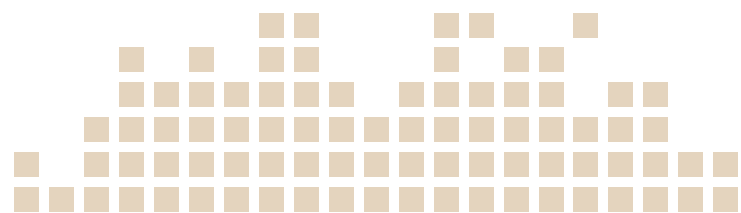


التقرير السنوي 2022

شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)





حضرة صاحب السمو الملكي
الأمير سلمان بن حمد آل خليفة
ولي العهد ورئيس مجلس الوزراء



حضرة صاحب الجلالة
الملك حمد بن عيسى آل خليفة
ملك مملكة البحرين

أعضاء مجلس الإدارة



محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة



عبدالفجار عبدالرحيم الكوهجي
عضو مجلس الإدارة



حمد عبدالعزيز الشايم
عضو مجلس الإدارة



حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة



محمد عبدالله الجبيل
عضو مجلس الإدارة



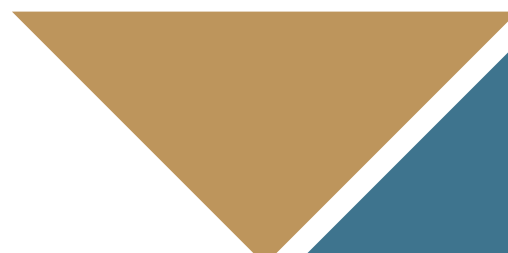
جبرار سنابيان
عضو مجلس الإدارة



محمد عبدالحميد المرزوق
عضو مجلس الإدارة

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 31 ديسمبر 2022.

لم يكن عام 2022 عاماً إعتيادياً، بل شهد الكثير من التقلبات الغير مألوفة. خلال بداية العام قامت مملكة البحرين كغيرها من دول العالم بإلغاء كافة القيود المفروضة إبان جائحة كوفيد 19، وتزامن مع ذلك إنفتاحه بحركة سير الأعمال ونشاط عقاري ملحوظ.

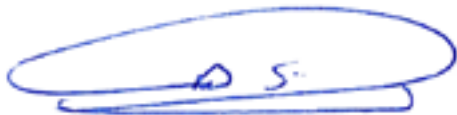
إلا أن ذلك لم يستمر طويلاً حيث نمت معدلات التضخم، وقامت البنوك المركزية بزيادات كبيرة على سعر الخصم وحالت بأسعار الإقتراض إلى أسعار لم نراها منذ زمن طويل. يتبع ذلك بالغالب ركود في حركة الإقتصاد بشكل عام والعقار بشكل خاص، نعتقد بأننا سنشهد ذلك بشكل أوضح في عام 2023.

سعت شركة فيرست ومن خلال العاملين فيها خلال عام 2022 لتعزيز المركز المالي للشركة وذلك من خلال العمل الدؤوب على تحسين الأداء التشغيلي للشركة. وهذا ماقامت به بالفعل حيث أنها استطاعت تأجير الجزء الأكبر من مشاريعها بأسعار تنافسية وحققت لنفسها مكانة رائدة بين منافسيها. تمكنت الشركة خلال هذا العام من زيادة الإيرادات التشغيلية من 3.7 مليون دينار بحريني في عام 2021 إلى 4.5 مليون دينار بحريني في عام 2022 أي بزيادة بلغت 800 ألف دينار بحريني أي مايقارب نسبته 22%.

بلغت أصول الشركة 81.8 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2022 مقارنة بـ 83.0 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2021 بإنخفاض بلغ 1.4%. فيما بلغت حقوق المساهمين في الشركة ما قيمته 55.7 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2022 مقارنة بـ 55.8 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2021، أي بإنخفاض بلغ 0.1 مليون دينار بحريني والبالغ نحو 0.1%.

أما الأداء المالي، بلغ إجمالي الإيرادات ما قيمته 5.1 مليون دينار بحريني في عام 2022 مقارنة بـ 6.0 مليون دينار بحريني في عام 2021 بإنخفاض بلغ 15%. علماً بأن الشركة قامت في عام 2021 بإعادة مخصص على أحد مشاريعها أدى إلى ربح في بند (التغيير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية) قيمته 1.5 مليون دينار بحريني. فيما بلغ إجمالي المصاريف 3.5 مليون دينار بحريني في عام 2022 مقارنة بـ 3 مليون دينار بحريني في عام 2021 أي بارتفاع بلغ 13% ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة التكلفة التشغيلية لمبنى الكاتاماران وذلك عائد إلى زيادة نسبة الإشغال بشكل ملحوظ وزيادة تكلفة التمويل خلال العام. وسجلت الشركة أرباح قدرها 1.6 مليون دينار بحريني عن عام 2022 مقارنة بأرباح قدرها 2.9 مليون دينار بحريني عن عام 2021 أي بإنخفاض بلغ 45%.

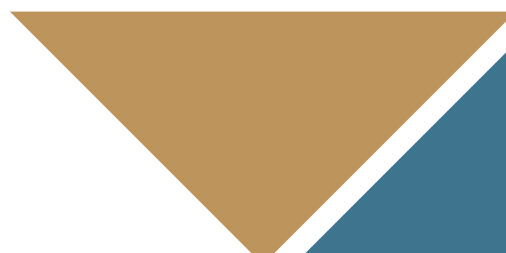
وفي الختام، لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر إلى كل القائمين على نجاح الشركة من مساهمين وفريق عمل الشركة نيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة فيرست العقارية، ولكم منا جزيل الشكر والامتنان لتفكم وتفانيكم بدعمنا لتحقيق أهداف الشركة مع تعهدنا ببذل قصارى جهدنا للاستمرار في تحقيق النجاحات في السنوات القادمة بمشيئة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



محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

المقدمة



كان الهدف من تأسيس وهيكل شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مفغلة) 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 الدئيب لتلبية توقعات المساهمين من خلال تعزيز قيمة الأصول وتنفيذ مبادرات النمو والتنوع المدروس على الصعيدين المحلي والإقليمي.

الإستراتيجية

تعمل شركة فيرست العقارية على تطبيق النموذج التالي في إستراتيجيتها:

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

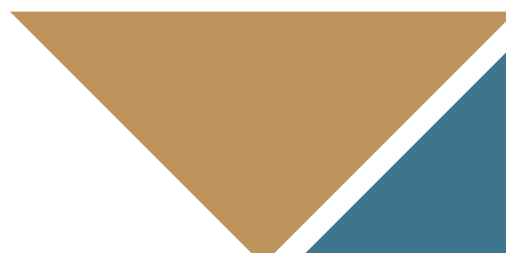
الرؤية

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



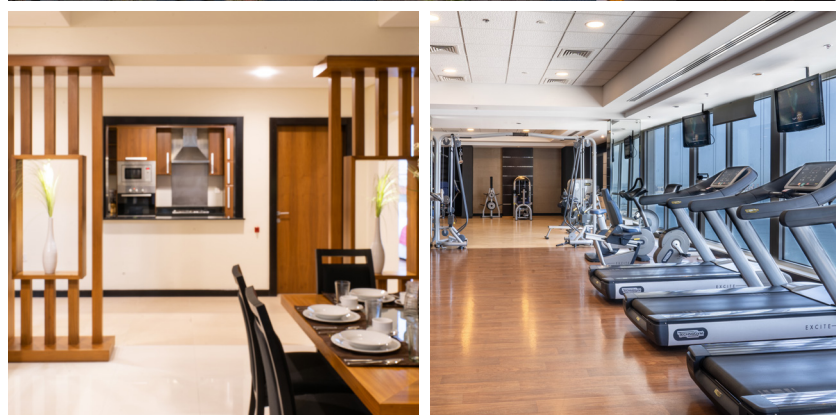
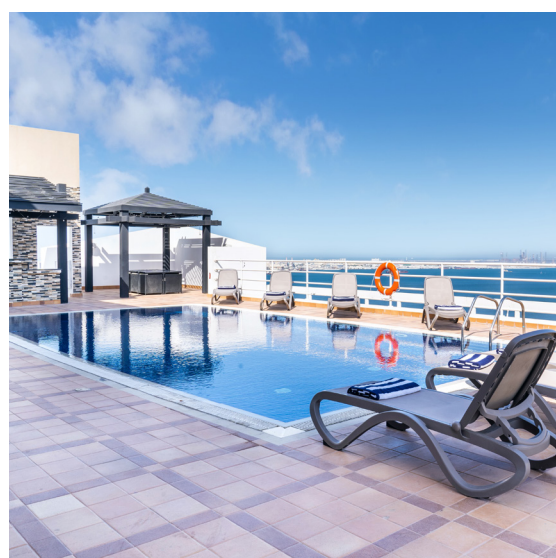
مشاريع الشركة

أولاً: العقارات المدرة للدخل

مملكة البحرين

◀ برج ذا ون هندرد 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.



مشاريع الشركة

أولاً: العقارات المدرة للدخل

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 آخر 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 45,247 متر مربع. وقد وقعت الشركة اتفاقية إيجار لمدة 15 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. قامت الشركة بتمديد عقد الإيجار حتى 2030.

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 مبنيين سكنيين يضمنان 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. وتمكنت الشركة من بيع الوحدات في البرج الأول، وقامت بتأجير غالبية الوحدات في البرج الثاني بأسعار تنافسية.

مشاريع الشركة

أولاً: العقارات المدرة للدخل

الإمارات العربية المتحدة

سكن العمال في منطقة المحصنة - دبي

قامت الشركة وبالمشاركة مع شركة زميلة بشراء مبنى لسكن العمال في منطقة المحصنة 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.



مشاريع الشركة

ثانياً: المتاجرة والتطوير

مملكة البحرين

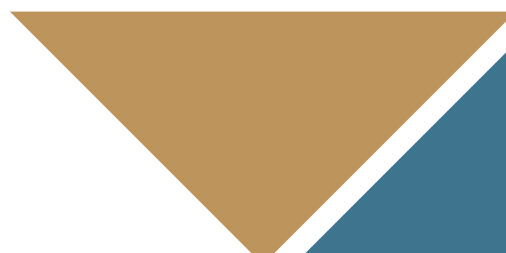
أرض الحد الصناعية، منطقة الحد

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

مشروع مرسى السيف - منطقة السيف

تأسست شركة مرسى السيف للاستثمار المحدودة في 2008 برأس مال مدفوع 531,000,000 دولار أمريكي مملوكة لمؤسسه المصرف العالمي ش.م.ب - البحرين ويقع المشروع في المنطقة الشمالية من منطقة السيف. توصلت الشركة إلى اتفاق مع شركة مرسى السيف في الربع الرابع من هذا العام يقضي بحصول شركة فيرست العقارية على ملكية أراضي في المشروع مقابل مساهمتها في شركة مرسى السيف.

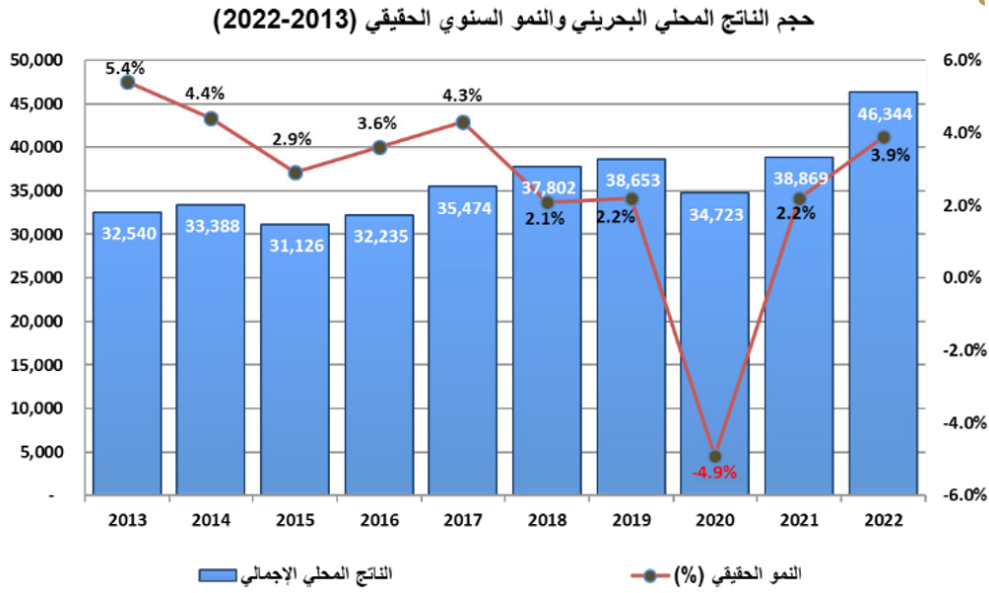
أداء الاقتصاد البحريني



أداء الاقتصاد البحريني

منذ عام 2021، قامت البحرين بإطلاق خطة التعافي الاقتصادي وتبنت استراتيجيات تسهم في تفعيل دور القطاعات ذات الأولوية لتحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة واستقطاب استثمارات بهدف تنشيط معدلات النمو ما بعد الجائحة، وبدأ الاقتصاد البحريني في التحسن منذ عام 2021 واستمر النمو فيه عام 2022، حيث شهدت القطاعات غير النفطية انتعاشاً بنسبة 4.9% ونما القطاع النفطي بنسبة 1.9% (وفقاً لوزارة المالية والاقتصاد الوطني)،

رسم بياني رقم (1)



(المصدر: وحدة المعلومات الاقتصادية - EIU) الإيكونوميست (الربع الأول من عام 2023)

وحققت مملكة البحرين نمواً حقيقياً في الناتج المحلي الإجمالي بحدود 3.9% في عام 2022 مقارنة بنمو بحدود 2.2% في عام 2021، وفقاً لأرقام وحدة المعلومات لمجلة الإيكونوميست (EIU). وتتوقع الإيكونوميست أن يحقق الاقتصاد البحريني نمواً في عام 2023 وبتحدهود 2.9%، ثم ينخفض في عام 2024 ليبلغ نحو 2.5%، ثم نمواً أعلى إلى نحو 2.9% في عام 2025.

وتحول مستواه عجز موازنة الحكومة المركزية من نحو 6.5% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2021 إلى فائض بنحو 1.1% في عام 2022 حسب تقديرات نفس المصدر، ومتوقع تحول الفائض مرة أخرى إلى عجز بنحو 1.0% في عام 2023 ومن ثم عجز بنحو 1.7% في عام 2024. وتتوقع النشرة تراجع حجم الدين الحكومي كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي من نحو 134.4% في عام 2021 إلى 112.5% في عام 2022، واستمرار تراجعها إلى نحو 111.9% في عام 2023.

ومن المتوقع أن يحقق فائض الحساب الجاري نحو 4.568 مليار دولار أمريكي لعام 2022 مقارنة بنحو 2.602 مليار دولار أمريكي في عام 2021، ثم يبدأ بالانخفاض الشديد إلى مستوى 34 مليون دولار أمريكي لعام 2023، ومنها إلى عجز بنحو 643 مليون دولار أمريكي لعام 2024. وتتوقع أن يرتفع احتياطي النقد الأجنبي إلى نحو 3.920 مليار دولار أمريكي في عام 2022 مقارنة بمستوى 3.913 مليار دولار أمريكي في عام 2021، ثم استمرار ارتفاعه لتوقعات عام 2023 إلى نحو 4.038 مليار دولار أمريكي، ثم انخفاض ضئيل إلى نحو 4.034 مليار دولار أمريكي لتوقعات عام 2024.

وتتوقع النشرة أيضاً ارتفاع في معدلات أسعار المستهلك إلى نحو 3.8% في عام 2022، ثم تنخفض إلى نحو 2.4% في عام 2023 وإلى 1.7% في عام 2024 تماشياً مع توقعاته للاقتصاد العالمي. وتتوقع الارتفاع في نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2022 بحدود 7.0%، ثم إلى نمو بحدود 3.7% في عام 2023، مع بقاء معدلات النمو السكاني عند حدود 2.4% خلال نفس الفترة.

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 2022، نما قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال بنحو 24.2%، مقابل نمو تقديري للناتج المحلي الإجمالي للإسمية للفترة نفسها بنحو 19.7%. وحققت نسبة مساهمة قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال في مكونات الناتج المحلي الإجمالي بنحو 5.3% ونحو 5.5% في العامين 2021 و2022 على التوالي. وارتفعت قيمته المطلقة بوتيرة متصلة منذ عام 2013 ولغاية 2018، بينما تراجع للعامين 2019 و2020، ومن ثم نمواً ملحوظاً في عام 2021 بنحو 9.9% ونمواً أكبر بنحو 24.2% لعام 2022، وحققت نمواً سنوياً مركباً للفترة 2013 – 2022 بلغ نحو 5.2% مقارنة بنمو سنوي مركب للناتج المحلي الإجمالي الإسمية بلغت 3.9% لنفس الفترة.

استمرت معدلات نمو الائتمان المصرفي (للقطاع الحكومي والخاص) في تحقيق معدل نمو بحدود 3.6% مقابل انخفاض نشاط الإنشاء والتعمير بنحو 16.3% خلال عام 2022، وبلغ نصيب نشاط الإنشاء والتعمير من جملة الائتمان المصرفي بنحو 14.9% خلال عام 2022، وبلغ معدل النمو المركب لإجمالي القروض للفترة 2013 إلى 2022 نحو 5.2%، ونحو 0.8% لنشاط الإنشاء والتعمير لنفس الفترة.

ووفقاً لآخر البيانات الصادرة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري في مملكة البحرين، قدرت سيولة قطاع العقار بنحو 1.087 مليار دينار بحريني في عام 2022، مقارنة بنحو 1.055 مليار دينار بحريني في عام 2021، أي بارتفاع بنسبة 3% ويعزز هذا الارتفاع إلى استمرار عودة السوق العقاري البحريني لمستويات ما قبل الجائحة، يدعمه استمرار جهد الترويج للسيادة واستقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر، وبشكل عام حققت سيولة سوق العقار معدل نمو مركب في السنوات العشر الأخيرة 2013 إلى 2022 بنحو 2.6%.

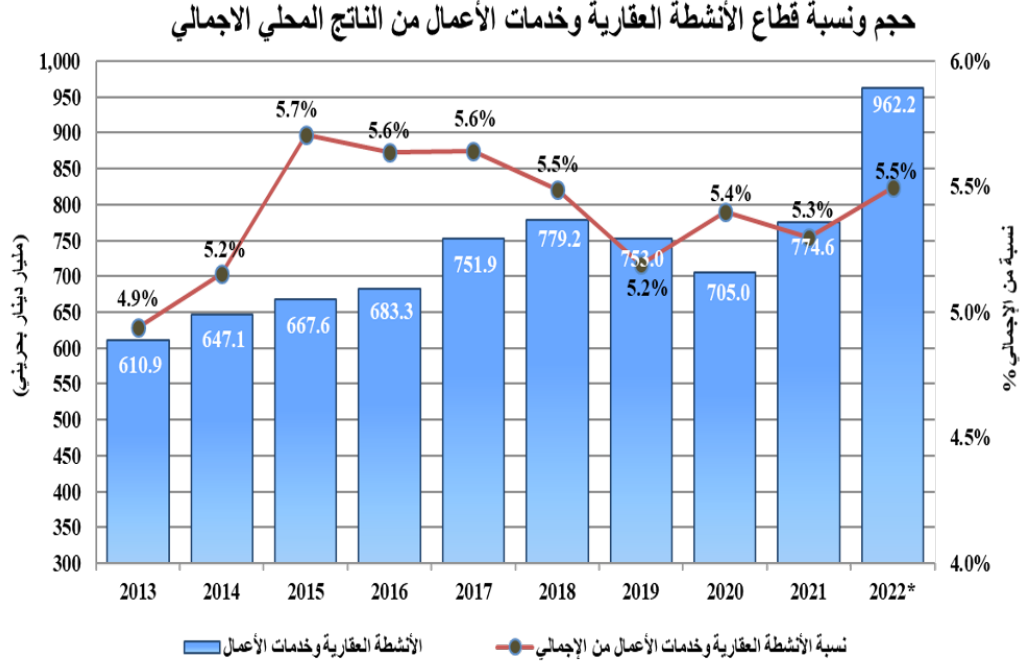
جدول رقم 1: حجم التداول العقاري – ألف د.ب

قيمة التداولات العقارية	2017	2018	2019*	2020*	2021*	2022*	% من الإجمالي
البحرينيين	905,363	846,671	722,026	643,753	946,782	975,185	89.7%
الخليجيين	33,675	74,350	45,076	39,936	58,734	60,496	5.6%
الاجانب	51,596	40,374	37,832	33,748	49,634	51,123	4.7%
اجمالي التداولات العقارية	990,634	961,394	804,934	717,437	1,055,150	1,086,804	100%

المصدر: بيانات جهاز المساحة والتسجيل العقاري – مملكة البحرين.
*توزيع الفئات حسب الجنسية لعامي 2019 - 2022 مقدر.

مؤشرات أداء سوق العقار في مملكة البحرين

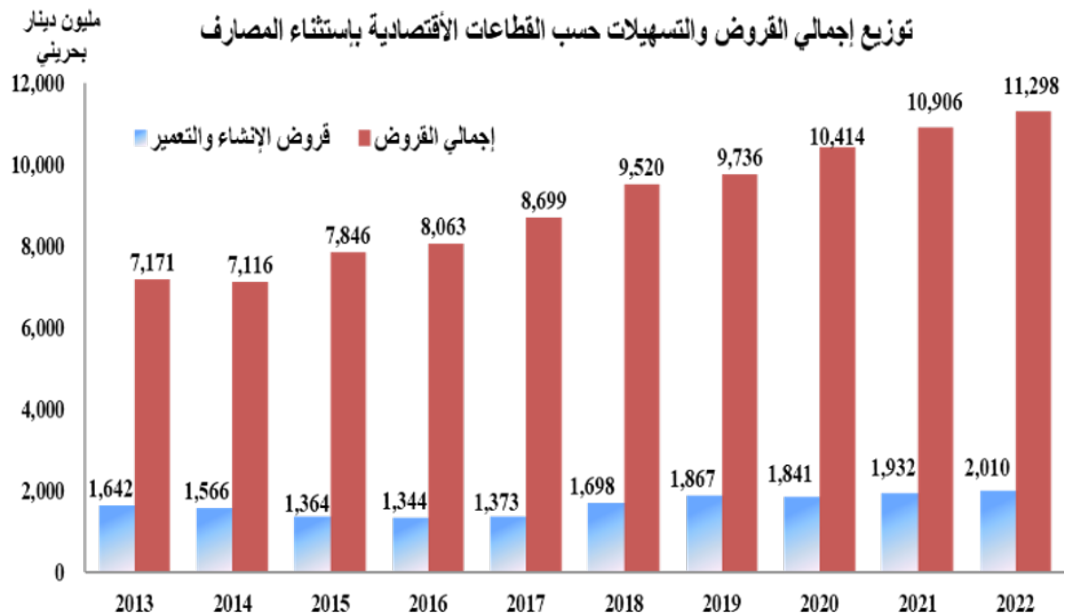
شكل بياني رقم 1



المصدر:

- هيئة المعلومات والحكومة الالكترونية.
- بيانات عام 2022 بناء على هيئة المعلومات والحكومة الالكترونية - مملكة البحرين.
- وحدة المعلومات الاقتصادية - (EIU) الايكونومست (الربع الأول 2023)

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

الأنشطة الرئيسية

تعمل الشركة وشركاتها التابعة في الأنشطة التالية:

- الأنشطة العقارية المملوكة ملكاً خاصاً أو المؤجرة؛
- الأنشطة العقارية على أساس الرسوم أو العقد - إدارة العقارات و
- الأنشطة العقارية مقابل الرسوم أو على أساس العقد - الوساطة في العقارات

المؤشرات المالية

٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٥٧٨,٥٤٨	٢,٩٤١,٢٦٣	الربح للسنة
٨١,٨٨٦,٩٥٣	٨٢,٩٧٣,٩٧١	مجموع الموجودات
٥٥,٧٠٩,٣٦١	٥٥,٨٠٠,٣١٣	مجموع حقوق الملكية

إفصاحات مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

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	
أولاً: الأعضاء المستقلين												
١- حمد عبدالعزيز الشايع	-	-	-	-	-	-	١٠,٠٠٠	-	-	-	١٠,٠٠٠	
٢- محمد عبدالحميد المرزوق	-	-	-	-	-	-	١٠,٠٠٠	-	-	-	١٠,٠٠٠	
٣- جبرارد سنايين	-	-	-	-	-	-	١٠,٠٠٠	-	-	-	١٠,٠٠٠	

إفصاحات مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية (تتمة)

اسم	المكافآت الثابتة					المكافآت المتغيرة					مكافأة نهاية الخدمة (لا يشمل بدل المصروفات) المجموع الكلي	بدل المصروفات
	مكافأة رئيس وأعضاء المجلس	مجلس واللجان حضور جلسات مجموع بدلات	رواتب	أخرى*	المجموع	مكافأة رئيس وأعضاء المجلس	علاوات	خطط تحفيزية	أخرى**	المجموع		
ثانياً: الأعضاء غير المستقلين												
١- عبدالغفار عبدالرحيم الكوهجي	-	-	-	-	١٠,٠٠٠	-	-	-	-	١٠,٠٠٠	-	-
٢- محمد عبدالله الحبيب	-	-	-	-	١٠,٠٠٠	-	-	-	-	١٠,٠٠٠	-	-
ثالثاً: الأعضاء التنفيذيين												
١- محمد إبراهيم الفرحان	-	-	-	-	١٠,٠٠٠	-	-	-	-	١٠,٠٠٠	-	-
٢- حمد جاسم السعدون	-	-	-	-	١٠,٠٠٠	-	-	-	-	١٠,٠٠٠	-	-
المجموع	-	-	-	-	٧٠,٠٠٠	-	-	-	-	٧٠,٠٠٠	-	-

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

لم تقم المجموعة بتوظيف أي أعضاء في الإدارة التنفيذية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. حيث أن وظائف الإدارة التنفيذية هي الإدارة من خلال مجلس الإدارة.

التمثيل والتدقيق

تم تنفيذ أنشطة المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وفقاً لقانون الشركات التجارية البحريني لسنة ٢٠٠١ والقوانين الأخرى ذات الصلة في مملكة البحرين.

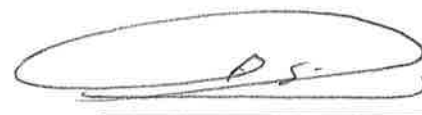
مدققي الحسابات

أبدى السادة إرنست ويونغ رغبتهم في الاستمرار بالقيام بمهام التدقيق على حسابات الشركة، وعليه سيقدم اقتراح في اجتماع الجمعية العمومية السنوي لإعادة تعيينهم كمدققين للشركة للسنة التي ستنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

تم توقيعها نيابةً عن المجلس من قبل:



حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة



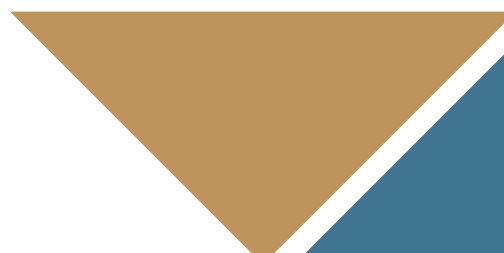
محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

٣١ يناير ٢٠٢٣

FIRST REAL ESTATE COMPANY B.S.C.

CR No, 49288 | P.O.Box 15493 • Manama • Kingdom of Bahrain | Tel, +973 1753 2201 | Fax +973 1753 2261 | www.firstre.net

تقرير مدققي الحسابات المستقلين



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 ٢٠٢٢ والقوائم الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، 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 ٢٠٢٢، 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 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 نبيد 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. (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 لاحتيايل 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 احتيالي يعد أكبر من ذلك الناتج عن خطأ، لما 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 الإدارة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مفصلة) (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 جوهري حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. وإذا ما توصلنا إلى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلى 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 لجنة التدقيق 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، نفيذ:

- 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 ٢٠٢٢ 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 تدقيتنا.

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تتمة)

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

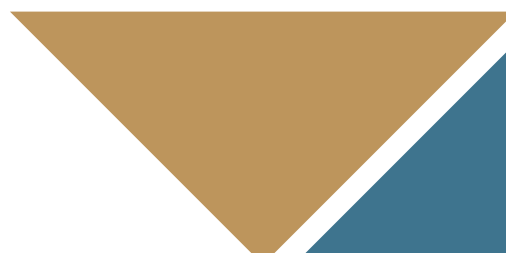
- (أ) قامت بتعيين مسنول حوكمة الشركة؛
(ب) ولدى الشركة قواعد وإجراءات حوكمة الشركات معتمدة من قبل مجلس الإدارة.

إرست ريوغ

سجل قيد مدقق الحسابات رقم ٢١٢
٩ فبراير ٢٠٢٣
المنامة، مملكة البحرين

القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢



لقائمة الموحدة للمركز المالي
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	الموجودات
دينار بحريني	دينار بحريني		
٢١٤,٥٣٤	١٧٣,٣٢٢	٥	موجودات غير متداولة
٧١,٠٢٥,٣٣٠	٧٢,٠٠٥,٠٩٢	٦	أثاث ومعدات ومركبات
٤٥٣,٥٣٦	١,١١٩	٧	إستثمارات عقارية
٤٨٨	٤٨٨		إستثمارات في شركات زميلة
٩٨,٢٣٩	٨٥,٦٣٩		أوراق مالية استثمارية
٦١,١٥٣	٢٤٣,٩٩٣	٨	ودائع الأوراق المالية
			مبالغ مستحقة القبض من المشتريين
٧١,٨٥٣,٢٨٠	٧٢,٥٠٩,٦٥٣		
٣,٩٧٠,٩٢٧	١,١٣٣,٢١٩	٨	موجودات متداولة
٧,١٤٩,٧٦٤	٨,٢٤٤,٠٨١	٩	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
١١,١٢٠,٦٩١	٩,٣٧٧,٣٠٠		أرصدة لدى البنك ونقد
٨٢,٩٧٣,٩٧١	٨١,٨٨٦,٩٥٣		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
٣٣,٣٩٠,٠٠٠	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	١٠	حقوق الملكية
٢٧,٢٤١	٢٧,٢٤١	١١	رأس المال
١٦,٤٦٩,٧٢٩	١٥,٩٩٤,٣٣٠		علاوة إصدار أسهم
٤٩,٨٨٦,٩٧٠	٤٩,٤١١,٥٧١		احتياطيات
٥,٩١٣,٣٤٣	٦,٢٩٧,٧٩٠	٢٤	حقوق الملكية العائدة إلى ملاك الشركة الأم
٥٥,٨٠٠,٣١٣	٥٥,٧٠٩,٣٦١		حقوق غير مسيطرة
			مجموع حقوق الملكية
١٨,٤٨٦,٢٨١	١٦,٢٩٣,٣٠٩	١٥	مطلوبات غير متداولة
٩٥,٢٩٣	١١٤,٦٩٣		قروض لأجل
١٨,٥٨١,٥٧٤	١٦,٤٠٨,٠٠٢		مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١,٠٩٦,٤٨٦	٢,١٩٢,٩٧٢	١٥	مطلوبات متداولة
٤,٨٠٠,٦٠٢	٣,٨٢٢,٦٧٠	١٦	قروض لأجل
٢,٠٧٥,٦٤٠	٢,٥٢٨,٢١٥	١٧	مبالغ مستحقة الدفع لمساهم
٥٥١,٣٤٩	١,١٢٦,٢٠٩		ذمم دائنة ومستحقات
٦٨,٠٠٧	٩٩,٥٢٤		مبالغ مدفوعة مقدماً من المشتريين
٨,٥٩٢,٠٨٤	٩,٧٦٩,٥٩٠		التزامات العقد - مبالغ مدفوعة مقدماً
٢٧,١٧٣,٦٥٨	٢٦,١٧٧,٥٩٢		مجموع المطلوبات
٨٢,٩٧٣,٩٧١	٨١,٨٨٦,٩٥٣		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

القائمة الموحدة للأرباح والخسائر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
دينار بحريني	دينار بحريني		
٣,٧٤٨,٧٣٦	٤,٥١٩,١٦٩		الدخل
(١,٣٥٥,٩٤٥)	(١,٧٠٣,٨٢٣)		إيراد الإيجار
٢,٣٩٢,٧٩١	٢,٨١٥,٣٤٦		مصروفات تشغيل العقار
			صافي دخل الإيجار
٣٥١,٤٨٨	٦٠٨,٤٣٥	٦	مكسب من بيع استثمارات عقارية
(١,٦٨٤,٣٤٨)	٤٨,٨٠٤	٦	تقييم الربح (الخسارة) من الاستثمارات العقارية
(١,٣٣٢,٨٦٠)	٦٥٧,٢٣٩		مكسب / (خسارة) من الاستثمارات العقارية
٣,٢٢٠,٤٦٥	-		مكسب من تسوية استثمارات
٢٤٠,٤٨٢	٢٧٧,٠٦٧		رسوم إدارية
٢١٢,١٣٦	٩٩,٣٦٥	١٩	دخل آخر
(٦٩,٣٧٢)	(٣٩٧,٧٩٤)	٧	حصة المجموعة في نتائج الشركات الزميلة
-	(٥٤,٦٢٣)	٧	اضمحلال في حصة الشركات الزميلة
٤,٦٦٣,٦٤٢	٣,٣٩٦,٦٠٠		صافي الدخل التشغيلي
(٩٩٢,٣٥٩)	(١,١٣٦,٣٦٢)	٢٠	المصروفات
(٣٩٦,١٧٧)	(٣٦٥,٣٤٨)	٢١	تكاليف التمويل
(٣٣٣,٨٤٣)	(٣١٦,٣٤٢)		تكاليف الموظفين
(١,٧٢٢,٣٧٩)	(١,٨١٨,٠٥٢)		مصروفات أخرى
٢,٩٤١,٢٦٣	١,٥٧٨,٥٤٨		مجموع المصروفات
			الربح للسنة
٢,٨٨٩,٧١٤	١,١٩٤,١٠١		الربح العائد إلى:
٥١,٥٤٩	٣٨٤,٤٤٧		ملاك الشركة الأم
٢,٩٤١,٢٦٣	١,٥٧٨,٥٤٨		حقوق غير مسيطرة



حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة



محمد الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)

القائمة الموحدة للدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٩٤١,٢٦٣	١,٥٧٨,٥٤٨	الربح للسنة
		الخسارة الشاملة الأخرى للسنة:
		(البند التي يمكن إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة)
-	-	خسارة ناتجة من تحويل العملات الأجنبية
٢,٩٤١,٢٦٣	١,٥٧٨,٥٤٨	مجموع الدخل الشامل للسنة
		العائد إلى:
٢,٨٨٩,٧١٤	١,١٩٤,١٠١	ملاك الشركة الأم
٥١,٥٤٩	٣٨٤,٤٤٧	حقوق غير مسيطرة
٢,٩٤١,٢٦٣	١,٥٧٨,٥٤٨	

تشكل الإيضاحات المرفقة من إلم ٢٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)

القائمة الموحدة للتدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	ايضاح	دينار بحريني	دينار بحريني
٢,٩٤١,٢٦٣	١,٥٧٨,٥٤٨			
٥٠,٠١٣	٤٨,٣٢٤	٥		
١,٦٨٤,٣٤٨	(٤٨,٨٠٤)	٦		
(٣٥١,٤٨٨)	(٦٠٨,٤٣٥)	٦		
٦٩,٣٧٢	٤٥٢,٤١٧	٧		
-	(٤٢٧)			
٩٩٢,٣٥٩	١,١٣٦,٣٦٢	٢٠		
(٤٥,٩٠٤)	(٥٧,٩٠٣)	١٩		
٢٤,٧٦٣	٢٤,٧٩٢			
٥,٣٦٤,٧٢٦	٢,٥٢٤,٨٧٤			
(٢,٨٩٨,٥١٦)	٢,٦٥٤,٨٦٨			
-	١٢,٦٠٠			
٤١,٠٣٣	(٩٧٧,٩٣٢)			
٢٩٦,٤٦٦	٥٧٤,٨٦٠			
(١,٥٣٣,٧١٢)	١٣٤,٤١٥			
٣٣,٩٥٠	٣١,٥١٧			
١,٣٠٣,٩٤٧	٤,٩٥٥,٢٠٢			
(٦,٥٠٩)	(٨١٨,٢٠٢)	٢٢		
(٥,٩٠٤)	(٥,٣٩٢)			
-	(١,٦٦٩,٥٠٠)	١٤		
١,٢٩١,٥٣٤	٢,٤٦٢,١٠٨			
(٢٢,٨٤١)	(١٤,٧٠٠)	٥		
-	٨,٠١٥			
-	(٣,٢٥٩,١٤٨)	٦		
٢,٠٩٦,٨٧٠	٢,٩٣٦,٦٢٥	٦		
٤٥,٩٠٤	٥٧,٩٠٣	١٩		
٢,١١٩,٩٣٣	(٢٧١,٣٠٥)			
(٤٤٢,٥٤٩)	(١,٠٩٦,٤٨٦)	٢٢		
٢,٩٦٨,٩١٨	١,٠٩٤,٣١٧			
٣,٨٣٠,٨٤٦	٦,٧٩٩,٧٦٤			
٦,٧٩٩,٧٦٤	٧,٨٩٤,٠٨١	٩		

تشكل الإيضاحات المرفقة من إلم ٢٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

١ معلومات الشركة والأنشطة

تأسست شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مفصلة) ("الشركة") في مملكة البحرين بتاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠٠٢ وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة والسياحة تحت سجل تجاري رقم ٤٩٢٨٨. 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 ٣١٣٠، طريق رقم ٤٦٥٣، مجمع رقم ٣٤٦، ضاحية السيف، مملكة البحرين.

تتكون المجموعة من شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مفصلة) والشركات التابعة التالية المؤسسة في مملكة البحرين والشركات الزميلة المؤسسة في الإمارات العربية المتحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ التالية (٢٠٢١: بالمثل):

الشركات التابعة:

اسم الشركة	نسبة الملكية	سنة التأسيس	النشاط
شركة اليال العقارية ذ.م.م.	٥٠٪	٢٠٠٨	عقارية
اليال السيف ريزيدنس ذ.م.م.	٥٠٪	٢٠١٣	عقارية
شركة أوربان كوارترز ذ.م.م.	٥٠٪	٢٠١٧	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.	٢٥٪	٢٠٠٦	عقارية
شركة أصداف العقارية ذ.م.م.	٥٠٪	٢٠٠٩	عقارية

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

تم اعتماد القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٣ وتم إصدارها بتاريخ ٩ فبراير ٢٠٢٣.

٢ 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.

٣ السياسات المحاسبية الهامة

أسس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. 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 مهيمنة أو غير مهيمنة 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 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، كعمالة 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 محتفظ به بالقيمة العادلة.

معايير جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالي الموحدة هي مطابقة لتلك المستخدمة في السنة السابقة، باستثناء بعض التعديلات على المعايير المعتمدة من قبل المجموعة كما في ١ يناير ٢٠٢٢. لم تطبق المجموعة في وقت مبكر أية معيار آخر أو تفسير أو تعديل صادرة ولكنها غير إلزامية بعد. لم يكن لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات أي تأثير على المركز المالي الموحد للمجموعة والأداء المالي أو الإفصاحات.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معايير جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢ (تتمة)

- العقود المرفقة - تكاليف الوفاء بالعقد - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧: تحدد التعديلات على أنه عند تقييم ما إذا كان العقد مرفقاً أم خاسراً، يجب على المنشأة تضمين التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد لتقديم البضائع أو الخدمات كلاً من التكاليف الإضافية (على سبيل المثال، تكاليف العمالة والمواد المباشرة) وتخصيص التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد (على سبيل المثال، استهلاك المعدات المستخدمة للوفاء بالعقد وكذلك تكاليف إدارة العقود والإشراف عليها). لا تتعلق التكاليف العامة والإدارية مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف الآخر بموجب العقد.
 - الإشارة إلى الإطار المفاهيمي - التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣: أضاف التعديل استثناء لمبدأ الإثبات للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ المتعلق بدمج الأعمال لتجنب إصدار المكاسب أو الخسائر المحتملة في "اليوم الثاني" الناتجة عن الالتزامات والالتزامات المحتملة التي تدخل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ المتعلق بالمخصصات والالتزامات المحتملة والموجودات المحتملة أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢١ المتعلق بفرض الرسوم، إذا تم تكبدها بشكل منفصل. يتطلب الاستثناء من المؤسسات تطبيق المعايير الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢١. على التوالي، بدلاً من الإطار المفاهيمي، لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجوداً في تاريخ الاستحواذ.
 - المتعلق بالعقارات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ المتعلق بعقود الإيجار: يحظر التعديل على المنشآت أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود العقارات والآلات والمعدات، وأي متحصلات من بيع المواد المنتجة في أثناء جلب ذلك الموجود إلى الموقع والحالة اللازمة لكي يكون قادراً على العمل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. وبدلاً من ذلك، تقوم المنشأة بإثبات متحصلات بيع هذه المواد، وتكاليف إنتاج تلك المواد، في قائمة الأرباح أو الخسائر.
- يتم تطبيق العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة ٢٠٢٢، ولكن ليس لها أي تأثير على القوائم المالية للمجموعة.
- معايير وتفسيرات صادرة ولكنها غير إلزامية بعد.**
- فيما يلي أدناه المعايير والتفسيرات الصادرة ولكنها غير إلزامية بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للمجموعة. ذات الصلة بالشركة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات، حسب مقاضى الحال، عندما تصبح إلزامية.
- | | |
|------------------------------|---|
| معايير المحاسبة الدولي رقم ١ | التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١: تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة: في شهر يناير ٢٠٢١، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. تطبق التعديلات على فترات إعداد التقرير السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ ويجب تطبيقها بأثر رجعي؛ |
| معايير المحاسبة الدولي رقم ١ | الإفصاح عن السياسات المحاسبية - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المتعلقة ببيان الممارسة رقم ٢ - إن التعديل إلزامي لفترات إعداد التقرير السنوي المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ و |
| معايير المحاسبة الدولي رقم ٨ | 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 السنوي المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. |

تقيم الإدارة حالياً تأثير المعايير والتفسيرات المذكورة أعلاه على القوائم المالية للمجموعة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 أن 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.

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 الجوهري على قياس قيمتها العادلة ككل. وهي موضحة كالتالي:

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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 لمداخلتها ذات التأثير الجوهرى على قياس قيمتها العادلة ككل) في نهاية فترة إعداد كل تقرير مالي.

يتم إشراك المثلثين الخارجيين في تقييم الاستثمارات العقارية. يقرر إشراك المثلثين الخارجيين سنوياً من قبل الإدارة. تتضمن معايير الاختيار على معرفتهم بالسوق والسمعة والاستقلالية والتمسك بالمعايير المهنية. تقرر الإدارة، بعد إجراء مناقشات مع المثلثين الخارجيين للمجموعة، قررت الإدارة تقنيات التقييم والمداخلات 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 للأرباح أو الخسائر كمصروفات عند تكبدها.

يحسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات كالأتي:

٦ سنوات	- أثاث وتركيبات
٤ سنوات	- معدات
٦ سنوات	- مركبات

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 للأرباح أو الخسائر 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.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إستثمارات في شركات زميلة (تتمة)

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار قدرة مشاركي السوق على إدرار 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 تغير في الدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر فيها كجزء من قائمة الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، أينما وجدت تغييرات قد أثبتت مباشرة في حقوق الشركة الزميلة والمشروع المشترك، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في هذه التغييرات وتفسح 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 للأرباح أو الخسائر.

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

بعد تطبيق طريقة الحقوق، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان ضرورياً إثبات خسارة إضمحلال 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 باحتساب 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.

يتم قياس الإستثمارات العقارية ميدنياً بالتكلفة بما في 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 الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ إعداد التقارير المالية. يتم تضمين المكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيم العادلة للإستثمارات العقارية في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر 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 الإستثمارات العقارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب الإستثمارات العقارية بصورة نهائية من الإستخدام 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.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إستثمارات عقارية (تتمة)

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 التغير في الاستخدام. إذا أصبحت العقارات التي يشغلها المالك أو المخزون العقاري استثمارات عقارية، تقوم المجموعة بإحساب 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 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.

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.

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 المبدئي

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبدئي، 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 المبدئي 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.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

الإثبات المبني (تتمة)

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 عامّة 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 المتركمة (أدوات دين)؛
- موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، دون إعادة تدوير المكاسب والخسائر المتركمة 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.

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.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

إضلال 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. ستضمن 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 مدى 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 التكاليف المباشرة المنسوبة للمعاملة.

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على قروض لأجل، ومبالغ مستحقة الدفع للمقاولين، ومبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة 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 جوهرية 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 الأرباح أو الخسائر.

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 الإقراض

يتم رسملة تكاليف الإقراض 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 الإقراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها. تتألف تكاليف الإقراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق بإقراض 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.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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.

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 للاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى 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 مدى فترة عقد الإيجار على نفس الأساس كدخل الإيجار. يتم إثبات دخل الإيجار المستلم مقدماً كدخل غير مكتسب ويدرج في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر على مدى فترة عقد الإيجار.

رسوم ادارية

يتم إثبات الإيرادات من إدارة العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق.

دخل آخر

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

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.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية (تتمة)

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 المقاسة بالقيمة العادلة 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 الآخر أو قائمة الأرباح أو الخسائر كما يتم إثباتها في الدخل الشامل الآخر 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 جوهرية على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الموحدة:

الآراء

مبدأ الاستمرارية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بنحو ٣٩٢,٢٩٠ دينار بحريني. تتضمن المطلوبات المتداولة على مبلغ وقدره ٣,٨٢٢,٦٧٠ دينار بحريني مستحقة الدفع للمساهم. وعلى الرغم من هذا المبلغ مستحق الدفع عند الطلب، إلا أنه من غير المتوقع أن يكون مستحق الدفع حتى يكون لدى المجموعة فائض سيولة كافٍ. وعلاوة على ذلك، فإن المبالغ المدفوعة مسبقاً من قبل المشتريين البالغ قيمتها ١,١٢٦,٢٠٩ دينار بحريني لا تتضمن على أي تدفقات نقدية خارجة.

بالأخذ في الاعتبار ما هو ورد أعلاه، 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 جوهرية غير مؤكدة التي من الممكن أن تسبب شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على المواصلة على أساس 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 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 التغيرات على الافتراضات عند حدوثها.

٤ الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

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 مبلغ التقديرات للقيمة العادلة. عند إصدار رأيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات من مجموعة متنوعة من المصادر بما في ذلك ما يلي:

- 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؛
- الأسعار الحديثة للعقارات المماثلة في الأسواق الأقل نشاطاً، مع تعديلات لتعكس أي تغييرات في الظروف الاقتصادية منذ تاريخ المعاملات التي حدثت بهذه الأسعار؛ و
- 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.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

تقوم المجموعة بإثبات مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع موجوداتها المالية. لا يوجد حدث سابق للتعثر 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٥ أثاث ومعدات ومركبات

المجموع دينار بحريني	أثاث وتركيبات ومعدات دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	٢٠٢٢
٤٠١,٩٢٢	٣٤٦,٥٥٥	٥٥,٣٦٧	التكلفة:
١٤,٧٠٠	٥٠٠	١٤,٢٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٢
(١٢,٨٩٥)	-	(١٢,٨٩٥)	إضافات
٤٠٣,٧٢٧	٣٤٧,٠٥٥	٥٦,٦٧٢	استبعادات
			في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٨٧,٣٨٨	١٥٥,٧٥١	٣١,٦٣٧	الاستهلاك المتراكم:
٤٨,٣٢٤	٤٢,٦٧٩	٥,٦٤٥	في ١ يناير ٢٠٢٢
(٥,٣٠٧)	-	(٥,٣٠٧)	المخصص للسنة
٢٣٠,٤٠٥	١٩٨,٤٣٠	٣١,٩٧٥	استبعادات
			في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٧٣,٣٢٢	١٤٨,٦٢٥	٢٤,٦٩٧	صافي القيمة المدرجة:
			في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

المجموع دينار بحريني	أثاث وتركيبات ومعدات دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	٢٠٢١
٣٧٩,٠٨١	٣٣٠,٧٨٦	٤٨,٢٩٥	التكلفة:
٢٢,٨٤١	١٥,٧٦٩	٧,٠٧٢	في ١ يناير ٢٠٢١
٤٠١,٩٢٢	٣٤٦,٥٥٥	٥٥,٣٦٧	إضافات
			في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٣٧,٣٧٥	١١٠,٣٠٦	٢٧,٠٦٩	الاستهلاك المتراكم:
٥٠,٠١٣	٤٥,٤٤٥	٤,٥٦٨	في ١ يناير ٢٠٢٢
١٨٧,٣٨٨	١٥٥,٧٥١	٣١,٦٣٧	المخصص للسنة
			في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢١٤,٥٣٤	١٩٠,٨٠٤	٢٣,٧٣٠	صافي القيمة المدرجة:
			في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٦ إستثمارات عقارية

المجموع دينار بحريني	مباني دينار بحريني	أرض دينار بحريني	كما في ١ يناير
٧١,٠٢٥,٣٣٠	٦٦,٩٣٣,٩٣٩	٤,٠٩١,٣٩١	إضافات*
٣,٢٥٩,١٤٨	-	٣,٢٥٩,١٤٨	استبعادات
(٢,٣٢٨,١٩٠)	(٢,٣٢٨,١٩٠)	-	تغيرات القيمة العادلة
٤٨,٨٠٤	٨٧,٤٨٧	(٣٨,٦٨٣)	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٧٢,٠٠٥,٠٩٢	٦٤,٦٩٣,٢٣٦	٧,٣١١,٨٥٦	

٦. إستثمارات عقارية (تتمة)

المجموع	مباني	أرض	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٧٤,٤٥٥,٠٦٠	٧٠,٣٢٤,٩٥٩	٤,١٣٠,١٠١	كما في ١ يناير
(١,٧٤٥,٣٨٢)	(١,٧٤٥,٣٨٢)	-	استبعاد إستثمارات عقارية
(١,٦٨٤,٣٤٨)	(١,٦٤٥,٦٣٨)	(٣٨,٧١٠)	تغيرات القيمة العادلة - صافي
٧١,٠٢٥,٣٣٠	٦٦,٩٣٣,٩٣٩	٤,٠٩١,٣٩١	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

* تشمل الإضافات خلال السنة على ١٠ قطع من الأراضي بقيمة إجمالية قدرها ٣,٢٢٩,٤٦٥ دينار بحريني تم استلامها من شركة مستثمر فيها كنسوية بعد عدم التيقن المتعلق بمشروع تطوير الشركة المستثمر فيها.

كما هم بتاريخ الميزانية، مازالت الإجراءات القانونية المتعلقة بتحويل سندات ملكية قطع الأراضي قيد التنفيذ.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، 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 النهج المقارن وطريقة الدخل. تم تصنيف قياس القيمة العادلة ضمن المستوى ٣ للقيمة العادلة بناءً على مدخلات تقنيات التقييم لنهج السوق والتكلفة والنهج المقارن.

تم تقديم إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للإستثمارات العقارية في الإيضاح رقم ٢٣.

تتضمن الإستثمارات العقارية على قطعة أرض واحدة بموجب عقد إيجار مدته ٥٠ سنة. تم سداد هذا الإيجار بالكامل. تم تأجير العقارات المبنية على هذه الأرض من الباطن للمستأجرين ومن ثم تم تصنيفها كإستثمارات عقارية.

تتضمن الإستثمارات العقارية على بعض من قطع الأراضي والمباني بقيمة مدرجة قدرها ٥,٧٥٩,٦٦١ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٥,٨٥٦,٤٣٠ دينار بحريني) والمسجلة باسم أحد المساهمين، شركة الداو العقارية ذ.م.م. لمصلحة المنفعة المشتركة للمجموعة إلى حد ٥٠% (٢٠٢١: ٥٠%).

تتضمن الإستثمارات العقارية على بعض من قطع الأراضي والعقارات بقيمة مدرجة قدرها ٤٣,٩٠٠,٨٣٠ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٤٤,٠٢٠,٦٣٧ دينار بحريني) مرهونة مقابل تسهيلات قرض لأجل للمجموعة (الإيضاح رقم ١٥).

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت المجموعة ببيع إستثمارات عقارية بصافي قيمة مدرجة قدرها ٢,٣٢٨,١٩٠ دينار بحريني (٢٠٢١: ١,٧٤٥,٣٨٢ دينار بحريني) بمقابل نقدي قدره ٢,٩٣٦,٦٢٥ دينار بحريني (٢,٠٩٦,٨٧٠ دينار بحريني)، بعد خصم المصروفات المنسوبة. تم إثبات المكسب الناتج من عملية البيع والبالغ ٦٠٨,٤٣٥ دينار بحريني (٢٠٢١: ٣٥١,٤٨٨ دينار بحريني) في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر.

تم تحديد القيمة العادلة لبعض العقارات السكنية مسبقاً بناءً على طريقة المقارنة المماثلة. تعتقد المجموعة أن نهج الدخل يوفر شفافية أفضل من الطريقة المماثلة، ولذلك قررت المجموعة تغيير طريقة التقييم. تطبق هذا التغيير في طريقة التقييم بأثر مستقبلي حيث إنه تغيير في التقدير. علاوة على ذلك، فإنه من غير العملي تقدير تأثير التغيير في التقديرات على الفترات الحالية والمستقبلية.

بخلاف ما هو موضح أعلاه، لم تكن هناك أي تغيرات أخرى في أساليب التقييم خلال السنة.

٦ إستثمارات عقارية (تتمة)

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

مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها		تقنيات التقييم
٢٠٢١	٢٠٢٢	
٩٩٤-٣٠٠	٨٩٢-٣٠٠	عقارات تجارية
٨٨٦-٨٥٠	٨٨٦-٨١٧	عقارات سكنية
٦٤٧-٢٢١	٦٤٦-٢١٥	أرض
-	%٧ و %٥	عقارات سكنية
		طريقة النهج المقارن
		طريقة النهج المقارن
		طريقة النهج المقارن
		طريقة الدخل
		معدل خصم
		سعر المتر المربع (بالدينار بحريني)
		سعر المتر المربع (بالدينار بحريني)
		سعر المتر المربع (بالدينار بحريني)

٧ إستثمارات في شركات زميلة

تمثل القيم المدرجة المتضمنة في القائمة الموحدة للمركز المالي حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة كما في ٣١ ديسمبر.

يلخص الجدول أدناه المعلومات المالية للاستثمارات الرئيسية للمجموعة في الشركة الزميلة كما في ٣١ ديسمبر بناءً على القوائم المالية غير المدققة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦٨,٠٠٦	٤١,٩٧٤	موجودات متداولة
٦,٤٤٣,٠٠٨	٥,٠٨٨,٥٢٩	موجودات غير متداولة
(٨٠,٥٧٤)	(٣٧٥,٦٣٨)	مطلوبات متداولة
(٤,٦٢٠,٧٧١)	(٤,٥٣٦,٣٧٢)	مطلوبات غير متداولة
١,٨٠٩,٦٦٩	٢١٨,٤٩٣	صافي الموجودات
%٢٥	%٢٥	نسبة حصة ملكية المجموعة
٤٥٢,٤١٧	٥٤,٦٢٣	القيمة المدرجة للإستثمار
-	(٥٤,٦٢٣)	محسوم منها: الاضمحلال المثبت في خلال السنة
٤٥٢,٤١٧	-	
(٢٧٧,٤٨٨)	(١,٥٩١,١٧٦)	الخسارة للسنة
(٦٩,٣٧٢)	(٣٩٧,٧٩٤)	حصة المجموعة من الخسارة للسنة
(٦٩,٣٧٢)	(٤٥٢,٤١٧)	مجموع الاضمحلال وحصة المجموعة في الخسارة
(٤,٧٥١)	-	خسارة من تحويل عملات اجنبية

في سنة ٢٠٠٨، قامت المجموعة باقتناء ٢٥٪ حصة ملكية في شركة السنوك العقارية ("السنوك"). تأسست شركة السنوك في مايو ٢٠٠٦ وهي تقوم بالمشاركة في عملية اقتناء وبيع وتأجير الإستثمارات العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

تأسست شركة أصداف العقارية ذ.م.ب. ("أصداف") في شهر أغسطس ٢٠٠٩. قامت المجموعة باقتناء ٥٠٪ حصة ملكية في شركة أصداف والتي ستقوم بالمشاركة في عملية إقتناء وبيع وتأجير الإستثمارات العقارية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغت القيمة المدرجة لاستثمارات المجموعة في الشركة الزميلة ١,١١٩ دينار بحريني ولم تبدأ شركة أصداف عملياتها بعد.

٨ ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٢,١٧٩	٨,٩٥٤	مبالغ مستحقة من المستأجرين
١٩٦,٥٩٥	٤١٣,٨٦٥	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح رقم ١٨)
٥٣٦,٤٩٦	٧٣٦,٦٧٢	مبالغ مستحقة من مشتري العقارات المباعة
٢٨,١١٨	٨٦,٦٩٤	مبالغ مدفوعة مقدماً
٣,٢٥٨,٦٩٢	١٣١,٠٢٧	ذمم مدينة أخرى
٤,٠٣٢,٠٨٠	١,٣٧٧,٢١٢	
(٦١,١٥٣)	(٢٤٣,٩٩٣)	جزء غير متداول من مبالغ مستحقة من المشتريين
٣,٩٧٠,٩٢٧	١,١٣٣,٢١٩	

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، كانت جميع الذمم المدينة للمستأجرين حالية.

٩ أرصدة لدى البنك ونقد

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٧,٨٨٢	١٢,١٣٧	نقد في الصندوق
١,٦٣٦,٥٣٥	٢,٦٦٢,٩٦٧	أرصدة لدى البنك - حسابات جارية
٥,٥٠٥,٣٤٧	٦٨,٩٧٧	أرصدة لدى البنك - حسابات توفير*
-	٥,٥٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل**
٧,١٤٩,٧٦٤	٨,٢٤٤,٠٨١	أرصدة لدى البنك ونقد
(٣٥٠,٠٠٠)	(٣٥٠,٠٠٠)	نقد مقيد
٦,٧٩٩,٧٦٤	٧,٨٩٤,٠٨١	النقد وما في حكمه

يتم الاحتفاظ بالأرصدة لدى البنك في بنوك تجارية في مملكة البحرين. وتحمل أرصدة حسابات التوفير فائدة بمعدل ١,٢٥% إلى ١,٤٠% (٢٠٢١: نفسه).

** يتم الاحتفاظ بالودائع قصيرة الأجل لدى أحد البنوك في مملكة البحرين بتاريخ استحقاق لفترة ثلاثة أشهر وتحمل معدل ربح من ٤% إلى ٥,٢%.

يتم الاحتفاظ بالأرصدة المصرفية والودائع قصيرة الأجل للمجموعة لدى بنوك ذات تصنيفات خارجية طويلة الأجل من أيه إلى بي بي بي.

١٠ رأس المال

يتضمن رأس المال المصرح به والصادر والمدفوع بالكامل للشركة على ٣٣٣,٩٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ فلس (٢٠٢١: ٣٣٣,٩٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ 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. يمكن استخدام الاحتياطي شريطة موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية.

١٢ إحتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل ١٠٪ من ربح السنة إلى الإحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر إيقاف مثل هذا التحويل السنوي عندما يبلغ الإحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم تحويل مبلغ وقدره ١١٩,٤١٠ دينار بحريني (٢٠٢١: ٢٨٨,٩٧١ دينار بحريني) من الربح إلى الإحتياطي القانوني. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحريني

١٣ إحتياطي عام

يمثل الإحتياطي العام إحتياطي طوعي لغرض النفقات الرأسمالية المستقبلية ولتعزيز القاعدة الرأسمالية للمجموعة. هذا الإحتياطي قابل للتوزيع حسب تقدير المجموعة.

١٤ أرباح مبقاة

بلغت حصة المجموعة في الإحتياطي القانوني من شركاتها التابعة ١٢٥,٠٠٠ دينار بحريني (٢٠٢١: ١٢٦,٦١٨ دينار بحريني). وهي غير قابلة للتوزيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح أسهم بواقع ٥ فلس للسهم وبإجمالي ١,٦٦٩,٥٠٠ دينار بحريني تتعلق بالسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والتي تخضع للحصول على موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي (٢٠٢١). تم اقتراح توزيع أرباح أسهم بإجمالي ١,٦٦٩,٥٠٠ دينار بحريني).

قامت الشركة خلال السنة بدفع أرباح أسهم بإجمالي ١,٦٦٩,٥٠٠ دينار بحريني تتعلق بالسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

١٥ قروض لأجل

٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	استحقاق	استحقاق	
٩,٥٨٢,٧٦٧	٨,٧٤٩,٤٨١	٣٠ أبريل ٢٠٢٤	٣٠ أبريل ٢٠٢٤	قرض رقم ١
١٠,٠٠٠,٠٠٠	٩,٧٣٦,٨٠٠	٧ يناير ٢٠٣٢	٧ يناير ٢٠٣٢	قرض رقم ٢
<u>١٩,٥٨٢,٧٦٧</u>	<u>١٨,٤٨٦,٢٨١</u>			
(١,٠٩٦,٤٨٦)	(٢,١٩٢,٩٧٢)			محسوم منه: الجزء المتداول
<u>١٨,٤٨٦,٢٨١</u>	<u>١٦,٢٩٣,٣٠٩</u>			الجزء غير المتداول

يتم الحصول على هذه القروض من المؤسسات المالية في مملكة البحرين وهي معروضة بالدينار البحريني. تحمل هذه القروض فائدة بمقدار ٥٪ - ٧,٧٪ (٢٠٢١: ٥٪).

يتم ضمان القروض لأجل بموجب الاستثمارات العقارية للمجموعة بقيمة مدرجة قدرها ٤٣,٩٠٠,٨٣٠ دينار بحريني (٢٠٢١: ٤٤,٠٢٠,٦٣٧ دينار بحريني) (الإيضاح رقم ٦).

تشتت عمليات الاقتراض 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 الدفع لشركة الداو العقارية، وهو مساهم ذو حقوق غير مسيطرة. لا تستحق أية فائدة على المبالغ المستحقة الدفع وتسدد عند الطلب.

١٧ ذمم دائنة ومستحقات

٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٨٨,١٨٨	٢٧٩,٤١٩	مبالغ مستحقة الدفع للمقاولين
٥٥,٥٤٢	-	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة (إيضاح رقم ١٨)
١,٧٨٧,٠٣٩	١,٤٦٨,٨٧٩	تكاليف تمويل مستحقة
٢٠٣,٧٦٩	٢٤٠,٨٠١	مصروفات مستحقة
٣٩٣,٦٧٧	٨٦,٥٤١	مطلوبات أخرى
<u>٢,٥٢٨,٢١٥</u>	<u>٢,٠٧٥,٦٤٠</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:

العلاقة	طبيعة العلاقة	٢٠٢٢	٢٠٢١
مساهم	المصروفات التشغيلية للعقار	٢٠٩,٦٧٣	٢٠٢,٣٤١

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

المساهمين	٢٠٢٢		٢٠٢١	
	ذمم مدينة دينار بحريني	ذمم دائنة دينار بحريني	ذمم مدينة دينار بحريني	ذمم دائنة دينار بحريني
	٣٤,٤٦٦	٦٢,٠٢٦	١٩٦,٥٩٥	٤,٨٠٠,٦٠٢

إن الأرصدة القائمة المستحقة القبض من الأطراف ذات العلاقة الناتجة ضمن الأعمال الاعتيادية هي بدون فائدة وغير مضمونة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. 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 ٧٠,٠٠٠ دينار بحريني خلال السنة (٢٠٢١: ٧٠,٠٠٠ دينار بحريني). لا يوجد لدى المجموعة موظفي إدارة رئيسيين آخرين خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. بلغت الرسوم الإدارية التي يتقاضاها طرف ذو علاقة ١٠٠,٠٠٠ دينار بحريني خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ١٠٠,٠٠٠ دينار بحريني) والتي تم تضمينها في المصروفات الأخرى في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر.

١٩ دخل آخر

٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
-	١٠٤,٠٠٠	متسحقات لم تعد مطلوبة انتفت الحاجة إليها
٥٧,٩٠٣	٤٥,٩٠٤	دخل الفوائد
٤١,٤٦٢	٦٢,٢٣٢	دخل متنوع
<u>٩٩,٣٦٥</u>	<u>٢١٢,١٣٦</u>	

٢٠ تكاليف التمويل

تمثل هذه مصروفات الفوائد على قروض لأجل بمعدل فائدة قدره ٥٪ - ٧,٥٪ (٢٠٢١: ٥٪).

٢١ تكاليف الموظفين

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٨٤,٩٩١	٢٨٥,٠٩١	تكاليف الموظفين
٢٤,٧٦٣	٢٤,٧٩٢	أجور ورواتب
٨٦,٤٢٣	٥٥,٤٦٥	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
		مكافآت الموظفين الأخرى
<u>٣٩٦,١٧٧</u>	<u>٣٦٥,٣٤٨</u>	

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.

تمارس المجموعة أعمالها بشكل رئيسي بالدينار البحريني لكونا العملة الرئيسية وعملة العرض. كما يوجد لدى المجموعة معاملات بالدرهم الإماراتي. ومع ذلك، فإن المجموعة غير معرضة لأية مخاطر 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 مخاطر 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 بمتطلباتها المالية التي يتم تسويتها عن طريق تسليم النقد أو الموجودات المالية الأخرى. تنقل المجموعة من مخاطر سيولتها بالحرص على توفير التسهيلات المصرفية لديها. يلخص الجدول التالي أدناه بيان إستحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة للمجموعة، بناءً على التواريخ التعاقدية للسداد وأسعار الفائدة الحالية للسوق.

المجموع دينار بحريني	أكثر من ٥ سنوات		١ إلى ٥ سنوات		أقل من ٣ أشهر		عند الطلب دينار بحريني	
	دينار بحريني	سنوات	دينار بحريني	سنوات	دينار بحريني	سنوات	دينار بحريني	سنوات
٢٣,٠٢٥,١٩٩	٧,٨٢٥,٦٩٨	١١,٨٩٨,٠٠٦	٢,١٠٤,٢٣٥	١,١٩٧,٢٦٠	-	-	٣,٨٢٢,٦٧٠	-
٣,٨٢٢,٦٧٠	-	-	-	-	٨٨,١٨٨	-	-	-
٨٨,١٨٨	-	-	-	-	١,٣٤٠,٩٩٠	-	٣,٨٢٢,٦٧٠	-
٢٦,٩٩١,٥٩٩	٧,٨٢٥,٦٩٨	١١,٨٩٨,٠٠٦	٢,١٠٤,٢٣٥	١,٣٤٠,٩٩٠	-	-	٣,٨٢٢,٦٧٠	-
المجموع دينار بحريني	دينار بحريني	سنوات	دينار بحريني	سنوات	أقل من ٣ أشهر دينار بحريني	أقل من ٣ أشهر دينار بحريني	عند الطلب دينار بحريني	سنوات
٢٥,٥٦٨,٥٤٣	٧,٥١٦,٢٦٣	١٥,٠٩١,٩٩٣	٢,٩٦٠,٢٨٧	٢,٩٦٠,٢٨٧	-	-	-	-
٤,٨٠٠,٦٠٢	-	-	-	-	٢٧٩,٤١٩	-	٤,٨٠٠,٦٠٢	-
٢٧٩,٤١٩	-	-	-	-	٢٧٩,٤١٩	-	-	-
٣٠,٦٤٨,٥٦٤	٧,٥١٦,٢٦٣	١٥,٠٩١,٩٩٣	٢,٩٦٠,٢٨٧	٢,٩٦٠,٢٨٧	٢٧٩,٤١٩	-	٤,٨٠٠,٦٠٢	-

٢٢ إدارة المخاطر (تتمة)

التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ دينار بحريني	المدفوعة دينار بحريني	كما في ١ يناير ٢٠٢٢ دينار بحريني	قروض لأجل
١٨,٤٨٦,٢٨١	(١,٠٩٦,٤٨٦)	١٩,٥٨٢,٧٦٧	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ دينار بحريني	المدفوعة دينار بحريني	كما في ١ يناير ٢٠٢١ دينار بحريني	قروض لأجل
١٩,٥٨٢,٧٦٧	(٤٤٢,٥٤٩)	٢٠,٠٢٥,٣١٦	

مخاطر أسعار الاستثمارات العقارية

مخاطر أسعار الاستثمارات العقارية هي مخاطر انخفاض القيم 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 تنوع محفظة العقارات حسب المنطقة الجغرافية ونوع العقار.

ستؤدي التغيرات الإيجابية بنسبة ١٠٪ في المدخلات الجوهرية التي يمكن ملاحظتها المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى، إلى زيادة أرباح المجموعة للسنة بنحو ٦,٤٦٨,٨١٥ دينار بحريني (٢٠٢١: ٧,١٠٢,٥٣٣ دينار بحريني). من المتوقع أن يكون للتغيرات السلبية في المدخلات الجوهرية التي يمكن ملاحظتها تأثير بنحو ٦,١٦١,٣٧٦ دينار بحريني.

إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال المجموعة في التأكد بأن المجموعة تحتفظ بدرجات إنتمانية 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 في ظروف أعمالها. لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. يشمل رأس المال أسهم حقوق ملكية المجموعة ويقاس بمبلغ وقدره ٤٩,٤١١,٥٦٩ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤٩,٨٨٦,٩٧٠ دينار بحريني).

٢٣ قياس القيم العادلة

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

تدرج الاستثمارات العقارية للشركة والتي تبلغ قيمتها المدرجة ٧٢,٠٠٥,٠٩٢ دينار بحريني (٢٠٢١: ٧١,٠٢٥,٣٣٠ دينار بحريني) ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ولم يكن هناك تحويلات إلى أو من المرحلة ٣ لقياسات القيمة العادلة.



برج كاتاماران، مبنى رقم 3130، طريق 4653
مجمع 346 منطقة السيف
البحرين المنامة البحرين.
تلفون: +973 17532201
فاكس: +973 17532261
www.firstre.net

