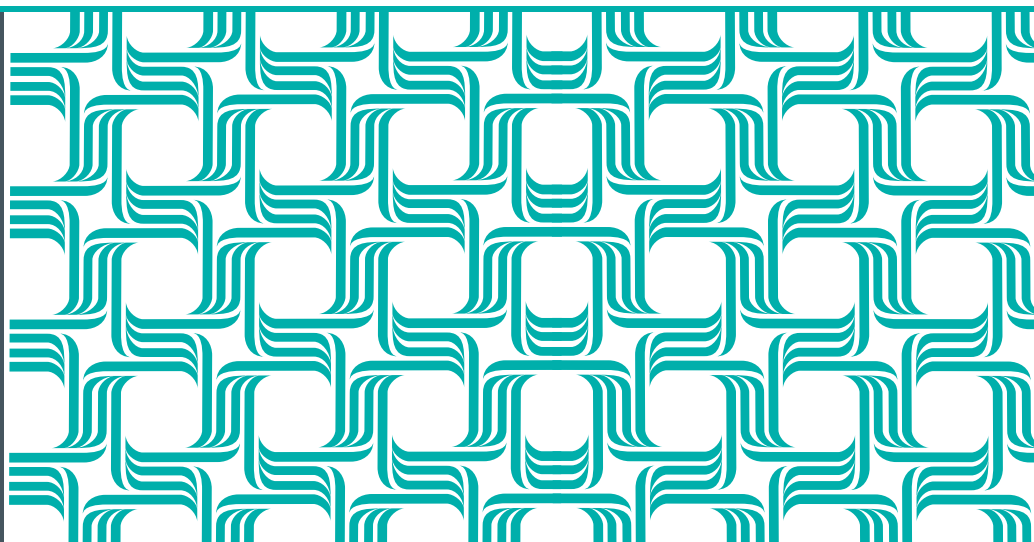


تميز

مستمر

التقرير السنوي ٢٠٢٣





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

أمير دولة الكويت

المحتويات

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



نبذة عن الشركة

"البحرين الأولى" للتطوير العقاري (شركة مساهمة كويتية)، هي شركة 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.

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، أدت الشركة على الاستثمار بمرادف وأحكام الشريعة الإسلامية في جميع عملياتها اليومية ومصالحها التجارية.

تضم مجموعة المساهمين الأساسيين في شركة "البحرين الأولى" العديد من المؤسسات الإقليمية العربية والجهات الاستثمارية المرموقة في المجال العقاري، ومنها شركة كامكو، وشركة وفرة للاستثمار الدولي، وشركة المجموعة العملية القابضة، والسيد يعقوب يوسف الجوعان، وشركة استيراد الاستثمارية (ش م ب).

وفي الوقت الحاضر، فإن شركة "البحرين الأولى" تمتلك أو تحتفظ بحق ملكية أكثر من ٩٠٠٠ 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 تشكيلة واسعة من الأعمال تشمل موزعي السلع سريعة الاستهلاك إلى الصناعات الصغيرة.

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

ومع بداية ٢٠١٦، تم البدء بالعمل على المرحلة الثانية وهو مشروع سكني، مكون من ٤٢ وحدة سكنية متصلة أو منفصلة، وقد تم تسليم أولى الوحدات -والتي بيعت خارج المخطط- خلال ٢٠١٨. وتعد قرية المركادو الآن مشروعاً حيوياً مع عدد متزايد من السكان. وقد بدأ مجمع البلكون -والذي قامت الشركة

بتطويره على الواجهة البحرية للمناحة- عملياته، في ٢٠٢٠، وهو عبارة عن مجمع مفتوح في الهواء الطلق يلبي إحتياجات المنطقة للمطاعم والخدمات.

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، وتطلع إلى تعزيز أصولها المدرة للدخل. وبفضل القيادة الحكيمة والالتزام والنزاهة، فإن البحرين الأولى تعمل بنشاط على توفير إمكاناتها للعمل لصالح جميع أصحاب المصلحة.

البحرين الأولى
First Bahrain



الرؤية

تحقيق إنجازات ذات قيمة عالية.

قيمنا

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

الرسالة

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

المصادقية

نحن متحمسون وملتزمون بمبادئنا، وانطلاقاً 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 وآمنة 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 تمكننا 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 ٢٠٢٣.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته..

أعزائي المساهمين...

لقد تميز هذا العام باستقرار كبير للعمليات مع اتخاذ إجراءات وقائية لحماية الشركة من المخاطر الكبيرة في القطاع المالي.

وقد ارتفع إجمالي الربح بنسبة ٣% ليصل إلى ١,٦٢,٤٨٥ دينار كويتي (٢٠٢٢: ١,٥٥٥,٤٨٥ دينار كويتي) مع زيادة إيرادات الإيجار الناتجة عن زيادة مستويات الإشغال للمساحات المؤجرة.

ومع ذلك، فقد طغت في هذا العام آثار الزيادة في تكاليف التمويل، مع زيادة المعيار الأساسي العالمي لسعر الفائدة بمقدار ٥٢ نقطة أساسية، وسعيًا منها للتخفيف من هذه المخاطر الحقيقية، اتخذت الشركة إجراءات جريئة، ونجحت في ترتيب إعادة تمويل جديدة مع بنك المشرق الإسلامي لتقليل التكاليف طويلة الأمد وتحرير التدفق النقدي، وفي حين أن المصاريف غير المتكررة للصفحة تسببت في الخسارة لهذا العام، بعد ارتفاع صافي تكاليف التمويل من ٥٤٥,٨٨٦ في العام السابق إلى ٧٥٧,٦٤٩ دينار كويتي في هذا العام، فقد كانت إعادة التمويل ضرورية لحماية الاستقرار المالي والنمو المستقبلي للشركة، ويرتبط التمويل الجديد والمتوافق مع الشريعة الإسلامية بالدولار الأمريكي، مما يتيح توفيرًا مستقبليًا يتراوح بين ١% إلى ١.٥% من تكلفة التمويل السنوية مع تمديد فترة السداد إلى اثني عشر عامًا لتقليل إجمالي التدفقات النقدية المدفوعة إلى البنك، ومع الغاء شرط الحد الأدنى لسعر الفائدة والذي كان يحدود ٧% في التمويل السابق، فإننا نأمل ان نحقق مكاسب إضافية في المستقبل عندما تنخفض أسعار الفائدة مرة أخرى.

كما كان لارتفاع أسعار الفائدة تأثير سلبي على تقييم العقارات، فقد أدت إلى تسجيل انخفاض في القيمة العادلة بمبلغ (١٩٩,٢٥٧) دينار كويتي مقارنة بالزيادة المسجلة في العام الماضي بمبلغ ١٢٣,٦١١ دينار كويتي.

وقد أدت جميع التأثيرات الناتجة عن ارتفاع تكاليف التمويل إلى خسارة صافية للسنة بمبلغ (١٤٢,٢٨٤ دينار كويتي)، مقارنة بصافي ربح العام السابق البالغ ٤١٨,٨١٧ دينار كويتي.

وبالنظر إلى الميزانية العمومية، فقد استقرت قيمة العقارات الاستثمارية عند ٢٨,١٣٥,٨٣٠ دينار كويتي (٢٠٢٢: ٢٨,٢٩٢,٨٦٢ دينار كويتي)، مما يعكس تغيرًا بنسبة ٦% فقط في القيمة العادلة، كما انخفضت قيمة الفلل المعروضة للبيع والمصنفة كعقارات قيد الإنشاء، إلى ٧.٨.٣٧ دينار كويتي (٢٠٢٢: ٨٣٥,٦٨٠ دينار كويتي) حيث تم بيع وحدة واحدة خلال العام، وتبقى خمس وحدات في المخزون (٦.٢٢٢)،

منها وحدتين مؤجرتين، وقد حافظت الشركة على وضع سيولة قوي حيث بلغ إجمالي النقد والودائع ١,١٣٣,٢٧٥ دينار كويتي (٢٠٢٢: ١,٥٣٨,٥٧٤ دينار كويتي). وعلى الرغم من انخفاض النقد والودائع، فقد ارتفعت النسبة الجارية إلى ٣,٣ (٢٠٢٢: ٢,٤) بسبب انخفاض الذمم التجارية الدائنة بنسبة ٣٦,٣% إلى ٤٦٣,٤٩ دينار كويتي (٢٠٢٢: ٧٢٦,٦٧٠ دينار كويتي) وكذلك انخفاض أرصدة تمويل اسلامي دائنة (ضمن المطلوبات المتداولة) بعد اعادة التمويل . ومن بين المطلوبات أيضًا، ارتفع إجمالي مستحقات التمويل الإسلامي بنسبة ٣,٢% ليصل إلى ٨,٤٩٨,٥٩٤ دينار كويتي (٢٠٢٢:

٨,٢٣٤,١٤٩ دينار كويتي) حيث تم استيعاب تكاليف اعادة التمويل والمدفوعة لمرة واحدة ضمن التمويل الجديد، مما أدى إلى زيادة نسبة الدين الى حقوق الملكية الى ٢٧% (٢٠٢٢: ٢٦%). وقد نجحت الشركة في الحفاظ على مستوى منخفض للمديونية حيث تملك الشركة القدرة على الإيفاء بجميع الالتزامات البنكية ويساعدها على ذلك وجود تدفقات نقدية ايجابية.

وتعتبر الاتفاقية الجديدة طويلة الأمد مع بنك المشرق الإسلامي بمثابة تأكيد على الثقة في الوضع الحالي والمستقبلي للشركة، وفي العام المقبل، سيتم التركيز على زيادة الإشغال في جميع العقارات، وخاصة العقارات الصناعية في مجال، مع توقع المزيد من المكاسب في إجمالي الربح، وكذلك نسعى الى تحسين الربحية من خلال تخفيض التكاليف.

وبالنظر إلى المستقبل، تعمل الشركة على تحديد مصادر إيرادات جديدة. وسنقوم بتوسيع خدماتنا لتشمل إدارة المشاريع لصالح الغير، والاستفادة من مهارات وخبرة فريق التطوير العقاري الداخلي لدينا. حيث نعمل على فرص رئيسية في قطاع التعليم لتصميم وبناء مدارس جديدة لتلبية الطلب المتزايد. حيث تم التوقيع مع مدرسة تايلوس الخاصة، لإدارة مناقصة لاستئجار وبناء منشأة جديدة على أرض حكومية.

وبناءً على هذه التجربة في الشراكة بين القطاعين العام والخاص، فإننا نرى فرضاً للتعاون مع وزارة الإسكان والتخطيط العمراني لتطوير مشاريع للسكن الاجتماعي لتلبية الطلب الكبير في هذا القطاع، مستندين الى ما نملك من خبرة متراكمة في مجال التطوير.

وفي جميع المجالات الأخرى، ستواصل الشركة استكشاف سبل تعزيز إيراداتها وتحقيق مخارج نقدية حيثما تنشأ الفرص لخلق سيولة كافية لمزيد من التوسع وتوزيع الأرباح. وأينما تستثمر الشركة، فإننا ستأكد من أننا نخلق قيمة ونساهم في المجتمع المحلي.

التحولات والشكر والامتنان

في البداية نتقدم بخالص تعازينا لشعب الكويت بوفاة الأمير الراحل سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح رحمه الله، سائلين المولى عز وجل أن يتغمد الفقيد بواسع رحمته ويسكنه فسيح جناته.

كما نتقدم بأطيب تمنياتنا لسمو الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح، بصفته أميراً لدولة الكويت، ونحن على ثقة بأن تستفيد دولة الكويت من توجيهاته وقيادته الحكيمة على طريق النمو والإزدهار.

وعلى نفس المنوال، فنحن ممتنون للقيادة المخلصة والمدروسة لجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين، ومصاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن

حمد آل خليفة، وولي العهد، نائب القائد الأعلى ورئيس مجلس وزراء مملكة البحرين.

علاوة على ذلك، نعرب عن تقديرنا لجميع الوزارات الحكومية والهيئات الرقابية والتنظيمية في كلا البلدين، على دعمهم البناء والتوجيه الحكيم.

وباسم مجلس الإدارة، نتقدم بخالص التهاني لزميلنا العضو منذ عام ٢٠١٤، سعادة السيد/ عبدالله حمد الجوعان بمناسبة تعيينه وزيراً للتجارة والصناعة بدولة الكويت. لقد خدم السيد/الجوعان المساهمين بامتياز طوال فترة وجوده معنا، ليتسلم الآن هذه المسؤولية الكبيرة في إدارة الدولة. إننا نشاطركم الثقة التي أولتها لكم قيادة البلاد، ولكم منا كامل الدعم، لقد كانت مساهمتكم في الشركة على مدى تسع سنوات من الخدمة جزءًا لا يتجزأ من نمونا ونجاحنا.

(ملاحظة: استقال سعادة السيد/عبد الله الجوعان من مجلس الإدارة بعد إعلان تعيينه بتاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٤).

وفي عملية انتقالية أخرى، استقال السيد أحمد حسن العباسي في تشرين الثاني/نوفمبر ٢٠٢٣، لقد كان الوقت الذي قضيموه في مجلس الإدارة عامًا واحدًا فقط ولكننا نقدر القيمة التي أضفتموها أثناء خدمتكم، وفي شهر ديسمبر، رحبنا بالممثل الجديد لشركة استيراد للاستثمار، السيد ناصر عبد الحميد الناصر الذي



يجلب معه طاقة وخبرة جديدة إلى المجلس، حيث نتطلع إلى العمل معه والاستفادة من اسهاماته في ادارة الشركة.

والى إدارتنا وموظفينا، أقدر خدمتكم المخلصة والمهنية واستمراركم في التكيف والنمو، وانجاز الأهداف وتحقيق النتائج. أنا فخور بكم جميعاً. ونحن نمضي قدماً، أثني على كل واحد منكم لالتزامكم المتجدد لمواجهة التحديات التي تنتظرنا. معاً ، سندير موارد الشركة ، ونخلق قيمة حقيقية لجميع أصحاب المصلحة لدينا.

وأخيراً، لمساهميننا، نحن ملتزمون بتقديم توزيعات متنسقة وموثوقة من التدفق النقدي الإيجابي للشركة، 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

المحفظة العقارية المتنوعة والمتنامية

EL BALCÓN البلكون



مكتبة جرير JARIR BOOKSTORE



القطاع التجاري ٢٥٤.٥

مجمع البلكون

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

القيمة:
٥.٩ مليون دينار كويتي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:
٧١.٠٠

المساحات القابلة للتأجير:
٤,٠٦٨ متر مربع

تاريخ البدء في أعمال البناء:
الربع الأول ٢٠١٩

تاريخ الانتهاء من أعمال البناء:
الربع الثاني 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 شرفات ومناطق جلوس في الهواء الطلق.

يتكون المشروع من طابقين مع فناء مفتوح مع ميزة التظليل.

مكتبة جرير

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

القيمة:
٤.٧ مليون دينار كويتي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:
٧٩٦.٧

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 ٢٠٢٢

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.

EL MERCADO VILLAGE
قرية المراكادو

الجنبيية JANABIYA



القطاع السكني ٢٠.٥٪

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 (مساكن شبه منفصلة) مما أتاح تطوير ٣٤ وحدة سكنية شبه منفصلة و٨ وحدات سكنية مستقلة.

تعد قرية المراكادو الآن مجتمعاً نشطاً، حيث تساهم القرية في الحركة التجارية للمجمع بينما يوفر المجمع العديد من الخدمات لسكان القرية.

الموقع:

شارع ٧٩، الجنبيية ٥٧٥ مملكة البحرين.

قيمة الوحدات المتبقية للبيع:

٧. مليون دينار كويتي

عدد الوحدات المتبقية للبيع:

٥ وحدة سكنية

تاريخ البدء في أعمال البناء:

الربع الرابع ٢٠١٦

تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء:

الربع الرابع ٢٠١٨

EL MERCADO
المراكادو

الجنبيية JANABIYA



المراكادو الجنبيية - مجمع تجاري مفتوح

المراكادو الجنبيية 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 ظلال ونافورات مائية. كما تم تركيب شاشة تسويق رقمية مطلة على الشارع الرئيسي.

الموقع:

بناية ١٠٨ شارع رقم ٧٩، الجنبيية ٥٧٥، مملكة البحرين

القيمة:

٤.١ مليون دينار كويتي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:

٧٩٣.٨

المساحات القابلة للتأجير:

٤,٥٦٩ متر مربع

تاريخ البدء في أعمال البناء:

الربع الثاني ٢٠١٥

تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء:

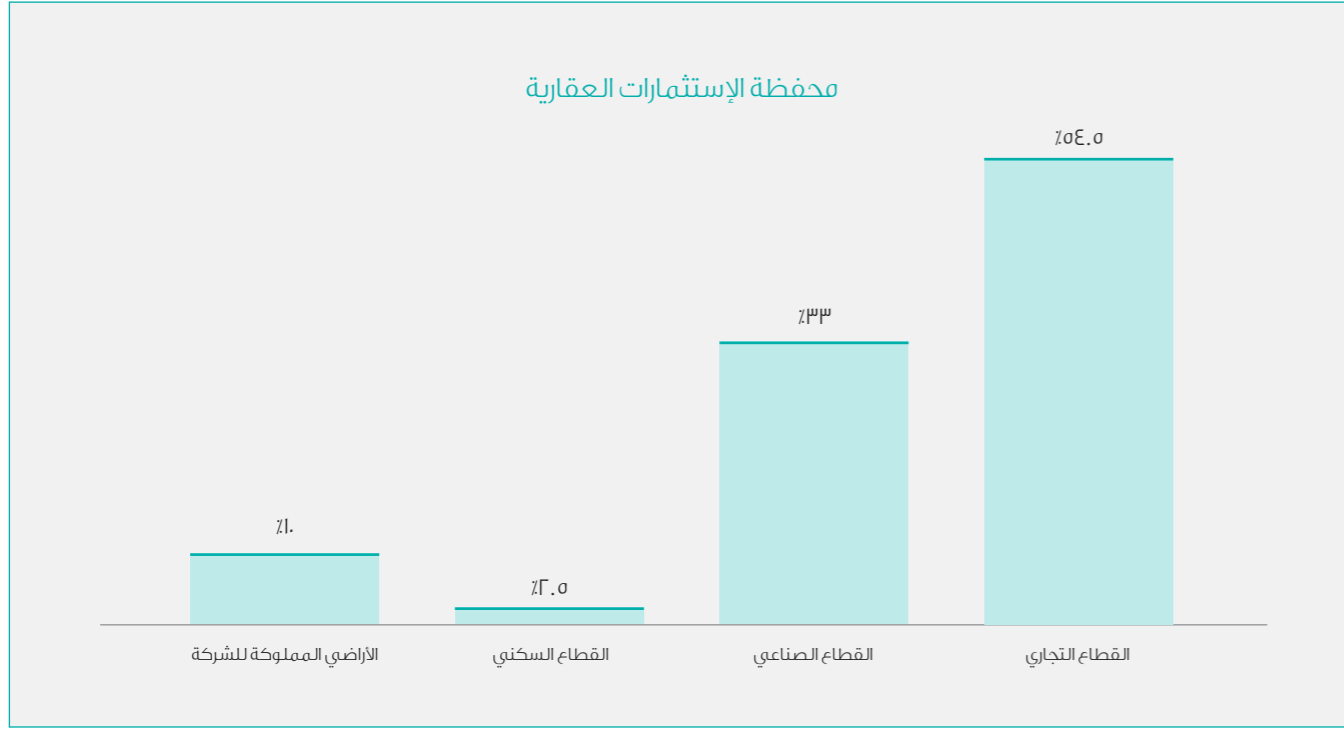
الربع الثاني ٢٠١٦

تاريخ بدأ العمليات:

الربع الثالث ٢٠١٦



القطاع الصناعي ٧٣٣



الأراضي المملوكة للشركة 71.0

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 تخدمها.

يقع مشروع "مجال" الأول في مرسى البحرين للإستثمار 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 الإستثمارية الصناعية الخاصة والحديثة.

تم تدشين المباني الثلاث الأولى من نوع ٤ (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 ٤ إلى المشروع في يونيو ٢٠١٣.

يتوسط المنشأة في مرسى البحرين للإستثمار مبنى من نوع ٤ (وحدات متوسطة الحجم) والذي تم استكمال بناءه في ٢٠١٤. ويضيف هذا المبنى حوالي ١٣,٠٠٠ متر مربع لصالح المساحة القابلة للتأجير بوحدات قابلة للتقسيم تبلغ مساحة أصغرها ١,٠٠٠ متر مربع. ويتميز هذا المبنى بأرضيات مرتفعة صُممت خصيصاً لتسهيل الشحن والتفريغ للشاحنات، ويبلغ ارتفاعه ١٢ متراً مما يوفر مساحات تخزين أكبر.

الموقع:
مرسى البحرين للإستثمار، مدينة سلمان الصناعية، مملكة البحرين.

القيمة:
٩.٧ مليون دينار كويتي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:
٧١.٤

المساحات القابلة للتأجير:
٣٧,٧٠١ متر مربع

تاريخ البدء في أعمال البناء:
الربع الأول ٢٠٠٩

تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء:
الربع الثاني ٢٠١٤

منطقة السيف-شمال مجمع الستى سنتر

تحمل قطعتي الأرض المتبقيتين للشركة والواقعتين في منطقة الأعمال الرئيسية الجديدة قيمة إستراتيجية وفرص استثمارية هائلة.

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

الموقع:
طريق ٤٦٥٣، الواجهة البحرية للمناحة ٣٤٦، مملكة البحرين.

القيمة:
٢.٩ مليون دينار كويتي

إجمالي مساحة الأرض:
٤,٧٢٥ متر مربع

أعضاء مجلس الإدارة

السيد/وليد أحمد الخاجة

رئيس مجلس الإدارة

السيد/ الخاجة هو قائد محنك يحظى بخبرة وكفاءة مهنية طويلة في قطاع الاستثمارات. خدم لمدة ١٩ عامًا 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 تقلد منصب العضو المنتدب لشركة العائلة أمك 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 عبدالله 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 ١٩ 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 أيضاً في شيكاغو بالولايات المتحدة الأمريكية مع ستانلي كونسالانتس، وهو يعمل حالياً كعضو في مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري، وعمل سابقاً كرئيس مجلس إدارة شركة سينما الحمراء، وعضواً 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 الفريم

عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

يشغل السيد/ الفريم حالياً 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 أيضاً منصب رئيس مجلس إدارة شركة سنم العقارية ورئيس مجلس إدارة شركة ماربل بابي للبناء – تركيا، ورئيس مجلس إدارة شركة فنن العقارية. السيد/ الفريم حاصل على درجة بكالوريوس العلوم في المحاسبة والتدقيق من جامعة الكويت.

السيد/ أحمد محمد العجلان

عضو مجلس الإدارة

السيد/ العجلان هو قيادي بارز يحظى باحترام كبير مع خبرة واسعة في مجال العقارات وإدارة الاستثمار. يشغل حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة الجهراء للتنظيف، وقد عمل السيد/ العجلان عضواً في مجلس إدارة شركة القرين لصناعة الكيماويات البتولية وشركة الزمردة للإجارة والتمويل، كما عمل سابقاً مديراً عاماً لشركة ريل اسثيت هاوس، وكذلك نائباً للرئيس في شركة القرين القابضة والمدير العام لشركة لؤلؤة الكويت العقارية، وخدم أيضاً 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.

السيد ناصر عبد الحميد الناصر

عضو مجلس الإدارة

السيد الناصر هو مدير الاستثمارات في شركة استيراد للاستثمار ش.م.ب. يتمتع بخبرة تزيد عن ١٢ عامًا في مجال الأسهم الخاصة وإدارة الاستثمار والعقارات واستشارات الصفقات. يحمل السيد الناصر درجة بكالوريوس العلوم في المالية والتجارة العالمية من جامعة بنتلي ودرجة الماجستير في الإدارة؛ قيادة الأعمال العالمية من كلية بابسون في ماساتشوستس، الولايات المتحدة الأمريكية.

السيد/ عبد العزيز خالد الغملاس

عضو مجلس الإدارة

يشغل السيد الغملاس منصب نائب رئيس إدارة الأصول 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 مجلس الإدارة الذين غادروا الإدارة بنهاية ٢٠٢٣

السيد/عبد الله حمد الجوعان

عضو مجلس الإدارة

السيد/ عبد الله حمد الجوعان – عضو مجلس الإدارة السيد/ الجوعان يشغل حالياً منصب نائب الرئيس للعلاقات الاستراتيجية للشركات في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا في طلبات، كما أنه شريك إداري لمجموعة غوستو للخدمات الغذائية. وشغل السيد الجوعان سابقاً منصب مدير عام الصندوق الوطني لتنمية المشاريع الصغيرة والمتوسطة ونائب المدير العام لشركة الجوعان للاستثمار. وتتضمن سيرته المهنية كذلك العمل في 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 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 أيضاً مدير معتمد للمخاطر المالية (FRM) وخبير معتمد في إدارة المشاريع (PMP).



أعضاء الإدارة التنفيذية

السيد/عمر فيصل التميمي الرئيس التنفيذي

يشغل السيد/ التميمي منصب الرئيس التنفيذي منذ 1 يناير 2019. وهو نائب الرئيس السابق في إدارة الخدمات المصرفية الاستثمارية في بيت الاستثمار العالمي في الكويت. والعضو السابق في فريق بيت الاستثمار العالمي منذ عام 2003. ويحظى السيد/ التميمي بخبرة كبيرة في مجال التحليل وإدارة الاستثمار. وقد كان عضوًا رئيسيًا في فريق إصدار وإعادة هيكلة السندات بقيمة تفوق 70 مليون دولار أمريكي بما في ذلك العمل كممثل لحاملي السندات، كما قام بترتيب معاملات تمويل قصيرة الأجل وقروض مشتركة بحوالي 70 مليون دينار كويتي. كما عمل كمستشار مالي لإعادة هيكلة ديون بقيمة 60 مليون دولار لشركة صناعية في الكويت. وتبلغ قيمة عمليات الاندماج والاستحواذ الرئيسية التي عمل فيها كمستشار للشراء / البيع أكثر من 200 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 (2014-2019)، والشركة الأولى للوساطة (الأولى للوساطة) (2014-2019)، وكنائب رئيس مجلس الإدارة لدى بيت الاستثمار العالمي - الأردن (2017)، وشركة بيان القابضة (2012-2014)، 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 الأراضى الحضرية وعضو في مجلس إدارة غرفة التجارة الأمريكية بمملكة البحرين ومدرسة الرجاء. 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 تايلر 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 30 عامًا في مجال تطوير وإدارة المشاريع الدولية والهندسية، 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 البنية التحتية لمشروع «خليج البحرين». وشغل السيد أبولغد في السابق العديد من المناصب الهامة في شركة «فيكرودز» وهي في مقاطعة فكتوريا في أستراليا و في شركة «جي اتش دي غلوبال» حيث لعب دورًا كبيرًا في نجاح مشروع أعمال البنية التحتية بمنطقة الخور في الدوحة. حصل السيد أبولغد على شهادة بكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة ويسكونسين في ميلووكي في الولايات المتحدة. وهو مهندس معتمد وعضو في معهد المهندسين في أستراليا. وهو أيضا عضو في معهد إدارة المشاريع ويحمل شهادة إدارة المشاريع الحرفية (PMI).



حسين سلمان
مراقب مالي أول



بسمة المخرق
مدير الموارد البشرية و التسويق



سيد مصطفى العلي
مدير - حسابات



مروة النشيط
مساعد أول - تطوير أعمال



محمود حسن
مساعد أول - تطوير أعمال



أميرة القصيمي
سكرتير مجلس الإدارة



حصه الجابر
مدير مشاريع - مهندس مدني



توبسون موادوري
مدير عمليات المجمع



معاذ المستريحي
مدير عمليات المجمع



جميلة غزال
مدير مشاريع - مهندس معماري



حسين عيسى
مساعد - تحصيل وعلاقات حكومية



منى علي
مساعد اداري



عبدالحسيب عبد الوهد
مساعد - نظام المعلومات

الرقابة الداخلية

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

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

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

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 ٢٠٢٣ على النحو التالي:

أسم الشركة	الجنسية	عدد الأسهم	النسبة %
شركة كامكو الاستثمار – حساب عملاء	كويتية	٤٤,١٢٣,٢٦٢	٪٢٢.١
بنك الخليج – حساب العملاء	كويتية	٤٠,٩٨٣,٠٨٧	٪٢٠.٥
شركة وفره للاستثمار الدولي – حساب عملاء	كويتية	٣٩,٧٥٣,٨١١	٪١٩.٩
يعقوب يوسف الجوعان	كويتية	١٧,٩١,٢٩٢	٪٩.٠
شركة استيراد الاستمارية (ش م ب)	بحرينية	١٢,٤٥,٤٧٦	٪٦.٢
مساهمين آخرين	متنوعة	٤٤,٨٣٥,٣٣٢	٪٢٢.٣
المجموع		٢٠٠,٥٦,٢٦٠	٪١٠٠

توزيع الملكية بحسب الجنسية على النحو التالي:

الجنسية	عدد المساهمين	عدد الأسهم	النسبة %
كويتية	٢٧٠	١٧٦,٧٥٣,٥٤٧	٪٨٨.٤
بحرينية	٦	١٢,٨٦٢,٨٨٥	٪٦.٤
جنسيات أخرى	١٦	١,٤٣٩,٨٢٨	٪٥.٢
المجموع	٢٩٢	٢٠٠,٥٦,٢٦٠	٪١٠٠

حجم المساهمة	عدد المساهمين	عدد الأسهم	النسبة %
أقل من ١%	٢٧٩	٢٣,٨٦٤,٠٧٧	٪١١.٩
١% إلى أقل من ٥%	٨	٢,٠٩٧١,٢٥٥	٪١.٥
٥% إلى أقل من ١٠%	٢	٣,٠٣٦,٠٧٦٨	٪١٥.٢
١٠% أو أكثر	٣	١٢٤,٨٦٠,١٦٠	٪٢٢.٤
المجموع	٢٩٢	٢٠٠,٥٦,٢٦٠	٪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 والأمور المتعلقة بقواعد حوكمة الشركات. هذه الأنشطة تعتبر مكتملة 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 "اعرف عميلك" بما يتوافق مع قواعد مكافحة غسل الأموال التي تفرضها مؤسسة التنظيم العقاري في مملكة البحرين. كما تقوم الإدارة بمراقبة مستمرة للحسابات والمعاملات، بما يماشى 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 للاداء
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الكبيرة والتصفية والاستحواذ.

الانتخابات وإعادة انتخاب الإدارة:

وافق المساهمون في اجتماعهم بتاريخ ٢٦ يونيو ٢٠٢٣ 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. ويسبب الاستقالة الأخيرة لسعادة السيد/ عبدالله حمد الجوعان، سيجري المساهمون انتخابات خاصة للمقعد المفتوح في مجلس الإدارة خلال الاجتماع العام السنوي القادم في عام ٢٠٢٤.

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 (٢٠٢٢ : سبعة) أعضاء غير تنفيذيين تضم بما في ذلك اثنين (٢٠٢٢ : 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 تحية 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.

أسم العضو	نوع العضوية	المنصب	لجنة التدقيق و إدارة المخاطر	لجنة تعويضات ومكافآت الموظفين
وليد أحمد الخاجة	مستقل	الرئيس		عضو
عبدالعزیز عبدالله 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	
احمد حسن العباسي	غير مستقل	عضو	عضو	
ناصر عبد الحميد الناصر	غير مستقل	عضو	عضو	
عبدالعزیز خالد الغملاس	غير مستقل	عضو	عضو	

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لاجتماعات المجلس للسنة المالية ٢٠٢٣:

أسم العضو	١-٢٠٢٣	٢-٢٠٢٣	٣-٢٠٢٣	٤-٢٠٢٣	٥-٢٠٢٣	٦-٢٠٢٣	نسبة الحضور
تاريخ الاجتماع	١٦ فبراير	٢٠ يونيو	٢٠ سبتمبر	٢١ سبتمبر	٥ نوفمبر	١٤ ديسمبر	
وليد أحمد الخاجة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
عبدالعزیز عبدالله الحمیضي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
سليمان محمد الفريح	حاضر	غائب	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	83%
عبدالله حمد الجوعان	غائب	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	83%
عبد العزیز خالد الغملاس	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
أحمد محمد العجلان	حاضر	حاضر	غائب	غائب	حاضر	غائب	67%
احمد حسن العباسي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	غائب	-	80%
ناصر عبد الحميد الناصر	-	-	-	-	-	حاضر	100%

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لاجتماعات لجنة التدقيق وإدارة المخاطر للسنة المالية ٢٠٢٣

أسم العضو	١-٢٠٢٣	٢-٢٠٢٣	نسبة الحضور
تاريخ الاجتماع	٥ فبراير	٢٠ سبتمبر	
سليمان محمد الفريح	حاضر	حاضر	100%
أحمد محمد العجلان	حاضر	حاضر	100%
عبدالعزیز خالد الغملاس	حاضر	حاضر	100%
أحمد حسن العباسي	حاضر	حاضر	100%

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لاجتماعات لجنة تعويضات ومكافآت الموظفين للسنة المالية ٢٠٢٣:

أسم العضو	١-٢٠٢٣	٢-٢٠٢٣	نسبة الحضور
تاريخ الاجتماع	٥ فبراير	٢٠ سبتمبر	
عبدالله حمد الجوعان	حاضر	حاضر	100%
وليد أحمد الخاجة	حاضر	حاضر	100%
عبدالعزیز عبدالله الحمیضي	حاضر	حاضر	100%

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

لجان المجلس

وقد أنشأ مجلس الإدارة لجنتين تابعيتين 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 اجتماعين خلال السنة المالية ٢٠٢٣.

لجنة المكافآت

أنشأت لجنة تعويضات الموظفين لتتوافق مع متطلبات حوكمة الشركات. وهي مسؤولة عن تحديد الأشخاص المؤهلين لمنصب الرئيس التنفيذي 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

اجتماعات الجمعية العمومية العادية. يجب أن تجتمع اللجنة مرتين على الأقل في السنة.

عقدت اللجنة اجتماعين خلال السنة المالية ٢٠٢٣.

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 الإنترنت 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 لاتخاذ أي إجراءات تصحيحية مطلوبة للقضايا المطروحة.

تقرير هيئة الرقابة الشرعية



التاريخ: ١٤٤٥/١/٢٠
الموافق: ٢٠٢٤/٤/٣٠

تقرير هيئة الرقابة الشرعية
عن الفترة المالية ٢٠٢٣/١/١ - ٢٠٢٣/١٢/٣١

السادة / مساهمي شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري الكرام

ثانياً : قرارات هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة بالرد على جميع استفسارات الشركة وأصدرت عدد (١٦) 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 ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/١٢/٣١ تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
٢. إن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين.

والحمد لله رب العالمين،،

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 ٢٠٢٣/١/١ - ٢٠٢٣/١٢/٣١ 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 اعتبرت 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
أ.د. عصام خلف العنزي

عضو هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. إبراهيم علي الراشد

رئيس هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. عبد العزيز خليفة القصار



البيانات المالية المجمعة

- ١ تقرير مراقب الحسابات المستقل
- ٤ بيان المركز المالي المجموع
- ٥ بيان الدخل الشامل المجموع
- ٦ بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
- ٧ بيان التدفقات النقدية المجموع
- 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

رأينا

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 ٢٠٢٣ وأدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية.

قمنا بتدقيق ما يلي

البيانات المالية المجمعة للمجموعة والتي تشمل ما يلي:

- بيان المركز المالي المجمع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
- بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، والتي تشمل معلومات السياسة المحاسبية ذات الأهمية النسبية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

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

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

الاستقلالية

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

معلومات أخرى

إن أعضاء مجلس الإدارة مسؤولون عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة باستثناء البيانات المالية

المجمعة وتقرير تدقيقنا عليها، والذي حصلنا عليه قبل تاريخ هذا التقرير، والتقرير السنوي للمجموعة والذي نتوقع أن يتم إتاحته لنا بعد ذلك التاريخ.

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

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 باعداد 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 للبيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وقانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ ولوائحه التنفيذية، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لتمكّن 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 عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يعد ضماناً بأن التدقيق الذي يتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يكشف دوماً عن أي خطأ جوهري في حال وجوده. وتنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع بشكل معقول 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 للبيانات المالية المجمعة، الناشئة سواء من الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف أي خطأ جوهري ناشئ عن الاحتيال يعتبر أكبر من ذلك الذي ينشأ عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على التواطؤ أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- استيعاب أنظمة الرقابة الداخلية ذات العلاقة بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات التدقيق التي تعتبر ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء الرأي عن كفاءة أنظمة الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس استمرارية المنشأة المحاسبي، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية فيما يتعلق بقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها. وفي حال استنتاج وجود شك جوهري، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو إذا كانت الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق الخاص بنا. ومع ذلك، فقد تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في أن تتوقف المجموعة عن مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة.

- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة على النحو الذي يضمن العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن توجيه أعمال التدقيق الخاصة بالمجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونبقى وحدنا مسؤولين عن رأي التدقيق الخاص بنا.

نقوم بالتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط لهما واكتشافات التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في الرقابة الداخلية التي نحددها خلال أعمال التدقيق.

تقرير حول المتطلبات النظامية والتنظيمية الأخرى

برأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة بالإضافة إلى محتويات تقرير مجلس الإدارة المتعلقة بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما ورد في دفاتر الشركة الأم، وأنها قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لاداء تدقيقنا وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص عليه قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ ولوائحه التنفيذية والنظام الأساسيلشركة الأم وأن المخزون قد أُجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا واعتقادنا لم تقع خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مخالفات لقانون الشركات رقم ١ السنة 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)

٣١ مارس ٢٠٢٤

الكويت

بيان المركز المالي المجمع

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

كما في ٣١ ديسمبر		
إيضاح	٢٠٢٣ دينار كويتي	٢٠٢٢ دينار كويتي
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
عقارات استثمارية	٢٨,١٣٥,٨٣٠	٢٨,٢٩٢,٨٦٢
أثاث ومعدات	٨٨,٥٨٧	١٠٨,٩٠٣
موجودات حق الاستخدام	٩,٠٨٢	١١,٥٣٦
ودائع مقيدة	٢٩٣,١٢٩	-
	٢٨,٥٢٦,٦٢٨	٢٨,٤١٣,٣٠١
الموجودات المتداولة		
عقارات قيد الإنشاء	٧.٨.٣٧	٨٣٥,٦٨٠
مدینون تجاریون وأرصدة مدينة أخرى	٥٦٨,٧٥٤	٦٧,٦٤٣
ودائع وكالة	٤٣٢,٢٠٣	١,١٤,٨١١
ودائع مقيدة	٣,١٨٠	-
نقد ونقد معادل	٤٠٤,٧٦٣	٤٣٣,٧٦٣
	٢,١١٦,٩٣٧	٢,٩٨١,٨٩٧
إجمالي الموجودات	٣٠,٦٤٣,٥٦٥	٣١,٣٩٥,١٩٨
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
رأس المال	٢,٠٠٥,٦٢٦	٢,١٩٢,٥٨٦
احتياطي قانوني	-	٤٢,٦٩٩
احتياطي تحويل العملات الأجنبية	١,٦٥١,٠٤٠	١,٦٦٧,٧٠٥
(خسائر متراكمة) / أرباح مرحلة	(١٤٢,٢٨٤)	٣٧٦,١١٨
إجمالي حقوق الملكية	٢١,٥١٤,٣٨٢	٢٢,٢٧٩,١٠٨
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
أرصدة تمويل إسلامي دائنة	٨,٢٤٨,٠٨٢	٧,٧٤٦,٦٠٩
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	١٥٨,٤٥٨	١٤٣,٧٣٥
	٨,٤٠٦,٥٤٠	٧,٨٩٠,٣٤٤
المطلوبات المتداولة		
أرصدة تمويل إسلامي دائنة	٢٥,٥١٢	٤٨٧,٥٤٠
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	٤٦٣,٠٤٩	٧٢٦,٦٧٠
مطلوبات الإيجار	٩,٠٨٢	١١,٥٣٦
	٧٢٢,٦٤٣	١,٢٢٥,٧٤٦
	٩,١٢٩,١٨٣	٩,١١٦,٠٠٠
إجمالي المطلوبات	٣٠,٦٤٣,٥٦٥	٣١,٣٩٥,١٩٨


عمر فيصل التميمي
الرئيس التنفيذي


وليد أحمد الخاجة
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل الشامل المجمع

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
إيضاح	٢٠٢٣ دينار كويتي	٢٠٢٢ دينار كويتي
بيع الفلل السكنية	١٧	٤٢٥,٩٢
تكلفة الفلل السكنية المباعة	(١٣٠,١٥٠)	(٤٠١,٥٦٣)
صافي الدخل من بيع عقارات قيد الإنشاء	٧,٦٤٨	٢٣,٥٢٩
مجموع دخل التأجير	١٦	١,٨٨,١٠٢
تكلفة إيرادات الإيجار	(٣٥٥,٤٦٣)	(٣٤٨,١٤٦)
صافي إيرادات الإيجار	١,٥٩٤,٨٣٧	١,٥٣١,٩٥٦
مجمول الربح		
	١,٦٠٢,٤٨٥	١,٥٥٥,٤٨٥
مصروفات عمومية وإدارية	٨	(٧٢,٣٢١)
مصروفات البيع والتسويق	(٢٣,٧٤٣)	(٢٧,٣٤١)
(مخصص) / عكس الخسائر الائتمانية المتوقعة	٣-١ (ب)	(٤١,٤٧٨)
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	(١٩٩,٢٥٧)	١٢٣,٦١١
(خسائر) / إيرادات أخرى - بالصافي	(٢,٣٢١)	١٦,٨٤
الربح التشغيلي	٦١٥,٣٦٥	٩٧٢,٨٧٢
إيرادات من ودائع الوكالة	١,٥٩٨	٥٥,٥٧٦
تكاليف تمويلية	(٧٦٨,٢٤٧)	(٦١,٤٦٢)
التكاليف التمويلية - بالصافي	(٧٥٧,٦٤٩)	(٥٤٥,٨٨٦)
(الخسارة) / الربح قبل مخصصات مساهمة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة الإدارة	(١٤٢,٢٨٤)	٤٢٦,٩٨٦
مساهمة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	-	(٣,٨٤٣)
زكاة	-	(٤,٣٢٦)
(خسارة) / ربح السنة	١٨	٤١٨,٨١٧
الدخل الشامل الآخر		
بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة		
فروق تحويل العملات الأجنبية للعملات الأجنبية		
العمليات المتوقعة	(١٦,٦٦٥)	١٨,٤٣٥
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر للسنة	(١٦,٦٦٥)	١٨,٤٣٥
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة	(١٥٨,٩٤٩)	٥٩٩,٢٥٢

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 ٢٠٢٢	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
٢٠٢٢	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 II)	(٤٠٨,٩٢)	(١٢٩,٤٣٣)	-	٥٣٧,٥٢٥	-
التوزيعات من خلال تخفيض رأس المال (إيضاح II)	(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
خسارة السنة	-	-	-	(١٤٢,٢٨٤)	(١٤٢,٢٨٤)
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	-	-	(١٦,٦٦٥)	-	(١٦,٦٦٥)
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	-	-	(١٦,٦٦٥)	(١٤٢,٢٨٤)	(١٥٨,٩٤٩)
توزيعات (إيضاح II)	-	(٤٢,٦٩٩)	-	(٣٧٦,١١٨)	(٤١٨,٨١٧)
إصدار رأس المال (إيضاح II)	(١٨٦,٩٦٠)	-	-	-	(١٨٦,٩٦٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٢٠,٠٠٥,٦٢٦	-	١,٦٥١,٠٤٠	(١٤٢,٢٨٤)	٢١,٥١٤,٣٨٢

بيان التدفقات النقدية المجمع

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

للجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	إيضاح	٢٠٢٣ دينار كويتي	٢٠٢٢ دينار كويتي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
(خسارة) / ربح السنة		(١٤٢,٢٨٤)	٤١٨,٨١٧
تعديلات لـ:			
استهلاك أثاث ومعدات		٢٢,١٧٦	٢٣,٢١١
استهلاك - موجودات حق الاستخدام		١٦,٨١٨	١٧,٠٣٩
مخصص / (عكس) الخسائر الائتمانية المتوقعة		٤١,٤٧٨	(٧,٨٦٢)
تغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	٥	١٩٩,٢٥٧	(١٢٣,٦١١)
تكاليف تمويلية		٧٦٧,٤٢٦	٦٠٠,٨٤٩
التكاليف التمويلية - مطلوبات الإيجار		٨٢١	٦١٣
إيرادات من ودائع الوكالة		(١٠,٥٩٨)	(٥٥,٥٧٦)
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين		١٤,٧٢٣	١٤,٧٠٤
الإيرادات التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٩٠٩,٨١٧	٨٨٨,١٨٤
التغيرات في رأس المال العامل:			
عقارات قيد الإنشاء		١٢٧,٦٤٣	٣٧٦,٦٤٤
مديون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى		(٢,٥٨٩)	(١١٧,٧٦٩)
دائون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى		(٢٦٣,٦٢١)	(٢٩,٢٥٢)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		٧٧١,٢٥٠	٨٥٦,٨٠٧
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:			
إضافات للعقارات الاستثمارية	٥	(٩,٤٩٦)	(٩,٤٨٣)
شراء أثاث ومعدات		(١,٦٤٥)	(٩,٧٦٤)
ودائع وكالة		٦٧٢,٦٠٨	٦٧٠,٨٤٨
إيرادات من ودائع وكالة مقبوضة		١,٥٩٨	٥٥,٥٧٦
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية		٦٧٢,٠٦٥	٦٤٤,١٧٧
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:			
متحصلات من أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة	١٤	٨,٥٣٥,٥٦٢	-
سداد أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة	١٤	(٨,٣٢٥,١٠٧)	(٤٤٣,٠٠٧)
مطلوبات الإيجار المدفوعة		(١٧,٦٣٩)	(١٧,٥٢٠)
تكاليف تمويلية مدفوعة		(٧٦٧,٤٢٦)	(٥٦٨,٣٢١)
توزيعات	II	(٤١٨,٨١٧)	-
التوزيعات من خلال تخفيض رأس المال	II	(١٨٦,٩٦٠)	(٦٢٤,٥١٣)
ودائع مقيدة		(٢٩٦,٣٠٩)	-
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(١,٤٧٦,٦٩٦)	(١,٦٥٣,٣٦١)
صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعادل		(٣٠,٢٠١)	(١٥٢,٣٧٧)
صافي فروق تحويل عملات أجنبية		٤,٣٨١	١٥,٢٦٠
النقد والنقد المعادل في بداية السنة		٤٣٣,٧٦٣	٥٧٠,٨٨٠
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	I.	٤٠٤,٧٦٣	٤٣٣,٧٦٣
المعاملات غير النقدية			
رأس المال السهمي - المتعلق باستيعاب الخسائر المتراكمة		-	(٤٠٨,٩٢)
الاحتياطي القانوني - المتعلق باستيعاب الخسائر المتراكمة		-	(١٢٩,٤٣٣)
الأرباح المحتجزة - المتعلق باستيعاب الخسائر المتراكمة		-	٥٣٧,٥٢٥

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 والنادي والمباني السكنية والمنتجات السياحية والصحية وتقديم خدمات المساندة.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية.

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

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

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

بلد التأسيس	بلد التأسيس	نسبة الملكية	الأنشطة الرئيسية
		٢٠٢٣	٢٠٢٢
شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري (فرع البحرين)	مملكة البحرين	٪١٠٠	الأنشطة العقارية والاستثمارية
شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م	مملكة البحرين	٪٩٩.٩	الأنشطة العقارية والاستثمارية
شركة إف بي الجنوبية للتطوير السكني ذ.م.م	مملكة البحرين	٪٩٩.٨	الأنشطة العقارية والاستثمارية
شركة مجال للمستودعات ذ.م.م	مملكة البحرين	٪٩٩.٨	الأنشطة العقارية والاستثمارية

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

تملك الشركة الأم بشكل مباشر شركة ضيافة السيف للاستثمار ذ.م.م في مملكة البحرين وهي شركة تابعة لشركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. بنسبة ٪١٠٠.

بلغ إجمالي عدد موظفي المجموعة ١٦ موظفاً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١٦ موظفاً).

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢٤. إن لدى المساهمين صلاحية تعديل البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

تم اعتماد إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٦ فبراير ٢٠٢٣ ووافق عليها المساهمون في الجمعية العمومية السنوية بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢٣.

٢ ملخص السياسات المحاسبية العامة

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه. لقد تم تطبيق هذه السياسات بشكلٍ ثابت على كافة السنوات المعروضة ما لم يُذكر خلافاً لذلك.

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

أعدت البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية والأحكام ذات الصلة من قانون الشركات رقم السنة ٢٠١٦ ولوائحه التنفيذية. تشتمل المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية على المطبوعات الرسمية التالية:

- المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية.
- معايير المحاسبة الدولية.
- التفسيرات التي وضعتها لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية أو هيئتها السابقة، لجنة التفسيرات الدائمة.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة بالتوافق مع المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية يقتضي استخدام تقديرات محاسبية دقيقة معينة. كما يتطلب من الإدارة وضع أحكام عند تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة. وقد تؤثر التغييرات في الافتراضات بشكل كبير على البيانات المالية المجمعة في الفترة التي تنالها تلك التغييرات. وترى الإدارة أن تلك الافتراضات الأساسية ملائمة، وقد تم الإفصاح عن المناطق التي تنطوي على درجة كبيرة من الحكم أو التعقيد، أو المناطق التي تكون فيها الافتراضات والتقديرات 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 لآساس التكلفة التاريخية المعدل بموجب إعادة تقييم "العقارات الاستثمارية".

٢-١-١ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

(أ) المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة:

أصبحت مجموعة من المعايير الجديدة أو المعدلة مطبقةً لفترة التقرير الحالية، وقد طبقت المجموعة المعايير والتعديلات التالية لأول مرة لفترة إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ "عقود التأمين".
- الإفصاح عن السياسات المحاسبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٢.
- تعريف التقديرات المحاسبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨.
- الإصلاح الضريبي الدولي – القواعد النموذجية للركيزة الثانية – تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢.
- الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢.

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 ٢٠٢٣ 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 المهيكلة). تتحقق للمجموعة السيطرة على الشركة عندما تكون المجموعة معرضة إلى أو لديها حقوق في عائدات متغيرة من المشاركة في الشركة كما يكون لديها القدرة على التأثير على هذه العائدات من خلال صلاحيتها على إدارة أنشطة الشركة. يتم تجميع الشركات التابعة من تاريخ تحويل السيطرة إلى المجموعة. كما يتم فصلها من تاريخ توقف السيطرة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

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

٢-٢-٢ التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة دون تغير السيطرة

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

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

٢-٢-٣ اندماج الأعمال

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

- القيم العادلة للموجودات المحولة.
- المطلوبات المتكبدة للمُلاك السابقين في الشركة المستحوذ عليها.
- حصص حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة.
- القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن ترتيب مقابل محتمل.
- القيمة العادلة لأي حصة ملكية موجودة مسبقاً في الشركة التابعة.

تُقاس الموجودات القابلة للتحديد التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات المحتملة التي يتم تحملها في عملية اندماج الأعمال، مع استثناءات محدودة، مبدئياً بقيمها 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. وتُدرج 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.
- القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لأي حصص ملكية سابقة في الشركة المستحوذ عليها.

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

٢-٣-٣ تقارير القطاعات

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

٢-٤-٢ العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

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

(ب) المعاملات والأرصدة

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

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

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

(ج) العمليات الأجنبية

إن النتائج والمركز المالي للعمليات الأجنبية (التي 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.

٢-٥-٥ العقارات الاستثمارية

إن العقار المحتفظ به لجني عائدات من تأجيرهِ على المدى الطويل أو لإضافته إلى رأس المال أو لكليهما والذي يكون غير مأهول من قبل الشركات في المجموعة المجمعة 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 مبدئيًا على مبلغ مطلوب الإيجار المعدّل لأي مدفوعات إيجار تتم في أو قبل تاريخ البدء.

يتم تقييم العقار الاستثماري مبدئيًا 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 مُتمنّين 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 أحكامًا في اشتقاق القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

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 تمييز العقار وفقاً لشروط السوق الحالية.

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 العقارات 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 للإكمال 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 مخصوماً 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 للاسترداد 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 لاستهلاك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة بالنسبة للمبلغ الذي يتجاوز به القيمة الدفترية مبلغها القابل للاسترداد. وإن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. ولأغراض تتعلق بتقييم انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات في أدنى المستويات والتي كان لها تدفقات نقدية منفصلة قابلة للتحديد (الوحدات المولدة للنقد). تتم مراجعة انخفاضات القيمة السابقة للموجودات غير المالية التي تكبدت انخفاض القيمة من حيث إمكانية وجود عكس لانخفاض القيمة في كل تاريخ رفع تقارير.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

٢-٩ الموجودات المالية ٢-٩-١ التصنيف

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

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

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

١) 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.

ب) النقد والنقد المعادل

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

ج) ودائع وكالة

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

د) ودائع مقيدة

تتعلق الودائع المقيدة في المقام الأول بالضمان البنكي مقابل التمويل الإسلامي المستحق الممنوح من قبل المؤسسة المالية. تخضع الأموال النقدية المقيدة لقيود تنظيمية و/أو قيود أخرى، وبالتالي فهي غير متاحة للاستخدام العام من قبل المجموعة

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 عموماً للتسوية خلال ٩٠ يوماً وبالتالي يتم تصنيفها كلها كمتداولة. يتم الاعتراف بالمدينين 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

٢-٩-٤ **انخفاض قيمة الموجودات المالية**

تقوم المجموعة بتقييم الخسائر الائتمانية المستقبلية المرتبطة بأدوات الدين والمدرجة بالتكلفة المطفأة، تعتمد منهجية انخفاض القيمة على ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. بالنسبة للمدينين التجاريين، تقوم المجموعة بتطبيق نهج مبسط مسموح به من قبل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والذي يتطلب الاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدار عمر الدين اعتبارًا من الاعتراف المبدئي بالأرصدة المدينة.

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

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 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. وتصنّف الدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى على أنها مطلوبات متداولة إذا استحققت السداد خلال سنة أو أقل (أو خلال دورة العمل التشغيلية الاعتيادية، أيهما أطول).، وإن لم يكن كذلك، فتُصنّف كمطلوبات غير متداولة.

(ب) **أرصدة تمويل إسلامي دائنة**

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

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

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقع أن تكون ضروريةً لتسوية الالتزام باستخدام معدل سابق للضريبة يعكس تقيييمات 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.

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 **التكاليف التمويلية**

تضاف التكاليف التمويلية 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 التكاليف التمويلية المستحقة للرسملة. يتم إدراج كافة التكاليف التمويلية 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

٢-١٧ عقود الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من التأجير التشغيلي عندما تكون المجموعة مؤجرا 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 مكاتها والمركبات من مؤجرين مختلفين. عادة ما تكون فترة عقد الإيجار ثابتة بين ا إلى ٣ سنوات مع إمكانية تمديدها. يتم التفاوض على شروط التأجير على مستوى فردي وتحتوي على مجموعة واسعة من الأحكام والشروط المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الإيجار أي تعهدات، ولكن قد لا يتم استخدام الموجودات المؤجرة كضمان لأغراض القروض.

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

تُقاس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار مبدئياً على أساس القيمة الحالية. تتضمن مطلوبات الإيجار صافي القيمة الحالية لدفعات الإيجار التالية:

- دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة الجوهرية) ناقصاً أي أرصدة حوافز إيجار مدينة.
- دفعات إيجار متغيرة تستند إلى مؤشر أو معدل.
- مبالغ من المتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكدًا بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار.
- دفعات غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المستأجر لهذا الخيار.

يتم أيضاً تضمين دفعات الإيجار التي تُسدَّد بموجب خيارات تمديد معينة بشكل معقول في قياس الالتزام.

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 المدة والبلد والعمله والضمان.

يتم تخصيص مدفوعات الإيجار بين الأصل والتكاليف التمويلية. ويتم تحميل التكاليف التمويلية 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 أرصدة حوافز إيجار مستلمة.
- أي تكاليف مبدئية مباشرة.
- تكاليف أعمال تجديد.

تُسَهَّلَك موجودات حق الاستخدام بشكل عام على مدى العمر الإنتاجي للموجودات أو مدة الإيجار، أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت.

٢-١٨ توزيعات الأرباح

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

٣ إدارة المخاطر المالية

٣-١ عوامل المخاطر المالية

قد تتعرض المجموعة للعديد من المخاطر المالية نتيجةً لأنشطتها: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويقوم برنامج إدارة مخاطر المجموعة الشامل بالتركيز على 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 الموضوعة.

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

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

(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.

(ب) مخاطر الائتمان

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

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

كما في ٣١ ديسمبر		
	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	دينار كويتي	دينار كويتي
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصروفات مدفوعة مقدماً) (إيضاح ٨)	٤٣٣,٤٨٢	٥٦٠,١٩
ودائع وكالة (إيضاح ٩)	٤٣٢,٢٠٣	١,١٤,٨١١
ودائع مقيدة (إيضاح ٦)	٢٩٦,٣٠٩	–
نقد ونقد معادل باستثناء نقدية في الصندوق (إيضاح ١٠)	٤٠٤,٢٢١	٤٣٢,٣٨٣
	١,٥٦٦,٢١٥	٢,٠٩٧,٢١٣

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 شهراً قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ أو ٢٠٢٢ على التوالي وخسائر الائتمان السابقة المقابلة التي تمت خلال هذه الفترة. على هذا الأساس، تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٢ كما يلي بالنسبة للمدينين التجاريين:

	دخل إيجاري مدين				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٠ - ٣٠ يوماً	٣١ - ٦٠ يوماً	٦١ - ٩٠ يوماً	٩١ يوماً فأكثر	الإجمالي
معدل الخسارة المتوقعة*	٥.٨٢%	١٥.٦٨%	٣٣.٦٧%	٤٢.٥١%	
إجمالي القيمة الدفترية – مدينون تجاريون	١٢٥,١١٧	٧٣,٦٢٨	٧٤,٧٢٦	٣٥٥,٩٤٨	٦٢٩,٤١٩
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة	٧,٢٨٨	١١,٥٤٧	٢٥,١٦٠	١٥١,٣٠٧	١٩٥,٣٠٢

	دخل إيجاري مدين				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٠ - ٣٠ يوماً	٣١ - ٦٠ يوماً	٦١ - ٩٠ يوماً	٩١ يوماً فأكثر	الإجمالي
معدل الخسارة المتوقعة*	٣.٧٩%	٩.٤٦%	٦.٢٣%	٣٧.٩٣%	
إجمالي 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

* 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	
	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	دينار كويتي	دينار كويتي
مخصص الخسارة الافتتاحي كما في ١ يناير	١٥٣,٨٢٤	١٦١,٦٨٦
مخصص / (عكس) الخسارة المحملة خلال السنة	٤١,٤٧٨	(٧,٨٦٢)
في ٣١ ديسمبر	١٩٥,٣٠٢	١٥٣,٨٢٤

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

(ج) مخاطر السيولة

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

وتتمثل الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة في الاحتفاظ بأرصدة نقدية كافية وتوفير التمويل من خلال قدر ملائم من التسهيلات الائتمانية الملزم 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 المخصصة. وإن التدفقات النقدية التي لا تحمل فائدة غير المخصصة فيما يتعلق بالأرصدة المستحقة خلال ١٢ شهراً تعادل قيمها الدفترية في بيان المركز المالي المجمع، حيث أن أثر الخصم غير كبير.

فيما يلي تحليل الاستحقاق للأدوات المالية في ٣١ ديسمبر:

	تدفقات نقدية تعاقدية				
	أقل من سنة واحدة	من سنة واحدة إلى سنتين	من سنتين إلى ثلاث سنوات	أكثر من ثلاث سنوات	القيمة الدفترية
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المطلوبات					
أرصدة تمويل إسلامي دائنة	٨٣٨,٥٠٤	١,٠٠٦,٩٨٤	١,٠٤٠,٣١٩	١١,١٠٤,٥٤٩	١٨,٤٩٨,٥٩٤
دائتون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	٣١١,٢٠٢	–	–	–	٣١١,٢٠٢
مطلوبات الإيجار	٩,٠٨٢	–	–	–	٩,٠٨٢
إجمالي المطلوبات	١,١٥٨,٧٨٨	١,٠٠٦,٩٨٤	١,٠٤٠,٣١٩	١١,١٠٤,٥٤٩	١٨,٨١٨,٨٧٨

	تدفقات نقدية تعاقدية				
	أقل من سنة واحدة	من سنة واحدة إلى سنتين	من سنتين إلى ثلاث سنوات	أكثر من ثلاث سنوات	القيمة الدفترية
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المطلوبات					
أرصدة تمويل إسلامي دائنة	١,٠٥٦,٣٨٢	١,٠٥٦,٣٨٢	١,٠٥٦,٣٨٢	٨,٢٦٦,٧٩٤	١١,٤٣٥,٩٤٠
دائتون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	٥٨٩,٦٧٧	–	–	–	٥٨٩,٦٧٧
مطلوبات الإيجار	١١,٥٣٦	–	–	–	١١,٥٣٦
إجمالي المطلوبات	١,٦٥٧,٥٩٥	١,٠٥٦,٣٨٢	١,٠٥٦,٣٨٢	٨,٢٦٦,٧٩٤	١٢,٠٣٧,١٥٣

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 تُعدّل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو تزيد رأس المال أو تبيع موجودات لتقليل الدين.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

<p>كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك</p>
--

وتقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس معدل الافتراض 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		
٢٠٢٣	٢٠٢٢	
دينار كويتي	دينار كويتي	
أرصدة تمويل إسلامي دائنة	٨,٤٩٨,٥٩٤	٨,٢٣٤,١٤٩
مطلوبات الإيجار	٩,٠٨٢	١١,٥٣٦
ناقصاً: النقد والنقد المعادل	(٤٠٤,٧٦٣)	(٤٣٣,٧٦٣)
صافي الدين	٨,١٠٢,٩١٣	٧,٨١١,٩٢٢
إجمالي حقوق الملكية	٢١,٥١٤,٣٨٢	٢٢,٢٧٩,٠٠٨
إجمالي رأس المال	٢٩,٦١٤,١١٥	٣٠,٦١,٠٣٠
معدل الافتراض	%٢٧	%٢٦

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 ٢٠٢٣، 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 ٢٠٢٣، 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

<p>كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك</p>
--

٥ عقارات استثمارية

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٣	٢٠٢٢	
دينار كويتي	دينار كويتي	
الرصيد في بداية السنة	٢٨,٢٩٢,٨٦٢	٢٧,٩٤٤,٨٩٢
إضافات خلال السنة	٩,٤٩٦	٩,٤٨٣
تغير في القيمة العادلة	(١٩٩,٢٥٧)	١٢٣,٦١١
فروق تحويل العملات الأجنبية	٣٢,٧٢٩	٢١٤,٨٧٦
الرصيد في نهاية السنة	٢٨,١٣٥,٨٣٠	٢٨,٢٩٢,٨٦٢

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٣	٢٠٢٢	
دينار كويتي	دينار كويتي	
موجودات حق استخدام العقارات الاستثمارية	٩,٥٣٢,٦٦٢	٩,٧٥٨,٦٢٤
عقارات استثمارية	١٨,٦٠٣,١٦٨	١٨,٥٣٤,٢٣٨
الرصيد في نهاية السنة	٢٨,١٣٥,٨٣٠	٢٨,٢٩٢,٨٦٢

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

أرض

تمثل الأرض قطعتي أرض (٢٠٢٢:قطعتي أرض) بمساحة مجمعة تبلغ حوالي ٤,٧٢٥ متر مربع (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤,٧٢٥ متر مربع) مملوكة من قبل شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ٢,٨٧٥,٩٧٠ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٢,٠٩٤,٠٦٠ دينار كويتي). يقع مقر الشركة التابعة في منطقة سيف في مملكة البحرين.

عقارات صناعية

تتكون العقارات من سبعة مبان صناعية مملوكة من قبل شركة مجال للمستودعات ذ.م.م (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ٩,٥٣٢,٦٦٢ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٩,٧٥٨,٦٢٤ 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 ٨.٥٢ متر مربع مملوكة من قبل شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ٤,٤٣٧,٧٥٤ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٤,٠٦٢,٥٣٥ دينار كويتي).

ويُحتفظ بالعقارين الثاني والثالث من قبل شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة) ويشتملان على مجمع البلكون، وهو على قطعة أرض مساحتها ٧,٢٣٥ متر مربع بجوار قطعة أرض مساحتها ٣,٣٥٢ متر مربع والتي تم بناؤها لتناسب مكتبة جريز. بلغت القيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ وقدره ١١,٢٨٩,٤٤٤ دينار كويتي (٢٠٢٢: ١٠,٦١٠,٧٩٩ دينار كويتي). تشغل الشركة الأم مكتباً يقع على سطح المبنى. تعتبر الإدارة الجزء المشغول غير ذي أهمية حيث يتم استخدام المكتب لإدارة عمليات المجموعة.

إن العقارات الاستثمارية البالغة ٢٥٩,٨٦٠ دينار كويتي (٢٠٢٢: ٢٤,٤٣١,٩٥٨ دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل أرصدة تمويل إسلامي دائنة (إيضاح ١٤).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٣	٢٠٢٢	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(١٩٩,٢٥٧)	١٢٣,٦١١	
صافي إيرادات الإيجار	١,٥٩٤,٨٣٧	١,٥٣١,٩٥٦

(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 المحفوظ 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 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 ناقصاً تكاليف أي فترات مجانية أو حوافز مقدمة لتأمين مستأجرين جدد، موزعة على مدة الإيجار بالكامل.

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

يتم تصنيف القيم العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة ضمن المستوي ٣ من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة، خلال السنة، لم يكن هناك تحويلات بين فئات الاستثمار (٢٠٢٢: 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.

(٤) أساليب التقييم المستخدمة لتحديد القيم العادلة وفقاً للمستوي 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. تطبق الإدارة أحكاماً 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 ٪ في أسعار السوق للعقارات الاستثمارية سوف يكون له تأثير على التغير في صافي الربح للسنة بمبلغ ٢٨١,٣٥٨ دينار كويتي (٢٠٢٢: ٢٨٢,٩٢٩ دينار كويتي).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

٦ **ودائع مقيدة**

تتعلق الودائع المقيدة في المقام الأول بالضمان البنكي مقابل التمويل الإسلامي المستحق الممنوح من قبل المؤسسة المالية. تخضع الأموال النقدية المقيدة لقيود تنظيمية و/أو قيود أخرى، وبالتالي فهي غير متاحة للاستخدام العام من قبل المجموعة

٧ **العقارات 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 ٢٠٢٣، يوجد ه فلل في المخزون (٦:٢٠٢٢).

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٣	٢٠٢٢	
دينار كويتي	دينار كويتي	
٨٣٥,٦٨٠	١,٢١٢,٣٢٤	
الرصيد في بداية السنة	١٣٠,١٥٠	(٤٠١,٥٦٣)
تكلفة الوحدات المباعة	٢٠,٥٠٧	٢٤,٩١٩
فروق تحويل العملات الأجنبية	٧٠٨,٠٣٧	٨٣٥,٦٨٠
الرصيد في نهاية السنة		

٨ **المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى**

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٣	٢٠٢٢	
دينار كويتي	دينار كويتي	
٦٢٩,٤١٩	٧٢٥,٧٥٧	
إيرادات إيجارية مستحقة	(٦٣٥)	(١١,٩١٤)
ناقصاً: المشطوب خلال السنة	(١٩٥,٣٠٢)	(١٥٣,٨٢٤)
ناقصاً: مخصص الخسارة (الإيضاح ٣-١ ب)	٤٣٣,٤٨٢	٥٦٠,١٩
مصروفات مدفوعة مقدماً	١٣٥,٢٧٢	٤٧,٦٢٤
	٥٦٨,٧٥٤	٦٠٧,٦٤٣

خلال السنة، تم تحميل مبلغ ٤١,٤٧٨ دينار كويتي على مخصص الخسارة من إيرادات الإيجار المستحقة (٢٠٢٢: عكس مخصص الخسارة بمبلغ ٧,٨٦٢ دينار كويتي).

٩ **ودائع وكالة**

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٣	٢٠٢٢	
دينار كويتي	دينار كويتي	
٤٣٢,٢٠٣	١,١٠٤,٨١١	
ودائع وكالة قصيرة الأجل		

يتم إيداع ودائع وكالة لدى بنوك إسلامية في مملكة البحرين. تحمل ودائع الوكالة متوسط معدل ربح سنوي فعلي يبلغ ٥,٠٠٠٪ (٢٠٢٢: ٣٣,٧٠٠). لدى ودائع وكالة آجال استحقاق أصلية أكثر من ٣ أشهر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٣ دينار كويتي	٢٠٢٢ دينار كويتي
(أ) العقارات الصناعية	
متوسط معدل الإشغال	٧٠,٩٪
مجموع المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	٣٧,٧٠١
مجموع دخل التأجير	٨٦٨,٤١٤
تكلفة الإيرادات	(١٨٠,٨٥٣)
صافي الإيرادات الإيجارية الصناعية	٦٨٧,٥٦١
(ب) العقارات التجارية (شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م.)	
متوسط معدل الإشغال	٨١,٢٪
مجموع المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	٤,٥٦٩
مجموع دخل التأجير	٣٠٥,٧٧٣
تكلفة الإيرادات	(٧٨,٦٦٤)
صافي الإيرادات الإيجارية التجارية (شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م.)	٢٢٧,١٠٩
(ج) العقارات التجارية (شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م.)	
متوسط معدل الإشغال	٨٦,٨٪
مجموع المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	٩,٠٨١
مجموع دخل التأجير	٧٧٦,١١٣
تكلفة الإيرادات	(٩٥,٩٤٦)
صافي الإيرادات الإيجارية التجارية (شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م.)	٦٨٠,١٦٧
صافي الإيرادات الإيجارية التجارية من العقارات التجارية	٩٠٧,٢٧٦
إجمالي صافي إيرادات الإيجار	١,٥٩٤,٨٣٧

١٧ الإيرادات من العقود مع العملاء

فيما يلي تفاصيل الإيرادات:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٣ دينار كويتي	٢٠٢٢ دينار كويتي
تحليل الإيرادات بحسب الفئة	
مبيعات العقارات السكنية:	
الإيرادات من المبيعات	١٣٧,٧٩٨
تكلفة الإيرادات من المبيعات والخدمات	(١٣,١٥٠)
صافي الإيرادات من بيع عقارات قيد الإنشاء	٧,٦٤٨

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

١٨ المصروفات العمومية والإدارية	
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٣ دينار كويتي	٢٠٢٢ دينار كويتي
تكلفة الموظفين	٤٩٤,٧٥١
أتعاب مهنية	١٠,٩١١
استهلاك	٣٨,٩٩٤
الشطب خلال السنة	٦٣٥
مصروفات إشغال	١٣,٩١٠
مصروفات أخرى	٧١,١٢٠
	٧٢٠,٣٢١
	٧٠٢,٨٢٩

١٩ 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	
٢٠٢٣ دينار كويتي	٢٠٢٢ دينار كويتي
المعاملات الهامة المدرجة في بيان الدخل الشامل المجمع	
تعويض موظفي الإدارة العليا	
رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل	٢٣٨,٩٣٨
مكافآت نهاية الخدمة	١٨,٩٦٠
	٢٥٧,٨٩٨
	٢٦٦,٨٦

٢٠ 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 ٢٠٢٣ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، على التوالي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

الإجمالي دينار كويتي	أنشطة غير عقارية دينار كويتي	أنشطة عقارية دينار كويتي	
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢,٠٩٨,٦٩٦	١,٥٩٨	٢,٠٨٨,٠٩٨	إيرادات موزعة
(٢,٢٤٠,٩٨٠)	-	(٢,٢٤٠,٩٨٠)	مصرفات موزعة
(١٤٢,٢٨٤)	١,٥٩٨	(١٥٢,٨٨٢)	نتائج القطاع
٣,٠٦٤,٥٦٥	٤٣٢,٢٠٣	٣,٠٢١,٣٦٢	موجودات
٩,١٢٩,١٨٣	-	٩,١٢٩,١٨٣	مطلوبات
١,٦٤٥	-	١,٦٤٥	نفقات رأسمالية

الإجمالي دينار كويتي	أنشطة غير عقارية دينار كويتي	أنشطة عقارية دينار كويتي	
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢,٦٩,٩٠٣	٥٥,٥٧٦	٢,٦٣٥,٣٢٧	إيرادات موزعة
(٢,٣٠٢,٨٦٦)	-	(٢,٣٠٢,٨٦٦)	مصرفات موزعة
٣٨٨,٨١٧	٥٥,٥٧٦	٣٣٣,٢٤١	نتائج القطاع
٣١,٣٩٥,١٩٨	١,١٤,٨١١	٣,٢٩٠,٣٨٧	موجودات
٩,١٤٦,٠٩٠	-	٩,١١٦,٠٩٠	مطلوبات
٩,٧٦٤	-	٩,٧٦٤	نفقات رأسمالية