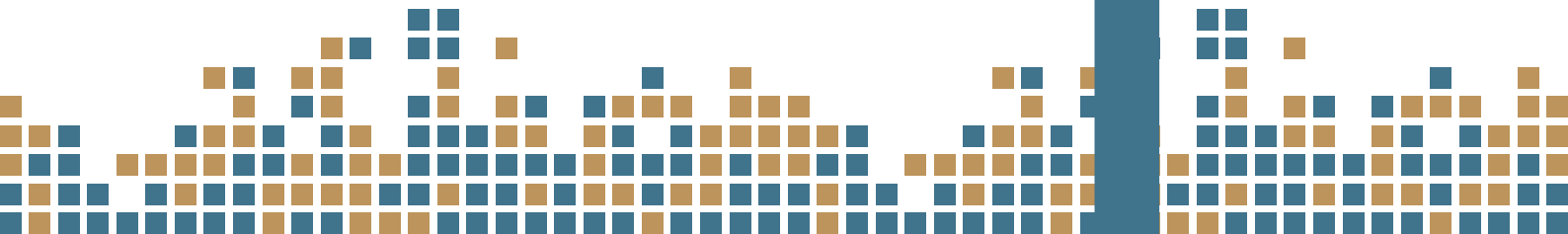




التقرير السنوي ٢٠٢١
شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)





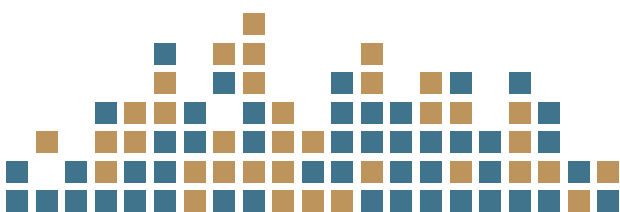
حضرة صاحب السمو الملكي
الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة
رئيس الوزراء الموقر



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
ويل العهد القائد العام لقوة دفاع
البحرين



أعضاء مجلس الإدارة



محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة



عبدالفجار عبدالرحيم الكوهجي
عضو مجلس الإدارة



حمد عبدالعزيز الشايح
عضو مجلس الإدارة



حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة



محمد عبدالله الجبيل
عضو مجلس الإدارة



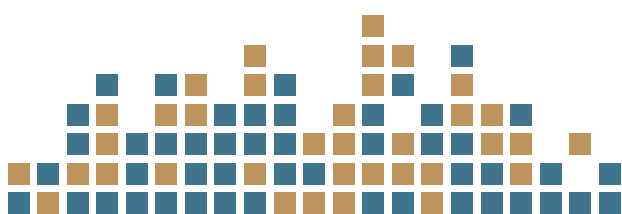
جيرار سنابيان
عضو مجلس الإدارة

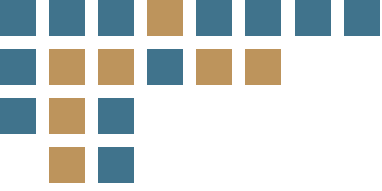


محمد عبدالحميد المرزوق
عضو مجلس الإدارة

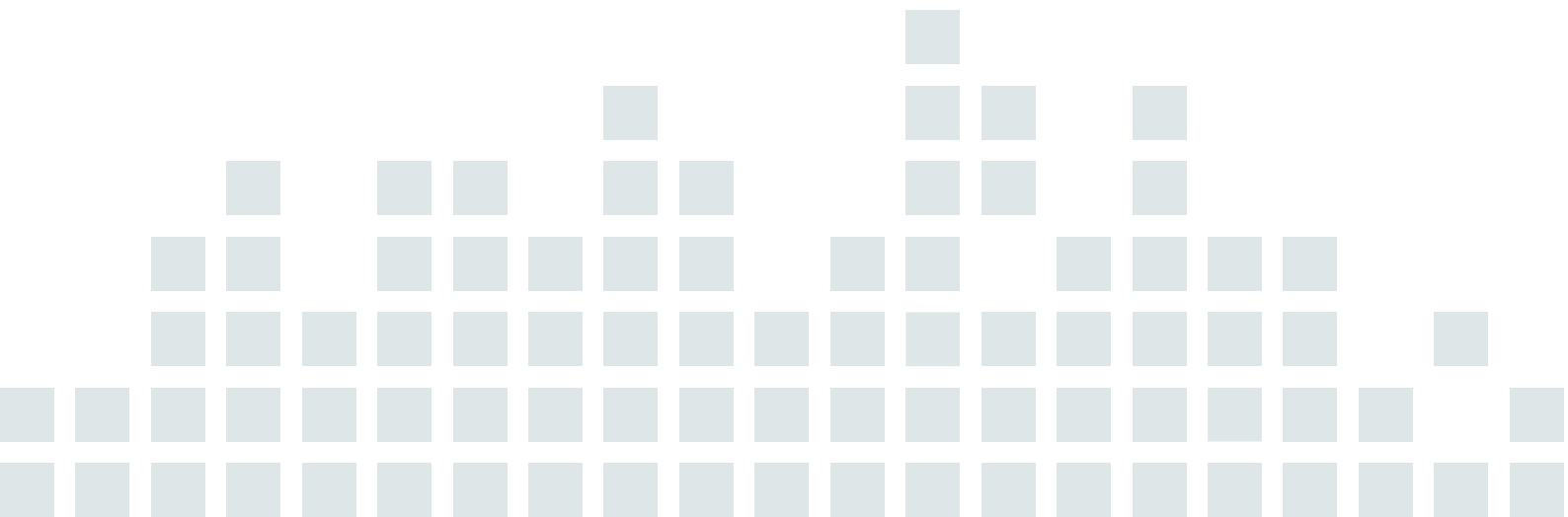
المحتويات

05	كلمة رئيس مجلس الإدارة
07	المقدمة
09	مشاريع الشركة
15	أداء الاقتصاد البحريني
17	مؤشرات أداء سوق العقار في مملكة البحرين
20	تقرير مجلس الإدارة
23	تقرير مدققي الحسابات
31	بيان المركز المالي الموحد
32	بيان الربح أو الخسارة الموحد
33	بيان الدخل الشامل الموحد
36	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة





كلمة رئيس مجلس الإدارة



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة مساهمي شركة فيرست العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة 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 ٣١ ديسمبر 2021.

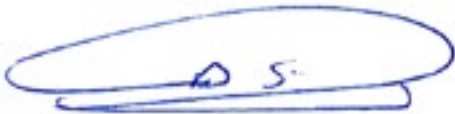
مر العالم خلال عامي 2020-2021 بتحديات كبيرة إثر تداعيات فيروس كوفيد 19، ولم تكن هذه التحديات صحية فقط بل إقتصادية واجتماعية، لذلك سعت شركة فيرست العقارية ومن خلال طاقم عملها الإحترافي بابتكار الحلول ومضاعفة الجهود للحفاظ على مركزها المالي وقاعدة عملائها. وهذا ماتم بالفعل حيث تمكنت الشركة من تحقيق نتائج مالية مجزية للمساهمين بالرغم من الوضع الإستثنائي الذي يمر به العالم.

بلغت أصول الشركة 83,1 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2021 مقارنةً بـ 80,6 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2020 بزيادة بلغت 3%. فيما بلغت حقوق المساهمين في الشركة الأم ما قيمته 49,9 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2021 مقارنةً بـ 46,9 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2020، أي بارتفاع بلغ 3 مليون دينار بحريني والبالغ نحو 6%.

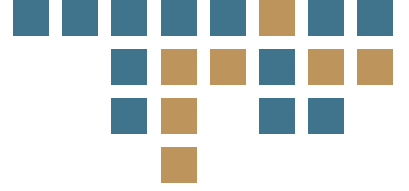
أما الأداء المالي، بلغ إجمالي الإيرادات ما قيمته 4,7 مليون دينار بحريني في عام 2021 مقارنةً بـ 2,9 مليون دينار بحريني في عام 2020 بارتفاع بلغ 62%. فيما بلغ إجمالي المصاريف ١,٧ مليون دينار بحريني في عام 2021 مقارنةً بـ 0,9 مليون دينار بحريني في عام 2020 أي بارتفاع بلغ 88% ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى نفاذ قراره تأجيل وإسقاط الفوائد على القروض وإسقاط تكاليف الكهرباء والماء والذي صدر من حكومة البحرين بسبب جائحة كوفيد 19-. وسجلت الشركة الأم أرباح قدرها 2,9 مليون دينار بحريني عن عام 2021 مقارنةً بأرباح قدرها 1,7 مليون دينار بحريني عن عام 2020 أي بزيادة بلغت 70%.

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

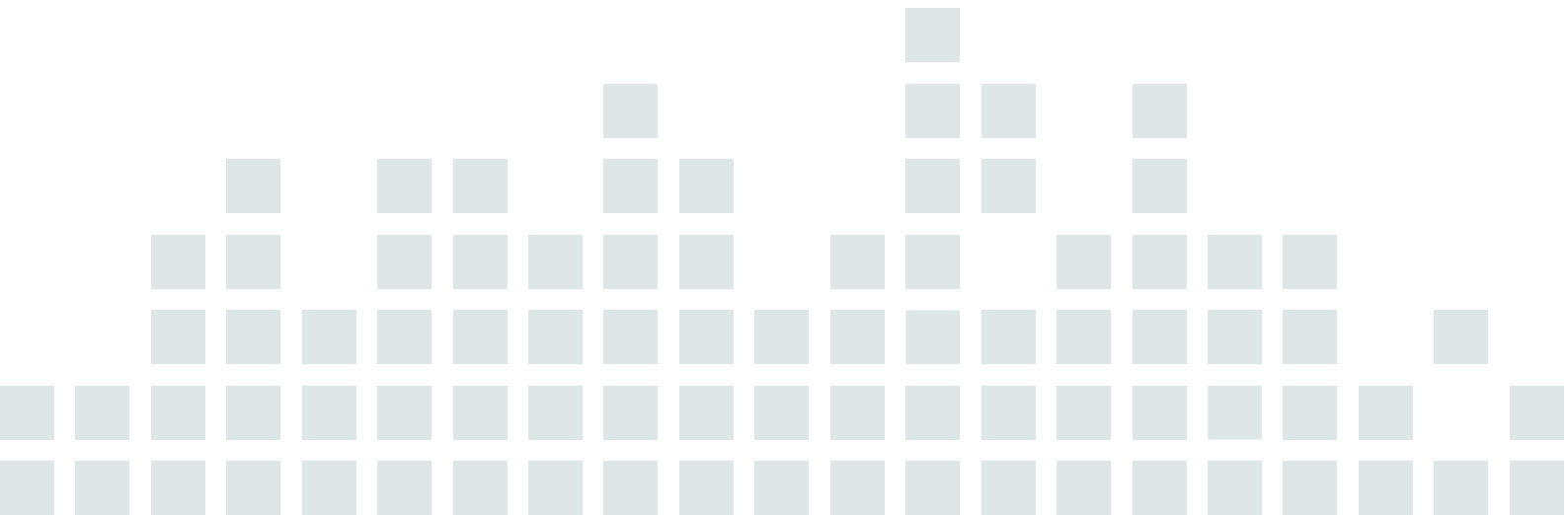
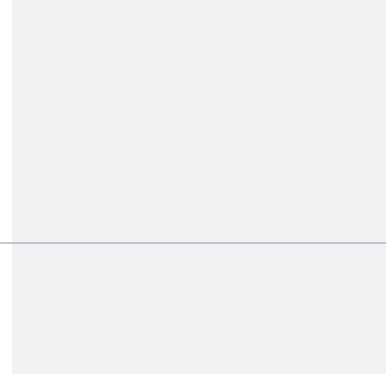
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.



محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة



المقدمة



كان الهدف من تأسيس وهيكل شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) تحقيق إستراتيجية النمو المستمر والسمعة الطيبة في السوق العقاري المحلي وفيه 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:

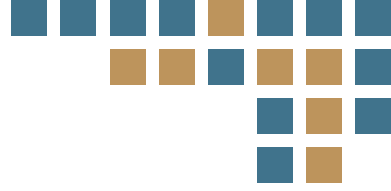
- البحث عن الفرص المجزية في قطاع العقار.
- التملك لعقارات جديدة ذات قيمة مستقبلية مجزية.
- تجارة وتطوير الأراضي.
- زيادة ربحية العقارات الحالية من خلال إدارة عقارات الشركة.
- وضع استراتيجيات خارج واضحة المعالم لكل عقار.

الرؤية

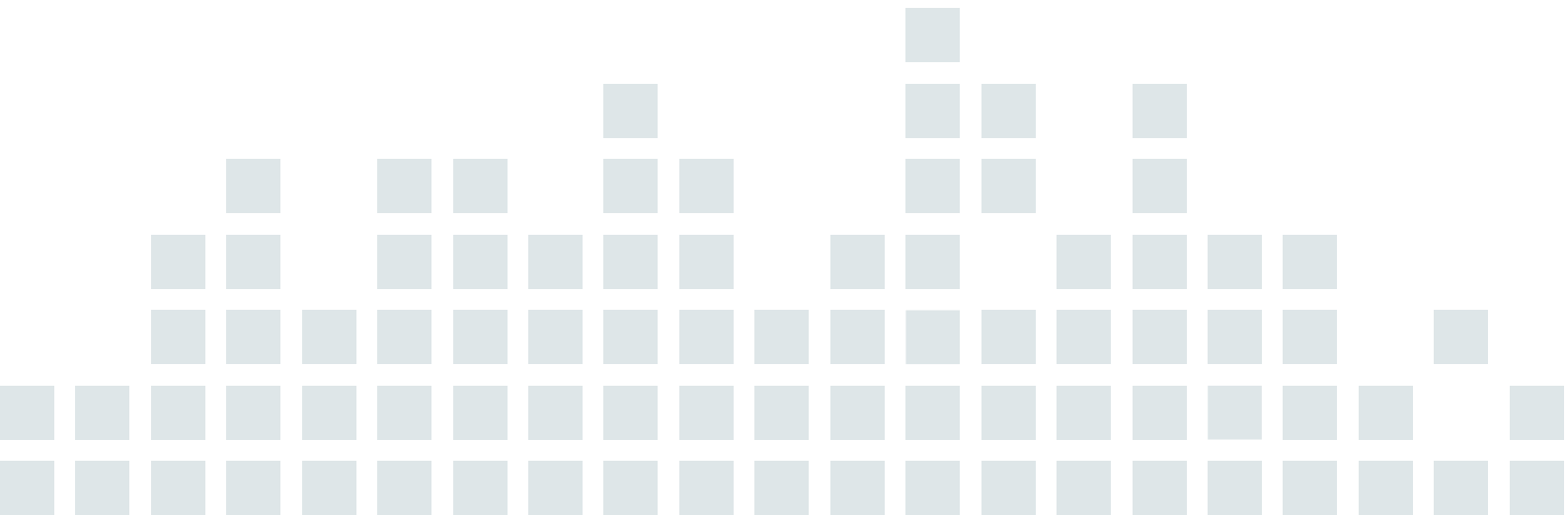
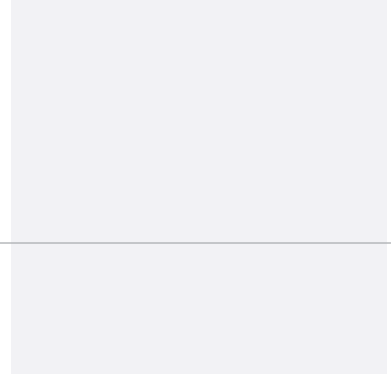
تطمح الشركة من خلال تجميع وتطوير ومراقبة محافظ قوية للأصول العقارية إلى إيجاد القيمة المضافة مقابل أدنى مستوى ممكن من المخاطر لمساهميها وإيجاد الفرص لعملائها وتوفير الخبرة لمدرائها وموظفيها.

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

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.

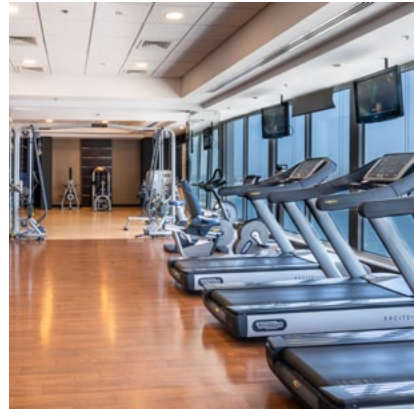
مشاريع الشركة

أولاً: العقارات المدرة للدخل

مملكة البحرين

■ برج ذا ون هندرد رزیدنس «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.



مملكة البحرين

مرفأ البحرين الاستثماری (G26) – منطقة

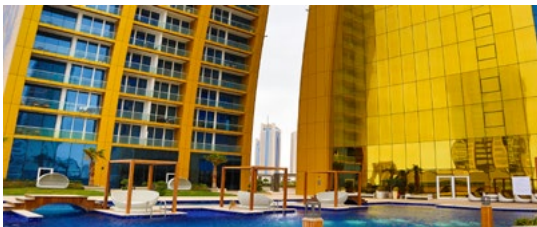
تملكت الشركة أرض في مرفأ البحرين الإستثماری بموقع إستراتيجي له إطلالة مباشرة على البحر بغرض تطويرها إلى مشروع مخازن بأحجام مختلفة وتعرف هذه الأرض باسم G26 وتغطي مساحة إجمالية تبلغ حوالي 58,222 متر مربع. وبالفعل قامت الشركة بتطوير أربعة مخازن بمساحة إجمالية قدرها 29,952 متر مربع. تحتوي المخازن على وحدات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

مستودع في مرفأ البحرين الاستثماری (G28)، منطقة الحد

قامت الشركة بشراء قطعة أرض في موقع متميز لغرض الاستثمار في مرفأ البحرين الاستثماری، حيث تعرف هذه الأرض باسم G28 وتغطي مساحة إجمالية تبلغ حوالي ٢٤٧, ٤٥ متر مربع. وقد وقعت الشركة اتفاقية إيجار لمدة ١٥ سنة مع أحد المستثمرين لبناء مستودع حسب احتياجاتهم يغطي مساحة بناء إجمالية تبلغ 31,000 متر مربع، حيث استكمل بناؤه وتسليمه للمستأجر في شهر أغسطس 2009. تم خلال عام 2018 تمديد تلك الاتفاقية حتى عام 2030.

شركة الیال العقارية – مشروع الكاتاماران

تأسست شركة الیال العقارية بالتساوي بين شركة الداو العقارية و شركة 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 يزمان 583 شقة ويتوسطهم مجمع تجاري، بمساحات مخصصة للمطاعم والمحلات تجارية وثلاثة طوابق مخصصة لنحو 600 موقف للسيارات، وتم تخصيص أحد الأبراج للبيع والإحتفاظ بالبرج الثاني للتأجير. إستمرت الشركة خلال العام ببيع الوحدات المتبقية وبدأت بتأجير البرج الثاني في نهاية الربع الأول من هذا العام.



مشاريع الشركة

أولاً: العقارات المدرة للدخل

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 السنوك العقارية ذ.م.م. بشراء قسيتين بمساحة إجمالية تبلغ 41,980 قدم مربع في جبل علي. وبالإشتراك مع بقية المساهمين في شركة السنوك 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 ٤٠١ 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 ٢١ 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.



مملكة البحرين

■ مشروع مرسى السيف – منطقة السيف

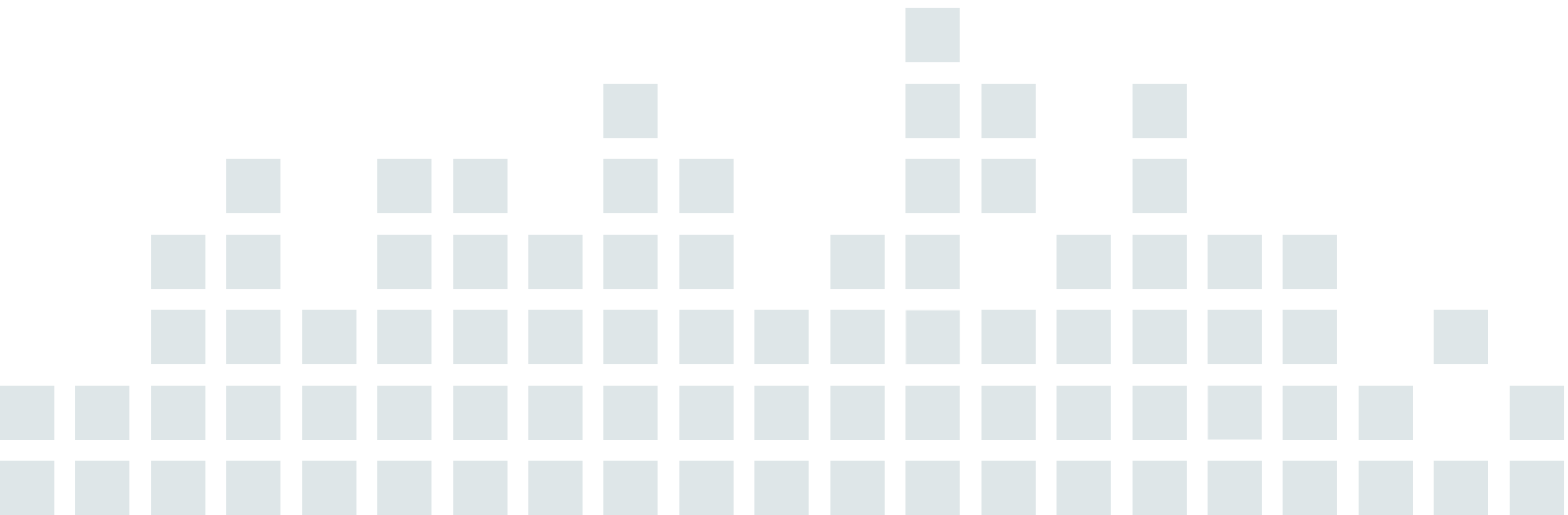
تأسست شركة مرسى السيف للإستثمار المحدوده في 2008 برأس مال مدفوع 531,000,000 دولار امريكى مملوكه لمؤسسسه المصرف العالمى ش.م.ب – البحرين ويقع المشروع في المنطقة الشمالية من منطقة السيف. توصلت الشركة الى اتفاق مع شركة مرسى السيف في الربع الرابع من هذا العام يقضى بحصول شركة فيرست العقارية على ملكية اراضى في المشروع مقابل مساهمتها في شركة مرسى السيف.

■ 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.



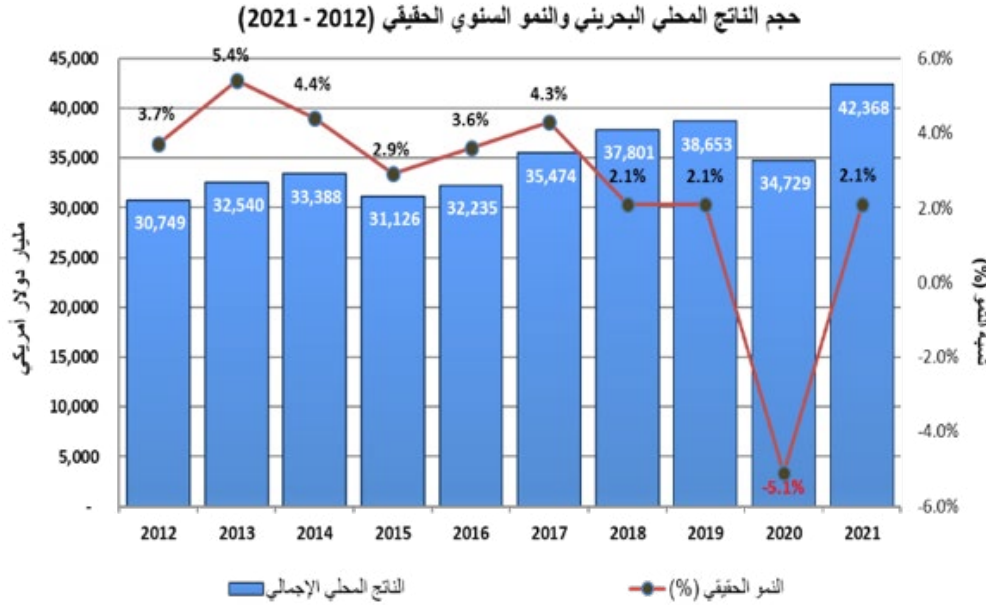
أداء الاقتصاد البحريني



أداء الاقتصاد البحريني

تحسن اقتصاد مملكة البحرين في عام 2021، تزامناً مع تنفيذ خطة التعافي الاقتصادي التي تستهدف تبني استراتيجيات جديدة تسهم في تفعيل دور القطاعات ذات الأولوية لتحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة، وانعكست آثارها الإيجابية على نمو الاقتصاد، وتتوقع وحدة المعلومات الاقتصادية لمجلة الإيكونوميست الاستمرار في تحسن أداء الاقتصاد في عام 2022.

شكل بياني رقم 1



(الإيكونوميست (الربع الأول من عام 2022 (EIU - المصدر: وحدة المعلومات الاقتصادية)

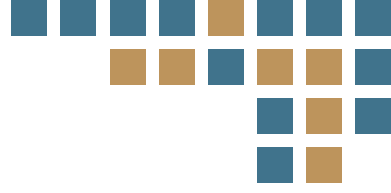
وحققت البحرين نمواً حقيقياً في الناتج المحلي الإجمالي بحدود 2.1 % في عام 2021 مقارنة بتراجع بحدود 5.1 % في عام 2020، وفقاً لأرقام وحدة المعلومات الاقتصادية لمجلة الإيكونوميست (EIU). وتتوقع الإيكونوميست أن يحقق الاقتصاد البحريني نمواً في عام 2022 وبتراجع بحدود 3.4 %، ثم ينخفض في عام 2023 ليبلغ نحو 1.6 %، ثم نمواً ملحوظاً إلى 4.1 % في عام 2024.

وتراجع مستو عجز موازنة الحكومة المركزية من نحو 12.2 % من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2020 إلى 3.7 % في عام 2021، حسب تقديرات وحدة المعلومات الاقتصادية لمجلة الإيكونوميست (EIU)، ومتوقع انخفاض العجز ليبلغ 2.1 % في عام 2022، ونحو 3.0 % في عام 2023. وتتوقع النشرة تراجع حجم الدين الحكومي كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي من نحو 134.6 % في عام 2020 إلى 120.6 % في عام 2021، واستمرار تراجعها إلى نحو 119.1 % في عام 2022.

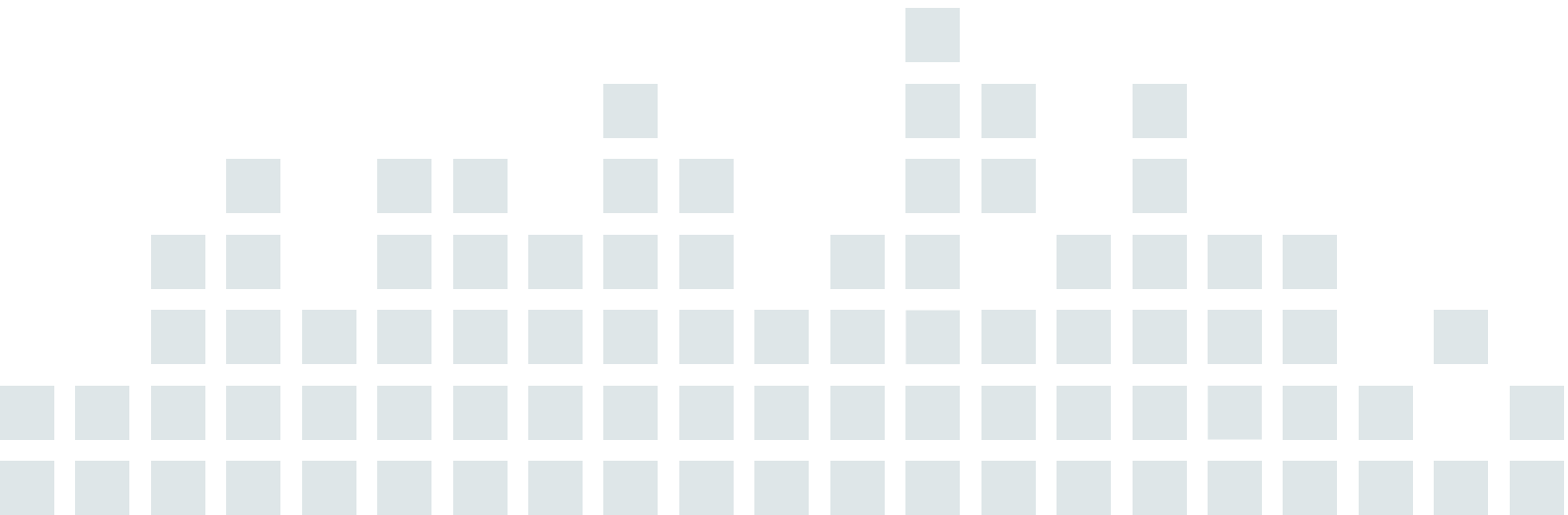
ومن المتوقع أن يبدأ عجز الحساب الجاري بالانخفاض بعد أن بلغ نحو 3.245 مليار دولار أمريكي في عام 2020، ليصبح نحو 1.913 مليار دولار أمريكي لعام 2021، ويستمر بالانخفاض إلى مستوى 1.049 مليار دولار أمريكي لعام 2022، وتتوقع أن يرتفع احتياطي النقد الأجنبي بحدود الضعف، أي من مستوى 1.953 مليار دولار أمريكي في عام 2020 إلى نحو 3.860 مليار دولار أمريكي في عام 2021، ثم استمرار ارتفاعه لتوقعات عام 2022 إلى نحو 5.018 مليار دولار أمريكي، ثم إلى نحو 5.269 مليار دولار أمريكي لتوقعات عام 2023.

وتتوقع النشرة أيضاً ارتفاعاً في معدلات تضخم أسعار المستهلك بعد تراجع بلغ نحو 0.5 % في عام 2021 إلى نحو 3.6 % في عام 2022 ونحو 2.1 % في عام 2023. وتتوقع الارتفاع في نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2021 بحدود 5.2 %، ثم إلى نمو بحدود 3.0 % في عام 2022، مع بقاء معدلات النمو السكاني عند حدود 1.9 % خلال نفس الفترة.

تحسن اقتصاد مملكة البحرين في عام 2021، تزامناً مع تنفيذ خطة التعافي الاقتصادي التي تستهدف تبني استراتيجيات جديدة تسهم في تفعيل دور القطاعات ذات الأولوية لتحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة، وانعكست آثارها الإيجابية على نمو الاقتصاد، وتتوقع وحدة المعلومات الاقتصادية لمجلة الإيكونوميست الاستمرار في تحسن أداء الاقتصاد في عام 2022.



مؤشرات أداء سوق العقار في مملكة البحرين



مؤشرات أداء سوق العقار في مملكة البحرين

حسب آخر البيانات المتوفرة من هيئة المعلومات والحكومة الإلكترونية لمملكة البحرين في الربع الثالث من عام 2021، نما قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال بنحو 19.7 %، مقابل نمو تقديري للنتائج المحلي الإجمالي للفترة نفسها بنحو 22 % وحققت نسبة مساهمة قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال في مكونات الناتج المحلي الإجمالي بنحو 5.3 % ونحو 5.4 % في العامين 2020 و2021 على التوالي. وارتفعت قيمته المطلقة بوتيرة متصلة منذ عام 2012 ولغاية 2017، بينما تراجع منذ عام 2018 ولغاية عام 2020، ومن ثم نمواً ملحوظاً في عام 2021، وحققت نمواً سنوياً مركباً للفترة 2012 – 2021 بلغ 4.1 % مقارنة بنمو سنوي مركب للناتج المحلي الإجمالي الإجمالي بلغت 3.7 % لنفس الفترة.

استمرت معدلات نمو الائتمان المصرفي (للقطاع الحكومي والخاص) في تحقيق معدل نمو بحدود 4.7 % في عام 2021. وبلغ نصيب نشاط الإنشاء والتعمير من جملة الائتمان المصرفي نحو 18.4 % خلال عام 2021، وبلغ معدل النمو المركب لإجمالي القروض للفترة 2012 إلى 2021 نحو 5.3 %، ونحو 2.3 % لنشاط الإنشاء والتعمير لنفس الفترة.

ووفقاً لآخر البيانات الصادرة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري في مملكة البحرين، مقاسة بقيمة تداولاتها للربع الأول من عام 2021 (محسوبة على أساس سنوي)، قدرت سيولة قطاع العقار نحو 907.3 مليون دينار بحريني في عام 2021، مقارنة بنحو 717.4 مليون دينار بحريني في عام 2020، أي بارتفاع ملحوظ بنحو 26.5 % ويعزز هذا الارتفاع إلى عودة السوق العقاري البحريني بقوة لمستويات ما قبل الجائحة، وقد ساعد في ذلك على الأخص جهود البلاد الهائلة في جذب المستثمرين من أنحاء العالم ومبادراتها المبتكرة الفريدة لترويج السياحة واستقطاب العمالة الأجنبية، وبشكل عام حققت سيولة سوق العقار معدل نمو مركب في السنوات العشر الأخيرة 2012 إلى 2021 بنحو 3.5 %.

جدول رقم 1: حجم التداول العقاري – ألف د.ب.

قيمة التداولات العقارية	2016	2017	2018	2019*	2020*	2021*	% من الإجمالي	2016	2017	2018	2019*	2020*	2021*	% من الإجمالي
البحرينيين	964,712	905,363	846,671	722,026	643,753	846,972	89.7%	92.9%	91.4%	88.1%	89.7%	89.7%	93.4%	89.7%
الخليجيين	36,519	33,675	74,350	45,076	39,936	17,274	5.6%	3.5%	3.4%	7.7%	5.6%	5.6%	1.9%	5.6%
الاجانب	37,370	51,596	40,374	37,832	33,748	43,017	4.7%	3.6%	5.2%	4.2%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%
اجمالي التداولات العقارية	1,038,600	990,634	961,394	804,934	717,437	907,263	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

المصدر: بيانات جهاز المساحة والتسجيل العقاري - مملكة البحرين
توزيع الفئات حسب الجنسية لعامي 2019 و2020 و2021 مقدرة*

مؤشرات أداء سوق العقار في مملكة البحرين

شكل بياني رقم 1



المصدر:

- هيئة المعلومات والحكومة الالكترونية.
- بيانات عام 2021 بناء على هيئة المعلومات والحكومة الالكترونية - مملكة البحرين.
- وحدة المعلومات الاقتصادية - EIU (الإيكونومست) الربع الأول 2022)

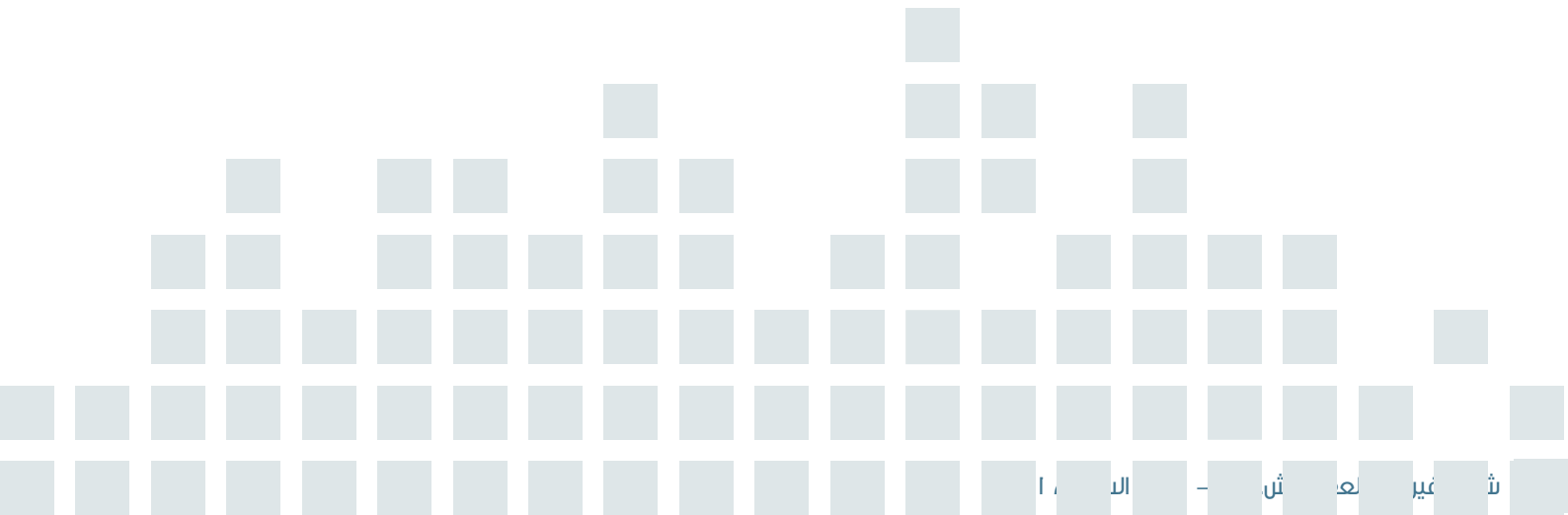
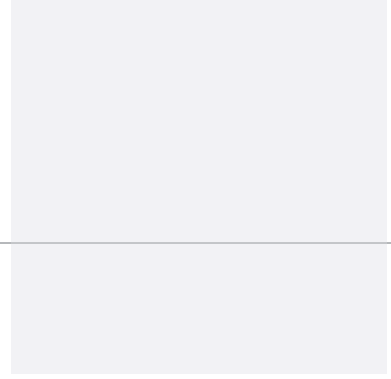
شكل بياني رقم 2



المصدر: مصرف البحرين المركزي.



تقرير مجلس الإدارة



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 2021.

الأنشطة الرئيسية

تعمل الشركة وشركاتها التابعة في الأنشطة التالية:

- شراء وبيع وتأجير وتشغيل العقارات المملوكة ملكية خاصة أو المؤجرة، مثل:
 - المباني السكنية والشقق
 - المباني غير السكنية، بما في ذلك قاعات المعارض ومرافق التخزين الخاصة والمجمعات التجارية ومراكز التسوق
 - أراضي
- توفير المنازل والشقق المفروشة أو غير المفروشة للاستخدام الدائم، وعادة ما يتم ذلك على أساس شهري أو سنوي.
- تقديم الأنشطة العقارية بما في ذلك الخدمات المتعلقة بالعقارات مثل:
 - إدارة الممتلكات
 - خدمات تقييم العقارات.

المؤشرات المالية

2021
دينار بحريني

2,941,263
82,973,971
55,800,313

الربح للسنة
مجموع الموجودات
مجموع حقوق الملكية

التمثيل والتدقيق

تم تنفيذ أنشطة المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 وفقاً لقانون الشركات التجارية البحريني لسنة 2001 والقوانين الأخرى ذات الصلة في مملكة البحرين.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

بذل المصروفات	المجموع الكلي (لا يشمل بونك المصروفات)	مكافأة نهاية الخدمة	المكافآت المتغيرة				المكافآت الثابتة				الإجمالي	
			المجموع	أخرى**	خطط تحفيزية	علاوات	مكافأة رئيس وأعضاء المجلس	مجموع بدلات حضور جلسات المجلس واللجان	رواتب	أخرى*		المجموع
أولاً: الأعضاء المستقلين / غير التنفيذيين												
-	-	-	10,000	-	-	-	10,000	-	-	-	-	1- حمد جاسم السعدون
-	-	-	10,000	-	-	-	10,000	-	-	-	-	2- حمد عبدالعزيز الشايع
-	-	-	10,000	-	-	-	10,000	-	-	-	-	3- محمد عبدالحميد المرزوق
-	-	-	10,000	-	-	-	10,000	-	-	-	-	4- جيرارد سنايين

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (تتمة)

الاسم	المكافآت الثابتة					المكافآت المتغيرة				
	مكافأة رئيس وأعضاء المجلس	مجموع بدلات حضور جلسات المجلس واللجان	رواتب	أخرى*	المجموع	مكافأة رئيس وأعضاء المجلس	علاوات	خطط تحفيزية	أخرى**	المجموع
ثانياً: الأعضاء غير التنفيذيين / غير المستقلين										
1- محمد ابراهيم الفرحان	-	-	-	-	10,000	-	-	-	-	10,000
2- عبدالغفار عبدالرحيم الكوهجي	-	-	-	-	10,000	-	-	-	-	10,000
3- محمد عبدالله الحبيب	-	-	-	-	10,000	-	-	-	-	10,000
المجموع	-	-	-	-	70,000	-	-	-	-	70,000

الإدارة التنفيذية	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة	المجموع المكافآت المدفوعة (علاوات)	أي مكافآت أخرى نقدية / عينية لسنة 2021	المجموع الكلي
أعلى ستة مكافآت من التنفيذيين بما فيهم الرئيس التنفيذي* والمسؤول المالي الأعلى**	-	-	-	-

لم تتم المجموعة بتوظيف أي أعضاء في الإدارة التنفيذية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

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 2022.

تم توقيعها نيابةً عن المجلس من قبل:



حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة

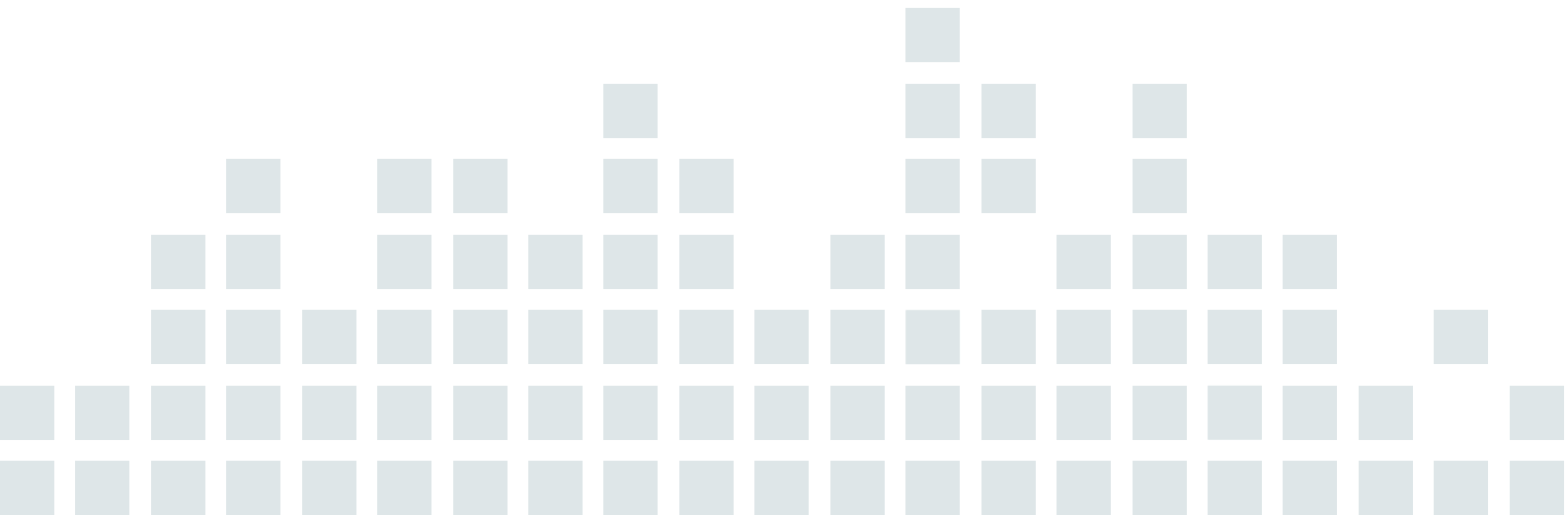
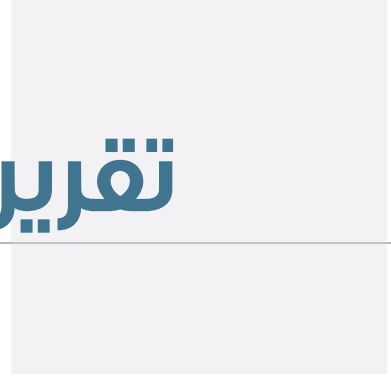


محمد ابراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

8 مارس 2022



تقرير مدققي الحسابات



هاتف : ٥٤٥٥ ١٧٥٣ ٩٧٢+
فاكس : ٥٤٠٥ ١٧٥٣ ٩٧٢+
manama@bh.ey.com
سجل تجاري رقم - ٢٩٩٧٧

شركة إيرست ويونغ الشرق الأوسط
صندوق بريد ١٤٠
حطابق ١٠ - البرج الشرقي
مركز البحرين التجاري العالمي
البنامة، 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والقوائم الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

تمت عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسئولياتنا بموجب هذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند مسئوليات 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 مسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ووفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين المهنيين. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لرأينا.

المعلومات الأخرى

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة الوارد في الصفحتين رقم ١ و ٢ بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. إن مجلس الإدارة هو المسئول 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 مسئوليتنا 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. (مقفل) (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 احتيال 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، ومعقولة التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي قام بها مجلس الإدارة.



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 يقين 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 مسئولون 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

(١) 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ 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 الإفصاحات والمعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.



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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تنمة)

(٢) وفقاً لما تقتضيه المادة (٨) من القسم (٢) من الفصل (١) من قانون حوكمة الشركات البحريني، فإننا نفيد بأن الشركة:

- (أ) قامت بتعيين مسنول حوكمة الشركة؛
(ب) ولدى الشركة قواعد وإجراءات حوكمة الشركات معتمدة من قبل مجلس الإدارة.

سجل قيد مدقق الحسابات رقم ٢١٢
١٣ مارس ٢٠٢٢
المنامة، مملكة البحرين

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مغلقة) ("الشركة") وشركاتها التابعة (المشار إليهم معاً "المجموعة") والتي تتكون من القائمة الموحدة للمركز المالي كما في 31 ديسمبر 2021 والقوائم الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، 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 2021، 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 مسئولياتنا بموجب هذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند *مسئوليات 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 مسئولياتنا الأخلاقية الأخرى ووفقاً لتلك المتطلبات وقواعد السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين المهنيين. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لرأينا.

المعلومات الأخرى

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة الوارد في الصفحتين رقم 1 و2 بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. إن مجلس الإدارة هو المسئول عن المعلومات الأخرى. إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا نبدى أي شكل من أشكال التأكيد في هذا الشأن.

وفيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، تكمن مسئوليتنا 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 مجلس الإدارة

مسئوليات مجلس الإدارة حول القوائم المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة هو المسؤول 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 فيه ذلك استخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إلا إذا كان فيه 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 لاحتيال 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 جوهري ناتج عن احتيال يعد أكبر من ذلك الناتج عن خطأ، لذا 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 مدمه فعالية نظام الرقابة الداخلي للمجموعة.
- تقييم مدمه ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومعقولة التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي قام بها مجلس الإدارة.

تقرير مجلس الإدارة

مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

- التأكد من مدهم 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 تلقيه بشكوك جوهري 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 مسئولون 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 وتوقيتته 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 البحرينية، 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 2021 وقوع أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية البحرينية 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.

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تتمة)

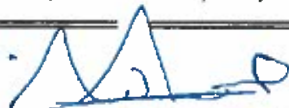
- (2) وفقاً لما تقتضيه المادة (8) من القسم (2) من الفصل (1) من قانون حوكمة الشركات البحرينية، فإننا نفيد بأن الشركة:
 - (أ) قامت بتعيين مسئول حوكمة الشركة؛
 - (ب) ولدى الشركة قواعد وإجراءات حوكمة الشركات معتمدة من قبل مجلس الإدارة.

سجل قيد مدقق الحسابات رقم 212
13 مارس 2022
المنامة، مملكة البحرين


تقرير مجلس الإدارة

القائمة الموحدة للمركز المالي
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاح	الموجودات
دينار بحريني	دينار بحريني		
			موجودات غير متداولة
٢٤١,٧٠٦	٢١٤,٥٣٤	٥	أثاث ومعدات ومركبات
٧٤,٤٥٥,٠٦٠	٧١,٠٢٥,٣٣٠	٦	إستثمارات عقارية
٥٢٢,٩٠٨	٤٥٣,٥٣٦	٧	إستثمارات في شركات زميلة
٤٨٨	٤٨٨		أوراق مالية إستثمارية
٩٨,٢٣٩	٩٨,٢٣٩		ودائع الأوراق المالية
-	٦١,١٥٣	٨	مبالغ مستحقة من المشتريين
٧٥,٣١٨,٤٠١	٧١,٨٥٣,٢٨٠		
			موجودات متداولة
١,١٣٣,٥٦٤	٣,٩٧٠,٩٢٧	٨	نص مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
٤,١٨٠,٨٤٦	٧,١٤٩,٧٦٤	٩	أرصدة لدى البنك ونقد
٥,٣١٤,٤١٠	١١,١٢٠,٦٩١		
٨٠,٦٣٢,٨١١	٨٢,٩٧٣,٩٧١		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٣٣,٣٩٠,٠٠٠	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	١٠	رأس المال
٢٧,٢٤١	٢٧,٢٤١	١١	علاوة إصدار أسهم
١٣,٥٨٠,٠١٥	١٦,٤٦٩,٧٢٩		احتياطيات
٤٦,٩٩٧,٢٥٦	٤٩,٨٨٦,٩٧٠		حقوق الملكية العائدة إلى ملاك الشركة
٥,٨٦١,٧٩٤	٥,٩١٣,٣٤٣	٢٤	حقوق غير مسيطرة
٥٢,٨٥٩,٠٥٠	٥٥,٨٠٠,٣١٣		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
١٧,٢٨٩,٧٩٥	١٨,٤٨٦,٢٨١	١٥	قروض لأجل
٧٦,٤٣٤	٩٥,٢٩٣		مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١٧,٤٦٦,٢٢٩	١٨,٥٨١,٥٧٤		
			مطلوبات متداولة
٢,٦٣٥,٥٢١	١,٠٩٦,٤٨٦	١٥	قروض لأجل
٤,٧٥٩,٥٦٩	٤,٨٠٠,٦٠٢	١٦	مبالغ مستحقة الدفع لمساهم
٢,٦٢٣,٥٠٢	٢,٠٧٥,٦٤٠	١٧	ذمم دائنة ومستحقات
٢٥٤,٨٨٣	٥٥١,٣٤٩		مبالغ مدفوعة مقدماً من المشتريين
٣٤,٠٥٧	٦٨,٠٠٧		إلتزامات العقد - مبالغ مدفوعة مقدماً
١٠,٣٠٧,٥٣٢	٨,٥٩٢,٠٨٤		
٢٧,٧٧٣,٧٦١	٢٧,١٧٣,٦٥٨		مجموع المطلوبات
٨٠,٦٣٢,٨١١	٨٢,٩٧٣,٩٧١		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة

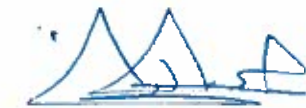


محمد الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

القائمة الموحدة للربح والخسائر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاح	
دينار بحريني	دينار بحريني		
٣,٤٨٣,٢٢٠	٣,٧٤٨,٧٣٦		الدخل
(١,٠٩٥,٣٠٣)	(١,٣٥٥,٩٤٥)		إيراد الإيجار
٢,٣٨٧,٩١٧	٢,٣٩٢,٧٩١		مصروفات تشغيل العقار
			صافي دخل الإيجار
١٣٩,٩٣٠	٣٥١,٤٨٨	٦	مكسب من بيع استثمارات عقارية
٢٣٥,٠٧٠	(١,٦٨٤,٣٤٨)	٦	تقييم (الخسارة) الربح من الاستثمارات العقارية
٣٧٥,٠٠٠	(١,٣٣٢,٨٦٠)		(خسارة) / مكسب من الاستثمارات العقارية
-	٣,٢٢٠,٤٦٥	٨	مكسب من تسوية استثمارات
٢٠١,٩١٥	٢٤٠,٤٨٢		رسوم إدارية
٥٥,٦٧٩	٢١٢,١٣٦	١٩	دخل آخر
(٦١,٢٣٠)	(٦٩,٣٧٢)	٧	حصة المجموعة في نتائج الشركات الزميلة
٢,٩٥٩,٢٨١	٤,٦٦٣,٦٤٢		صافي الدخل التشغيلي
(٢٨٠,٧٧٩)	(٩٩٢,٣٥٩)	٢٠	المصروفات
(٢٩٥,٣٨٨)	(٣٣٣,٨٤٣)		تكاليف التمويل
(٣٦٩,٣٢٥)	(٣٩٦,١٧٧)	٢١	مصروفات أخرى
(٩٤٥,٤٩٢)	(١,٧٢٢,٣٧٩)		تكاليف الموظفين
٢,٠١٣,٧٨٩	٢,٩٤١,٢٦٣		مجموع المصروفات
			الربح للسنة
١,٧٣٦,٩٤٨	٢,٨٨٩,٧١٤		الربح العائد إلى:
٢٧٦,٨٤١	٥١,٥٤٩		ملاك الشركة الأم
٢,٠١٣,٧٨٩	٢,٩٤١,٢٦٣		حقوق غير مسيطرة



حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة



محمد الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

القائمة الموحدة للدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

2020 دينار بحريني	2021 دينار بحريني
2,013,789	2,941,263
(5,125)	
2,008,664	2,941,263
1,731,823 276,841	2,889,714 51,549
2,008,664	2,941,263

الربح للسنة

الخسارة الشاملة الأخرى للسنة:

(البنود التي يمكن إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة)

خسارة تحويل العمليات الأجنبية

مجموع الدخل الشاملة للسنة

العائد إلى:

ملاك الشركة الأم

حقوق غير مسيطرة

تقرير مجلس الإدارة

القائمة الموحدة للتدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

2020 دينار بحريني	2021 دينار بحريني	إيضاح	
2,013,789	2,941,263		الأنشطة التشغيلية
			الربح للسنة
			تعديلات للبنود التالية:
53,741	50,013	5	إستهلاك أثاث ومعدات ومركبات
(235,070)	1,684,348	6	تغيرات القيمة العادلة من الإستثمارات العقارية
(139,930)	(351,488)	6	مكسب من بيع استثمارات عقارية
61,230	69,372	7	حصة المجموعة في خسارة الشركات الزميلة
280,690	992,359		مصروفات الفوائد على قروض لأجل
(44,764)	(45,904)	19	دخل الفوائد
18,177	24,763		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
2,007,863	5,364,726		الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
1,647,547	(2,898,516)		ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
(1,329,586)	41,033		مبالغ مستحقة الدفع لمساهم
160,361	296,466		مبالغ مدفوعة مقدماً من المشتريين
(573,808)	(1,533,712)		ذمم دائنة ومستحقات
(31,756)	33,950		التزامات العقد مبالغ مدفوعة مقدماً
1,880,621	1,303,947		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(262,883)	(6,509)	22	تكاليف التمويل المدفوعة
(2,617)	(5,904)		مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
1,615,121	1,291,534		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(34,121)	(22,841)	5	شراء أثاث ومعدات ومركبات
(4,815,182)			إضافات إلى استثمارات عقارية
625,210	2,096,870		متحصلات من بيع استثمارات عقارية
44,764	45,904		دخل فوائد مستلم
(4,179,329)	2,119,933		صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
			النشاط التمويلي
(848,089)	(442,549)	22	قروض لأجل مسددة وصافي التدفقات النقدية المستخدمة في النشاط التمويلي
(3,412,297)	2,968,918		الزيادة (النقص) في النقد وما فيه حكمه
7,243,143	3,830,846		النقد وما فيه حكمه في ١ يناير
3,830,846	6,799,764	9	النقد وما فيه حكمه في ٣١ ديسمبر

بنود غير نقدية:

(١) بلغت تكاليف الاقتراض التي تمت رسميتها خلال السنة لا شيء (2020): تم استبعاد تكاليف الاقتراض البالغة 276,910 دينار بحريني من بند إضافات إلى استثمارات عقارية.

(2) تم تضمين التغيرات في تكاليف التمويل غير المدفوعة والبالغة 985,850 دينار بحريني (2020): لا شيء دينار بحريني في التغيير في الذمم الدائنة والمستحقات.

تقرير مجلس الإدارة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في 31 ديسمبر 2021

1 معلومات الشركة والأنشطة

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. تزاول 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 ٤٦٥٣، مجمع رقم 346، ضاحية السيف، مملكة البحرين.

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 2021 التالية (2020: بالمثل):

الشركات التابعة: اسم الشركة	نسبة الملكية	سنة التأسيس	النشاط
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 تلك الشركات.

الشركات الزميلة:

اسم الشركة	نسبة الملكية	سنة التأسيس	النشاط
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 للشركة أصداف العقارية ذ.م.م. ولكن ليس لديها سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات، وبالتالي، تعتبر شركة أصداف شركة زميلة للشركة.

تم اعتماد القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 8 مارس 2022.

2 بيان الالتزام وأسس الإعداد

بيان الالتزام

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

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 2021. 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 على 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 حاملين 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 تغيرات على عنصر أو أكثر من عناصر 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 المقتناة 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 حاملين 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 لتتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. تم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والدخل والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات البنائية 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 للأرباح أو الخسائر. يتم إثبات أي استثمار محفظ به بالقيمة العادلة.

معايير جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من 1 يناير 2021

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية هي مطابقة لتلك المستخدمة في السنة السابقة، باستثناء بعض التعديلات على المعايير المعتمدة من قبل المجموعة كما في 1 يناير 2021. لم يكن لتطبيق هذه التعديلات على المعايير أي تأثير على القوائم المالية للمجموعة.

إصلاح سعر الفائدة المرجعي المرحلة 2: التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 ومعايير المحاسبة الدولية رقم 39 والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 7 والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 8 والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 16 تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة لمعالجة تأثيرات إعداد التقارير المالية عندما يستبدل سعر الفائدة المعروف فيما بين البنوك بسعر فائدة بديل شبه خالي؛ و

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معايير وتفسيرات صادرها ولكنها غير إلزامية بعد (تتمة)

تعريف التقديرات المحاسبية التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨: توضح التعديلات التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لتقنيات القياس ومدخلاته لوضع التقديرات المحاسبية. إن التعديل إلزامي لفترات إعداد التقرير السنوية المبتدئة في أو بعد 1 يناير 2023.

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 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 فيه حكمه إلا إذا كان مقيد من أن يتم استبداله أو استخدامه لتسوية مطلوب لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة إعداد التقارير.

ينم 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.

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:

- في السوق الرئيسي للموجود أو المطلوب، أو
- 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.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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 الجوهرية على قياس قيمتها العادلة ككل. وهي موضحة كالتالي:

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

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية الموحدة 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 الجوهرية على قياس قيمتها العادلة ككل) في نهاية فترة إعداد كل تقرير مالي.

يتم إشراك المثلثين الخارجيين في تقييم الاستثمارات العقارية. يقر 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، قررت الإدارة تقنيات التقييم والمدخلات التي سيتم استخدامها لكل حالة.

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 كبنء منفصل ويتم رسملته من ثم شطب القيمة المدرجة للعنصر الذي يتم استبداله. يتم رسملة النفقات اللاحقة الأخرى فقط عند زيادة المنافع الإقتصادية المستقبلية للبنء المتعلق بالأثاث والمعدات والمركبات. يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في القائمة الموحدة للدخل الشامل كمصروفات عند تكبدها.

يحسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدة الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات كالتالي:

أثاث وتركيبات	٦ سنوات
معدات	٤ سنوات
مركبات	٦ سنوات

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 مبيعات البيع والقيمة المدرجة للموجود) في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر في السنة التي تم فيها استبعاد الموجود.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إستثمارات في شركات زميلة

إن الشركات الزميلة هي مؤسسة لدمج 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 ضرورة لتحديد مدم 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 التغييرات 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 إدراج 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 للأرباح أو الخسائر حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الأخر للشركة المستثمر فيها كجزء من قائمة الدخل الشامل الأخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، أيما 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 للتغييرات 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 للأرباح أو الخسائر.

يتم إعداد القوائم المالية للشركة الزميلة في نفس الفترة المالية للمجموعة. أيما 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 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 للأرباح أو الخسائر.

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 أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للإستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الإستبعاد في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر.

إستثمارات عقارية

تشتمل الإستثمارات 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 الإستثمارات العقارية عندما يتم الاستيفاء بتعريف الإستثمارات العقارية.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إستثمارات عقارية (تتمة)

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بما فيه ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة على الرسوم المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية الضرورية من أجل جعل العقار قابلاً للتشغيل.

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 للأرباح أو الخسائر في الفترة التي تنتج فيها. يتم تحديد القيم العادلة على أساس تقييم سنوي 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 للأرباح أو الخسائر 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.

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 وجد 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 للنقد 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.

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 للأرباح أو الخسائر إلا إذا كان الموجود مدرج بمبلغ إعادة التقييم ففي هذه الحالة، يتم معاملة الاسترجاع كزيادة في إعادة التقييم.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية

تشتمل الموجودات المالية للمجموعة على مبالغ مستحقة من المستأجرين ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة ومبالغ مستحقة من المشتريين وأرصدة لدى البنك وودائع.

الإثبات المبدئية

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبدئية، ويتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبدئية 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 الآخر، 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 ينتج 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 عامة 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 الآخر، مع إعادة تدوير المكاسب والخسائر المتراكمة (أدوات دين)؛
موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، دون إعادة تدوير المكاسب والخسائر المتراكمة عند الاستبعاد (أدوات أسهم حقوق الملكية)؛ و
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة خلال الأرباح أو الخسائر.

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 قائمة الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد أو تعديل أو اضمحلال الموجود.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

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؛ وسواء:
- (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 ١٢ شهراً القادمة (الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ 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 مدة العمر).

المطلوبات المالية

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الإثبات المبدئي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر، أو القروض والإقراضات، 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 والإقراضات والذمم الدائنة، يتم خصم تكاليف المباشرة المنسوبة للمعاملة.

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على قروض لأجل، ومبالغ مستحقة الدفع للمقاولين، ومبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة ومبالغ مستحقة الدفع لمساهمي، 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 بآخر 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 المعنوية في قائمة الأرباح أو الخسائر.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 إقتناء 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 الافتراضات 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 مدة 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 الوقت الذي يتم فيه إجراء المدفوعات. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو الذمم المدينة، مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. لقد استنتجت المجموعة بأنها تعمل بصفة رب المال في جميع ترتيبات إيراداتها، نظراً لأنها ملتزم الأول في جميع ترتيبات الإيرادات ولديها أسعار العروض وكما أنها تتعرض لمخاطر الائتمان. 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 مدة فترة عقد الإيجار ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر نتيجة لطبيعته التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة بشأن تفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي كمصروفات على مدة فترة عقد الإيجار على نفس الأساس كدخل الإيجار. يتم إثبات دخل الإيجار المستلم مقدماً كدخل غير مكتسب ويُدْرَج في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر على مدة فترة عقد الإيجار.

رسوم إدارية

يتم إثبات الإيرادات من إدارة العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق.

دخل آخر

يتم إثبات الدخل الآخر على أساس مبدأ الاستحقاق عندما يتم تحقيق الدخل.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 للأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار 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. يتم معاملة المكسب أو الخسارة الناتجة عن إعادة تحويل البنود غير النقدية تماشياً مع إثبات المكسب أو الخسارة الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة لهذا البند (أي فروق التحويل على البنود التي يتم إثبات مكسب أو خسارة قيمها العادلة في الدخل الشامل الأخر أو قائمة الأرباح أو الخسائر كما يتم إثباتها في الدخل الشامل الأخر أو قائمة الأرباح أو الخسائر على التوالي).

٤ 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 السنوات المستقبلية.

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

الآراء

مبدأ الاستمرارية

قام مجلس الإدارة بإجراء تقييم لقدرة المجموعة على المواصلة على أساس مبدأ الاستمرارية وهو مقتنع بأن المجموعة لديها المصادر للاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. وعلاوة على ذلك، فإن مجلس الإدارة ليس على علم بأي أمور جوهريّة غير مؤكدة التي من الممكن أن تسبب شكوكاً جوهريّة حول قدرة المجموعة على المواصلة على أساس مبدأ الاستمرارية..

بالأخص، أخذ مجلس الإدارة في الاعتبار تأثير فيروس كورونا (كوفيد-19) على الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية للمجموعة الواردة في القوائم المالية. يراقب مجلس الإدارة تطور جائحة كوفيد 19 وستواصل تقييم تأثيره في المستقبل.

٤ الآراء والتقييمات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

تصنيف عقد إيجار العقارات المجموعة هيئة 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 له حد كبير 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 التغييرات أو ظروف السوق الخارجة عن نطاق سيطرة المجموعة. وتنعكس مثل هذه التغييرات على الافتراضات عند حدوثها.

تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل أخصائي عقاري مستقل في العقارات باستخدام تقنيات التقييم المثبتة. إن أفضل دليل على القيمة العادلة هو الأسعار الحالية في السوق النشطة لعقود إيجار مماثلة وعقود أخرى. في حال عدم وجود مثل هذه المعلومات، تحدد المجموعة المبلغ التقديرات للقيمة العادلة. عند إصدار رأيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات من مجموعة متنوعة من المصادر بما في ذلك ما يلي:

- (١) الأسعار الحالية في السوق النشطة للعقارات ذات الطبيعة أو الحالة أو الموقع المختلف (أو تخضع لعقود إيجار مختلفة أو عقود أخرى)، معدلة بحيث تعكس تلك الاختلافات؛
- (٢) الأسعار الحديثة للعقارات المماثلة في الأسواق الأقل نشاطاً، مع تعديلات لنعكس أي تغييرات في الظروف الاقتصادية منذ تاريخ المعاملات التي حدثت بهذه الأسعار؛
- (٣) توقعات التدفقات النقدية المخصومة استناداً إلى تقديرات موثوقة للتدفقات النقدية المستقبلية، المشتقة من شروط أي عقود إيجار أو عقود أخرى قائمة؛ (حيثما أمكن) من الأدلة الخارجية مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة في نفس الموقع والحالة، واستخدام معدلات خصم تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التيقن في مقدار وتوقيت التدفقات النقدية.

الأعمار الإنتاجية للأثاث والمعدات والمركبات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدر للأثاث والمعدات والمركبات لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الموجود وطبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الاستهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

تقوم المجموعة بإثبات مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع موجوداتها المالية. لا يوجد حدث سابق للتعرض في السداد ولا تشير عوامل النظرة المستقبلية كذلك إلى أي تعثر في السداد. بناءً على التقييم الذي أجراه مجلس الإدارة، لم يتم إثبات أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة كما في 31 ديسمبر 2021 وكما في 31 ديسمبر 2020.

تقرير مجلس الإدارة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
ففي ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥ أثاث ومعدات ومركبات			
2021			
التكلفة:			
ففي 1 يناير 2021			
إضافات			
ففي 31 ديسمبر 2021			
الاستهلاك:			
ففي 1 يناير 2021			
المخصص للسنة			
ففي 31 ديسمبر 2021			
صافي القيمة المدرجة:			
ففي 31 ديسمبر 2021			
المجموع دينار بحريني	أثاث وتركيبات ومعدات دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	
379,081	330,786	48,295	
22,841	15,769	7,072	
401,922	346,555	55,367	
137,375	110,306	27,069	
50,013	45,445	4,568	
187,388	155,751	31,637	
214,534	190,804	23,730	
2020			
التكلفة:			
ففي 1 يناير 2020			
إضافات			
تحويلات (إيضاح رقم 6)			
ففي 31 ديسمبر 2020			
الاستهلاك:			
ففي 1 يناير 2020			
المخصص للسنة			
ففي 31 ديسمبر 2020			
صافي القيمة المدرجة:			
ففي 31 ديسمبر 2020			
المجموع دينار بحريني	أثاث وتركيبات ومعدات دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	
165,652	117,357	48,295	
34,121	34,121		
179,308	179,308		
379,081	330,786	48,295	
83,634	65,717	17,917	
53,741	44,589	9,152	
137,375	110,306	27,069	
241,706	220,480	21,226	
٦ إستثمارات عقارية			
المجموع دينار بحريني	مباني دينار بحريني	أرض دينار بحريني	كما في 1 يناير
74,455,060	70,324,959	4,130,101	استبعاد إستثمارات عقارية
(1,745,382)	(1,745,382)		تغيرات القيمة العادلة صافي
(1,684,348)	(1,645,638)	(38,710)	
71,025,330	66,933,939	4,091,391	ففي 31 ديسمبر 2021

تقرير مجلس الإدارة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
ففي 31 ديسمبر 2021

1 إستثمارات عقارية (تتمة)

المجموع دينار بحريني	عقارات قيد البناء دينار بحريني	ومباني	أرض دينار بحريني	
69,792,486	15,666,090	49,842,758	4,283,638	كما في 1 يناير
4,815,182	4,815,182			تكلفة مثبتة خلال السنة
276,910	276,910			رسملة تكاليف الاقتراض
	(20,758,182)	20,758,182		عقارات مكتملة البناء ومحولة إلى مباني
(179,308)		(179,308)		محول إلى أثاث ومعدات ومركبات (إيضاح رقم 5)
(485,280)		(485,280)		استبعاد إستثمارات عقارية
235,070		388,607	(153,537)	تغيرات القيمة العادلة صافية
74,455,060		70,324,959	4,130,101	في 31 ديسمبر 2020

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

كما في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020، تستند القيم العادلة للعقارات على تقييمات تم إجرائها من قبل مساحين مستقلين معتمدين. المساحين هم من شركات متخصصة في تقييم مثل هذه الأنواع من الاستثمارات العقارية. تستند التقييمات التي تم إجرائها إلى طريقة النهج 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 للاستثمارات العقارية في الإيضاح رقم 21.

تتضمن الإستثمارات العقارية على قطعة أرض واحدة بموجب عقد إيجار مدته 50 سنة. تم سداد هذا الإيجار بالكامل. تم تأجير العقارات المبنية على هذه الأرض من الباطن للمستأجرين ومن ثم تم تصنيفها كاستثمارات عقارية.

تتضمن الإستثمارات العقارية على بعض من قطع الأراضي والمباني بقيمة مدرجة قدرها 5,856,430 دينار بحريني كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 5,855,600 دينار بحريني) والمسجلة باسم أحد المساهمين، شركة الداو العقارية ذ.م.م لمصلحة المنفعة المشتركة للمجموعة إلى حد 50% (2020: 50%).

تتضمن الإستثمارات العقارية على بعض من قطع الأراضي والعقارات بقيمة مدرجة قدرها 44,020,637 دينار بحريني كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 55,368,499 دينار بحريني) مرهونة مقابل تسهيلات قرض لأجل للمجموعة (الإيضاح رقم 15).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة ببيع إستثمارات عقارية بصافي قيمة مدرجة قدرها 1,745,382 دينار بحريني (2020: 485,280) بمقابل نقدي قدره 2,096,870 دينار بحريني (2020: 625,210 دينار بحريني)، بعد خصم المصروفات المنسوبة. تم إثبات المكسب الناتج من عملية البيع والبالغ 351,488 دينار بحريني (2020: 139,930 دينار بحريني) في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر.

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

تقنيات التقييم	مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها	2021	2020
عقارات تجارية	سعر المتر المربع (بالدينار بحريني)	994 300	989 310
عقارات سكنية	سعر المتر المربع (بالدينار بحريني)	886 317	886 360
أرض	سعر المتر المربع (بالدينار بحريني)	647 221	646 215

٧ إستثمارات في شركات زميلة

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

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

السنوات		
2020	2021	
دينار بحريني	دينار بحريني	
114,726	68,006	موجودات متداولة
6,657,024	6,443,008	موجودات غير متداولة
(4,684,593)	(80,574)	مطلوبات متداولة
	(4,620,771)	مطلوبات غير متداولة
<u>2,087,157</u>	<u>1,809,669</u>	صافي الموجودات
السنوات		
2020	2021	
دينار بحريني	دينار بحريني	
%25	%25	نسبة حصة ملكية المجموعة
<u>521,789</u>	<u>452,417</u>	القيمة المدرجة للإستثمار
<u>(244,920)</u>	<u>(277,488)</u>	الخسارة للسنة
<u>(61,230)</u>	<u>(69,372)</u>	حصة المجموعة من الخسارة للسنة
<u>(4,751)</u>		خسارة من تحويل عملات اجنبية

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 شركة أصداف والتي ستقوم بالمشاركة في عملية إقتناء وبيع وتأجير الإستثمارات العقارية. كما في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020، بلغت القيمة المدرجة لاستثمارات المجموعة في الشركة الزميلة 1,119 دينار بحريني ولم تبدأ شركة أصداف عملياتها بعد.

تقرير مجلس الإدارة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨ ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

2020 دينار بحريني	2021 دينار بحريني	
113,969	12,179	مبالغ مستحقة من المستأجرين
668,455	196,595	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 18)
259,189	536,496	مبالغ مستحقة من المشتريين
58,152	28,118	مبالغ مدفوعة مقدماً
33,799	3,258,692	ذمم مدينة أخرى
<u>1,133,564</u>	<u>4,032,080</u>	
	(61,153)	جزء غير متداول من مبالغ مستحقة من المشتريين
<u>1,133,564</u>	<u>3,970,927</u>	

لا تستحق فائدة على المبالغ المستحقة من المستأجرين ويتم تسويتها عادةً على أساس نقدي. لا تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات على المبالغ المستحقة القبض.

تتضمن الذمم المدينة الأخرى على مبلغ وقدره 3,220,465 دينار بحريني (2020: لا شيء) مستحق من شركة مستثمر فيها كعائد لرأس المال. في السنوات السابقة، قامت المجموعة بإجراء استثمار في شركة عقارية والتي تم اعتبارها مضمحلة بعد أوجه عدم التيقن المتعلقة بمشاريع تطوير الشركة المستثمر فيها. وتاريخ 26 ديسمبر 2021، وقعت الشركة المستثمر فيها والمجموعة اتفاقية تسوية يحق بموجبها للمجموعة استلام 10 قطع أراضي بقيمة إجمالية قدرها 3,220,465 دينار بحريني كتسوية كاملة للاستثمار الأصلي. تم تحديد القيمة العادلة لقطع الأراضي استناداً إلى تقييمات مهنية مستقلة تم إجراؤها كما هو في تاريخ إعداد التقرير المالي. تلزم الاتفاقية الشركة المستثمر فيها بإتمام الإجراءات القانونية المتعلقة بنقل ملكية قطع الأراضي إلى المجموعة في خلال 12 شهراً من تاريخ الاتفاقية. كما في تاريخ إعداد التقرير المالي، قامت المجموعة بإثبات ذمم مدينة فيما يتعلق بذلك مع إثبات مكسب مقابل في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر.

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

فات موعد استحقاقها ولكنها غير مضمحلة

المجموع دينار بحريني	المتداول دينار بحريني	يوماً دينار بحريني	يوماً دينار بحريني
<u>12,179</u>	<u>12,179</u>	<u>90</u>	<u>91</u>
<u>113,969</u>	<u>19,992</u>	<u>80,177</u>	<u>13,800</u>

٩ أرصدة لدى البنك ونقد

2020 دينار بحريني	2021 دينار بحريني	
5,826	7,882	نقد في الصندوق
2,867,091	1,636,535	أرصدة لدى البنك حسابات جارية
1,307,929	5,505,347	أرصدة لدى البنك حسابات توفير
<u>4,180,846</u>	<u>7,149,764</u>	النقد وما في حكمه
(350,000)	(350,000)	نقد مقيد
<u>3,830,846</u>	<u>6,799,764</u>	أرصدة لدى البنك ونقد

يتم الاحتفاظ بالأرصدة لدى البنك في بنوك تجارية في مملكة البحرين. وتحمل أرصدة حسابات التوفير فائدة بمعدل ١,٢٥% إلى ١,٤٠% (٢٠٢٠: نفسه).

تقرير مجلس الإدارة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في 31 ديسمبر 2021

١٠ رأس المال

يتضمن رأس المال المصرح به والصادر والمدفوع بالكامل على 333,900,000 سهم عادي بقيمة إسمية قدرها 100 فلس (2020: 333,900,000 سهم عادي بقيمة إسمية قدرها 100 فلس للسهم).

١١ 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 الإسمية من المكتتبين في رأس المال.

١٢ إحتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحرينية 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. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، تم تحويل مبلغ وقدره 288,971 دينار بحريني (2020: 173,695 دينار بحريني) من الربح إلى الإحتياطي القانوني. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحرينية

١٣ إحتياطي عام

يمثل الإحتياطي العام احتياطي طوعي لغرض النفقات الرأس مالية المستقبلية ولتعزيز القاعدة الرأس مالية للمجموعة. هذا الإحتياطي قابل للتوزيع حسب تقدير المجموعة.

١٤ أرباح مبقاة

بلغت حصة المجموعة في الإحتياطي القانوني من شركاتها التابعة 126,618 دينار بحريني (2020: 129,772 دينار بحريني). وهي غير قابلة للتوزيع كما في 31 ديسمبر 2021.

١٥ قروض لأجل

2020 دينار بحريني	2021 دينار بحريني	2020 استحقاق	2021 استحقاق	
9,582,767	9,582,767	31 أكتوبر 2022	30 أبريل 2024	قرض رقم ١
442,549		15 يونيو 2021	15 يونيو 2021	قرض رقم ٢
10,000,000	10,000,000	31 أغسطس 2030	7 يناير 2032	قرض رقم ٣
20,025,316	19,582,767			
(2,635,521)	(1,096,486)			محسوم منه: الجزء المتداول
17,389,795	18,486,281			الجزء غير المتداول

يتم الحصول على هذه القروض من المؤسسات المالية في مملكة البحرين وهي معروضة بالدينار البحريني. تحمل هذه القروض فائدة بمقدار 5% (2020: 5%).

يتم ضمان الإقتراضات بموجب الاستثمارات العقارية للمجموعة بقيمة مدرجة قدرها 44,020,637 دينار بحريني (2020: 55,368,499 دينار بحريني) (الإيضاح رقم 6).
تشتترط عمليات الإقتراض الوفاء ببعض العهود المالية وغير مالية معينة، ولم تكن هناك حالة عدم امتثال في تاريخ إعداد التقرير المالي.

١٦ مبالغ مستحقة الدفع لمساهم

يمثل الرصيد المبلغ المستحق للدفع لشركة الداو العقارية، وهو مساهم ذو حقوق غير مسيطرة. لا تستحق أية فائدة على المبالغ المستحقة الدفع وتسدد عند الطلب.

تقرير مجلس الإدارة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٧ ذمم دائنة ومستحقات

2020	2021	
دينار بحريني	دينار بحريني	
1,012,932	279,419	مبالغ مستحقة الادفع للمقاولين
598,059		مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة (إيضاح رقم 19)
483,029	1,468,879	تكاليف تمويل مستحقة
422,099	240,801	مصرفات مستحقة
107,383	86,541	مطلوبات أخرى
<u>2,623,502</u>	<u>2,075,640</u>	

١٨ 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 مجلس إدارة المجموعة.

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

2020	2021	طبيعة العلاقة	العلاقة
دينار بحريني	دينار بحريني		
190,884	202,341	المصرفات التشغيلية للعقار	مساهم

فيما يلي أدناه أرصدة الذمم المدينة والذمم الدائنة من وإلى الأطراف ذات العلاقة:

2020		2021		
ذمم دائنة	ذمم مدينة	ذمم دائنة	ذمم مدينة	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
5,357,628	668,455	4,800,602	196,595	المساهمين

إن الأرصدة القائمة المستحقة القبض من الأطراف ذات العلاقة الناتجة ضمن الأعمال الإعتيادية هي بدون فائدة وغير مضمونة. لم تقم المجموعة بتسجيل أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على المبالغ المستحقة من قبل الأطراف ذات العلاقة حيث أن مخاطر الخسارة من واقع الخبرة السابقة والمتوقعة ضئيلة.

تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

بلغت مكافآت أعضاء مجلس الإدارة 70,000 دينار بحريني خلال السنة (2020: 70,000 دينار بحريني). لا يوجد لدى المجموعة موظفي إدارة رئيسيين آخرين خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020. بلغت الرسوم الإدارية التي يتقاضاها طرف ذو علاقة 100,000 دينار بحريني خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: 100,000 دينار بحريني) والتي تم تضمينها في المصرفات الأخرى في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر.

١٩ دخل آخر

2020	2021	
دينار بحريني	دينار بحريني	
	104,000	متسحقات لم تعد مطلوبة انفتت الحاجة إليها
44,746	45,904	دخل الفوائد
10,933	62,232	دخل متنوع
<u>55,679</u>	<u>212,136</u>	

تقرير مجلس الإدارة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في 31 ديسمبر 2021

٢٠ تكاليف التمويل

تمثل هذه مصروفات الفوائد على قروض لأجل بمعدل فائدة قدره 5% (2020: 5%). خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، تم رسمة تكاليف التمويل بمبلغ وقدره 276,910 دينار بحريني.

٢١ تكاليف الموظفين

2020	2021
دينار بحريني	دينار بحريني
293,268	284,991
35,559	24,763
40,498	86,423
<u>369,325</u>	<u>396,177</u>

تكاليف الموظفين

أجور ورواتب

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

مكافآت الموظفين الأخرى

٢٢ 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. يتمثل نهج إدارة المخاطر ككل للمجموعة في التخفيف من آثار هذا التقلب على أدائها المالي.

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.

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 المبالغ المستحقة من المستأجرين والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة ومبالغ مستحقة من المشترين وأرصدة لدى البنك وودائع.

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. فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات العلاقة، تعتقد الإدارة بأنها لا تمثل مخاطر ائتمان جوهرية. تسعى الشركة للحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بالأرصدة لدى البنك عن طريق إيداع الأموال لدى مؤسسات مالية ذات سمعة جيدة.

بما أن المجموعة قامت بتأجير عقاراتها لعدد كبير من المستأجرين، لذلك لا توجد تركيزات هامة لمخاطر الائتمان. تمثل القيمة المدرجة للموجودات المالية الحد الأقصى لمخاطر الائتمان.

٢٢ إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في أن المجموعة ستواجه صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بمطلوباتها المالية التي يتم تسويتها عن طريق تسليم النقد أو الموجودات المالية الأخرى. تقلل المجموعة من مخاطر سيولتها بالحرص على توفير التسهيلات المصرفية لديها. يلخص الجدول التالي أدناه بيان إسْتِخْاقِ الْمَطْلُوبَاتِ الْمَالِيَةِ عَنِ الْمَخْضُومَةِ الْمَجْمُوعَةِ. بناءً على التاريخ التقاعدي للسداد وأسعار الفائدة الحالية للسوق.

2021

	أكثر من ٥ سنوات	١ إلى ٥ سنوات	٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	عند الطلب
	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
المجموع	7,516,263	15,091,993	2,960,287		4,800,602
دينار بحريني	25,568,543	4,800,602	279,419		4,800,602
المجموع	30,648,564	15,091,993	2,960,287	279,419	4,800,602
دينار بحريني					

2020

	أكثر من ٥ سنوات	١ إلى ٥ سنوات	٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	عند الطلب
	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
المجموع	8,898,074	12,115,663	2,315,395	1,549,239	4,759,569
دينار بحريني	24,878,371	4,759,569	1,012,932	598,059	31,248,931
المجموع	31,248,931	12,115,663	2,315,395	3,160,230	4,759,569
دينار بحريني					

التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل

كما في 31 ديسمبر 2021 دينار بحريني	المدفوعة دينار بحريني	كما في 1 يناير 2021 دينار بحريني	
19,582,767	(442,549)	20,025,316	قروض لأجل
كما في 31 ديسمبر 2021 دينار بحريني	المدفوعة دينار بحريني	كما في 1 يناير 2021 دينار بحريني	
20,025,316	(848,089)	20,873,405	قروض لأجل

مخاطر أسعار الاستثمارات العقارية

مخاطر أسعار الاستثمارات العقارية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للاستثمارية العقارية نتيجة لانخفاض أسعار العقارات في سوق العقارات. ينشأ التعرض لمخاطر أسعار الاستثمارات العقارية من احتفاظ المجموعة للاستثمارات العقارية. تدار مخاطر الاستثمارات العقارية من خلال تنويع محفظة العقارات حسب المنطقة الجغرافية ونوع العقار.

ستؤدي الزيادة بنسبة 10٪ في قيمة الاستثمارات العقارية مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، إلى زيادة أرباح المجموعة للسنة بنحو 7,102,533 دينار بحريني (2020: 7,445,506 دينار بحريني). من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية مساوياً ومعاكساً لتأثير الزيادة.

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 2021 و 31 ديسمبر 2020. يشمل رأس المال أسهم حقوق ملكية المجموعة ويقاس بمبلغ وقدره 49,886,970 دينار بحريني كما في 31 ديسمبر 2021 (31 ديسمبر 2020: 46,997,256 دينار بحريني).

٢٣ قياس القيم العادلة

تشتمل الموجودات المالية على المبالغ المستحقة من المستأجرين والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة ومبالغ مستحقة من المشترين وأرصدة لدى البنك وودائع. تشتمل المطلوبات المالية على قروض لأجل ومبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة ومبالغ مستحقة الدفع لمقاولين ومبالغ مستحقة الدفع لمساهم.

ترج الاستثمارات العقارية للشركة والتي تبلغ قيمتها المدرجة 71,025,330 دينار بحريني (2020: 74,455,060 دينار بحريني) ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى ١ والمستوى 2 خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020 ولم يكن هناك تحويلات إلى أو من المرحلة ٣ لقياسات القيمة العادلة.

تقرير مجلس الإدارة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في 31 ديسمبر 2021

٢٤ 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 البينية.

المجموع دينار بحريني	شركة أوربان كوارتز دينار بحريني	شركة اليال العقارية دينار بحريني	اليال السيف ريزيدنس دينار بحريني	31 ديسمبر 2021
	%50	%50	%50	نسبة الحقوق غير المسيطرة
29,012,840	17,392	28,995,448		موجودات غير متداولة
4,684,465	500,863	3,802,731	380,871	موجودات متداولة
9,765,914	10,781	9,755,133		مطلوبات غير متداولة
12,111,390	582,215	11,525,946	3,229	مطلوبات متداولة
11,820,001	(74,741)	11,517,100	377,642	صافي الموجودات (العجز في الموجودات)
5,910,000	(37,371)	5,758,550	188,821	صافي الموجودات (العجز في الموجودات) العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة
980,365	296,877	683,488		الإيرادات
103,100	(110,139)	213,239		الأرباح (الخسائر)
103,100	(110,139)	213,239		مجموع الدخل (الخسارة) الشاملة
51,550	(55,070)	106,620		الربح (الخسارة) المخصصة للحقوق غير المسيطرة
(259,077)	179,586	(438,663)		التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
2,074,255		2,074,255		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
1,815,178	179,586	1,635,592		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه

تقرير مجلس الإدارة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في 31 ديسمبر 2021

٢٤ حقوق غير مسيطرة (تتمة)

				31 ديسمبر 2020
المجموع دينار بحريني	شركة أوربان كوارترز دينار بحريني	شركة اليال العقارية دينار بحريني	اليال السيف ريزيدنس دينار بحريني	
	%50	%50	%50	نسبة الحقوق غير المسيطرة
29,676,835	21,746	29,655,089		موجودات غير متداولة
3,753,442	320,458	2,962,926	470,058	موجودات متداولة
11,831,575	4,938	11,826,637		مطلوبات غير متداولة
9,875,195	301,868	9,487,517	85,810	مطلوبات متداولة
55,137,047	35,398	11,303,861	384,248	صافي الموجودات
5,861,754	17,699	5,651,931	192,124	صافي الموجودات العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة
592,606	249,051	343,555		الإيرادات
553,682	(36,605)	590,287		الأرباح (الخسائر)
553,682	(36,605)	590,287		مجموع الدخل (الخسارة) الشاملة
276,841	(18,303)	295,144		الربح (الخسارة) المخصصة للحقوق غير المسيطرة
(3,781)	46,606	(50,387)		التدفقات النقدية (المستخدمة فيه) من الأنشطة التشغيلية
(4,237,207)	(230)	(4,236,977)		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(106,181)		(106,181)		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(4,347,169)	46,376	(4,393,545)		صافي الزيادة فيه النقد وما فيه حكمه

٢٥ أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة لتتوافق مع العرض المطبق في السنة الحالية. لم تؤثر إعادة التصنيفات هذه على صافي النتائج.

كما هو مسجل في هذه القوائم دينار بحريني	إعادة التصنيف دينار بحريني	المسجلة مسبقاً دينار بحريني	
1,133,564	(98,239)	1,231,803	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
98,239	98,239		ودائع أمان (موجودات غير متداولة)

محل رقم ١٣، مبنى رقم ٣١٣٠، طريق
٤٦٥٣، قطعة رقم ٣٤٦، الواجهه
البحرين المنامة البحرين.
تلفون: +973 17532201
فاكس: +973 17532261
www.firstre.net

