

# نمسي بثبات

التقرير السنوي .٢٠٢٣

البحرين الأولي  
First Bahrain



**صاحب السمو الملكي**  
**الأمير سلمان بن حمد آل خليفة**

ولي العهد ونائب القائد الأعلى  
وزير خارجية مملكة البحرين



**صاحب الجلالة**  
**الملك حمد بن عيسى آل خليفة**

ملك مملكة البحرين



**صاحب السمو**  
**الشيخ صباح الخالد الحمد الصباح**

رئيس وزراء دولة الكويت



**صاحب السمو**  
**الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح**

ولي عهد دولة الكويت



**صاحب السمو**  
**الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح**

أمير دولة الكويت

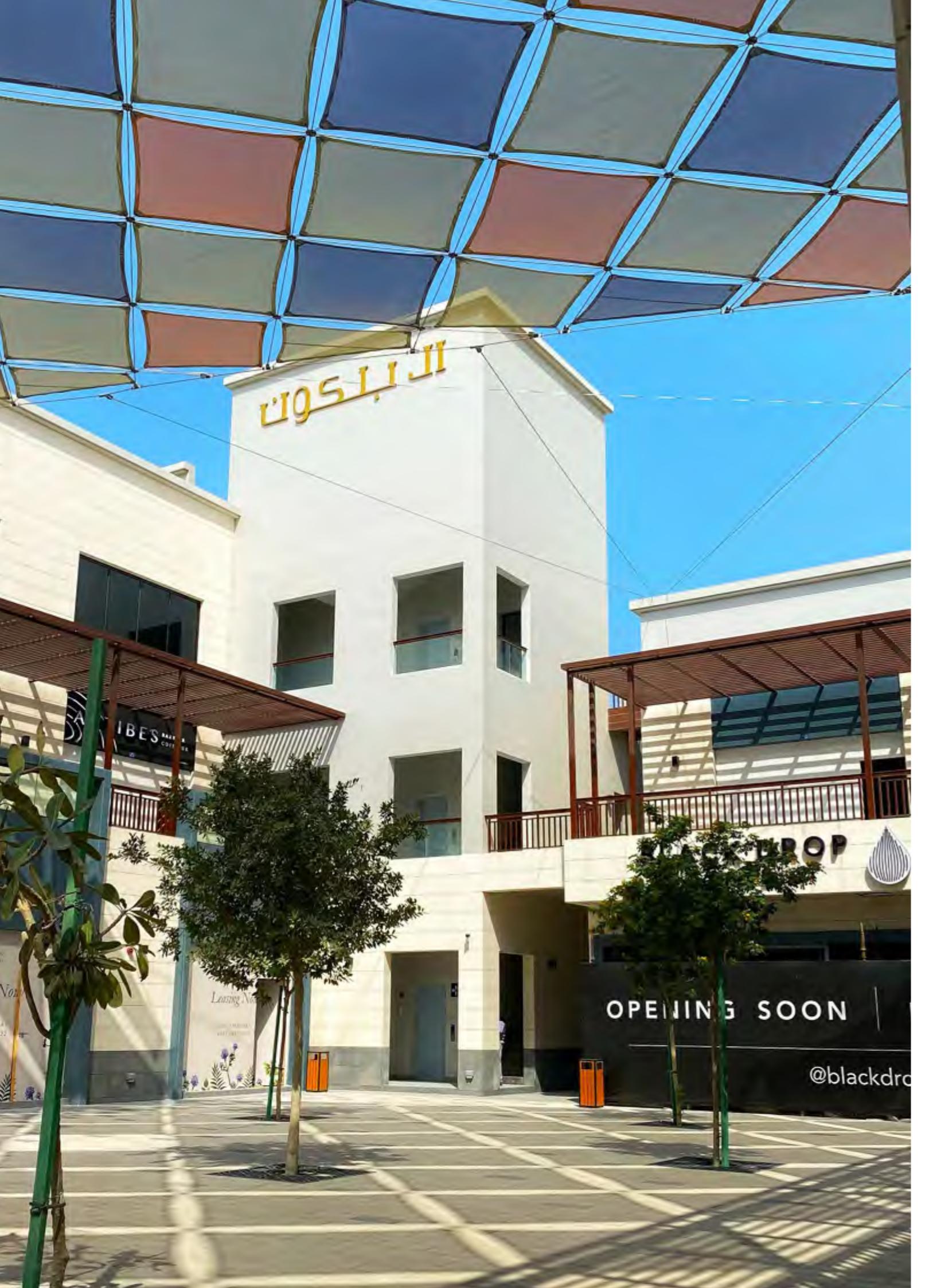
# المحتويات

- |     |                              |
|-----|------------------------------|
| ١.  | نبذة عن الشركة               |
| ٨.  | الرؤية والرسالة              |
| ٩.  | تقرير مجلس الإدارة           |
| ١٣. | تقرير خاص                    |
| ١٨. | أعضاء مجلس الإدارة           |
| ٢٠. | أعضاء إدارة التنفيذية        |
| ٢٢. | الرقابة الداخلية             |
| ٢٧. | تقرير هيئة الرقابة الشرعية   |
| ٣٣. | تقرير مراقب الحسابات المستقل |
| ٣٤. | البيانات المالية المجمعة     |



# نبذة عن الشركة

"البحرين الأولى" للتطوير العقاري (شركة مساهمة كويتية)، هي شركة إستثمارية تسعى لابتكار في مجال التطوير العقاري. وتعمل الشركة على تكريس جهودها بغية تحقيق عوائد مجذبة من خلال شراكات جادة وهادفة، كما تسعى لإيجاد قيمة متواصلة لجميع المساهمين بتطبيق نهج استثماري طموح يرتكز في جوهره على الطلب. ومع تدشين مكاتبها في كل من دولة الكويت ومملكة البحرين، عكفت الشركة على تعزيز مكانتها الاستراتيجية الرفيعة وتأكيد ريادتها الملحوظة في تنفيذ مشاريع استثمارية واعدة عبر دول مجلس التعاون الخليجي.



وتعد قرية المركادو الآن مجتمعاً مزدهراً مع عدد متزايد من السكان حيث تم بيع أو حجز ثلثي الوحدات السكنية مع نهاية العام.

وقد انتهت الشركة من تطوير مجمع البلكون في الواحة البحريenne للمنامة، وهو أحدث مشاريع الشركة. وقد بدأ عملياته بافتتاح المستاجر الرئيسي ستاركس لفرعه بمسار خاص للسيارات في ديسمبر ٢٠١٦، كذلك يستمر العمل على الأرض المجاورة، والتي ستحتضن الفرع الأول في مملكة البحرين لمكتبة جير العلامه السعودية الرائدة، والتي من المتوقع أن تنتهي أعمال البناء في النصف الثاني من عام ٢٠١٧.

ومع إضافة هذه المنشآت التجارية والسكنية إلى المنشآت الصناعية الحالية للشركة، فقد نجحت الشركة في توسيع استثماراتها العقارية، وتنطلع إلى تعزيز أصولها المدرة للدخل.

وبالرغم من الاهتزازات السلبية للإقتصاد الناجمة عن الأزمة الصحية لفايروس الكورونا وانخفاض أسعار النفط، فإن الشركة في وضع نقدي قوي سيمكّنها من تجاوز العواصف المقبلة.. وبفضل القيادة الحكيمة والالتزام والنزاهة، فإن البحرين الأولى تعمل بنشاط على توفير إمكاناتها للعمل لصالح جميع أصحاب المصلحة.

والمتوسطة الحجم (المشاريع الصغيرة والمتوسطة)، ويقع في مرسى البحرين للاستثمار (BIW)، في مدينة سلمان الصناعية، وبالقرب من كل من ميناء خليفة الجديد ومطار البحرين الدولي.

ويتألف المشروع من سبعة مباني للمستودعات تم تشييدها بين عامي ٢٠١٤-٢٠١٥. وقد تم تأجير المنشآت بالكامل حيث تستضيف أكثر من ٣ شركات تتمثل تشكيلاً واسعة من الأعمال تشمل موزعي السلع سريعة الإسلاك إلى الصناعات الصغيرة.

وفي عام ٢٠١٥، قامت الشركة بتطوير مشروعها متعدد الاستخدام في منطقة الجنبي وتم استكمال وتشغيل المرحلة الأولى منه في منتصف ٢٠١٦. مجمع المركادو وهو عبارة عن مجمع مفتوح في الهواء الطلق يبني إحتياجات المنطقة للمطاعم والخدمات مع وجود سوبرماركت رئيسي.

ومع بداية ٢٠١٧، تم البدء بالعمل على المرحلة الثانية وهو مشروع سكني، مكون من ٤ وحدات سكنية متعلقة ومنفصلة، وقد تم تسليم أولى الوحدات - والتي بيعت خارج المخطط - خلال ٢٠١٨.

تأسست الشركة في أكتوبر ٢٠١٤ بدولة الكويت تحت اسم "شركة براق الخليج القابضة" برأس مال مدفوع بقيمة مليون دينار كويتي، إلا أنه تم تغيير هذا الاسم لاحقاً ليصبح "شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري"، مع زيادة في رأس المال. وفي عام ٢٠١٧، قامت "البحرين الأولى" بتدشين مكتبها التسغيلي في مملكة البحرين. ومنذ تأسيسها، بدأت الشركة على الاسترشاد بمبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية في جميع عملياتها اليومية ومصالحها التجارية.

تضمم مجموعة المساهمين الأساسيين في شركة "البحرين الأولى" العديد من المؤسسات الإقليمية العربية والجهات الاستثمارية المرموقة في المجال العقاري، ومنها شركة كاماكي، وشركة المجموعة العملاقة القابضة، وشركة وفره للاستثمار الدولي، وشركة إستيراد الإستثمارية (ش.م.ب)، وبعقول يوسف الجوعان.

وفي الوقت الحاضر، فإن شركة "البحرين الأولى" تمتلك أو تحتفظ بحق ملكية أكثر من ٩٠ متر مربع من الأراضي ذات الموقع الإستراتيجي الفريد بـ مملكة البحرين.

وقد كان مشروع الشركة الإفتتاحي هو مستودعات مجال. وهو مرفق صناعي متعدد الاستخدام، ومصمم لدعم الشركات الصغيرة

## قيمنا

قيمنا هي التي تحدد سلوكنا. القيم الأساسية الأربع لشركة البحرين الأولى تتبع منا كأشخاص وتحدد ما سنكون عليه كشركة. إذا كان هناك أي تعارض بين قيمتين، نختار الإجراء الذي يتماشى مع أعلى قيمة.

## الشراكة

نستمر في بناء شبكة دولية من التحالفات الإستراتيجية. هذه التحالفات تشارك مع رؤيتنا لتعظيم العائد من الاستثمار وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية. وفي العمل جنباً إلى جنب مع شركاء مختارين، فإننا نقوم بتأسيس بنية دعم قوية وآمنة ونهضي قدماً بثقة وعزز.

## المصداقية

نحن متخصصون ولتزمنا بمبادئنا. نحن نقف إلى جانب المسؤوليات الاجتماعية لشركتنا. لدينا الخبرة والتفاني اللذان يمكننا من تجاوز الأفكار التقليدية، وأن نقدم لعملائنا حلول ذات معنى.

## الرؤية

تحقيق إنجازات ذات قيمة عالية.

## الرسالة

تقوم "البحرين الأولى"، من منطلق إبداعي ومبكر للأعمال، باستحداث وتنظيم الجهد لإقامة مشاريع عقارية تحقق فيما متواصلة ورخاء واسعاً لأفراد مجتمعها وجميع مساهميها على حد سواء وذلك بالدخول في شراكات جادة وإستثمارات واعية بما يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.

## الإِرْدَهَار

فهمنا ورؤيتنا لسوق العقارات هي القوة الدافعة التي تمكنا من ضمان استمرار الإردهار لجميع مساهمينا. لقد أنشأنا ثقافة حيوية تتطلب التميز في كل مشروع تجاري.

## الابتكار

نحتضن الإبداع في بيئة متغيرة باستمراً، ونستفيد من هذه المتغيرات لتوفير حلول ذكية. من خلال التخطيط динاميكي، نعمل على تعزيز القيمة للمساهمين، وزيادة فرص المستثمرين، وقيادة النمو العقاري في المنطقة إلى مستويات أعلى.





# تقرير مجلس الإدارة

نيابة عن مجلس الإدارة، يسرّني أن أقدم لكم هذا التقرير السنوي والبيانات المالية المجمعة لشركة البحرين الأولى للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

المصرية والاستثمارات، ويشكل إضافة قيمة  
إلى لجنة التدقيق وإدارة المخاطر وإلى مجلس  
الادارة بشكل عام.

إلى إدارتنا وموظفيها، أقدر بصدق وأحترم  
خدمتكم المخلصة والمهنية، والتكييف مع  
بيئة العمل عن بعد حيث نجحتم في تحقيق  
أهدافكم خلال الوباء، والآن أكثر من أي وقت  
 مضى، أدعوكم إلى تجديد التزامكم بالعمل  
معاً لإنجاز مشاريعكم ومواجهة التحديات  
التي تواجهنا. معاً، سنقوم برعاية موارد  
الشركة، والغلب على العاصفة، وسنخرج أقوى  
من أي وقت مضى.

وأخيراً لمساهمينا الأعزاء، يسعدني جداً أن أكون قادرًا على تقديم هذه النتيجة الإيجابية لكم. على الرغم من الوباء، فإننا ننهي العام في وضع قوي وسنتمكن من منحكم مكافأة ملموسة مع الاحتفاظ باحتياطيات كافية لإدارة حالة عدم اليقين في المستقبل.

مواصلة البناء على الرغم من ضغوط السبيولة الواضحة طوال هذا العام يسلط الضوء على قوة علاقاتنا المصرفية وثقة السوق في قدرتنا على مواصلة التمويل الذاتي لمشاريعنا، وخلق تدفقات جديدة للإيرادات حتى في الأوقات الصعبة.

على نفس المنوال، فنحن ممتنون للقيادة المخلصة والمدرورة لجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين، وصاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة، ولبي العهد، نائب القائد الأعلى الذي توليه منصبه الجديد كرئيس لمجلس وزراء مملكة البحرين. وعلى وجه الخصوص، نثمن للغاية للأمير سلمان قيادته الجريئة والعملية والدؤوبة خلال أزمةجائحة كورونا.

وتحتاج إلى مواصلة السعي لتحقيق هدفنا المتمثل في تدوير جميع أصولنا إلى مصادر دخل نشطة للمساهمين. وستواصل الشركة استكشاف وسائل تحقيق التخارج التقيدي من العقارات المدمرة للدخل الحالي لتوفير السيولة لمزيد من التوسيع وتوزيعات الأرباح. أينما تستثمر الشركة، فسوف تتأكد من أنها تضيف قيمة وتساهم في المجتمع المحلي بما تماشى مع قيمه.

التحولات والشكرا والإمتنان

وفقنا الله جميما، ونتمنى لكم الصحة والأمن  
والازدهار المستدام.

علاوة على ذلك، نعرب عن تقديرنا لجميع وزارات الحكومية والهيئات الرقابية والهيئات التنظيمية في كل البلدين، على دعمهم البناء والتوجيه الحكيم، لا سيما خلال هذا العام الصعب.

لوفاة صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح أمير دولة الكويت. وبالمثل، فإننا نواسى شعب البحرين على فقدان صاحب السمو الملكي للأمير خليفة بن سلمان آل خليفة رئيس وزراء مملكة البحرين، ونثمن

وقد تمت هذه المهمة بنجاح في دول مجلس التعاون الخليجي كل.

كما نرحب بالقيادة الجديدة التي صعدت باقتدار لتحمل المسؤولية الجسيمة. ونقدم بأطيب تمنياتنا وتهنئتنا لسمو الشيخ زايد الأحمد الجابر الصباح، بصفته أميراً لدولة

بفضل تأجيل القروض مما ساهم في النتيجة الإيجابية التي تحققت على الرغم من الصدمة الاقتصادية المتعلقة بالوباء.

بالنسبة لبيان المركز المالي للمجتمع، فقد ارتفعت قيمة إجمالي حقوق المساهمين بنسبة ٢,٣٢٪ لتصل إلى ٩٤,٨٤٠ دينار كويتي (١٩). بلغت القيمة الدفترية ١٣٣,١٧٣ دينار كويتي، وبذلك يعكس النمو إلى حد كبير بناءً مجمع البلacon ومكتبة جرير، بدعم من التمويل المصرفى، مما أدى إلى نمو قيمة العقارات الاستثمارية إلى ٥٧,٦١٧٤,٣٤٨ دينار كويتي (١٩). وقد انخفضت قيمة العقارات المطروحة بنسبة ٢٪، حيث تم تمويل ٦ فلل من المخزون إلى نقد عند بيعها. كما ارتفعت الودائع النقدية والودائع قصيرة الأجل بنسبة ٥٪ لتصل إلى ٣٨٣,٩٦٢ دينار كويتي (١٩). الأصول بنسبة ٦٪ لتصل إلى ٤٣,٣٣٣ دينار كويتي (١٩)، ونمط قيمة إجمالي التوصية يتوزع الأرباح، لدينا نسبة سيولة نقدية تبلغ ٥٪ (١٩،٢٠)، مما يجعلنا في وضع جيد إذا واجهتنا أي صدمات اقتصادية أخرى.

وقد ارتفع إجمالي الدين بنسبة ٢٪ ليبلغ ٧٣٤,٣٥٩ دينار كويتي (١٩). بلغ ٥,٥٨٧ دينار كويتي، حيث استخدمت الشركة ٤٪ من تسهيلات تمويل البناء البالغة ٤,٤ مليون دينار كويتي بحلول نهاية العام، مما أدى إلى ارتفاع نسبة الدين إلى حقوق الملكية لدينا إلى ٦,٣٨٪ (١٩)، وهي نسبة تحت السيطرة تماماً مع وجود كافة الضمانات البنكية. إن

محل آخرين بعد إغلاقهما. كما عاززت العقارات الصناعية نتائجنا لأن هؤلاء المستأجرين لم يتأثروا بشدة مثل مستأجري التجزئة لدينا، وهذا ما يؤكد على نجاح سياسة التنويع في الاستدامة التي اتبعتها إدارتنا.

وقد تلقت الشركة من حكومية ساعدت على تحسين أدائها خلال الجائحة، حيث استفادت الشركة من الدعم للرواتب المحلية وفوائض الكهرباء. علاوة على ذلك، قرر مصرف البحرين المركزي تأجيل أقساط القروض لمدة ستة أشهر، والذي مدد لاحقاً لأربعة أشهر إضافية لأجل الدين، وهذا الإجراء دعم بشكل كبير مركتنا النفطي.

وبمراجعة أدائنا المالي لعام .٢٠١٣، فقد بلغ صافي ربح الشركة ٨٨٦,٨٤٠ ديناراً كويتياً، مدفوعاً بصافي دخل إيجاري قدره ٧٥٠ ديناراً كويتياً (٢٠١٣، ٩٥٣)، اديناراً كويتياً) بالرغم من الضغوط لتخفيض أسعار الإيجارات بسبب جائحة كورونا وكذلك زيادة المعروض. وقد بلغ فلل من مشروع قرية المركادو إلى توقيع إجمالي إيرادات بمبلغ ٤٥,٨٣٧ دينار كويتي، مما أدى إلى تحقيق ٦٦٢,٧ دينار كويتي (٢٠١٩، ٧٦,٢)، ادينار كويتياً) كصافي ربح من مبيعات الفلل. بالإضافة إلى ذلك، هناك زيا في القيمة العادلة للاستثمار العقاري بمبلغ ٥٩,١٩ دينار كويتي (٢٠١٩، ٦٧,٥٩)، دينار كويتي هي مجده بالإضافة إلى ٨٨٥ دينار كويتي هي من منح الحكومية. وقد انخفضت المصروفات نتيجة انخفاض تكاليف التمويل إلى ٤٣٣ دينار كويتي (٢٠١٩، ٧٦٠,٩٨٢)، ديناراً كويتياً

٦٤ في نهاية العام حيث نتطلع إلى تسليم هذا العقار منتصف العام المقبل. وبلغ معدل الإشغال للمشتراك للمشروعين ٧٪ مما يؤكد على أن هذا المشروع في طريقه إلى أن يصبح مشروعًا تجاريًا ناجحًا ضمن محفظتنا المتعددة من العقارات المدورة للدخل. وكذلك فقد دعم الوضع النقدي للشركة بعائدات بيع ٦ فلل من مشروع قرية المركادو بالرغم من الوباء حيث أصبحت قرية المركادو مكانًا مرغوبًا للغاية للعيش فيه، ويقع على مسافة قريبة من سوبر ماركت الأسرة والخدمات الأخرى. وقد واجهت المطاعم والخدمات الأخرى في مجمع المركادو وقتاً عصيًّا بسبب القيود المتعلقة بالوباء، حيث أغلقت عدة وحدات وطلبت أخرى تخفيضات لمواصلة عملياتها، ومع ذلك، بحلول نهاية العام، كانت هناك أخبار سارة حيث تم افتتاح مطعمين جديدين ليحل

ا. | نمضى بثبات

# تقرير خاص

## EL BALCÓN البلكون



**الموقع:** زاوية شارع رقم ٨١٩ وشارع ٣٤، الواجهة البدوية للمنامة  
٦٤٦، مملكة البحرين

**القيمة:** ٦٥ مليون دينار كويتي  
**مساحات القابلة للتأجير:** ٤,٢٩٩ متر مربع  
**تاريخ البدء في أعمال البناء:** الربع الأول ٢٠١٩  
**تاريخ الانتهاء من أعمال البناء:** الربع الرابع ٢٠٢٣

### مجمع البلكون

مشروع السيف الجديد هو مركز للبيع بالتجزئة مصمم لتوفير مزيج من المطاعم والملاهي ومحلات التسوق والخدمات ويتميز المركز بوجود شرفات ومناطق جلوس في الهواء الطلق. وقد افتتح المستأجر الرئيسي ستاربكس فرعه في المجمع بمسار خاص للسيارات وخدمة ٢٤ ساعة طوال الأسبوع.



**الموقع:** زاوية شارع رقم ٨١٩ وشارع ٣٤، الواجهة البدوية للمنامة  
٦٤٦، مملكة البحرين

**القيمة:** ٣٤ مليون دينار كويتي  
**مساحات القابلة للتأجير:** ٤,٩٨ متر مربع  
**تاريخ البدء في أعمال البناء:** الربع الثاني ٢٠٢٣  
**تاريخ الانتهاء من أعمال البناء:** الربع الثالث ٢٠٢٤

### مكتبة جرير

تعد مكتبة جرير واحدة من أقوى العلامات التجارية في المملكة العربية السعودية. تم تصميم مشروع التجزئة الجديد هذا لصياغة احتياجات العميل الذي يقوم باول له في سوق البحرين بعد التوسعات الناجحة في دول الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى.

**EL MERCADO VILLAGE**  
المرکادو فيلز

الجنبيّة JANABIYA



**القطاع السكني ٦٦**

**الموقع:** شارع ٧٩، الجنبيّة، مملكة البحرين  
٤٠ مليون دينار كويتي  
١٤ وحدة سكنية  
الربع الرابع ٢٠١٦  
الربع الرابع ٢٠١٨

**قيمة العقارات قيد التطوير:**  
**عدد الوحدات المتبقية:**  
**تاريخ البدء في أعمال البناء:**  
**تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء:**

**قرية المرکادو - مشروع تطوير ٤٤ وحدة سكنية**  
تم تصميم الوحدات السكنية على الطراز الإسباني والمتوسطي، وهي متناسقة مع تصميم مجمع المرکادو المجاور. تصنف المشروع هو RHA (مساكن شبه منفصلة) مما أتى بـ ٤٤ وحدة سكنية شبه منفصلة و ٨ وحدات سكنية مستقلة.

لقد تم الحصول على الترخيص للبيع على الخطة في يناير ٢٠١٧. وقد تم إنشاء حساب الضمان في إلتام كامل للقانون العقاري الجديد والذي صمم لحماية حقوق مشتري الوحدات السكنية. كان المشروع هو الأول ضمن نظام الضمان الجديد هذا، والأول الذي يحصل على تصريح للإفراج عن أموال حساب الضمان بعد التسلیم الناجم للوحدات المباعة مسبقاً.

وللقاطنين الجديد لم المشروع الوحدات السكنية تأثير إيجابي على الطلب على الخدمات التي توفرها المحلات داخل المجمع المجاور، وبذلك تكون الفائدة متبادلة بين المشروعين.

**EL MERCADO**  
المرکادو

الجنبيّة JANABIYA

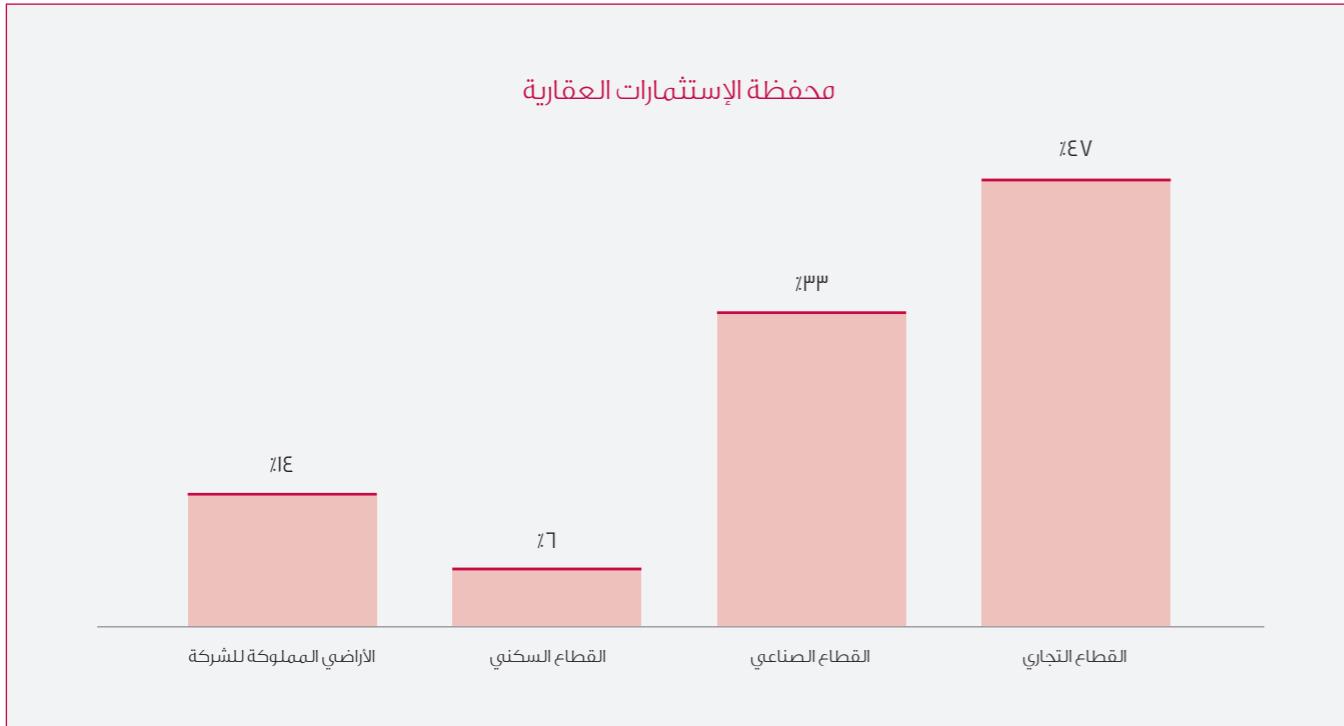


**المرکادو الجنبيّة - مركز تجاري مفتوح**

المرکادو الجنبيّة هو مجمع تجاري مفتوح صمم لتوفير مزيج من الخدمات تشمل مطاعم و مقاهي مدعومة بسوق ماركت رئيسي . لقد تم الحفاظ على نسبة مرتفعة لعدد رواد المجمع نتيجة حملات التسويق الفعالة ووسائل التواصل الاجتماعي والفعاليات التي ينظمها المجمع بشكل متواصل.

ويوفر المشروع ٢٢ موقفاً مغطى للسيارات في الطابق الأرضي للمجمع، وتقع أغلىية المحلات على منصة مرتفعة تطل على المناظر الطبيعية مع وجود ظلال ونافورات مائية.

لقد تم تطوير المجمع على قطعة أرض بلغت مساحتها ٥٠٠٠ متر مربع في مجمع رقم ٧٥ في منطقة الجنبيّة.



#### الأراضي المملوكة للشركة ٧٤%

**الموقع:** زاوية طريق ٢٨٩ و ٤٦٥، الواجهة البحرية للمنامة ٣٤٦، مملكة البحرين  
**القيمة:** ١٤ مليون دينار كويتي  
**اجمالي مساحة الأرض:** ٧٣٥٤ متر مربع

#### منطقة السيف-شمال مجمع الستي سنتر

إن قطعتي الأرض المتبقيتين للشركة والواهتين في منطقة الأعمال الرئيسية الجديدة تحملان قيمة إستراتيجية وفرص استثمارية هامة. ومع الحفاظ على إستقرار قيمتها منذ الأزمة المالية في ٢٠٠٨، فإن الوضع الحالي للسوق العقاري يتيح تطوير مشاريع عقارية ذات جدوى اقتصادية عليهما.

ستقوم الشركة بدراسة نتائج أول مشروعين لها في الأراضي المجاورة قبل تحديد أفضل استخدام لهاتين القطعتين لتحقيق أقصى القيمة.

**الموقع:** مرسى البحرين للاستثمار، مدينة سلمان الصناعية، مملكة البحرين

**القيمة:** ٩,٧ مليون دينار كويتي

٩٤

٣٧,٧٠ متر مربع

٢٠١٩.٤

٢٠١٤.٤

**معدل الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:**

**المساحات القابلة للتأجير:**

**تاريخ البدء في أعمال البناء:**

**تاريخ النتهاء من أعمال البناء:**

#### القطاع الصناعي ٧٣%

مشروع "مجال" للمستودعات في مرسى البحرين للاستثمار "مجال" هو مشروع رائد في مجال توفير المستودعات والمرافق الصناعية للشركات الصغيرة والمتوسطة التي تعد بمثابة المحرك الأساسي لعجلة النمو في كل إقتصاد، وباعتباره المطور والمشغل لهذه المرافق المزنة متعددة الأهداف، يسعى مشروع "مجال" لتسهيل نمو العمل التجاري والصناعي في الأسواق التي تخدمها.

يقع مشروع "مجال" الأول في مرسى البحرين للاستثمار الذي يقع في مدينة سلمان الصناعية، حيث يوفر وصولاً سهلاً لميناء خليفة بن سلمان كما أنه يتصل بسهولة مع خطوط المواصلات الرئيسية في البحرين، ويشغل مشروع "مجال" مساحة تزيد عن ٦٧٤٤ متر مربع في هذه المنطقة الاستثمارية الصناعية الخاصة والحديثة.

تم تدشين المبني الأولي من نوع S (وحدات صغيرة الحجم) في فبراير ٢٠١٩، وبالإمكان تقسيمه كل مني إلى وحدات تتبلغ مساحتها أصغرها ٥٠ متر مربع، و تم تدشين ثلاثة مباني إضافية من نوع S إلى المشروع في يونيو ٢٠١٩.

يتوسط المنشأة في مرسى البحرين للاستثمار المبني الجديد من نوع M (وحدات متوسطة الحجم)، والذي تم إستكمال بناءه في ٢٠١٩. ويضيف هذا المبني حوالي ١٣٠٠ متر مربع لصفى المساحة القابلة للتأجير بوحدات قابلة للتقسيم تتبع مساحة أصغرها...،١٠٠ متر مربع. ويتميز المبني الجديد من نوع M بأراضيات مترفة ضممت خصيصاً لتسهيل الشحن والتغليف للشاحنات، ويلغى ارتفاع المبني ٣٠٠ مترًا مما يوفر مساحات تخزين أكبر.

# أعضاء مجلس الإدارة

السيد/ عبد الله حمد الجوعان  
عضو مجلس الإدارة

السيد/ الجوعان يشغل حالياً منصب نائب الرئيس للعلاقات الاستراتيجية للشركات في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا في طلبات، كما أنه شريك إداري لمجموعة غوستو لخدمات الغذائية. وشغل السيد الجوعان سابقاً منصب مدير عام الصندوق الوطني لتنمية المشاريع الصغيرة والمتوسطة ونائب المدير العام لشركة الجوعان للاستثمار، وتتضمن سيرته المهنية كذلك العمل في مجال التمويل والاستثمار من خلال المناصب التي تقلدها في هيئة أسواق رأس المال والمركز المالي الكويتي (المرکز) وبنك بوبيان. يحمل السيد الجوعان درجة بكالوريوس العلوم في إدارة الأعمال من جامعة دنفر.



السيد/ أحمد محمد العجلان  
عضو مجلس الإدارة

السيد/ العجلان هو قيادي بارز يحظى بإحترام كبير مع خبرة واسعة في مجال العقارات وإدارة الاستثمار. يشغل حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة الجهراء للتنظيف، وقد عمل السيد/ العجلان عضواً في مجلس إدارة شركة القرين لصناعة الكيماويات البترولية وشركة الزمرة للإهارة والتمويل، كما عمل سابقاً مديراً عاماً لصندوق التقاعد في مملكة البحرين كمدير لإستثمار، ثم مدير تنفيذياً في شركة إدارة أصول الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية. وفي عام ٢٠١٣ تقلد منصب العضو المنتدب لشركة العائلة أماك للتطوير العقاري. وعمل الخاجة لفترتين في مجلس إدارة شركة عقارات السيف ومجلس إدارة مجموعة بتلكو. ويعمل حالياً في مجلس إدارة شركة البحرين للسياحة وشركة ريف للتمويل العقاري، وشركة مشاريع الخليج التعليمية (جامعة العلوم التطبيقية). والسيد/ الخاجة حاصل على شهادة بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة شمال تكساس.



السيد/ وليد أحمد الخاجة  
رئيس مجلس الإدارة

السيد/ الخاجة هو قائد محنك يحظى بخبرة وكفاءة مهنية طويلة في قطاع الإستثمارات. خدم لمدة ١٩ عاماً في هيئة الإستثمار في وزارة المالية في مملكة البحرين، وذلك قبل انضمامه إلى الهيئة العامة لصندوق التقاعد في مملكة البحرين كمدير لإستثمار، ثم مدير تنفيذياً في شركة إدارة أصول الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية. وفي عام ٢٠١٣ تقلد منصب العضو المنتدب لشركة العائلة أماك للتطوير العقاري. وعمل الخاجة لفترتين في مجلس إدارة شركة عقارات السيف ومجلس إدارة مجموعة بتلكو. وي يعمل حالياً في مجلس إدارة شركة البحرين للسياحة وشركة ريف للتمويل العقاري، وشركة مشاريع الخليج التعليمية (جامعة العلوم التطبيقية). والسيد/ الخاجة حاصل على شهادة بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة شمال تكساس.



السيدة/ حنان حسن عبد الغني  
عضو مجلس الإدارة

تشغل السيدة/ حنان حالياً منصب رئيس الاستثمار المباشر في شركة استيراد للاستثمار، وتحظى السيدة حنان بأكثر من ١٣ عاماً من الخبرة الواسعة في قطاعي الاستثمار في المملكة الخاصة والعقارات. وهي عضو في مجلس إدارة العديد من الشركات ممثلة عن شركة استيراد للاستثمار. السيدة حنان حاصلة على درجة البكالوريوس في الأعمال المصورية والمالية من جامعة البحرين وهي عضو في جمعية المحللين الماليين .CFA



السيد/ عبد العزيز عبد الله الحميضي  
نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد/ السيد الحميضي هو نائب المدير العام للشركة العمليّة العقاريّة في الكويت. وهو عضو في فريق عمل الشركة العمليّة العقاريّة منذ عام ٢٠١٦. وبمثلك السيد الحميضي أكثر من ٤٠ عاماً من الخبرة الواسعة في مجال العقارات في القطاع الخاص. بينما كان في شركة أجيال العقارية والتلفيزيونية، قام بادارة تطوير أطول ناطحة سحاب في الكويت، برج الهمراء، وعمل أيضاً في شيكاغو بالولايات المتحدة الأمريكية مع ستاني كونسالتنس، وهو يعمل حالياً كعضو في مجلس إدارة شركة المسكن الدولي للتطوير العقاري، وعمل سابقاً كرئيس مجلس إدارة شركة سينما الهمراء، وعضواً في مجلس إدارة شركة سينما الهمراء. وهو حاصل على درجة بكالوريوس العلوم في الهندسة المدنية من جامعة سانتا كلارا في كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية.



السيد/ عبد العزيز خالد الغملas  
عضو مجلس الإدارة

يشغل السيد الغملاس منصب نائب رئيس إدارة الأصول لمنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا في شركة كامكو للاستثمار ولديه أكثر من ١٤ عاماً من الخبرة في إدارة الأصول حيث عمل لدى عدة شركات مرموقة في مجال الاستثمار، والسيد الغملاس حاصل على شهادة بكالوريوس العلوم في إدارة الأعمال من جامعة ولاية أريزونا.



السيد / سليمان محمد الفريح  
عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

يشغل السيد/ الفريح حالياً منصب نائب الرئيس - التحليل المالي في شركة وفرة للاستثمار الدولي في دولة الكويت، وقد نقلت خلال عمله في الشركة عدة مناصب متقدمة على مدار ١٣ سنة. وهو يشغل أيضاً منصب رئيس مجلس إدارة شركة سنم العقارية ورئيس مجلس إدارة شركة ماربل يابي للبناء - تركيا، ورئيس مجلس إدارة شركة فنون العقارية. السيد/ الفريح حاصل على درجة بكالوريوس العلوم في المحاسبة والتدقيق من جامعة الكويت.

# أعضاء الإدارة التنفيذية



حامد شهاب الدين  
المدير المالي



حسين سلمان  
مراقب مالي أول



خالد شاهين  
رئيس قسم تطوير الأعمال



بسمة المختار  
مدير الموارد البشرية والتسويق



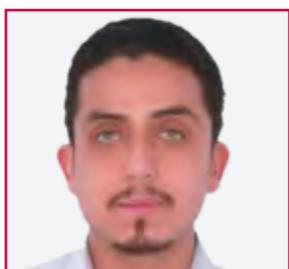
جميلة غزال  
مدير مشاريع - مهندس معماري



اميرة القصيمي  
سكرتير مجلس الإدارة



سيد مصطفى العلوي  
مساعد - حسابات



حسين عيسى  
مساعد - تحصيل وعلاقات  
حكومية



حصة الجابر  
مساعد مدير مشروع  
مهندس مدني



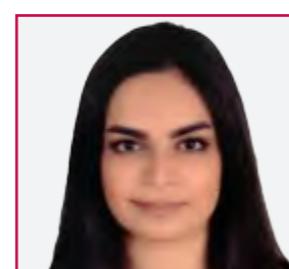
منى علي  
مساعد إداري



محمود السرحاني  
مساعد - نظم معلومات



تبون مowardi  
مدير عمليات المجتمع



مروة النشيف  
مساعد - تطوير أعمال



السيد/ عمر فيصل التميمي  
الرئيس التنفيذي

يشغل السيد/ التميمي منصب الرئيس التنفيذي منذ يناير ٢٠١٩. وهو نائب الرئيس السابق في إدارة الخدمات المصرفية الاستثمارية في بيت الاستثمار العالمي في الكويت. والعضو السابق في فريق بيت الاستثمار العالمي منذ عام ٢٠٠٣. ويحظى السيد/ التميمي بخبرة كبيرة في مجال التحليل وإدارة الاستثمار، وقد كان عضواً رئيسياً في فريق إصدار وإعادة هيكلة السندات بقيمة تفوق ٧٥ مليون دولار أمريكي بما في ذلك العمل كممثل لحاملي السندات، كما قام بترتيب معاملات تمويل قصيرة الأجل وفروض مشتركة بحوالى ٧٠ مليون دينار كويتي. كما عمل كمستشار مالي لإعادة هيكلة ذيوبون بقيمة ٦٠ مليون دولار لشركة صناعية في الكويت. وتبلغ قيمة عمليات الاندماج والاستحواذ الرئيسية التي عمل فيها كمستشار للشراء / البيع أكثر من ٣٠ مليون دولار أمريكي في مختلف القطاعات بما في ذلك قطاعات التعليم والطب والتجارة والتمويل والمقاولات والأغذية والمشروبات. وقد شغل السيد/ التميمي عضوية مجلس الإدارة في العديد من الشركات وهي شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري (٤٠-٢٠١٩)، والشركة الأولى للوساطة في الأوراق المالية (الأولى للوساطة) (٤٠-٢٠١٩)، وكثائب رئيس مجلس الإدارة لدى بيت الاستثمار العالمي -الأردن (١٧-٢٠١٩)، وشركة بيان القابضة (٢٠-٢٠١٤). السيد/ التميمي حاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد ، مع تخصص في الإدارة المالية ، من الجامعة الإسلامية الدولية في ماليزيا ومحاسن في إدارة الأعمال من كلية الكويت ماسترخت للأعمال.



دانيل تايلر  
المدير التنفيذي للعمليات والشؤون المالية

وهو رجل ناجح ومحاسب إداري محترف يحظى بخبرة عملية وإدارية واسعة يقود السيد تايلر فريق العمليات، وهو مسؤول عن الإدارة المالية والعمليات في الشركة ويشغل على تخطيط وتنفيذ أنشطة الشركة، كما يشارك بفعالية في تحقيق أهداف الشركة الإستراتيجية. قبل انضمامه إلى «البحرين الأولى» كان يشغل منصب مدير عام نيويورك كوفي ومدير عام مارينز تكنولوجيز، حيث كان بمثابة المصمم الرئيسي لصفحة الأخبار الإلكترونية لأعمال منطقة مجلس التعاون الخليجي وعوانها الإلكتروني tradearabia.com. كما أنه عضو في معهد الأراضي الحضرية وعضو في مجلس إدارة غرفة التجارة الأمريكية بمملكة البحرين ومدرسة الرجال. وهو حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من مدرسة كلستادت جريديوت للأعمال - جامعة دي بوول بشيكاغو في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة البكالوريوس من جامعة فيرجينيا بالولايات المتحدة الأمريكية. ويدخل السيد تايلر شهادة CGMA وFCMA من معهد المحاسبين القانونيين (CIMA) ورابطة المحاسبين المعتمدين الدوليين (AICPA).



ياسر عثمان أبوالغد  
المدير التنفيذي لتطوير المشاريع

يمتلك السيد ياسر أبوالغد خبرة تزيد عن ٣٠ عاماً في مجال تطوير وإدارة المشاريع الدولية والهندسية، ويشغل حالياً منصب المدير التنفيذي لتطوير المشاريع في شركة «البحرين الأولى». ويتولى السيد أبوالغد من خلال هذا المنصب مسؤولية إدارة التطوير والإشراف التام على كافة المشاريع بدءاً من مرحلة وضع المفهوم العام حتى مرحلة البناء والتشغيل. وعمل السيد أبوالغد قبل انضمامه إلى شركة «البحرين الأولى» كمدير للمشاريع في شركة «ميس انتراشنوتل» حيث قام بادارة مرحلتي تصميم وتنفيذ البنية التحتية لمشروع «خليم البحرين». وشغل السيد أبوالغد في السابق العديد من المناصب الهمامة في شركة «فيكرودز» وهي مقاطعة فكتوريا في أستراليا و في شركة «جي اتش دي غلوبال» حيث لعب دوراً كبيراً في نجاح مشروع أعمال البنية التحتية بمنطقة الخور في الدوحة. حصل السيد أبوالغد على شهادة بكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة ويسكونسن في ميلووكوي في الولايات المتحدة. وهو مهندس معتمد وعضو في معهد المهندسين في أستراليا. وهو أيضاً عضو في معهد إدارة المشاريع (PMI) .).

# الرقابة الداخلية

لقد وضعت الشركة إطار للرقابة الداخلية التي تسعى من خلاله إلى حماية مصالح المساهمين، وخاصة حقوق الأقلية.

المساهمين في إجتماع الجمعية العمومية السنوي. يتم اختيار المرشحين لمجلس الإدارة من قبل لجنة تعيينات ومكافآت الموظفين، ويوصي مجلس الإدارة بالموافقة عليها، وفقاً للمؤهلات التي وافق عليها مجلس الإدارة مع مراعاة تكوين المجلس وتتنوع خبرات أعضاءه.

## تكوين مجلس الإدارة والحضور

يمتلك أعضاء مجلس الإدارة مجتمعين خلفية واسعة في مجال المال والتطوير العقاري والخبرة الإدارية الأوسع. يقدم الأعضاء توجيهات قيمة تساعد على تحقيق أهداف الشركة. يتكون المجلس من سبعة (٦) أعضاء (٤) تفويتين تضم بما في ذلك اثنين (٢) من الأعضاء المستقلين.

بحسب النظام الأساسي للشركة، يتعين على المجلس الاجتماع ست مرات خلال كل سنة. ويجب على أعضاء مجلس الإدارة حضور ٧٥٪ من جميع الاجتماعات خلال السنة التقويمية. ويتم تدبيه أعضاء مجلس الإدارة إذا كانوا غير قادرين على حضور أربع جلسات متتالية دون تفسير مقبول. سيتم تسجيل غياب أعضاء المجلس في إجتماعات المجلس والجانب في محضر الاجتماع. وبعد ذلك يتم الإبلاغ عن نسبة الحضور للمجلس خلال اجتماع الجمعية العمومية عندما يقف أعضاء المجلس لاعادة انتخابهم. ويحضر على أعضاء المجلس انتداب وكلاء للحضور والتصويت في المجلس نيابة عنهم في كل الأوقات.

لضمان ما يلي:

- أن يتم قياس حجم عمليات الشركة بشكل فوري وجماعي، وأن يتم رصدها ومراقبتها من قبل أنظمة ملائمة وفالة لإدارة المخاطر.

تناسب مع نطاق أنشطة الشركة.

- أن تكون عمليات الشركة مدروسة من قبل بيئة رقابية مناسبة؛

أن تكون هناك موارد كافية لوظائف ضمان الالتزام وإدارة المخاطر والتقارير المالية، وأن تكون مستقلة عن خطوط العمل ويتم تشغيلها من قبل أفراد لا يشاركون في

عمليات التشغيل اليومي في مختلف مجالات العمل.

تقديم الإدارة بالتطوير والتنفيذ والإشراف على المعايير الشاملة "لمعرفة العميل"، فضلاً عن رصد الحسابات والمعلمات، وذلك تماشياً مع متطلبات القوانين والأنظمة وأفضل الممارسات المتتبعة.

و ضمن عملية المراجعة لاستراتيجيته، يقوم مجلس الإدارة بالتالي:

• مراجعة خطط أعمال الشركة والمخاطر الكامنة في هذه الخطط؛

• تقييم مدى كفاية رأس المال لمواجهة المخاطر التجارية للشركة.

• وضع أهداف للأداء.

• الإشراف على النفقات الرأسمالية الكبيرة والتصفية والاستحواذ.

## الانتخابات وإعادة انتخاب الإدارة:

وأقر المساهمون في إجتماعهم بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٣، وبما يتفق مع الشروط المنصوص عليها في عقد التأسيس على انتخاب جميع أعضاء لمجلس الإدارة الحالي لمدة ثلاثة سنوات. ويتم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة من قبل

يوضح النظام الأساسي للشركة بشكل مفضل مسؤوليات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وكذلك المبادئ التوجيهية للرقابة الداخلية للشركة فيما يتعلق بتوزيع المسؤوليات بين مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية. يقوم مجلس الإدارة بالإشراف على جميع الأنشطة التجارية بالتشاور مع فريق الإدارة التنفيذية، وكذلك المناقشة والمصادقة على توصياتها، وذلك المناقشة والمصادقة على جميع الأنشطة التجارية بالتشاور مع فريق الإدارة التنفيذية، بالإضافة إلى ذلك، فإن مجلس الإدارة هو المسؤول عن إعداد البيانات المالية، وإدارة المخاطر والأمور المتعلقة بقواعد حوكمة الشركات. هذه الأنشطة تعتبر مكللة للدور الرئيسي لمجلس إدارة لضمان الالتزام بقيم الشركة على النحو المبين في السياسات والإجراءات الداخلية.

لقد حصل أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات التفصيلية اللازمة لتمكينهم من أداء أعمالهم بفعالية في الإشراف على الشؤون الاستراتيجية والتشغيلية والمالية وكذلك ضوابط الرقابة الداخلية في الشركة. يسمم إطار الرقابة الداخلية لأي عضو في مجلس الإدارة في الحصول على مشورة مستقلة عند الضرورة.

وفيما يتعلق بقنوات الاتصال بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، يمكن للأعضاء مجلس الإدارة الإتصال وطلب المعلومات من الإدارة التنفيذية في جميع الأوقات. مجلس الإدارة هو المسؤول عن إيجاد إطار للنظم والضوابط في الشركة، بما في ذلك هيكل مجلس الإدارة والهيكل التنظيمي المناسب لأعمال الشركة والمخاطر المرتبطة بها، وكذلك ضمان وجود ما يكفي من الموارد والخبرات اللازمة لتحديد وفهم وقياس المخاطر الكبيرة التي قد تتعرض لها الشركة من خلال أنشطتها. على مجلس الإدارة أن يقوم بانتظام بتقييم إطار النظم والضوابط للشركة

لقد وضعت الشركة إطار للرقابة الداخلية التي تسعى من خلاله إلى حماية مصالح المساهمين، وخاصة حقوق الأقلية. وتسعى الشركة لتحقيق التوازن بين روح المبادرة والإمتثال وأفضل الممارسات في هذا المجال، وفي نفس الوقت خلق قيمة مضافة لجميع أصحاب المصالح. ويشمل ذلك -ولكن لا يقتصر على- وضع سياسات وإجراءات لضمان الالتزام بالمتطلبات التنظيمية وأيضاً وضع الضوابط الرقابية في جميع أنحاء الشركة للتتأكد من أن الأمور تتم بالشكل الصحيح.

شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك (مغلقة) هي شركة مساهمة كويتية تعمل كمطور عقاري وفقاً لمبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية. ورغم عدم إدراجها في البورصة لحد الآن، إلا أنها تعمل على الامتثال الكامل لقواعد حوكمة الشركات على النحو المحدد من قبل هيئة أسواق المال الكويتية. لدى الشركة فئة واحدة فقط من الأسهم هي السهم العادي وأصحابها لديهم حقوق تصويت متساوية. قائمة كبار المساهمين في الشركة كما في ٣١ ديسمبر عام ٢٠٢٣ على النحو التالي:

النسبة %	عدد الأسهم	الجنسية	اسم الشركة
٤٤,١	٩٣,٨٣٣,٢٤	كويتية	شركة كامكو للاستثمار - حساب عملاء
١٩,٩	٤٢,٨٨,٨٩,٧	كويتية	شركة وفره للاستثمار الدولي - حساب عملاء
٦,٢	١٣,٢,٩,٤٧٥	بحرينية	شركة استيراد الإسمنت (ش.م.ب)
٥,٩	١٢,٤٥٨,٤٦	كويتية	يعقوب يوسف الجوان
٣,٩	٥,٧,٩,٥٧٥	متنوعة	مساهمين آخرين
١,٠	٢١٣,٢٥١,٩١		المجموع

توزيع الملكية بحسب الجنسية على النحو التالي:

النسبة %	عدد المساهمين	الجنسية
٨٦,٣	١٨٣,٩٨,٨٣	كويتية
١,٨	١٨,٢٧٤,٩,٦	بحرينية
٠,١	١,٧٧٨,٩١	جنسيات أخرى
١,٠	٢١٣,٢٥١,٩١	المجموع

النسبة %	عدد المساهمين	حجم المساهمة
٦٣,٩	١٣٣,٥١,٥٩	٦٠٪ وأكثر
١٤,١	٢٥,٦٦٧,٦٢١	٥٪ إلى أقل من ٦٪
١٣,٩	٢٩,٤٩٩,٢,٢	٤٪ إلى أقل من ٥٪
١,١	٢٣,٥٧٤,٥٦٨	١٪ إلى ٢٪
١,٠	٢١٣,٢٥١,٩١	المجموع

مجلس الإدارة

**ادارة رأس المال**  
تمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية من أجل الحفاظ على المستثمرين والدائنين والثقة في السوق، وكذلك ل توفير أساس متين للتنمية المستقبلية للشركة. يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على التوازن بين عوائد ومستويات نمو عالية - والتي قد تكون ممكناً مع مستويات أعلى من القروض - مع وضع مالي آمن يوفره مركز مالي قوي.

**التدقيق الداخلي**  
يوفّر التدقيق الداخلي خط إضافي للدفاع في إدارة المخاطر والرقابة الداخلية. دور التدقيق الداخلي هو توفير ضمان مستقل وموضوعي بأن عملية تدقيق وتحقيق وإدارة المخاطر الكبيرة التي تواجهها الشركة تطبق بشكل مناسب وفعال.

تقارير التدقيق الداخلي تقدّم بشكلٍ نصف سنوي لمجلس الإدارة من خلال لجنة التدقيق وإدارة المخاطر. يقدم تقرير المدققين الداخليين إلى لجنة التدقيق وإدارة المخاطر ويتضمن تأثير المراجعات الدورية حيث يحصل على تعهدات من الإدارة التنفيذية لاتخاذ أي إجراءات تصحيحية مطلوبة لقضائها المطروحة. عينت الشركة مكتب شركة غرانت ثورنتون العالمية - فرع البحرين - كمدقق داخلي.

**الادارة**  
يعطي مجلس الإدارة الصلاحيّة لتسخير العمل اليومي للشركة إلى الرئيس التنفيذي، الذي يدعمه فريق الإدارة التنفيذية المؤهلين وذوي الخبرة. يتضمّن هذا التقرير السنوي لمحّات عن الإدارة التنفيذية.

**التواصل مع أصحاب المصلحة**  
الشركة تتواصل مع أصحاب المصلحة بطرق مهنية وشفافة وملائمة. وتشتمل قنوات الاتصال هذا التقرير السنوي والإجتماع السنوي للجمعية العمومية للمساهمين. وتشتمل قنوات الاتصال الأخرى على شبكة الإنترنت، وسائل الإعلام الإجتماعية، والإعلانات العاديّة التي نشرت في الصحافة المحليّة. للحصول على أحدث المعلومات حول الشركة، بما في ذلك الأخبار ذات الصلة إلى جانب التقارير المالية الحاليّة والسابقة، فأنتم مدعوون لزيارة موقع الشركة على الانترنت: [www.firstbahrain.com](http://www.firstbahrain.com).

**ادارة المخاطر**  
لقد وضعت الشركة إطاراً لإدارة المخاطر والذي يوفر الضوابط والإدارة المستمرة للمخاطر الكبرى الكامنة في أنشطة الأعمال الأساسية للشركة. مجلس الإدارة لديه السلطة المطلقة لتحديد مستوى المخاطر المسموح به والحدود التي تعيّنه المخاطر. لجنة التدقيق وإدارة المخاطر بما يعيّنه المجلس مناسباً بإسناد تعليمات مدققي الحسابات الخارجيين والداخليين التي يجب أن يكون مسؤولة لجنة التدقيق وإدارة المخاطر. يمكن للجنة أن تقدم توصيات إلى المجلس لمراجعة سياسات الأجور للشركة لكل من الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة. مكافآت المجلس تخضع لموافقة المساهمين في إجتماعات الجمعية العمومية العاديّة. يجب أن تجتمع اللجنة مرتين على الأقل في السنة.

المخاطر الرئيسية التي قد تتعرّض لها الشركة تشمل الائتمان والسيولة ومخاطر السوق. إضافة رقم <sup>٣</sup> في البيانات المالية المجمعة يعرض تفاصيل أكثر عن هذه المخاطر.

**لجان المجلس**  
وقد أنشأ مجلس الإدارة لجنتين تابعتين قد تم إعطاء صلاحيات محددة لكل لجنة على النحو التالي:

**لجنة التدقيق وإدارة المخاطر**  
الغرض الرئيسي من لجنة التدقيق وإدارة المخاطر هو مساعدة مجلس الإدارة في الوفاء بمسؤولياته من خلال الإشراف على جميع عمليات التدقيق (الخارجية، والداخلية والرقابة الشرعية) المتعلقة بالشركة وشراكتها للجمعية العمومية للمساهمين. وتشتمل قنوات الاتصال

عقدت اللجنة ثلاثة إجتماعات خلال السنة المالية .٢.٢.

**لجنة المكافآت**  
أشّلت لجنة تعويضات الموظفين للتتوافق مع متطلبات حوكمة الشركات. وهي مسؤولة عن تحديد الأشخاص المؤهلين لمنصب الرئيس التنفيذي ("CEO") وغيرهم من موظفي الشركة بما يعيّنه المجلس مناسباً بإسناد تعليمات مدققي الحسابات الخارجيين والداخليين التي يجب أن يكون مسؤولة لجنة التدقيق وإدارة المخاطر. يمكن للجنة أن تقدم توصيات إلى مجلس إدارة الشركة.

عقدت اللجنة ثلاثة إجتماعات خلال السنة المالية .٢.٢.

نوع العضوية	المنصب	لجنة تعويضات ومكافآت الموظفين	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر	اسم العضو
مسقط	رئيس	عضو	رئيس	وليد أحمد الحاجة
غير مسؤول	نائب الرئيس	عضو	غير مسؤول	عبدالعزيز عبدالله الحميضي
غير مسؤول	رئيس	عضو	غير مسؤول	سليمان محمد الفريم
غير مسؤول	رئيس	عضو	غير مسؤول	عبدالله حمد الجوعان
مسقط	رئيس	عضو	مسقط	أحمد محمد العجلان
غير مسؤول	عضو	عضو	غير مسؤول	حنان حسن عبدالغني
غير مسؤول	عضو	عضو	غير مسؤول	عبدالعزيز خالد الغлас

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لاجتماعات المجلس للسنة المالية .٢.٢:

نسبة الحضور	٦-٢.٢. ٤ ديسمبر	٥-٢.٢. ٤ ديسمبر	٤-٢.٢. ٤ نوفمبر	٣-٢.٢. ٢-٢.٢. ٩ مارس	١-٢.٢. ٩ مارس	اسم العضو
%100	رئيس	رئيس	رئيس	رئيس	رئيس	وليد أحمد الحاجة
%100	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	عبدالعزيز عبدالله الحميضي
%100	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	سليمان محمد الفريم
%100	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	برغانم الغانم
%100	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	أحمد محمد العجلان
%100	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حنان حسن عبدالغني
%100	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	عبدالله حمد الجوعان
%100	-	-	-	-	-	عمر فيصل التميمي
%100	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لاجتماعات لجنة التدقيق وإدارة المخاطر للسنة المالية .٢.٢:

نسبة الحضور	٣-٢.٢. ٤ ديسمبر	٢-٢.٢. ٣ نوفمبر	١-٢.٢. ٨ مارس	اسم العضو
%100	رئيس	رئيس	رئيس	سليمان محمد الفريم
%100	حاضر	حاضر	حاضر	أحمد محمد العجلان
%100	حاضر	حاضر	حاضر	حنان حسن عبدالغني
%100	-	-	حاضر	عبدالله حمد الجوعان
%100	حاضر	-	-	عبدالعزيز خالد الغлас

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لاجتماعات لجنة تعويضات ومكافآت الموظفين للسنة المالية .٢.٢:

نسبة الحضور	٣-٢.٢. ٤ ديسمبر	٢-٢.٢. ٣ نوفمبر	١-٢.٢. ٨ مارس	اسم العضو
%100	-	-	رئيس	برغانم الغانم
%100	رئيس	رئيس	-	عبدالله حمد الجوعان
%100	حاضر	حاضر	حاضر	وليد أحمد الحاجة
%100	حاضر	حاضر	حاضر	عبدالعزيز عبدالله الحميضي

يتضمن هذا التقرير السنوي لمحّات عن كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة.

# تقرير هيئة الرقابة الشرعية

التاريخ: ١٤٤٣/٧/٢  
الموافق: ٢٠٢٣/٨/٣

**ثانياً : قرارات هيئة الرقابة الشرعية :**  
قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة بالرد على جميع استفسارات الشركة وأصدرت عدد (٦) قرارات.

**ثالثاً : السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية :**  
لم تقم هيئة الرقابة الشرعية للشركة باعتماد أية سياسات وإجراءات لمنتجات وأنشطة.

**رابعاً : الرأي النهائي:**

في رأينا وبعد دراسة جميع الإيضاحات والتأكيدات التي حصلنا عليها فإننا نعتقد:

- . أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من ١٠/٢/٢٣ إلى ١٣/٢/٢٣ تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
- . إن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين.

**تقرير هيئة الرقابة الشرعية عن الفترة المالية ٢٣/٢/٢٣ - ٢٣/١/٢٤**

**السادة / مساهمي شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري الكرام**  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:  
وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية لشركة البحرين الأولى للتطوير العقاري وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة ٢٣/١/٢٤ - ٢٣/٢/٢٣ وهو يتضمن أربعة بنود على النحو الآتي:-

**أولاً : أعمال هيئة الرقابة الشرعية :**

قامت هيئة الرقابة الشرعية بأعمالها والتي اشتملت على فحص الهياكل الإستثمارية وصيغ العقود والمنتجات والسياسات والإجراءات، سواء بشكل مباشر أو بالتنسيق مع إدارة التدقيق الشرعي الداخلي من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرتها ضرورية لتزويدها بأدلة تكفي لإعطاء تأكيدات معقولة بأن الشركة لم تخالف أحكام الشريعة الإسلامية في ضوء قرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة للشركة وقرارات الجهات الرقابية ذات الصلة.

هيئة الرقابة الشرعية

عضو هيئة الرقابة الشرعية  
د. علي إبراهيم الراشد

عضو هيئة الرقابة الشرعية  
د. عيسى زكي عيسى

رئيس هيئة الرقابة الشرعية  
أ.د. عبدالعزيز القصار



# المحتويات

- ٣١. تقرير مراقب الحسابات المستقل
- ٣٢. بيان المركز المالي المجمع
- ٣٣. بيان الدخل الشامل المجمع
- ٣٤. بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
- ٣٥. بيان التدفقات النقدية المجمع
- ٣٦. إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



# تقرير مراقب الحسابات المستقل

ونقوم بالتواصل مع المسؤولين عن الحكومة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوسيع التدقيق الذي تم التخطيط له واكتشافات التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي قصور جوهري في الرقابة الداخلية التي قمنا بتحديدها خلال أعمال التدقيق.

## تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بفاتورة محاسبة منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة بالإضافة إلى محتويات تقرير مجلس الإدارة المتعلقة بهذه البيانات المالية المجمعة متقدمة مع ما ورد في دفاتر الشركة الأم، وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي أرأتها ضرورية لأداء تدقيقنا وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص عليه قانون الشركات رقم، السنة ١٦.٢، ولوائح التنفيذية والنظام الأساسي للشركة الأم، وأن المخزون قد أجري وفقاً للأصول المعرفية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا واعتقادنا لم تقع خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مخالفات لقانون الشركات رقم، السنة ١٦.٢، ولوائح التنفيذية أو للنظام الأساسي للشركة الأم على وجه قد يُثْرِجُ جوهرياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.



خالد إبراهيم الشطبي

سجل مراقب الحسابات رقم ١٧٥ فئة١  
بريس وترهاوس كوبرز (الشطبي وشركاه)

٧ مارس ٢٠٢١  
الكويت

جزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، فإننا نمارس الأحكام المهنية ونحافظ على الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما أننا نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتتنفيذ إجراءات

التدقيق التي تلائم تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم الكشف عن أي أخطاء جوهرية ناجحة عن الاحتيال يعد أكبر من الخطر الناجم عن الخطأ حيث قد ينطوي الاحتيال على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التغليف أو تجاوز الرقابة الداخلية.

- تكوين فهم حول ضوابط الرقابة الداخلية المتعلقة بأعمال التدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأى

حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية

التقديرات المحاسبية وما يتعلق بها من إفصاحات الإدارة.

- التوصل إلى استنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس استمرارية المنشأة المحاسبى، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري في بقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة بناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها. وفي حال استنتاج وجود شك جوهري، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى إفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو إذا كانت الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق الخاص بنا. ومع ذلك، فقد تتبّع أحداث أو ظروف مستقبلية في أن توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة.

- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكלה ومحتها، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة على النحو الذي يضمن العرض العادل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية و المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو نشطة الأعمال داخل المجموعة لإبداء رأى حول البيانات المالية المجمعة، ونحن مسؤولون عن توجيه أعمال التدقيق الخاصة بالمجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونبقي وحدتنا مسؤولة عن رأي التدقيق الخاص بنا.

تدصر مسؤوليتنا فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، عند القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتفق بشكل جوهري مع البيانات المالية المجمعة أو مع ما حصلنا عليه من معلومات أثناء عملية التدقيق، أو ما قد يشير إلى وجود أخطاء بها بشكل جوهري.

إذا استنتجنا وجود أخطاء جوهرية في المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، استناداً إلى ما قمنا به من أعمال، فإننا مطالبون بإعداد تقرير بذلك. هذا وليس لدينا ما نسجله في هذا

الخصوص.

- في حال استنتجنا وجود خطأ جوهري عند اطلاعنا على التقرير السنوي للمجموعة، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن ذلك للمسئولين عن الحكومة.

## مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحكومة فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق المالي، ووفقاً لأحكام قانون الشركات رقم، السنة ١٦.٢، ولائحته التنفيذية، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لتنتمكن من إعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ. تعتبر الإدارة، عند إعداد البيانات المالية المجمعة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة، والإفصاح، حسب مقتضى الحال، عن الأمور المرتبطة باستمراية المنشأة وعن استخدام أساس الاستمرارية المحاسبى، ما لم تكن الإدارة تتوى تصفية المجموعة أو يقف أنشطتها، أو لا يوجد أمامها بديل واقعي سوى القيام بذلك. ويتولى المسؤولون عن الحكومة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

## مسؤولية مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

تمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عمما إذا كانت البيانات المالية المجمعة كل خالية من أي خطأ جوهري، سواء كان ناشئاً عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. يمثل التأكيد المعقول مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يعد ضماناً بأن التدقيق الذي يتم، وفقاً للمعايير الدولية سوف يكشف دوماً عن أي خطأ جوهري في حال وجوده. وتنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت منفردة أو مجتمعة تؤثّر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناء على هذه البيانات المالية المجمعة.

**الرأي**  
برأينا أن البيانات المالية المجمعة تظهر بصورة عادلة ومن كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي المجمع لشركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك (مغلقة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بإشارة إليهم معاً "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وأداؤها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

## قمنا بتدقيق ما يلي

تشمل البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

- بيان المركز المالي المجمع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛ و
- الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، والتي تشمل موجزاً عن السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

## أساس الرأي

لقد أجرينا عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير مبنية بالفصيل ضمن قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة من هذا التقرير.

ونعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا.

## الاستقلالية

نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولي) الصادرة عن مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين (قواعد السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين) ومتطلبات السلوك الأخلاقي المتعلقة بعملية التدقيق التي قمنا بها للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت. وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات وقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين.

## معلومات أخرى

إن أعضاء مجلس الإدارة مسؤولون عن المعلومات الأخرى. تكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة باستثناء البيانات المالية المجمعة وتقرير تدقيننا عليها، والذي حصلنا عليه قبل تاريخ هذا التقرير، والتقرير السنوي للمجموعة والذي توقع أن يتم إتاحته لنا بعد ذلك التاريخ. إن رأينا عن البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا ولن نبني أي استنتاج بأي شكل للتأكيد عليها.

# بيان المركز المالي المجمع

## بيان الدخل الشامل المجمع

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

كما في ٣١ ديسمبر

٢.١٩ دينار كويتي	٢.٢٠ دينار كويتي	٢.٢١ إيصال	
٩٧٣,٤٩٦	٨٣٧,٤٥	٦	بيع الفلل السكنية
(٨٧,٧٨)	(٧٦٦,٣٨٣)		تكلفة الفلل السكنية المباعة
١.٢,٧٦	٧,٦٦٢		صافي الدخل من بيع عقارات قيد الإنشاء
١,٥٧,٠٥٣	١,٥٦,٧٦٤	١٥	مجموع دخل التأجير
(٢٩٣,١..)	(٤..,٦٨٩)		تكلفة إيرادات الإيجار
١,٢٧,٩٥٣	١,١٦,٧٥		صافي إيرادات الإيجار
١,٣٧٩,٦٦٣	١,٢٣١,٧٣٧		مجمل الربح
(٧٨٣,٨٣٣)	(٧٤٥,١٤٨)	١٧	مصاريف عمومية وإدارية
(١,٦,٥٣)	(٤١,٧٣٨)		مصاريف البيع والتسويق
(٣,١٣٣)	(١١٤,٧٢)	٣-١-(ب)	مخصص خسائر الأثمان المتوقعة
٥,١,٦..	٥٩,١٩.		تغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٢,٣٨٢	٩٨,١٩٥	٢.	إيرادات أخرى
٩٩,١٤٩	١,١٩,١٧٤		الربح التشغيلي
٥,٥٣٩	٤١,٨٨.		إيرادات من ودائع الوكالة
(٥٧٦,٩٨٢)	(١٨٩,٤٣٢)		تكلفة التمويل
(٥١٧,٤٤٣)	(١٤٧,٥٥٢)		تكاليف التمويل - بالصافي
٤٢٢,٧,٦	٨٧١,٦٢٢		الربح قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
-	(٣,...)	١٨	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(٣,٨,٦)	(٧,٨٤٥)		مساهمة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(٤,٣٨٩)	(٨,٨٩)		الزكاة
٤١٤,٥١١	٨٢٤,٨٨٦		ربح السنة
			الخسارة الشاملة الأخرى
			بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة
			فروق تحويل العملات الأجنبية للعملات الأجنبية
(٢٢,١٦٥)	(٩٣,٣٦٤)		العمليات المتوقفة
(٢٢,١٦٥)	(٩٣,٣٦٤)		الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
٣٩٢,٣٤٦	٧٣١,٥٢٢		إجمالي الربح الشامل للسنة

٢.١٩ دينار كويتي	٢.٢٠ دينار كويتي	٢.٢١ إيصال	
			الموجودات
٢٥,٦٧٤,٣٤٨	٢٧,٨١٣,٢٨٤	٥	موجودات غير متداولة
٥١,٧٦١	٤٢,٨١٤		عقارات استثمارية
١٥,٩٨٤	٥,١٥.		أثاث ومعدات
٢٥,٧٤٢,٩٣	٢٧,٩٦٢,٤٣٨		موجودات حق الاستخدام
			موجودات متداولة
٢,٥٧٩,٣٩٨	١,٨٧٩,٣٦	٦	عقارات قيد الإنشاء
٥,٦,٤٤٧	٤٢,٧٦٤	٧	مدينون تجاريين وأرصدة مدينة أخرى
٩,٠٨٩٦	٢,٩٤٥,٠٩.	٨	ودائع وكالة
٧٢٢,١١٤	٧٢٣,٧٩٢	٩	النقد والنقد المعادل
٦,٧٤٨,٨٥٥	٥,٢١٧,١٧٢		إجمالي الموجودات
٣,٤٩,٩٤٨	٣٣,١٣٣,٤٢.		حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٢١,٢٣٥,١٩١	٢١,٢٣٥,١٩١	١.	رأس المال
٤٢,٢٧٦	١٣٩,٤٣٣	٢	احتياطي قانوني
١,٥٣٣,٦٢.	١,٤٤,٢٥٦	٣	احتياطي تحويل عملات أجنبية
٣٧٢,٢٤.	١,١٩,٩٦٤		أرباح مرحلة
٢٣,٧١٣,٣٢٢	٢٣,٩٤,٨٤٤		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
٦,٣١٥,٧٢	٨,٠٥٣,٦٤٥	١٣	أرصدة تمويل إسلامي دائنة
٤,٣١	٢٥,٥٨٣		مطلوبات الإيجار
١١٣,٩,٢	١٣٣,٣٩٥		مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٦,٤٣٤,٦٣٥	٨,٢١٢,٢٢٣		مطلوبات متداولة
٢٧٦,٤١٤	٣,٦,٠٨٨	١٣	أرصدة تمويل إسلامي دائنة
٥٩٩,٧,٨	٦٧٦,٢٩٨	١٤	دائنون تجاريين وأرصدة دائنة أخرى
١١٢,٨٦	٢٤,٥٦٧		مطلوبات الإيجار
٨٨٢,٩٩١	١,٠٦,٩٥٣		إجمالي المطلوبات
٧,٣١٧,٦٢٦	٩,٢١٨,٥٧٦		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
٣,٤٩,٩٤٨	٣٣,١٣٣,٤٢.		

٢  
  
عمر فيصل التيميري  
رئيس التنفيذي

وليد أحمد الخطيب  
رئيس مجلس الإدارة  
٢٣ | نمضي بثبات

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من ٦٣ إلى ٧٧ تمثل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

# بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

بيان التدفقات النقدية المجمع

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من ٣٦ إلى ٥٧ تمثل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

تطورت جائحة كوفيد-١٩ بسرعة في عام ٢٠٢٠ وإصابة عدد كبير من الحالات. أثرت الإجراءات المختلفة التي اتخذتها الحكومات لاحتواء الفيروس على النشاط الاقتصادي. اتخذت المجموعة مجموعة من التدابير لمراقبة كوفيد-١٩ والتخفيف من آثاره، مثل تدابير لحفظ سلامة وصحة موظفيها وأوضاع توقيع المواد الأساسية للعمليات.

**١. التأسيس والأنشطة**  
تم تأسيس شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مختلة) ("الشركة الأم") كشركة مساهمة كويتية في ٥ أكتوبر ٤٠٢٠. الشركة الأم مقيدة في السجل التجاري تحت رقم ٣٨٣٧.٣.٦ بتاريخ ١٦ أكتوبر ٤٠٢٠. وتعمل الشركة الأم في أنشطة تطبيق الشريعة الإسلامية الحنفية بما فيها:

**٢- ملخص السياسات المحاسبية الهامة**  
إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه. وقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على كافة السنوات المعروضة ما لم يذكر خلاف ذلك.

**٢-١. أساس الإعداد**  
**(١) الالتزام بالمعايير الدولية للتقارير المالية**  
تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية واجبة التطبيق على الشركات التي تقوم بإعداد تقاريرها طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتلتزم البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية وقانون الشركات رقم السنة ١٦.٢٠ ولائحته التنفيذية.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة بالتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية يتضمن استخدام تقديرات محاسبية دقيقة معينة. كما يتطلب من الإداره القيام بوضع تقديرات عند تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالشركة الأم، وقد تؤثر التغيرات في الافتراضات بشكل كبير على البيانات المالية المجمعة في الفترة التي تناهيا تلك التغيرات. وترى الإداره أن تلك الافتراضات الأساسية ملائمة، وقد تم الإفصاح عن المناطق التي تتضمن على درجة كبيرة من التقدير أو التعقيد أو المناطق التي تكون الافتراضات والتقديرات الخاصة بها هامة بالنسبة للبيانات المالية المجمعة في الإيضاح رقم ٤.

**٢-٢. مبدأ الاستثمارية**  
قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم لقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة ومحتملة بأن المجموعة لديها الموارد الازمة لمواصلة العمل في المستقبل القريب. علاوة على ذلك، لا تدرك الإدارة وجود أي شكوك جوهريه قد تثير شكوكاً على قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. لذلك، يتم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستثمارية.

**٢-٣. أساس التكلفة التاريخية**  
تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لأساس التكلفة التاريخية المعدل بموجب إعادة تقييم "العقارات الاستثمارية".

**٢-٤. التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات**  
**(أ) المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة:**  
تم تطبيق المعايير والتعديلات التالية من قبل المجموعة للمرة الأولى للسنة المالية التي تبدأ في يناير ٢٠٢٠:  
• تعريف الأهمية النسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨  
• تعريف الأعمال - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣  
• إصلاح أسعار الفائدة المقارنة - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩  
• الإطار المفاهيمي للتقرير المالي المعدل

التعديلات المذكورة أعلاه لم يكن لها أي تأثير على المبالغ المدرجة في فترات سابقة، وليس من المتوقع أن تؤثر بشكل كبير على الفترات الحالية أو المستقبلية.

**(ب) المعايير والتفسيرات الجديدة غير المطبقة بعد:**  
تم نشر عدد من المعايير المحاسبية والتفسيرات الجديدة غير الإلزامية لفترات إعداد التقارير في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠ ولم يتم تطبيقها من قبل المجموعة بصورة مبكرة. وليس من المتوقع أن يكون لأي منها تأثير جوهري على المجموعة في فترات التقرير الحالية أو المستقبلية والمعاملات المستقبلية المنظورة.

- تجارة وإدارة وتطوير العقارات داخل الكويت وخارجها.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية داخل الكويت وخارجها.
- تنفيذ أعمال صيانة العقارات، بما في ذلك تنفيذ الأعمال الميكانيكية والكهربائية وتكيف الهواء.
- أداء خدمات الاستشارات العقارية ودراسات الجدوى وتقييم العقارات.
- إدارة وتشغيل وتأجير الفنادق والنادي والمباني السكنية والمنتجعات السياحية والصحية وتقديم خدمات المساندة.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية.

يقع المقر المسجل للشركة الأم في ص.ب. ٩٤٩٥ الصفحة ٣١٣، دولة الكويت.

يقع المكتب الرئيسي للشركة الأم في ستي تور، الطابق الثاني، شارع خالد بن الوليد، شرق، الكويت.

تضمن البيانات المالية المجمعة الشركة الأم وشركاتها التابعة والفرع المملوكة مباشرة (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"). فيما يلي قائمة بالشركات التابعة والفرع:

بلد التأسيس	نسبة الملكية	الأنشطة الرئيسية
شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري (فرع البحرين)	٢٠%	الأنشطة العقارية والاستثمارية
شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م.	٧٩٩,٩%	الأنشطة العقارية والاستثمارية
شركة إف بي الجنبي للتطوير السكني ذ.م.م.	٧٩٩,٨%	الأنشطة العقارية والاستثمارية
شركة مجال للمستودعات ذ.م.م.	٧٩٩,٨%	الأنشطة العقارية والاستثمارية

تملك الشركة الأم ٦٠٪ من شركاتها التابعة بشكل مباشر وغير مباشر وفقاً لاتفاقيات بيع الأسماء.

تملك الشركة الأم بشكل مباشر شركة ضيافة السيف للاستثمار ذ.م.م في مملكة البحرين وهي شركة تابعة لشركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م، بنسبة ٦٠٪.

يبلغ إجمالي عدد موظفي المجموعة ١٧ موظفاً كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣٠ موظف).

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠٢٠ وإن لدى المساهمين صلاحية تعديل البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

تم اعتماد إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٩ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢٠ ووافق عليها المساهمون في الجمعية العمومية السنوية بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٠.

قرر المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٦ يوليو ٢٠٢٠ عدم توزيع أرباح أو مكافآت على مجلس إدارة الشركة الأم للسنة المنتهية في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٩.

في يوم ١٤ فبراير ٢٠٢٠ اقتصر مجلس الإدارة توزيع أرباح على المساهمين بمبلغ ٥ فلس للسهم ودفع مكافآت بمبلغ ... دينار كويتي لمجلس إدارة الشركة الأم عن السنة المنتهية في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٩، وهنا بمعرفة الجمعية العمومية للمساهمين.

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

في حال تم تتحقق اندماج الاعمال على مراحل، فإن القيمة الدفترية عند تاريخ الاستحواذ للحصص المملوكة سابقاً للشركة المستحوذة في الشركة المستحوذة عليها تتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. ويتم الاعتراف بأرباح أو خسائر ناتجة عن عملية إعادة القياس في بيان الدخل الشامل المجمع.

### ٣-٢ تقارير القطاعات

يتم رفع تقارير القطاعات التشغيلية بالأسلوب الذي يتماشى مع رفع التقارير الداخلية إلى متند القرار الرئيسي. إن متند القرار الرئيسي هو المسئول عن توزيع الموارد وتقدير أداء القطاعات التشغيلية ويتمثل في مجلس الإدارة.

### ٤ العمليات الأجنبية

#### (أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة يتم قياسها بالدينار البحريني وهي عملاة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها المجموعة ("العملة الوظيفية"). وقد تتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملاة العرض للشركة الأم والمجموعة.

#### (ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام معدلات الصرف السائدة في تاريخ المعاملات أو التقييم عندما تتم إعادة قياس البنود. إن أرباح وخسائر العملة الأجنبية الناتجة من تنسوية هذه المعاملات ومن ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بعملات أجنبية بمعدلات الصرف بنهاية السنة يتم الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل المجمع.

وتعزز أرباح وخسائر صرف العملة الأجنبية في بيان الدخل الشامل المجمع.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم الاعتراف بالفروقات الناشئة عن إدراج الموجودات والمطلوبات بالقيمة العادلة بها في بيان الدخل الشامل المجمع.

#### (ج) العمليات الأجنبية

إن النتائج والمركز المالي للعمليات الأجنبية (التي تعامل بعملات ذات اقتصادات غير مرتفعة التضخم) والتي لها عملاة وظيفية تختلف عن عملاة العرض يتم تحويلها إلى عملاة العرض على النحو التالي:

- . إن الموجودات والمطلوبات في كل مركز مالي معروض يتم تحويلها بسعر الإقبال بتاريخ المركز المالي، و
- . يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان دخل شامل بمتوسط أسعار الصرف (إلا إذا كان هذا المتوسط لا يمثل تقريباً معقولاً للتغير المتراكم لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات، وفي هذه الحالة يتم تحويل الإيرادات والمصروفات بأسعار الصرف في تاريخ المعاملات)، و
- . يتم الاعتراف بكافة فروقات الصرف في بيان الدخل الشامل الآخر.

### ٥ عقارات استثمارية

إن العقار المحتفظ به لجني عائدات من تأجيره على المدى الطويل أو لإضافته إلى رأس المال أو لكتلتها والتي يكون غير مأهول من قبل الشركات في المجموعة المجمعة يتم تصنيفه كعقار استثماري. ويشمل العقار الاستثماري أيضاً العقارات التي يتم تشبيدها أو تطويرها لاستخدامها مستقبلاً كعقارات استثمارية.

تُقاس العقارات الاستثمارية التي يتم الحصول عليها من خلال عقد الإيجار مبدئياً على مبلغ مطلوب الإيجار المعدل لـ أي مدفوعات إيجار تم في أو قبل تاريخ البدء.

يتم تقييم العقار الاستثماري مبدئياً بسعر التكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات العلاقة وتكاليف الاقتراض حيثما أمكن.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل العقار الاستثماري بالقيمة العادلة. يتم قياس العقار الاستثماري تحت الإنشاء بالقيمة العادلة إذا تم اعتبار القيمة العادلة قابلة للتटدي بشكل موثوق به. يتم قياس العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء، التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق فيه ولكن تتوجه المجموعة أن يمكن تحديد قيمتها العادلة عند إنجاز البناء، بالتكلفة تقاصاً للانخفاض في القيمة حتى يصبح من الممكن تحديد القيمة العادلة بشكل موثوق فيه أو عند إنجاز البناء، أيهما أسبق. تستند القيمة العادلة إلى أسعار السوق النشطة المعدلة عند اللزوم بأي اختلافات في طبيعة أو موقع أو حالة الأرض المحدد. إن لم تتوفر هذه المعلومات، تقوم المجموعة باستخدام طرق تقييم بديلة مثل الأسعار الحديثة في الأسواق الأقل نشاطاً أو توقعات التدفقات النقدية المخصومة.

يتم تنفيذ التقييمات كما في تاريخ إعداد التقرير من قبل مهنيين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها ومناسبة ولديهم خبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية الخاضعة للتقييم. وتشكل هذه التقييمات الأساس لقيم الدفترية في بيان المركز المالي المجمع. تطبق الإدارة أحكاماً في اشتقاء القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

### ٢-٢ التجميع ٢-٢-١ الشركات التابعة

الشركات التابعة هي كافة الشركات التي يكون للمجموعة السيطرة عليها (بما في ذلك الكيانات المهيكلة). تتحقق للمجموعة السيطرة على الشركة عندما تكون المجموعة معرضة إلى أو لديها حقوق في عائدات متغيرة من المشاركة في الشركة كما يكون لديها القدرة على التأثير على هذه العائدات من خلال صلاحيتها على إدارة أنشطة الشركة. يتم تجميع الشركات التابعة من تاريخ توقف السيطرة إلى المجموعة. كما يتم فصلها من تاريخ توقف

يتم حذف المعاملات بين الشركات والأرصدة والأرباح غير المحققة. ويتم حذف الخسائر غير المحققة مالم تقدم المعاملة دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول. لقد تم تعديل السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة بما يضمن اتساقها مع السياسات المطبقة من قبل المجموعة.

### ٢-٢-٢ التغيرات في حصة الملكية في الشركات التابعة دون تغيير السيطرة

تتعامل المجموعة مع المعاملات مع حملة الحصص غير المسيطرة التي لا تؤدي إلى فقدان السيطرة كالمعاملات التي تتم مع مالكي أسمهم المجموعة. إن التغير في حصة الملكية يؤدي إلى التعديل بين القيم الدفترية للحصص غير المسيطرة لعكس حصصها النسبية في الشركة التابعة. يتم الاعتراف بأي فرق بين مبلغ تعديل الحصص غير المسيطرة وأي مقابل مدفوع أو مقابل ضمن حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم.

عندما توقف المجموعة التجميع أو حساب حقوق الملكية لاستثمار ما بسبب فقدان سيطرة أو تأثير جوهري، يتم إعادة قياس أي حقوق محظوظ بها في المنشأة بالقيمة الدفترية في بيان الدخل الشامل المجمع. تصبح القيمة العادلة هي القيمة الدفترية المبدئية لأغراض الاحتساب اللاحق للحقوق المحظوظ بها إما كشركة زميلة أو كمشروع مشترك أو كموجودات مالية. وبالإضافة إلى ذلك، يتم احتساب أي مبالغ سبق الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة. وقد يعني هذا أن يعاد تصنيف المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الدخل الشامل المجمع.

### ٢-٣ اندماج الأعمال

تقوم الشركة باستخدام طريقة الاستحواذ للمحاسبة عن اندماجات الأعمال، بصرف النظر عن ما إذا كانت أدوات الملكية أو غيرها من الموجودات قد تم الاستحواذ عليها. ويتألف المقابل المحول للاستحواذ على شركة تابعة من:

- القيمة العادلة للموجودات المحولة إلى المالك السابقين للأعمال المستحوذ عليهما
- حصص حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة
- القيمة العادلة لأي أصل أو تزامن ناتج عن أي ترتيبات طارئة؛ و
- القيمة العادلة لأي حصة مملوكة قبل الاستحواذ من حصة حقوق الملكية في الشركة التابعة.

يتم مبدئياً قياس الموجودات المحددة المستحوذ عليها وكذلك المطلوبات والمتحمّلة المحفلة عن اندماج الأعمال، باستثناء بعض الحالات المحدودة، بقيتها العادلة بتاريخ الاستحواذ. تختلف المجموعة على أساس كل عملية استحواذ على حدة، بأي حصة غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بالحصة المناسبة للحصة غير المسيطرة من صافي الموجودات المحددة في الشركة المستحوذ عليها. وتدرج التكاليف المتعلقة بالاستحواذ في المصروفات.

إن الزيادة في البنود القالية على القيمة العادلة لحصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ عليها يتم إدراجها تحت بند الشهرة. وفي حال كانت هذه المبالغ أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات الشركة التابعة صافي الموجودات المجمعة في بيان الدخل المجمع من خلال اتفاقية شراء بالمقاييس.

• المقابل المحول،  
 • وقيمة أي حصة غير مسيطرة في المنشأة المستحوذ عليها؛ و  
 • القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لأي حصة ملكية سابقة في الشركة المستحوذ عليها.

عند تأجيل التسوية لأي جزء من المقابل المادي، فإن المبالغ المستحقة يتم خصمها إلى قيمتها الحالية كما في تاريخ التدوير. معدل الخصم المستخدم هو معدل الاقتراض الإضافي الخاص بالمنشأة، وهو المعدل ذاته للحصول على قرض مشابه من ممول مستقل وفقاً لشروط وأحكام قابلة للمقارنة.

يصنف المقابل المدتم إما كحصة ملكية أو كمطلوبات مالية. ويتم إعادة قياس المبالغ المصنفة كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيير في بيان الدخل الشامل المجمع.

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

### ٩-٢ الموجودات المالية ١-٩-٢ التصنيف

تصنف المجموعة موجوداتها المالية في فئات القياس التالية:

- تلك التي تقاد لاحقاً بالقيمة العادلة (اما من خلال الدخل الشامل الآخر، او من خلال الربح او الخسارة)، و
- تلك التي تقاد بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على النموذج التجاري للمنشأة لإدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.  
ويكون بالامكان قياس تكلفة العادلة من بين أمور أخرى، الدخل الإيجاري الحالي والافتراضات الأخرى التي قد يضعها مشاركو السوق عند تثمين العقار العادلة.

تعكس القيمة العادلة للاستثمار العقاري، من بين أمور أخرى، الدخل الإيجاري الحالي والافتراضات الأخرى كم صروف عند تكبدها. عندما يتم استبدال أي جزء من الاستثمار العقاري، يتم إيقاف الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

لا تتم إضافة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل إلا عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند

ويكون بالامكان قياس تكلفة العادلة بشكل موثوق. يتم إدراج كافة تكاليف عمليات التحليل والصيانة الأخرى كم صروف عند تكبدها. عندما يتم استبدال أي

جزء من الاستثمار العقاري، يتم إيقاف الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل المجمع تحت بند "التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية". يتم استبعاد العقارات

الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار بشكل دائم ولا يتوقع من بيعه أي منافع اقتصادية مستقبلية. ويتم الاعتراف بالأرباح أو

الخسائر الناتجة من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري في بيان الدخل المجمع. عندما تقوم المجموعة ببيع عقار بالقيمة العادلة في معاملة تجارية صرف،

يتم تعديل القيمة الدفترية على الفور قبل البيع إلى سعر المعاملة ويتم تسجيل التعديل في بيان الدخل الشامل المجمع.

### ٦-٢ عقارات قيد الإنسان

ظهور العقارات قيد الإنسان بسعر التكلفة أو صافي القيمة التي يمكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تحصيص التكاليف للعقارات قيد الإنسان بالطريقة الأكثر ملاءمة لفئة معينة من المخزون، ويتم تقييمها على أساس الوارد أو لا يصرف أولاً. يمثل صافي القيمة التي يمكن تحقيقها سعر البيع المقدر للعقارات قيد

الإنشاء ناقصاً جميع التكاليف المقدرة لإكمال والتكاليف الازمة لإجراء البيع.

٦-٣ الأثاث والمعدات

يتم إظهار الأثاث والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً خسائر الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة لانخفاض القيمة، إن وجدت.

تشتمل تكلفة أحد بند الأثاث والمعدات على سعر الشراء وأي تكاليف منسوبة مباشرة إليه. تشتمل التكلفة على سعر تبديل جزء حالي من بند العقارات

والمعدات في وقت تكبد التكلفة في حال استيفاء معايير الاعتراف؛ ويستثنى من التكلفة تكاليف الخدمات اليومية لبند الأثاث والمعدات.

ويتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يعترق بها كأصل منفصل كما يمكن ملائماً فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق مزايا اقتصادية مستقبلية ذات علاقة بهذا البند إلى المجموعة ويمكن أن يتم قياس تكلفة هذا البند بشكل موثوق فيه. ويتم استبعاد القيمة الدفترية لهذه الأجزاء المستبدلة. ويتم إدراج كافة الإصلاحات والصيانة الأخرى في بيان الدخل الشامل المجمع خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها خالها.

يتم احتساب الاستهلاك عبر طريقة القسط ال ثابت لتخصيص التكلفة مخصوصاً منها القيم المتبقية على الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

٥ سنوات	أثاث ومعدات مكتبية
٣ سنوات	الحسابات الآلية والإلكترونيات
٣ سنوات	تحسينات على المستاجرات
٣-٤ سنوات	تركيبات

يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات وتعديلها إن لزم الأمر في نهاية كل سنة مالية على الأقل. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل

فواجا إلى مبلغ القابل للاسترداد إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أكبر من المبلغ القابل للاسترداد المقدر.

يتم تحديد الأرباح والخسائر من الاستبعادات عبر مقارنة المحصل مع القيم الدفترية ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل المجمع.

٦-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة انخفاض القيمة بالنسبة للموجودات التي تخضع للاستهلاك عند تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة بالنسبة للمبلغ الذي يتجاوزه القيمة الدفترية بخلافها القابل للاسترداد. وإن القيمة القابلة للاسترداد هي

القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. ولأغراض تتعلق بتقييم انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات في أدنى

المستويات والتي كان لها تدفقات نقدية منفصلة قابلة للتحديد (الوحدات المولدة للنقد). تتم مراجعة انخفاضات القيمة السابقة للموجودات غير

المالية التي تكبدت انخفاض القيمة من حيث إمكانية وجود عكس لانخفاض القيمة في كل تاريخ رفع تقارير.

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقعة أن تكون ضرورية لتسوية الالتزام باستخدام معدل سابق للضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الواقية للمال والمخاطر المتعلقة بهذا الالتزام. ويتم الاعتراف بالإضافة في المخصص نتيجةً لمرور الوقت كمصروف فائدة.

### ٢-١٣ مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع عندما يكون هناك حق قابل للتنفيذ قانوناً لعمل مقاصة للمبالغ المدحقة وتكون هناك نية للتسوية على أساس صافٍ أو لتحقيق الأصل وتسوية المطلوبات في ذات الوقت. يجب لا يعتمد الحق في إجراء المقاصة على حدث مستقبلي ويجب أن يكون قابلاً للتنفيذ في المسار الطبيعي للعمل وكذلك في حالة تعذر أو إعسار أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.

### ٢-١٤ الاعتراف بالإيرادات إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بالإيرادات الإيجارية من الإيجارات التشغيلية وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدار فترة الإيجار. عندما تقدم المجموعة حواجز للمستأجرين، يتم الاعتراف بكلفة بهذه الحواجز على مدار فترة الإيجار وفقاً لطريقة القسط الثابت كخصم من الإيرادات الإيجارية.

### ٢-١٥ بيع وحدات قيد الإنشاء

يتم الاعتراف بإيرادات بيع الوحدات قيد الإنشاء عندما يتم تحويل السيطرة على الوحدة إلى العميل، والتي تعتبر في نقطة زمنية معينة، عندما يكون العميل قد استحوذ على الوحدة إلى جانب الالتزام بجميع المتطلبات التنظيمية المحلية التي تحكم عقود بيع العقارات. تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات السكنية. يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على العقارات إلى العميل. يتم تسليم العقارات للعملاء عند السداد الكامل لسعر الشراء. لا ينشأ احتكار العملاء بالدفع النهائي إلا بعد توصيل الخدمات الحكومية بالعقارات المكتملة، بما في ذلك الكهرباء والماء. يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع الفلل السكنية في نقطة زمنية معينة عندما يتم استيفاء شروط التسلیم وتحويل المخاطر والمكافآت إلى المشتري.

يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. في معظم الحالات، يستحق المبلغ المقابل عند توصيل الخدمات الحكومية إلى العقارات المكتملة. ويمكن الاتفاق على شروط الدفع الموجّل في ظروف نادرة، بحيث لا يتجاوز التأجيل الذي عشر شهرًا أبداً. لذلك، لا يتم تعديل سعر المعاملة لأنّ عناصر التمويل الهامة.

### ٢-١٦ عناصر التمويل

لا تتوقع المجموعة أن يوجد أي عقد تتجاوز فيها الفترة بين تحويل البضائع أو الخدمات المتفق عليها إلى العميل وسداد العميل مدة سنة واحدة. ونتيجة لذلك، لا تعدل المجموعة أي من أسعار المعاملة فيما يتعلق بالقيمة الزمنية للماض.

يتم الاعتراف بإيرادات الخدمات في الفترة المحسوبة عند تحويل السيطرة على الخدمات إلى العميل، عندما يتم فيها تقديم الخدمات. بالنسبة لبعض عقود الخدمات، يتم الاعتراف بالإيرادات بناء على الخدمة الفعلية المقدمة حتى نهاية فترة التقرير كنسبة من مجموع الخدمات التي يتعين توفيرها حيث يستلم العميل ويستخدم هذه المنافع في الوقت نفسه.

### ٢-١٧ تكاليف التمويل

تضاف تكاليف التمويل التي تعزى مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة والتي هي موجودات تحتاج بشكل ضروري لفترة أساسية من الوقت لتجهيزها للاستخدام المقصود لها أو بيعها، إلى تكلفة تلك الموجودات إلى حين تجهيز الموجودات للاستخدام المقصود منها أو بيعها.

يتم خصم إيرادات الاستثمار المحققة بالاستثمار المؤقت لأرصدة التمويل الإسلامي الدائنة المحددة ريثما يتم خصم نفقاتها التأهيل للموجودات من خلال تكاليف التمويل المستحقة للرسملة. يتم إدراج كافة تكاليف التمويل الأخرى في بيان الدخل الشامل المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

### ٢-١٨ المنم الحكومية

يتم الاعتراف بالمنم المقدمة من الحكومة بقيمتها العادلة عندما يكون هناك تأكيد معقول بأن المنحة سيتم استلامها وأن المجموعة سوف تمثل لجميع الشروط المرفقة. إضافةً إلى ذلك، لمزيد من المعلومات حول كيفية محاسبة المجموعة عن المنم الحكومية.

### ٢-١٩ الإيجارات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من التأجير التشغيلي عندما تكون المجموعة مؤجراً معترف بها في بيان الدخل الشامل المجمع وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدار فترة الإيجار. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتکبدة في الحصول على عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للموجودات المالية الأساسية ويتم الاعتراف بها كمصاريف على مدى فترة الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. تدخل الموجودات المقدرة في بيان المركز المالي المجمع بناءً على طبيعتها. لم تكن المجموعة بحاجة إلى إجراء أي تعديلات على محاسبة الموجودات المحتفظ بها بوصفها المؤجر نتيجةً لاعتماد معيار الإيجار الجديد. متى كان هناك عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية أن يستدعي الأمر إجراء تدفق خارجي للموارد لتسوية الالتزام يتم تحديدها بالنظر إلى فئة الالتزامات ككل.

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما ينشأ لدى المجموعة التزام قانوني أو دلالي حالي نتيجةً لأحداث سابقة، ويكون من المحتمل أن يقتضي الأمر تدفقاً كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. بالنسبة للمدينين التجاريين، تقوم المجموعة بتطبيق نهج مبسط مسموم به من قبل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والذي يتطلب الاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدار عمر الدين اعتباراً من الاعتراف المبدئي بالأرصدة المدينة.

بينما تخضع الأرصدة لدى البنوك وودائع وكالة لمطالبات الانخفاض في القيمة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، لم يكن الانخفاض في قيمة الخسارة المحددة جوهرياً.

### ٢-٢٠ المطلوبات المالية

المطلوبات المالية هي أي مطالبات تعد التزاماً تعاقدياً لتسليم نقدية أو أصل مالي آخر إلى شركة أخرى أو تبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع شركة أخرى بموجب شروط من المحتمل لا تكون في صالح المجموعة.

يتم الاعتراف بكافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة ناقصاً التكاليف المنسوبة مباشرةً إلى المعاملة. وبعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. و تقوم المجموعة بتصنيف مطالوباتها المالية كـ "دائنون تجاريين وأرصدة دائنة أخرى" و "أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة" و "مطالوبات إيجار".

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالمطلوبات أو إلغائه أو انقضاء أجله.

**(أ) دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى**  
يتمثل الدائنون التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى الالتزامات بالسداد عن البضائع أو الخدمات التي تم الحصول عليها في السياق المعتمد للعمل من مووردين. ويتم تصنيف الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى كمطالوبات متداولة إذا استحقت السداد خلال سنة أو أقل (أو خلال الدورة التشغيلية الطبيعية للعمل، أيهما أطول). وإن لم يكن كذلك، يتم تصنيفها كمطالوبات غير متداولة.

### ٢-٢١ ذمم تمويل إسلامي دائنة

يتم الاعتراف بأرصدة التمويل الإسلامي الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة بالصافي من تكاليف المعاملة التي تم تكبدها. ويتم لاحقاً قياس أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة بالتكلفة المطفأة، كما يتم الاعتراف بأي فرق بين المبالغ المحصلة (بالصافي من تكاليف المعاملة) والقيمة الاستردافية في بيان الدخل الشامل المجمع على مدى فترة أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بالألعاب المدفوعة على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات القرض إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن يتم تخفيض بعض أو كامل التسهيل. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الألعاب حتى حدوث التخفيض. وإذا كان من غير المحتمل أن يتم تخفيض بعض أو كامل التسهيل، تتم رسملة الألعاب كدفعتات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفاؤها على مدى فترة التسهيلات المطلوبة.

يتم استبعاد أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة من بيان المركز المالي المجمع عند الوفاء بالالتزام المحدد بالعقد أو إلغائه أو انقضاء أجله. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية لالتزام مالي تم إطفاؤه أو تحويله إلى طرف آخر والمبلغ المقابل المدفوع ويشمل أي موجودات أو مطالوبات غير نقدية في بيان الدخل الشامل المجمع كإيرادات أخرى.

يتم تضمين أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة كمطالوبات متداولة إن إذا كان للمجموعة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لـ ٢٠ شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

**٢-٢٢ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين**  
وتقاولين العمل في الدول المعنية، فإن المجموعة مسؤولة عن سداد دفعات للموظفين عن مكافآت نهاية الخدمة من خلال خطة منافع محددة. ويتم سداد هذه الدفعات كمبلغ إجمالي بنهائية فترة التوظيف. وإن هذا الالتزام غير ممول وقد تم احتسابه كمبلغ مستحق نتيجةً ل إنهاء الخدمات القسرية لموظفي المجموعة في تاريخ التقرير. وتتوقع المجموعة أن تؤدي هذه الطريقة إلى تقرير موثوق للقيمة الحالية لهذا الالتزام، فيما يتعلق بالموظفين.

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما ينشأ لدى المجموعة التزام قانوني أو دلالي حالي نتيجةً لأحداث سابقة، ويكون من المحتمل أن يقتضي الأمر تدفقاً خارجياً للموارد لتسوية الالتزام، ويكون قد تم تقدير المبلغ بشكل موثوق. ولا يتم الاعتراف بالمخصصات فيما يتعلق بالخسائر التشغيلية المستقبلية.

متى كان هناك عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية أن يستدعي الأمر إجراء تدفق خارجي للموارد لتسوية الالتزام يتم تحديدها بالنظر إلى فئة الالتزامات ككل.

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

### (أ) مخاطر السوق

#### (ا) مخاطر العملة الأجنبية

تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية الناتجة عن التعرضات المختلفة للعمليات. تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المعترف بها مقومة بعملة غير العملة الوظيفية للمجموعة. تتم مراقبة المراكز بشكل منتظم للتأكد من الاحتفاظ بالمراكز ضمن الحدود الموضوقة.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر العملة الأجنبية عبر التقديم المنتظم للحركات الحالية والمستقبلية المتوقعة لمعدلات العملة الأجنبية وللموجودات والمطلوبات المجموعة النقدية بالعملة الأجنبية.

إن صافي تعرّض المجموعة المقوم بالعملة الأجنبية ليس جوهريًا.

#### (ب) مخاطر معدل الفائدة

إن مخاطر معدل الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة للتغيرات في معدلات الفائدة السوقية. تنشأ مخاطر معدل الفائدة من إمكانية أن تؤثر التغيرات في معدلات الفائدة على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. مخاطر معدل الفائدة للمجموعة ليست كبيرة حيث ودائع الوكالة وأرصدة التمويل الإسلامي الدائنة تحمل معدلات فائدة ثابتة.

تقوم المجموعة بتحليل التعرضات لمخاطر معدل الفائدة على أساس ديناميكي. كما تتم محاكاة بعض السيناريوهات مع وضع إعادة التمويل وتجدid المراكز القائمة وب戴ائل التمويل بعين الاعتبار. واستنادًا إلى تلك السيناريوهات، تقوم المجموعة باحتساب أثر التغير المحدد في معدل الفائدة على بيان الدخل الشامل المجمع وحقوق الملكية الخاص بها بينما يتم استخدام ذات التغير في معدل الفائدة لكافة العملات.

تتم مراقبة المراكز بانتظام لضمان الحفاظ على المراكز ضمن الحدود الموضوقة. ليس لدى المجموعة أية موجودات / مطلوبات تحمل فائدة متغيرة. وبالتالي، فإن مخاطر أسعار الفائدة ليست جوهيرية.

### (ب) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر أحد الأطراف في أدلة مالية ما سيسبب في خسارة مالية للطرف الآخر عبر الإخفاق في الوفاء بالالتزام. لا تحتوي المجموعة على تركيزات كبيرة من مخاطر الائتمان.

تنشأ مخاطر الائتمان من أرصدة البنوك المحافظة بها في البنوك، وودائع وكالة و مدینین تجاریین وارصدہ مدینۃ اخیری.

تم إدراة مخاطر الائتمان على أساس المجموعة. تقوم المجموعة بهيكلاة مستويات مخاطر الائتمان التي يقبلها عرضه بعدد على تعرّضه لكل طرف مقابل واحد أو مجموعة من الأطراف المقابلة، وإلى قطاعات جغرافية وقطاعات تصنيع، وتفضّل هذه المخاطر لمراجعة ربع سنوية أو منتظمة.

يتم تحصيص مدفوعات الإيجار بين الأصل وتكلفة التمويل. ويتم تحصيل تكلفة التمويل في بيان الدخل الشامل المجمع على مدى فترة الإيجار لانتاج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقى من الالتزام، لكل فترة.

تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة وتألف من التالي:

- مبلغ القياسي المبدئي للالتزام الإيجار
- أي دفعات إيجار يتم دفعها في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حواجز إيجار مستلمة
- أي تكاليف مبدئية مباشرة
- تكاليف أعمال التجديد.

فيما يلي الحد الأقصى لتعرّض المجموعة لمخاطر الائتمان من حيث فئة الأصل المالي:

### كما في ٣١ ديسمبر

دينار كويتي	٢,٥٠	٤٥٤,٥١٣	٦٠,٣٧٨	(٧)	٢٠٢٣,٣٧٨	٢,٥٠	٤٥٤,٥١٣	٦٠,٣٧٨	٢,٥٠	٤٥٤,٥١٣
٣٩٤,٩٦	٣٩٤,٩٦	٣٩٤,٩٦	٣٩٤,٩٦	٣٩٤,٩٦	٣٩٤,٩٦	٣٩٤,٩٦	٣٩٤,٩٦	٣٩٤,٩٦	٣٩٤,٩٦	٣٩٤,٩٦
٩٦,٨٩٦	٩٦,٨٩٦	٩٦,٨٩٦	٩٦,٨٩٦	٩٦,٨٩٦	٩٦,٨٩٦	٩٦,٨٩٦	٩٦,٨٩٦	٩٦,٨٩٦	٩٦,٨٩٦	٩٦,٨٩٦
٧٦,٥٣٣	٧٦,٥٣٣	٧٦,٥٣٣	٧٦,٥٣٣	٧٦,٥٣٣	٧٦,٥٣٣	٧٦,٥٣٣	٧٦,٥٣٣	٧٦,٥٣٣	٧٦,٥٣٣	٧٦,٥٣٣
٣٩٤,٩٨	٣٩٤,٩٨	٣٩٤,٩٨	٣٩٤,٩٨	٣٩٤,٩٨	٣٩٤,٩٨	٣٩٤,٩٨	٣٩٤,٩٨	٣٩٤,٩٨	٣٩٤,٩٨	٣٩٤,٩٨

تقوم المجموعة بتطبيق نهج مبسط بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والتي تستخدمن مخصص الخسارة المتوقعة مدى العمر لجميع المدينين التجاريين.

تقوم المجموعة باستئجار مكاتبها والمكتبات من مؤجرين مختلفين. عادةً ما تكون فترة عقد الإيجار ثابتة بين ١ إلى ٣ سنوات مع إمكانية تمديدها. يتم التفاوض على شروط التأجير على مستوى فردي وتحتوي على مجموعة واسعة من الأحكام والشروط المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الإيجار أي تعهدات، ولكن قد لا يتم استخدام الموجودات المؤجرة كضمان لأغراض القروض.

يتم الاعتراف بعقود الإيجار على اعتبارها موجودات حق الاستخدام ومطلوبات مقابلة كما في التاريخ الذي أتيحت فيه الموجودات المستأجرة لاستخدام قبل المجموعة.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن إيجار مبدئياً على أساس القيمة الحالية. تشمل مطلوبات الإيجار صافي القيمة الحالية لدفعات الإيجار التالية:

- دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة الجوهيرية)، ناقصاً ذمم حواجز الإيجار
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل
- المبالغ التي يتوقع أن يدفعها المستأجر بمحض صيانتها القيمة المتبقية
- سعر فمارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متاكداً بشكل معقول من ممارسته لهذا الخيار
- دفع غرامات إنهاء العقد، إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المستأجر لهذا الخيار.

يتم تضمين المدفوعات الإيجارية المُسندة بموجب خيارات التمديد المؤكدة بشكل معقول في قياس المطلوبات.

يتم خصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، إذا كان من غير الممكن تحديد هذا المعدل، وهو غالباً ما يحدث بالنسبة لعقود الإيجار في المجموعة، فسيتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو المعدل الذي يتبع على المستأجر الواحد دفعه لاقتراض الأموال الازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة لالأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة مع الشروط والأحكام المماثلة. لتحديد معدل الاقتراض الإضافي، تقوم المجموعة بالاتي:

- استخدام نهج تراكمي يبدأ بمعدل فائدة ثالثي من طرف ثالث.
- إجراء تعديلات خاصة بعدم إيجار على سبيل المثال لشرط أو بلد أو عملة أو ضمنان.

يتم تحصيص مدفوعات الإيجار بين الأصل وتكلفة التمويل. ويتم تحصيل تكلفة التمويل في بيان الدخل الشامل المجمع على مدى فترة الإيجار لانتاج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقى من الالتزام، لكل فترة.

تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة وتألف من التالي:

- مبلغ القياسي المبدئي للالتزام الإيجار
- أي دفعات إيجار يتم دفعها في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حواجز إيجار مستلمة
- أي تكاليف مبدئية مباشرة
- تكاليف أعمال التجديد.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام بشكل عام على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار، أيهما أقصر وفقاً لطريقة القسط الثابت

### ١٨-٣ توزيعات الأرباح

يتم تكوين مخصص لأرباح معلنة مصروف بها بشكل ملائم، وبما لا يتجاوز تقدير المنشأة، في أو قبل نهاية فترة التقرير لكنها لا توزع في نهاية فترة التقرير.

### ٣-٤ إدارة المخاطر المالية

قد تتعرض المجموعة للعديد من المخاطر المالية نتيجةً لأنشطتها: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويقوم برنامج إدارة المخاطر المالية بتنبأ بالتركيز على تقلبات الأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على أداء المجموعة المالية. وتنتمي إدارة المخاطر من قبل إدارة المالية في المجموعة وفقاً لموافقة مجلس الإدارة.

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

فيما يلي تحليل الاستحقاق للأدوات المالية في ٣١ ديسمبر:

### تدفقات نقدية تعاقدية

القيمة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	أقل من ٣ سنوات دينار كويتي	من سنتين إلى ثلاث سنوات دينار كويتي	من سنتين إلى إلى سنتين دينار كويتي	أقل من سنة واحدة دينار كويتي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
<b>المطلوبات</b>						
٨,٣٥٩,٧٣٣	٩,٨١٦,٩٥	٩٩١,٥١٦	٩٩١,٥١٦	٨٧٧,٦٢٣	٨٧٧,٦٢٣	أرصدة تمويل إسلامي دائنة
٦٧٦,٣٩٨	-	-	-	٦٧٦,٣٩٨	٦٧٦,٣٩٨	دائنوون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
٩,٣٦,٣٣	٩,٨١٦,٩٥	٩٩١,٥١٦	٩٩١,٥١٦	١,٥٥٣,٩١٨	١,٥٥٣,٩١٨	<b>إجمالي المطلوبات</b>

### تدفقات نقدية تعاقدية

القيمة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	أقل من ٣ سنوات دينار كويتي	من سنتين إلى ثلاث سنوات دينار كويتي	من سنتين إلى إلى سنتين دينار كويتي	أقل من سنة واحدة دينار كويتي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
<b>المطلوبات</b>						
٦,٥٨٧,١٦	٦,٨٣٩,١٧٨	٥,٤٢,١٠٠	٧٦٥,٨٨٩	٧٥٩,٧٧٥	٧٦١,٤١٤	أرصدة تمويل إسلامي دائنة
٤,٢,٥٤٧	٤,٢,٥٤٧	-	-	٤,٢,٥٤٧	٤,٢,٥٤٧	دائنوون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
٦,٩٨٩,٦٦٣	٧,٢٤,٧٥٥	٥,٤٢,١٠٠	٧٦٥,٨٨٩	٧٥٩,٧٧٥	٦٧٣,٩٦١	<b>إجمالي المطلوبات</b>

### ٣- الأدوات المالية

تكمّن أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرتها على المتابعة على أساس الاستمرارية بهدف توفير عائدات للمساهمين وللحفاظ على هيكل رأس مال مثالي لتقليل تكلفة رأس المال. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، للمجموعة أن تعدل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو تزيد رأس المال أو تبيع موجودات لتقليل الدين.

وتقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس معدل الاقتراض مثلما يقوم الآخرون العاملون بذات القطاع. ويتم احتساب هذا المعدل كصافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال. ويتم احتساب صافي الدين من قبل المجموعة كأرصدة تمويل إسلامي دائنة ناقصاً النقد والنقد المعادل. ويتم احتساب إجمالي رأس المال كحقوق ملكية وفقاً لما هو مبين في بيان المركز المالي المجمع بالإضافة إلى صافي الدين.

(٤) **مخاطر السيولة** هي مخاطر أن تواجه المجموعة صعوبة في الوفاء بالالتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تنشأ بسبب إمكانية (التي قد تكون مستبعدة) بأن يتطلب من المجموعة سداد مطلوباتها في وقت أبكر من المتوقع.

### كما في ٣١ ديسمبر

٣.١٩ دينار كويتي	٣.٢٠ دينار كويتي	٣.٢١ دينار كويتي	٣.٢٢ دينار كويتي	٣.٢٣ دينار كويتي	٣.٢٤ دينار كويتي
٦,٥٨٧,١٦	٨,٣٥٩,٧٣٣	٥,٤٢,١٠٠	٧٦٥,٨٨٩	٧٥٩,٧٧٥	٦٧٣,٩٦١
٥,٩..	٥,١٥..	٥,٨٤,٩٢	٧,٦٨٦,٩١	٣,٩٤,٨٤٤	٣,٩٤,٨٤٤
(٧٦٣,٧٩٢)	(٧٥٣,٧٩٢)	٣,٥٩,٩٣٥	٣,٩٤,٩٣٥	٣,٩٤,٩٣٥	٣,٩٤,٩٣٥
٣.٢٥ %	٣.٢٦ %	٣.٢٧ %	٣.٢٨ %	٣.٢٩ %	٣.٢٩ %

تستند معدلات الخسارة المتوقعة إلى بيانات الدفع الخاصة بالمستأجرين على مدار ٣ شهراً قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ أو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ على التوالي وحساستها على الائتمان السابقة المقابلة التي تمت خلال هذه الفترة. على هذا الأساس، تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما يلي بالنسبة للمدينين التجاريين:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	دخل إيجاري مدين
٦٨..١٩	٦١٠.٦٠ يوماً
٤٣٢,٦٤	١٥٥,٧٩٩
١٧٣,٠٤	١٢٤,٩٣٥

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	دخل إيجاري مدين
٦٣٣,٣٠	٦١٠.٦٠ يوماً
٣٣٦,٩١١	١٥٤,٣٩٧
٥٧,٩٥٢	٤٦٩,٨٣٤

\* تمثل معدلات الخسارة المتوقعة أعلى متوسط المعدلات لجميع الشركات التابعة داخل المجموعة.

تمت مطابقة مخصص انخفاض القيمة الخاتمي للمدينين التجاريين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مع مخصص انخفاض القيمة الافتتاحية كما يلي:

٣.٢٤ دينار كويتي	٣.٢٥ دينار كويتي
٥٤,٨١٩	٥٧,٩٥٢
٣,١٣٣	١١٤,٧٧٣
٥٧,٩٥٢	١٧٣,٠٤

وتتمثل الإدارة الحكيمية لمخاطر السيولة في الاحتفاظ بأرصدة نقدية كافية وتوفير التمويل من خلال قدر ملائم من التسهيلات الائتمانية الملزمة بها والقدرة على تصفيتها. وتهدف المجموعة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل ومونته من خلال استخدام القروض لأجل تراقب المدورة توقعات مركز السيولة الخاص بالمجموعة (تشمل تسهيلات القروض غير المحسوبة) والأرصدة لدى البنوك والندية على أساس التدفقات النقدية المتوقعة ويتم ذلك بالمستوى المحلي في الشركات العاملة للمجموعة وفقاً للممارسات والحدود التي تضعها المجموعة. وتتنوع هذه الحدود حسب الموقع بغية مراعاة مستوى السيولة للسوق الذي تعمل فيه المجموعة. إضافة على ذلك، تتضمن سياسة إدارة السيولة في المجموعة توقع التدفقات النقدية بالعملات الرئيسية والنظر في مستوى الموجودات السائلة اللازمة لذلك ومراقبة معدلات السيولة الخاصة ببيان المركز المالي المرحلي المجمع مقابل المتطلبات القانونية الداخلية والخارجية والحفاظ على تطبيق خطط لتمويل الديون.

تم مراقبة إطار الاستحقاق من قبل إدارة المجموعة لضمان الاحتفاظ بسيولة كافية. وفيما يلي جدول ملخص بين استحقاق المطلوبات المالية وإن التدفقات النقدية غير المحسوبة وإن التدفقات النقدية غير المحسوبة فيما يتعلق بالأرصدة المستحقة خلال ١٢ شهراً تعادل قيمتها الدفترية في بيان المركز المالي المجمع، حيث أن آخر الخصم غير كبير.

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافأة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

كافأة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

### ٥. عقارات استثمارية

كما في ٣١ ديسمبر

٢.٩ دينار كويتي	٢.٢٠ دينار كويتي	الرصيد في بداية السنة
٢٤,٦٢٣,٠٠	٢٥,٦٧٤,٣٤٨	إضافات خلال السنة
٥٧٣,٥٣٣	١,٦٥٣,١٣٧	التغير في القيمة العادلة
٥٠,٦٠٠	٥٩,٠١٩	فروق تحويل عملة أجنبية
(٢٣,٨٨٥)	(١,٤,٣٩١)	الرصيد في نهاية السنة
٢٥,٦٧٤,٣٤٨	٢٧,٨١٣,٢٨٤	

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

كما في ٣١ ديسمبر

٢.٩ دينار كويتي	٢.٢٠ دينار كويتي	موجودات حق استخدام العقارات الاستثمارية
١,٦٦٤,٣٦٦	٩,٧٣٦,٤٢٥	عقارات استثمارية
١٥,٩,٩٨٢	١٨,٠٨١,٨٥٩	الرصيد في نهاية السنة

تمثل العقارات الاستثمارية الأرض والعقارات الصناعية أو التجارية المقتناة أو التي تم إنشاؤها من خلال الشركات التابعة للمجموعة في مملكة البحرين.

### أرض

تمثل الأرض قطعتي أرض (٣١ ديسمبر ٢٠١٩) بمساحة مجموعية تبلغ حوالي ٤,٧٢٥ متر مربع (٣١ ديسمبر ٢٠١٩) مملوكة من قبل شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ٦٧,٨٦٨ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩).  
يقع مقر الشركة التابعة في منطقة سيف في مملكة البحرين. يتم الاحتفاظ بقطعتي الأرض لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

### عقارات صناعية

ت تكون العقارات من سبعة مبانٍ صناعية مملوكة من قبل شركة مجال للمستودعات ذ.م.م (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ٩,٧٣٦,٤٢٥ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩، ١,٦٦٤,٣٦٦ دينار كويتي). وقد تم بناؤها على ٦ قطع أرض خاصة بالمنطقة الصناعية الموجودة في مرفأ البحرين الاستثماري في مملكة البحرين وهي محتفظ بها على أساس تأجير حتى ٢٠٢٥ ميلادياً مع خيار للتجديد لمدة ٥ سنوات إضافية.

### عقارات تجارية

ت تكون العقارات من مبانٍ محتفظ بها من أجل دخل الإيجار وزيادة رأس المال إلى جانب المباني التي يتم إنشاؤها للغرض نفسه والتي تدفّق بها شركتان تابعتان.

العقار الأول هو المکادو مول الذي يبني على قطعة أرض مساحتها ٨٠٠ متر مربع مملوكة من قبل شركة إف بي الجنبي للتطوير السكني ذ.م.م (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ٨٧٣,٨٨٤ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩، ٩,٨٩٦,١١٩ دينار كويتي).

وتحتفظ بالعقاراتين الثاني والثالث من قبل شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة) وبشكل مملوكة على الـ بلكون مول، وهو قطعة أرض مساحتها ٢٣٥ متر مربع بجوار قطعة أرض مساحتها ٥٥٣,٣ متر مربع والتي يتم بناؤها لتناسب مكتبة جير. كان هناك إضافات بمبلغ ٣٧٦ دينار كويتي وبمبلغ ٩,٨١٨٨ دينار كويتي لمكتبة جير والـ بلكون مول على التوالي خلال السنة تضاف إلى قيمة الأرض بالتكلفة خلال فترة البناء. بلغت هذه القيمة على مدة الحياة لجميع المدينين التجاريين والأرصدة المدينية الأخرى. ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقسيم المدينين التجاريين إلى مجموعات بناء على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وأ أيام التأثر عن السداد. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية على عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الأرصدة المدينية.

### ٣-٣ تقييم القيمة العادلة

#### (أ) الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة تقارب قيمها الدفترية كما في تاريخ التقرير.

(ب) عقارات استثمارية  
راجح الإيضاح ٥

#### ٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل متواصل وهي تستند إلى الخبرة السابقة والعوامل الأخرى، والتي من بينها توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة بموجب الظروف المحيطة.

تقوم المجموعة بوضع التقديرات والأفتراضات المتعلقة بالمستقبل. وإن التقديرات المحاسبية بطبيعة تعرفها نادراً ما تقارب النتائج الفعلية المعنية. وإن التقديرات والأفتراضات التي لها مخاطر هامة والتي قد تؤدي إلى تعديل جوهري في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية تم توضيحها فيما يلي.

#### (أ) تقييمات العقارات الاستثمارية

يتطلب تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استخدام التقديرات. تعتمد هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في تاريخ التقرير.

عند التوصل إلى تقييمهم حول القيمة السوقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، قام مستشارو التقييم بتطبيق معرفتهم بالسوق وحكمهم المهني لاستخدام نهج الدخل ونهج مقارنة المبيعات لقياس قيمة العقار. ولذلك، عند التوصل إلى تقييمهم حول القيم السوقية للأراضي الخام غير المطورة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، ولم يعتمد مستشارو التقييم فقط على أرقام المقارنة السابقة في المعاملات. وفي ضوء هذه الظروف، هناك درجة كبيرة من عدم التأكيد مقارنة مع الأسواق الأكثر نشاطاً عند تقييم القيم السوقية للعقارات الاستثمارية. يتم استخدام نهج الدخل لقياس قيمة العقار من خلال تحليل التدفقات النقدية المخصومة من صافي الإيرادات التشغيلي، بافتراض أن الاستثمار الرأسمالي للأراضي والمباني يتم استرداده بالكامل خلال فترة التأجير. تطبق الإدارة أحكاماً في اشتغال القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

#### (ب) انخفاض قيمة عقارات قيد الإنشاء

يتم الاحتفاظ بالعقارات تحت الإنشاء بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق. وعندما يصبح العقار قيد الإنشاء قد يبدأ أو متقدماً، يتم إجراء تقييم لصافي قيمته القابلة للتحقق. وفيما يخص الكميات الكبيرة المقدرة يتم إجراء التقدير على أساس فردي. إن الكميات التي لا تكون هامة بشكل فردي ولكنها تكون قدية أو متقدمة يتم تقييمها بشكل جماعي ويتم تحبيب مخصص وفقاً لنوع الأصل ودرجة التعمير أو التقادم استناداً لأسعار البيع التاريخية.

#### (ج) تصنيف العقارات

عند افتتاح عقاراً، تقوم المجموعة بتصنيفه ضمن أحد التصنيفات التالية بناءً على الغرض الذي يستخدمه الإدارة من أجله:

#### (د) عقارات استثمارية

تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار استثماري في حال تم استخدامه لتوليد إيراد إيجاري أو لزيادة رأس المال أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.

#### (ه) عقارات قيد الإنشاء

تقوم الإدارة بتصنيف العقارات كعقارات قيد الإنشاء في حال تم الاستحواذ عليها بنية التطوير.

#### (ج) الخسائر الائتمانية المتوقعة

تقوم المجموعة بتطبيق نهج بسيط بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والتي تستخدم مخصص الخسارة المتوقعة على مدة الحياة لجميع المدينين التجاريين والأرصدة المدينية الأخرى. ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقسيم المدينين التجاريين إلى مجموعات بناء على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وأ أيام التأثر عن السداد. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية على عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الأرصدة المدينية.

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافأة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

كافأة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

### ٦. عقارات قيد الإنشاء

تمثل العقارات قيد الإنشاء عقارات سكنية مملوكة لشركة إف بي الجنية للتطوير السكني ذ.م.م (شركة تابعة). تتكون العقارات من قطعة أرض رئيسية بمساحة ٤٤,٤٠ متر مربع، وقد قسمتها الشركة التابعة إلى ٤٤ قطعة أرض قامت ببناء ٤٤ فيلاً عليها، وتحمل اسم قرية المرکادو. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم بيع ٦ فلل (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٣).

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠٢٣ دينار كويتي	٢٠٢٣ دينار كويتي
٣,٤٥٤,٧٥٠	٣,٥٧٩,٣٩٨
-	٦٤,١٣٠
(٨٧,٧٨١)	(٧٦٦,٣٨٣)
(٤,٥٧٦)	١,٨٩٦
٢,٥٧٩,٣٩٨	١,٨٧٩,٣٩٨

### ٧. مدینون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

كما في ٣١ ديسمبر

٢٠٢٣ دينار كويتي	٢٠٢٣ دينار كويتي
٤٣٦,٩١١	٤٣٣,٦٤
(٣٤,٨٢٦)	(٤٠,٩٠٨)
(٥٧,٩٥٢)	(٤٧١,٢٤)
١٤٤,١٣٣	١٤٤,١٣٣
١٤٧,٨٣٥	١٦٤,٢٢٩
١٦٢,٥٤٥	-
٥١,٩٣٤	٤٣,٤٣
٥٠,٦٤٤٧	٤٢١,٧٦

بلغت الحركات في مخصص الخسارة لإيرادات الإيجار المستحقة مبلغ ٧٣,١٤ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣,٣٣ دينار كويتي).

### ٨. ودائع وكالة

كما في ٣١ ديسمبر

٢٠٢٣ دينار كويتي	٢٠٢٣ دينار كويتي
٩,٨٩٦	٣,١٩٣,٥٩

يتم إيداع ودائع وكالة لدى بنوك إسلامية في مملكة البحرين. تحمل ودائع الوكالة متوسط معدل ربح سنوي فعلية يبلغ ٣,٦٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣,٧٤٣ دينار كويتي).

### (١) المبالغ المدرجة في بيان الدخل الشامل المجمع للعقارات الاستثمارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠٢٣ دينار كويتي	٢٠٢٣ دينار كويتي
٥٩,١٩	٥٩,١٩
١,٢٦	١,٢٦

غير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية

صافي دخل الإيجار

### (٢) قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغرض الحصول على عائدات إيجارية على المدى الطويل ولا يتم شغليها من قبل المجموعة، باستثناء الأرض المحفظ بها حالياً لاستخدام مستقبلي غير محدد. لم تتخذ المجموعة قراراً فيما إذا كانت ستحفظ بقطع الأرضي بغرض زيادة رأس المال أو للتطوير وذلك لجني إيرادات إيجارية في المستقبل. تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، ويتم عرض التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل المجمع.

### (٣) تسلسل القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين خارجيين مستقلين يتمتعون بالمؤهلات المهنية المناسبة المعترف بها ولديهم خبرة حديثة فيما يتعلق بموقع وتصنيف العقار محل التقييم. يقدم المقيمون المستقلون القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الخاصة بالمجموعة سنوياً.

يتم إثبات القيمة العادلة للأرض، والتي تم قياسها من قبل مقيمين مستقلين، على أنها أصل مستقل محتفظ به بغرض زيادة رأس المال أو التطوير وذلك لجني إيرادات إيجارية في المستقبل.

يتم إثبات القيمة العادلة للعقارات الصناعية والتجارية، والتي تم قياسها من قبل المقيمين المستقلين، كأصل منفصل لحساب الإيرادات الإيجارية للمؤجلة والتي يتم الاعتراف بها بسبب المعالجة على أساس القسط الثابت ليرادات التأجير التشغيلي ناقصاً تكاليف أي فترات مجانية أو حواجز مقدمة لتأمين مستأجرين جدد، موزعة على مدة الإيجار بالكامل.

وبناءً على ذلك، فإن القيمة العادلة الإجمالية للعقارات والتي تم قياسها من قبل المقيمين المستقلين تساوي الموجودات العقارية الاستثمارية والإيرادات الإيجارية للمؤجلة.

يتم تصنيف القيم العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى ٣ من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. خلال السنة، لم يكن هناك تدويلات بين فئات الاستثمار (٢٠٢٣: قطعتي أرض مستوى ٢ بمبلغ ٦٨٨,٧٥ دينار كويتي إلى عقارات تجارية مستوى ٣).

تعمل سياسة المجموعة على الاعتراف بالتحويلات الداخلية والخارجية لمستويات تسلسل القيمة العادلة كما في نهاية الحدث أو التغير في الظروف التي أدت إلى التدويل.

### (٤) أساليب التقييم المستخدمة لتحديد القيم العادلة وفقاً للمستوى الثاني والثالث

تحصل المجموعة على تقييمات مستقلة لعقاراتها الاستثمارية على الأقل مرة واحدة سنوياً. في نهاية كل فترة تقرير، تقوم المجموعة بتحديث تقييمها للقيمة العادلة لكل عقار، مع الأخذ بعين الاعتبار أحدث التقييمات المستقلة. يحدد أعضاء مجلس الإدارة قيمة العقار ضمن مجموعة من التقديرات المعقولة للقيمة العادلة. تطبق الإدارة أحكاماً في اشتراطات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

إن أفضل الأدلة على القيمة العادلة هي الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مشابهة. في حالة عدم توفر هذه المعلومات، تقوم المجموعة بالنظر في المعلومات من خلال مجموعة متنوعة من المصادر بما في ذلك:

- الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات ذات طبيعة مختلفة أو أسعار حدودية لعقارات مماثلة في الأسواق أقل نشاطاً، والمعدلة لتعكس تلك الاختلافات.
- توقعات التدفقات النقدية المخصومة بناءً على تقديرات موثوقة للتدفقات النقدية المستقبلية
- توقعات الإيرادات المرتكزة على أساس صافي دخل السوق المقدر للعقار، ومعدل الرسملة المستمد من تحليل أدلة السوق.

إن التغير المحتمل بشكل معقول بواقع ٪ في أسعار السوق للعقارات الاستثمارية سوف يكون له تأثير على التغير في صافي الربح للسنة بمبلغ ٧٨٨,١٣٣ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٦٧٤٣ دينار كويتي).

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافحة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

كافحة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

### ٣. أرصدة تمويل إسلامي دائنة

وتمثل أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة عدة هيأكل يتم ترتيبها من خلال بنوك إسلامية في مملكة البحرين. ويبلغ متوسط التكلفة المجمعة للتمويل ٧٪ (٢٠١٩).

أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة مضمونة بعقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ ٤٦١,٧٤٣ دينار كويتي (٣٠ ديسمبر ٢٠١٩) دينار كويتي (٢٠١٩). (إيضاح ٥).

#### للسنة المنتهية في

٢.٩ دينار كويتي	٢.٢. دينار كويتي
٦,٩٣,٧٥٤	٦,٥٨٧,٦
٦,٥٨٧,١٦	١,٧٨٥,٢٢١
(٦,٩٣,٣٧٩)	(٢٣,١٨٢)
-	٣٥,٨٢٤
(٥,٣٧٥)	(٢٥,٣٤٦)
٦,٥٨٧,١٦	٨,٣٥٩,٧٣٣

فيما يلي تصنيف أرصدة تمويل إسلامي دائنة:

أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة طويلة الأجل

أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة قصيرة الأجل

تقابض القيمة الدفترية لأرصدة التمويل الإسلامي الدائنة (المتداولة وغير المتداولة) قيمتها العادلة.

### ٤. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

#### كم في ٣٠ ديسمبر

٢.٩ دينار كويتي	٢.٢. دينار كويتي
٣٦,٦٧	١٨٣,٧٩
٦١,٦١	٢٦,٨٢١
-	١٩,٩٦٨
٧٥,٨٥٣	١,٧,٥٥
٦١,٨٩٢	٤٩,٩٦١
٨,١٩٥	١٧,٧,٣
-	٣,...
٥٩٩,٧,٨	٦٧٦,٢٩٨

تقابض القيمة الدفترية للدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى قيمتها العادلة.

### ٩. النقد والنقد المعادل

كم في ٣٠ ديسمبر

٢.٩ دينار كويتي	٢.٢. دينار كويتي
٥٨١	٦٤٥
٧٢٧,٢٣٨	٧٢٣,١٤٧
٣٤,٩٥	-
٧٦٢,١٤	٧٢٣,٧٩٢

إن النقد والنقد المعادل المفصح عنه أعلاه وفي بيان التدفقات النقدية المجمع يشمل حساب الضمان بمبلغ لا شيء دينار كويتي (٣٠ ديسمبر ٢٠١٩) دينار كويتي (٢٠١٩) المحفظ بها من قبل شركة تابعة.

### ١٠. رأس المال

بلغ رأس المال المصرح به والمدفوع كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١٩,٢٣٥,٢٣٥ دينار كويتي (٢٠١٩) (٢٠١٩) (٢٠١٩) (٢٠١٩) (٢٠١٩) سهم، سهماً بمبلغ .. أفلس لكل سهم.

في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ وافقت الجمعية العامة غير العادية للمساهمين على تعويض الخسائر المتراكمة للمجموعة كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٨ وبالنسبة ٣,٧٦,٩١٢ دينار كويتي ورأس مال بمقدار ١٤٣,٢٢ دينار كويتي على التوالي. تمت الموافقة على المقاصلة من قبل السلطات القانونية وتم تحديد السجل التجاري للشركة الأمم وفقاً لذلك في ٢٠١٩ يونيو ٢٠١٩.

### ١١. احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات ولائحته التنفيذية وعقد تأسيس الشركة الأمم، يتم تحويل ١٪ من أرباح السنة قبل مخصص مساهمة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافآت مجلس الإدارة الاحتياطي القانوني بعد استرداد الخسائر المتراكمة. ولشركة الأمم أن تقرر عدم الاستمرار في هذا التحويل السنوي عندما يزيد الاحتياطي على ٥٪ من رأس المال المدفوع.

ويمكن فقط أن يتم بدون قيد توزيع جزء الاحتياطي الذي يزيد على ٥٪ من رأس المال المساهم المدفوع. وبقتصر توزيع رصيد الاحتياطي على المبلغ المطلوب لكي يمكن إجراء توزيع على المساهمين يقدر بـ ٥٪ من رأس المال المساهم المدفوع في الأعوام التي لا تكون فيها الأرباح المتراكمة كافية لسداد توزيعات هذا المبلغ للمساهمين.

خلال السنة، تم تحويل مبلغ ٢٧,٨٧,١٦٢ دينار كويتي إلى الاحتياطي القانوني (٢٠١٩) (٢٠١٩) (٢٠١٩) (٢٠١٩) (٢٠١٩).

### ١٢. احتياطي تحويل عملات أجنبية

يتم احتساب احتياطي تحويل العملات الأجنبية في الدخل الشامل الآخر عندما تختلف النتائج والمركز المالي لجميع العمليات الأجنبية التي لها عملة وظيفية عن عملة العرض ويتم تحويلها إلى عملة العرض على النحو التالي:

أ. إن الموجودات والمطلوبات في كل مركز مالي معروض يتم تحويلها بسعر الإقبال بتاريخ المركز المالي، و

ب. يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان دخل شامل بمتوسط أسعار الصرف (إلا إذا كان هذا المتوسط لا يمثل تقريباً معقولاً للتأثير المتراكم لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات، وفي هذه الحالة يتم تحويل الإيرادات والمصروفات بأسعار الصرف في تواريخ المعاملات)؛ و

ج. يتم الاعتراف بكافة فروقات الصرف في الدخل الشامل الآخر.

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافأة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

كافأة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

### ١٦. الإيرادات من العقود مع العملاء

فيما يلي تفاصيل الإيرادات:

**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر**

٢.٩ دينار كويتي	٢.٢. دينار كويتي	تحليل الإيرادات بحسب الفئة	الإيرادات من بيع عقارات قيد الإنشاء
٩٧٣,٤٩١	٨٣٧,٤٥		

**١٧. مصروفات عمومية وإدارية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر**

٢.٩ دينار كويتي	٢.٢. دينار كويتي	تكلفة الموظفين
٤٩٤,٤٩٨	٥٥,٦٠	أتعاب مهنية
٩٣,٨٦٦	٨٨,٤٧٤	استهلاك
٧٥,٥٧٥	٦١,٢٢٥	الشطب خلال السنة
٣٤,٨٢٦	٤٥,٩٠٨	مصروفات إشغال
١١,١٧	٩,٧٥٥	مصروفات أخرى
٧٣,٩٦٦	٣٤,٣١٦	
٧٨٣,٨٣٣	٧٤٥,١٤٨	

### ١٨. معاملات الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في المساهمين ذوي التمثيل في مجلس إدارة الشركة الأم وأقاربهم المقربين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين في الشركة الأم والشركات التي يسيطر عليها أو الخاضعة لسيطرة المشتركة أو التي تدْخُل سلطتها كبيرة من قبل هذه الأطراف. يتم تنفيذ كافة المعاملات الخاصة بالأطراف ذات العلاقة وفقاً لشروط يتم الموافقة عليها من قبل إدارة الشركة الأم ووفقاً لشروط تجارية صرفة.

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة المدرجة في بيان الدخل الشامل المجمع:

**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر**

٢.٩ دينار كويتي	٢.٢. دينار كويتي	المعاملات الهامة المدرجة في بيان الدخل الشامل المجمع
		تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين
٢٢٩,٩٨٥	٢١٣,٥٤	الرواتب والمنافع الأخرى على المدى القصير
١١,١٥	١١,٢٢٦	مكافآت نهاية الخدمة
٢٤,٩	٢٣٣,٧٥	

بالإضافة إلى ذلك، تتضمن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ... دينار كويتي.

تتضمن الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ضمن دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح ٤).

### ٥. صافي إيرادات الإيجار

يتم توليد إيرادات الإيجار من العقارات التي تم تطويرها من قبل شركات تابعة مملوكة بالكامل لشركة مجال للمستودعات ذ.م.م. وشركة إيف بي الجنبي للتطوير السكني ذ.م.م. وشركة السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. تشغل شركة مجال للمستودعات سبعة مبانٍ صناعية تشغّلها مجموعة متنوعة من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. تقوم شركة إيف بي الجنبي للتطوير السكني بإدارة مركز تجاري للبيع بالتجزئة لحدي يحمل اسم المراكب الجنبي. وتقوم، شركة السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. بإدارة عقاراً تجاريًّا يحمل علامة الـ بلكون مول. تقع جميع هذه العقارات المُؤجرة داخل مملكة البحرين.

**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر**

٢.٩ دينار كويتي	٢.٢. دينار كويتي	(١) عقارات صناعية
٧٩٤	٧٩٤	معدل الإشغال
٣٧,٦٥٤	٣٧,٧١	مجموع المساحة القابلة للتأجير (المتر المربع)
١,١٥٧,٤٢٤	١,١٥١,٤٢٨	مجموع دخل التأجير
(٢,٣,٨٤)	(٢,٣,٦٦٨)	تكلفة إيرادات
٩٥٤,٣٤	٩٣,٧٦	صافي الإيرادات الإيجارية الصناعية
		(٢) العقارات التجارية (شركة إيف بي الجنبي للتطوير السكني ذ.م.م.)
٧٩٧	٧٨٩	معدل الإشغال
٤,٦٨٣	٤,٥٦٩	مجموع المساحة القابلة للتأجير (المتر المربع)
٤١٢,٦٢٩	٣٨٢,٥٩	مجموع دخل التأجير
(٤,١٦)	(٤,١٦)	تكلفة إيرادات
٣٢٣,٦١٣	٣١٧,٥٦	صافي الإيرادات الإيجارية التجارية (شركة إيف بي الجنبي للتطوير السكني ذ.م.م.)
		(٤) العقارات التجارية (شركة السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م.)
-	٧٣٨	معدل الإشغال
-	٤,٢٩٩	مجموع المساحة القابلة للتأجير (المتر المربع)
-	٢٨,٢٧٧	مجموع دخل التأجير
-	(٥,١٨)	تكلفة إيرادات
-	٢٣,٢٥٩	صافي الإيرادات الإيجارية التجارية (شركة السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م.)
٣٢٣,٦١٣	٢٤,٣١٥	صافي الإيرادات الإيجارية التجارية من العقارات التجارية
١,٢٧٦,٩٥٣	١,١٦١,٧٥	اجمالي صافي إيرادات الإيجار

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافأة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

كافأة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي مالم يذكر دون ذلك

**إدارة السيولة وتقييم الاستثمارية**  
تأثر جميع دول العالم بالضغط الاقتصادي التي نشأت في الأسواق بسبب أزمة فيروس كوفيد-١٩ من خلال نقص السيولة في الأسواق. في هذه البيئة، قدمت الشركة تدابير شاملة استباقية لمعالجة وتحفيظ المشكلات المالية الرئيسية الناجمة عن الوضع الحالي، بما في ذلك تعويض تدابير توفير التكاليف والتخفيضات في النفقات الرأسمالية التقديرية. كما اتخذت المجموعة بالفعل تدابير لإدارة السيولة بعناية من خلال تنفيذ ضوابط مختلفة في "عملية الخزينة". تشمل هذه التدابير أيضًا الحصول على تسهيلات ائتمانية من البنوك لتلبية احتياجات رأس المال العامل والنفقات الرأسمالية ومنطلبات السيولة الأخرى المرتبطة بعملياتها الحالية. تراقب المجموعة عن كثب التدفقات النقدية والتوقعات على أساس منتظم. تعتقد الإدارة أن المجموعة ليس لديها مخاطر الاستثمارية.

**المنفع الحكومية**  
تسقى المجموعة من المنفع الحكومي المقدمة لدعم الشركات في القطاع الخاص خلال أزمة كوفيد-١٩. تمثل المنفع الحكومي في دفع رواتب الموظفين المحليين والتنازل عن فواتير المرافق. يطوي دعم الراتب الفترة من أبريل إلى سبتمبر. ٢٠٢٠ بمبلغ إجمالي قدره ٧٧٦,١٦٠ دينار كويتي، وتلقت المجموعة منحة حكومية على شكل فواتير مرافق متباين عنها لصالح هيئة الكهرباء والماء، حيث تنازلت هيئة الكهرباء والماء عن فواتير المرافق لمدة ثلاثة أشهر من أبريل إلى يونيو. ٢٠٢٠ بمبلغ إجمالي قدره ٩٤٣,١٨٩ دينار كويتي. بلغ إجمالي الدعم الحكومي المجمع المستلم خلال ٢٠٢٠ ما قيمته ٨٨٥,٤٠٠ دينار كويتي، وهو متضمن جزء من الإيرادات الأخرى في بيان الدخل الشامل المجمع المرفق.

**امتيازات الإيجار**  
خلال السنة، قدمت المجموعة امتيازات إيجار لبعض المستأجرين على أساس الحاجة وفيما يتعلق بأثر أزمة كوفيد-١٩ بمبلغ ٣٧٦,١٣٠ دينار كويتي.

**تقييم العقارات الاستثمارية**  
يسند تقييم العقارات الاستثمارية إلى ظروف السوق المحلية السائدة في تاريخ التقرير. يعتمد التقييم على التقييمات التي يتم إجراؤها من قبل مقيمين عقارات مستقلين معتمدين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ولديهم خبرة حالية في موقع العقارات الاستثمارية. تقر التقييمات بأن جائحة كوفيد-١٩ يضيف عدم التأكيد إلى القيمة، ولكن بالنظر إلى الطبيعة طويلة الأجل للموجودات، لا ترى المجموعة أثرًا سلبيًا جوهريًا في تاريخ التقرير.

يستمر أثر كوفيد-١٩ في التطور، وبالتالي قد لا تتعكس تأثيرات كوفيد-١٩ بالكامل في النتائج المالية المجمعة للمجموعة حتى الفترات المستقبلية. تتخذ المجموعة تدابير استباقية لمراقبة وإدارة الوضع بأفضل ما لديها من قدرات لدعم استمرارية أعمالها على المدى الطويل.

### ٤. إعادة ترتيب المعلومات ذات الصلة

أعيد ترتيب أرقام السنة الماضية لتتماشى مع تصنيفات السنة الحالية. ليس إعادة التصنيف أثر على نتائج السنة أو صافي موجودات المجموعة.

**٥. معلومات القطاعات**  
يعد مجلس الإدارة بمثابة صانع القرار التشغيلي الرئيسي للمجموعة. قررت الإدارة أن القطاعات التشغيلية تستند إلى المعلومات التي تمت مراجعتها من قبل مجلس الإدارة بغضون توزيع المواد وتقييم الأداء. تقسم المجموعة إلى عدة أقسام لإدارة أنشطتها المختلفة. ولأغراض تتعلق برفع التقارير القطاعية، قامت إدارة المجموعة بتصنيف خدمات المجموعة ك التالي:

- العمليات العقارية: وتشتمل على تجارة وتطوير وإدارة العقارات وتأجير العقارات الاستثمارية.
- العمليات غير العقارية: وتألف من الاستثمار في أدوات مالية إسلامية متنوعة وتمثل بشكل رئيسي الصناديق غير المسعرة والوكالة.

لا توجد هناك علاقات بين القطاعات. يعرض الجدول التالي معلومات الموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات المتعلقة بالقطاعات التشغيلية للمجموعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، على التوالي.

نفقات رأسمالية	المطلوبات	الموجودات	نتائج القطاع	مصروفات موزعة	إيرادات موزعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
أنشطة غير عقارية دينار كويتي	أنشطة عقارية دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	أنشطة غير عقارية دينار كويتي	أنشطة عقارية دينار كويتي	إيرادات موزعة	
١,٧٣٧,٥٧٢	-	١,٧٣٧,٥٧٢	٦٢٦,٩٤١	٦٢٦,٩٤١	٣٠,٦٣٧,٥٧٢	
٩,٢١٨,٥٧٦	-	٩,٢١٨,٥٧٦	٧,٣١٧,٦٢٦	٧,٣١٧,٦٢٦	٧,٣١٧,٦٢٦	
٣٣,١٣٣,٤٢.	٢,١٩٣,٥٩.	٣٣,١٣٣,٤٢.	٦٨٤,٨٨٦	٦٨٤,٨٨٦	٨٢٤,٨٨٦	
(٢,٣٤,١٨٩)	-	(٢,٣٤,١٨٩)	(٢,٣٤,١٨٩)	(٢,٣٤,١٨٩)	(٢,٣٤,١٨٩)	
٣,١٣٩,٧٥	١٤,٠٧٥	٣,١٣٩,٧٥	٢,٩٨٩,٧٥	٢,٩٨٩,٧٥	٢,٩٨٩,٧٥	

نفقات رأسمالية	المطلوبات	الموجودات	نتائج القطاع	مصروفات موزعة	إيرادات موزعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
أنشطة غير عقارية دينار كويتي	أنشطة عقارية دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	أنشطة غير عقارية دينار كويتي	أنشطة عقارية دينار كويتي	إيرادات موزعة	
٦٢٦,٩٤١	٦٢٦,٩٤١	٦٢٦,٩٤١	٦٢٦,٩٤١	٦٢٦,٩٤١	٦٢٦,٩٤١	
٧,٣١٧,٦٢٦	-	٧,٣١٧,٦٢٦	٧,٣١٧,٦٢٦	٧,٣١٧,٦٢٦	٧,٣١٧,٦٢٦	
٣,١٣٣,٤٢.	٢,١٩٣,٥٩.	٣٣,١٣٣,٤٢.	٦٨٤,٨٨٦	٦٨٤,٨٨٦	٨٢٤,٨٨٦	
(٢,٣٤,١٨٩)	-	(٢,٣٤,١٨٩)	(٢,٣٤,١٨٩)	(٢,٣٤,١٨٩)	(٢,٣٤,١٨٩)	
٣,١٣٩,٧٥	١٤,٠٧٥	٣,١٣٩,٧٥	٢,٩٨٩,٧٥	٢,٩٨٩,٧٥	٢,٩٨٩,٧٥	

### ٥. تقييم أثر فيروس كوفيد-١٩

تأكد ضهور فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في أوائل عام ٢٠٢٠ وتم الإعلان عنه لاحقاً من قبل منظمة الصحة العالمية على أنه وباء عالمي. أثرت التدابير المتخذة لاحتواء الفيروس والحد من انتشاره بشكل كبير على نشاط الاقتصاد العالمي، حيث تطلب وضع قيود سفر عالمية واتخاذ إجراءات الإغلاق في معظم دول العالم، بين فبراير ومايو ٢٠٢٠ والتي أثرت بدورها على قطاع العقارات. ونظراً للتأثير السلبي غير المسبوق للإغلاق على الاقتصاد العالمي وبعض النجاح في الهدوء المبدولة لثبتت منحنى العودي، بدأ العديد من الدول، بما في ذلك مملكة البحرين، في تخفيف قيود الإغلاق تدريجياً وفتح المجال أمام حركة الأشخاص اعتباراً من شهر مايو ٢٠٢٠ فصاعداً بطريقة مفيدة.

**تخطيط استثمارية الأعمال**  
لدى المجموعة خطة موثقة لاستثمارية الأعمال لضمان استمرار آمن ومستقر لعملياتها التجارية بالإضافة إلى سلامة موظفيها وعملائها. تراقب المجموعة وضع فيروس كوفيد-١٩ وتتخاذ القرارات في الوقت المناسب لحل أي مخاوف. تم وضع ترتيبات العمل عن بعد للسماسرة للموظفين بالقيام بأنشطتهم المتعلقة بأعمالهم عن بعد.