لديها.

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

المجموع دينار بحريني	أكثر من 5 سنوات دينار بحريني	5 إلى 12 سنوات دينار بحريني	3 إلى 12 شهر دينار بحريني	أقل من 3 أشهر دينار بحريني	عند الطلب دينار بحريني	2020	
						فروض لأجل مبالغ مستحقة الدفع لمساهمين	مبالغ مستحقة الدفع للمقاولين
24,878,371	8,898,074	12,115,663	2,315,395	1,549,239	-	-	
4,759,569	-	-	-	-	4,759,569	-	
1,012,932	-	-	-	1,012,932	-	-	
598,059	-	-	-	598,059	-	-	
10,594	-	-	-	10,594	-	-	
31,259,525	8,898,074	12,115,663	2,315,395	3,170,824	4,759,569	4,759,569	المجموع
المجموع دينار بحريني	أكثر من 5 سنوات دينار بحريني	5 إلى 12 سنوات دينار بحريني	3 إلى 12 شهر دينار بحريني	أقل من 3 أشهر دينار بحريني	عند الطلب دينار بحريني	2019	
						فروض لأجل مبالغ مستحقة الدفع لمساهمين	مبالغ مستحقة الدفع للمقاولين
27,505,711	8,453,698	15,601,979	2,462,396	987,638	-	-	
6,139,193	-	-	-	-	6,139,193	-	
1,241,231	-	535,598	94,939	610,694	-	-	
1,155,840	-	-	625,000	530,840	-	-	
91,125	-	-	-	91,125	-	-	
36,133,100	8,453,698	16,137,577	3,182,335	2,220,297	6,139,193	6,139,193	المجموع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

22 إدارة المخاطر (تتمة)

التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل

كما في 31 ديسمبر 2020 دينار بحريني	الربح دينار بحريني	التدفقات النقدية		كما في 1 يناير 2020 دينار بحريني	
		المدفوعة دينار بحريني	المكتسبة دينار بحريني		
20,025,316	-	(848,089)	-	20,873,405	قروض
483,029	557,599	(262,883)	-	188,313	تكاليف
20,508,345	557,599	(1,110,972)	-	21,061,718	
كما في 31 ديسمبر 2019 دينار بحريني	الربح دينار بحريني	التدفقات النقدية		كما في 1 يناير 2019 دينار بحريني	
		المدفوعة دينار بحريني	المكتسبة دينار بحريني		
20,873,405	-	(2,597,534)	10,000,000	13,470,939	قروض
188,313	762,805	(683,212)	-	108,720	تكاليف
21,061,718	762,805	(3,280,746)	10,000,000	13,579,659	

إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال المجموعة في التأكد بأن المجموعة تحتفظ بدرجات إئتمانية قوية ونسبة رأس مال عالية من أجل دعم أعمالها وزيادة الحد الأقصى للقيمة عند المساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس مالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات ظروف أعمالها. لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019. يشمل رأس المال أسهم حقوق ملكية المجموعة ويقاس بمبلغ وقدره 46,997,256 دينار بحريني كما في 31 ديسمبر 2020 (31 ديسمبر 2019: 45,265,433 دينار بحريني).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

23 قياس القيم العادلة

الأدوات المالية

تشتمل الأدوات المالية على الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تشتمل الموجودات المالية على أرصدة لدى البنك وذمم مدينة وأوراق مالية استثمارية. تشتمل المطلوبات المالية على بعض بنود الذمم الدائنة وقروض لأجل ومبالغ مستحقة الدفع لمساهم المدرجة بالتكلفة المطفأة.

إن القيم المدرجة للأدوات المالية للمجموعة مثل النقد والأرصدة لدى البنك والذمم المدينة والأوراق المالية الاستثمارية والذمم الدائنة والقروض لأجل والمبالغ المستحقة الدفع لمساهم تقارب بشكل معقول قيمها العادلة. ولذلك، لا يتطلب عمل إفصاح للقيمة العادلة لتلك الأدوات المالية.

تدرج الاستثمارات العقارية للمجموعة والتي تبلغ قيمتها المدرجة 73,485,602 دينار بحريني (2019: 69,792,486 دينار بحريني) ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. إن الإفصاحات المتعلقة بالتغير في المستوى 3 واردة في الإيضاح رقم 6.

لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 والمستوى 3 خلال السنة.

تم الإفصاح عن التغير في القيمة المدرجة للاستثمارات العقارية في الإيضاح رقم 6.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بالدينار البحريني

24 حقوق غير مسيطرة

يلخص الجدول التالي المعلومات المتعلقة بكل شركة من الشركات التابعة للمجموعة التي لديها حقوق غير مسيطرة جوهرية، تستند هذه المعلومات على المبالغ قبل الاستبعادات البنائية.

المجموع دينار بحريني	شركة أوربان كوارترز دينار بحريني	شركة اليال العقارية دينار بحريني	اليال السيف ريزيدنس دينار بحريني	31 ديسمبر 2020
	%50	%50	%50	نسبة الحقوق غير المسيطرة
30,646,294	21,746	30,624,548	-	موجودات غير متداولة
2,966,341	770,939	1,725,344	470,058	موجودات متداولة
19,537,991	4,937	19,533,054	-	مطلوبات غير متداولة
2,351,058	752,345	1,512,903	85,810	مطلوبات متداولة
55,501,684	35,403	11,303,935	384,248	صافي الموجودات
5,861,794	17,702	5,651,968	192,124	صافي الموجودات العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة
912,917	251,583	661,334	-	الإيرادات
553,682	(36,605)	590,287	-	الأرباح
553,682	(36,605)	590,287	-	مجموع الدخل الشامل
276,841	(18,303)	295,144	-	الربح المخصص للحقوق غير المسيطرة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر المخصص للحقوق غير المسيطرة
(4,855,774)	46,606	(4,902,380)	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
615,341	(230)	615,571	-	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(106,736)	-	(106,736)	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية (أرباح أسهم الحقوق غير المسيطرة: لا شيء)
(4,347,169)	46,376	(4,393,545)	-	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه

24 حقوق غير مسيطرة (تتمة)

المجموع دينار بحريني	شركة أوربان كوارترز دينار بحريني	اليال العقارية دينار بحريني	اليال السيف ريزيدنس دينار بحريني	31 ديسمبر 2019
	%50	%50	%50	نسبة الحقوق غير المسيطرة
10,132,895	28,797	10,104,098	-	موجودات غير متداولة
26,106,636	715,170	24,921,406	470,060	موجودات متداولة
25,069,702	671,961	24,311,932	85,809	مطلوبات متداولة
11,169,829	72,006	10,713,572	384,251	صافي الموجودات
5,584,915	36,003	5,356,786	192,126	صافي الموجودات العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة
2,490,117	109,855	2,380,262	-	الإيرادات
189,384	(110,360)	300,494	(750)	الأرباح
189,384	(110,360)	300,494	(750)	مجموع الدخل الشامل
94,692	(55,180)	150,247	(375)	الربح المخصص للحقوق غير المسيطرة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر المخصص للحقوق غير المسيطرة
(647,628)	(6,493)	(641,135)	-	التدفقات النقدية من الأنشطة
(3,299,028)	(20,047)	(3,278,981)	-	التدفقات النقدية من الأنشطة
9,795,660	-	9,795,660	-	التدفقات النقدية من الأنشطة (أرباح أسهم الحقوق غير المسيطرة: لا شيء)
5,849,004	(26,540)	5,875,544	-	صافي الزيادة في النقد وما في

25 ارتباطات النفقات الرأسمالية

لا توجد أية نفقات رأسمالية متعاقد عليها بتاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي (2019: لا شيء).

26 توزيعات مقترحة

اقترح مجلس الإدارة التوزيعات التالية لسنة 2020:

2019	2020
دينار بحريني	دينار بحريني
1,669,500	-

الأرباح النقدية المقترحة - بواقع 5 فلس للسهم