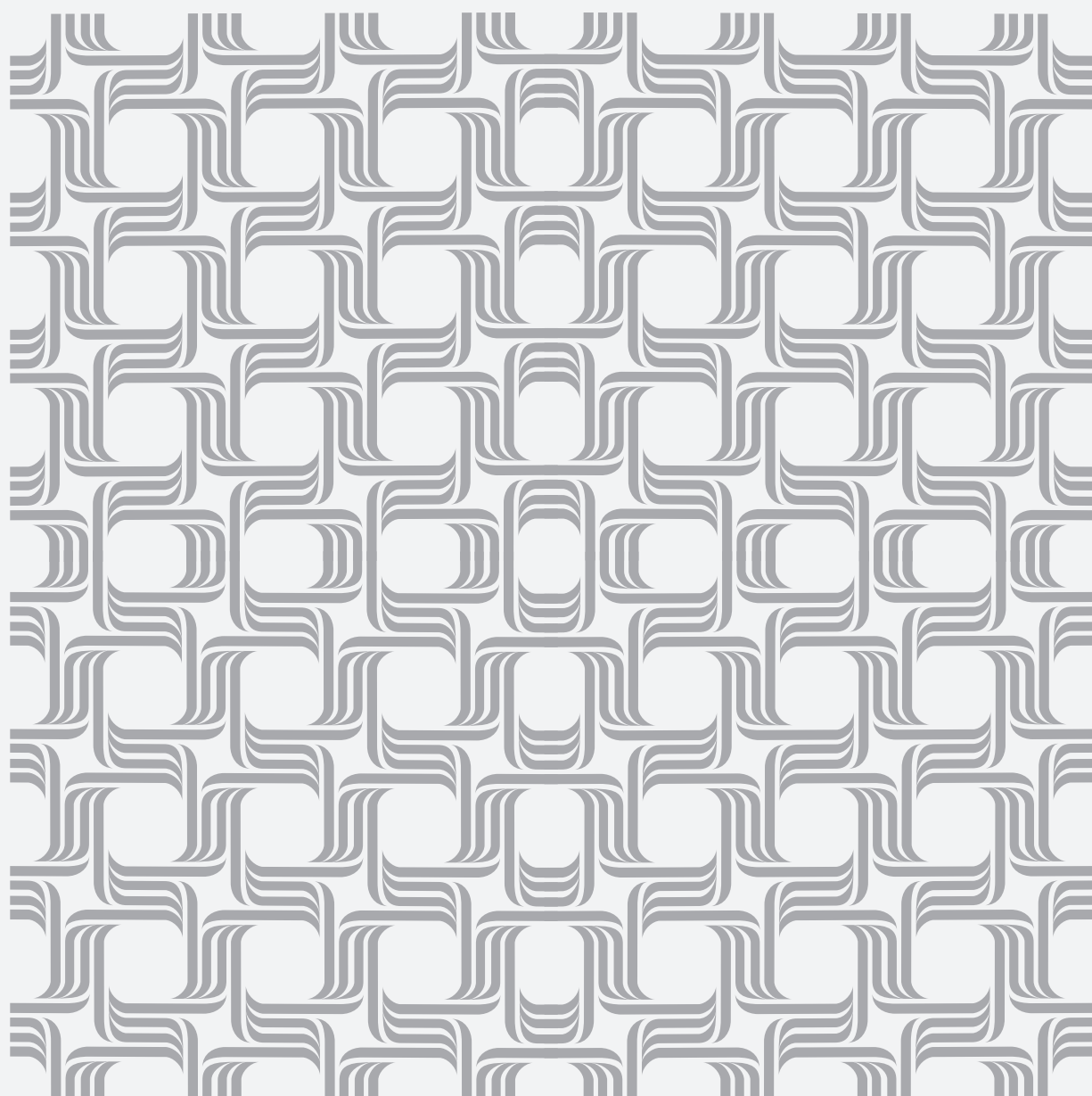


انجاز متواصل

التقرير السنوي ٢٠٢١





صاحب السمو الملكي
الأمير سلمان بن حمد آل خليفة

ولي العهد ونائب القائد الأعلى
ورئيس وزراء مملكة البحرين



صاحب الجلالة
الملك حمد بن عيسى آل خليفة

ملك مملكة البحرين



صاحب السمو
الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح

ولي عهد دولة الكويت



صاحب السمو
الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح

أمير دولة الكويت

المحتويات

٦	نبذة عن الشركة
٨	الرؤية والرسالة
١٠	تقرير مجلس الإدارة
١٢	تقرير خاص
١٨	أعضاء مجلس الإدارة
٢٠	أعضاء الإدارة التنفيذية
٢٢	الرقابة الداخلية
٢٧	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
٣٠	تقرير مراقب الحسابات المستقل
٣٢	البيانات المالية المُجمعة



نبذة عن الشركة

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

تأسست الشركة في أكتوبر ٢٠٠٤ 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 ٢٠٠٧ قامت "البحرين الأولى" بتدشين مكتبها التشغيلي في مملكة البحرين. ومنذ تأسيسها، دأبت الشركة على الاسترشاد بمبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية في جميع عملياتها اليومية ومصالحها التجارية.

تضم مجموعة المساهمين الأساسيين في شركة "البحرين الأولى" العديد من المؤسسات الإقليمية العريقة والجهات الإستثمارية المرموقة في المجال العقاري، ومنها شركة كامكو، وشركة المجموعة العملية القابضة، وشركة وفرة للاستثمار الدولي، ويعقوب يوسف الجوعان، وشركة إستيراد الإستثمارية (ش م ب).

وفي الوقت الحاضر، فإن شركة "البحرين الأولى" تمتلك أو تحتفظ بحق ملكية أكثر من مليون قدم مربع من الأراضي ذات الموقع الإستراتيجي الفريد بمملكة البحرين.

وقد كان مشروع الشركة الإفتتاحي هو مستودعات مجال. وهو مرفق صناعي متنوع الإستخدام ومصمم لدعم الشركات الصغيرة 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 ٢٠٠٩ و٢٠١٤، حيث تتستضيف أكثر من ٣٠ شركة تمثل تشكيلة واسعة من الأعمال تشمل موزعي السلع سريعة الإستهلاك إلى الصناعات الصغيرة.

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

ومع بداية ٢٠١٦، تم البدء بالعمل على المرحلة الثانية وهو مشروع سكني، مكون من ٤٢ وحدة سكنية متصلة أو منفصلة، وقد تم تسليم أولى الوحدات – والتي بيعت خارج المخطط – خلال ٢٠١٨.

وتعد قرية المركادو الآن مجتمعًا مزدهرًا مع عدد متزايد من السكان حيث تم بيع أو تحويل ما نسبته ٨٦٪ من الوحدات السكنية مع نهاية العام.

وقد انتهت الشركة من تطوير مجمع البلكون

في الواجهة البحرية للمنامة، وهو أحدث مشاريع الشركة، وقد بدأ عملياته بافتتاح المستأجر الرئيسي ستاركس لفرعه بمسار خاص للسيارات في ديسمبر ٢٠٢٠. خلال هذا العام، تم تشغيل المجمع التجاري حيث تم تأجير ٩٠٪ من الوحدات. ويتكون المبنى من طابقين يحيطان بفناء مفتوح ويتميز بوجود العديد من المطاعم والمقاهي ومجموعة من الخدمات بما في ذلك عيادة الأسنان وصالون للرجال وآخر للسيدات.

وقد تم الانتهاء من تطوير الأرض المجاورة، والتي ستحتضن الفرع الأول لمكتبة جرير في مملكة البحرين العلامة السعودية الرائدة، والذي تم الانتهاء من أعمال البناء وتسليمه للمستأجر للتجهيز خلال عام ٢٠٢١. ومن المتوقع أن تبدأ مكتبة جرير التشغيل مع منتصف عام ٢٠٢٢.

ومع إضافة هذه المنشآت التجارية إلى المحفظة العقارية الحالية للشركة، فقد نجحت الشركة في تنويع إستثماراتها العقارية، وتتطلع إلى تعزيز أصولها المذرة للدخل.

وقد نجحت الشركة في تفادي الآثار السلبية لجائحة كورونا، وهي في وضع جيد للاستفادة من الانتعاش الاقتصادي المدعوم بارتفاع أسعار النفط. وبفضل القيادة الحكيمة والالتزام والنزاهة، فإن البحرين الأولى تعمل بنشاط على توفير إمكاناتها للعمل لصالح جميع أصحاب المصلحة.

الرؤية

تحقيق إنجازات ذات قيمة عالية.

الرسالة

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

قيمنا

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

المصداقية

نحن متحمسون وملتزمون بمبادئنا. و انطلاقاً من القيم الإسلامية حيث نحن نقف إلى جانب المسؤوليات الإجتماعية لشركتنا. لدينا الخبرة والتفاني اللذان يمكننا من تجاوز الأفكار التقليدية، وأن نقدم لعملائنا حلول ذات معنى.

الابتكار

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

الشراكة

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

الإزدهار

فهمنا ورؤيتنا لسوق العقارات هي القوة الدافعة التي تمكننا من ضمان استمرار الإزدهار لجميع مساهميننا. لقد أنشأنا ثقافة حيوية تتطلب التميز في كل مشروع تجاري.



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.



للعام الثاني على التوالي، نجحنا في الانتهاء من بناء وتسليم مشروع جديد للبيع بالتجزئة مع تسليم أول فرع لمكتبة جرير في مملكة البحرين. هذا المشروع الذي تم بناءه بحسب مواصفات مكتبة جرير جاهز الآن للافتتاح في الربع الثاني من عام ٢٠٢٢. يقع المشروع في ضاحية السيف وبجوار مجمع البلكون المملوك للشركة ، والذي بدأ عملياته في ديسمبر من العام ٢٠٢٠ بافتتاح المستأجر الرئيسي مقهى ستاريكس مع مسار خاص للسيارات على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع. وخلال هذا العام، تم تشغيل المجمع التجاري حيث تم تأجير ٩٠٪ من الوحدات. ويتكون المبنى من طابقين يحيطان ببناء مفتوح ويتميز بوجود العديد من المطاعم والمقاهي ومجموعة من الخدمات بما في ذلك عيادة الأسنان وصالون للرجال وآخر للسيدات. وقد تمت إدارة المخاطر المرتبطة بتطوير واستئجار المشروع الجديد بنجاح ونحن ننتقل إلى مرحلة جديدة من نمو الإيرادات الإيجارات.

كما تم نقل مقر الشركة إلى مكاتبها الجديدة الموجودة على الدور العلوي لمبنى مكتبة جرير، والتي من خلالها ستكون الإدارة قادرة على قيادة وتوجيه الأعمال الحالية والمستقبلية.

بمراجعة أدائها المالي لعام ٢٠٢١، يسعدني أن أفيدكم بأنه على الرغم من الصعوبات المستمرة لوباء COVID-19 العالمي ، فقد حققت الشركة ربحًا تشغيليًا قبل احتساب

التغير في قيمة العقارات الاستثمارية ، والتي عانت من انخفاض بنسبة ٢,٣ ٪ بسبب انخفاض نسبة الإشغال وانخفاض الإيجارات بسبب الوباء. وقد أدى التغيير الناتج في القيمة العادلة لمحفظه العقارات الاستثمارية البالغة (١٨,٦٦٩) دينار كويتي (٢٠٢٠: ١٩,٥٩٠ دينار كويتي) إلى صافي خسارة للسنة بمبلغ (٣٠,٨٦٥) دينار كويتي (٢٠٢٠: ٢٢,٨٧١ دينار كويتي). في حين أظهرت قيم العقارات بعض التقلبات في السوق الحالية، فقد ساعدت خطط الشركة لتنويع ممتلكاتها وتحويل أراضيها الخاملة إلى أصول مدرة للدخل على تقدم قيمة لمساهميننا وستمكن الشركة من القيام بتوزيعات نقدية موثوقة ومستدامة.

لقد نما صافي دخل الإيجارات بنسبة ١٢,٦ ٪ خلال العام ليصل إلى ٣,٠٧,٩١٢ دينار كويتي (٢٠٢٠: ١,٦١٠,٧٥٠ دينار كويتي). كما ساهم بيع خمس وحدات سكنية في إجمالي الإيرادات بمبلغ ٧١٧,٧١٧ دينار كويتي (٢٠٢٠: ٨٣٧,٠٤٥ دينار كويتي) مما دعم وضع السيولة في الشركة. وارتفع إجمالي الربح بنسبة ٩,٦ ٪ إلى ٣٤٧,٢٧٨ دينار كويتي (٢٠٢٠: ٣١١,٧٣٧ دينار كويتي). وبالنسبة للمصاريف، فقد تم تخفيض المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ١٧,٦ ٪ إلى (٩٣٦,٦١٣) دينار كويتي (٢٠٢٠: ١,٤٨,٧٤٥ دينار كويتي) وتم تخفيض مخصصات خسائر الائتمان المقدرة بنسبة ١٢,٦ ٪ إلى (٨,٣٩٥) دينار كويتي (٢٠٢٠: ١٤,٠٧٢ دينار كويتي) حيث ظهر تحسن في حالة الشركات المستأجرة من خلال

التدفقات النقدية الإيجابية. ويعد خصم التغير في القيمة العادلة، بلغ الربح التشغيلي للسنة ٧,٠٩٠,٩٠١ دينار كويتي (٢٠٢٠: ١٩,١٧٤ دينار كويتي). ولقد ارتفعت تكاليف التمويل للعام إلى المستويات المتوقعة البالغة ٧٠٨,٩٦٥ دينارًا كويتيًا (٢٠٢٠: ١٨٩,٤٣٢ دينارًا كويتيًا) بعد أن أدى تأجيل القروض في العام السابق إلى خفض تكلفة الديون الحالية بشكل كبير خلال الوباء.

وفيما يتعلق بالموجودات في الميزانية العمومية، فقد ارتفعت قيمة العقارات الاستثمارية إلى ٢٧,٩٤٤,٨٩٢ دينار كويتي (٢٠٢٠: ٢٨٤,٨١٣ دينار كويتي) على الرغم من تعديل القيمة العادلة، حيث استثمرت الشركة في استكمال مبنى مكتبة جرير ومجمع البلكون. ومع بيع المزيد من الوحدات السكنية، انخفضت قيمة الوحدات السكنية المعروضة للبيع والمصنفة كعقارات قيد الانشاء بنسبة ٣٥,٥ ٪ إلى ٢,١٢٢,٣٢٤ دينار كويتي (٢٠٢٠: ١,٨٧٩,٢٦٦ دينار كويتي). ومع نهاية العام، تبقت ٩ وحدات سكنية في المخزون (٢٠٢٠: ١٤). وقد حافظت الشركة على سيولة نقدية قوية، حيث بلغ إجمالي السيولة النقدية والودائع ٣٩,٥٣٦,٢٨٣ دينار كويتي (٢٠٢٠: ٣٨٢,٩١٦ دينار كويتي) بمعدل تداول ٢,٠٧ (٢٠٢٠: ٥,٢).

وضمن المطلوبات، فقد نما مبلغ التمويل الإسلامي المستحق بنسبة ٣ ٪ ليصل إلى ٨,٦١٠,٨٧٦ دينار كويتي (٢٠٢٠: ٧٣٣,٣٥٩ دينار كويتي) حيث تم استخدام كامل مبلغ التمويل

البالغ ٢,٤٠٠,٠٠٠ دينار كويتي من البنك الخليجي التجاري، والذي نعرب عن شكرنا لدعمهم القوي طوال فترة الوباء. ويعكس الاستخدام الكامل لمبلغ التمويل قوة علاقتنا المصرفية وثقة السوق في قدرتنا على مواصلة التمويل الذاتي لمشاريعنا، وخلق تدفقات جديدة للإيرادات حتى في الأوقات الصعبة. ويعكس النمو في الذمم التجارية الدائنة المبالغ المحجوزة كمخصص ضمان للمشاريع، وقد بلغت نسبة المديونية ٢٧ ٪ (٢٠٢٠: ٢٤ ٪)، وهي نسبة يمكن التحكم فيها مع ضمان جميع التعهدات المصرفية.

ويوصي المجلس بإطفاء الخسائر المتراكمة في حقوق الملكية. ولائبات التزامنا بتوفير عائد ثابت وموثوق، نوصي كذلك بتوزيع ٣ ٪ نقدًا عن طريق تخفيض رأس المال. وسنواصل السعي لتحقيق هدفنا المتمثل في تحويل جميع أصولنا إلى مصادر مدرة للدخل للمساهمين. وستواصل الشركة استكشاف الوسائل لتحقيق المخارج النقدية من العقارات المدرة للدخل الحالية لتوفير السيولة لمزيد من التوسع وتوزيعات الأرباح. أينما تستثمر الشركة، فسوف نتأكد من أننا نقدم قيمة ونساهم في المجتمع المحلي.

التحولات والشكر والإمتنان

نتقدم بأطيب تمنياتنا لسمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح، بصفته أميراً لدولة الكويت، وإلى سمو الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح بصفته ولياً للعهد، ونحن على

ثقة بأن تستفيد دولة الكويت من توجيهاتهم الحكيمة وتفانيهم في أداء الواجب. على نفس المنوال، فنحن ممتنون للقيادة المخلصة والمدرسة لجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين، وصاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة، ولي العهد، نائب القائد الأعلى ورئيس مجلس وزراء مملكة البحرين. وعلى وجه الخصوص، نشمن للغاية للأمير سلمان قيادته الجريئة والعملية والدؤوبة خلال أزمة جائحة كورونا. نحن محظوظون للعمل تحت قيادتكم، ونعمل معكم لإضافة قيمة دائمة ومستدامة للمملكة.

علاوة على ذلك، نعرب عن تقديرينا لجميع الوزارات الحكومية والهيئات الرقابية والهيئات التنظيمية في كلا البلدين، على دعمهم البناء والتوجيه الحكيم، لا سيما خلال هذه الفترة الصعبة.

إلى إدارتنا وموظفينا، أقدر خدمتكم المخلصة والمهنية طوال فترة الوباء، والحفاظ على عملياتنا أثناء العمل من المنزل ثم العودة بشجاعة إلى العمل مع الحضور الشخصي بعد افتتاح مكتبنا الجديد في الربع الأخير من العام، والتكيف مع المتطلبات المتغيرة وتحقيق الأهداف. أنا فخور بكم جميعاً، وادعوا كل واحد منكم لتجديد الالتزام والعمل معنا لمواجهة التحديات القادمة. معاً، سنشرف على موارد الشركة، ونقدم قيمة حقيقية لجميع أصحاب المصلحة لدينا.

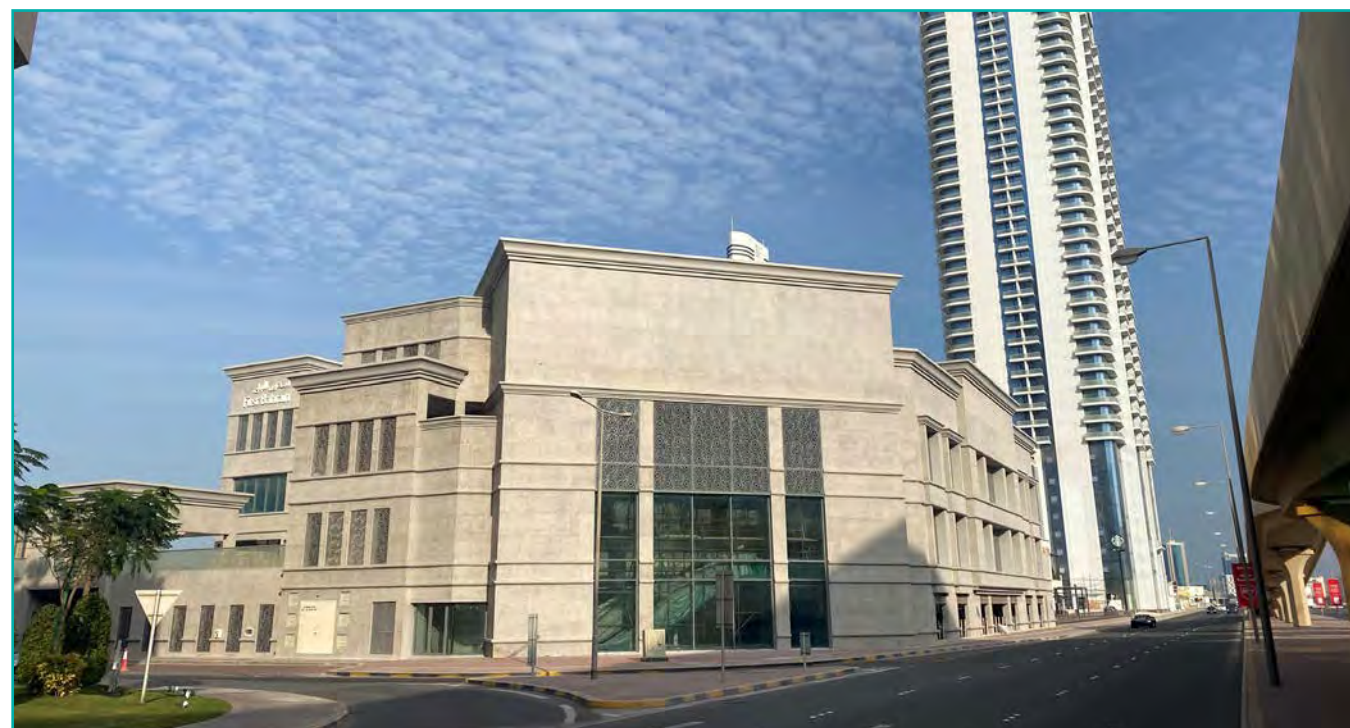
وأخيراً، لمساهميننا، نحن ملتزمون بتقديم توزيعات متسقة وموثوقة من أرباح الشركة. وفي حين أننا لسنا قادرين دائماً على التحكم في تقلبات قيم السوق العادلة، فإننا نبني تدفقات دخل متعددة ومستقرة ومتنوعة والتي ستساعد في ضمان قدرتنا على توزيع أرباح نقدية بشكل منتظم.

وفقنا الله جميعاً، ونتمنى لكم الصحة والأمن والازدهار المستدام.


وليد أحمد الخاجة
رئيس مجلس الإدارة

تقرير خاص

EL BALCÓN البلكون



القطاع التجاري ٥٠٪

مكتبة جرير

تعد مكتبة جرير واحدة من أقوى العلامات التجارية في المملكة العربية السعودية. تم تصميم مشروع التجزئة الجديد هذا خصيصاً لتلبية احتياجات العميل الذي يقوم بأول دخول له في سوق البحرين بعد التوسعات الناجحة في دولة الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى. المشروع الآن في مرحلة التجهيز ومن المتوقع أن تبدأ العمليات خلال عام ٢٠٢٢.

الموقع:

بناية ٣١٤٧ وشارع ٤٦٥٣، الواجهة البحرية للمنامة ٣٤٦، مملكة البحرين

القيمة:

٤,٨ مليون دينار كويتي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:

٩٦,٥٪

المساحات القابلة للتأجير:

٤,٩٨٧ متر مربع

تاريخ البدء في أعمال البناء:

الربع الثاني ٢٠٢٠

تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء:

الربع الثالث ٢٠٢١

مجمع البلكون

مجمع البلكون هو مجمع للبيع بالتجزئة مصمم لتوفير مزيج من المطاعم والمقاهي ومحلات التسوق والخدمات ويتميز المجمع بوجود شُرَفَات ومناطق جلوس في الهواء الطلق. وقد افتتح المستأجر الرئيسي ستاريكس فرع في المجمع بمسار خاص للسيارات وخدمة ٢٤ ساعة طوال الأسبوع.

المبنى مكون من طابقين بفناء مفتوح تم تأجير ٩٠٪ من الوحدات التجارية، و ٦٣٪ من المستأجرين بدو عملياتهم.

الموقع:

بناية ٣٢١٤ وشارع ٤٦٥٣، الواجهة البحرية للمنامة ٣٤٦، مملكة البحرين

القيمة:

٥,٩ مليون دينار كويتي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:

٩٠٪

المساحات القابلة للتأجير:

٤,٠٦٨ متر مربع

تاريخ البدء في أعمال البناء:

الربع الأول ٢٠١٩

تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء:

الربع الرابع ٢٠٢٠

تاريخ بدأ العمليات:

الربع الرابع ٢٠٢٠



القطاع السكني ٣٪

قرية المراكادو - مشروع تطوير ٤٢ وحدة سكنية

تم تصميم الوحدات السكنية على الطراز الإسباني والمتوسطي، وهي متناسقة مع تصميم مجمع المراكادو المجاور. تصنيف المشروع هو RHA (مسكن شبه منفصلة) مما أتاح تطوير ٣٤ وحدة سكنية شبه منفصلة و٨ وحدات سكنية مستقلة.

تعد قرية المراكادو الآن مجتمعًا مزدهرًا وساكناً القرية يتبادلون المنفعة مع المحلات التجارية التي تقع داخل مجمع المراكادو يستفيد المشروعان من نجاح بعضهما البعض.

الموقع:

شارع ٧٩ ، الجنبية ٥٧٥ مملكة البحرين .

قيمة العقارات قيد التطوير:

١,٢ مليون دينار كويتي

عدد الوحدات المتبقية للبيع:

٩ وحدة سكنية

تاريخ البدء في أعمال البناء:

الربع الرابع ٢٠١٦.

تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء:

الربع الرابع ٢٠١٨



المراكادو الجنبية -مركز تجاري مفتوح

المراكادو الجنبية هو مجمع تجاري مفتوح صمم لتوفير مزيج من الخدمات تشمل مطاعم و مقاهي مدعومة بسوبر ماركت رئيسي .

ويوفر المشروع مواقف سيارات مظلة في الطابق الأرضي للمجمع، وتقع أغلبية المحلات على منصة مرتفعة تطل على المناظر الطبيعية مع وجود خلل ونافورات مائية. كما تم تركيب شاشة تسويق رقمية في عام ٢٠٢١ ، مما أضاف تدفقا جديدا للإيرادات إلى العقار.

الموقع:

بناية ١٠٨ شارع رقم ٧٩ ، الجنبية ٥٧٥، مملكة البحرين

القيمة:

٤,١ مليون دينار كويتي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:

٨٨,٤٪

المساحات القابلة للتأجير:

٤,٥٦٩ متر مربع

تاريخ البدء في أعمال البناء:

الربع الثاني ٢٠١٥

تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء:

الربع الثاني ٢٠١٦

تاريخ بدأ العمليات:

الربع الثالث ٢٠١٦



القطاع الصناعي ٣٣٪

مشروع "مجال" للمستودعات في مرسى البحرين للإستثمار

"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 والمُشغل لهذه المرافق المرنّة متعددة الأهداف، يسعى مشروع "مجال" لتسهيل نمو العمل التجاري والصناعي في الأسواق التي نخدمها.

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، وتشغل مشروع "مجال" مساحة تزيد عن ٦٦,٥٧٩ متر مربع في هذه المنطقة الإستثمارية الصناعية الخاصة والحديثة.

تم تدشين المباني الثلاث الأولى من نوع S (وحدات صغيرة الحجم) في فبراير ٢٠١٠، وبالإمكان تقسيم كل مبنى إلى وحدات تبلغ مساحة أصغرها ٢٥٠ متر مربع، وتم تدشين ثلاثة مباني إضافية من نوع S إلى المشروع في يونيو ٢٠١٣.

يتوسط المنشأة في مرسى البحرين للإستثمار المبنى الجديد من نوع M (وحدات متوسطة الحجم) والذي تم إستكمال بناءه في ٢٠١٤. ويضيف هذا المبنى حوالي ١٣,٠٠٠ متر مربع لصافي المساحة القابلة للتأجير بوحدات قابلة للتقسيم تبلغ مساحة أصغرها ١,٠٠٠ متر مربع. ويتميز المبنى الجديد من نوع M بأرضيات مرتفعة صُممت خصيصاً لتسهيل الشحن والتفريغ للشاحنات، ويبلغ ارتفاع المبنى ١٢ متراً مما يوفر مساحات تخزين أكبر.

الموقع:

مرسى البحرين للإستثمار، مدينة سلمان الصناعية، مملكة البحرين.

القيمة:

٩.٧ مليون دينار كويتي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر: ٥٧.٤٪

المساحات القابلة للتأجير:

٣٧,٧٠١ متر مربع

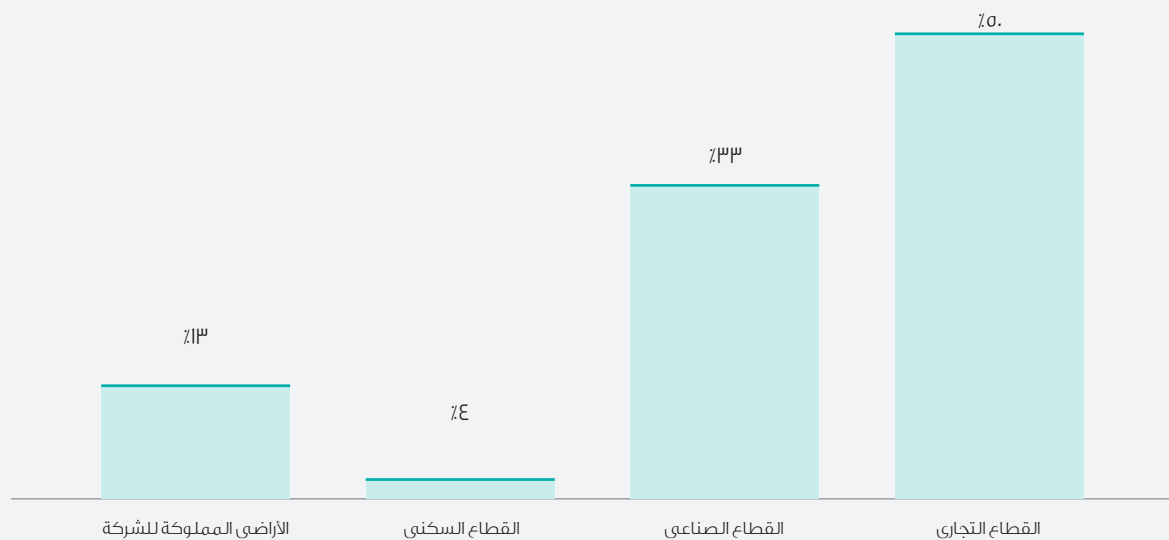
تاريخ البدء في أعمال البناء:

الربع الأول ٢٠٠٩.

تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء:

الربع الثاني ٢٠١٤

محفظة الإستثمارات العقارية



الأراضي المملوكة للشركة ١٣٪

منطقة السيف-شمال مجمع الستي سنتر

إن قِطعتي الأرض المتبقيتين للشركة والواقعتين في منطقة الأعمال الرئيسية الجديدة تحملان قيمة إستراتيجية وفرص استثمارية هائلة. ومع الحفاظ على إستقرار قيمتها منذ الأزمة المالية في ٢٠٠٨، فإن الوضع الحالي للسوق العقارية يتيح تطوير مشاريع عقارية ذات جدوى إقتصادية عليهما.

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

الموقع:

طريق ٤٦٥٣، الواجهة البحرية للمنامة ٣٤٦، مملكة البحرين.

القيمة:

٣,٨ مليون دينار كويتي

إجمالي مساحة الأرض:

٤,٧٢٥ متر مربع.

أعضاء مجلس الإدارة

السيد/ وليد أحمد الخاجة

رئيس مجلس الإدارة

السيد/ الخاجة هو قائد محنك يحظى بخبرة وكفاءة مهنية طويلة في قطاع الإستثمارات. خدم لمدة ١٩ عاما في هيئة الإستثمار في وزارة المالية في مملكة البحرين ، وذلك قبل إنضمامه إلى الهيئة العامة لصندوق التقاعد في مملكة البحرين كمدير للإستثمار ، ثم مديراً تنفيذياً في شركة إدارة أصول الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية. وفي عام ٢٠١٣ تقلّد منصب العضو المنتدب لشركة العائلة أماك للتطوير العقاري. وعمل الخاجة لفترتين في مجلس إدارة شركة عقارات السيف ومجلس إدارة مجموعة بتلكو. ويعمل حاليا في مجلس إدارة شركة ريف للتمويل العقاري، وشركة مشاريع الخليج التعليمية (جامعة العلوم التطبيقية). والسيد/ الخاجة حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة شمال تكساس.

السيد/ عبد العزيز عبد الله الحميضي

نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد/ السيد الحميضي هو نائب المدير العام للشركة العملية العقارية في الكويت. وهو عضو في فريق عمل الشركة العملية العقارية منذ عام ٢٠١٦ ، ويمتلك السيد الحميضي أكثر من ١٤ عامًا من الخبرة الواسعة في مجال العقارات في القطاع الخاص. بينما كان في شركة أجيال العقارية والترفيهية ، قام بإدارة تطوير أطول ناطحة سحاب في الكويت ، برج الحمراء. وعمل أيضًا في شيكاغو بالولايات المتحدة الأمريكية مع ستانلي كونسلاتانتس ، وهو يعمل حاليًا كعضو في مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ، وعمل سابقًا كرئيس مجلس إدارة شركة سينما الحمراء ، وعضوًا في مجلس الإدارة لكل من شركة ايكوفيرت للتجارة العامة والمقاولات في الكويت وشركة عقارات الخليج. وهو حاصل على درجة بكالوريوس العلوم في الهندسة المدنية من جامعة سانتا كلارا في كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية.

السيد / سليمان محمد الفريح

عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

يشغل السيد/ الفريح حاليًا منصب نائب الرئيس – التحليل المالي في شركة وفرة للإستثمار الدولي في دولة الكويت، ولقد تقلد خلال عمله في الشركة عدة مناصب متميزة على مدار ١٣ سنة. وهو يشغل أيضا منصب رئيس مجلس إدارة شركة سنام العقارية ورئيس مجلس إدارة شركة ماربل يابي للبناء – تركيا، ورئيس مجلس إدارة شركة فنن العقارية. السيد/ الفريح حاصل على درجة بكالوريوس العلوم في المحاسبة والتدقيق من جامعة الكويت.



السيد/عبد الله حمد الجوعان

عضو مجلس الإدارة

السيد/ عبد الله حمد الجوعان – عضو مجلس الإدارة السيد/ الجوعان يشغل حاليًا منصب نائب الرئيس للعلاقات الاستراتيجية للشركات في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا في طلبات، كما أنه شريك إداري لمجموعة غوستو للخدمات الغذائية، وشغل السيد الجوعان سابقًا منصب مدير عام الصندوق الوطني لتنمية المشاريع الصغيرة والمتوسطة ونائب المدير العام لشركة الجوعان للاستثمار، ووالشريك الإداري للتمويل والعمليات لمجموعة شركات غوستو للخدمات الغذائية. السيد الجوعان حاصل على بكالوريوس العلوم في إدارة الأعمال من كلية دانيلز للأعمال في جامعة دنفر ، كولورادو

السيد/ أحمد محمد العجلان

عضو مجلس الإدارة

السيد/ العجلان هو قيادي بارز يحظى باحترام كبير مع خبرة واسعة في مجال العقارات وإدارة الإستثمار. يشغل حاليًا منصب رئيس مجلس إدارة شركة الجهراء للتنظيف ، وقد عمل السيد/ العجلان عضواً في مجلس إدارة شركة القرين لصناعة الكيماويات البترولية وشركة الزمردة للإجارة والتمويل ، كما عمل سابقاً مديراً عاماً لشركة ريل استيت هاوس ، وكذلك نائباً للرئيس في شركة القرين القابضة والمدير العام لشركة لؤلؤة الكويت العقارية ، وخدم أيضا لدى الشركة الكويتية للمقاصة، وفي الشركة الكويتية لزيوت التشحيم والهيئة العامة للصناعة. السيد / العجلان حاصل على درجة البكالوريوس في الدراسات التجارية (التسويق) من جامعة الكويت.

السيدة/حنان حسن عبد الغني

عضو مجلس الإدارة

تشغل السيدة/ حنان حاليًا منصب رئيس الإستثمار المباشر في شركة إستيراد للإستثمار. وتحظى السيدة حنان بأكثر من ١٣ عاماً من الخبرة الواسعة في قطاعي الإستثمار في الملكية الخاصة والعقارات. وهي عضو في مجلس إدارة العديد من الشركات ممثلة عن شركة إستيراد للإستثمار. السيدة حنان حاصلة على درجة البكالوريوس في الأعمال المصرفية والمالية من جامعة البحرين وهي عضو في جمعية المحللين الماليين CFA.

السيد/ عبد العزيز خالد الغملاس

عضو مجلس الإدارة

يشغل السيد الغملاس منصب نائب رئيس إدارة الأصول لمنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا في شركة كامكو للاستثمار ولديه أكثر من ١٤ عامًا 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.



أعضاء الإدارة التنفيذية

السيد/عمر فيصل التميمي الرئيس التنفيذي

يشغل السيد/ التميمي منصب الرئيس التنفيذي منذ ١ 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 ٧٥٠ مليون دولار أمريكي بما في ذلك العمل كممثل لحاملي السندات، كما قام بترتيب معاملات تمويل قصيرة الأجل وقروض مشتركة بحوالي ٧٠٠ مليون دينار كويتي. كما عمل كمستشار مالي لإعادة هيكلة ديون بقيمة ٦٠٠ مليون دولار لشركة صناعية في الكويت، وتبلغ قيمة عمليات الاندماج والاستحواذ الرئيسية التي عمل فيها كمستشار للشراء / البيع أكثر من ٢٠٠ مليون دولار أمريكي في مختلف القطاعات بما في ذلك قطاعات التعليم والطب والتأجير والتمويل والمقاولات والأغذية والمشروبات. وقد شغل السيد/ التميمي عضوية مجلس الإدارة في العديد من الشركات وهي شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري (٢٠١٤-٢٠١٩)، والشركة الأولى للمسمرة في الأوراق المالية (الأولى للوساطة) (٢٠١٤-٢٠١٩)، وكنايب رئيس مجلس الإدارة لدى بيت الاستثمار العالمي – الأردن (٢٠١٧)، وشركة بيان القابضة (٢٠١٢-٢٠١٤). السيد/ التميمي حاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد، مع تخصص في الإدارة المالية، من الجامعة الإسلامية الدولية في ماليزيا وماجستير في إدارة الأعمال من كلية الكويت ماستريخت للأعمال..

دانيال تايلر

المدير التنفيذي للعمليات والشؤون المالية

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

ياسر عثمان أبولغد

المدير التنفيذي لتطوير المشاريع

يمتلك السيد ياسر أبولغد خبرة تزيد عن ٣٠ عامًا في مجال تطوير وإدارة المشاريع الدولية و الهندسية ،ويشغل حاليًا منصب المدير التنفيذي لتطوير المشاريع في شركة «البحرين الأولى». ويتولى السيد أبولغد من خلال هذا المنصب مسؤولية إدارة التطوير والإشراف التام على كافة المشاريع بدءًا من مرحلة وضع المفهوم العام حتى مرحلة البناء والتشغيل. وعمل السيد أبولغد قبل انضمامه إلى شركة «البحرين الأولى» كمدير للمشاريع في شركة «ميس انترناشونال» حيث قام بإدارة مرحلتين تصميم وتنفيذ البنية التحتية لمشروع «خليج البحرين». وشغل السيد أبولغد في السابق العديد من المناصب الهامة في شركة «فيكرودز» وهي في مقاطعة فكتوريا في أستراليا و في شركة «جي اتش دي غلوبال» حيث لعب دورًا كبيرًا في نجاح مشروع أعمال البنية التحتية بمنطقة الخور في الدوحة. حصل السيد أبولغد على شهادة بكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة ويسكونسين في ميلووكي في الولايات المتحدة. وهو مهندس معتمد وعضو في معهد المهندسين في أستراليا. وهو أيضا عضو في معهد إدارة المشاريع (PMI). ويحمل شهادة إدارة المشاريع الحرفية (PMI).



خالد شاهين

رئيس قسم تطوير الأعمال



جميلة غزال

مدير مشاريع – مهندس معماري



حسين عيسى

مساعد – تحصيل وعلاقات حكومية



منى علي

مساعد اداري



حسين سلمان

مراقب مالي أول



بسمة المخرق

مدير الموارد البشرية و التسويق



سيد مصطفى العلوي

مساعد – حسابات



مروة النشيط

مساعد – تطوير أعمال



اميرة القصيمي

سكرتير مجلس الإدارة



حصه الجابر

مساعد مدير مشروع

مهندس مدني



توبسون مoadوري

مدير عمليات المجمع



معاذ المستريحي

مدير عمليات المجمع

يتضمن هذا التقرير السنوي لمحات عن كل عضو من اعضاء مجلس الإدارة.

أسم العضو	نوع العضوية	المنصب	لجنة تعويضات ومكافآت الموظفين	لجنة التدقيق و إدارة المخاطر
وليد أحمد الخاجة	مستقل	الرئيس	عضو	
عبدالعزیز عبدالله الحميضي	غير مستقل	نائب الرئيس	عضو	
سليمان محمد الفريح	غير مستقل	عضو		رئيس
عبدالله حمد الجوعان	غير مستقل	عضو	رئيس	
أحمد محمد العجلان	مستقل	عضو		عضو
حنان حسن عبدالغني	غير مستقلة	عضو		عضو
عبدالعزیز خالد الغملاس	غير مستقل	عضو		عضو

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لإجتماعات المجلس للسنة المالية ٢٠٢١:

أسم العضو	١-٢٠٢١	٢-٢٠٢١	٣-٢٠٢١	٤-٢٠٢١	٥-٢٠٢١	٦-٢٠٢١	نسبة الحضور
تاريخ الاجتماع	٤ فبراير	١٤ فبراير	٢٤ يونيو	٢٣ سبتمبر	١٦ نوفمبر	٢٠ ديسمبر	
وليد أحمد الخاجة	رئيس	رئيس	رئيس	رئيس	رئيس	رئيس	100%
عبدالعزیز عبدالله الحميضي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
عبدالله حمد الجوعان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
أحمد محمد العجلان	غائب	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
سليمان محمد الفريح	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
حنان حسن عبدالغني	-	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	83%
عبد العزیز خالد الغملاس	-	-	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لإجتماعات لجنة التدقيق وإدارة المخاطر للسنة المالية ٢٠٢١

أسم العضو	١-٢٠٢١	٢-٢٠٢١	٣-٢٠٢١	٤-٢٠٢١	نسبة الحضور
تاريخ الاجتماع	١٤ فبراير	٢٤ يونيو	٢٣ سبتمبر	١٦ نوفمبر	
سليمان محمد الفريح	رئيس	رئيس	رئيس	حاضر	100%
أحمد محمد العجلان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
حنان حسن عبدالغني	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
عبدالعزیز خالد الغملاس	حاضر	حاضر	حاضر		100%

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لإجتماعات لجنة تعويضات ومكافآت الموظفين للسنة المالية ٢٠٢١:

أسم العضو	١-٢٠٢١	٢-٢٠٢١	٣-٢٠٢١	نسبة الحضور
تاريخ الاجتماع	٤ فبراير	٢٤ يونيو	٢٣ سبتمبر	
عبدالله حمد الجوعان	رئيس	رئيس	رئيس	100%
وليد أحمد الخاجة	حاضر	حاضر	حاضر	100%
عبدالعزیز عبدالله الحميضي	حاضر	حاضر	حاضر	100%

لجان المجلس

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

لجنة التدقيق و إدارة المخاطر

الغرض الرئيسي من لجنة التدقيق و إدارة المخاطر هو مساعدة مجلس الإدارة في الوفاء بمسؤولياته من خلال الإشراف على جميع عمليات التدقيق (الخارجية ، والداخلية والرقابة الشرعية) المتصلة بالشركة وشركاتها التابعة ومراجعة المعلومات المالية ذات الصلة التي سيتم تقديمها للمساهمين والبنوك و غيرها من أصحاب المصلحة ، بالإضافة إلى نظم الرقابة الداخلية التي أنشأتها الإدارة و مجلس الإدارة . يجب أن تجتمع اللجنة ثلاث مرات على الأقل في السنة.

عقدت اللجنة أربعة إجتماعات خلال السنة

المالية ٢٠٢١.

لجنة المكافآت

أنشأت لجنة تعويضات الموظفين لتتوافق مع متطلبات حوكمة الشركات. وهي مسؤولة عن تحديد الأشخاص المؤهلين لمنصب الرئيس التنفيذي ("CEO") وغيرهم من موظفي الشركة بما يعتبره المجلس مناسباً، باستثناء تعيين مدققي الحسابات الخارجيين والداخليين التي يجب أن يكون مسؤولية لجنة التدقيق و إدارة 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 العادية. يجب أن تجتمع اللجنة مرتين على الأقل في السنة.

عقدت اللجنة أربعة إجتماعات خلال السنة المالية ٢٠٢١.

الإدارة

يعطي مجلس الإدارة الصلاحية لتسيير العمل اليومي للشركة إلى الرئيس التنفيذي، الذي يدعمه فريق الإدارة التنفيذية المؤهلين وذوي الخبرة. يتضمن هذا التقرير السنوي لمحات عن الإدارة التنفيذية.

التواصل مع أصحاب المصلحة

الشركة تتواصل مع أصحاب المصلحة بطريقة مهنية وشفافة وملائمة. وتشمل قنوات الاتصال هذا التقرير السنوي والإجتماع السنوي للجمعية العمومية للمساهمين. وتشمل قنوات الإتصال الأخرى على شبكة الإنترنت، وسائل الاعلام الإجتماعية، والإعلانات العادية التي نشرت في الصحافة المحلية. للحصول على أحدث المعلومات حول الشركة، بما في ذلك الأخبار ذات الصلة إلى جانب التقارير المالية الحالية والسابقة، فأنتم مدعوون لزيارة موقع الشركة على الأنترنت: www.firstbahrain.com.

إدارة 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 تعمل فيها الشركة. لجنة التدقيق و إدارة المخاطر هي المسؤولة عن إنشاء وصيانة ومراقبة النهج القائم على المخاطر لجميع الأنشطة التجارية وإدارة الشركة.

المخاطر الرئيسية التي قد تتعرض لها الشركة تشمل الإئتمان والسيولة ومخاطر السوق. إيضاح رقم ٣ في البيانات المالية المجمعة يعرض تفاصيل أكثر عن هذه المخاطر.

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية من أجل الحفاظ على المستثمرين والدائنين والثقة في السوق، وكذلك لتوفير أساس متين للتنمية المستقبلية للشركة. يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على التوازن بين عوائد ومستويات نمو عالية – والتي قد تكون ممكنة مع مستويات أعلى من القروض – مع وضع مالي آمن يوفره مركز مالي قوي.

التدقيق الداخلي

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

تقارير التدقيق الداخلي تقدم بشكل نصف سنوي لمجلس الإدارة من خلال لجنة التدقيق وإدارة المخاطر. يقدم تقرير المدققين الداخليين إلى لجنة التدقيق وإدارة المخاطر ويتضمن نتائج المراجعات الدورية حيث يحصل على تعهدات من الإدارة التنفيذية لالتخاذ أي إجراءات تصحيحية مطلوبة للقضايا المطروحة. عيّنت الشركة مكتب شركة غرانت ثورنتون العالمية –فرع البحرين – كمدقق داخلي .

تقرير هيئة الرقابة الشرعية



التاريخ: ١٤٤٣/٩/٠٤
الموافق: ٢٠٢٢/٠٥/٠٨

تقرير هيئة الرقابة الشرعية
عن الفترة المالية ٢٠٢١/١/٠١ - ٢٠٢١/١٢/٣١

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 ٢٠٢١/١/٠١ - ٢٠٢١/١٢/٣١ 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

رئيس هيئة الرقابة الشرعية
د. عبد اللطيف حاجي الغوضي

عضو هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. محمد خالد منصور

عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. محمد علي الهدية

ثانياً : قرارات هيئة الرقابة الشرعية:

قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة بالرد على جميع استفسارات الشركة
وأصدرت عدد (٨) قرارات.

ثالثاً : السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:

لم تقم هيئة الرقابة الشرعية للشركة بإعتماد أية سياسات وإجراءات
لمنتجات وأنشطة.

رابعاً : الرأي النهائي:

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

١. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من
٢٠٢١/١/٠١ إلى ٢٠٢١/١٢/٣١ تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
٢. إن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين.



المحتويات

٣٠	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

الرأي

برأينا أن البيانات المالية المجمعة تُظهر بصورة عادلة ومن كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي المجمع لشركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك (مقفلة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بـ"المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وأداءها المالي المجمع وتدفعاتها 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 ٢٠٢١؛
- 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 بالتفصيل ضمن قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة من هذا التقرير.

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

الاستقلالية

نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) الصادرة عن مجلس معايير 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. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة باستثناء البيانات المالية المجمعة وتقرير تدقيقنا عليها، والذي حصلنا عليه قبل تاريخ هذا التقرير، والتقرير السنوي للمجموعة والذي نتوقع أن يتم إتاحته لنا بعد ذلك التاريخ.

إن رأينا عن البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا ولن نبدي أي استنتاج بأي شكل للتأكيد عليها.

تنحصر مسؤوليتنا فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وعند 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.

وإذا 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 للمسؤولين عن الحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، ووفقاً لأحكام قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ 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 باستمرارية المنشأة وعن استخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم تكن الإدارة تنوي تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو لا يوجد أمامها بديل واقعي سوى القيام بذلك.

ويتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل 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 التأكد، 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 جوهرية إذا كانت منفردة أو مجتمعة تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء 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 ناشئةً عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تلائم تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم الكشف عن أي أخطاء جوهرية ناتجة عن الاحتيال يعد أكبر من الخطر الناجم عن الخطأ حيث قد ينطوي الاحتيال على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- تكوين فهم حول ضوابط الرقابة الداخلية المتعلقة بأعمال التدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي 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 المحاسبي، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية فيما يتعلق بقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها. وفي حال استنتاج وجود شك جوهري، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإفصاحات 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 تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في أن تتوقف المجموعة عن مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها ومحتواها، 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 ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن توجيه أعمال التدقيق الخاصة بالمجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونبقى وحدنا مسؤولين عن رأي التدقيق الخاص بنا.

ونقوم بالتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت 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 بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة بالإضافة إلى محتويات تقرير مجلس الإدارة المتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما ورد في دفاتر الشركة الأم. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأداء تدقيقنا وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص عليه قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ ولوائحه التنفيذية والنظام الأساسي للشركة الأم وأن المخزون قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا واعتقادنا لم تقع خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مخالفات لقانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ ولوائحه التنفيذية أو للنظام الأساسي للشركة الأم على وجه قد يؤثر جوهرياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.



خالد إبراهيم الشطي

سجل مراقبي الحسابات رقم ١٧٥ فئة أ

برايس وترهاوس كوبرز (الشطي وشركاه)

٣٠ مارس ٢٠٢٢

الكويت

بيان المركز المالي المجمع

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

كما في ٣١ ديسمبر		
إيضاح	٢٠٢١ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
العقارات الاستثمارية	٥	٢٧,٩٤٤,٨٩٢
الأثاث والمعدات	١٣٨,٤٣١	٤٢,٨١٤
موجودات حق الاستخدام	٧,٠١٥	٥٠,١٥٠
	٢٨,٠٩٠,٣٣٨	٢٧,٩٠٦,٢٤٨
الموجودات المتداولة		
عقارات قيد الإنشاء	٦	١,٨٧٩,٠٢٦
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى	٧	٤٨٢,٠١٢
ودائع وكالة	٨	١,٧١٢,٦٥٩
النقد والنقد المعادل	٩	٥٧٠,٨٨٠
	٣,٩٧٧,٨٧٥	٥,٢١٧,١٧٢
إجمالي الموجودات	٣٢,٠٦٨,٢١٣	٣٣,١٢٣,٤٢٠
المطلوبات والملكية		
حقوق الملكية		
رأس المال	١٠	٢١,٢٢٥,١٩١
احتياطي قانوني	١١	١٢٩,٤٣٣
احتياطي ترجمة عملات أجنبية	١٢	١,٤٨٧,٢٧٠
(خسائر متراكمة) / أرباح مرحلة		١,١٠٩,٩٦٤
إجمالي حقوق الملكية	٢٢,٣٠٤,٣٦٩	٢٣,٩٠٤,٨٤٤
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
أرصدة تمويل إسلامي دائنة	١٣	٨,١٥٩,١٤٦
مطلوبات الإيجار	-	٢٥,٥٨٣
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	١٢٩,٠٣١	١٣٢,٣٩٥
	٨,٢٨٨,١٧٧	٨,٢١١,٦٢٣
المطلوبات المتداولة		
أرصدة تمويل إسلامي دائنة	١٣	٤٥١,٧٣٠
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	١٤	١,٠١٦,٩٢٢
مطلوبات الإيجار	٧,٠١٥	٢٤,٥٦٧
	١,٤٧٥,٦٦٧	١,٠٠٦,٩٥٣
إجمالي المطلوبات	٩,٧٦٣,٨٤٤	٩,٢١٨,٥٧٦
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	٣٢,٠٦٨,٢١٣	٣٣,١٢٣,٤٢٠



عمر فيصل التميمي
الرئيس التنفيذي



وليد أحمد الخاجة
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الدخل الشامل المجمع

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
إيضاح	٢٠٢١ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي
بيع الفلل السكنية	١٦	٧١١,٧١٧
تكلفة الفلل السكنية المباعة	(٦٧٢,٣٥١)	(٧٦٦,٣٨٣)
صافي الدخل من بيع عقارات قيد الإنشاء	٣٩,٣٦٦	٧٠,٦٦٢
مجموع دخل التأجير	١٥	١,٦٨٢,٨٨٦
تكلفة إيرادات الإيجار	(٣٧٤,٩٧٤)	(٤٠٠,٦٨٩)
صافي إيرادات الإيجار	١,٣٠٧,٩١٢	١,١٦١,٠٧٥
إجمالي الربح	١,٣٤٧,٢٧٨	١,٢٣١,٧٣٧
مصروفات عمومية وإدارية	١٧	(٦١٣,٩٣٦)
مصروفات البيع والتسويق	(٤٠,٧٤٣)	(٤١,٧٢٨)
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	٣-١ (ب)	(٨,٣٩٥)
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	(٦٦٩,٥١٨)	٥٩,١٩٠
إيرادات أخرى – بالصافي	٥٦,٢١٥	٩٨,١٩٥
الربح التشغيلي	٧٠,٩٠١	١,١٩,١٧٤
دخل من ودائع الوكالة	٥١,٨٣٤	٤١,٨٨٠
تكاليف التمويل	(٧٠٨,٩٦٥)	(١٨٩,٤٣٢)
تكاليف التمويل – بالصافي	(٦٥٧,١٣١)	(١٤٧,٥٥٢)
(الخسارة)/ الربح قبل مخصص مساهمة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة	(٥٨٦,٢٣٠)	٨٧١,٦٢٢
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	-	(٣,٠٠٠)
مساهمة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	-	(٧,٨٤٥)
الزكاة	-	(٨,٨٩١)
ربح السنة	(٥٨٦,٢٣٠)	٨٢٤,٨٨٦
الربح/ (الخسارة) الشاملة الأخرى		
بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة		
فروق تحويل العملات الأجنبية للعملات الأجنبية		
العمليات	٤٧,٠١٤	(٩٣,٣٦٤)
الربح/ (الخسارة) الشامل الآخر للسنة	٤٧,٠١٤	(٩٣,٣٦٤)
إجمالي (الخسائر)/ الأرباح الشاملة للسنة	(٥٣٩,٢١٦)	٧٣١,٥٢٢

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من ٣٦ إلى ٥٧ 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

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠	رأس المال دينار كويتي	احتياطي قانوني دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	أرباح مرحلة/ (خسائر متراكمة) دينار كويتي	إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي
٢١,٢٢٥,١٩١	٤٢,٢٧١	١,٥٣٣,٦٢٠	٣٧٢,٢٤٠	٢٣,١٧٣,٣٢٢	
ربح السنة	–	–	–	٨٢٤,٨٨٦	٨٢٤,٨٨٦
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	–	–	(٩٣,٣٦٤)	–	(٩٣,٣٦٤)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	–	–	(٩٣,٣٦٤)	٨٢٤,٨٨٦	٧٣١,٥٢٢
محول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ١١)	–	٨٧,١٦٢	–	(٨٧,١٦٢)	–

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢١,٢٢٥,١٩١	١٢٩,٤٣٣	١,٤٤٠,٢٥٦	١,١٠٩,٩٦٤	٢٣,٩٠٤,٨٤٤
خسارة السنة	–	–	–	(٥٨٦,٢٣٠)	(٥٨٦,٢٣٠)
الربح الشامل الآخر للسنة	–	–	٤٧,٠١٤	–	٤٧,٠١٤
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	–	–	٤٧,٠١٤	(٥٨٦,٢٣٠)	(٥٣٩,٢١٦)
توزيعات أرباح (إيضاح ١)	–	–	–	(١,٠٦١,٢٥٩)	(١,٠٦١,٢٥٩)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢١,٢٢٥,١٩١	١٢٩,٤٣٣	١,٤٨٧,٢٧٠	(٥٣٧,٥٢٥)	٢٢,٣٠٤,٣٦٩

بيان التدفقات النقدية المجمع

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	إيضاح	٢٠٢١ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
(خسارة) / ربح السنة		(٥٨٦,٢٣٠)	٨٢٤,٨٨٦
تعديلات لـ:			
استهلاك	١٧	٤٦,٦٨٨	٦١,٢٢٥
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة		٨,٣٩٥	١١٤,٠٧٢
حذف أثاث ومعدات		–	٣.٣
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	٥	٦٦٩,٥١٨	(٥٩٠,١٩٠)
تكاليف التمويل		٧٠٨,٩٦٥	١٨٩,٤٣٢
دخل من ودائع الوكالة		(٥١,٨٣٤)	(٤١,٨٨٠)
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين		١٣,٦١٣	١٧,٩٨٧
الإيرادات التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٨٠٩,١١٥	٥٧٥,٨٣٥
التغيرات في رأس المال العامل:			
عقارات قيد الإنشاء		٦٦٦,٧٠٢	٧٠٢,٢٦٣
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى		٤٠,٢٨٥	(٣٢,١٧٣)
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى		٣٤٠,٦٢٤	٧٦,٥٩٠
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين		(١٦,٩٧٧)	–
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		١,٨٣٩,٧٤٩	١,٣٢٢,٥١٥
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:			
إضافات للعقارات الاستثمارية	٥	(٧٤٠,٤٨٧)	(١,٦٥٣,١٣٧)
شراء أثاث ومعدات		(١١٢,٩٠٠)	(٢٠,٣١٥)
ودائع وكالة		٤٧٩,٩٣١	(١,٢٩١,٦٩٤)
إيرادات من ودائع وكالة مقبوضة		٥١,٨٣٤	٤١,٨٨٠
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(٣٢١,٦٢٢)	(٢,٩٢٣,٢٦٦)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:			
متحصلات من أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة	١٣	٤٤١,٩٥١	١,٧٨٥,٢٢١
سداد أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة	١٣	(٢١١,٨٩٩)	(٢٣,١٨٢)
مطلوبات الإيجار المدفوعة		(٤٣,١٣٥)	(٣٢,٦١٧)
تكاليف التمويل المدفوعة		(٧٠٨,٩٦٥)	(١٥٢,٣٩٧)
توزيعات		(١,٠٦١,٢٥٩)	–
صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التمويلية		(١,٥٨٣,٣٠٧)	١,٥٧٧,٠٢٥
صافي النقص في النقد والنقد المعادل		(٦٥,١٨٠)	(٢٣,٧٢٦)
صافي فروقات تحويل عملات أجنبية		(٨٧,٧٣٢)	(١٤,٥٩٦)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة		٧٢٣,٧٩٢	٧٦٢,١١٤
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	٩	٥٧٠,٨٨٠	٧٢٣,٧٩٢

المعاملات غير النقدية			
أثاث ومعدات – موجودات حق الاستخدام	–	(٦٨,٦٠٢)	
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى – مطلوبات إيجار	–	٦٨,٦٠٢	
أرصدة تمويل إسلامي دائنة	١٣	–	(٣٥,٨٢٤)
تكاليف التمويل	١٣	–	٣٥,٨٢٤

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

١- التأسيس والأنشطة

تم تأسيس شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة الأم") كشركة مساهمة كويتية في ٥ أكتوبر ٢٠٠٤. الشركة الأم مقيدة في السجل التجاري تحت رقم ١٣٨٣٧ بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٠٤. وتعمل الشركة الأم في أنشطة توافق الشريعة الإسلامية الحنيقة بما فيها:

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

يقع المقر المسجل للشركة الأم في ص.ب. ٢٩٢٩٥ الصفاة ١٣١٥٣، دولة الكويت.

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

تتضمن البيانات المالية المجمعة الشركة الأم وشركاتها التابعة والفروع المملوكة مباشرة (ويُشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"). فيما يلي قائمة بالشركات التابعة والفروع:

بلد التأسيس	بلد التأسيس	نسبة الملكية	الأنشطة الرئيسية
		٢٠٢١	٢٠٢٠
شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري (فرع البحرين)	مملكة البحرين	٪١٠٠	الأنشطة العقارية والاستثمارية
شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م	مملكة البحرين	٪٩٩.٩	الأنشطة العقارية والاستثمارية
شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م	مملكة البحرين	٪٩٩.٨	الأنشطة العقارية والاستثمارية
شركة مجال للمستودعات ذ.م.م	مملكة البحرين	٪٩٩.٨	الأنشطة العقارية والاستثمارية

تملك الشركة الأم ١٠٠٪ من شركاتها التابعة بشكل مباشر وغير مباشر وفقاً لاتفاقيات بيع الأسهم.

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 ٪١٠.

يبلغ إجمالي عدد موظفي المجموعة ١٦ موظفاً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٧ موظفاً).

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠٢٢. إن لدى المساهمين صلاحية تعديل البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

تم اعتماد إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠٢١ ووافق عليها المساهمون في الجمعية العمومية السنوية بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠٢١.

قرر المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ٢٦ أبريل ٢٠٢١ توزيع أرباح على المساهمين بمبلغ ٥ فلس للسهم ودفع مكافأة قدرها ٣٠,٠٠٠ دينار كويتي لمجلس إدارة الشركة الأم عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

في ٢٤ مارس ٢٠٢٢، قرر مجلس الإدارة اطفاء الخسائر المتراكمة البالغة ١٢٩,٤٣٣ دينار كويتي و ٤٠٨,٠٩٢ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مقابل

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

الاحتياطي القانوني ورأس المال على التوالي. بالإضافة إلى ذلك، اقترح مجلس الإدارة استرداد رأس المال عن طريق توزيع مبلغ ٣,٥١٣ دينار كويتي مما أدى إلى مزيد من التخفيض في رأس المال إلى ٦,٥٨٦,١٩٢ دينار كويتي. ان هذا القرار يخضع لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

٢- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه. ولقد تم تطبيق هذه السياسات بشكلٍ ثابت على كافة السنوات المعروضة ما لم يُذكر 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 ١ لسنة ٢٠١٦ ولائحته التنفيذية.

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

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم لقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة ومقتنعة بأن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة العمل في المستقبل القريب. علاوة على ذلك، لا تدرك الإدارة وجود أي شكوك جوهرية قد تثير شكوكاً على قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. لذلك، يتم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

(٢) مبدأ التكلفة التاريخية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لأساس التكلفة التاريخية المعدل بموجب إعادة تقييم "العقارات الاستثمارية".

٢-١-١- التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

(أ) المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة:

طبقت المجموعة المعايير والتعديلات التالية لأول مرة على فترات تقاريرها السنوية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١:

- إصلاح أسعار الفائدة المقارنة – المرحلة ٢ – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦.

لم يكن للتعديلات المذكورة أعلاه أي تأثير على المبالغ المدرجة في فترات سابقة، ولم تؤثر بشكل جوهري على الفترات الحالية أو المستقبلية. لا يوجد معايير أو تعديلات أخرى مطبقة قد تؤثر جوهرياً على المجموعة في فترات التقرير الحالية أو المستقبلية وعلى المعاملات المستقبلية القريبة.

(ب) المعايير والتفسيرات الجديدة غير المطبقة بعد:

تم نشر عدد من المعايير المحاسبية والتفسيرات الجديدة غير الإلزامية لفترات إعداد التقارير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ولم يتم تطبيقها من قبل المجموعة بصورة مبكرة. وليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير تأثير جوهري على المجموعة في فترات التقرير الحالية أو المستقبلية وعلى المعاملات المستقبلية المتوقعة.

٢-٢- التجميع

٢-١-١- 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 تحويل السيطرة إلى المجموعة. كما يتم فصلها من تاريخ توقف السيطرة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

يتم حذف المعاملات بين الشركات والأرصدة والأرباح غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. ويتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم 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 حصص الملكية في الشركات التابعة دون تغير السيطرة

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

عندما توقف المجموعة التجميع أو حساب حقوق الملكية لاستثمار ما بسبب فقدان سيطرة، أو سيطرة مشتركة أو تأثير جوهري، يتم إعادة قياس أي حقوق محتفظ بها في المنشأة بالقيمة العادلة، مع الاعتراف بالتغير في القيمة الدفترية في بيان الدخل الشامل المجمع. تصبح القيمة العادلة هي القيمة الدفترية المبدئية لأغراض الاحتساب اللاحق للحقوق المحتفظ 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 يُعاد تصنيف المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الدخل الشامل المجمع.

٢-٢-٣ اندماج الأعمال

تقوم الشركة باستخدام طريقة الاستحواذ للمحاسبة عن كافة 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:

- القيم العادلة للموجودات المحولة
- المطلوبات المتكبدة إلى الملاك السابقين للأعمال المستحوذ عليها
- حصص حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة
- القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن أي ترتيبات طارئة.
- القيمة العادلة لأي حصة مملوكة قبل الاستحواذ من حصص حقوق الملكية في الشركة التابعة.

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

إن الزيادة في البنود التالية على القيمة العادلة لحصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها يتم إدراجها تحت بند الشهرة. وفي حال كانت هذه المبالغ أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة المستحوذ عليها، يتم الاعتراف بالفرق مباشرة في بيان الدخل المجمع من خلال اتفاقية شراء بالمقايضة:

- المقابل المحول،
- قيمة أي حصة غير مسيطرة في المنشأة المستحوذ عليها.
- القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لأي حصص 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 التحويل. معدل الخصم المستخدم هو معدل الاقتراض الإضافي الخاص بالشركة، وهو المعدل ذاته للحصول على قرض مشابه من ممول مستقل وفقاً لشروط وأحكام قابلة للمقارنة.

يصنف المقابل المحتمل إما كحقوق ملكية أو كمطلوبات مالية. ويتم إعادة قياس المبالغ المصنفة كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغير في بيان الدخل الشامل المجمع.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

٢-٣-٣ تقارير القطاعات

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

٢-٤-٢ العملات الأجنبية

أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

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

ب) المعاملات والأرصدة

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

وتُعرض أرباح وخسائر صرف العملة الأجنبيّة 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 تتعامل بعملات ذات اقتصادات غير مرتفعة التضخم) والتي لها عملة وظيفية تختلف عن عملة العرض يتم تحويلها إلى عملة العرض على النحو التالي:

- إن الموجودات والمطلوبات في كل مركز مالي معروض يتم تحويلها بسعر الإقفال بتاريخ المركز المالي.
- 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
- يتم الاعتراف بكافة فروقات الصرف في الدخل الشامل الآخر.

٢-٥ عقارات استثمارية

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

تُقاس العقارات الاستثمارية التي يتم الحصول عليها من خلال عقد الإيجار مبدئياً على مبلغ مطلوب الإيجار المعدّل لأي مدفوعات إيجار تتم 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 للتحديد بشكل موثوق به. يتم قياس العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء، التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق فيه ولكن تتوقع المجموعة أن يمكن تحديد قيمتها العادلة عند إنجاز البناء، بالتكلفة ناقصاً الانخفاض 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 الأصل 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 مثنين مهنيين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها ومناسبة ولديهم خبرة حديثة في موقع فئة العقارات الاستثمارية الخاضعة للتقييم. وتشكل هذه التقييمات الأساس للقيم الدفترية في بيان المركز المالي المجمع. تطبق الإدارة أحكاماً في اشتقاق القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

إن العقار الاستثماري الذي تجري إعادة تطويره بهدف الاستمرار في استخدامه كعقار استثماري أو الذي أصبح له سوقاً أقل نشاطاً يستمر قياسه بالقيمة العادلة.

تعكس القيمة العادلة للاستثمار العقاري، من بين أمور أخرى، الدخل الإيجاري الحالي والافتراضات الأخرى التي قد يضعها مشاركو السوق عند تثمين العقار وفقاً لشروط السوق الحالية.

لا تتم إضافة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل إلا عندما يكون من المرجح أن تندفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم إدراج كافة تكاليف عمليات التصليح والصيانة الأخرى كمصروف عند تكبدها. عندما يتم استبدال أي جزء من الاستثمار العقاري، يتم إيقاف الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيم 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 من الاستخدام 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 صرفة، يتم تعديل القيمة الدفترية على الفور قبل البيع إلى سعر المعاملة ويتم تسجيل التعديل في بيان الدخل الشامل المجمع.

٦-٢ عقارات قيد الإنشاء

تظهر العقارات قيد الإنشاء بسعر التكلفة أو صافي القيمة التي يمكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تخصيص التكاليف للعقارات قيد الإنشاء بالطريقة الأكثر ملاءمة لفئة معينة من المخزون، ويتم تقييمها على أساس الوارد أولاً بصرف أولاً. يمثل صافي القيمة التي يمكن تحقيقها سعر البيع المقدر للعقارات قيد الإنشاء ناقصاً جميع التكاليف المقدرة لإكمال والتكاليف اللازمة لإجراء البيع.

٧-٢ الأثاث والمعدات

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

تشتمل تكلفة أحد بنود 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 يعترف بها كأصل منفصل كما يكون ملائماً فقط إذا كان من المحتمل أن تندفق 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 المستقبلية. ويتم إدراج كافة الإصلاحات والصيانة الأخرى في بيان الدخل الشامل المجمع خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها خلالها.

يتم احتساب الاستهلاك عبر طريقة القسط الثابت لتخصيص التكلفة مخصصاً منها القيم المتبقية على الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

أثاث ومعدات مكتبية	الحاسبات الآلية والإلكترونيات	تحسينات على المستأجرات	تركييات
٥ سنوات	٣ سنوات	٣ سنوات	٣-١٠ سنوات

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

٢-٨ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة انخفاض القيمة بالنسبة للموجودات التي تخضع لاستهلاك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة بالنسبة للمبلغ الذي يتجاوز به القيمة الدفترية مبلغها القابل للاسترداد. وإن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. ولاغراض 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

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

٢-٩ الموجودات المالية

٢-٩-١ التصنيف

تصنّف المجموعة موجوداتها المالية في فئات القياس التالية:

- تلك التي تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر، أو من خلال الربح أو الخسارة)، و
- تلك التي تقاس بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على النموذج التجاري للمنشأة لإدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

من أجل الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، سيتم تسجيل الأرباح و الخسائر في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر. فيما يلي الموجودات المالية للمجموعة المدرجة بالتكلفة المطفأة:

(أ) مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

يتم الاعتراف بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص انخفاض القيمة. تحتفظ المجموعة بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى بهدف جمع التدفقات النقدية التعاقدية.

(ب) النقد والنقد المعادل

النقد والنقد المعادل تشتمل على النقدية في الصندوق والأرصدة لدى البنوك المحتفظ بها تحت الطلب لدى مؤسسات مالية.

(ج) ودائع وكالة

يتم حفظ ودائع الوكالة لدى مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات آجال استحقاق أصلية أكثر من ثلاثة أشهر والتي تخضع لمخاطر غير جوهرية لتغيرات القيمة.

٢-٩-٢ الاعتراف والاستبعاد

يتم الاعتراف بالمشتريات والمبيعات الاعتيادية للموجودات المالية بتاريخ المعاملة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. ويتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عندما تنقضي الحقوق في التدفقات النقدية من الاستثمارات أو يتم تحويلها وتقوم المحفظة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية فعلياً.

٢-٩-٣ القياس

عند الاعتراف المبدئي، تقيس المجموعة الأصل المالي بالقيمة العادلة، بالإضافة إلى تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناء الأصل المالي.

أدوات الدين

يعتمد القياس اللاحق لأدوات الدين على نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية للموجودات. فئة القياس التي تقوم فيها المجموعة بتصنيف أدوات الدين الخاصة بها:

- التكلفة المطفأة: يتم قياس الموجودات المحتفظ بها لتجميع التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل هذه التدفقات النقدية فقط الدفعات الأصلية والفائدة بالتكلفة المطفأة. تدرج إيرادات الفوائد من هذه الموجودات المالية في إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن إلغاء الاعتراف مباشرة في الربح أو الخسارة. يتم عرض خسائر انخفاض القيمة كبند منفصل في بيان الدخل الشامل. تشتمل الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة على "المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى" و"ودائع وكالة" و"نقد ونقد معادل.

مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى هي مبالغ مستحقة من العملاء عن البضائع المباعة والخدمات التي تم تقديمها في سياق العمل المعتاد. وتستحق عموماً للتسوية خلال ٩٠ يوماً وبالتالي يتم تصنيفها كلها كمتداولة. يتم إثبات المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة. تحتفظ المجموعة بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى بهدف جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبالتالي قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص الخسارة.

٢-٩-٤ انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتقييم الخسائر الائتمانية المستقبلية المرتبطة بأدوات الدين والمدرجة بالتكلفة المطفأة. تعتمد منهجية انخفاض القيمة على ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. بالنسبة للمدينين التجاريين، تقوم المجموعة بتطبيق نهج مبسط مسموح به من قبل المعيار الدولي للتقارير

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

المالية رقم ٩ والذي، يتطلب الاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدار عمر الدين اعتبارًا من الاعتراف المبدئي بالأرصدة المدينة.

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

٢-١ المطلوبات المالية

المطلوبات المالية هي أي مطلوبات 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 ألا 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. وتقوم المجموعة بتصنيف مطلوباتها المالية ك "دائنين تجاريين وأرصدة دائنة أخرى" و"أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة" و"مطلوبات إيجار".

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

(أ) دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

يمثل الدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى للالتزامات بالسداد عن البضائع أو الخدمات التي تم الحصول عليها في السياق المعتاد للعمل من موردين. ويتم تصنيف الدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى كمطلوبات متداولة إذا استحققت السداد خلال سنة أو أقل (أو خلال دورة العمل التشغيلية الاعتيادية، أيهما أطول). وإن لم يكن كذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

(ب) أرصدة 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 الاستردادية في بيان الدخل الشامل المجمع على مدى فترة أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بالأتعاب 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 الأتعاب حتى حدوث التخفيض. وإذا كان من غير المحتمل أن يتم تخفيض بعض أو كامل التسهيل، تتم رسمة الأتعاب كدفعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

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 إطفائه أو تحويله إلى طرف آخر والمبلغ المقابل المدفوع ويشمل أي موجودات أو مطلوبات غير نقدية في بيان الدخل الشامل المجمع كإيرادات أخرى.

يتم تصنيف أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة كمطلوبات متداولة إلّا إذا كان للمجموعة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لـ ١٢ شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

٢-١١ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

وفقاً لقوانين 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 بنهاية فترة التوظيف. وإن هذا الالتزام غير ممول وقد تم احتسابه كمبلغ مستحق نتيجةً لإنهاء الخدمات القسري لموظفي المجموعة في تاريخ التقرير. وتتوقع المجموعة أن تؤدي هذه الطريقة إلى تقريب موثوق للقيمة الحالية لهذا الالتزام.

فيما يتعلق بالموظفين الكويتيين، تقوم الشركة الأم بدفع مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين.

٢-١٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما ينشأ لدى المجموعة التزام قانوني أو دلالي حالي نتيجة 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.

إذا كان هناك عدد من الالتزامات المتشابهة، يتم تحديد احتمالية الحاجة إلى تدفق خارجي لتسوية هذه الالتزامات عبر النظر في تصنيف الالتزامات ككل. يتم الاعتراف بالمخصص حتى ولو كان احتمال التدفق الخارجي بالنسبة لأحد البنود المدرجة في ذات التصنيف ضئيلاً.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقع أن تكون ضرورية لتسوية الالتزام باستخدام معدل سابق للضريبة يعكس تقيييمات السوق الحالية للقيمة الوقتية للمال والمخاطر المتعلقة بهذا الالتزام. ويتم الاعتراف بالزيادة 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 المحققة وتكون هناك نية للتسوية على أساس صافٍ أو لتحقيق الأصل وتسوية المطلوبات في ذات الوقت.

يجب ألا يعتمد الحق في إجراء المقاصة على حدث مستقبلي ويجب أن يكون قابلاً للتنفيذ في المسار الطبيعي للعمل وكذلك في حالة تعثر أو إعسار أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.

٢-١٤ الاعتراف بالإيرادات

إيرادات إيجارية

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

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 إخطار 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 التسليم 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 المؤجل في ظروف نادرة، بحيث لا يتجاوز التأجيل اثني عشر شهراً أبداً. لذلك، لا يتم تعديل سعر المعاملة لآثار عناصر التمويل الهامة.

عناصر التمويل

لا تتوقع المجموعة أن يوجد أي عقود 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 للمال.

يتم الاعتراف بإيرادات الخدمات في الفترة المحاسبية 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.

٢-١٥ 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 لتأهيل الموجودات من خلال تكاليف التمويل المستحقة للرسملة. يتم إدراج كافة تكاليف التمويل الأخرى في بيان الدخل الشامل المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

٢-١٦ المنح الحكومية

يتم الاعتراف بالمنح المقدمة من الحكومة بقيمتها العادلة عندما يكون هناك تأكيد معقول بأن المنحة سيتم استلامها وأن المجموعة سوف تمثلل لجميع الشروط المرفقة. إيضاح ٢٠ لمزيد من المعلومات حول كيفية محاسبة المجموعة عن المنح الحكومية.

٢-١٧ 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 المتكبدة في الحصول على عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للموجودات الأساسية

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

ويتم الاعتراف بها كمصروفات على مدى فترة الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. تدرج الموجودات المؤجرة في بيان المركز المالي المجمع بناء على طبيعتها. لم تكن المجموعة بحاجة إلى إجراء أي تعديلات على محاسبة الموجودات المحتفظ بها بوصفها المؤجر نتيجة اعتماد معيار الإيجار الجديد.

تقوم المجموعة باستئجار مكاتبها والمركبات من مؤجرين مختلفين. عادة ما تكون فترة عقد الإيجار ثابتة بين ١ إلى ٣ سنوات مع إمكانية تمديدھا. 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 اعتبارھا موجودات حق الاستخدام ومطلوبات مقابلة كما في التاريخ الذي أُتيحت فيه الموجودات المستأجرة للاستخدام من قبل المجموعة.

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

- الدفعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة الجوهرية) ناقصاً أي أرصدة حوافز إيجار مدينة.
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل
- المبالغ التي يتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكداً بشكل معقول من ممارسته لهذا الخيار.
- دفع غرامات إنهاء العقد، إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المستأجر لهذا الخيار.

يتم تضمين المدفوعات الإيجارية المُسدّدة 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 يتعين على المستأجر الواحد دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة مع الشروط والأحكام المماثلة. لتحديد معدل الاقتراض الإضافي، تقوم المجموعة بالآتي:

- استخدام نهج تراكمي يبدأ بمعدل فائدة خالي من المخاطر يتم تعديله لمخاطر الائتمان لعقود الإيجار التي تحتفظ بها المجموعة، والتي لا تملك تمويلاً حديثاً من طرف ثالث.
- إجراء تعديلات خاصة بعقد الإيجار على سبيل المثال لشرط أو بلد أو عملة أو ضمان.

يتم تخصيص مدفوعات الإيجار بين الأصل وتكلفة التمويل. ويتم تحميل تكلفة التمويل في بيان الدخل الشامل المجمع على مدى فترة الإيجار لإنتاج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة.

تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة وتتألف من التالي:

- مبلغ القياس المبدئي للالتزام الإيجار.
- أي مدفوعات إيجار يتم دفعها في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.
- وأي 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.

٢-١٨ توزيعات الأرباح

يتم تكوين مخصص لأي مبلغ توزيعات أرباح معلنه مصرح بها بشكل ملائم وبما لا يتجاوز تقدير المنشأة، في أو قبل نهاية فترة التقرير لكنها لا توزع في نهاية فترة التقرير.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

٣ إدارة المخاطر المالية

٣-١ عوامل 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 مخاطر المجموعة الشامل بالتركيز على قلب الأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على أداء المجموعة المالي. وتتم إدارة المخاطر من قبل إدارة المالية في المجموعة وفقاً لموافقة مجلس الإدارة.

(أ) مخاطر السوق

(١) مخاطر العملة الأجنبية

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

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر العملة الأجنبية عبر التقييم المنتظم للحركات الحالية والمستقبلية المتوقعة لمعدلات العملة الأجنبية ولموجودات ومطلوبات المجموعة النقدية بالعملة الأجنبية.

إن صافي تعرض المجموعة المقوم بالعملة الأجنبية ليس جوهرياً.

(٢) مخاطر معدل الفائدة

إن مخاطر معدل الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجةً 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 وتجديد المراكز القائمة وبدائل التمويل بعين الاعتبار. واستناداً 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 الموضوعة. ليس لدى المجموعة أية موجودات / مطلوبات تحمل فائدة متغيرة. وبالتالي، فإن مخاطر أسعار الفائدة ليست جوهرية.

(ب) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر أن أحد الأطراف في أداة مالية ما سيتسبب في خسارة مالية للطرف الآخر عبر الإخفاق في الوفاء بالتزام ما. لا تحتوي المجموعة على تركيزات كبيرة من مخاطر الائتمان.

تنشأ مخاطر الائتمان من أرصدة البنوك المحتفظ بها في البنوك، و ودائع وكالة و مدينين تجاريين وأرصدة مدينة أخرى.

تتم إدارة مخاطر الائتمان على أساس المجموعة. تقوم المجموعة بهيكله مستويات مخاطر الائتمان التي يقبلها عبر وضع حدود على تعرضه لكل طرف مقابل واحد أو مجموعة من الأطراف المقابلة، و إلى قطاعات جغرافية و قطاعات تصنيع. وتخضع هذه المخاطر لمراجعة ربع سنوية أو منتظمة.

لدى المجموعة سياسات لضمان إبرام عقود الإيجار فقط مع أطراف مقابلة لديهم سجل ائتماني مناسب، و تقوم بمراقبة الجودة الائتمانية للأرصدة المدينة بشكل مستمر. يتم حفظ الأرصدة النقدية فقط مع المؤسسات المالية التي تتمتع بتصنيف ائتماني مرتفع. كما توجد لدى المجموعة سياسات تعمل على الحد من حجم التعرضات الائتمانية تجاه أي مؤسسة مالية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

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

كما في ٣١ ديسمبر		
دينار كويتي	٢٠٢١	٢٠٢٠
دينار كويتي	دينار كويتي	٢٠٢٠
٤٣٣,٥٣٢	٣٧٨,٣٦١	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصروفات مدفوعة مقدماً) (إيضاح ٧)
١,٧١٢,٦٥٩	٢,١٩٢,٥٩٠	ودائع وكالة (إيضاح ٨)
٥٧٠,٢٧١	٧٢٣,١٤٧	نقد ونقد معادل باستثناء النقد في الصندوق (إيضاح ٩)
٢,٧١٦,٤٦٢	٣,٢٩٤,٠٩٨	

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

تستند معدلات الخسارة المتوقعة إلى بيانات الدفع الخاصة بالمستأجرين على مدار ٣٦ شهراً قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ أو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على التوالي وخسائر الائتمان السابقة المقابلة التي تمت خلال هذه الفترة. على هذا الأساس، تم تحديد مخصص انخفاض القيمة بالنسبة للمدينين التجاريين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كما يلي:

	دخل إيجاري مدين				
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٠ - ٣٠ يوماً	٣١ - ٦٠ يوماً	٦١ - ٩٠ يوماً	٩١ يوماً	الإجمالي
معدل الخسارة المتوقعة*	٥,١٩%	٧,٥٤%	٢٢,٦٥%	٤٥,٣٠%	
محمل القيمة الدفترية – مدينون تجاريون	١٩,٥٢٦	١٨,٧٩٧	٨٩,٦٩٤	٢٨٠,١٥٧	٥٩٨,١٧٤
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة	٥,٦٨٧	٨,٩٦٢	٢٠,٣١٦	١٢٦,٧٢١	١٦١,٦٨٦

	دخل إيجاري مدين				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٠ - ٣٠ يوماً	٣١ - ٦٠ يوماً	٦١ - ٩٠ يوماً	٩١ يوماً	الإجمالي
معدل الخسارة المتوقعة*	٣,١٨%	١٢,١٦%	٢٤,٧٨%	٥٨,١٠%	
محمل القيمة الدفترية – مدينون تجاريون	١٧٥,٦٥٨	٧٤,٩٠٨	١٣٠,٧٠٨	٢١٥,٠١٩	٥٩٦,٢٩٣
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة	٥,٥٨٧	٩,١١٢	٣٢,٣٩٠	١٢٤,٩٣٥	١٧٢,٠٢٤

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

تمت مطابقة مخصص انخفاض القيمة الختامي للمدينين التجاريين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مع مخصص انخفاض القيمة الافتتاحية كما يلي:

مدينون تجاريّون		
دينار كويتي	٢٠٢١	٢٠٢٠
دينار كويتي	دينار كويتي	٢٠٢٠
١٧٢,٠٢٤	٥٧,٩٥٢	مخصص الخسارة الافتتاحي كما في ١ يناير
٨,٣٩٥	١١٤,٠٧٢	زيادة في مخصص الخسارة خلال السنة
(١٨,٧٣٣)	–	شطب خلال السنة
١٦١,٦٨٦	١٧٢,٠٢٤	في ٣١ ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

(ج) مخاطر السيولة

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

وتتمثل الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة في الاحتفاظ بأرصدة نقدية كافية وتوفر التمويل من خلال قدر ملائم من التسهيلات الائتمانية الملتمزم بها والقدرة على تصفية مراكز السوق. وتهدف المجموعة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل ومرونته من خلال استخدام القروض لأجل. تراقب الإدارة توقعات مركز السيولة الخاص بالمجموعة (تشمل تسهيلات القروض غير المحسوبة) والأرصدة لدى البنوك والنقدية 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 لتلبية ذلك ومراقبة معدلات السيولة الخاصة ببيان المركز المالي المرحلي المجمع مقابل المتطلبات القانونية الداخلية والخارجية والحفاظ على تطبيق خطط تمويل الديون.

تتم مراقبة إطار الاستحقاق من قبل إدارة المجموعة لضمان الاحتفاظ بسيولة كافية. وفيما يلي جدول ملخص يبين استحقاق المطلوبات المالية. وإن المبالغ التي تم الإفصاح عنها في الجدولين التاليين هي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة. وإن التدفقات النقدية غير المخصومة فيما يتعلق بالأرصدة الغير محققة بالفائدة والمستحقة خلال ١٢ شهراً تعادل قيمها الدفترية في بيان المركز المالي المجمع، حيث أن أثر الخصم غير كبير.

فيما يلي تحليل الاستحقاق للأدوات المالية في ٣١ ديسمبر:

	تدفقات نقدية تعاقدية				
	أقل من سنة واحدة	من سنة واحدة إلى سنتين	من سنتين إلى ثلاث سنوات	أكثر من ٣ سنوات	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المطلوبات					
تمويل إسلامي					
دائنة	١,١٥٧,٨٤٠	١,٠٤٨,٣١٣	١,٠٤٨,٣١٣	٩,٢٥١,٩٦١	١٢,٥٠٦,٤٢٧
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	١,١٦,٩٢٢	–	–	–	١,١٦,٩٢٢
إجمالي المطلوبات	٢,١٧٤,٧٦٢	١,٠٤٨,٣١٣	١,٠٤٨,٣١٣	٩,٢٥١,٩٦١	١٣,٥٢٣,٣٤٩

	تدفقات نقدية تعاقدية				
	أقل من سنة واحدة	من سنة واحدة إلى سنتين	من سنتين إلى ثلاث سنوات	أكثر من ٣ سنوات	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المطلوبات					
تمويل إسلامي					
دائنة	٨٧٧,٦٢٠	٩٩١,٥١٦	٩٩١,٥١٦	٩,٨١٦,٩٠٥	١٢,٦٧٧,٥٥٧
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	٦٧٦,٢٩٨	–	–	–	٦٧٦,٢٩٨
إجمالي المطلوبات	١,٥٥٣,٩١٨	٩٩١,٥١٦	٩٩١,٥١٦	٩,٨١٦,٩٠٥	١٣,٣٥٣,٨٥٥

٣-٢ 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 تُعدل 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 كإرصدة 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

كما في ٣١ ديسمبر		
	٢٠٢١	٢٠٢٠
دينار كويتي	دينار كويتي	
أرصدة تمويل إسلامي دائنة	٨,٦١٠,٨٧٦	٨,٣٥٩,٧٣٣
مطلوبات الإيجار	٧,٠١٥	٥٠,١٥٠
ناقصاً: النقد والنقد المعادل	(٥٧٠,٨٨٠)	(٧٢٣,٧٩٢)
صافي الدين	٨,٠٤٧,٠١١	٧,٦٨٦,٠٩١
إجمالي حقوق الملكية	٢٢,٣٠٤,٣٦٩	٢٣,٩٠٤,٨٤٤
إجمالي رأس المال	٣٠,٣٥١,٣٨٠	٣١,٥٩٠,٩٣٥
معدل الإقتراض	٢٧٪	٢٤٪

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

(أ) الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

(ب) العقارات الاستثمارية

راجع 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 والافتراضات المتعلقة بالمستقبل. وإن التقديرات المحاسبية بطبيعة تعريفها نادراً ما تقارب النتائج الفعلية المعنية. وإن التقديرات والافتراضات 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 تقديراتهم حول القيم السوقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قام مستشارو التقييم بتطبيق معرفتهم بالسوق وحكمهم المهني لاستخدام نهج الدخل ونهج مقارنة المبيعات لقياس قيمة العقار. ولذلك، عند التوصل إلى تقديراتهم حول القيم السوقية للأراضي الخام غير المطورة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، ولم يعتمد مستشارو التقييم فقط على أرقام المقارنة السابقة في المعاملات. وفي ضوء هذه الظروف، هناك درجة كبيرة من عدم التأكد مقارنة مع الأسواق الأكثر نشاطاً عند تقدير القيم السوقية للعقارات الاستثمارية. يتم استخدام نهج الدخل لقياس قيمة العقار من خلال تحليل التدفقات النقدية المخصومة من صافي الإيراد التشغيلي، بافتراض أن الاستثمار الرأسمالي للأراضي والمباني يتم استرداده بالكامل خلال فترة التأجير. تطبق الإدارة أحكاماً في اشتقاق 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 قديماً أو متقادماً، يتم إجراء تقدير لصافي قيمته القابلة للتحقق. وفيما يخص الكميات الكبيرة المفردة يتم إجراء التقدير على أساس فردي. إن الكميات التي لا تكون هامة بشكل فردي ولكنها تكون قديمة أو متقادمة يتم تقييمها بشكل جماعي ويتم تجنب مخصص وفقاً لنوع الأصل ودرجة التعمير أو التقادم استناداً لأسعار البيع التاريخية.

(ج) تصنيف العقارات

عند اقتناء عقار ما، تقوم المجموعة بتصنيفه ضمن أحد التصنيفات التالية بناءً على الغرض الذي ستستخدمه الإدارة من أجله:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

(١) العقارات الاستثمارية

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

(٢) عقارات قيد الإنشاء

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

(د) الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

٥ العقارات الاستثمارية

كما في ٣١ ديسمبر		
	٢٠٢١	٢٠٢٠
دينار كويتي	دينار كويتي	
الرصيد في بداية السنة	٢٧,٨١٣,٢٨٤	٢٥,٦٧٤,٣٤٨
إضافات خلال السنة	٧٤٠,٤٨٧	١,٦٥٣,١٣٧
تغير في القيمة العادلة	(٦٦٩,٥١٨)	٥٩٠,١٩٠
فروق تحويل عملة أجنبية	٦٠,٦٣٩	(١٠٤,٣٩١)
الرصيد في نهاية السنة	٢٧,٩٤٤,٨٩٢	٢٧,٨١٣,٢٨٤

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

كما في ٣١ ديسمبر		
	٢٠٢١	٢٠٢٠
دينار كويتي	دينار كويتي	
موجودات حق استخدام العقارات الاستثمارية	٩,٥٨٤,٤٩٣	٩,٧٢٦,٤٢٥
العقارات الاستثمارية	١٨,٣٦٠,٣٩٩	١٨,٠٨٦,٨٥٩
الرصيد في نهاية السنة	٢٧,٩٤٤,٨٩٢	٢٧,٨١٣,٢٨٤

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

الأرض

تمثل الأرض قطعتي أرض (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: قطعتي أرض) بمساحة مجمعة تبلغ حوالي ٤,٧٢٥ متر مربع (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤,٧٢٥ متر مربع) مملوكة من قبل شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ٣,٨٠٣,٣٩٤ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤,٠٧١,٨٦٨ دينار كويتي). يقع مقر الشركة التابعة في منطقة سيف في مملكة البحرين. يتم الاحتفاظ بقطعتي الأرض لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

العقارات الصناعية

تتكون العقارات من سبعة مبان صناعية مملوكة من قبل شركة مجال للمستودعات ذ.م.م (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ٩,٥٨٤,٤٩٣ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٩,٧٢٦,٤٢٥ دينار كويتي)، وقد تم بناؤها على ٦ قطع أراض خاصة بالمنطقة الصناعية الموجودة في مرفأ البحرين الاستثماري في مملكة البحرين وهي محتفظ بها على أساس تأجيري حتى ٢١ مايو ٢٠٥٦ مع خيار للتجديد لمدة ٢٥ سنة إضافية.

العقارات التجارية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

العقار الأول هو المراكدو مول الذي بني على قطعة أرض مساحتها ٨٠٥٢ متر مربع مملوكة من قبل شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ٤,١٥,٧٦٥ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤,١١٨,٨٧٢ دينار كويتي).

ويحتفظ بالعقارين الثاني والثالث من قبل شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة) ويشتملان على ال بلكون مول، وهو قطعة أرض مساحتها ٧,٢٣٥ متر مربع بجوار قطعة أرض مساحتها ٣,٣٥٢ متر مربع والتي يتم بناؤها لتناسب مكتبة جريب. كان هناك إضافات بمبلغ ١,٣,٧٠٢ دينار كويتي وبمبلغ ٨٧٥,٢٢٢ دينار كويتي لمكتبة جريب وال بلكون مول على التوالي خلال السنة تضاف إلى قيمة الأرض بالتكلفة خلال فترة البناء. بلغت هذه القيمة ١,٥٤١,٢٤٠ دينار كويتي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٩,٨٩٦,١١٩ دينار كويتي).

إن العقارات الاستثمارية البالغة ٢٤,١٤١,٤٩٨ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٣,٧٤١,٤١٦ دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل أرصدة تمويل إسلامي دائنة (إيضاح ١٣).

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢١ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي
(٦٦٩,٥١٨)	٥٩٠,١٩٠
١,٣٠٧,٩١٢	١,١٦١,٠٧٥

(٢) قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغرض الحصول على عائدات إيجارية على المدى الطويل ولا يتم شغلها من قبل المجموعة، باستثناء الأرض المحتفظ بها حالياً لاستخدام مستقبلي غير محدد. لم تتخذ المجموعة قراراً فيما إذا كانت ستحتفظ بقطع الأراضي 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.

(٤) تسلسل القيمة العادلة (تتمة)

يتم إثبات القيمة العادلة للعقارات الصناعية والتجارية، والتي تم قياسها من قبل المقيمين المستقلين، كأصل منفصل لحساب الإيرادات الإيجارية المؤجلة والتي يتم الاعتراف بها بسبب المعالجة على أساس القسط الثابت لإيرادات التأجير التشغيلي ناقصاً تكاليف أي فترات مجانية أو حوافز 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 المؤجلة.

يتم تصنيف القيم العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة ضمن المستوى الثالث من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. خلال العام، لم تكن هناك تحويلات بين فئات الاستثمار (٢٠٢٠: لا شيء).

تعمل سياسة المجموعة على الاعتراف بالتحويلات الداخلة والخارجة لمستويات تسلسل القيمة العادلة كما في نهاية الحدث أو التغير في الظروف التي أدت إلى التحويل.

(٥) أساليب التقييم المستخدمة لتحديد القيم العادلة وفقاً للمستوى الثالث

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

المعقولة للقيمة العادلة. تطبق الإدارة أحكامًا في اشتقاق 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 حديثة لعقارات مماثلة في أسواق أقل نشاطًا، والمعدلة لتعكس تلك الاختلافات
- توقعات التدفقات النقدية المخصومة بناءً على تقديرات موثوقة للتدفقات النقدية المستقبلية
- توقعات الإيرادات المركزة على أساس صافي دخل السوق المقدر للعقار، ومعدل الرسملة المستمد من تحليل أدلة السوق.

إن التغير المحتمل بشكل معقول بواقع ١٪ في أسعار السوق للعقارات الاستثمارية سوف يكون له تأثير على التغير في صافي الربح للسنة بمبلغ ٢٧٩,٤٤٩ دينار كويتي (٢٠٢٠: ٢٧٨,١٣٣ دينار كويتي).

٦ عقارات قيد الإنشاء

تمثل العقارات قيد الإنشاء عقارات سكنية مملوكة لشركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م (شركة تابعة). تتكون العقارات من قطعة أرض رئيسية بمساحة ١٤,٢٤٠ متر مربع، وقد قسمتها الشركة التابعة إلى ٤٢ قطعة أرض قامت ببناء ٤٢ فيلا عليها، وتحمل اسم قرية المراكدو. اعتبارًا من ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بقيت ٩ فلل في المخزون (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٤).

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢١ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي
١,٨٧٩,٠٢٦	٢,٥٧٩,٣٩٨
-	٦٤,١٢٠
(٦٧٢,٣٥١)	(٧٦٦,٣٨٣)
٥,٦٤٩	١,٨٩١
١,٢١٢,٣٢٤	١,٨٧٩,٠٢٦

٧ المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى

كما في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢١ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي
٥٩٨,١٧٤	٥٩٦,٢٩٣
(٢,٩٥٦)	(٤٥,٩٠٨)
(١٦١,٦٨٦)	(١٧٢,٠٢٤)
٤٣٣,٥٣٢	٣٧٨,٣٦١
٤٨,٤٨٠	٤٣,٤٠٣
٤٨٢,٠١٢	٤٢١,٧٦٤

بلغت الحركات في مخصص الخسارة لإيرادات الإيجار المستحقة مبلغ ٨,٣٩٥ دينار كويتي (٢٠٢٠: ١١٤,٠٧٢ دينار كويتي).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

٨ ودائع وكالة

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢١ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
١,٧١٢,٦٥٩	٢,١٩٢,٥٩٠	ودائع وكالة قصيرة الأجل

يتم إيداع ودائع وكالة لدى بنوك إسلامية في مملكة البحرين. تحمل ودائع الوكالة متوسط معدل ربح سنوي فعلي يبلغ ٦٥ ٪ (٢٠٢٠: ٦٣ ٪). لدى ودائع وكالة آجال استحقاق أصلية أكثر من ٣ أشهر.

٩ النقد والنقد المعادل

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢١ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
٦.٩	٦٤٥	نقد في الصندوق
٥٧٠,٢٧١	٧٢٣,١٤٧	أرصدة لدى البنوك
٥٧٠,٨٨٠	٧٢٣,٧٩٢	

١٠ رأس المال

بلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢١,٢٢٥,١٩١ دينار كويتي (٢٠٢٠: ٢١,٢٢٥,١٩١ دينار كويتي) يتألف من ٢١٢,٢٥١,٩١٠ (٢٠٢٠: ٢٠١,٢٥١,٩١٠ سهم) ٢١٢,٢٥١,٩١٠ سهماً بمبلغ ١٠٠ فلس لكل سهم.

١١ الاحتياطي القانوني

وفقاً لقانون الشركات ولائحته التنفيذية وعقد تأسيس الشركة الأم، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح السنة قبل مخصص مساهمة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافآت مجلس الإدارة للاحتياطي القانوني بعد استرداد الخسائر المتراكمة. وللشركة الأم أن تقرر عدم الاستمرار في هذا التحويل السنوي عندما يزيد الاحتياطي على ٥٠٪ من رأس المال المدفوع.

ويمكن فقط أن يتم بدون قيد توزيع جزء الاحتياطي الذي يزيد على ٥٠٪ من رأس المال المساهم المدفوع. ويقتصر 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 لا شيء دينار كويتي إلى الاحتياطي القانوني (٢٠٢٠: ٨٧,١٦٢ دينار كويتي).

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:
- (١) إن الموجودات والمطلوبات في كل مركز مالي معروض يتم تحويلها بسعر الإقفال بتاريخ المركز المالي.
- (٢) 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
- (٣) يتم الاعتراف بكافة فروقات الصرف في الدخل الشامل الآخر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

١٣ أرصدة تمويل إسلامي دائنة

وتمثل أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة عدة هياكل يتم ترتيبها من خلال بنوك إسلامية في مملكة البحرين. ويبلغ متوسط التكلفة المجمعة للتمويل ٧ ٪ (٢٠٢٠: ٧ ٪).

أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة مضمونة بعقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ ٢٤,١٤١,٤٩٨ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٣,٧٤١,٤١٦ دينار كويتي) (إيضاح ٥).

للسنة المنتهية في		
٢٠٢١ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
٨,٣٥٩,٧٣٣	٦,٥٨٧,١١٦	رصيد افتتاحي
٤٤١,٩٥١	١,٧٨٥,٢٢١	متحصلات خلال السنة
(٢١١,٨٩٩)	(٢٣,١٨٢)	مبالغ مسددة
٣٢,٢٨٠	٣٥,٨٢٤	استحقاق الفائدة في السنة
(١١,١٨٩)	(٢٥,٢٤٦)	فروق تحويل عملة أجنبية
٨,٦١٠,٨٧٦	٨,٣٥٩,٧٣٣	
		فيما يلي تصنيف أرصدة تمويل إسلامي دائنة:
٨,١٥٩,١٤٦	٨,٠٥٣,٦٤٥	أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة طويلة الأجل
٤٥١,٧٣٠	٣٠٦,٠٨٨	أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة قصيرة الأجل
٨,٦١٠,٨٧٦	٨,٣٥٩,٧٣٣	

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

١٤ الدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢١ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
٤٨٦,٨١١	١٨٣,٧٩٠	دائنون تجاريون
٤١٦,٩١٤	٢٦٧,٨٢١	دفعات مقدمة من مستأجرين
١٣,٤٤٩	١٩,٩٦٨	دفعات مقدمة من بيع الفила
٧٩,٩٤١	١٠٧,٠٥٥	مصروفات مستحقة
١٩,٨٠٧	٤٩,٩٦١	أرصدة دائنة للموظفين
-	١٧,٧٠٣	مستحقات إلى مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
-	٣,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١٨)
١,٠١٦,٩٢٢	٦٧٦,٢٩٨	

تقارب القيمة الدفترية للدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى قيمتها العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

١٥ 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 إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م وشركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. تشغّل شركة مجال للمستودعات سبعة مباني صناعية تشغلها مجموعة متنوعة من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. تقوم شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني بإدارة مركز تجاري للبيع بالتجزئة للحي يحمل اسم المركادو الجنبية. وتقوم شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. بإدارة عقارًا تجاريًا يحمل علامة ال بلكون مول. تقع جميع هذه العقارات المؤجرة داخل مملكة البحرين.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢١	٢٠٢٠	دينار كويتي
(أ) عقارات صناعية		
متوسط معدل الإشغال	٧١.٦٪	٧٤٪
مجموع المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	٣٧,٧٠١	٣٧,٧٠١
مجموع دخل التأجير		
٨٩٨,٩٦٧	١,١٥١,٤٢٨	
تكلفة الإيرادات	(١٨٢,٢٤٢)	(٢٣٠,٦٦٨)
صافي الإيرادات الإيجارية الصناعية	٧١٦,٧٢٥	٩٢٠,٧٦٠
(ب) العقارات التجارية (شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م.)		
متوسط معدل الإشغال	٩١.٥٪	٨٩٪
مجموع المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	٤,٥٦٩	٤,٥٦٩
مجموع دخل التأجير		
٣٦٨,١٣٣	٣٨٢,٠٥٩	
تكلفة الإيرادات	(١٢٣,٩٧٩)	(١٦٥,٠٠٣)
صافي الإيرادات الإيجارية التجارية (شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م.)	٢٤٤,١٥٤	٢١٧,٠٥٦
(ج) العقارات التجارية (شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م.)		
متوسط معدل الإشغال	٤٤.٣٪	٣٨٪
مجموع المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	٩,٠٩١	٤,٢٩٩
مجموع دخل التأجير		
٤١٥,٧٨٦	٢٨,٢٧٧	
تكلفة الإيرادات	(٦٨,٧٥٣)	(٥٠,١٨)
صافي الإيرادات الإيجارية التجارية (شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م.)	٣٤٧,٠٣٣	٢٣,٢٥٩
صافي الإيرادات الإيجارية التجارية من العقارات التجارية	٥٩١,١٨٧	٢٤٠,٣١٥
إجمالي صافي إيرادات الإيجار	١,٣٠٧,٩١٢	١,١٦١,٠٧٥

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

١٦ الإيرادات من العقود مع العملاء

فيما يلي تفاصيل الإيرادات:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢١	٢٠٢٠	دينار كويتي
تحليل الإيرادات بحسب الفئة		
مبيعات العقارات السكنية:		
الإيرادات من المبيعات	٧١١,٧١٧	٨٣٧,٠٤٥
تكلفة الإيرادات من المبيعات	(٦٧٢,٣٥١)	(٧٦٦,٣٨٣)
صافي الإيرادات من بيع عقارات قيد الإنشاء	٣٩,٣٦٦	٧٠,٦٦٢

١٧ المصروفات العمومية والإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢١	٢٠٢٠	دينار كويتي
تكلفة الموظفين	٤٢١,١٦١	٥٠٥,٦٠٠
أتعاب مهنية	٨٩,٥٩٩	٨٨,٤٧٤
استهلاك	٤٦,٦٨٨	٦١,٢٢٥
شطب خلال السنة	٢,٩٥٦	٤٥,٩٠٨
مصروفات إشغال	١٣,٥٦٠	٩,٧٢٥
مصروفات أخرى	٣٩,٩٧٢	٣٤,٢١٦
٦١٣,٩٣٦	٧٤٥,١٤٨	

١٨ معاملات الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في المساهمين ذوي التمثيل في مجلس إدارة الشركة الأم وأقربائهم المقربين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين في الشركة الأم والشركات التي يسيطرون عليها أو الخاضعة للسيطرة المشتركة أو التي تخضع لسيطرة 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		
٢٠٢١	٢٠٢٠	دينار كويتي
المعاملات الهامة المدرجة في بيان الدخل الشامل المجمع		
تعويض الإدارة العليا		
الرواتب والمنافع الأخرى على المدى القصير	١٩٢,٤٢٢	٢١٢,٥٢٤
مكافآت نهاية الخدمة	١١,٥٤٩	١١,٢٢٦
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	-	٣,٠٠٠
٢٠٣,٩٧١	٢٥٣,٧٥٠	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

١٩ 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 بغرض توزيع الموارد وتقييم الأداء.

تنقسم المجموعة إلى عدة أقسام لإدارة أنشطتها المختلفة. ولأغراض تتعلق برفع التقارير القطاعية، قامت إدارة المجموعة بتصنيف خدمات المجموعة كما يلي:

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

لا توجد هناك معاملات بين القطاعات. يعرض الجدول التالي معلومات الموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات المتعلقة بالقطاعات التشغيلية للمجموعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، على التوالي.

	أنشطة عقارية دينار كويتي	أنشطة غير عقارية دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
إيرادات موزعة	٢,٤٧٠,٨٥٢	١.٥٠٦.	٢,٥٧٥,٩١٢
مصروفات موزعة	(٣,١٦٢,١٤٢)	–	(٣,١٦٢,١٤٢)
نتائج القطاع	(٦٩١,٢٨٩)	١.٥٠,٥٩	(٥٨٦,٢٣٠)
الموجودات	٣٠,٣٥٥,٥٥٥	١,٧١٢,٦٥٩	٣٢,٠٦٨,٢١٤
المطلوبات	٩,٧٦٣,٨٤٥	–	٩,٧٦٣,٨٤٥
نفقات رأسمالية	٨٥٣,٣٨٨	–	٨٥٣,٣٨٨

	أنشطة عقارية دينار كويتي	أنشطة غير عقارية دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
إيرادات موزعة	٢,٩٨٩,...	١٤٠,٧٥	٣,١٢٩,٠٧٥
مصروفات موزعة	(٢,٣٠٤,١٨٩)	–	(٢,٣٠٤,١٨٩)
نتائج القطاع	٦٨٤,٨١١	١٤٠,٧٥	٨٢٤,٨٨٦
الموجودات	٣٠,٩٣٠,٨٣٠	٢,١٩٢,٥٩٠	٣٣,١٢٣,٤٢٠
المطلوبات	٩,٢١٨,٥٧٦	–	٩,٢١٨,٥٧٦
نفقات رأسمالية	١,٦٧٣,٤٥٢	–	١,٦٧٣,٤٥٢

٢٠ تقييم أثر فيروس كوفيد-١٩

تأكد ظهور 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 الجهود المبذولة لتثبيت منحنى العدوى، بدأت 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 مقيدة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

تخطيط استمرارية الأعمال

لدى المجموعة خطة موثقة لاستمرارية الأعمال لضمان استمرار آمن ومستقر لعملياتها التجارية بالإضافة إلى سلامة موظفيها وعملياتها. تراقب المجموعة وضع فيروس كوفيد-١٩ وتتخذ القرارات في الوقت المناسب لحل أي مخاوف، تم وضع ترتيبات العمل عن بُعد للسماح للموظفين بالقيام بأنشطتهم المتعلقة بأعمالهم عن بُعد.

إدارة السيولة وتقييم الاستمرارية

تأثرت جميع دول العالم بالضغوط الاقتصادية التي نشأت في الأسواق بسبب أزمة فيروس كوفيد-١٩ من خلال نقص السيولة في الأسواق. في هذه البيئة، قدمت الشركة تدابير شاملة استباقية لمعالجة وتخفيف المشكلات المالية الرئيسية الناتجة 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 أيضاً الحصول على تسهيلات ائتمانية من البنوك لتلبية احتياجات رأس المال العامل والنفقات الرأسمالية ومتطلبات السيولة الأخرى المرتبطة بعملياتها الحالية. تراقب المجموعة عن كثب التدفقات النقدية والتوقعات على أساس منتظم. تعتقد الإدارة أن المجموعة ليس لديها مخاطر الاستمرارية.

المنح الحكومية

تستفيد المجموعة من المنح الحكومية المقدمة لدعم الشركات في القطاع الخاص خلال أزمة كوفيد -١٩. تتمثل المنح الحكومية في دفع رواتب الموظفين المحليين والتنازل عن فواتير المرافق. بلغ دعم الراتب المقدم في سنة ٢٠٢١ ٢١,١٦٢ دينار كويتي (٢٠٢٠: ٦١,٧٧٢ دينار كويتي). لم يتم استلام أي منح حكومية على شكل فواتير مرافق في سنة ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٢٩,١١٣ دينار كويتي). بلغ إجمالي الدعم الحكومي المجمع المستلم خلال سنة ٢٠٢١ مبلغ ٢١,١٦٢ دينار كويتي (٢٠٢٠: ٩٠,٨٨٥ دينار كويتي) والذي تم إدراجه كجزء من الإيرادات الأخرى في بيان الدخل الشامل المجمع المرفق.

امتيازات الإيجار

خلال السنة، قدمت المجموعة امتيازات إيجار لبعض المستأجرين وذلك بناءً على الحاجة لذلك ونتيجة لتأثير أزمة كوفيد-١٩ بمبلغ ٣٤٨,٥٢ دينار كويتي (٢٠٢٠: ١٢١,٣٧٦ دينار كويتي).

تقييم العقارات الاستثمارية

يستند 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. تقرر التقييمات بأن جائحة كوفيد-١٩ يضيف عدم التأكد إلى القيمة، ولكن بالنظر إلى الطبيعة طويلة الأجل للموجودات، لا ترى المجموعة أثراً سلبياً جوهرياً في تاريخ التقرير.

يستمر أثر كوفيد-١٩ في التطور، وبالتالي قد لا تنعكس 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.