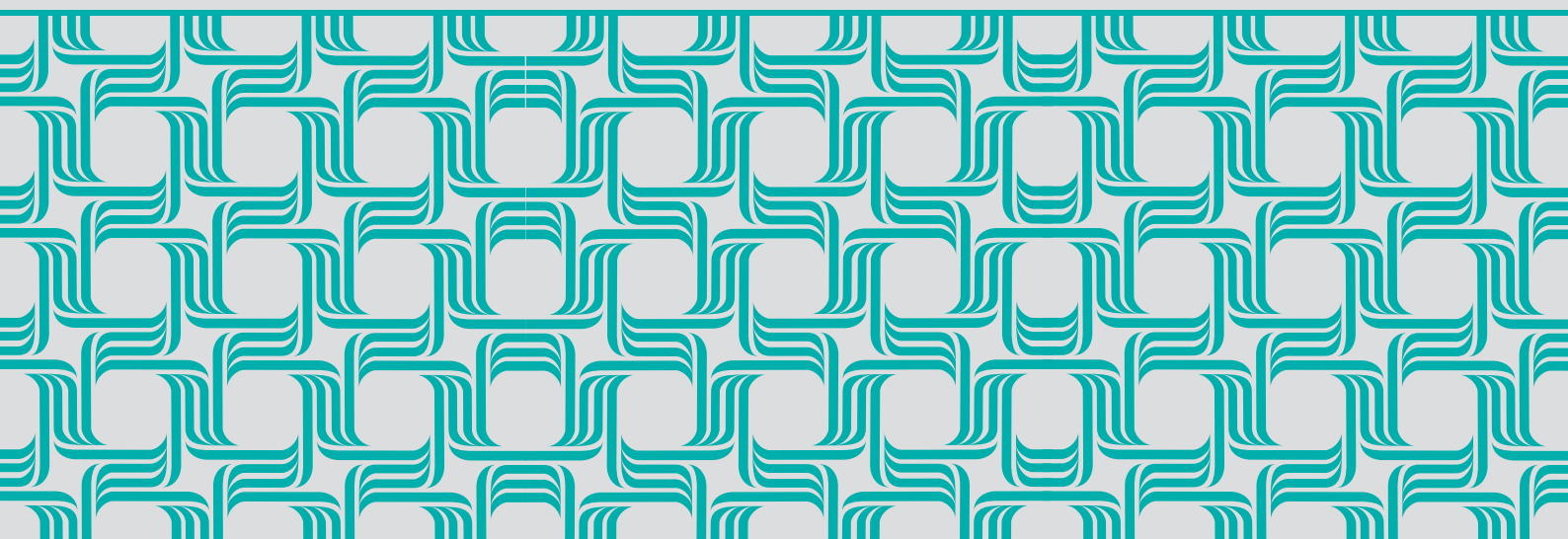


نمضي قدماً

التقرير السنوي ٢٠٢٢





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 الاستثمارية المرموقة في المجال العقاري، ومنها شركة كامكو الاستثمارية، وشركة وفرة للاستثمار الدولي، وشركة المجموعة العملية القابضة، ويعقوب يوسف الجوعان، وشركة استيراد الاستثمارية (ش م ب).

وفي الوقت الحاضر، فإن شركة "البحرين الأولى" تمتلك أو تحتفظ بحق ملكية أكثر من ٩٠,٠٠٠ متر مربع من الأراضي ذات الموقع الإستراتيجي الفريد بمملكة البحرين.

وقد كان مشروع الشركة الافتتاحي هو مستودعات مجال. وهو مرفق صناعي متنوع الاستخدام 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 تستضيف أكثر من ٣٠ شركة تمثل تشكيلة واسعة من الأعمال تشمل موزعي السلع سريعة الاستهلاك إلى الصناعات الصغيرة.

و في عام ٢٠١٥، قامت الشركة بتطوير مشروعها متعدد الاستخدام في منطقة الجنية وتم استكمال وتشغيل المرحلة الأولى منه في منتصف ٢٠١٦. مجمع المركادو وهو عبارة عن مجمع مفتوح في الهواء الطلق يلبي احتياجات 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 مجتمعاً مزدهراً مع عدد متزايد من السكان.

وقد بدأ مجمع البلكون –والذي قامت الشركة بتطويره على الواجهة البحرية للمنامة– عملياته، في ٢٠٢٠. كما تم على الأرض المجاورة تطوير الفرع الأول لمكتبة جرير في مملكة البحرين العلامة السعودية الرائدة، والتي بدأت عملياتها في شهر سبتمبر ٢٠٢٢.

ومع إضافة هذه المنشآت التجارية إلى المحفظة العقارية الحالية للشركة، فقد نجحت الشركة في تنويع إستثماراتها العقارية، وتتطلع إلى تعزيز أصولها المدرة للدخل. وبفضل القيادة الحكيمة والالتزام والنزاهة، فإن البحرين الأولى تعمل بنشاط على توفير إمكاناتها للعمل لصالح جميع أصحاب المصلحة.



الرؤية

تحقيق إنجازات ذات قيمة عالية.

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.

الرسالة

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

المصادقية

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

الشراكة

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

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.

الازدهار

فهمنا ورؤيتنا لسوق العقارات هي القوة الدافعة التي تمكّننا من ضمان استمرار الازدهار 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.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

أعزائي المساهمين،،،

يسعدني أن أعلن عن عودة الشركة إلى الربحية مع صافي دخل للسنة قدره ٤١٨,٨١٧ ديناراً كويتيً وهو نتيجة لنهجنا الثابت في النمو والاستثمار، ويشكل ذلك تطور كبير في الأداء مقارنة بخسارة السنة السابقة البالغة (٥٨٦,٢٣) ديناراً كويتيً. وقد تحققت هذه النتائج القوية من خلال نمو صافي الدخل الإيجاري بنسبة ١٧,١٪ ليصل إلى ١,٥٣١,٩٥٦ دينار كويتي، مقابل ١,٣٠٧,٩١٢ دينار كويتي في العام السابق. ويُعزى هذا النمو إلى عقود الإيجار الجديدة في أحدث مشاريعنا التجارية، مكتبة جرير ومجمع البلكون إلى جانب تحسن نسبة الإشغال في مشروعنا الصناعي مجال. وساهمت مبيعات ثلاثة وحدات سكنية إضافية في وضعنا النقدي الجيد ورفع إجمالي الربح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ إلى ١,٥٥٥,٤٨٥ دينار كويتي ، بزيادة ١٥,٥٪ عن العام السابق والذي بلغ ١,٣٤٧,٢٧٨ دينار كويتي.

ولقد كان هناك نمواً طفيفاً في تكلفة العمليات يتناسب مع الأداء المتزايد، ولكن التحول الرئيسي في الدخل التشغيلي كان التغيير في القيمة العادلة لمحفظلة العقارات الاستثمارية بمبلغ ١٢٣,٦١١ ديناراً كويتيً، مدعوماً بزيادة الإشغال وتزايد الإيرادات، مقارنةً بانخفاض بمبلغ (٦٦٩,٥١٨) دينار كويتي في السنة السابقة. وشهد هذا الانعكاس في قيمة العقارات نمو أرباح التشغيل إلى ٩٧٢,٨٧٢ دينار كويتي مقارنة بـ ٧٠,٩٠١ دينار كويتي فقط في العام السابق. وكذلك انخفضت مصاريف

التمويل بنسبة ١٥,٢٪ إلى (٦٠١,٤٦٢) دينار كويتي مقارنة بـ (٧٠٨,٩٦٥) حيث تم استيعاب تكاليف تأجيل الأقساط بسبب جائحة كورونا في العام السابق. وعلى الرغم من الارتفاع الملحوظ في التكلفة العالمية للتمويل خلال العام، فإن أرباح التمويل الثابتة لهذا العام، حمتنا من المخاطر المباشرة المتمثلة في زيادة تكاليف الاقتراض. وضمن الدخل الشامل الآخر، كان هناك نمو إضافي في قيمة الاستثمار العقاري مدفوعاً بارتفاع الدينار البحريني مقابل الدينار الكويتي، مما أدى إلى ربح إضافي قدره ١٨٠,٤٣٥ ديناراً كويتيً (٢٠٢١: ٤٧,٠١٤ ديناراً كويتيً) لتحقيق إجمالي الدخل الشامل البالغ ٥٩٩,٢٥٢ دينار كويتي مقابل خسارة السنة السابقة بمبلغ (٥٣٩,٢١٦) دينار كويتي.

وبالنظر إلى الميزانية العمومية، فقد ارتفعت قيمة العقار الاستثماري إلى ٢٨,٢٩٢,٨٦٢ دينار كويتي (٢٠٢١: ٢٧,٩٤٤,٨٩٢ دينار كويتي) نتيجة للجمع بين القيمة العادلة وارتفاع أسعار الصرف. كما انخفضت قيمة الوحدات السكنية المعروضة للبيع في المخزون، والمصنفة كعقارات قيد الانشاء، بنسبة ٣١,١٪ لتصل إلى ٨٣٥,٦٨٠ دينار كويتي (٢٠٢١: ٣٢٤,١٢١,٢١٢ دينار كويتي) بعد بيع ثلاث وحدات سكنية، مع بقاء ست وحدات أخرى في المخزون (٢٠٢١: ٩٠). وقد ظل مستوى السيولة للشركة قوياً مع النقد والودائع بإجمالي ١,٥٣٨,٥٧٤ دينار كويتي (٢٠٢١: ٢,٢٨٣,٥٣٩ دينار كويتي) حيث بلغت نسبة

السيولة قصيرة الاجل ٢,٤ (٢٠٢١: ٢,٧). وضمن المطلوبات، انخفض مبلغ التمويل الإسلامي الدائن بنسبة ٤,٤٪ إلى ٨,٢٣٤,١٤٩ دينار كويتي (٢٠٢١: ٨,٦١٠,٨٧٦ دينار كويتي) نتيجة لسداد الأقساط. وقد انخفضت الذمم التجارية الدائنة بنسبة ٨,٥٪ نتيجة للمدفوعات النهائية للمشاريع والتي تم سدادها خلال العام. وقد أدى ذلك إلى انخفاض معدل المديونية الى نسبة ٢٦٪ (٢٠٢١: ٢٧٪). ويتم الحفاظ على نسبة المديونية عند هذه الحدود الصحية والمستدامة من خلال التدفقات النقدية لإيرادات الإيجار والتي تفي بجميع التعهدات البنكية.

وأيضاً فيما يتعلق بنفقات التمويل، كان هذا عاقباً صعباً حيث رفعت البنوك المركزية في جميع أنحاء العالم معدلات الاقتراض لمكافحة ارتفاع التضخم. وتستند ديوننا الحالية، المقومة بالدينار البحريني، إلى المعدل القياسي للفائدة بين المصارف، والذي ارتفع بنسبة ٤,٢٪ خلال العام. وستؤدي هذه الزيادة إلى ارتفاع تكاليف الاقتراض بمبلغ يصل الى ٣٥٠,٠٠٠ دينار كويتي سنوياً. وعملت الشركة بشكل استباقي على إيجاد حلول للتخفيف من مخاطر ارتفاع نفقات التمويل، مما أدى إلى توقيع شراكة جديدة مع بنك المشرق الإسلامي. وستسمح لنا هذه الصفقة الجديدة المتوافقة مع الشريعة الإسلامية والتي تعتمد على الدولار الأمريكي بالاستفادة من متوسط فرق السعر بنسبة ١,٥٪ بين تكلفة اقتراض الدولار الأمريكي مقابل

الدينار البحريني. وستعمل هذه الاتفاقية أيضاً على تمديد فترة السداد إلى ١٢ عامًا، مما سيوفر انخفاضاً كبيراً في الدفعات النقدية السنوية للتمويل.

وبناءً على ذلك، يوصي مجلس الإدارة بتوزيع نقدي بنسبة ٣٪ من رأس المال المدفوع، والذي سيُشمل توزيع جميع الأرباح المحتجزة الحالية إلى جانب تخفيض رأس المال لتغطية المبلغ المتبقي. ويأتي هذا التوزيع النقدي، وهو الثالث على التوالي، دليلاً على التزامنا بتوفير عائد ثابت وموثوق لمساهميننا.

وضمن خططنا المستقبلية، نعمل حالياً على دراسة مشروع لتحويل إحدى قطعتي الأرض المتبقيتين بالقرب من مكتبة جرير ومجمع البلكون إلى أصول مدرة للدخل. ومن المتوقع أن يتماشى المشروع الجديد مع طبيعة استثماراتنا المميزة، وبقيمة تتراوح ما بين ٤

إلى ٥ ملايين دينار كويتي، مع أكثر من ٥٠٠ متر مربع من المساحة القابلة للتأجير، مما سيوفر عوائد إجمالية سنوية قدرها ٨٪. ونأمل أن يتم الإعلان عن طبيعة وتوقيت المشروع قريباً.

وسيدعم هذا المشروع هدفنا المتمثل في تحويل جميع أصولنا إلى مصادر دخل نشطة للمساهمين. هذا وستواصل الشركة استكشاف وسائل لتعزيز دخل الإيجارات وتحقيق تخارج نقدي لخلق سيولة كافية لمزيد من

التوسع وتوزيعات الأرباح. أينما تستثمر الشركة، فسوف نتأكد من أننا نقدم قيمة ونساهم في المجتمع المحلي.

التحولات والشكر والامتنان

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 والمدروسة 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.

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.

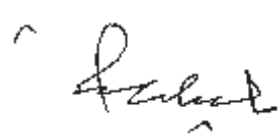
وعلى مستوى مجلس الإدارة، نعرب عن خالص تقديرنا للسيدة حنان عبدالغني على خدماتها لمدة ست سنوات كعضو في مجلس الإدارة. ومنذ بداية عام ٢٠٢٣، سيشغل السيد أحمد العباسي مقعدها الذي يمثل شركة استيراد

للاستثمار، والذي يمتلك خبرة كبيرة في إدارة الأصول والعقارات والأسهم الخاصة، ونتطلع إلى مساهماته النشطة في إدارة الشركة.

والى إدارتنا وموظفينا، أقدر خدمتكم المخلصة والمهنية واستمراركم في التكيف والنمو، وإنجاز الأهداف وتحقيق النتائج. أنا فخور بكم جميعاً. ونحن نمضي قدماً، أثني على كل واحد منكم لالتزامكم المتجدد لمواجهة التحديات التي تنتظرنا. معاً ، سندبر موارد الشركة ، ونخلق 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 السوق ، 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



مكتبة جرير JARIR BOOKSTORE



القطاع التجاري ٥٠,٤٪

مجمع البلكون

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

القيمة:
٥.٩ مليون دينار كويتي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:
٩٧,٦٪

المساحات القابلة للتأجير:
٤,٠٦٨ متر مربع

تاريخ البدء في أعمال البناء:
الربع الأول ٢٠١٩

تاريخ الانتهاء من أعمال البناء:
الربع الرابع ٢٠٢٠

تاريخ بدأ العمليات:
الربع الرابع ٢٠٢٠

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

يتكون المشروع من طابقين مع فناء مفتوح حيث تم تأجير ٩٧,٦٪ من المساحة وتم تشغيل ما نسبته ٨١,٧٪ مع نهاية العام.

مكتبة جرير

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

القيمة:
٤.٧ مليون دينار كويتي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:
٩٦,٧٪

المساحات القابلة للتأجير:
٥,٠١٣ متر مربع

تاريخ البدء في أعمال البناء:
الربع الثاني ٢٠٢٠

تاريخ الانتهاء من أعمال البناء:
الربع الثالث ٢٠٢١

تاريخ بدأ العمليات:
الربع الثالث ٢٠٢١

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.



القطاع السكني ٢٠,٩٪

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 حيويًا، حيث تساهم القرية في الحركة التجارية للمجمع بينما يوفر المجمع العديد من الخدمات لسكان القرية.

الموقع:

شارع ٧٩ ، الجنبية ٥٧٥ مملكة البحرين.

قيمة العقارات قيد التطوير:

٨, مليون دينار كويتي

عدد الوحدات المتبقية للبيع:

٦ 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 ومقاهي 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 ظلّال ونافورات مائية. كما تم تركيب شاشة تسويق رقمية في ديسمبر ٢٠٢١.

الموقع:

بناية ١٠٨ شارع رقم ٧٩ ، الجنبية ٥٧٥، مملكة البحرين

القيمة:

٤,١ مليون دينار كويتي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:

٧٨٩,١

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 اقتصاد، وباعتباره المطور والمُشغل لهذه المرافق المرنة 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، ويشغل مشروع "مجال" مساحة تزيد عن ٦٦,٥٧٩ متر مربع في هذه المنطقة الاستثمارية 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 إضافة ثلاثة مباني إضافية من نوع S إلى المشروع في يونيو ٢٠١٣.

يتوسط المنشأة في مرسى البحرين للاستثمار مبنى من نوع M (وحدات متوسطة الحجم) والذي تم استكمال 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 هذا المبنى بأرضيات مرتفعة ضمنت خصيصاً لتسهيل الشحن والتفريغ للشاحنات، ويبلغ ارتفاعه ١٢ متراً مما يوفر مساحات تخزين أكبر.

الموقع:

مرسى البحرين للاستثمار، مدينة سلمان الصناعية، مملكة البحرين.

القيمة:

٩.٧ مليون دينار كويتي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر: ٧٠,٨٪

المساحات القابلة للتأجير:

٣٧,٧٠١ متر مربع

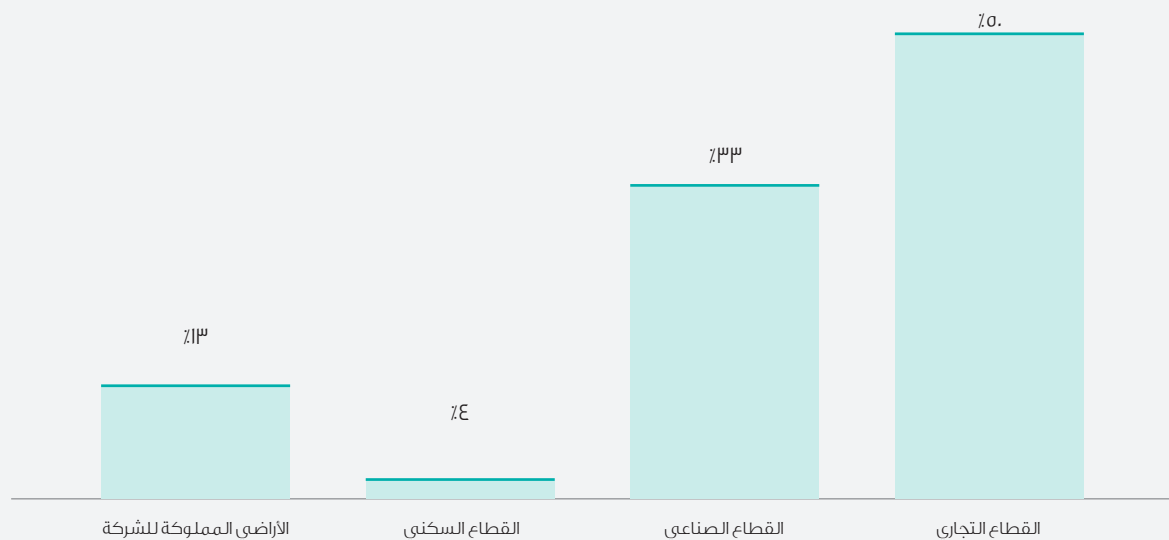
تاريخ البدء في أعمال البناء:

الربع الأول ٢٠٠٩

تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء:

الربع الثاني ٢٠١٤

محفظة الإستثمارات العقارية



الأراضي المملوكة للشركة ١٣.٢٪

منطقة السيف-شمال مجمع الستي سنتر

الموقع:

طريق ٤٦٥٣، الواجهة البحرية للمنامة ٣٤٦، مملكة البحرين.

القيمة:

٣,٩ مليون دينار كويتي

إجمالي مساحة الأرض:

٤,٧٢٥ متر مربع

تحمل قطعتي الأرض المتبقيتين للشركة والواقعتين في منطقة الأعمال الرئيسية الجديدة قيمة إستراتيجية وفرص استثمارية هائلة. ومع الحفاظ على استقرار قيمتهما منذ الأزمة المالية في ٢٠٠٨، فإن الوضع الحالي للسوق العقارية يتيح تطوير مشاريع عقارية ذات جدوى اقتصادية عليهما.

وتقوم الشركة بمراجعة نتائج أول مشروعين لها في الأرضين المجاورتين، وتعكف حالياً على دراسة عدة خيارات لتحديد الاستخدام الأمثل لهاتين القطعتين لتحقيق أقصى القيمة.

أعضاء مجلس الإدارة

السيد/وليد أحمد الخاجة

رئيس مجلس الإدارة

السيد/ الخاجة هو قائد محنك يحظى بخبرة وكفاءة مهنية طويلة في قطاع الاستثمارات. خدم لمدة ١٩ عاما في هيئة الاستثمار في وزارة المالية في مملكة البحرين ، وذلك قبل انضمامه إلى الهيئة العامة لصندوق التقاعد في مملكة البحرين كمدير للاستثمار ، ثم مديراً تنفيذياً في شركة إدارة أصول الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية. 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 حالياً 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 ٢١ 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 كونسالتانتس ، 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 للاستثمار الدولي في دولة الكويت، ولقد تقلد خلال عمله في الشركة عدة مناصب متميزة على مدار ١٤ سنة. وهو يشغل أيضا منصب رئيس مجلس إدارة شركة سنام العقارية ورئيس مجلس إدارة شركة ماربيل 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/ الجوعان يشغل حاليًا منصب الشريك المدير وعضو مجلس إدارة شركة جوستو جروب للخدمات الغذائية ومستشار لشركة طلبات وعضو مجلس إدارة شركة جست كلين، وشغل السيد الجوعان سابقًا منصب رئيس مجلس إدارة ومدير عام الصندوق الوطني لتنمية المشاريع الصغيرة والمتوسطة ، ونائب الرئيس للعلاقات الاستراتيجية للشركات في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا في شركة طلبات ونائب المدير العام لشركة الجوعان للاستثمار. وتتضمن سيرته المهنية كذلك العمل في مجالات التمويل والاستثمار من خلال المناصب التي تقلدها في هيئة أسواق رأس المال والمركز المالي الكويتي (المركز) وبنك بوبيان. يحمل السيد الجوعان درجة بكالوريوس العلوم في إدارة الأعمال من جامعة دنفر.



السيد/ أحمد محمد العجلان

عضو مجلس الإدارة

السيد/ العجلان هو قيادي بارز يحظى باحترام كبير مع خبرة واسعة في مجال العقارات وإدارة الاستثمار. يشغل حاليًا منصب رئيس مجلس إدارة شركة الجهراء للتنظيف ، وقد عمل السيد/ العجلان عضوًا في مجلس إدارة شركة القرين لصناعة الكيماويات البترولية وشركة الزمردة للإجارة والتمويل ، كما عمل سابقًا 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 عبدالغني

عضو مجلس الإدارة (٢٠١٧ – ٢٠٢٢)

تشغل السيدة/ حنان حاليًا منصب رئيس الاستثمار المباشر في شركة استيراد للاستثمار. وتحظى السيدة حنان بأكثر من ١٤ عامًا من الخبرة الواسعة في قطاعي الاستثمار في الملكية الخاصة والعقارات. وهي عضو في مجلس إدارة العديد من الشركات ممثلة عن شركة استيراد للاستثمار. السيدة حنان حاصلة على درجة البكالوريوس في الأعمال المصرفية والمالية من جامعة البحرين وهي عضو في جمعية المحللين الماليين CFA.

السيد/أحمد حسن العباسي

عضو مجلس الإدارة

يشغل السيد العباسي منصب المدير التنفيذي في شركة استيراد للاستثمار، ويتمتع بخبرة تزيد عن ٢٠ عامًا في التنفيذ وإدارة الأصول والأسهم الخاصة والعقارات والاستراتيجيات. السيد العباسي حاصل على درجة بكالوريوس العلوم في إدارة الأعمال ودرجة الماجستير في العلوم المالية والاستثمار من جامعة إكستر في المملكة المتحدة. وهو أيضًا مدير معتمد للمخاطر المالية (FRM) وخبير معتمد في إدارة المشاريع (PMP).

السيد/ عبد العزيز خالد الغملاس

عضو مجلس الإدارة

يشغل السيد الغملاس منصب نائب رئيس اول ادارة الاصول لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في شركة كامكو للاستثمار ولديه أكثر من ١٥ 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)، وكنائب 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 البراء. 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 مرحلتي تصميم وتنفيذ البنى 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



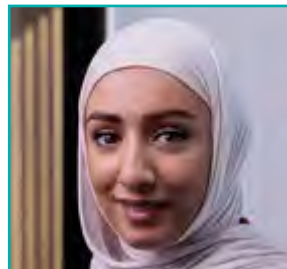
مروة النشيط

مساعد – تطوير أعمال



اميرة القصيمي

سكرتير مجلس الإدارة



حصه الجابر

مساعد مدير مشروع

مهندس مدني



توبسون موادوري

مدير عمليات المجمع

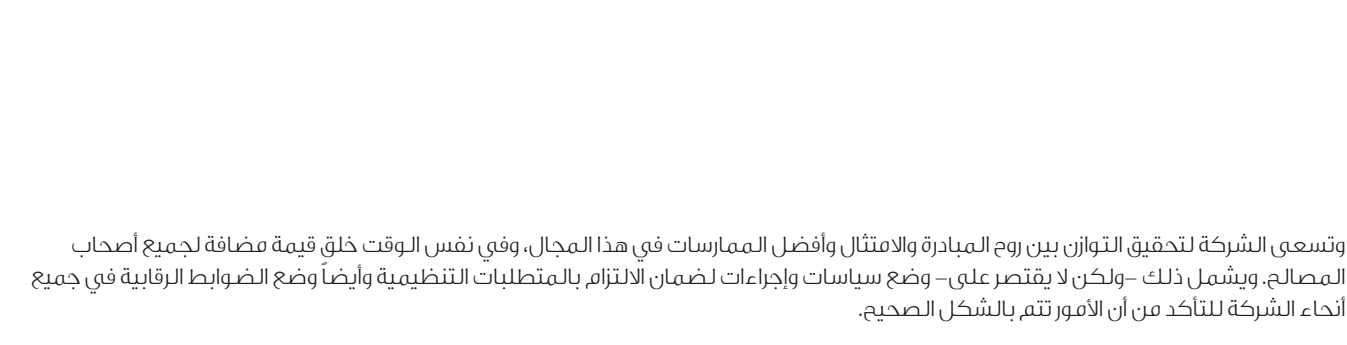


معاذ المستريحي

مدير عمليات المجمع

الرقابة الداخلية

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



شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك (مقفلة) هي شركة مساهمة كويتية تعمل كمطور عقاري وفقاً لمبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية. ورغم عدم إدراجها في البورصة لحد الآن، إلا أنها تعمل على الامتثال الكامل لقواعد حوكمة الشركات على النحو المحدد من قبل هيئة أسواق المال الكويتية. لدى الشركة فئة واحدة فقط من الأسهم هي السهم العادي وأصحابها لديهم حقوق تصويت متساوية. قائمة كبار المساهمين في الشركة كما في ٣١ ديسمبر عام ٢٠٢١ على النحو التالي:

أسم الشركة	الجنسية	عدد الأسهم	النسبة %
شركة كامكو الاستثمار – حساب عملاء	كويتية	٤٤,٧٤٨,٧٦٩	٢٢,٢٠٪
شركة وفره للاستثمار الدولي – حساب عملاء	كويتية	٤٢,٣٤٧,٥٠٢	٢١,٠٠٪
بنك الخليج – حساب العملاء	كويتية	٤١,٢٩٤,٦٩١	٢٠,٤٠٪
يعقوب يوسف الجوعان	كويتية	١٨,٠٧٧,٦٧٦	٩,٠٠٪
شركة استيراد الاستثمارية (ش م ب)	بحرينية	١٢,٥٦٦,٨٣١	٦,٢٠٪
مساهمين آخرين	متنوعة	٤٢,٨٦٣,٣٩١	٢١,٢٠٪
المجموع		٢٠١,٩٢٥,٨٦٠	١٠٠٪

توزيع الملكية بحسب الجنسية على النحو التالي:

الجنسية	عدد المساهمين	عدد الأسهم	النسبة %
كويتية	٢٦٦	١٧٨,٤٠٥,٣٦٣	٨٨,٤٠٪
بحرينية	٦	١٢,٩٨٣,٠٩٧	٦,٤٠٪
جنسيات أخرى	١٦	١,٥٣٧,٤٠٠	٥,٢٪
المجموع	٢٨٨	٢٠١,٩٢٥,٨٦٠	١٠٠٪

حجم المساهمة	عدد المساهمين	عدد الأسهم	النسبة %
أقل من ١٪	٢٨٥	٢٤,٣٧٨,٨١٨	١٢,١٪
١٪ إلى أقل من ٥٪	٦	٢١,١٦٧,٢٤٤	١٠,٥٪
٥٪ إلى أقل من ١٠٪	٢	٣٠,٦٤٤,٥٠٧	١٥,٢٪
١٠٪ أو أكثر	٣	١٢٥,٧٣٥,٢٩١	٦٢,٢٪
المجموع	٢٩٦	٢٠١,٩٢٥,٨٦٠	١٠٠٪

مجلس الإدارة

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

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

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

لضمان ما يلي:

- أن يتم قياس حجم عمليات الشركة بشكل فردي وجماعي، وأن يتم رصدها ومراقبتها من قبل أنظمة ملائمة وفعالة لإدارة المخاطر تتناسب مع نطاق أنشطة الشركة.
- أن تكون عمليات الشركة مدعومة من قبل بيئة رقابية مناسبة؛
- أن تكون هناك موارد كافية لوظائف ضمان الالتزام وإدارة المخاطر والتقارير المالية، وأن تكون مستقلة عن خطوط العمل ويتم تشغيلها من قبل أفراد لا يشاركون في عمليات التشغيل اليومي في مختلف مجالات العمل.
- تعمل الإدارة على تطوير وتنفيذ والإشراف على فعالية معايير "عرف عميك" بما يتوافق مع قواعد مكافحة غسل الأموال التي تفرضها مؤسسة التنظيم العقاري في مملكة البحرين. كما تقوم الإدارة بمراقبة مستمرة للحسابات والمعاملات، بما يتماشى مع متطلبات القوانين واللوائح ذات الصلة وأفضل الممارسات. وضمن عملية المراجعة لإستراتيجيته، يقوم مجلس الإدارة بالتالي:
- مراجعة خطط أعمال الشركة والمخاطر الكامنة في هذه الخطط؛
- تقييم مدى كفاية رأس المال لمواجهة المخاطر التجارية للشركة.
- وضع أهداف للأداء
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الكبيرة والتصفية والاستحواذ.

الانتخابات وإعادة انتخاب الإدارة:

وافق المساهمون في اجتماعهم بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٠ وبما يتفق مع الشروط المنصوص عليها في عقد التأسيس على انتخاب جميع أعضاء لمجلس الإدارة الحالي لمدة ثلاث سنوات.

ويتم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي، يتم اختيار المرشحين لمجلس الإدارة من قبل لجنة تعويضات ومكافآت الموظفين، ويوصى مجلس الإدارة بالموافقة عليها، وفقاً للمؤهلات التي وافق عليها مجلس الإدارة مع مراعاة تكوين المجلس وتنوع خبرات أعضاءه. وسيقوم المساهمون بانتخاب مجلس إدارة جديد خلال الجمعية العمومية القادمة في ٢٠٢٣.

تكوين مجلس الإدارة والحضور

يمتلك أعضاء مجلس الإدارة مجتمعين خلفية واسعة في مجال المال والتطوير العقاري والخبرة الإدارية الأوسع. يقدم الأعضاء توجيهات قيّمة تساعد على تحقيق أهداف الشركة. يتكون المجلس من سبعة (٢٠٢) : سبعة) أعضاء غير تنفيذيين تضم بما في ذلك اثنين (٢٠٢١ : اثنين) من الأعضاء مستقلين. بحسب النظام الأساسي للشركة، يتعين على المجلس الاجتماع ست مرات خلال كل سنة. ويجب على أعضاء مجلس الإدارة حضور ٧٥ ٪ من جميع الاجتماعات خلال السنة التقويمية. ويتم تنحية أعضاء مجلس الإدارة إذا كانوا غير قادرين على حضور أربع جلسات متتالية دون تفسير مقبول. سيتم تسجيل غياب أعضاء المجلس في اجتماعات المجلس واللجان في محضر الاجتماع. وبعد ذلك يتم الإبلاغ عن نسبة الحضور للمجلس خلال اجتماع الجمعية العمومية عندما يقف أعضاء المجلس لإعادة انتخابهم. ويحظر على أعضاء المجلس انتداب وكلاء للحضور والتصويت في المجلس نيابة عنهم في كل الأوقات.

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 عبد الله الحمیضي	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	١-٢٠٢٢	٢-٢٠٢٢	٣-٢٠٢٢	٤-٢٠٢٢	٥-٢٠٢٢	٦-٢٠٢٢	٧-٢٠٢٢	٨-٢٠٢٢	نسبة الحضور
تاريخ الاجتماع	٢٧ يناير	٢١ فبراير	٢٤ مارس	٢٤ أبريل	٢٩ يونيو	١٩ سبتمبر	١٧ نوفمبر	١٤ ديسمبر	
وليد أحمد الخاجة	رئيس	رئيس	رئيس	رئيس	رئيس	رئيس	رئيس	رئيس	100%
عبدالعزیز عبد الله الحمیضي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	غائب	غائب	حاضر	حاضر	75%
عبدالله حمد الجوعان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
أحمد محمد العجلان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
سليمان محمد الفريح	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
حنان حسن عبدالغني	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
– عبد العزيز خالد الغملاس	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%

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

أسم العضو	١-٢٠٢٢	٢-٢٠٢٢	٣-٢٠٢٢	نسبة الحضور
تاريخ الاجتماع	٢٧ يناير	٢٤ مارس	١٨ سبتمبر	
سليمان محمد الفريح	رئيس	رئيس	رئيس	100%
أحمد محمد العجلان	حاضر	حاضر	حاضر	100%
حنان حسن عبدالغني	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	١-٢٠٢٢	نسبة الحضور
تاريخ الاجتماع	٢٧ يناير	
عبدالله حمد الجوعان	رئيس	100%
وليد أحمد الخاجة	حاضر	100%
عبدالعزیز عبد الله الحمیضي	غائب	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 ثلاثة اجتماعات خلال السنة

المالية ٢٠٢٢.

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 وإدارة المخاطر. يمكن للجنة أن تقدم توصيات إلى المجلس لمراجعة سياسات الأجور للشركة لكل من الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة. مكافآت المجلس تخضع لموافقة المساهمين في إجتماعات الجمعية العمومية العادية. يجب أن تجتمع اللجنة مرتين على الأقل في السنة.

عقدت اللجنة إجتماع واحد خلال السنة المالية ٢٠٢٢.

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 والاجتماع السنوي للجمعية العمومية للمساهمين. وتشمل قنوات الاتصال الأخرى على شبكة الإنترنت، وسائل الاعلام الاجتماعية، 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 الانترنت: 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 وإدارة المخاطر هي المسؤولة عن إنشاء وصيانة ومراقبة النهج القائم على المخاطر لجميع الأنشطة التجارية وإدارة الشركة.

المخاطر الرئيسية التي قد تتعرض لها الشركة تشمل الائتمان 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 لانتخاذ أي إجراءات تصحيحية مطلوبة للقضايا المطروحة.

تقرير هيئة الرقابة الشرعية



التاريخ: ١٤٤٤/٩/١١
الموافق: ٢٠٢٣/٤/١٦

تقرير هيئة الرقابة الشرعية
عن الفترة المالية ٢٠٢٢/١/١ - ٢٠٢٢/١٢/٣١

ثانياً : قرارات هيئة الرقابة الشرعية:
قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة بالرد على جميع استفسارات الشركة وأصدرت عدد (٢٣) قرار.

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 والتأكدات التي حصلنا عليها فإننا نعتقد:

١. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من ٢٠٢٢/١/١ إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١ تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
٢. إن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين.

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 ٢٠٢٢/١/١ - ٢٠٢٢/١٢/٣١ 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

عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. محمد علي الهدية

عضو هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. محمد خالد منصور

رئيس هيئة الرقابة الشرعية
د. عبد اللطيف حاجي الغوضي



المحتويات

١	تقرير مراقب الحسابات المستقل
٤	بيان المركز المالي المجمع
٥	بيان الدخل الشامل المجمع
٦	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
٧	بيان التدفقات النقدية المجمع
٨	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى مساهمي شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) المحترمين،،

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

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 ٢٠٢٢ وأداءها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

قمنا بتدقيق ما يلي

تشمل البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

- بيان المركز المالي المجمع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- 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.
- الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، والتي تشمل موجزًا 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 إتاحتة لنا بعد ذلك التاريخ.

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

تتحصر 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 لتتمكن 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.

مسؤوليات 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 عاليًا من التأكيد، ولكنه لا يعد ضمانًا بأن التدقيق الذي يتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يكشف دوقاً عن أي خطأ جوهري في حال وجوده. تنشأ حالات الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المعقول توقع أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، 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 ناشئة 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 نتسبب 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 رאיناها 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 ٢٠٢٢ 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

ترخيص رقم ١٧٥

برايس ووترهاوس كوبرز (الشطي وشركاه)

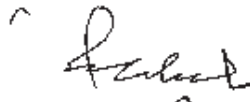
بيان المركز المالي المجموع

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

كما في ٣١ ديسمبر			
إيضاح	٢٠٢٢ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
العقارات الاستثمارية	٥	٢٨,٢٩٢,٨٦٢	٢٧,٩٤٤,٨٩٢
أثاث ومعدات	١٠٨,٩٠٣	١٣٨,٤٣١	
موجودات حق الاستخدام	١١,٥٣٦	٧,١٥	
	٢٨,٤١٣,٣٠١	٢٨,٠٩٠,٣٣٨	
الموجودات المتداولة			
عقارات قيد الإنشاء	٦	٨٣٥,٦٨٠	١,٢١٢,٣٢٤
المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى	٧	٦٠٧,٦٤٣	٤٨٢,٠١٢
ودائع وكالة	٨	١,١٠٤,٨١١	١,٧١٢,٦٥٩
النقد والنقد المعادل	٩	٤٣٣,٧٦٣	٥٧٠,٨٨٠
	٢,٩٨١,٨٩٧	٣,٩٧٧,٨٧٥	
إجمالي الموجودات	٣١,٣٩٥,١٩٨	٣٢,٠٦٨,٢١٣	
المطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١٠	٢٠,١٩٢,٥٨٦	٢١,٢٢٥,١٩١
احتياطي قانوني	١١	٤٢,٦٩٩	١٢٩,٤٣٣
احتياطي تحويل عملات أجنبية	١٢	١,٦٦٧,٧٠٥	١,٤٨٧,٢٧٠
أرباح مرحلة/ (خسائر متراكمة)		٣٧٦,١١٨	(٥٣٧,٥٢٥)
إجمالي حقوق الملكية	٢٢,٢٧٩,١٠٨	٢٢,٣٠٤,٣٦٩	
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
أرصدة تمويل إسلامي دائنة	١٣	٧,٧٤٦,٦٠٩	٨,١٥٩,١٤٦
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين		١٤٣,٧٣٥	١٢٩,٠٣١
	٧,٨٩٠,٣٤٤	٨,٢٨٨,١٧٧	
المطلوبات المتداولة			
أرصدة تمويل إسلامي دائنة	١٣	٤٨٧,٥٤٠	٤٥١,٧٣٠
الدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى	١٤	٧٢٦,٦٧٠	١,٠١٦,٩٢٢
مطلوبات الإيجار		١١,٥٣٦	٧,١٥
	١,٢٢٥,٧٤٦	١,٤٧٥,٦٦٧	
إجمالي المطلوبات	٩,١١٦,٠٩٠	٩,٧٦٣,٨٤٤	
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	٣١,٣٩٥,١٩٨	٣٢,٠٦٨,٢١٣	



عمر فيصل التميمي
الرئيس التنفيذي



وليد أحمد الخاجة
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل الشامل المجموع

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
إيضاح	٢٠٢٢ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي	
بيع الفلل السكنية			
تكلفة الفلل السكنية المباعة	(٤٠١,٥٦٣)	(٧١٢,٣٥١)	
صافي الدخل من بيع عقارات قيد الإنشاء	٢٣,٥٢٩	٣٩,٣٦٦	
مجموع دخل التأجير			
تكلفة إيرادات الإيجار	(٣٤٨,١٤٦)	(٣٧٤,٩٧٤)	
صافي إيرادات الإيجار	١,٥٣١,٩٥٦	١,٣٠٧,٩١٢	
إجمالي الربح			
	١,٥٥٥,٤٨٥	١,٣٤٧,٢٧٨	
المصروفات العمومية والإدارية			
مصروفات البيع والتسويق	(٢٧,٣٤١)	(٤٠,٧٤٣)	
عكس / (مخصص) الخسائر الائتمانية المتوقعة	٧,٨٦٢	(٨,٣٩٥)	٣-١ (ب)
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	١٢٣,٦١١	(٦٦٩,٥١٨)	
إيرادات أخرى – بالصافي	١٦,٠٨٤	٥٦,٢١٥	
الربح التشغيلي	٩٧٢,٨٧٢	٧٠,٩٠١	
إيرادات من ودائع الوكالة			
تكاليف التمويل	٥٥,٥٧٦	٥١,٨٣٤	
تكاليف التمويل – بالصافي	(٥٤٥,٨٨٦)	(٦٠١,٤٦٢)	
	٤٢٦,٩٨٦	(٥٨٦,٢٣٠)	
الربح / (الخسارة) قبل مخصصات مساهمة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة الإدارة			
مساهمة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	١٨	(٣,٨٤٣)	-
الزكاة	(٤,٣٢٦)		-
ربح السنة	٤١٨,٨١٧	(٥٨٦,٢٣٠)	
الدخل الشامل الآخر			
بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة			
فروق تحويل العملات الأجنبية للعملات الأجنبية			
العمليات المتوقفة	١٨٠,٤٣٥	٤٧,٠١٤	
الدخل الشامل الآخر للسنة	١٨٠,٤٣٥	٤٧,٠١٤	
إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة) للسنة	٥٩٩,٢٥٢	(٥٣٩,٢١٦)	

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.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١	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	١٢٩,٤٣٣	١,٤٤٠,٢٥٦	١,١٩,٩٦٤	٢٣,٩٠٤,٨٤٤
خسارة السنة	–	–	–	(٥٨٦,٢٣٠)	(٥٨٦,٢٣٠)
الدخل الشامل الآخر للسنة	–	–	٤٧,٠١٤	–	٤٧,٠١٤
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	–	–	٤٧,٠١٤	(٥٨٦,٢٣٠)	(٥٣٩,٢١٦)
توزيعات أرباح (إيضاح ١٠)	–	–	–	(١,٠٦١,٢٥٩)	(١,٠٦١,٢٥٩)

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	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	١٢٩,٤٣٣	١,٤٨٧,٢٧٠	(٥٣٧,٥٢٥)	٢٢,٣٠٤,٣٦٩
ربح السنة	–	–	–	٤١٨,٨١٧	٤١٨,٨١٧
الدخل الشامل الآخر للسنة	–	–	١٨٠,٤٣٥	–	١٨٠,٤٣٥
إجمالي الدخل الشامل للسنة	–	–	١٨٠,٤٣٥	٤١٨,٨١٧	٥٩٩,٢٥٢
استيعاب خسائر متراكمة (إيضاح ١٠)	(٤٠٨,٠٩٢)	(١٢٩,٤٣٣)	–	٥٣٧,٥٢٥	–
التوزيعات من خلال تخفيض رأس المال (إيضاح ١٠)	(٦٢٤,٥١٣)	–	–	–	(٦٢٤,٥١٣)
محول إلى الاحتياطي القانوني	–	٤٢,٦٩٩	–	(٤٢,٦٩٩)	–
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٠,١٩٢,٥٨٦	٤٢,٦٩٩	١,٦٦٧,٧٠٥	٣٧٦,١١٨	٢٢,٢٧٩,١٠٨

بيان التدفقات النقدية المجمع

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	إيضاح	٢٠٢٢ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
ربح/ (خسارة) السنة		٤١٨,٨١٧	(٥٨٦,٢٣٠)
تعديلات لـ:			
استهلاك أثاث ومعدات		٢٣,٢١١	٢١,٢٢١
استهلاك – موجودات حق الاستخدام		١٧,٠٣٩	٢٥,٤٦٧
(عكس) / مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة		٧,٨٦٢	٨,٣٩٥
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	٥	(١٢٣,٦١١)	٦٦٩,٥١٨
تكاليف التمويل		٦٠٠,٨٤٩	٧٠٧,٠٦٧
تكاليف التمويل – مطلوبات الإيجار		٦١٣	١,٨٩٨
إيرادات من ودائع الوكالة		(٥٥,٥٧٦)	(٥١,٨٣٤)
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين		١٤,٧٠٤	١٣,٦١٣
الإيرادات التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٨٨٨,١٨٤	٨٠٩,١١٥

التغيرات في رأس المال العامل:			
عقارات قيد الإنشاء		٣٧٦,٦٤٤	٦٦٦,٧٠٢
المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى		١١٧,٧٦٩	٤٠,٢٨٥
الدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى		(٢٩٠,٢٥٢)	٣٤٠,٦٢٤
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين		–	(١٦,٩٧٧)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		٨٥٦,٨٠٧	١,٨٣٩,٧٤٩

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:			
إضافات للعقارات الاستثمارية	٥	(٩,٤٨٣)	(٧٤٠,٤٨٧)
شراء أثاث ومعدات		(٩,٧٦٤)	(١١٢,٩٠٠)
ودائع وكالة		٦٠٧,٨٤٨	٤٧٩,٩٣١
إيرادات من ودائع وكالة مقبوضة		٥٥,٥٧٦	٥١,٨٣٤
صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية		٦٤٤,١٧٧	(٣٢١,٦٢٢)

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:			
متحصلات من أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة	١٣	–	٤٤١,٩٥١
سداد أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة	١٣	(٤٤٣,٠٠٧)	(٢١١,٨٩٩)
مطلوبات الإيجار المدفوعة		(١٧,٥٢٠)	(٤٣,١٣٥)
تكاليف التمويل المدفوعة		(٥٦٨,٣٢١)	(٧٠٨,٩٦٥)
توزيعات		–	(١,٠٦١,٢٥٩)
التوزيعات من خلال تخفيض رأس المال	١٠	(٦٢٤,٥١٣)	–
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(١,٦٥٣,٣٦١)	(١,٥٨٣,٣٠٧)

صافي النقص في النقد والنقد المعادل		(١٥٢,٣٧٧)	(٦٥,١٨٠)
صافي فروقات تحويل عملات أجنبية		١٥,٢٦٠	(٨٧,٧٣٢)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة		٥٧٠,٨٨٠	٧٢٣,٧٩٢
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	٩	٤٣٣,٧٦٣	٥٧٠,٨٨٠

المعاملات غير النقدية			
رأس المال السهمي – المتعلق باستيعاب الخسائر المتراكمة		(٤٠٨,٠٩٢)	–
الاحتياطي القانوني – المتعلق باستيعاب الخسائر المتراكمة		(١٢٩,٤٣٣)	–
الأرباح المحتجزة – المتعلق باستيعاب الخسائر المتراكمة		٥٣٧,٥٢٥	–
موجودات حق الاستخدام		(٢١,٥٤١)	–
مطلوبات الإيجار		٢١,٥٤١	–

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 ١٠٣٨٣٧ بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٠٤. وتعمل الشركة الأم في أنشطة توافق الشريعة الإسلامية الحنيفة 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 وتأجير 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 ٣١٥٣، 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
		٢٠٢٢	٢٠٢١
شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري (فرع البحرين)	مملكة البحرين	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م	مملكة البحرين	٪٩٩.٩	٪٩٩.٩
شركة إف بي الجنوبية للتطوير السكني ذ.م.م	مملكة البحرين	٪٩٩.٨	٪٩٩.٨
شركة مجال للمستودعات ذ.م.م	مملكة البحرين	٪٩٩.٨	٪٩٩.٨

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 ١٠٠٪.

بلغ إجمالي عدد موظفي المجموعة ١٦ موظفاً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٦ موظفاً).

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٦ فبراير ٢٠٢٣. إن لدى المساهمين صلاحية تعديل البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

تم اعتماد إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠٢٢ ووافق عليها المساهمون في الجمعية العمومية السنوية بتاريخ ٩ يونيو ٢٠٢٢.

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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون 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:

أصبحت مجموعة من المعايير الجديدة أو المعدلة مطبقة لفترة التقرير الحالية، وقد طبقت المجموعة المعايير والتعديلات التالية لأول مرة لفترة إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢:

- ممتلكات ومنشآت ومعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦
- الإشارة إلى الإطار المفاهيمي – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣
- العقود المثقلة – تكلفة تنفيذ العقد – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨ – ٢٠٢٠
- لم يكن لإعفاء المؤجر من مدفوعات الإيجار تأثير مادي على المجموعة لأنه لم يتم إصدار امتيازات إيجار مادي للمستأجرين (إيضاح ٢٠)

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 ٢٠٢٢ 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 المنظورة.

٢-٢ التجميع

٢-١-١ الشركات التابعة

الشركات التابعة هي كافة الشركات التي يكون للمجموعة السيطرة عليها (بما في ذلك الكيانات المهيكلّة). 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.

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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

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 تتوقف المجموعة عن 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 ترتيب مقابل محتمل، و
- القيمة العادلة لأي حصص ملكية سابقة في الشركة التابعة.

ويتم قياس الموجودات القابلة للتحديد التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات المحتملة التي يتم تحملها في عملية اندماج الأعمال، مع استثناءات محدودة، مبدئياً بقيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. وتقوم المجموعة بالنسبة لكل عملية استحواذ على حدة بالاعتراف بالحصة غير المسيطرة في الشركة التي تم الاستحواذ عليها، إما بالقيمة العادلة أو بالحصة المتناسبة في صافي موجودات الشركة المستحوذ عليها القابلة للتحديد العائدة للحصة غير المسيطرة. ويتم إدراج التكاليف المتعلقة بالاستحواذ كمصروفات عند تكبدها.

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، و
- 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 بالمنشأة، 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.

٢-٣ 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

٢-٤ 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.

وتُعزّض 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 المجمة 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 وفئة العقارات الاستثمارية الخاضعة للتقييم. وتشكل هذه التقييمات الأساس للقيم الدفترية في بيان المركز المالي المجمع. تطبق الإدارة أحكاماً في اشتقاق القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

لا تتم إضافة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل إلا عندما يكون من المرجح أن تتدفق 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.

٢-٦ 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 يصرف أولاً. يمثل صافي القيمة التي يمكن تحقيقها سعر البيع المقدر للعقارات قيد الإنشاء ناقصاً جميع التكاليف المقدرة لإكمال والتكاليف اللازمة لإجراء البيع.

٢-٧ 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 كاصل منفصل كما يكون ملائماً فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق مزايا اقتصادية مستقبلية ذات علاقة بهذا البند إلى المجموعة ويمكن أن يتم قياس تكلفة هذا البند بشكل موثوق فيه. ويتم استبعاد القيمة الدفترية لهذه الأجزاء المستبدلة. ويتم إدراج كافة الإصلاحات والصيانة الأخرى في بيان الدخل الشامل المجمع خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها 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	تركيبات
٥ سنوات	٣ سنوات	٣ سنوات	٣-١ 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 لاسترداد إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أكبر من المبلغ القابل للاسترداد المقدر.

يتم تحديد الأرباح والخسائر من الاستبعدادات 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 للاستهلاك 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. ولأغراض تتعلق بتقييم انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات في أدنى المستويات والتي كان لها تدفقات نقدية منفصلة قابلة للتحديد (الوحدات المولدة للنقد). تتم مراجعة انخفاضات القيمة السابقة للموجودات غير المالية التي تكبدت انخفاض القيمة من حيث إمكانية وجود عكس لانخفاض القيمة في كل تاريخ رفع تقارير.

٢-٩ الموجودات المالية

٢-٩-١ التصنيف

تصنف 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

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:

١-أ المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى

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.

١-ب النقد والنقد المعادل

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

١-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.

المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى

المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى هي مبالغ مستحقة من العملاء عن البضائع المباعة والخدمات التي تم تقديمها في سياق العمل المعتاد. وتستحق عمومأ 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 مسموم به من قبل المعيار الدولي للتقارير 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.

٢-١٠ 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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، وتقوم المجموعة بتصنيف مطلوباتها المالية كـ "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 الالتزامات 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 رسملة 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 إنَّا 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 نتيجة 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 مخصصات

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.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقعة أن تكون ضرورية لتسوية الالتزام باستخدام معدل سابق للضريبة يعكس تقييّمات السوق الحالية للقيمة الوقتية للمال والمخاطر المتعلقة بهذا الالتزام. ويتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة 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 صافي 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

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 هذه 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 لأثار 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 تتمثل لجميع الشروط المرفقة.

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 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 اعتبارها موجودات حق الاستخدام ومطلوبات مقابلة كما في التاريخ الذي أُنِحت 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:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

- دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة الجوهرية)، ناقصًا ذمم حوافز الإيجار
- 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 متأكدًا بشكل معقول من ممارسته لهذا الخيار.
- دفعات 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 لشروط 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 دفعات إيجار يتم دفعها في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.
- أي تكاليف مبدئية مباشرة.
- تكاليف أعمال التجديد.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام بشكل عام على مدى العمر الإنتاجي للموجودات 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.

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 تقلب 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 الموضوعه.

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 بالعملات الأجنبية ليس جوهريًا، ومع ذلك، من المتوقع أن يتغير هذا الوضع في العام القادم.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

(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. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة مع معدلات دائنة للتمويل الإسلامي يتم مراجعتها سنويًا.

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 الموضوعه، لا سيما مع زيادة بنسبة ٢٤,٢٥ في معدلات الفائدة الأمريكية القياسية خلال العام. اتخذ مجلس الإدارة قرارًا في اجتماعه المنعقد في ١٤ ديسمبر ٢٠٢٢ لتغيير التمويل طويل الأجل للمجموعة إلى بنك المشرق للاستفادة من الأسعار المنخفضة للاقتراض المقوم بالدولار الأمريكي. سيعتمد ترتيب التمويل الجديد على معدل SOFR لمدة شهر واحد مع ثبات السنة الأولى عند ٧,٥٠٪. تم تنفيذ هذه الاتفاقية خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٣، حيث تعمل على إدارة وتقليل مخاطر أسعار الفائدة في خضم حالة عدم اليقين الحالية في السوق.

(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.

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

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٢ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي	
٥٦٠,٠١٩	٤٣٣,٥٣٢	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصروفات مدفوعة مقدماً) (إيضاح ٧)
١,١٠٤,٨١١	١,٧١٢,٦٥٩	ودائع وكالة (إيضاح ٨)
٤٣٢,٣٨٣	٥٧٠,٢٧١	نقد ونقد معادل باستثناء النقد في الصندوق (إيضاح ٩)
٢,٠٩٧,٢١٣	٢,٧١٦,٤٦٢	

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

تستند معدلات الخسارة المتوقعة إلى بيانات الدفع الخاصة بالمستأجرين على مدار ٣٦ شهرًا قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ أو ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ على التوالي وخسائر الائتمان السابقة المقابلة التي تمت خلال هذه الفترة. على هذا الأساس، تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما يلي بالنسبة للمدينين التجاريين:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	دخل إيجاري مدين				الإجمالي
	٣٠ - ٣١ يوماً	٣١ - ٦٠ يوماً	٦١ - ٩٠ يوماً	٩١ يوماً	
معدل الخسارة المتوقعة*	٣,٧٩٪	٦,٤٩٪	٦,٢٢٪	٣,٩٣٪	
محمل القيمة الدفترية – مدينون تجاريون	٢١٨,٣١٩	١٢٩,٨٨٢	٨٤,٩٢٣	٢٩٢,٦٣٣	٧٢٥,٧٥٧
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة	٨,٢٨٥	١٢,٢٨١	٢٢,٢٧٥	١١,٩٨٣	١٥٣,٨٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	دخل إيجاري مدين				الإجمالي
	٣٠ - ٣١ يوماً	٣١ - ٦٠ يوماً	٦١ - ٩٠ يوماً	٩١ يوماً	
معدل الخسارة المتوقعة*	٥,١٩٪	٧,٥٤٪	٢٢,٦٥٪	٤٥,٣٪	
محمل القيمة الدفترية – مدينون تجاريون	١٩,٥٢٦	١١٨,٧٩٧	٨٩,٦٩٤	٢٨٠,١٥٧	٥٩٨,١٧٤
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة	٥,٦٨٧	٨,٩٦٢	٢٠,٣١٦	١٢٦,٧٢١	١٦١,٦٨٦

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

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

مدينون تجاريون		
	٢٠٢٢دينار كويتي	٢٠٢١دينار كويتي
مخصص الخسارة الافتتاحي كما في ١ يناير	١٦١,٦٨٦	١٧٢,٠٢٤
(عكس) / زيادة في مخصص الخسارة خلال السنة	٧,٨٦٢	٨,٣٩٥
الشطب خلال السنة	١,٢٦٤	(١٨,٧٣٣)
في ٣١ ديسمبر	١٥٣,٨٢٤	١٦١,٦٨٦

(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 وتوفير التمويل من خلال قدر ملائم من التسهيلات الائتمانية الملتزم 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 لتمويل 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 التي لا تحمل فائدة غير المخصومة فيما يتعلق بالأرصدة المستحقة خلال ١٢ شهراً تعادل قيمها الدفترية في بيان المركز المالي المجمع، حيث أن أثر الخصم غير كبير.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

فيما يلي تحليل الاستحقاق للأدوات المالية في ٣١ ديسمبر:

تدفقات نقدية تعاقدية					
أقل من سنة واحدةدينار كويتي	من سنة واحدة إلى سنتيندينار كويتي	من سنتين إلى ثلاث سنواتدينار كويتي	أكثر من ثلاث سنواتدينار كويتي	الإجماليدينار كويتي	القيمة الدفتريةدينار كويتي
المطلوبات					
أرصدة تمويل إسلامي دائنة	١,٠٥٦,٣٨٢	١,٠٥٦,٣٨٢	١,٠٥٦,٣٨٢	٨,٢٦٦,٧٩٤	١١,٤٣٥,٩٤٠
الدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى	٧٢٦,٦٧٠	-	-	-	٧٢٦,٦٧٠
إجمالي المطلوبات	١,٧٨٣,٠٥٢	١,٠٥٦,٣٨٢	١,٠٥٦,٣٨٢	٨,٢٦٦,٧٩٤	١٢,١٩٢,٦١٠
١٠٣,٨٢٤	١١,٩٨٣	٢٢,٢٧٥	١٢,٢٨١	٢٢٠,٣٦٣	١٦١,٦٨٦

تدفقات نقدية تعاقدية					
أقل من سنة واحدةدينار كويتي	من سنة واحدة إلى سنتيندينار كويتي	من سنتين إلى ثلاث سنواتدينار كويتي	أكثر من ثلاث سنواتدينار كويتي	الإجماليدينار كويتي	القيمة الدفتريةدينار كويتي
المطلوبات					
أرصدة تمويل إسلامي دائنة	١,١٥٧,٨٤٠	١,٠٤٨,٣١٣	١,٠٤٨,٣١٣	٩,٢٥١,٩٦١	١٢,٥٠٦,٤٢٧
الدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى	١,١٦,٩٢٢	-	-	-	١,١٦,٩٢٢
إجمالي المطلوبات	٢,١٧٤,٧٦٢	١,٠٤٨,٣١٣	١,٠٤٨,٣١٣	٩,٢٥١,٩٦١	١٣,٥٢٣,٣٤٩
١٦١,٦٨٦	١٢,٢٨١	٢٢,٢٧٥	١١,٩٨٣	٢٢٠,٣٦٣	١٦١,٦٨٦

٣-٢ الأدوات المالية

تضمن 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 كأرصدة تمويل إسلامي دائنة ناقصاً النقد والنقد المعادل. ويتم احتساب إجمالي رأس المال كحقوق ملكية وفقاً لما هو مبين في بيان المركز المالي المجمع بالإضافة إلى صافي الدين.

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٢دينار كويتي	٢٠٢١دينار كويتي	
٨,٢٣٤,١٤٩	٨,٦١٠,٨٧٦	أرصدة تمويل إسلامي دائنة
١١,٥٣٦	٧,٠١٥	مطلوبات الإيجار
(٤٣٣,٧٦٣)	(٥٧٠,٨٨٠)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
٧,٨١١,٩٢٢	٨,٠٤٧,٠١١	صافي الدين
٢٢,٢٧٩,١٠٨	٢٢,٣٠٤,٣٦٩	إجمالي حقوق الملكية
٣٠,٠٦١,٠٣٠	٣٠,٣٥١,٣٨٠	إجمالي رأس المال
٢٢٦٪	٢٢٧٪	معدل الإقتراض

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

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.

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 ٢٠٢٢، 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 ٢٠٢٢، 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.

٥ عقارات استثمارية

كما في ٣١ ديسمبر		
	٢٠٢٢	٢٠٢١
	دينار كويتي	دينار كويتي
الرصيد في بداية السنة	٢٧,٩٤٤,٨٩٢	٢٧,٨١٣,٢٨٤
إضافات خلال السنة	٩,٤٨٣	٧٤,٤٨٧
تغير في القيمة العادلة	١٢٣,٦١١	(٦٦٩,٥١٨)
فروق تحويل عملة أجنبية	٢١٤,٨٧٦	٦,٦٣٩
الرصيد في نهاية السنة	٢٨,٢٩٢,٨٦٢	٢٧,٩٤٤,٨٩٢

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

كما في ٣١ ديسمبر		
	٢٠٢٢	٢٠٢١
	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات حق استخدام العقارات الاستثمارية	٩,٧٥٨,٦٢٤	٩,٥٨٤,٤٩٣
العقارات الاستثمارية	١٨,٥٣٤,٢٣٨	١٨,٣٦,٣٩٩
الرصيد في نهاية السنة	٢٨,٢٩٢,٨٦٢	٢٧,٩٤٤,٨٩٢

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

أرض

تمثل الأرض قطعتي أرض (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: قطعتي أرض) بمساحة مجمعة تبلغ حوالي ٤,٧٢٥ متر مربع (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤,٧٢٥ متر مربع) مملوكة من قبل شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ٣,٨٦,٩٠٤ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣,٨٠٣,٣٩٤ دينار كويتي). يقع مقر الشركة التابعة في منطقة سيف في مملكة البحرين. يتم الاحتفاظ بقطعتي الأرض لزيادة رأس المال.

عقارات صناعية

تتكون العقارات من سبعة مبان صناعية مملوكة من قبل شركة مجال للمستودعات ذ.م.م (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ٩,٧٥٨,٦٢٤ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٩,٥٨٤,٤٩٣ 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.

عقارات تجارية

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.

العقار الأول هو المركادو 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 ٤,٠٦٢,٥٣٥ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤,١٥,٧٦٥ دينار كويتي).

ويُحتفظ بالعقارين الثاني والثالث من قبل شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة) ويشتملان على ال بلكون مول، وهو على قطعة أرض مساحتها ٧,٢٣٥ متر مربع بجوار قطعة أرض مساحتها ٣,٣٥٢ متر مربع والتي تم بناؤها لتناسب مكتبة جرير. بلغت القيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ١٠,٦١,٧٩٩ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٠,٥٤١,٢٤٠ دينار كويتي). تشغل الشركة الام مكتبًا يقع على سطح المبنى. تعتبر الإدارة الجزء المشغول غير جوهري حيث يتم استخدام المكتب لإدارة عمليات المجموعة.

جميع العقارات الاستثمارية الصناعية والتجارية المذكورة أعلاه بقيمة ٢٤,٤٣١,٩٥٨ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٤,١٤١,٤٩٨ دينار كويتي) مرهونة كأوراق مالية مقابل تمويل إسلامي دائن (إيضاح ١٣).

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
	٢٠٢٢	٢٠٢١
	دينار كويتي	دينار كويتي
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	١٢٣,٦١١	(٦٦٩,٥١٨)
صافي إيرادات الإيجار	١,٥٣١,٩٥٦	١,٣٠٧,٩١٢

(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.

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 ناقصًا 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

يتم تصنيف القيم العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة ضمن المستوي ٣ من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. خلال السنة، لم يكن هناك تحويلات بين فئات الاستثمار (٢٠٢١: 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 المعقولة للقيمة العادلة، تطبيق 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 المرتكزة 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 ٩٢٩, ٢٨٢ دينار كويتي (٢٠٢١: ٤٤٩,٢٧٩ 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 المركادو. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، يوجد ٦ فلل في المخزون (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٩).

الرصيد في بداية السنة	٢٠٢٢ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي
تكلفة الوحدات المباعة	١,٢١٢,٣٢٤	١,٨٧٩,٠٢٦
فروق ترجمة العملات الأجنبية	(٤٠١,٥٦٣)	(٦٧٢,٣٥١)
الرصيد في نهاية السنة	٨٣٥,٦٨٠	٢٤,٩١٩

٧ المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى

إيرادات إيجارية مستحقة	٢٠٢٢ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي
ناقصاً: المشطوب خلال السنة	٧٢٥,٧٥٧	٥٩٨,١٧٤
ناقصاً: مخصص الخسارة (الإيضام ٣-١ ب)	(١١,٩١٤)	(٢,٩٥٦)
	(١٥٣,٨٢٤)	(١٦١,٦٨٦)
	٥٦٠,١٩	٤٣٣,٥٣٢
مصروفات مدفوعة مقدماً	٤٧,٦٢٤	٤٨,٤٨٠
	٦٠٧,٦٤٣	٤٨٢,٠١٢

بلغ العكس في مخصص الخسارة لدخل الإيجار المستحق ٧, ٨٦٢ (٢٠٢١: بلغ مخصص الخسارة ٨,٣٩٥ دينار كويتي).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

٨ ودائع وكالة

٢٠٢٢ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي
١,١٠٤,٨١١	١,٧١٢,٦٥٩

يتم إيداع ودائع وكالة لدى بنوك إسلامية في مملكة البحرين. تحمل ودائع الوكالة متوسط معدل ربح سنوي فعلي يبلغ ٣,٧٠٪ (٢٠٢١: ٢,٦٥٪). لدى ودائع وكالة آجال استحقاق أصلية أكثر من ٣ أشهر.

٩ النقد والنقد المعادل

٢٠٢٢ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي
١,٣٨٠	٦٠٩
٤٣٢,٣٨٣	٥٧٠,٢٧١
٤٣٣,٧٦٣	٥٧٠,٨٨٠

١٠ رأس المال

بلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٥٨٦, ١٩٢ دينار كويتي (٢٠٢١: ٢١٩,٢٢٥ دينار كويتي) يتألف من ١,٩٢٥, ٨٦٠ (٢٠٢١: ٢,٠١٠: ٢١٢,٢٥١ سهم) سهماً بمبلغ ١٠٠ فلس لكل سهم.

وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد في ٩ يونيو ٢٠٢٢ على تعويض الخسائر المتراكمة البالغة ١٢٩,٤٣٣ دينار كويتي و ٤٠٨,٠٩٢ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مقابل الاحتياطي القانوني ورأس المال على التوالي، كما وافق المساهمون على استرداد رأس المال بمبلغ ١٣,٥١٣, ٦٢٤ دينار كويتي مما أدى إلى مزيد من التخفيض في رأس المال إلى ١٩٢,٥٨٦ دينار كويتي.

في ١٦ فبراير ٢٠٢٣، اقترح مجلس الإدارة توزيع ١٠٠٪ من الأرباح المحتجزة والاحتياطيات بإجمالي ٤١٨,٨١٧ دينار كويتي كأرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وبالإضافة إلى ذلك، اقترح مجلس الإدارة استرداد رأس المال بمبلغ ١٨٦,٩٦٠ دينار كويتي مما أدى إلى مزيد من التخفيض في رأس المال إلى ٦٢٦, ٠٠٥ دينار كويتي. تخضع جميع العروض لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

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 ٦٩٩, ٤٢ دينار كويتي إلى الاحتياطي القانوني (٢٠٢١: لا شيء 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:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

- (١) إن الموجودات والمطلوبات في كل مركز مالي معروض يتم تحويلها بسعر الإقفال بتاريخ المركز المالي، و
- (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.

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 ٪ (٢٠٢١: ٧٪).

أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة مضمونة بعقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ ٢٤,٤٣١,٩٥٨ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٤,١٤١,٤٩٨ دينار كويتي) (إيضاح ٥).

للسنة المنتهية في		
٢٠٢٢ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي	
الرصيد الافتتاحي		
٨,٦١٠,٨٧٦	٨,٣٥٩,٧٣٣	
متحصلات خلال السنة		
-	٤٤١,٩٥١	
مبالغ مسددة		
(٤٤٣,٠٠٧)	(٢١١,٨٩٩)	
استحقاق الفائدة في السنة		
٣٢,٥٢٨	٣٢,٢٨٠	
فروق ترجمة العملات الأجنبية		
٣٣,٧٥٢	(١١,١٨٩)	
٨,٢٣٤,١٤٩	٨,٦١٠,٨٧٦	
فيما يلي تصنيف أرصدة تمويل إسلامي دائنة:		
٧,٧٤٦,٦٠٩	٨,١٥٩,١٤٦	أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة طويلة الأجل
٤٨٧,٥٤٠	٤٥١,٧٣٠	أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة قصيرة الأجل
٨,٢٣٤,١٤٩	٨,٦١٠,٨٧٦	

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

١٤ الدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٢ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي	
الدائنون التجاريون		
٤٧٩,٩٧٨	٤٨٦,٨١١	
دفعات مقدمة من مستأجرين		
١٣٦,٩٩٣	٤١٦,٩١٤	
دفعات مقدمة من بيع الفیلا		
-	١٣,٤٤٩	
مصروفات مستحقة		
٧٦,٥٢٦	٧٩,٩٤١	
أرصدة دائنة للموظفين		
٢٥,٠٠٤	١٩,٨٠٧	
مستحقات إلى مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة		
٨,١٦٩	-	
٧٢٦,٦٧٠	١,١٦,٩٢٢	

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. تشغل شركة مجال للمستودعات سبعة مبان صناعية تشغلها مجموعة متنوعة من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. تقوم شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني بإدارة مركز تجاري للبيع بالتجزئة للحي يحمل اسم المراكدو 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		
٢٠٢٢ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي	
(أ) عقارات صناعية		
متوسط معدل الإشغال		
٧٥٧,٠٩ ٪	٧١٠,٦ ٪	
مجموع المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)		
٣٧,٧٠١	٣٧,٧٠١	
مجموع دخل التأجير		
٧٥٣,٥٥٢	٨٩٨,٩٦٧	
تكلفة الإيرادات		
(١٨٦,٦٠٩)	(١٨٢,٢٤٢)	
صافي الإيرادات الإيجارية الصناعية		
٥٦٦,٩٤٣	٧١٦,٧٢٥	
(ب) العقارات التجارية (شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م.)		
متوسط معدل الإشغال		
٨٩٠,٢ ٪	٩١٠,٥ ٪	
مجموع المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)		
٤,٥٦٩	٤,٥٦٩	
مجموع دخل التأجير		
٣٦٥,٩٩٥	٣٦٨,١٣٣	
تكلفة الإيرادات		
(٩٠,٠٨٧)	(١٢٣,٩٧٩)	
صافي الإيرادات الإيجارية التجارية (شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م.)		
٢٧٥,٩٠٨	٢٤٤,١٥٤	
(ج) العقارات التجارية (شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م.)		
متوسط معدل الإشغال		
٨٦٠,٨ ٪	٤٤٤,٣ ٪	
مجموع المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)		
٩,٠٨١	٩,٠٨١	
مجموع دخل التأجير		
٧٦٠,٥٥٥	٤١٥,٧٨٦	
تكلفة الإيرادات		
(٧١,٤٥٠)	(٦٨,٧٥٣)	
صافي الإيرادات الإيجارية التجارية (شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م.)		
٦٨٩,١٠٥	٣٤٧,٠٣٣	
صافي الإيرادات الإيجارية التجارية من العقارات التجارية		
٩٦٥,٠١٣	٥٩١,١٨٧	
إجمالي صافي إيرادات الإيجار		
١,٥٣١,٩٥٦	١,٣٠٧,٩١٢	

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		
٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار كويتي	دينار كويتي	
تحليل الإيرادات بحسب الفئة		
مبيعات العقارات السكنية:		
الإيرادات من المبيعات		
٤٢٥,٠٩٢	٧١١,٧١٧	
(٤٠١,٥٦٣)	(٦٧٢,٣٥١)	تكلفة الإيرادات من المبيعات والخدمات
٢٣,٥٢٩	٣٩,٣٦٦	صافي الإيرادات من بيع عقارات قيد الإنشاء

١٧ المصروفات العمومية والإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار كويتي	دينار كويتي	
٤٩٤,٩١٨	٤٢١,١٦١	تكلفة الموظفين
٩١,٦٤٤	٨٩,٥٩٩	أتعاب مهنية
٤٠,٢٥٠	٤٦,٦٨٨	استهلاك
١١,٩١٤	٢,٩٥٦	الشطب خلال السنة
١٣,٧٧٧	١٣,٥٦٠	مصروفات إشغال
٥٠,٣٢٦	٣٩,٩٧٢	مصروفات أخرى
٧٠,٨٢٩	٦١٣,٩٣٦	

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		
٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار كويتي	دينار كويتي	المعاملات الهامة المدرجة في بيان الدخل الشامل المجمع
تعيين أعضاء الإدارة الرئيسيين		
٢٤٠,٤٤٦	١٩٢,٤٢٢	الرواتب والمنافع الأخرى على المدى القصير
٢٥,٦٤٠	١١,٥٤٩	مكافآت نهاية الخدمة
٢٦٦,٠٨٦	٢٠٣,٩٧١	

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 ٢٠٢٢ و٣١ ديسمبر ٢٠٢١، على التوالي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	أنشطة عقارية دينار كويتي	أنشطة غير عقارية دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
إيرادات موزعة	٢,٦٣٥,٣٢٧	٥٥,٥٧٦	٢,٦٩٠,٩٠٣
مصروفات موزعة	٢,٢٧٢,٠٨٦	-	٢,٢٧٢,٠٨٦
نتائج القطاع	٣٦٣,٢٤١	٥٥,٥٧٦	٤١٨,٨١٧
الموجودات	٣٠,٢٩٠,٣٨٧	١,١٠٤,٨١١	٣١,٣٩٥,١٩٨
المطلوبات	٩,١١٦,٠٩٠	-	٩,١١٦,٠٩٠
نفقات رأسمالية	٩,٧٦٤	-	٩,٧٦٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	أنشطة عقارية دينار كويتي	أنشطة غير عقارية دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
إيرادات موزعة	٢,٤٧٠,٨٥٢	١٠٥,٠٦٠	٢,٥٧٥,٩١٢
مصروفات موزعة	(٣,١٦٢,١٤٢)	-	(٣,١٦٢,١٤٢)
نتائج القطاع	(٦٩١,٢٨٩)	١٠٥,٥٩	(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

٢٠ امتيازات الإيجار

خلال السنة، قدمت المجموعة امتيازات إيجار لبعض المستأجرين على أساس الحاجة وفيما يتعلق بأثر أزمة كوفيد-١٩ بمبلغ ١٣,٧٨٧ دينار كويتي (٢٠٢١: ٥٢,٣٤٨ دينار كويتي).