

التقرير السنوي
2023



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



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



محمد إبراهيم الفرعان
رئيس مجلس الإدارة



عبدالغفار عبدالرحيم الكوهجي
عضو مجلس الإدارة



حمد عبدالعزيز الشايح
عضو مجلس الإدارة



حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة



محمد عبدالله الحجيل
عضو مجلس الإدارة



جيرار سنايان
عضو مجلس الإدارة



بدر الربيعة
عضو مجلس الإدارة

المحتويات

06	رسالة رئيس مجلس الإدارة
07	مقدمة
09	مشاريع الشركة
15	أداء الاقتصاد البحريني
17	مؤشرات أداء السوق العقاري في مملكة البحرين
20	البيانات المالية الموحدة
21	تقرير مجلس الإدارة
23	تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى المساهمين
27	بيان المركز المالي الموحد
28	بيان الربح أو الخسارة الموحد
29	بيان الدخل الشامل الآخر الموحد
30	بيان التدفقات النقدية الموحد
31	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
32	ملاحظات 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 وبالنسبة عن أعضاء مجلس الإدارة الكرام يطيب لي أن أرحب بكم وأستعرض معكم في هذا التقرير السنوي نتائج أعمال شركة فيرست العقارية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

شهد عام 2023 حالة من التأهب في القطاع العقاري لتحركات البنوك المركزية وذلك أثر بشكل سلبي على حركة البيع والشراء بشكل عام. قفزت خلال العام وتيرة الزيادات في سعر الخصم حتى وصلت خلال عام 2023 إلى معدلات لم تشهدها مملكة البحرين منذ زمن طويل. قامت شركة فيرست ومن خلال مركزها المالي المتين باستبدال مديونيتها البالغة حوالي 18.5 مليون دينار بحريني بمديونية قيمتها 15 مليون دينار بحريني بتكلفة أقل من سابقتها وذلك يساهم بشكل مباشر في تخفيض تكلفة التمويل لسنة 2024 وما بعدها خصوصاً في ظل الإرتفاع الحاصل بأسعار الخصم.

وعلى صعيد آخر قامت الشركة ومن خلال شركة اليال العقارية في نهاية العام بالبداية بمشروع كاتاماران فيرانداز وهو المشروع الجديد بعد مشروع الكاتاماران.

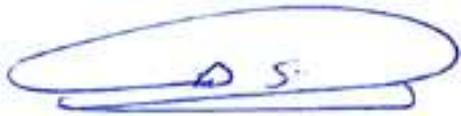
يتكون المشروع من مبني سكني يحتوي على 169 شقة شاملاً جميع سبل الترفيه والراحة، حيث يتمتع بوجود مسابح، ونوادي صحية، وأماكن مخصصة لألعاب الأطفال، وأماكن مخصصة للدراسة وكل ماتتمناه العوائل من الحياة العصرية. يقع المشروع بمنطقة السيف والقرب من المجمعات والواجه البحرية، ومن المتوقع الإنتهاء من بناء المشروع في عام 2026.

بلغت أصول الشركة 77.6 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2023 مقارنةً بـ 81.9 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2022 بإنخفاض بلغ 5.2%. فيما بلغت حقوق المساهمين في الشركة ما قيمته 56.1 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2023 مقارنةً بـ 55.7 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2022، أي بإرتفاع بلغ 0.4 مليون دينار بحريني والبالغ نحو 0.7%.

أما الأداء المالي، بلغ إجمالي الإيرادات ما قيمته 6.2 مليون دينار بحريني في عام 2023 مقارنةً بـ 5.5 مليون دينار بحريني في عام 2022 بإرتفاع بلغ 13%. فيما بلغ إجمالي المصاريف 4 مليون دينار بحريني في عام 2023 مقارنةً بـ 3.5 مليون دينار بحريني في عام 2022 أي بإرتفاع بلغ 14% ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة تكلفة التمويل خلال العام، وسجلت الشركة أرباح قدرها 2.1 مليون دينار بحريني عن عام 2023 مقارنةً بأرباح قدرها 1.6 مليون دينار بحريني عن عام 2022 أي بإرتفاع بلغ 33%.

وفي الختام، لا يسعني الا أن أتقدم بالشكر إلى كل القائمين على نجاح الشركة من مساهمين وفريق عمل الشركة نيابةً عن أعضاء مجلس ادارة شركة فيرست العقارية، ولكم منا جزيل 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

مقدمة

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

الإستراتيجية

تعمل شركة فيرست العقارية على تطبيق النموذج التالي في إستراتيجيتها:

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

الرؤية

تطمح الشركة من خلال تجميع وتطوير ومراقبة 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

تسعى شركة فيرست العقارية إلى تحقيق القيمة المضافة مقابل الحد الأدنى من المخاطر للوصول إلى استثمارات آمنة تفي بتوقعات مساهميها وتساهم في المحافظة على قيمتها في ظل التقلبات التي تشهدها الأسواق المحلية. في سياق تطبيق هذه الاستراتيجية، يمكن تصنيف العقارات التي تمتلكها شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) في فئتين: العقارات المدرة للدخل والعقارات الخاصة بالمتاجرة والتطوير، وفيما يلي وصف موجز لكل فئة.

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

مستودع في مرفأ البحرين الاستثمائي (G28) ، منطقة الحد

قامت الشركة بشراء قطعة أرض في موقع متميز لغرض الاستثمار في مرفأ البحرين الاستثمائي، حيث تعرف هذه الأرض باسم G28 وتغطي مساحة إجمالية تبلغ حوالي 45,247 متر مربع. وقد وقّعت 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.

مرفأ البحرين الاستثمائي (G26) - منطقة الحد

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

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

شركة اليال العقارية

أبراج الكاتاماران

تأسست شركة اليال 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 يضمان 583 شقة ويتوسطهم مجمع تجاري، بمساحات مخصصة للمطاعم والمحلات التجارية 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 الوحدات في البرج الثاني بأسعار تنافسية



كاتاماران فيرانداز

ابتدأت الشركة في مشروع جديد لتطوير أرض واحدة من أراضيها، التي تمتد على مساحة 1,993 متر مربع، في منطقة السيف إلى مبنى سكني فخم. من المقرر أن يتألف البرج من 32 طابقًا ويضم 169 شقة، تبلغ المساحة البنائية للمبنى 33,451 متر مربع. مع الخطط قيد التنفيذ، تهدف الشركة إلى بدء بيع الوحدات في عام 2024.

مشاريع الشركة

الإمارات العربية المتحدة

سكن العمال في منطقة المحصينة- دبي

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

ثانياً: المتاجرة والتطوير

مملكة البحرين

أرض السيف - منطقة السيف

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

أرض الحد الصناعية، منطقة الحد

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

مشروع مرسى السيف - منطقة السيف

تأسست شركه مرسى السيف للإستثمار المحدوده في 2008 برأس مال مدفوع 531,000,000 دولار امريكي مملوكه لمؤسسسه المصرف العالمي 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 يقضي بحصول شركة فيرست العقارية على ملكية أراضي في المشروع مقابل مساهمتها في شركة مرسى السيف.



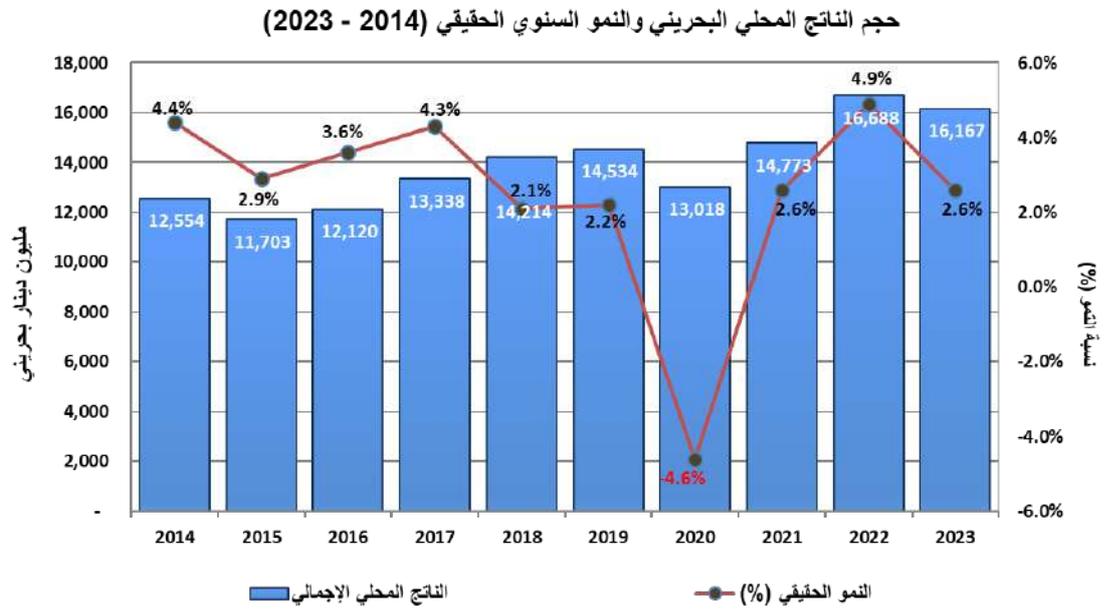


أداء الاقتصاد البحريني

أداء الاقتصاد البحريني

أولاً - أداء الاقتصاد البحريني

وفقاً لآخر الأرقام المتوفرة من هيئة المعلومات والحكومة الإلكترونية لمملكة البحرين للربع الثالث 2023، من المقدر أن تبلغ نسبة مساهمة القطاع غير النفطي في إجمالي الناتج المحلي لعام 2023 بالأسعار الجارية نحو 89.4%. ومن المتوقع أن يحقق القطاع غير النفطي نمواً بحدود 4.7% لعام 2023، بعد تحقيقه نمواً بنحو 9.4% لعام 2022 ونمواً بنحو 8.3% لعام 2021.



المصدر:

وحدة المعلومات الاقتصادية - (EIU)

الإيكونومست (يناير 2024)

ومن المقدر أن تحقق مملكة البحرين نمواً حقيقياً للناتج المحلي الإجمالي بحدود 2.6% في عام 2023 مقارنة بنمو حقيقي بحدود 4.9% في عام 2022، وفقاً لأرقام وحدة المعلومات لمجلة الإيكونومست (EIU). وتوقع الإيكونومست أن يحقق الاقتصاد البحريني نمواً في عام 2024 بنسبة 3.5%، ثم ينخفض إلى نحو 3.2% لعام 2025، ثم نمواً أعلى قليلاً إلى نحو 3.3% في عام 2026.

أداء الاقتصاد البحريني

وبلغ مستوى عجز موازنة الحكومة المركزية نحو 1.1% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2022، مقارنة بعجز أكبر بحدود 2.6% في عام 2023 حسب تقديرات نفس المصدر، أي الإيكونومست. ومتوقع تحول العجز إلى فائض طفيف بنحو 0.1% في عام 2024 ومن ثم عجز ضئيل بنحو 0.2% في عام 2025. وتتوقع النشرة ارتفاع حجم الدين الحكومي كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي من نحو 117.3% في عام 2022 إلى 123.7% في عام 2023، ومن ثم يتراجع إلى نحو 117.5% في عام 2024 ويواصل تراجعاً مرة أخرى إلى نحو 114.4% لعام 2025.

وتقدر الوكالة أن يبلغ فائض الحساب الجاري نحو 2.438 مليار دولار أمريكي لعام 2023 مقارنة بنحو 6.839 مليار دولار أمريكي في عام 2022، ثم يبدأ بالانخفاض إلى مستوى 2.089 مليار دولار أمريكي لعام 2024، ومنها إلى فائض بنحو 1.889 مليار دولار أمريكي لعام 2025. ووفقاً للمصدر ذاته، فمن المتوقع أن يرتفع صافي الاستثمار الأجنبي المباشر إلى نحو 1.870 مليار دولار أمريكي في عام 2023، ثم انخفاضه لتوقعات عام 2024 إلى نحو 1.700 مليار دولار أمريكي، على أن يرتفع مجدداً إلى نحو 1.790 مليار دولار أمريكي لتوقعات عام 2025.

وتتوقع النشرة أيضاً انخفاضاً في معدلات أسعار المستهلك إلى نحو 0.2% في عام 2023 مقارنة مع 3.6% لعام 2022، ثم ترتفع إلى نحو 0.8% في عام 2024 ومن ثم 0.7% في عام 2025. وتتوقع الانخفاض في نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2023 بسالب 0.8%، ثم إلى نمو بحدود 0.8% في عام 2024، مع بقاء معدلات النمو السكاني عند حدود 2.4% خلال نفس الفترة.

وبإيجاز شديد، يبقى محرك أداء الاقتصاد البحريني هو القطاع غير النفطي، وسوف يحقق معدلات نمو جيدة، مع سيطرة على التضخم وفائض في الحساب الجاري واستمرار تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر، واستمرار ثبات نسب الدين العام إلى الناتج المحلي الإجمالي، وذلك أمر جيد.

مؤشرات أداء سوق العقار في مملكة البحرين

100 Residence

مؤشرات أداء السوق العقاري في مملكة البحرين

ثانياً - مؤشرات أداء سوق العقار في مملكة البحرين

وفقاً لآخر البيانات المتوفرة من هيئة المعلومات والحكومة الإلكترونية لمملكة البحرين حتى نهاية الربع الثالث من عام 2023، نما قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال بنحو 2.3% على أساس سنوي. وحققت نسبة مساهمة قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال في مكونات الناتج المحلي الإجمالي نحو 4.5% ونحو 4.7% في العامين 2022 و2023 على التوالي. وارتفعت قيمته المطلقة بوتيرة متصلة منذ عام 2020، وحقق نمواً في عام 2021 بنحو 1.5% ونمواً أكبر بنحو 4.6% في عام 2022، وحقق نمواً سنوياً مركباً للفترة 2014 - 2023 بلغ نحو 1.9% مقارنة بنمو سنوي مركب للناتج المحلي الإجمالي الإسمي بلغ 2.9% لنفس الفترة.



رسم بياني رقم (1)

المصدر:

هيئة المعلومات والحكومة الإلكترونية.

بيانات عام 2023 بناء على هيئة المعلومات والحكومة الإلكترونية - مملكة البحرين.

وحدة المعلومات الاقتصادية - (EIU) الإيكونومست (يناير 2024)

وقامت البحرين في ديسمبر 2023 بتدشين منصة المعلومات العقارية «عقاري» لتوفير المعلومات الاقتصادية وخدمة الشارع التجاري والمستثمرين، وتعتبر نقلة مهمة لما تقدمه من معلومات للمستثمرين في القطاع العقاري، إذ يحتوي بنك المعلومات العقارية (عقاري) على معلومات شاملة لواقع القطاع. واستمرت معدلات نمو الائتمان المصرفي (للقطاع العام والخاص) بتحقيق معدل نمو سنوي بحدود 4.6%، مقابل انخفاض نصيب نشاط الإنشاء والتعمير بنحو 6.7% في عام 2023. وبلغ نصيب نشاط الإنشاء والتعمير من جملة الائتمان المصرفي نحو 13.3% في عام 2023. وبلغ معدل النمو المركب لإجمالي القروض للفترة 2014 - 2023 نحو 5.8%، ونحو 1.6% لنشاط الإنشاء والتعمير للفترة ذاتها.

مؤشرات أداء السوق العقاري في مملكة البحرين

ووفقاً لآخر البيانات الصادرة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري في مملكة البحرين، قدرت سيولة قطاع العقار بنحو 1.075 مليار دينار بحريني في عام 2023، مقارنة بنحو 1.087 مليار دينار بحريني في عام 2022، أي بتراجع بنسبة 1.2%. ويعزى هذا الانخفاض إلى ارتفاع أسعار الفوائد البنكية وتأثيره السلبي على معظم القطاعات، ومنها قطاع العقار. وبشكل عام، حققت سيولة سوق العقار معدل نمو مركب سالب في السنوات العشر الأخيرة (2014 – 2023) بنحو 2.0%.



رسم بياني رقم (2)

المصدر: مصرف البحرين المركزي.

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

قيمة التداولات العقارية	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*
البحرينيين	846,671	722,264	667,216	981,289	1,010,728	998,873
الخليجيين	74,350	44,806	28,697	42,206	21,736	16,111
الاجانب	40,374	37,864	21,523	31,654	54,340	59,073
اجمالي التداولات العقارية	961,394	804,934	717,437	1,055,150	1,086,804	1,074,057
	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	88.1%	89.7%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%
	4.2%	4.7%	3.0%	5.0%	5.0%	5.5%
	7.7%	5.6%	4.0%	2.0%	2.0%	1.5%

المصدر: بيانات جهاز المساحة والتسجيل العقاري-مملكة البحرين.
*توزيع الفئات حسب الجنسية لعامي 2022-2023 مقدر.

**تقرير مجلس الإدارة
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين
والقوائم المالية الموحدة
31 ديسمبر 2023**

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 ٢٠٢٣.

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

	٢٠٢٣	٢٠٢٢	
	دينار بحريني	دينار بحريني	
الربح للسنة	٢,١٠٤,١٧٠	١,٥٧٨,٥٤٨	
مجموع الموجودات	٧٧,٦٢٩,٥٧٤	٨١,٨٨٦,٩٥٣	
مجموع حقوق الملكية	٥٦,١٤٤,٠٣١	٥٥,٧٠٩,٣٦١	

إفصاحات مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

الاسم	المكافآت الثابتة				المكافآت المتغيرة				مكافأة نهائية الخدمة	مجموع المكافآت	مجموع بدلات حضور جلسات المجلس واللجان	مجموع بدلات مكافأة رئيس وأعضاء المجلس
	المجموع	أخرى	رواتب	مكافأة رئيس وأعضاء المجلس	علاوات	خطط تحفيزية	أخرى	المجموع				
أولاً: الأعضاء المستقلين												
١- حمد عبدالعزيز الشايع	-	-	-	١٠,٠٠٠	-	-	-	١٠,٠٠٠	-	-	-	-
٢- بدر حمد الربيعه	-	-	-	١٠,٠٠٠	-	-	-	١٠,٠٠٠	-	-	-	-
٣- جيراد سنايين	-	-	-	١٠,٠٠٠	-	-	-	١٠,٠٠٠	-	-	-	-

تقرير مجلس الإدارة (تابع)

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

الإدارة التتالية	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة	مجموع المكافآت المدفوعة (علاوات)	أي مكافآت أخرى تقبى / عينية	المجموع الكلي
أعلى ستة 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 ٢٠٢٣. حيث إن وظائف الإدارة التنفيذية هي الإدارة من خلال مجلس الإدارة.

التمثيل والتدقيق

تم تنفيذ أنشطة المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ 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 سيقدّم اقتراح في اجتماع الجمعية العمومية السنوي لإعادة تعيينهم كمدققين للشركة للسنة التي ستنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

تم توقيعها نيابةً عن المجلس من قبل:



حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة



محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

تقرير مدقق الحسابات المستقل للمساهمين

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 "بالمجموعة") والتي تتكون من القائمة الموحدة للمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ 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 معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

تمت عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند مسؤوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية في مملكة البحرين، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ووفقاً 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 مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية الموحدة أو مع معرفتنا التي حصلنا عليها من خلال عملية التدقيق أو يبدو أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة. وإذا ما استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها، أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة، فإنه يتوجب علينا الإفصاح عن تلك الحقيقة. ولم نلاحظ ما يتوجب الإفصاح عنه في هذا الشأن.

تقرير مدقق الحسابات المستقل للمساهمين (تابع)

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 جوهري 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 مدقق الحسابات المستقل للمساهمين (تابع)

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 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 مسؤولون 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، 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 ٢٠٢٣ 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 مدقق الحسابات المستقل للمساهمين (تابع)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تتمة)

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

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

إِسْتَعْرَافُ

سجل قيد مدقق الحسابات رقم ٢١٢
١٤ فبراير ٢٠٢٤
المنامة، مملكة البحرين

بيان المركز المالي الموحد

في 31 ديسمبر 2023

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ايضاح	الموجودات
دينار بحريني	دينار بحريني		
١٧٣,٣٢٢	١٢٩,٢٢٦	٥	موجودات غير متداولة
٧٢,٠٠٥,٠٩٢	٧١,٢١٢,٢٧٢	٦	أثاث ومعدات ومركبات
١,١١٩	-	٧	إستثمارات عقارية
٤٨٨	-		إستثمارات في شركات زميلة
٨٥,٦٣٩	٨٥,٦٣٩		أوراق مالية إستثمارية
٢٤٣,٩٩٣	٤٧٩,١٩٧	٨	ودائع الأوراق المالية
			مبالغ مستحقة القبض من المشتريين
٧٢,٥٠٩,٦٥٣	٧١,٩٠٦,٣٣٤		
			موجودات متداولة
١,١٣٣,٢١٩	٨٠٦,٨٧٤	٨	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
٨,٢٤٤,٠٨١	٤,٩١٦,٣٦٦	٩	أرصدة لدى البنك ونقد
٩,٣٧٧,٣٠٠	٥,٧٢٣,٢٤٠		
٨١,٨٨٦,٩٥٣	٧٧,٦٢٩,٥٧٤		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٣٣,٣٩٠,٠٠٠	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	١٠	رأس المال
٢٧,٢٤١	٢٧,٢٤١	١١	علاوة إصدار أسهم
١٥,٩٩٤,٣٣٠	١٥,٩٣٥,٦٦٢		احتياطيات
٤٩,٤١١,٥٧١	٤٩,٣٥٢,٩٠٣		حقوق الملكية العائدة إلى ملاك الشركة الأم
٦,٢٩٧,٧٩٠	٦,٧٩١,١٢٨	٢٤	حقوق غير مسيطرة
٥٥,٧٠٩,٣٦١	٥٦,١٤٤,٠٣١		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
١٦,٢٩٣,٣٠٩	١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥	قروض لأجل
١١٤,٦٩٣	١٣٠,٦٤٢		مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١٦,٤٠٨,٠٠٢	١٥,١٣٠,٦٤٢		
			مطلوبات متداولة
٢,١٩٢,٩٧٢	-	١٥	قروض لأجل
٣,٨٢٢,٦٧٠	٤,٤٧٦,٥٦٨	١٦	مبالغ مستحقة الدفع لمساهم
٢,٥٢٨,٢١٥	٩٧٩,٢٢٤	١٧	ذمم دائنة ومستحقات
١,١٢٦,٢٠٩	٧٢٣,٣٦٠		مبالغ مدفوعة مقدماً من المشتريين
٩٩,٥٢٤	١٧٥,٧٤٩		إلتزامات العقد - مبالغ مدفوعة مقدماً
٩,٧٦٩,٥٩٠	٦,٣٥٤,٩٠١		
٢٦,١٧٧,٥٩٢	٢١,٤٨٥,٥٤٣		مجموع المطلوبات
٨١,٨٨٦,٩٥٣	٧٧,٦٢٩,٥٧٤		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
دينار بحريني	دينار بحريني		
٤,٥١٩,١٦٩	٥,١٦٨,٢٢٧		الدخل
(١,٧٠٣,٨٢٣)	(١,٨٣٣,٣٨٢)		إيراد الإيجار
٢,٨١٥,٣٤٦	٣,٣٣٤,٨٤٥		مصرفات تشغيل العقار
			صافي دخل الإيجار
٦٠٨,٤٣٥	٤٧٨,٠٣١	٦	مكسب من بيع استثمارات عقارية
٤٨,٨٠٤	(٥٦,٨٣٢)	٦	تقييم (الخسارة) الربح من الاستثمارات العقارية
٦٥٧,٢٣٩	٤٢١,١٩٩		صافي مكسب من الاستثمارات العقارية
٢٧٧,٠٦٧	٢٤٨,٧١٧		رسوم إدارية
٩٩,٣٦٥	٢٦٦,٦٠٧	١٩	دخل القوائد ودخل آخر
(٣٩٧,٧٩٤)	-	٧	حصة المجموعة في نتائج الشركات الزميلة
(٥٤,٦٢٣)	(١,١١٩)	٧	اضمحلال في استثمارات في شركات زميلة
٣,٣٩٦,٦٠٠	٤,٢٧٠,٢٤٩		صافي الدخل التشغيلي
(١,١٣٦,٣٦٢)	(١,٤٣٩,٣٣٤)	٢٠	المصرفات
(٣٦٥,٣٤٨)	(٣٦٠,٤٨٨)	٢١	تكاليف التمويل
(٣١٦,٣٤٢)	(٣٦٦,٢٥٧)		تكاليف الموظفين
(١,٨١٨,٠٥٢)	(٢,١٦٦,٠٧٩)		مصرفات أخرى
١,٥٧٨,٥٤٨	٢,١٠٤,١٧٠		مجموع المصرفات
			صافي الربح للسنة
١,١٩٤,١٠١	١,٦١٠,٨٣٢		الربح العائد إلى:
٣٨٤,٤٤٧	٤٩٣,٣٣٨		ملاك الشركة الأم
١,٥٧٨,٥٤٨	٢,١٠٤,١٧٠		حقوق غير مسيطرة



حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة



محمد الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار بحريني	دينار بحريني
١,٥٧٨,٥٤٨	٢,١٠٤,١٧٠
-	-
١,٥٧٨,٥٤٨	٢,١٠٤,١٧٠
١,١٩٤,١٠١	١,٦١٠,٨٣٢
٣٨٤,٤٤٧	٤٩٣,٣٣٨
١,٥٧٨,٥٤٨	٢,١٠٤,١٧٠

الربح للسنة

الدخل الشامل الآخر للسنة

مجموع الدخل الشامل للسنة

العائد إلى:

ملاك الشركة الأم
حقوق غير مسيطرة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ايضاح
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٥٧٨,٥٤٨	٢,١٠٤,١٧٠	
٤٨,٣٢٤	٤٤,٣٨٤	٥
(٤٨,٨٠٤)	٥٦,٨٣٢	٦
٤٥٢,٤١٧	-	٧
(٤٢٧)	(٤٠٠)	
١,١٣٦,٣٦٢	١,٤٣٩,٣٣٤	٢٠
(٥٧,٩٠٣)	(٢٠٩,١٠١)	١٩
٢٤,٧٩٢	٢٤,١٧٠	
٢,٥٢٤,٨٧٤	٣,٤٦٠,٩٩٦	
٢,٦٥٤,٨٦٨	٩١,١٤١	
١٢,٦٠٠	-	
(٩٧٧,٩٣٢)	١,٦٠١,٩١٨	٦
٥٧٤,٨٦٠	٦٥٣,٨٩٨	
١٣٤,٤١٥	(٤٠٢,٨٤٩)	
٣١,٥١٧	(٧١٠,٧٨٢)	
٤,٩٥٥,٢٠٢	٧٦,٢٢٥	
(٨١٨,٢٠٢)	٤,٧٧٠,٥٤٧	
(٥,٣٩٢)	(٢,٩٢١,١٢٣)	
(١,٦٦٩,٥٠٠)	(٨,٢٢١)	١٤
٢,٤٦٢,١٠٨	(١,٦٦٩,٥٠٠)	
(١٤,٧٠٠)	١٧١,٧٠٣	
٨,٠١٥	(٢٨٨)	٥
(٣,٢٥٩,١٤٨)	٤٠٠	٦
٥٧,٩٠٣	(٢٢٢,٣٥٠)	١٩
(٢٧١,٣٠٥)	٢٠٩,١٠١	
(٢٧١,٣٠٥)	(١٣,١٣٧)	
(١٨,٤٨٦,٢٨١)		٢٢
١٥,٠٠٠,٠٠٠		٢٢
(١,٠٩٦,٤٨٦)	٣٥٠,٠٠٠	٩
(٣,١٣٦,٢٨١)		
١,٠٩٤,٣١٧	(٢,٩٧٧,٧١٥)	
٦,٧٩٩,٧٦٤	٧,٨٩٤,٠٨١	
٧,٨٩٤,٠٨١	٤,٩١٦,٣٦٦	٩

الأنشطة التشغيلية

صافي الربح للسنة

تعديلات للبنود التالية:

إستهلاك أثاث ومعدات ومركبات

خسارة (مكسب) من إعادة قياس القيمة العادلة

حصة المجموعة في خسارة الشركات الزميلة

اضمحلال استثمارات في شركة زميلة وأوراق مالية

مكسب من بيع أثاث ومعدات ومركبات

مصرفوفات الفوائد على قروض لأجل

دخل الفوائد

مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

الربح التشغيلي قبل التغييرات في رأس المال العامل

التغييرات في رأس المال العامل:

ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

ودائع الأوراق المالية

نقص في استثمارات عقارية

مبالغ مستحقة الدفع لمساهم

مبالغ مدفوعة مقدماً من المشرين

ذمم دائنة ومستحقات

إلتزامات العقد - مبالغ مدفوعة مقدماً

صافي التدفقات النقدية من العمليات

تكاليف التمويل المدفوعة

مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين

أرباح أسهم مدفوعة

صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية

شراء أثاث ومعدات ومركبات

متحصلات من بيع أثاث ومعدات ومركبات

إضافات إلى استثمارات عقارية *

دخل فوائد مستلم

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية

الأنشطة التمويلية

سداد اقتراضات

متحصلات من اقتراضات

متحصلات من أرصدة لدى البنك مقيدة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية

صافي (النقص) الزيادة في النقد وما في حكمه

النقد وما في حكمه في ١ يناير

النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر

* بند غير نقدي:

لا تتضمن إضافات إلى استثمارات عقارية مبلغ وقدره ٦٤٣,٥٨٠ دينار بحريني (٢٠٢٢: لا شيء) المتعلق بتحويل ملكية الأراضي من طرف ذي علاقة.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

١ معلومات الشركة والأنشطة

تأسست شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) ("الشركة") في مملكة البحرين بتاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠٠٢ وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت سجل تجاري رقم ٤٩٢٨٨. 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 الشركة والشركات التابعة التالية المؤسسة في مملكة البحرين والشركات الزميلة المؤسسة في الإمارات العربية المتحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: 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 الشركة تعرض أو حقوق على عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المذكورة أعلاه، ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على تلك الشركات.

الشركات الزميلة:

اسم الشركة	نسبة الملكية	سنة التأسيس	النشاط
شركة السنوبوك للعقارات ذ.م.م.	٪٢٥	٢٠٠٦	عقارية
شركة أصداف العقارية ذ.م.م.	٪٥٠	٢٠٠٩	عقارية

لدى الشركة 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 ١٢ فبراير ٢٠٢٤ وتم إصدارها بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠٢٤.

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.

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

٣ معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

أسس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى المجموعة تعرضات أو حقوق على عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها. وبالأخص، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة:

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

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

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

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت مسيطرة أو غير مسيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت الحقائق والظروف تشير بأن هناك 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 للأرباح أو الخسائر 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 لتنمائي سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. تم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والدخل والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات البيئية 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 محتفظ به بالقيمة العادلة.

معايير جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالي الموحدة للمجموعة هي مطابقة لتلك المستخدمة في السنة السابقة، باستثناء بعض المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير والتفسيرات المعتمدة من قبل المجموعة كما في ١ يناير ٢٠٢٣. لم تطبق المجموعة في وقت مبكر أية معيار آخر أو تفسير أو تعديل صادر ولكنه غير إلزامية بعد.

لم يكن لتطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة أي تأثير على القوائم المالية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

٣ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معايير جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ (تتمة)

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ - المتعلق بقرود التأمين
- تعريف التقديرات المحاسبية - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨
- الإفصاح عن السياسات المحاسبية - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المتعلقة ببيان الممارسة رقم ٢
- الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢
- الإصلاح الضريبي على المستوى الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢

معايير وتفسيرات صادرها ولكنها غير إلزامية بعد.

فيما يلي أدناه المعايير والتفسيرات الصادرة ولكنها غير إلزامية بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للمجموعة ذات الصلة بالمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات، حسب مقتضى الحال، عندما تصبح إلزامية.

- التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦: التزامات عقد الإيجار في عملية البيع وإعادة التأجير
- التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١: تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة
- ترتيبات تمويل الموردين - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧

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

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 ينوي بيعه أو استهلاكه في الدورة التشغيلية الاعتيادية؛
- يحتفظ به بصورة أساسية لغرض المتاجرة؛
- يتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير؛ أو
- 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؛ أو
- 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.

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

٣ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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.

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 الجوهري على قياس قيمتها العادلة ككل) في نهاية فترة إعداد كل تقرير مالي.

يتم إشراك المثمنين الخارجيين في تقييم الاستثمارات العقارية. يقرر إشراك المثمنين الخارجيين سنوياً من قبل الإدارة. تتضمن معايير الاختيار على معرفتهم بالسوق والسمعة والاستقلالية والتمسك بالمعايير المهنية. تقرر الإدارة، بعد إجراء مناقشات مع المثمنين 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 كبنود منفصل ويتم رسمته من ثم شطب القيمة المدرجة للعنصر الذي يتم استبداله. يتم رسملة النفقات اللاحقة الأخرى فقط عند زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية للبنود المتعلقة 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 كالاتي:

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

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

٣ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أثاث ومعدات ومركبات (تتمة)

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

إستثمارات في شركات زميلة

إن الشركة 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 باستخدام طريقة الحقوق للمحاسبة.

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

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار قدرة مشاركي السوق على 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 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 وتفصح عن هذا، إذا استلزم الأمر في القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق. يتم استبعاد المكاسب والخسائر 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 لتتماشى مع سياسات المجموعة.

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

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

٣ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إستثمارات عقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية على العقارات المكتمل بناؤها والعقارات قيد الإنشاء أو عقارات يعاد تطويرها محتفظ بها لغرض اكتساب دخل من الإيجارات أو الاستفادة من الارتفاع في ثمنها أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير ضمن الاستثمارات العقارية عندما يتم الاستيفاء بتعريف الاستثمارات العقارية.

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

بعد الإثبات المبدئي، تدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ إعداد التقارير المالية. يتم تضمين المكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيم العادلة للاستثمارات العقارية في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر في الفترة التي تنتج فيها. يتم تحديد القيم العادلة على أساس تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مثن 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 أو المخزون العقاري 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 وُجد مثل هذا الدليل، أو عندما يتطلب عمل فحص اضمحلال سنوي للموجود، تقوم المجموعة بعمل تقييم لقيمة الموجود القابل للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد للموجود، هي القيمة الأعلى للقيمة العادلة للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد، ناقصاً تكلفة البيع وقيمتها المستخدمة وهي محددة للموجود الفردي، إلا إذا كان الموجود غير منتج للتدفقات النقدية والتي هي مستقلة إلى حد بعيد عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة المدرجة للموجود عن قيمته القابلة للاسترداد، فإن الموجود يعتبر مضمحلاً، ويتم خفض الموجود إلى قيمته القابلة للاسترداد.

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

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.

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

٣ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إضمحلال موجودات غير مالية (تتمة)

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

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.

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

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارتها لموجوداتها المالية من أجل تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف 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 عامةً في القوانين أو حسب أعراف السوق (طريقة الشراء العادية) في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجود.

القياس اللاحق

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

- موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات دين)؛
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، مع إعادة تدوير المكاسب والخسائر المتراكمة (أدوات دين)؛
- موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، 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 المالية 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.

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

٣ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات دين) (تتمة)

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.

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

استبعاد الموجودات المالية

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

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

إضمحلال الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإثبات مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة بالنسبة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بمعدل تقريبي لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. 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 والاقتراضات، 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 والاقتراضات والذمم الدائنة، يتم خصم التكاليف المباشرة المنسوبة للمعاملة.

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على قروض لأجل، 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 جوهرياً أو عندما يتم تعديل مطلوب حالي بشكل جوهري، فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعتبر بمثابة استبعاد للمطلوب الأصلي ويتم إثبات مطلوب جديد. يتم إثبات فروق المبالغ المدرجة المعنية في قائمة الأرباح أو الخسائر.

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

٣ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وإظهار صافي المبلغ في القائمة الموحدة للمركز 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 رسمة تكاليف الاقتراض التي تنسب مباشرة إلى اقتناء أو بناء أو إنتاج الموجودات، والتي تستغرق بالضرورة فترة زمنية لكي تكون جاهزة للاستخدام المقصود أو البيع كجزء من تكلفة الموجودات المعنية. يتم احتساب جميع تكاليف الافتراضات الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها. تتألف تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

مخصصات

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

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

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

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

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.

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

٣ معلومات 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 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 الأخر أو قائمة الأرباح أو الخسائر كما يتم إثباتها في الدخل الشامل الأخر أو قائمة الأرباح أو الخسائر على التوالي).

النقد وما في حكمه

لغرض قائمة التدفقات النقدية، يشمل النقد وما في حكمه على أرصدة لدى البنك ونقد وودائع بتواريخ استحقاق أصلية لفترة ثلاثة أشهر أو أقل.

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بنحو ٦٣١,٦٦١ دينار بحريني (٢٠٢٢: ٣٩٢,٢٩٠ دينار بحريني). تتضمن المطلوبات المتداولة على مبلغ وقدره ٤,٤٧٦,٥٦٨ دينار بحريني (٢٠٢٢: ٣,٨٢٢,٦٧٠ دينار بحريني) مستحقة الدفع للمساهمين. 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 ٧٢٣,٣٦٠ دينار بحريني (٢٠٢٢: ١,١٢٦,٢٠٩ دينار بحريني) لا تتضمن على أي تدفقات نقدية خارجة.

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

٤ الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الآراء (تتمة)

مبدأ الاستمرارية (تتمة)

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 القيم العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل جوهرية 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 جوهرية للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. تعتمد المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتوفرة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. قد تتغير الظروف والافتراضات بشأن التطورات المستقبلية حسب التغيرات أو ظروف السوق الخارجة عن نطاق سيطرة المجموعة. وتنعكس مثل هذه التغييرات على الافتراضات عند حدوثها.

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:

(أ) 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؛

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

(ج) 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 للتعثّر 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 ٢٠٢٣ وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

٥ أثاث ومعدات ومركبات

المجموع دينار بحريني	أثاث وتركيبات ومعدات دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	٢٠٢٣
٤٠٣,٧٢٧	٣٤٧,٠٥٥	٥٦,٦٧٢	التكلفة:
٢٨٨	٢٨٨	-	في ١ يناير ٢٠٢٣
(٨,٨٧٥)	-	(٨,٨٧٥)	إضافات
٣٩٥,١٤٠	٣٤٧,٣٤٣	٤٧,٧٩٧	استبعادات
٢٣٠,٤٠٥	١٩٨,٤٣٠	٣١,٩٧٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٤٤,٣٨٤	٣٨,٦٢٩	٥,٧٥٥	الاستهلاك المتراكم:
(٨,٨٧٥)	-	(٨,٨٧٥)	في ١ يناير ٢٠٢٣
٢٦٥,٩١٤	٢٣٧,٠٥٩	٢٨,٨٥٥	مخصص الاستهلاك للسنة
١٢٩,٢٢٦	١١٠,٢٨٤	١٨,٩٤٢	استبعادات
			في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
			صافي القيمة المدرجة:
			في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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
١٨٧,٣٨٨	١٥٥,٧٥١	٣١,٦٣٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٤٨,٣٢٤	٤٢,٦٧٩	٥,٦٤٥	الاستهلاك المتراكم:
(٥,٣٠٧)	-	(٥,٣٠٧)	في ١ يناير ٢٠٢٢
٢٣٠,٤٠٥	١٩٨,٤٣٠	٣١,٩٧٥	مخصص الاستهلاك للسنة
١٧٣,٣٢٢	١٤٨,٦٢٥	٢٤,٦٩٧	استبعادات
			في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
			صافي القيمة المدرجة:
			في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦ إستثمارات عقارية

المجموع دينار بحريني	مباني دينار بحريني	أرض دينار بحريني	كما في ١ يناير
٧٢,٠٠٥,٠٩٢	٦٤,٦٩٣,٢٣٦	٧,٣١١,٨٥٦	إضافات
٨٦٥,٩٣٠	٢٢٢,٣٥٠	٦٤٣,٥٨٠	استبعادات
(١,٦٠١,٩١٨)	(١,٦٠١,٩١٨)	-	تغيرات القيمة العادلة
(٥٦,٨٣٢)	(٥٦,٨٣٢)	-	
٧١,٢١٢,٢٧٢	٦٣,٢٥٦,٨٣٦	٧,٩٥٥,٤٣٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

٦ إستثمارات عقارية (تتمة)

المجموع	مباني	أرض	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٧١,٠٣٥,٣٣٠	٦٦,٩٣٣,٩٣٩	٤,٠٩١,٣٩١	كما في ١ يناير
٣,٢٥٩,١٤٨	-	٣,٢٥٩,١٤٨	إضافات
(٢,٣٢٨,١٩٠)	(٢,٣٢٨,١٩٠)	-	استبعاد إستثمارات عقارية
٤٨,٨٠٤	٨٧,٤٨٧	(٣٨,٦٨٣)	تغيرات القيمة العادلة
<u>٧٢,٠٠٥,٠٩٢</u>	<u>٦٤,٦٩٣,٢٣٦</u>	<u>٧,٣١١,٨٥٦</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، 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 ٥,٠٥٩,٢٥٠ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٥,٧٥٩,٦٦١ دينار بحريني) والمسجلة باسم أحد المساهمين، شركة الداو العقارية ذ.م.م. لمصلحة المنفعة المشتركة للمجموعة إلى حد ٥٠٪ (٢٠٢٢: ٥٠٪).

تتضمن الإستثمارات العقارية على بعض من قطع الأراضي والمباني بقيمة مدرجة قدرها ٣٤,٤٤٣,٧٧٢ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٤٣,٩٠٠,٨٣٠ دينار بحريني) مرهونة مقابل تسهيلات قرض لأجل للمجموعة (الإيضاح رقم ١٥).

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قامت المجموعة ببيع إستثمارات عقارية بصادفي قيمة مدرجة قدرها ١,٦٠١,٩١٨ دينار بحريني (٢٠٢٢: ٢,٣٢٨,١٩٠ دينار بحريني) بمقابل نقدي قدره ٢,٠٧٩,٩٤٩ دينار بحريني (٢٠٢٢: ٢,٩٣٦,٦٢٥ دينار بحريني)، بعد خصم المصروفات المنسوبة. تم إثبات المكسب الناتج من عملية البيع والبالغ ٤٧٨,٠٣١ دينار بحريني (٢٠٢٢: ٦٠٨,٤٣٥ 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 تغييرات أخرى في أساليب التقييم خلال السنة.

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

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
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٨٩٢-٣٠٠	٨٩٢-٣٠٠	طريقة النهج المقارن
٨٨٦-٨١٧	٨٨٦-٨٧٥	طريقة النهج المقارن
٦٤٦-١٦١	٦٤٦-١٦١	طريقة النهج المقارن
%٧ و %٥	%٧ و %٥	طريقة الدخل
		معدل خصم

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:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٤١,٩٧٤	-	موجودات متداولة
٥,٠٨٨,٥٢٩	-	موجودات غير متداولة
(٣٧٥,٦٣٨)	-	مطلوبات متداولة
(٤,٥٣٦,٣٧٢)	-	مطلوبات غير متداولة
٢١٨,٤٩٣	-	صافي الموجودات
%٢٥	%٢٥	نسبة حصة ملكية المجموعة
٥٤,٦٢٣	-	القيمة المدرجة للإستثمار
(٥٤,٦٢٣)	-	محسوم منها: الاضمحلال المثبت في خلال السنة
-	-	
(١,٥٩١,١٧٦)	-	الخسارة للسنة
(٣٩٧,٧٩٤)	-	حصة المجموعة من الخسارة للسنة
(٤٥٢,٤١٧)	-	مجموع الاضمحلال وحصة المجموعة في الخسارة

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

تأسست شركة أصداف العقارية ذ.م.م. ("أصداف") في شهر أغسطس ٢٠٠٩. قامت المجموعة بإقتناء ٥٠٪ حصة ملكية في شركة أصداف والتي ستقوم بالمشاركة في عملية إقتناء وبيع وتأجير الإستثمارات العقارية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت القيمة المدرجة لاستثمارات المجموعة في الشركة الزميلة لا شيء (٢٠٢٢: ١,١١٩ دينار بحريني). خلال السنة، لدى الإدارة اضمحلال في استثماراتها في الشركة الزميلة.

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

٨ ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٨,٩٥٤	١٥,١٥٤	مبالغ مستحقة من المستأجرين
٤١٣,٨٦٥	٢٦٩,٧٩٩	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح رقم ١٨)
٧٣٦,٦٧٢	٨٥٥,٥٩٢	مبالغ مستحقة من مشتري العقارات المباعة
٨٦,٦٩٤	٥١,٢٥٩	مبالغ مدفوعة مقدماً
١٣١,٠٢٧	٩٤,٢٦٧	ذمم مدينة أخرى
<u>١,٣٧٧,٢١٢</u>	<u>١,٢٨٦,٠٧١</u>	
(٢٤٣,٩٩٣)	(٤٧٩,١٩٧)	جزء غير متداول من مبالغ مستحقة من المشتريين
<u>١,١٣٣,٢١٩</u>	<u>٨٠٦,٨٧٤</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.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢، كانت جميع الذمم المدينة للمستأجرين حالية.

٩ أرصدة لدى البنك ونقد

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٢,١٣٧	١٢,٢١٨	نقد في الصندوق
٢,١٨١,٧٦٠	٨٥٩,٣٢١	أرصدة لدى البنك - حسابات جارية
٥٥٠,١٨٤	١٩٤,٨٢٧	أرصدة لدى البنك - حسابات توفير*
٥,٥٠٠,٠٠٠	٣,٨٥٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل**
<u>٨,٢٤٤,٠٨١</u>	<u>٤,٩١٦,٣٦٦</u>	أرصدة لدى البنك ونقد
(٣٥٠,٠٠٠)	-	نقد مقيد
<u>٧,٨٩٤,٠٨١</u>	<u>٤,٩١٦,٣٦٦</u>	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٪ (٢٠٢٢: نفسه).

** يتم الاحتفاظ بالودائع قصيرة الأجل لدى أحد البنوك في مملكة البحرين بتاريخ استحقاق لفترة ثلاثة أشهر وتحمل معدل ربح من ٥,٢٪ إلى ٥,٧٪.

يتم الاحتفاظ بالأرصدة المصرفية والودائع قصيرة الأجل للمجموعة لدى بنوك ذات تصنيفات خارجية طويلة الأجل من أيه إلى بي بي بي. (٢٠٢٢: 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 (٢٠٢٢: 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.

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

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 ٢٠٢٣، تم تحويل مبلغ وقدره ١٦١,٠٨٣ دينار بحريني (٢٠٢٢: ١١٩,٤١٠ 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 (٢٠٢٢: ١٢٥,٠٠٠ دينار بحريني). وهي غير قابلة للتوزيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح أسهم بواقع ٥ فلس للسهم وإجمالي ١,٦٦٩,٥٠٠ دينار بحريني تتعلق بالسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والتي تخضع للحصول على موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي (٢٠٢٢). تم اقتراح توزيع أرباح أسهم بإجمالي ١,٦٦٩,٥٠٠ دينار بحريني.

قامت الشركة خلال السنة بدفع أرباح أسهم بإجمالي ١,٦٦٩,٥٠٠ دينار بحريني (٢٠٢٢: ١,٦٦٩,٥٠٠ دينار بحريني) تتعلق بالسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتعلق بالسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١).

١٥ قروض لأجل

٢٠٢٢	٢٠٢٣	استحقاق أصلي	استحقاق جديد	
٨,٧٤٩,٤٨١	-	٣٠ أبريل ٢٠٢٤	يتم سداه بالكامل	قرض رقم ١
٩,٧٣٦,٨٠٠	-	٧ يناير ٢٠٣٢	يتم سداه بالكامل	قرض رقم ٢
-	٧,٥٠٠,٠٠٠	لا ينطبق	٩ أكتوبر ٢٠٣٦	قرض رقم ٣
-	٧,٥٠٠,٠٠٠	لا ينطبق	٩ أكتوبر ٢٠٣٦	قرض رقم ٤
١٨,٤٨٦,٢٨١	١٥,٠٠٠,٠٠٠			
(٢,١٩٢,٩٧٢)	-			محسوم منه: الجزء المتداول
١٦,٢٩٣,٣٠٩	١٥,٠٠٠,٠٠٠			الجزء غير المتداول

خلال السنة، قامت المجموعة بسداد تسهيلات القروض السابقة وحصلت على قرضين جديدين لأجل من مؤسسة مالية في مملكة البحرين بالدينار البحريني. تحمل هذه القروض فائدة لمدة ثلاثة أشهر بمعدل بيبور مضافاً إليها فائدة بنسبة ١,٥٪ (٢٠٢٢: ٥٪ - ٧,٧٪).

يتم ضمان القروض لأجل بموجب الاستثمارات العقارية للمجموعة بقيمة مدرجة قدرها ٣٤,٤٤٣,٧٧٢ دينار بحريني (٢٠٢٢: ٤٣,٩٠٠,٨٣٠ 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.

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

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 وتسد عند الطلب.

١٧ ذمم دائنة ومستحقات

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٨٨,١٨٨	-	مبالغ مستحقة الدفع للمقاولين
٥٥,٥٤٢	٢٨٦,٨٨٩	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة (إيضاح رقم ١٨)
١,٧٨٧,٠٣٩	٣٠٥,٢٥٠	تكاليف تمويل مستحقة
٢٠٣,٧٦٩	١٩٢,٢٨٩	مصرفات مستحقة
٣٩٣,٦٧٧	١٩٤,٧٩٦	مطلوبات أخرى
<u>٢,٥٢٨,٢١٥</u>	<u>٩٧٩,٢٢٤</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:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	طبيعة العلاقة	العلاقة
دينار بحريني	دينار بحريني		
٢٠٩,٦٧٣	٢٠١,٩٠٦	المصرفات التشغيلية للعقار	مساهم

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

٢٠٢٢		٢٠٢٣		
ذمم مدينة	ذمم دائنة	ذمم مدينة	ذمم دائنة	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٤,٤٧٦,٥٦٨	-	٤,٤٧٦,٥٦٨	-	المساهمين
١,٧٨٧,٠٣٩	٢٦٩,٧٩٩	٢٨٦,٨٨٩	٢٦٩,٧٩٩	الأطراف ذات العلاقة
<u>٦,٢٦٣,٩٦٩</u>	<u>٢٧١,١٣٢</u>	<u>٤,٧٦٣,٩١٥</u>	<u>٢٧٠,٩١١</u>	

إن الأرصدة القائمة المستحقة القبض من الأطراف ذات العلاقة الناتجة ضمن الأعمال الاعتيادية هي بدون فائدة وغير مضمونة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. لم تقم المجموعة بتسجيل أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على المبالغ المستحقة من قبل الأطراف ذات العلاقة حيث إن مخاطر الخسارة من واقع الخبرة السابقة والمتوقعة ضئيلة.

تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

بلغت مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ٧٠,٠٠٠ دينار بحريني خلال السنة (٢٠٢٢: ٧٠,٠٠٠ دينار بحريني). لا يوجد لدى المجموعة موظفي إدارة رئيسيين آخرين خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. بلغت الرسوم الإدارية التي يتقاضاها طرف ذو علاقة ١٠٠,٠٠٠ دينار بحريني خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١٠٠,٠٠٠ دينار بحريني) والتي تم تضمينها في المصروفات الأخرى في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر.

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

١٩ دخل الفوائد ودخل آخر

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٥٧,٩٠٣	٢٠٩,١٠١	دخل الفوائد
٤١,٤٦٢	٥٧,٥٠٦	دخل متنوع
<u>٩٩,٣٦٥</u>	<u>٢٦٦,٦٠٧</u>	

٢٠ تكاليف التمويل

تمثل هذه مصروفات الفوائد على قروض لأجل بمعدل فائدة قدره ٧,٧٪ - ٩,١٣٪ (٢٠٢٢: ٥٪ - ٧,٧٪).

٢١ تكاليف الموظفين

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٨٥,٠٩١	٢٣٩,٧٤٦	أجور ورواتب
٢٤,٧٩٢	٢٤,١٧٠	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٥٥,٤٦٥	٩٦,٥٧١	مكافآت الموظفين الأخرى
<u>٣٦٥,٣٤٨</u>	<u>٣٦٠,٤٨٨</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 لكونه العملة الرئيسية وعملة العرض. كما يوجد لدى المجموعة معاملات بالدرهم الإماراتي. ومع ذلك، فإن المجموعة غير معرضة لأيه مخاطر عملة جوهريه.

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.

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

٢٢ إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

تسعى المجموعة لتقليل مخاطرها الائتمانية فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من المستأجرين 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.

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 إستحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة للمجموعة، بناءً على التواريخ التعاقدية للسداد وأسعار الفائدة الحالية للسوق.

٢٠٢٣	عند الطلب دينار بحريني	أقل من ٣ أشهر دينار بحريني	٣ إلى ١٢ شهر دينار بحريني	١ إلى ٥ سنوات دينار بحريني	أكثر من ٥ سنوات دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
قروض لأجل	-	٣٠٥,٢٥٠	٩١٥,٧٥٠	٧,٦٣٤,٠٧٧	١٧,٨٠٣,٨٥	٢٦,٦٥٨,٩٣٢
ذمم دائنة	٤,٤٧٦,٥٦٨	-	-	-	-	٤,٤٧٦,٥٦٨
المجموع	٤,٤٧٦,٥٦٨	٥٩٢,١٣٩	٩١٥,٧٥٠	٧,٦٣٤,٠٧٧	١٧,٨٠٣,٨٥	٣١,٤٢٢,٣٨٩
٢٠٢٢	عند الطلب دينار بحريني	أقل من ٣ أشهر دينار بحريني	٣ إلى ١٢ شهر دينار بحريني	١ إلى ٥ سنوات دينار بحريني	أكثر من ٥ سنوات دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
قروض لأجل	-	١,١٩٧,٢٦٠	٢,١٠٤,٢٣٥	١١,٨٩٨,٠٠٦	٧,٨٢٥,٦٩٨	٢٣,٠٢٥,١٩٩
مبالغ مستحقة الدفع لمساهمين	٣,٨٢٢,٦٧٠	-	-	-	-	٣,٨٢٢,٦٧٠
مبالغ مستحقة الدفع للمقاولين	-	٨٨,١٨٨	-	-	-	٨٨,١٨٨

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

٢٢ إدارة المخاطر (تتمة)

التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل

التدفقات النقدية				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الإضافات	المدفوعة	كما في ١ يناير ٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
١٥,٠٠٠,٠٠٠	(١٨,٤٨٦,٢٨١)	١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٤٨٦,٢٨١	قروض لأجل

التدفقات النقدية				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الإضافات	المدفوعة	كما في ١ يناير ٢٠٢٢	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
١٨,٤٨٦,٢٨١	(١,٠٩٦,٤٨٦)	-	١٩,٥٨٢,٧٦٧	قروض لأجل

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 ٦,٣٧٧,١٦٩ دينار بحريني (٢٠٢٢: ٦,٤٦٨,٨١٥ دينار بحريني). من المتوقع أن يكون للتغيرات السلبية بنسبة ١٠٪ في المدخلات الجوهرية التي يمكن ملاحظتها تأثير سلبي بنحو ٦,٠٦٩,٧٢٨ 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 ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. يشمل رأس المال أسهم حقوق ملكية المجموعة ويقاس بمبلغ وقدره ٤٩,٣٥٢,٩٠٣ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤٩,٤١١,٥٧١ 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 لمساهم.

تدرج الاستثمارات العقارية للشركة والتي تبلغ قيمتها المدرجة ٧١,٢١٢,٢٧٢ دينار بحريني (٢٠٢٢: ٧٢,٠٠٥,٠٩٢ 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 ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. ولم يكن هناك تحويلات إلى أو من المرحلة ٣ لقياسات القيمة العادلة.

ملاحظات حول البيانات المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2023

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.

	شركة أوريان كوارترز دينار بحريني	شركة النبال العقارية دينار بحريني	النبال السيف ريزيدنس دينار بحريني	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
المجموع دينار بحريني	%٥٠	%٥٠	%٥٠	نسبة الحقوق غير المسيطرة
٢٦,٩٤٥,٤٥٦	١٥,٣٢٥	٢٦,٩٣٠,١٣١	-	موجودات غير متداولة
٥,١٦٣,١٣٤	١,٠٠٥,٠١٨	٣,٧٧٠,٧٨٧	٣٨٧,٣٢٩	موجودات متداولة
٧,٥٤٤,٧١١	١٧,٨٤٤	٧,٥٢٦,٨٦٧	-	مطلوبات غير متداولة
١٠,٩٨١,٦٢٣	١,١٣٤,٣٣٨	٩,٨٤٤,٠٥٦	٣,٢٢٩	مطلوبات متداولة
١٣,٥٨٢,٢٥٦	(١٣١,٨٣٩)	١٣,٣٢٩,٩٩٥	٣٨٤,١٠٠	صافي الموجودات (العجز في الموجودات)
٦,٧٩١,١٢٨	(٦٥,٩٢٠)	٦,٦٦٤,٩٩٨	١٩٢,٠٥٠	صافي الموجودات (العجز في الموجودات) العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة
٢,٢٦٤,١٦٤	٣٣٨,٩٦٦	١,٩٢٥,١٩٨	-	الإيرادات
٩٨٦,٦٧٥	(٥,٧٨٤)	٩٩٢,٤٥٩	-	الأرباح (الخسائر)
٩٨٦,٦٧٥	(٥,٧٨٤)	٩٩٢,٤٥٩	-	مجموع الدخل (الخسارة) الشاملة
٤٩٣,٣٣٨	(٢,٨٩٢)	٤٩٦,٢٣٠	-	الربح (الخسارة) المخصصة للحقوق غير المسيطرة

	شركة أوريان كوارترز دينار بحريني	شركة النبال العقارية دينار بحريني	النبال السيف ريزيدنس دينار بحريني	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
المجموع دينار بحريني	%٥٠	%٥٠	%٥٠	نسبة الحقوق غير المسيطرة
٢٦,٨٨٧,٤٨١	١٩,٦٧٩	٢٦,٨٦٧,٨٠٢	-	موجودات غير متداولة
٦,١٤٩,٧٠٣	٧٩٧,٠٩١	٤,٩٦٥,٢٨٣	٣٨٧,٣٢٩	موجودات متداولة
٩,٢٥٠,٢٧٦	١٦,٩١٢	٩,٢٣٣,٣٦٤	-	مطلوبات غير متداولة
١١,١٩١,٣٢٧	٩٢٥,٩١٣	١٠,٢٦٢,١٨٥	٣,٢٢٩	مطلوبات متداولة
١٢,٥٩٥,٥٨١	(١٢٦,٠٥٥)	١٢,٣٣٧,٥٣٦	٣٨٤,١٠٠	صافي الموجودات/ (العجز في الموجودات)
٦,٢٩٧,٧٩٠	(٦٣,٠٢٨)	٦,١٦٨,٧٦٨	١٩٢,٠٥٠	صافي الموجودات العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة
١,٦٧١,٦٥٧	٣٥٣,٢٥٥	١,٣١٨,٤٠٢	-	الإيرادات
٧٦٨,٨٩٤	(٥٢,٦٤٢)	٨٢١,٥٣٦	-	الأرباح (الخسائر)
٧٦٨,٨٩٤	(٥٢,٦٤٢)	٨٢١,٥٣٦	-	مجموع الدخل (الخسارة) الشاملة
٣٨٤,٤٤٧	(٢٦,٣٢١)	٤١٠,٧٦٨	-	الربح (الخسارة) المخصصة للحقوق غير المسيطرة



برج كاتاماران
مبنى 3130
طريق 4653
بلوك 346
منطقة السيف
مملكة البحرين
هاتف : +973 17532201
فاكس: +973 17532261
www.firstre.net