

البحرين الأول
First Bahrain





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 صباح خالد الحمد المبارك الصباح

ولي عهد دولة الكويت



صاحب السمو
الشيخ مشعل أحمد 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 إستثمارية تسعى للإبتكار في مجال التطوير العقاري. وتعمل الشركة على تكريس جهودها بغية تحقيق عوائد مجزية من خلال شراكات جادة وهادفة، كما تسعى لإيجاد قيمة متواصلة لجميع المساهمين بتطبيق نهج استثماري طموح يركز في جوهره على الطلب.

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 الاسترشاد بمبادئ 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، ويعقوب يوسف الجوعان، وشركة استيراد الاستثمارية (ش م ب)، والهيئة العامة للتقاعد والتأمينات الإجتماعية في قطر (ضمان).

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

وقد كان مشروع الشركة الافتتاحي هو مستودعات مجال. وهو مرفق صناعي متنوع الاستخدام ومصمم لدعم الشركات الصغيرة

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

ويتألف المشروع من سبعة مباني للمستودعات تم تشييدها بين عامي ٢٠٠٩ و٢٠١٤، حيث تستضيف تشكيلة واسعة من الأعمال تشمل موزعي السلع سريعة الاستهلاك إلى الصناعات الصغيرة.

و في 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 –التي بيعت خارج المخطط –خلال ٢٠١٨، وتعد قرية المركادو الآن مشروعاً حيويًا مع عدد متزايد من السكان.

وقد بدأ مجمع البلكون –والذي قامت الشركة بتطويره على الواجهة البحرية للمنامة– 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.

وفي هذا العام، فازت المجموعة بمناقصة لتطوير ٤٤ وحدة سكنية لصالح وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، وذلك ضمن برنامج حقوق تطوير الأراضي الحكومية. وسيوفر هذا المشروع، الذي يمتد لعشرين شهراً، مساكن للمواطنين المسجلين على قائمة انتظار الوزارة، مما يضمن بيعها بشكل شبه مؤكد. وقد يُشكل هذا البرنامج مصدراً لمزيد من مشاريع التطوير العقاري في المستقبل.

ومع إضافة هذه المشاريع 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 ٢٠٢٠.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

أعزائي المساهمين،



والى إدارتنا وموظفينا، نُقدّر لكم خدمتكم المخلصة والمهنية، لا سيما في أوقات التحديات التي نمر بها حالياً. إن التزامكم بأداء واجباتكم وتحقيق أهدافكم في بيئة العمل عن بُعد أمرٌ جديرٌ بالإعجاب والتقدير. وأحثكم جميعاً على تجديد التزامكم بمواجهة التحديات التي أمامنا.

وأخيراً، نؤكد لمساهميننا أننا نلتزم بتنمية وازدهار الشركة، ورغم أننا غير قادرين على التحكم في تقلبات السوق، ولا في الصراعات التي شهدتها منطقتنا، لكننا نعمل على بناء مصادر دخل متعددة ومستقرة ومتنوعة من شأنها أن تساعد على ضمان قدرتنا على تقديم قيمة دائمة لكم.

وفقنا الله جميعاً، ونتمنى لكم الصحة والأمن والازدهار المستدام.

وليد أحمد الخاجة
رئيس مجلس الإدارة

وبينما نتطلع إلى المستقبل، ستواصل الشركة استكشاف سبل تعزيز إيراداتها وتحقيق مخارج نقدية حيثما تنشأ الفرص لخلق سيولة كافية لمزيد من التوسع وتوزيع الأرباح. وأينما تستثمر الشركة، فإننا سنأكد من أننا نخلق قيمة ونساهم في المجتمع المحلي.

التحولات والشكر والامتنان

في خضم هذه اللحظة العصيبة من الصراع الإقليمي، نرفع دعاءنا وولاءنا لقادتنا، صاحب السمو الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح، أمير دولة الكويت، وصاحب السمو الشيخ صباح خالد الحمد الصباح وولي العهد الأمين، ونحن على ثقة بأن تستفيد الكويت من توجيهاتهما الحكيمة وقيادهما للأمة نحو التقدم.

كما نتقدم بالشكر والتقدير للقيادة الرشيدة والحكيمة لجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة، ملك مملكة البحرين، وصاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة، ولي العهد ونائب القائد الأعلى ورئيس مجلس الوزراء. نسأل الله أن يحفظكم ويحفظ مملكة البحرين.

علاوة على ذلك، نُعرب عن تقديرنا لجميع الوزارات الحكومية والهيئات الرقابية والجهات التنظيمية في كلا البلدين، لدعمهم البناء وتوجيهاتهم الحكيمة.

وكذلك فقد تم تحقيق وفرة في نفقات التشغيل للعام الحالي والسنوات القادمة، من خلال تقليص عدد الموظفين خلال العام. كما استفادت الشركة من التسهيلات طويلة الأمد مع بنك المشرق الإسلامي، والتي أبرمت في عام ٢٠٢٣، حيث انخفض صافي نفقات التمويل بنسبة ٥٤٩,٧٦١ دينار كويتي (مقابل ٥٨٢,١٠٠ دينار كويتي في عام ٢٠٢٤). وبالنظر إلى انخفاض مؤشر SOFR بمقدار ٧٥ نقطة أساس في الربع الأخير من عام ٢٠٢٥، تتوقع الشركة توفير أكثر من ٦,٠٠٠ دينار كويتي من تكاليف التمويل المتوقعة في العام المقبل.

ونتطلع إلى إنجاز مشروعنا الجديد ضمن برنامج حقوق تطوير الأراضي الحكومية خلال العشرين شهراً القادمة. وسنعمل على زيادة معدلات الإشغال وإيرادات الإيجار في جميع العقارات، ولا سيما العقارات الصناعية التابعة لشركة مجال للمستودعات. ونتوقع أن تُثمر هذه الجهود، إلى جانب خفض التكاليف التشغيلية، إلى مكاسب حقيقية.

وعلى الصعيد التشغيلي، قمنا بتصفية شركة تابعة ضمن المجموعة لم تعد ضرورية، وبدأنا بتقديم تقارير ضريبة القيمة المضافة للمجموعة من خلال شركتنا التابعة "البحرين الأولى القابضة"، مما عزز وضعنا الضريبي في البحرين. كما أننا بصدد تحديث نظام تخطيط موارد المؤسسات (ERP) الذي سيُحسن إعداد التقارير والوصول إلى المعلومات لكل عمليات الشركة.

للمساهمين ومبالغ مخصصة لتغطية مدفوعات التمويل المستقبلية، وتتألف من جزء غير جار بقيمة ٢٣٩,٦٧٤ دينار كويتي (٢٠٢٤) وجزء جار بقيمة ٢٣٨,٢٠٣ دينار كويتي في عام ٢٠٢٤) وجزء جار بقيمة ١١٦,٧٧٨ دينار كويتي (٢٠٢٤) وهو ما يكفي لتغطية التزامات الشركة تجاه البنك لمدة ثلاثة أشهر.

وتتألف الالتزامات بشكل أساسي من التمويل الإسلامي المستحق لبنك المشرق الإسلامي، والذي بلغ ٧,٨٨٢,٥٧٧ دينار كويتي، بانخفاض قدره ٣.٨٪ (٢٠٢٤: ٨,١٩,٣٤٨ دينار كويتي) وفقاً لجدول السداد المتفق عليه لمدة اثني عشر عامًا، والذي يتضمن دفعة نهائية بنسبة ٣٠٪ عند الاستحقاق. وقد بلغت نسبة المديونية ٢٢٪ (٢٠٢٤: ٢٧٪)، مع التزام الشركة التام بجميع بنود الاتفاقية. ويدعم هذا التمويل القوي والمستدام بسهولة من خلال التدفقات النقدية لإيرادات الإيجار.

إلى جانب خسارة قدرها ١,٢٤٠,٣٤٢ دينار كويتي من صفقة بيع قطعتي الأرض، تم تحقيق خسائر إضافية قدرها ٤٧,٠٠٥ دينار كويتي بعد إتمام التخارج من وحدتين السكنيتين، والذي من جهة أخرى ساهم في توفير سيولة مالية وحسن كفاءة المركز المالي للشركة. وعلى الرغم من انخفاض أسعار الإيجارات، تمكنا من تحقيق صافي دخل إيجار أقل بنسبة ١.٨٪ فقط عن العام السابق، حيث بلغ ١,٥٦٩,٤١٢ دينار كويتي، مقارنةً بـ ١,٥٩٨,٦٢٢ دينار كويتي. وبناءً على ذلك، انخفض إجمالي الربح بنسبة ٥.٣٪ ليصل إلى ١,٥٢٢,٤٠٧ دينار كويتي من ١,٦٠٦,٩٥٠ دينار كويتي.

تفوق الفوائد المرجوة من تنفيذ أي مشروع عليهما. وبذلك، بلغت خسارة العام (١,٢٦٥,١٣٠) ديناراً كويتياً. ومع ذلك، وبعد قبولنا للخسارة المرتبطة بهذه الصفقة لتحسين وضع السيولة، أصبحنا قادرين الآن على تنفيذ مشروع مدينة سلمان دون الحاجة إلى أي ديون إضافية، كما أننا على أتم الاستعداد لمواجهة الصدمات الاقتصادية المصاحبة للأزمة الحالية.

وبمراجعة بيان المركز المالي المُجمع، يتضح أن انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية بنسبة ١٠.٧٪ يعود بشكل أساسي إلى بيع قطعتي الأرض، حيث بلغت قيمتها ٢٥,٣٣٣,٨٢٧ دينار كويتي مقارنةً بـ ٢٨,١٥٥,١٦٣ دينار كويتي في العام السابق. وتجدر الإشارة إلى أن هذا الانخفاض تضمن تغييراً في القيمة العادلة قدره ٢٨٩,٩٠٨ دينار كويتي نتيجة لانخفاض معدلات الإيجار (٢٠٢٤: ٨٣,٣٠٧ دينار كويتي).

وقد انخفضت قيمة الفلل المعروضة للبيع ضمن العقارات قيد التطوير إلى ١٨٣,٣٦٢ دينار كويتي (٢٠٢٣: ٤٥١,٤١٢ دينار كويتي) بعد بيع وحدتين، لتبقى وحدة واحدة فقط ضمن المخزون (٢٠٢٤: ٣)، وهي مؤجرة. وتشمل هذه الفئة أيضاً استثماراً جديداً بقيمة ٥٢,٨٣٨ دينار كويتي في مشروع تطوير الأراضي الحكومية التابع لوزارة الإسكان والتخطيط العمراني.

وكما ذكرنا، تتمتع الشركة بسيولة نقدية قوية، حيث تبلغ نسبة السيولة الجارية ٣.٨ (٢٠٢٤) في عام ٢٠٢٤، ويبلغ إجمالي النقد والودائع ٢,١٢,١٥٤ دينار كويتي (٢٠٢٤: ٢,١٢,١٥٤ دينار كويتي) في عام ٢٠٢٤. وتشمل المبالغ النقدية المصنفة كأصول مقيدة توزيعات غير محصلة

بينما أكتب إليكم اليوم، تعاني منطقتنا من اضطراب اقتصادي كبير نتيجة للحرب القائمة في المنطقة وتعرض دول الخليج العربي للهجمات الصاروخية والإغلاق الفعلي لمضيق هرمز. ورغم أنه لم يكن أحد ليتوقع حجم هذه الأزمة الراهنة، والتي نأمل أن تنتهي بحلول وقت قراءتكم لهذه الكلمات، إلا أنني سعيدٌ بإبلاغكم بأن شركتكم قوية وتعمل بسيولة كافية ستساعدنا على تجاوز هذه الصعوبات المؤقتة.

لقد اختتمنا العام بنجاح باهر بحصولنا على عقد كبير من وزارة الإسكان والتخطيط العمراني في مملكة البحرين، وذلك بعد فوزنا بمناقصة لتطوير ٤٤ وحدة سكنية مطلة على البحر في مدينة سلمان ضمن برنامج حقوق تطوير الأراضي الحكومية، حيث سيوفر هذا المشروع، الذي تمتد فترة تطويره لعشرين شهراً، مساكن للمواطنين المسجلين على قائمة انتظار الوزارة، مما يضمن بيع الوحدات بشكل شبه مؤكد. وقد يُشكل هذا البرنامج مصدرًا لمزيد من مشاريع التطوير في المستقبل. ومع بداية العام الجديد، انتهينا من التصاميم ونعمل على تعيين المقاول الرئيسي لتنفيذ المشروع.

وبالنظر إلى الأداء المالي للعام الماضي، وبالرغم من أن نتائج هذا العام تُظهر للاسف خسارة صافية، إلا أن هذه الخسارة نتجت عن صفقة واحدة حققت من خلالها الشركة سيولة نقدية بمبلغ ١,٦٥٣,٧٩٧ ديناراً كويتياً من بيع قطعتي أرض غير مستغلتين في منطقة السيف بالبحرين، حيث رأت الشركة أن المخاطر والتكاليف المرتبطة بتطويرهما

المحفظة العقارية المتنوعة والمتنامية

EL BALCÓN البلكون



مكتبة جرير JARIR BOOKSTORE



القطاع التجاري 763.0

مجمع البلكون

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

القيمة:
٦.٤ مليون دينار كويتي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:
789.7

المساحات القابلة للتأجير:
٤,٦٨ متر مربع

تاريخ البدء في أعمال البناء:
الربيع الأول ٢٠١٩

تاريخ الانتهاء من أعمال البناء:
الربيع الثاني ٢٠٢٠

تاريخ بدأ العمليات:
الربيع 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. وقد افتتح المستأجر الرئيسي ستاريكس فرعه في المجمع بمسار خاص للسيارات وخدمة ٢٤ ساعة طوال الأسبوع.

يتكون المشروع من طابقين مع فناء مفتوح مع ميزة التظليل.

مكتبة جرير

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

القيمة:
٥.٤ مليون دينار كويتي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:
796.7

المساحات القابلة للتأجير:
٥,١٣ متر مربع

تاريخ الانتهاء من أعمال البناء:
الربيع الثاني ٢٠٢١

تاريخ بدأ العمليات:
الربيع 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 7.5%

قرية المراكادو - مشروع تطوير 42 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 34 وحدة سكنية شبه منفصلة و8 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 79، الجنبيية 070 مملكة البحرين.

قيمة الوحدات المتبقية للبيع:

18. مليون دينار كويتي

عدد الوحدات المتبقية للبيع:

1 وحدة سكنية

تاريخ البدء في أعمال البناء:

الربع الرابع 2016

تاريخ الانتهاء من أعمال البناء:

الربع الرابع 2018

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 في الهواء الطلق تطل على المناظر الطبيعية مع وجود ظلال ونافورات مائية. كما تم تركيب شاشة تسويق رقمية مطلة على الشارع الرئيسي.

الموقع:

بناية 108 شارع رقم 79، الجنبيية 070، مملكة البحرين

القيمة:

4.4 مليون دينار كويتي

إجمالي الإشغال حتى 31 ديسمبر:

71%

المساحات القابلة للتأجير:

4,069 متر مربع

تاريخ البدء في أعمال البناء:

الربع الثاني 2010

تاريخ الانتهاء من أعمال البناء:

الربع الثاني 2016

تاريخ بدأ العمليات:

الربع الثالث 2016



القطاع الصناعي ٣٦.٥٪

مشروع "مجال" للمستودعات في مرسى البحرين للاستثمار

الموقع:

مرسى البحرين للاستثمار، مدينة سلمان الصناعية، مملكة البحرين.

القيمة:

٩.٢ مليون دينار كويتي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر: ٧٢.٠٪

المساحات القابلة للتأجير: ٣٧,٧٠١ متر مربع

تاريخ البدء في أعمال البناء: الربع الأول ٢٠٠٩

تاريخ الانتهاء من أعمال البناء: الربع الثاني ٢٠١٤

"مجال" هو مشروع رائد في مجال توفير المستودعات والمرافق الصناعية للشركات الصغيرة والمتوسطة التي تعد بمثابة المحرك الأساسي لعجلة النمو في كل اقتصاد، وباعتباره الفطور والمُشغل لهذه المرافق المرنة متعددة الأهداف، يسعى مشروع "مجال" لتسهيل نمو العمل التجاري والصناعي في الأسواق التي نخدمها.

يقع مشروع "مجال" الأول في مرسى البحرين للاستثمار الذي يقع في مدينة سلمان الصناعية، حيث يوفر وصولاً سهلاً لميناء خليفة بن سلمان كما أنه يتصل بسهولة مع خطوط المواصلات الرئيسية في البحرين، ويُشغل مشروع "مجال" مساحة تزيد عن ٦٦,٥٧٩ متر مربع في هذه المنطقة الاستثمارية الصناعية الخاصة والحديثة.

تم تدشين المباني الثلاث الأولى من نوع S (وحدات صغيرة الحجم) في فبراير ٢٠١٠، وبالإمكان تقسيم كل مبنى إلى وحدات تبلغ مساحة أصغرها ٢٥ متر مربع، وتم إضافة ثلاثة مباني إضافية من نوع S إلى المشروع في يونيو ٢٠١٣.

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



مشروع إسكان مدينة سلمان - مشروع تطوير ٤٤ وحدة سكنية

الموقع:

مدينة سلمان الصناعية، مملكة البحرين.

القيمة:

٣,٢٨ مليون دينار كويتي

إجمالي الوحدات: ٤٤

تاريخ البدء في أعمال البناء: الربع الثاني ٢٠٢٦

يتم تطوير مشروع إسكان مدينة سلمان بالشراكة مع وزارة الإسكان والتخطيط العمراني وبنك الإسكان، ويُعد أول تعاون لنا في مجال المشاريع الإسكانية الحكومية، مما يرسخ الأساس لشراكات مستقبلية ومواصلة المساهمة في قطاع الإسكان في مملكة البحرين. كما يُمثل المشروع أول تطوير رسمي يدعم برنامج بنك الإسكان لبيع الوحدات السكنية على الخارطة.

ويضم المشروع ٤٤ وحدة سكنية عصرية مطلة على الواجهة البحرية، وهي حالياً قيد الإنشاء، وقد تم تصميمه ليشكل مجتمعاً سكنياً حديثاً ضمن منطقة مدينة سلمان المتنامية. وتُقام الفلل على قسائم تتراوح مساحاتها بين ١٨٣ و٢١٦ متراً مربعاً، بمساحة بناء تبلغ ٢٢١ متراً مربعاً لكل وحدة. وسيتم تخصيص هذه الفلل للمواطنين البحرينيين المستحقين والمُدرجين على قوائم الانتظار للإسكان الحكومي، على أن يتولى بنك الإسكان توفير الحلول التمويلية للمستفيدين ضمن البرنامج.

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 19 عاماً 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 2013 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 عبد الله الحميضي

نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد الحميضي هو نائب المدير العام للشركة العملية العقارية في الكويت. وهو عضو في فريق عمل الشركة العملية العقارية منذ عام 2016، ويمتلك السيد الحميضي أكثر من 19 عامًا من الخبرة الواسعة في مجال العقارات في القطاع الخاص. بينما كان في شركة أجيال العقارية والترفيهية، قام بإدارة تطوير أطول ناطحة سحاب في الكويت، برج الحمراء، وعمل أيضًا في شيكاغو بالولايات المتحدة الأمريكية مع ستانلي كونسالانتس، وهو يعمل حاليًا كعضو في مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري، وعمل سابقًا كرئيس مجلس إدارة شركة سينما الحمراء، وعضوًا في مجلس الإدارة لكل من شركة إيكوفيرت للتجارة العامة والمقاولات في الكويت وشركة عقارات الخليج. وهو حاصل على درجة بكالوريوس العلوم في الهندسة المدنية من جامعة سانتا كلارا في كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية.



السيد / سليمان محمد الفريح

عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

يشغل السيد/ الفريح منصب نائب رئيس أول لقطاع أسواق رأس المال في شركة وفترة للاستثمار الدولي بدولة الكويت، ويتمتع بخبرة مهنية تمتد لأكثر من 20 عامًا في الشركة، تدرج خلالها في عدد من المناصب القيادية في مجالات الاستثمار وأسواق رأس المال.

والى جانب مسؤولياته التنفيذية، يشغل السيد/ الفريح منصب رئيس مجلس إدارة Marbil Yapi Construction في جمهورية تركيا.

يحمل السيد/ الفريح درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الكويت.



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 محمد العجلان

عضو مجلس الإدارة

السيد العجلان يمتلك خبرة تمتد لأكثر من 30 عامًا في القطاعين العام والخاص، وهو خبير في قيادة الاستراتيجيات والإدارة في الشركات المدرجة. بدأ مسيرته المهنية أواخر الثمانينات في شركة التعبئة والصناعات البلاستيكية، ثم تولى رئاسة إدارة التدريب والتطوير في الهيئة العامة للصناعة، قبل أن ينضم في أوائل التسعينات إلى الشركة الكويتية لإنتاج الزيوت والشحوم، ومن ثم يرشخ مسيرته في الشركات العامة عبر ارتباط استمر 11 عامًا مع الشركة الكويتية للمقاصة. كما شغل عضوية مجالس إدارة عدد من الشركات المدرجة في قطاعات متنوعة، منها شركة القرين القابضة، وشركة القرين لصناعة البتروكيماويات (QPIC)، وشركة الزمردة للإجارة والتمويل. وهو حاصل على بكالوريوس في دراسات الأعمال من جامعة الكويت، وشارك في دورات تدريبية متقدمة في لندن ونيويورك برعاية غولدمان ساكس وميريل لينش.



السيد ناصر عبد الحميد الناصر

عضو مجلس الإدارة

السيد الناصر هو مدير الاستثمارات في شركة استيراد للاستثمار ش.م.ب. يتمتع بخبرة تزيد عن 12 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، ريادة الأعمال العالمية من كلية بابسون في ماساتشوستس، الولايات المتحدة الأمريكية.



السيد/ عبد العزيز خالد الغملاس

عضو مجلس الإدارة

يمتلك السيد/ عبدالعزيز الغملاس خبرة عملية تزيد عن 18 عامًا في القطاع المالي والاستثماري، شملت مجالات التداول، والتحليل المالي، والاستشارات المالية، والاستثمارية. مجال إدارة الأصول، وقد بنى سجلًا حافلًا من النجاحات في إدارة محافظ استثمارية كبرى داخل أسواق دول مجلس التعاون الخليجي. يشغل حاليًا منصب نائب الرئيس التنفيذي ورئيس قطاع إدارة الأصول في شركة كفيك للاستثمار منذ يناير 2020.

ويمتاز بقيادة استراتيجية فعالة، ومهارات تحليلية دقيقة، وقدرة عالية على اتخاذ القرارات وتطوير وتنفيذ الخطط والرؤى التي تسهم في تعزيز النمو والاستدامة المؤسسية. كما يُعرف بقدرته على بناء فرق عمل عالية الأداء، وتعزيز ثقافة التميز والشفافية ضمن بيئات العمل الاستثمارية.

السيد/ عبدالعزيز حاصل على درجة بكالوريوس العلوم تخصص إدارة الأعمال من جامعة اريزونا.



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 وقرروض 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 المالية في الأوراق المالية (الأولى للوساطة) (2014-2019)، وكنايب 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

الرئيس 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 ويشرف على تخطيط وتنفيذ أنشطة الشركة، كما يشارك بفعالية في تحقيق أهداف الشركة الإستراتيجية. قبل انضمامه إلى «البحرين الأولى» كان يشغل منصب مدير عام نيويورك كوفي ومدير عام مارينر تكنولوجيز، حيث كان بمثابة المصمم الرئيسي لصفحة الأخبار الإلكترونية لأعمال منطقة مجلس التعاون الخليجي وعنوانها الإلكتروني trade Arabia.com. كما أنه عضو في معهد الأراضي 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، وهو أيضاً طالب ومرشح لنيل درجة الدكتوراه في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في البحرين. ويحمل السيد تايلور شهادة FCMA و CGMA من معهد المحاسبين القانونيين (CIMA) ورابطة المحاسبين المهنيين المعتمدين الدوليين (AICPA).



حصّة الجابر
مدير تطوير مشاريع



حسين سلمان
مراقب مالي أول



اميرة القصيمي
سكرتير مجلس الإدارة



محمود حسن
مساعد أول - تطوير أعمال



سيد مصطفى العلوي
مدير - حسابات



بسمة المخرق
مدير الموارد البشرية و التسويق



معاذ المستريحي
مدير عمليات المجمع



توبسون موادوري
مدير عمليات المجمع



مروة النشيط
مساعد أول - تطوير أعمال



منى علي
مساعد اداري



عبدالحسيب عيد الودود
مساعد - نظام المعلومات



حسين عيسى
مساعد - تحصيل وعلاقات حكومية

الرقابة الداخلية

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 (مفقلة) 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 ٢٠٢٥ على النحو التالي:

أسم الشركة	الجنسية	عدد الأسهم	النسبة %
شركة كامكو الاستثمار – حساب عملاء	الكويت	٤١,٣٩٢,٨٩٥	٪٢١.٥
بنك الخليج – حساب العملاء	الكويت	٣٩,٣٩٠,٨٢٠	٪٢٠.٤
شركة وفره للاستثمار الدولي – حساب عملاء	الكويت	٣٨,١٧١,١٧٤	٪١٩.٨
يعقوب يوسف الجوعان	الكويت	١٨,٣١٩,١٢٢	٪٩.٥
شركة استيراد الاستثمارية (ش م ب)	البحرين	١١,٩٨٨,٤١٠	٪٦.٢
الهيئة العامة للتقاعد والتأمينات الاجتماعية (ضمان)	قطر	٩,٣٤٥,٥١٣	٪٤.٩
مساهمين آخرين	متنوعة	٣٤,٠٢٣,٧٩٦	٪١٧.٧
المجموع		١٩٢,٦٣١,٧٣٠	٪١٠٠

توزيع الملكية بحسب الجنسية على النحو التالي:

الجنسية	عدد المساهمين	عدد الأسهم	النسبة %
كويتية	٢٨٦	١٦٨,٨٩٦,٩٦٠	٪٨٧.٧
بحرينية	٩	١٣,٥٣٥,٠٦٨	٪٧.٠
جنسيات أخرى	١٩	١,٠١٩٩,٧٠٢	٪٥.٣
المجموع	٣١٤	١٩٢,٦٣١,٧٣٠	٪١٠٠

حجم المساهمة	عدد المساهمين	عدد الأسهم	النسبة %
أقل من ٪١	٣٠١	٢٣,١٧٦,٣٤٧	٪١٢.٠
٪١ إلى أقل من ٪٥	٨	٢,٠١٩٢,٩٦٢	٪١.٥
٪٥ إلى أقل من ٪١٠	٢	٣,٠٣٠٧,٥٣٢	٪١٥.٧
٪١٠ أو أكثر	٣	١١٨,٩٥٤,٨٨٩	٪٦١.٨
المجموع	٣١٤	١٩٢,٦٣١,٧٣٠	٪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 تفرضاها 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 أعضاء.

تكوين مجلس الإدارة والحضور

يمتلك أعضاء مجلس الإدارة مجتمعين خلفية واسعة في مجال المال والتطوير العقاري والخبرة الإدارية الأوسع. يقدم الأعضاء توجيهات قيمة تساعد على تحقيق أهداف الشركة. يتكون المجلس من سبعة (٢٠٢٤ : سبعة) أعضاء غير تنفيذيين تضم بما في ذلك اثنين (٢٠٢٤ : 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 ٢٠٢٥:

أسم العضو	٢٠٢٥-١	٢٠٢٥-٢	٢٠٢٥-٣	٢٠٢٥-٤	٢٠٢٥-٥	٢٠٢٥-٦	٢٠٢٥-٧	نسبة الحضور
تاريخ الاجتماع	٢٧ يناير	١٩ مارس	٢٤ أبريل	٢٤ أبريل	٢١ مايو	٨ سبتمبر	١٠ نوفمبر	
وليد أحمد الخاجة	رئيس	رئيس	رئيس	رئيس	رئيس	رئيس	رئيس	100%
عبدالعزیز عبدالله الحمیضي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
سليمان محمد الفريح	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
عبدالله حمد الجوعان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
أحمد محمد العجلان	غائب	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	85.7%
ناصر عبد الحميد الناصر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
عبد العزیز خالد الغملاس	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لاجتماعات المجلس للسنة المالية ٢٠٢٥:

أسم العضو	٢٠٢٥-١	٢٠٢٥-٢	نسبة الحضور
تاريخ الاجتماع	٢٦ يناير	٩ نوفمبر	
سليمان محمد الفريح	رئيس	رئيس	100%
أحمد محمد العجلان	غائب	حاضر	50%
عبدالعزیز خالد الغملاس	حاضر	حاضر	100%

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لاجتماعات لجنة تعويضات ومكافآت الموظفين للسنة المالية ٢٠٢٥:

أسم العضو	٢٠٢٥-١	٢٠٢٥-٢	نسبة الحضور
تاريخ الاجتماع	٢٧ يناير	١٠ نوفمبر	
عبدالله حمد الجوعان	رئيس	رئيس	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 لجتين تابعتين قد تم إعطاء صلاحيات محددة لكل لجنة على النحو التالي:

لجنة التدقيق و إدارة المخاطر

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

عقدت اللجنة اجتماعين خلال السنة المالية ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٣).

لجنة المكافآت

أنشأت لجنة تعويضات الموظفين لتتوافق مع متطلبات حوكمة الشركات. وهي مسؤولة عن تحديد الأشخاص المؤهلين لمنصب الرئيس التنفيذي (“CEO”) وغيرهم من موظفي الشركة بما يعتبره المجلس مناسباً، باستثناء تعيين مدققي الحسابات الخارجيين والداخليين التي يجب أن يكون مسؤولية لجنة التدقيق وإدارة المخاطر. يمكن للجنة أن تقدم توصيات إلى المجلس لمراجعة سياسات الأجور للشركة لكل من الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة. مكافآت المجلس تخضع لموافقة المساهمين في اجتماعات الجمعية العمومية العادية. يجب أن تجتمع اللجنة مرتين على الأقل في السنة.

عقدت اللجنة اجتماعين خلال السنة المالية ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٢).

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 الأنترنت: www.firstbahrain.com.

إدارة المخاطر

لقد وضعت الشركة إطاراً لإدارة المخاطر والذي يوفر الضوابط والإدارة المستمرة للمخاطر الكبرى الكامنة في أنشطة الأعمال الأساسية للشركة. مجلس الإدارة لديه السلطة المطلقة لتحديد مستوى المخاطر المسموح به والحدود التي تعمل فيها الشركة. لجنة التدقيق 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: ١٤٤٧/١/٢١
الموافق: ٢٠٢٦/٤/٠٩

تقرير هيئة الرقابة الشرعية
عن الفترة المالية ٢٠٢٥/١/١ - ٢٠٢٥/١٢/٣١

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 (١٠) قرارات.

ثالثاً : السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:

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

رابعاً : الرأي النهائي:

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

١. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/١٢/٣١ 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 ٢٠٢٥/١/١ - ٢٠٢٥/١٢/٣١ وهو يتضمن أربعة بنود على النحو الآتي:-

أولاً : أعمال هيئة الرقابة الشرعية:

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

هيئة الرقابة الشرعية

عضو هيئة الرقابة الشرعية
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 المجمع
- ٥ بيان الدخل الشامل المجمع
- ٦ بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
- ٧ بيان التدفقات النقدية المجمع
- ٨ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



تقرير مدقق الحسابات المستقل

والقوائم المالية السنوية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

أرياء

أرياء

أرياء

الرأي
دققنا القوائم المالية المُجمعة لشركة البحرين الأولى للتطوير العقاري شركة مساهمة كويتية (مقفلة)، الكويت ("الشركة") وشركاتها التابعة (المشار إليها مجتمعة "المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي المُجمعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وبيان الدخل الشامل المُجمع، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وبيان التدفقات النقدية المُجمعللسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المتممة للقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية.

وفي رأينا، تُعبر القوائم المالية المُجمعة المرفقة بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية المُجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقًا لمعايير محاسبة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية كما أصدرها مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس إبداء الرأي

أجرينا تدقيقنا وفقًا لمعايير التدقيق الدولية، ونُبين مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير بمزيد من التفصيل في بند "مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقًا لمدونة الأخلاقيات الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) الصادرة عن مجلس معايير الأخلاقيات الدولية للمحاسبين، واستوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقًا لمدونة مجلس معايير الأخلاقيات الدولية للمحاسبين. ونعتمد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

تقع على عاتق الإدارة مسؤولية إعداد القوائم المالية المُجمعة وعرضها العادل وفقًا لمعايير محاسبة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية كما أصدرها مجلس معايير المحاسبة الدولية، ومسؤولية نظام الرقابة

الداخلية الذي تراه الإدارة ضروريًا لتمكين إعداد قوائم مالية موحدة خالية من أي تحريف جوهري، سواء نشأ ذلك عن احتيال أو خطأ. وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة، والإفصاح، حسب الاقتضاء، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي ما لم تنو الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لم يكن لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك. ويتولى المكلفون بالحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية المُجمعة ككل خالية من أي تحريف جوهري، سواء نشأ ذلك عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. ويُعد التأكيد المعقول مستوى عاليًا من التأكيد، ولكنه لا يمثل ضمانًا بأن التدقيق الذي أُجري وفقًا لمعايير التدقيق الدولية سيكتشف دائمًا أي تحريف جوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن احتيال أو خطأ وتُعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع بشكل معقول، بمفردها أو في مجموعها، أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدمين المتخذة بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من التدقيق وفقًا لمعايير التدقيق الدولية، نمارس الحكم المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- نحدد ونقيم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية الموحدة، سواء نشأ ذلك عن احتيال أو خطأ، ونصمم وننفذ إجراءات تدقيق تستجيب لتلك المخاطر، ونحصل على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، حيث قد ينطوي الاحتيال على تواطؤ، أو تزوير، أو حذف متعمد، أو تضليل، أو تجاوز لنظام الرقابة الداخلية.

- نكتسب فهمًا لنظام الرقابة الداخلية ذي الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.

- نقيم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي أعدها الإدارة.

- نستنتج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس المحاسبة كمنشأة عاملة، وبناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، نستنتج ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكًا كبيرًا حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة. وإذا استنتجنا وجود عدم يقين جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في القوائم المالية الموحدة، أو تعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار كمنشأة عاملة.

- نقيم العرض العام للقوائم المالية الموحدة، وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية المُجمعة تمثل المعاملات والأحداث الأساسية بطريقة تحقق العرض العادل.

- نخطط ونجري تدقيق المجموعة للحصول على أدلة تدقيق مناسبة وكافية فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو وحدات الأعمال داخل المجموعة كأساس لتكوين رأي حول القوائم المالية للمجموعة. ونحن نتحمل مسؤولية توجيه عمل التدقيق المنجز لأغراض تدقيق المجموعة والإشراف عليه ومراجعته. ونبقى وحدنا المسؤولين عن رأي التدقيق الخاص بنا.

ونتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق المخطط للتدقيق وتوقيته ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك

أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية نحددها خلال تدقيقنا.
تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

علاوة على ذلك، نرى أن الشركة احتفظت بدفاتر حسابات منتظمة، وأن القوائم المالية الموحدة، إلى جانب محتويات تقرير مجلس إدارة الشركة المتعلق بهذه القوائم المالية الموحدة، تتفق معها. ونقرر كذلك أننا حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي تطلبناها لغرض تدقيقنا وأن القوائم المالية المُجمعة تتضمن كافة المعلومات التي يطلبها قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ ولائحته التنفيذية وعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، وتعديلاتهما، وأن جردًا قد أُجري حسب الأصول؛ وأنه، على حد علمنا واعتقادنا، لم تقع أي مخالفات لقانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ ولائحته التنفيذية أو لعقد تأسيس الشركة أو نظامها الأساسي، وتعديلاتهما، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مما قد يكون له تأثير جوهري على نشاط الشركة أو على مركزها المالي الموحد.

طلال يوسف المزييني

سجل مراقبي الحسابات رقم ٢٠٩ فئة أ

دبلويت آند توش – الوزان وشركاه

الكويت ٢٠٢٦

بيان المركز المالي المجمع

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

كما في ٣١ ديسمبر		
إيضاح	٢٠٢٥	٢٠٢٤
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
عقارات استثمارية	٥	٢٨,١٥٥,١٦٣
موجودات حق الاستخدام	٩,٨٠٣	٧,٠٧٥
أثاث ومعدات	٧٨,٣١٣	٩٧,٥٧٣
ودائع وكالة	٩	١٦٣,١٥٤
نقد مقيد	٦	٢٣٨,٢٠٣
	٢٥,٦٢٤,٧٧١	٢٨,٤٩٨,٠١٤
الموجودات المتداولة		
عقارات قيد التطوير	٧	٤٥١,٤١٢
مدینون تجاریون وأرصدة مدينة أخرى	٨	٣٧٨,١١٩
نقد مقيد	٦	٤١٤,٥٩٨
ودائع وكالة	٩	٨١,٧٨٨
نقد ونقد معادل	١٠	١٣٥,١٨٦
	٢,٧٢٢,٣٨٤	١,٤٦١,١٠٣
إجمالي الموجودات	٢٨,٣٤٧,١٥٥	٢٩,٩٥٩,١١٧
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
رأس المال	١١	١٩,٢٦٣,١٧٣
احتياطي قانوني	١٢	٢٢,٣١٦
احتياطي تحويل العملات الأجنبية	١٣	١,٧٣٣,٧٥٣
(خسائر متراكمة) / أرباح مُرحلة		(١,٠٦٨,٩٥٦)
إجمالي حقوق الملكية	٢٠,٩٥٨,٢٩٦	٢١,٢١٥,٢٩٩
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
أرصدة تمويل إسلامي دائنة	١٤	٧,٨٣١,٣٤٧
مكافأة نهاية خدمة الموظفين		١٧٨,٩٧٢
		٤٤,٦٤٦
		٨,٠٣١٩
المطلوبات المتداولة		٧,٥١٤,٨١٦
أرصدة تمويل إسلامي دائنة	١٤	٣٥٩,٠٠١
مطلوبات عقود إيجار		٧,٠٧٥
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	١٥	١٩١,٦٧٢
توزيعات أرباح مستحقة		١٧٥,٧٥١
		١١٢,٨٨٠
		٧٥٦,٩٨٢
		٧٣٣,٤٩٩
إجمالي المطلوبات	٨,٢٧١,٧٩٨	٨,٧٤٣,٨١٨
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	٢٨,٣٤٧,١٥٥	٢٩,٩٥٩,١١٧


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	٢٠٢٥	٢٠٢٤
مبيعات فلل سكنية		
١٧	٢٧,٠٢٠	٢٦٧,١٣١
تكلفة الفلل السكنية المباعة		
١٧	(٣١٧,٢٠٦)	(٢٥٨,٨٠٣)
صافي (الخسارة) / الدخل من بيع عقارات قيد التطوير	(٤٧,٠٠٥)	٨,٣٢٨
إجمالي إيرادات التأجير		
١٦	١,٩٢٥,٥٠٩	١,٩٩٢,٤٣٦
تكلفة إيرادات التأجير		
	(٣٥٦,٠٩٧)	(٣٩٣,٨١٤)
صافي إيرادات التأجير	١,٥٦٩,٤١٢	١,٥٩٨,٦٢٢
مجمول الربح		
	١,٥٢٢,٤٠٧	١,٦٠٦,٩٥٠
مصاريف عمومية وإدارية		
١٨	(٦١٦,١٤٢)	(٦٣٠,٠٠٥)
مصاريف بيع وتسويق		
	(٣٩,١٣٩)	(٤,١٢١)
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية		
٥	(٢٨٩,٩٠٨)	(٨٣,٣٠٧)
خسارة بيع عقارات استثمارية		
٥	(١,٢٤٠,٣٤٢)	-
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة		
٣-١ ب	(١٦,٥٦١)	(٥١,٤٥٦)
أخرى (خسارة) / دخل - صافي		
	(٣٥,٥٦٧)	٣,١٩٧
(الخسارة التشغيلية) / الربح التشغيلي	(٧١٥,٢٥٢)	٨٠,٢٥٨
إيرادات من ودائع وكالة		
	٢٤,٩٢٤	١٥,٧١٠
تكلفة التمويل		
	(٥٧٤,٦٨٥)	(٥٩٧,٨١٠)
تكاليف التمويل - صافي		
	(٥٤٩,٧٦١)	(٥٨٢,١٠٠)
الخسارة قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة		
	(١,٢٦٥,١٣٣)	(٢٢٣,١٥٨)
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي		
	-	(٢,٠٠٨)
الزكاة		
	-	(٢,٧٧٧)
(الخسارة) / الربح للسنة		
	(١,٢٦٥,١٣٣)	(٢١٨,٣٧٣)
الدخل الشامل الآخر		
البنود التي قد يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر		
	١٢٥,٠٧١	٨٢,٧١٣
فروق ترجمة عملات أجنبية لعمليات أجنبية		
	١٢٥,٠٧١	٨٢,٧١٣
إجمالي الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للسنة	(١,١٣٩,٩٤٢)	٣٠٠,٨٦٠

تشكل الإيضاحات المتممة المبينة في الصفحات من ٣٦ إلى ٥٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

تشكل الإيضاحات المتممة المبينة في الصفحات من ٣٦ إلى ٥٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي تحويل عملات أجنبية	أرباح مرحلة/ (خسائر متراكمة)	إجمالي حقوق الملكية
٢٠,٠٥,٦٢٦	-	-	١,٦٥١,٠٤٠	(١٤٢,٢٨٤)	٢١,٥٤,٣٨٢
ربح السنة	-	-	-	٢١٨,٣٧٣	٢١٨,٣٧٣
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	٨٢,٧١٣	-	٨٢,٧١٣
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	٨٢,٧١٣	٢١٨,٣٧٣	٣٠١,٠٨٦
المحول إلى الاحتياطي القانوني	-	٢٢,٣١٦	-	(٢٢,٣١٦)	-
توزيعات أرباح من تخفيض رأس المال	(٦٠,١٦٩)	-	-	-	(٦٠,١٦٩)
إطفاء الخسائر المتراكمة	(١٤٢,٢٨٤)	-	-	١٤٢,٢٨٤	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١٩,٢٦٣,١٧٣	٢٢,٣١٦	١,٧٣٣,٧٥٣	١٩٦,٥٧	٢١,٢١٥,٢٩٩
خسارة السنة	-	-	-	(١,٢٦٥,١٣)	(١,٢٦٥,١٣)
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	١٢٥,٧١	-	١٢٥,٧١
إجمالي الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للسنة	-	-	١٢٥,٧١	(١,٢٦٥,١٣)	(١,١٣٩,٤٢٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٩,٢٦٣,١٧٣	٢٢,٣١٦	١,٨٥٨,٨٢٤	(١,٠٦٨,٩٥٦)	٢٠,٠٧٥,٣٥٧

بيان التدفقات النقدية المجمع

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

للجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	إيضاح	٢٠٢٥	٢٠٢٤
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
(الخسارة) / الربح للسنة		(١,٢٦٥,١٣)	٢١٨,٣٧٣
تعديلات للبنود التالية:			
خسارة بيع عقارات استثمارية	٥	١,٢٤٠,٣٤٢	-
استهلاك - أثاث ومعدات		١٩,٧٩٤	٢٠,٩٧٠
استهلاك - موجودات حق الاستخدام		١٨,٣٨٨	١٦,٩٥٢
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة، صافي	٣- (١) ب	١٦,٥٦١	٥١,٤٥٦
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	٥	٢٨٩,٩٠٨	٨٣,٣٠٧
إطفاء رسوم الترتيب	١٤	٨,٩٦٢	٨,٩٢٥
تكاليف التمويل		٥٧٤,٦٨٥	٥٩٧,٨١٠
إيرادات من ودائع وكالة		(٢٤,٩٢٤)	(١٥,٧١٠)
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين		١٧,٧٣٦	١٩,٩٨٤
الدخل التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل		٨٩٦,٤٣٩	١,٠٠٢,٠٦٧
التغيرات في رأس المال العامل:			
عقارات قيد التطوير		٢٦٨,٠٥٠	٢٥٦,٦٢٥
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى		(١٧٩,٣٣٤)	٤١,٢١٢
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى		٣٠,٢٢٠	(٥٢,٦٤٠)
توزيعات أرباح مستحقة		(٦٢,٨٧١)	(٤٢,٩٨٧)
النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		٩٥٢,٥٠٤	١,٢٠٤,٢٧٧
مدفوعات مكافأة نهاية خدمة الموظفين		(٧٧,٦٩٧)	-
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		٨٧٤,٨٠٧	١,١٢٠,٥٨٠
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:			
صافي المتحصلات من بيع عقارات استثمارية	٥	١,٦٥٣,٧٩٧	-
شراء أثاث ومعدات		-	(٢٩,٦١٨)
(الاستثمار في) / سحب من ودائع وكالة		(١,٨٩٦,٨٢٨)	٣٥٧,٦٧٣
متحصلات إيرادات من ودائع وكالة		٢٤,٩٢٤	١٥,٧١٠
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية		(٢١٨,١٠٧)	٣٤٣,٧٦٥
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:			
سداد أرصدة تمويل إسلامي دائنة	١٤	(٣٥٧,١٠٢)	(٢٤٩,٥٠٨)
مدفوعات مطلوبات عقود إيجار		(١٩,١٠٦)	(١٧,٦٣٧)
مدفوعات تكاليف التمويل		(٥٧٤,٦٨٥)	(٥٩٧,١٢٥)
توزيعات من خلال تخفيض رأس المال		-	(٦٠,١٦٩)
تدفقات نقدية مقيدة		٢٩٦,٣٤٩	(٣٥٦,٤٩٢)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(٦٥٤,٥٤٤)	(١,٨٢٠,٩٣١)
صافي الزيادة/(النقص) في النقد والنقد المعادل		٢,١٥٦	(٢٧٢,٨٨٩)
صافي فروق أسعار صرف العملات الأجنبية		٤,٦٩٦	٣,٣١٢
النقد والنقد المعادل في بداية السنة		١٣٥,١٨٦	٤٠٤,٧٦٣
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	١٠	١٤٢,٠٣٨	١٣٥,١٨٦

تشكل الإيضاحات المتممة المبينة في الصفحات من ٣٦ إلى ٥٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

تشكل الإيضاحات المتممة المبينة في الصفحات من ٣٦ إلى ٥٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

١ التأسيس والأنشطة

تأسست شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري شركة مساهمة كويتية (مقفلة) ("الشركة الأم") كشركة مساهمة كويتية قابضة في ٥ أكتوبر ٢٠٠٤. وتحمل الشركة الأم السجل التجاري رقم ١٣٨٣٧ بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٠٤. وتزاول الشركة الأم أنشطتها وفقاً للشريعة الإسلامية السمحاء، والتي تشمل:

- تداول وإدارة وتطوير العقارات داخل الكويت وخارجها.
- تملك وشراء وبيع أسهم وسندات الشركات العقارية داخل الكويت وخارجها.
- إجراء صيانة للعقارات، بما في ذلك الأعمال الميكانيكية، والكهربائية الميكانيكية، وأعمال تكييف الهواء.
- تقديم خدمات الاستشارات العقارية، ودراسات الجدوى والتقييمات العقارية.
- إدارة وتشغيل وتاجير الفنادق، والنوادي، والمباني السكنية، والمنتجعات السياحية والصحية وتقديم خدمات الدعم.
- تنظيم المعارض العقارية لمشاريع الشركة الأم العقارية.

يقع المقر الرئيسي المسجل للشركة الأم في ص.ب. ٢٩٢٩٥ الصفاة ٣١٥٣، دولة الكويت.

يقع المكتب الرئيسي للشركة الأم في الدور الثاني، برج المدينة، شارع خالد بن الوليد، شرق، دولة الكويت.

تشمل القوائم المالية المُجمعةالشركة الأم وشركاتها التابعة (المشار إليها مجتمعة "المجموعة")، وتُبين أدناه قائمة بالشركات التابعة المباشرة وغير المباشرة:

بلد التأسيس	بلد التأسيس	نسبة الملكية	الأنشطة الرئيسية
		٢٠٢٥	٢٠٢٤
شركة البحرين الأولى القابضة ذ.م.م *	مملكة البحرين	٪١٠٠	أنشطة شركة قابضة
شركة كويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م	مملكة البحرين	٪١٠٠	أنشطة عقارية واستثمارية
شركة مجال للمستودعات ذ.م.م	مملكة البحرين	٪١٠٠	أنشطة عقارية واستثمارية
شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م	مملكة البحرين	٪١٠٠	أنشطة عقارية واستثمارية
شركة السيف لضيافة الاستثمار ذ.م.م **	مملكة البحرين	–	أنشطة عقارية واستثمارية

*حولت الشركة الأم فرعها في البحرين إلى شركة قابضة مؤسسة محليًا ومملوكة بالكامل في مملكة البحرين بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، ونقلت كافة شركاتها التابعة في البحرين إلى الشركة القابضة بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠٢٤، والتي تمتلك من خلالها بشكل مباشر وغير مباشر نسبة ٪١٠٠ من شركاتها التابعة

** اختارت الشركة الأم تصفية شركة السيف لضيافة الاستثمار ذ.م.م، وهي شركة تابعة غير مباشرة في مملكة البحرين، ومملوكة بنسبة ٪١٠ لشركة كويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م، واكتملت التصفية في ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٥.

بلغ إجمالي عدد الموظفين في المجموعة ١٤ موظفًا كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٦ موظفًا).

صرح مجلس الإدارة بإصدار القوائم المالية المُجمعةللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بتاريخ ٠٩ مارس ٢٠٢٦، ويتمتع المساهمون بصلاحيّة تعديل هذه القوائم المالية المُجمعة في اجتماع الجمعية العامة السنوي.

٢ السياسات المحاسبية الجوهرية

تُبين أدناه السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. وطبقت هذه السياسات باستمرار على جميع السنوات المعروضة، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

٢-١ أساس الإعداد

(١) الامتثال لمعايير محاسبة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية كما أصدرها مجلس معايير المحاسبة الدولية

أعدت القوائم المالية المُجمعةللمجموعة وفقاً لمعايير محاسبة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. وتتألف معايير محاسبة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية من المراجع المعتمدة التالية:

- معايير محاسبة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
- معايير المحاسبة الدولية
- التفسيرات التي وضعتها لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو الهيئة السابقة لها، وهي لجنة التفسيرات الدائمة.

يتطلب إعداد القوائم المالية المُجمعةبما يتوافق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة. كما يتطلب من الإدارة ممارسة حكمها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. وقد يكون للتغيرات في الافتراضات تأثير جوهري على القوائم المالية المُجمعة في الفترة التي تتغير فيها الافتراضات. وتعتقد الإدارة أن الافتراضات الأساسية مناسبة. ونُفصَح في الإيضاح رقم ٤ عن المجالات التي تنطوي على درجة أعلى من الحكم أو التعقيد، أو المجالات التي تكون فيها الافتراضات والتقديرات جوهرية للقوائم المالية الموحدة.

مبدأ الاستمرارية

اقتنعت إدارة المجموعة بأن المجموعة تمتلك الموارد الكافية لمواصلة أعمالها في المستقبل المنظور. وعلاوة على ذلك، لا تدرك الإدارة وجود أي حالات عدم يقين جوهرية قد تثير شكًا كبيرًا حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة. ولذلك، تستمر القوائم المالية المُجمعةفي الإعداد على أساس مبدأ الاستمرارية.

(٢) مبدأ التكلفة التاريخية

أعدت القوائم المالية المُجمعةعلى أساس مبدأ التكلفة التاريخية، والمعدل للتقييم العادل "للعقارات الاستثمارية".

٢-١-١ التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

في السنة الحالية، طبقت المجموعة التعديل التالي على معايير محاسبة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والذي يُعد ساري المفعول إلزاميًا للفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥. ولم يكن لاعتماده أي تأثير جوهري على الإفصاحات أو على المبالغ المُقَرر عنها في هذه القوائم المالية الموحدة:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بعنوان افتقار القابلية للتبادل:

اعتمدت المجموعة التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ لأول مرة في السنة الحالية.

تحدد التعديلات كيفية تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للتبادل، وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك.

٢-١-٢ معايير محاسبة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم تدخل حيز التنفيذ بعد:

في تاريخ التصريح بإصدار هذه القوائم المالية الموحدة، لم تطبق المجموعة معايير محاسبة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي صُدرت ولكنها لم تدخل حيز التنفيذ بعد:

تاريخ السريان	المعيار المحاسبي الجديد أو التعديلات
يناير ٢٠٢٦	تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ تصنيف وقياس الأدوات المالية والعقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة
يناير ٢٠٢٦	التحسينات السنوية على معايير محاسبة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – الإصدار ١١
يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٨ – العرض والإفصاحات في القوائم المالية
يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٩ – الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات

لا يزال مجلس الإدارة يقيم تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٨، ولا يتوقعون أن يكون لاعتماد المعايير المتبقية المدرجة أعلاه تأثير جوهري على القوائم المالية المُجمعةللمجموعة في الفترات المستقبلية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

٢-٢ التوحيد

٢-٢-١ الشركات التابعة

تُعد الشركات التابعة كافة المنشآت (بما في ذلك المنشآت المهيكلة) التي تسيطر عليها المجموعة. وتسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تتعرض، أو تمتلك حقوقًا في، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها في توجيه أنشطة المنشأة. وتُوخَد الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي تُنقل فيه السيطرة إلى المجموعة. وتُستبعد من التوحيد من تاريخ زوال تلك السيطرة.

وتُستبعد المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة بين شركات المجموعة من المعاملات المتبادلة. وتُستبعد كذلك الخسائر غير المحققة ما لم تقدم المعاملة دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول. وغيّرت السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة لضمان الاتساق مع السياسات التي اعتمدها المجموعة.

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

تعامل المجموعة المعاملات مع الحصص غير المسيطرة التي لا تُؤدي إلى فقدان السيطرة كمعاملات مع مالكي حقوق الملكية في المجموعة. ويؤدي التغير في حصة الملكية إلى إجراء تعديل بين القيم الدفترية للحصص المسيطرة وغير المسيطرة لتعكس حصصها النسبية في الشركة التابعة. ويُعترف بأي فرق بين مبلغ التعديل للحصص غير المسيطرة وأي مقابل مدفوع أو مستلم في احتياطي مستقل ضمن حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم.

وعندما تتوقف المجموعة عن توحيد أو المحاسبة بطريقة حقوق الملكية لاستثمار ما بسبب فقدان السيطرة، أو السيطرة المشتركة، أو التأثير الهام، تُعاد قياس أي حصة محتفظ بها في المنشأة بقيمتها العادلة مع الاعتراف بالتغير في القيمة الدفترية في بيان الدخل الشامل المُجمع . وتصبح هذه القيمة العادلة هي القيمة الدفترية الأولية لأغراض المحاسبة اللاحقة عن الحصة المحتفظ بها كشركة زميلة، أو مشروع مشترك، أو أصل مالي. وعلاوة على ذلك، تُحاسب أي مبالغ معترف بها مسبقًا في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك المنشأة كما لو كانت المجموعة قد استبعدت الأصول أو المطلوبات ذات الصلة مباشرة. وقد يعني ذلك إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها مسبقًا في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الدخل الشامل المُجمع .

٢-٣ العملات الأجنبية

(أ) **عملة الأداء والعرض**

تُقاس البنود المدرجة في القوائم المالية المُجمعة بالدينار البحريني، وهو عملة البيئة الاقتصادية الأساسية التي تعمل فيها المجموعة ("عملة الأداء"). وتُعرض القوائم المالية المُجمعة بالدينار الكويتي، وهو عملة العرض للشركة الأم للمجموعة.

(ب) المعاملات والأرصدة

تُترجم معاملات العملات الأجنبية إلى عملة الأداء باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات أو التقييم، حيثما تُعاد قياس البنود. ويُعترف بأرباح وخسائر الصرف الأجنبي الناتجة عن تسوية مثل هذه المعاملات وعن ترجمة الأصول والمطلوبات النقدية المقومة بعملات أجنبية بأسعار الصرف في نهاية السنة في بيان الدخل الشامل المُجمع .

تُترجم البنود غير النقدية التي تُقاس بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي حُددت فيه القيمة العادلة. ويُعترف بفروق الترجمة للأصول والمطلوبات المدرجة بالقيمة العادلة في بيان الدخل الشامل المُجمع.

(ج) العمليات الخارجية

تُترجم نتائج ومركز مالي كافة العمليات الأجنبية (والتي لا تملك أي منها عملة اقتصاد شديد التضخم) التي تمتلك عملة أداء تختلف عن عملة العرض إلى عملة العرض على النحو التالي:

- (١) تُترجم الأصول والمطلوبات لكل مركز مالي معروض بسعر الإقفال في تاريخ ذلك المركز المالي؛
- (٢) تُترجم الإيرادات والمصاريف لكل قائمة دخل شامل بمتوسط أسعار الصرف (ما لم يكن هذا المتوسط تقريبًا غير معقول للتأثير التراكمي للأسعار السائدة في تواريخ المعاملات، وفي هذه الحالة تُترجم الإيرادات والمصاريف بالسعر في تواريخ المعاملات)؛ و
- (٣) يُعترف بكافة فروق الصرف الناتجة في الدخل الشامل الآخر.

٢-٤ العقارات الاستثمارية

تُصنف العقارات المحتفظ بها لتحقيق عوائد تأجيلية طويلة الأجل أو لزيادة رأس المال أو كليهما، والتي لا تشغلها الشركات في المجموعة الموحدة، كعقارات استثمارية. وتشمل العقارات الاستثمارية أيضًا العقارات قيد الإنشاء أو التطوير لاستخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

تُقاس العقارات الاستثمارية التي يُحصل عليها من خلال عقد إيجار مبدئيًا بمبلغ مطلوبات عقد الإيجار معدلًا بأي مدفوعات إيجار سُددت في أو قبل تاريخ البدء.

تُقاس العقارات الاستثمارية مبدئيًا بتكلفتها، بما في ذلك تكاليف المعاملات ذات الصلة وتكاليف الاقتراض حيثما ينطبق ذلك.

وبعد الاعتراف الأولي، تُدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. وتُقاس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بالقيمة العادلة إذا اعتُبرت القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق. وتُقاس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق، ولكن تتوقع المجموعة أن تكون القيمة العادلة للعقار قابلة للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال الإنشاء، بالتكلفة ناقصًا انخفاض القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو يكتمل الإنشاء – أيهما أسبق. وتستند القيمة العادلة إلى أسعار السوق النشطة، معدلة، عند الضرورة، للاختلافات في طبيعة أو موقع أو حالة الأصل المعين. وإذا لم تتوافر هذه المعلومات، تستخدم المجموعة طرق تقييم بديلة، مثل الأسعار الحديثة في أسواق أقل نشاطًا أو توقعات التدفقات النقدية المخصصة.

يُجري مقيمون مهنيون يمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ولديهم خبرة حديثة في موقع وفئة العقار الاستثماري محل التقييم التقييمات كما في تاريخ التقرير. وتشكل هذه التقييمات الأساس للقيم الدفترية في قائمة المركز المالي الموحدة. وتطبق الإدارة أحكام في استنتاج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

لا تزال تقاس العقارات الاستثمارية التي يُعاد تطويرها للاستمرار في استخدامها كعقارات استثمارية أو التي أصبح السوق بالنسبة لها أقل نشاطًا بالقيمة العادلة.

تعكس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، من بين أمور أخرى، إيرادات التأجير من عقود الإيجار الحالية والافتراضات الأخرى التي سيضعها المشاركون في السوق عند تسعير العقار في ظل ظروف السوق الحالية.

تُرسمل النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالنفقات إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. وتُقيد كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى كمصروفات عند تكبدها. وعند استبدال جزء من عقار استثماري، تُستبعد القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يُعترف بالتغيرات في القيم العادلة في بيان الدخل الشامل المُجمع ضمن "التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية". وتُستبعد العقارات الاستثمارية إما عند استبعادها أو عند سحب العقار الاستثماري نهائيًا من الاستخدام ولا يُتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعاده. ويُعترف بالأرباح أو الخسائر الناشئة عن سحب أو استبعاد عقار استثماري في بيان الدخل الشامل المُجمع . وحيثما تستبعد المجموعة عقارًا بالقيمة العادلة في معاملة على أساس تجاري، تُعدل القيمة الدفترية فوريًا قبل البيع إلى سعر المعاملة، ويُسجل التعديل في بيان الدخل الشامل المُجمع.

٢-٥ عقارات قيد التطوير

تُدرج العقارات قيد التطوير بالتكلفة و صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. وتُخصص التكاليف للعقارات قيد التطوير بالطريقة الأكثر ملاءمة لفئة المخزون المعينة، مقيمة على أساس الوارد أولاً يصرف أولاً. ويمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للعقارات قيد التطوير ناقصًا كافة التكاليف المقدرة للاكتمال والتكاليف اللازمة لإتمام البيع.

٢-٦ أثاث ومعدات

يُدرج الأثاث والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصًا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة لانخفاض القيمة، إن وجدت.

تشمل تكلفة بند الأثاث والمعدات سعر شرائه وأي تكاليف مباشرة تعزى إليه. وتشمل التكلفة تكلفة استبدال جزء من أثاث ومعدات حالية في وقت تكبد تلك التكلفة إذا استوفيت معايير الاعتراف؛ وتستثني تكاليف الخدمة اليومية لبند الأثاث والمعدات.

تُدرج التكاليف اللاحقة في القيم الدفترية للأصل أو يُعترف بها كأصل مستقل، حسب الاقتضاء، فقط عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. وتُستبعد القيمة الدفترية للجزء المستبدل. وتُحمل كافة الإصلاحات والصيانة الأخرى على الدخل الشامل خلال الفترة المالية التي تُتكد فيها.

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

تُصنف الذمم الدائنة لتمويل إسلامي كمطلوبات متداولة ما لم يكن لدى المجموعة حق غير مشروط لتأجيل تسوية المطلوب لمدة لا تقل عن ١٢ شهرًا بعد فترة التقرير.

تُصنف أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة على أنها مطلوبات مُتداولة ما لم يكن للمجموعة حق غير مشروط في تأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهرًا على الأقل بعد فترة التقرير.

٢-١- مكافأة نهاية خدمة الموظفين

تلتزم المجموعة بموجب قوانين العمل في البلدان المعنية بتقديم مدفوعات للموظفين مقابل مكافأة ما بعد انتهاء الخدمة من خلال خطة منافع محددة. وتُسدد هذه المدفوعات كمبلغ مقطوع في نهاية خدمة الموظف. ويُعد هذا الالتزام غير ممول ويُحتسب كالمبلغ المستحق الدفع نتيجة لإنهاء الخدمة غير الطوعي لموظفي المجموعة في تاريخ التقرير. وتتوقع المجموعة أن تنتج هذه الطريقة تقديرًا تقريبيًا موثوقًا للقيمة الحالية لهذا الالتزام.

وفيما يتعلق بموظفيها الوطنيين، تسدد الشركة الأم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية محتسبة كنسبة مئوية من رواتب الموظفين.

٢-١١ المخصصات

يُعترف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لأحداث سابقة؛ ومن المحتمل أن يُتطلب تدفق صادر للموارد لتسوية الالتزام؛ وأمكن تقدير المبلغ بشكل موثوق. ولا يُعترف بالمخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المتشابهة، يُحدد احتمال طلب تدفق صادر في التسوية من خلال النظر في فئة الالتزامات ككل. ويُعترف بالمخصص حتى لو كان احتمال التدفق الصادر فيما يتعلق بأي بند واحد مدرج في نفس فئة الالتزامات قد يكون ضئيلاً.

تُقاس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقعة طلبها لتسوية الالتزام باستخدام سعر قبل الضرائب يعكس التقييمات الحالية للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالالتزام. ويُعترف بالزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الزمن كمصرف فائدة.

٢-١٢ مقاصة الأصول والمطلوبات المالية

تُجرى مقاصة للأصول المالية والمطلوبات المالية ويُدرج المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي المُجمعة فقط عندما يوجد حق قابل للإنفاذ قانونًا لإجراء مقاصة للمبالغ المعترف بها وتوجد نية للتسوية على أساس الصافي أو تحقق الأصل وتسوية المطلوب في وقت واحد.

ويجب ألا يكون الحق القابل للإنفاذ قانونًا معتمدًا على أحداث مستقبلية ويجب أن يكون قابلاً للإنفاذ في السياق المعتاد للأعمال وفي حالة التخلف عن السداد أو الإعسار أو الإفلاس للمجموعة أو الطرف المقابل.

٢-١٣ الاعتراف بالإيرادات

إيرادات التأجير

يُعترف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. وعندما تقدم المجموعة حوافز للمستأجرين لديها، يُعترف بتكلفة الحوافز على مدار مدة عقد الإيجار، على أساس القسط الثابت، كتخفيض من إيرادات التأجير.

بيع وحدات مطورة

يُعترف بالإيرادات من بيع الوحدات المطورة عندما تُنقل السيطرة على الوحدة إلى العميل، والذي يُعتبر عند نقطة زمنية محددة، عندما يستلم العميل الوحدة إلى جانب الامتثال لجميع المتطلبات التنظيمية المحلية التي تنظم عقود البيع العقاري. وتطور المجموعة عقارات سكنية وتبيعها. ويُعترف بالإيراد عندما تُنقل السيطرة على العقار إلى العميل. وتُسلم العقارات للعملاء عند سداد سعر الشراء بالكامل. ولا يتم توجيه إخطار للعملاء بتقديم الدفعة النهائية إلا عند توصيل الخدمات الحكومية إلى العقارات المكتملة، بما في ذلك الكهرباء والماء. ويُعترف بالإيرادات من بيع الفلل السكنية عند نقطة زمنية محددة متى ما استوفيت شروط التسليم، ونُقلت المخاطر والمنافع إلى المشتري.

يُقاس الإيراد بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. وفي معظم الحالات، يُستحق المقابل عند توصيل الخدمات الحكومية إلى العقارات المكتملة. ورغم أنه قد يُتفق على شروط دفع مؤجلة في حالات نادرة، فإن التأجيل لا يتجاوز أبدًا اثني عشر شهرًا. وبالتالي لا يُعدل سعر المعاملة لآثار مكون التمويل الهام.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

مكونات التمويل

لا تتوقع المجموعة امتلاك أي عقود تتجاوز فيها الفترة بين نقل البضائع أو الخدمات الموعودة للعميل ودفع العميل سنة واحدة. ونتيجة لذلك، لا تُعدل المجموعة أيًا من أسعار المعاملات لتعكس القيمة الزمنية للنقود.

يُعترف بالإيرادات من الخدمات في الفترة المحاسبية التي تُنقل فيها السيطرة على الخدمات إلى العميل، وهو عند تقديم الخدمة. وبالنسبة لبعض عقود الخدمات، يُعترف بالإيرادات بناءً على الخدمة الفعلية المقدمة حتى نهاية فترة التقرير كنسبة من إجمالي الخدمات المقرر تقديمها لأن العميل يتلقى المنافع ويستخدمها في وقت واحد.

٢-١٤ تكاليف التمويل

تُضاف تكاليف التمويل التي تعزى مباشرة إلى الاستحواذ أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة زمنية طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود منها أو بيعها، إلى تكلفة تلك الموجودات حتى يحين الوقت الذي تصبح فيه الموجودات جاهزة بشكل جوهري للاستخدام المقصود منها أو بيعها.

يُخصم إيراد الاستثمار المكتسب من الاستثمار المؤقت لأرصدة تمويل إسلامي دائنة محددة لحين إنفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف التمويل المؤهلة للرسملة، ويُعترف بجميع تكاليف التمويل الأخرى في بيان الدخل الشامل المُجمع في الفترة التي تُتكبد فيها.

٢-١٥ عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

يُعترف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية حيثما تكون المجموعة هي المؤجر في بيان الدخل الشامل المُجمع على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. وتُضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في الحصول على عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للموجودات الأساسية ويُعترف بها كمصرف على مدار مدة عقد الإيجار على نفس أساس إيراد الإيجار. وتُدرج الموجودات المستأجرة المعنية في قائمة المركز المالي المُجمعةاستنادًا إلى طبيعتها. ولم تكن المجموعة بحاجة إلى إجراء أي تعديلات على المحاسبة للموجودات المحتفظ بها كمؤجر نتيجة لاعتماد معيار عقود الإيجار الجديد.

المجموعة كمستأجر

تستأجر المجموعة مكاتبها ومركباتها من مؤجرين مختلفين. ويُحرر عقد الإيجار لفترة محددة تتراوح من سنة واحدة إلى ٣ سنوات ولكنه قد يتضمن خيارات تمديد. ويتم التفاوض على شروط عقود الإيجار على أساس فردي وتتضمن نطاقًا واسعًا من الشروط والأحكام المختلفة. ولا تفرض اتفاقية الإيجار أي تعهدات، ولكن قد لا تُستخدم الأصول المستأجرة كضمان لأغراض الاقتراض.

يُعترف بعقود الإيجار على أنها موجودات حق الاستخدام ومطلوب مقابل في التاريخ الذي تصبح فيه الموجودات المستأجرة متاحة لاستخدام المجموعة.

تُقاس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار مبدئيًا على أساس القيمة الحالية. وتشمل مطلوبات عقود الإيجار صافي القيمة الحالية للمدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في جوهرها)، ناقصًا أي حوافز إيجار مستحقة القبض.

وتُدرج مدفوعات الإيجار المقرر سدادها بموجب خيارات تمديد مؤكدة بشكل معقول أيضًا في قياس المطلوبات.

تُخصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. وإذا لم يكن من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة، وهو الحال عادة لعقود الإيجار في المجموعة، يُستخدم معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو السعر الذي كان سيتعين على المستأجر الفردي دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على موجودات بقيمة مماثلة لموجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة.

ولتحديد معدل الاقتراض الإضافي، تقوم المجموعة بما يلي:

- تستخدم نهج البناء التدريجي الذي يبدأ بسعر فائدة خالي من المخاطر المعدل لمخاطر الائتمان لعقود الإيجار التي تحتفظ بها المجموعة، والتي لا تملك تمويل حديث من طرف ثالث، و
- تُجري تعديلات خاصة بعقد الإيجار، مثل المدة والبلد والعملة والضمان.

تُوزع مدفوعات الإيجار بين أصل المبلغ وتكلفة التمويل. وتُحمل تكلفة التمويل على بيان الدخل الشامل المُجمع على مدار فترة عقد الإيجار لإنتاج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي للمطلوبات لكل فترة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	غير مستحق	٣٠ -٠١ يوماً	٣١ - ٦٠ يوماً	٦١ - ٩٠ يوماً	٩١ يوماً فأكثر	الإجمالي
معدل الخسارة المتوقعة*	٪١٢.١٧	٪١.٢٤	٪٤.٢٠	-	٪٨٩.٦٢	٪٣٣.٢٨
إجمالي القيمة الدفترية – ذمم مدينة تجارية	٢٧٥,٢٧٠	٥٥,٩٣٢	١١٣,٢٦٥	-	١٩٣,٤١٤	٦٣٧,٨٨١
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدار العمر	٣٣,٤٩٨	٦٩٤	٤,٧٥٢	-	١٧٣,٣٣٢	٢١٢,٢٧٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	غير مستحق	٣٠ -٠١ يوماً	٣١ - ٦٠ يوماً	٦١ - ٩٠ يوماً	٩١ يوماً فأكثر	الإجمالي
معدل الخسارة المتوقعة*	٪١.٣٧	٪١.٢٤	٪١.٥٤	٪١٣.٩٤	٪٩٥.٣٤	٪٤٠.٤٦
إجمالي القيمة الدفترية – ذمم مدينة تجارية	٢٥٧,٨٢٩	٥٦,١٤١	١٥,٨٥٦	٢,٢٢٩	٢٣٦,٥٠٢	٥٦٨,٥٥٧
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدار العمر	٣,٥٣٨	٦٩٨	٢٤٤	٣١١	٢٢٥,٢٥٢	٢٣٠,٠٤٣

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

يُطابق رصيد الإقفال لمخصص انخفاض القيمة للذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر مع رصيد الافتتاح لمخصص انخفاض القيمة على النحو التالي:

مدينون تجاريون		
	٢٠٢٥	٢٠٢٤
رصيد مخصص الخسارة الافتتاحي كما في ١ يناير	٢٣٠,٠٤٣	١٩٥,٣٠٢
المحمل للسنة	١٦,٥٦١	٥١,٤٥٦
المشطوب خلال السنة	(٣٥,٢١٢)	(١٧,٤٧٧)
فرق عملات أجنبية	٨٨٤	٧٦٢
في ٣١ ديسمبر	٢١٢,٢٧٦	٢٣٠,٠٤٣

(ج) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الخطر المتمثل في أن تواجه المجموعة صعوبة في الوفاء بالالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية، وتنشأ بسبب احتمالية (والتي قد تكون غالبًا بعيدة) أن يُطلب من المجموعة سداد مطلوباتها في وقت أبكر مما هو متوقع.

تعني الإدارة الحذرة لمخاطر السيولة الحفاظ على نقد كافٍ، وتوافر التمويل من خلال مبلغ كافٍ من التسهيلات الائتمانية الملتمزم بها والقدرة على إغلاق مراكز السوق. ويتمثل هدف المجموعة في الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام الذمم الدائنة لتمويل إسلامي. وتراقب الإدارة التوقعات الدورية لاحتياطي السيولة للمجموعة (والذي يشمل تسهيلات التمويل الإسلامي غير المسحوبة) والأرصدة البنكية والنقد بناءً على التدفقات النقدية المتوقعة. ويُجرى ذلك عموقًا على المستوى المحلي في الشركات العاملة التابعة للمجموعة وفقًا للممارسات والحدود التي تضعها المجموعة. وتختلف هذه الحدود حسب الموقع لمراعاة سيولة السوق التي تعمل فيها المنشأة. وعلاوة على ذلك، تنطوي سياسة إدارة السيولة للمجموعة على توقع التدفقات النقدية بالعملات الرئيسية والنظر في مستوى الأصول السائلة اللازمة للوفاء بها، ومراقبة نسب سيولة قائمة المركز المالي المُجمعة مقابل المتطلبات التنظيمية الداخلية والخارجية والحفاظ على خطط تمويل الديون.

تراقب إدارة المجموعة ملف الاستحقاق لضمان الحفاظ على سيولة كافية. ويُعرض أدناه جدول ملخص يتضمن استحقاق المطلوبات المالية. وتمثل المبالغ المفصَح عنها في الجداول أدناه التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة. وتتساوى التدفقات النقدية غير المخصومة فيما يتعلق بالأرصدة التي لا تحمل فائدة والمستحقة خلال ١٢ شهرًا مع قيمها الدفترية في قائمة المركز المالي المُجمعة حيث لأن أثر الخصم ليس هامًا.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

يتمثل تحليل استحقاق الأدوات المالية في ٣١ ديسمبر فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أقل من سنة واحدة	من سنة واحدة إلى سنتين	من سنتين إلى ثلاث سنوات	أكثر من ثلاث سنوات	الإجمالي	القيمة الدفترية
المطلوبات						
أرصدة تمويل إسلامي دائنة	٩٢٢,٨٥١	٩٢٨,٨٠٧	٩٤١,٩٩٠	٨,٦١٥,٥٨٢	١١,٤٠٩,٢٣٠	٧,٨٨٢,٥٧٧
دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى	٩٠,٥١٥	-	-	-	٩٠,٥١٥	٩٠,٥١٥
مطلوبات عقود إيجار	١٠,٤٧٢	-	-	-	١٠,٤٧٢	٩,٨٠٣
إجمالي المطلوبات	١,٠٢٣,٨٣٨	٩٢٨,٨٠٧	٩٤١,٩٩٠	٨,٦١٥,٥٨٢	١١,٥١٠,٢١٧	٧,٩٨٢,٨٩٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	أقل من سنة واحدة	من سنة واحدة إلى سنتين	من سنتين إلى ثلاث سنوات	أكثر من ثلاث سنوات	الإجمالي	القيمة الدفترية
المطلوبات						
أرصدة تمويل إسلامي دائنة	٩٤٣,٩٩٥	٩٨٠,٦٢٧	٩٨٣,٣٣٣	٩,٨٠٠,٣٨٢	١٢,٧٠٨,٠٣٧	٨,١٩٠,٣٤٨
دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى	٧٣,١٣٠	-	-	-	٧٣,١٣٠	٧٣,١٣٠
مطلوبات عقود إيجار	٧,٥٥٧	-	-	-	٧,٥٥٧	٧,٠٧٥
إجمالي المطلوبات	١,٠٢٤,٦٨٢	٩٨٠,٦٢٧	٩٨٣,٣٣٣	٩,٨٠٠,٣٨٢	١٢,٧٨٨,٧٢٤	٨,٢٧٠,٥٥٣

٣-٢ إدارة رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة من أجل تحقيق عوائد للمساهمين والحفاظ على هيكل أمثل لرأس المال لتقليل تكلفة رأس المال. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبلغ أرباح الأسهم المدفوعة للمساهمين أو زيادة رأس المال أو بيع موجودات لتقليص حجم الديون.

وتماشياً مع المنشآت الأخرى في هذا القطاع، تراقب المجموعة رأس المال بناءً على نسبة المديونية. وتُحسب هذه النسبة بقسمة صافي الدين على إجمالي رأس المال. وتحسب المجموعة صافي الدين بجمع الذمم الدائنة لتمويل إسلامي ومطلوبات عقود الإيجار مطروحًا منها النقد والنقد المعادل. ويُحسب إجمالي رأس المال بجمع حقوق الملكية، كما هو مبين في قائمة المركز المالي الموحدة، مضافًا إليها صافي الدين.

كما في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٥	٢٠٢٤
أرصدة تمويل إسلامي دائنة	٧,٩٦٣,٥٢٢	٨,٢٧٩,٧٣٥
مطلوبات عقود إيجار	٩,٨٠٣	٧,٠٧٥
يطرح: ودائع الوكالة	(١,٩٧٨,٦١٦)	(٨١,٧٨٨)
يطرح: نقد مفيد غير متداول	(٢٣٩,٦٧٤)	(٢٣٨,٢٠٣)
يطرح: نقد ونقد معادل	(١٤٢,٠٣٨)	(١٣٥,١٨٦)
صافي الدين	٥,٦١٢,٩٩٧	٧,٨٣١,٦٣٣
إجمالي حقوق الملكية	٢٠,٠٧٥,٣٥٧	٢١,٢١٥,٢٩٩
إجمالي رأس المال	٢٥,٦٨٨,٣٥٤	٢٩,٠٤٦,٩٣٢
نسبة المديونية	٪٢٢	٪٢٧

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

وتحتفظ شركة كويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م بالعقار الثاني والثالث (وهي شركة تابعة محتفظ بها من خلال شركة البحرين الأولى القابضة ذ.م.م) وتشمل البلكون مول، وقطعة أرض بمساحة ٧,٢٣٥ مترًا مربعًا مجاورة لقطعة أرض بمساحة ٣,٣٥٢ مترًا مربعًا طورت عليها المجموعة مشروعًا مصممًا خصيصًا لمكتبة جرير. وبلغت القيمة المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغًا وقدره ١١,٥٤٦,٨٢٠ دينارًا كويتيًا (٢٠٢٤: ١١,٤٩٣,١٦٨ دينارًا كويتيًا). وتشغل الشركة الأم مكتبًا يقع على سطح المبنى. وتعتبر الإدارة الجزء المشغول غير مادي حيث يُستخدم المكتب لإدارة عمليات المجموعة.

يتم رهن عقارات استثمارية بمبلغ ٢٥,١٣٣,٨٢٧ دينارًا كويتيًا (٢٠٢٤: ٢٠٦٨,٦٨٨ دينارًا كويتيًا) كضمانات مقابل أرصدة تمويل إسلامي دائنة (إيضاح ١٤).

(١) المبالغ المعترف بها في بيان الدخل الشامل المُجمع للعقارات الاستثمارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٥	٢٠٢٤
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	(٢٨٩,٩٠٨)	(٨٣,٣٠٧)
صافي إيرادات التأجير	١,٥٦٩,٤١٢	١,٥٩٨,٦٢٢

(٢) قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

يُحتفظ بالعقارات الاستثمارية لتحقيق عوائد تأجيرية طويلة الأجل ولا تشغيلها المجموعة. وتُدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. وتُعرض التغيرات في القيم العادلة في بيان الدخل الشامل المُجمع.

(٣) التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

حدد مقيومون عقاريون خارجيون ومستقلون القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، وهم يمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها ومناسبة ولديهم خبرة حديثة في موقع فئة العقار محل التقييم. ويقدم المقيمون المستقلون القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة سنويًا.

واعترف بالقيمة العادلة للأرض في الفترة السابقة، كما قاسها المقيمون المستقلون، على أنها موجودات مستقلة محتفظ بها لزيادة رأس المال أو للتطوير لتحقيق إيرادات تأجير في المستقبل.

ويُعترف بالقيمة العادلة للعقارات الصناعية والتجارية، كما قاسها المقيمون المستقلون، على أنها موجودات مستقلة للمحاسبة عن إيرادات التأجير المؤجلة والتي يُعترف بها بسبب معالجة القسط الثابت لإيرادات التأجير التشغيلي ناقصًا تكاليف أي فترات مجانية أو حوافز مقدمة لجذب مستأجرين جدد، موزعة على مدار مدة عقد الإيجار بالكامل.

وبناءً عليه، تتساوى إجمالي القيمة العادلة للعقارات كما قاسها المقيمون المستقلون مع موجودات العقارات الاستثمارية وإيرادات التأجير المؤجلة.

تُصنف القيم العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. وخلال السنة، لم تحدث أي تحويلات بين فئات الاستثمار (٢٠٢٤: لا شيء).

تتمثل سياسة المجموعة في الاعتراف بالتحويلات إلى ومن مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في تاريخ الحدث أو التغير في الظروف الذي تسبب في التحويل.

(٤) أساليب التقييم المستخدمة لتحديد القيم العادلة من المستوى ٣

تحصل المجموعة على تقييمات مستقلة لعقاراتها الاستثمارية على الأقل سنويًا. وفي نهاية كل فترة تقرير، تُحدث المجموعة تقييمها للقيمة العادلة لكل عقار، مع الأخذ في الاعتبار أحدث التقييمات المستقلة. ويحدد أعضاء مجلس الإدارة قيمة العقار ضمن نطاق من تقديرات القيمة العادلة المعقولة. وتطبق الإدارة أحكامًا في استنتاج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. وحُددت القيمة العادلة بناءً على نهج الدخل ونهج السوق المقارن الذي يعكس أسعار المعاملات الحديثة لعقارات مماثلة.

ويتمثل أفضل دليل على القيمة العادلة في الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مماثلة. وحيثما لا تتوافر مثل هذه المعلومات، تنظر المجموعة في معلومات من مجموعة متنوعة من المصادر بما في ذلك ما يلي:

- الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات ذات طبيعة مختلفة أو الأسعار الحديثة لعقارات مماثلة في أسواق أقل نشاطًا، معدلة لتعكس تلك الاختلافات.
- توقعات التدفقات النقدية المخصومة بناءً على تقديرات موثوقة للتدفقات النقدية المستقبلية.
- توقعات الدخل المرسل بناءً على صافي الدخل السوقي المقدر للعقار، ومعدل رسملة مستمد من تحليل أدلة السوق.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

سيكون لتغير ممكن ومعقول بنسبة ١% في سعر السوق للعقارات الاستثمارية تأثير على التغير في صافي ربح السنة بمبلغ ٢٥١,٣٣٨ دينارًا كويتيًا (٢٠٢٤: ٢٨١,٥٥٢ دينارًا كويتيًا).

٦ النقد المقيد

يتعلق النقد المقيد بشكل أساسي بحسابات بنكية مرهونة كضمانات مقابل الذمم الدائنة لتمويل إسلامي الممنوحة من المؤسسة المالية. ويُدرج حساب أرباح الأسهم المستحقة الدفع في الكويت أيضًا ضمن النقد المقيد. ويخضع النقد المقيد لقيود تنظيمية و/أو قيود أخرى وبالتالي لا يتوافر للاستخدام العام من قبل المجموعة.

كما في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٥	٢٠٢٤
غير متداول	٢٣٩,٦٧٤	٢٣٨,٢٠٣
متداول	١١٦,٧٧٨	٤١٤,٥٩٨
	٣٥٦,٤٥٢	٦٥٢,٨٠١

٧ عقارات قيد التطوير

تمثل العقارات قيد التطوير عقارات سكنية مملوكة لشركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م (وهي شركة تابعة محتفظ بها من خلال شركة البحرين الأولى القابضة ذ.م.م). ونشأت العقارات على قطعة أرض رئيسية بمساحة ١٤,٢٤٠ مترًا مربعًا، والتي قسمتها الشركة التابعة إلى ٤٢ قطعة أرض بنت عليها ٤٢ فيلا، تحمل علامة قرية الميركادو. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تبقت فيلا واحدة ضمن المخزون (٢٠٢٤: ٣).

وبتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٢٥، وبعد الفوز بمناقصة عامة لتوفير منازل بأسعار معقولة للمواطنين بموجب برنامج تطوير الأراضي الحكومية، وقعت شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني اتفاقية لتطوير ٤٤ منزلًا في مدينة سلمان لصالح وزارة الإسكان والتخطيط العمراني في مملكة البحرين. وبموجب البرنامج، يكون سعر بيع الفلل ثابتًا. وحدد سعر الأرض في المناقصة ولكنه لن يُستحق الدفع للحكومة إلا عند اكتمال المشروع وبعد بيع الفلل. وستبقى قطع الأراضي تحت ملكية الحكومة لحين التسليم حيث ستُنقل مباشرة إلى المشترين. وتلتزم الشركة بإكمال المشروع خلال ٢٠ شهرًا، مع توقع بدء تسليم المنازل للمشترين في يونيو ٢٠٢٧.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٥	٢٠٢٤
الرصيد في بداية السنة	٤٥١,٤١٢	٧٠٨,٣٧
تكلفة الوحدات المباعة	(٣١٧,٢٠٦)	(٢٥٨,٨٠٣)
إضافات إلى مشروع ٤٤ فيلا ضمن برنامج تطوير الأراضي الحكومية قيد التطوير	٥٢,٨٣٨	–
فروق تحويل عملات أجنبية	(٣,٦٨٢)	٢,١٧٨
الرصيد في نهاية السنة	١٨٣,٣٦٢	٤٥١,٤١٢

٨ مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

كما في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٥	٢٠٢٤
ذمم إيرادات التأجير	٢٥٦,٤٣٦	٣١,٧٢٨
ذمم مدينة من مبيعات عقارات التطوير*	١٠٦,١٧٥	–
موجودات عقود	٢٧٥,٢٧٠	٢٥٧,٨٢٩
يطرح: مخصص الخسارة (إيضاح ٣–١ ب)	(٢١٢,٢٧٦)	(٢٣٠,٤٣)
مصاريف مدفوعة مسبقًا	٣٩,١٣٩	٣٩,٦٠٥
	٤٦٤,٧٤٤	٣٧٨,١١٩

خلال السنة، حُمل مبلغ ١٦,٥٦١ دينارًا كويتيًا على مخصص الخسارة لإيرادات التأجير المستحقة (٢٠٢٤: ١٥,٤٥٦ دينارًا كويتيًا).

*يبلغ سعر الشراء للعقار في فيلا ٣٩٦١، الجنبية، البحرين، ٢٣٥,٠٠٠ دينار بحريني، مستحق الدفع وفقًا لجدول أقساط محدد. ويُطلب من المشتري دفع ٤٢% عند التوقيع، تليها أربعة أقساط بنسبة ١١% و١١% و١١% و١٢% تستحق بين مارس وديسمبر ٢٠٢٦. ويجب سداد المدفوعات عن طريق التحويل المباشر إلى الحسابات المعينة للبائع دون استقطاعات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

1٥ دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى

كما في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٥	٢٠٢٤
ذمم دائنة تجارية	٤٣,٥٩٠	٤٠,٥٥٩
مطلوبات عقود	٩٥,٥١٦	٩٤,٩٣٠
ودائع تأمين مستأجرين	٣٥,٨٦١	٢٣,٦١٢
مصاريف مستحقة	٢٥,٠٥٠	١,٧٨٣
ذمم دائنة لموظفين	٢١,٨٧٥	٢٦,٠٠٣
مستحق لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة	-	٤,٧٨٥
	٢٢١,٨٩٢	١٩١,٦٧٢

يشمل المستحق لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة رصيّدًا مستحقًا الدفع لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي بقيمة لا شيء (٢٠٢٤: ٢,٠٠٨ دينار كويتي) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

تقارب القيمة الدفترية للذمم الدائنة التجارية والذمم الأخرى قيمتها العادلة.

١٦ صافي إيرادات التأجير

تُولد إيرادات التأجير من العقارات التي طورتها الشركات التابعة المملوكة بالكامل وهي شركة مجال للمستودعات ذ.م.م، وشركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م، وشركة كويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. وتُدير شركة مجال للمستودعات سبعة مبانٍ صناعية تشغلها مجموعة متنوعة من الشركات الصغيرة والمتوسطة. وتُدير شركة إف بي الجنبية مركز بيع بالتجزئة للأحياء، يحمل علامة الميركادو مول. وتُدير شركة كويت السيف الأولى عقارًا تجاريًا يحمل علامة البلكون مول. وتقع جميع عقارات التأجير داخل مملكة البحرين.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٥	٢٠٢٤
أ. العقارات الصناعية		
متوسط معدل الإشغال	٪٧٢,٠	٪٧٨,٦
إجمالي المساحة القابلة للتأجير (أمتار مربعة)	٣٧,٧٠١	٣٧,٧٠١
إجمالي إيرادات التأجير	٨٢٩,٦٣٩	٨٥٨,٧٥٩
تكلفة الإيرادات	(١٨٧,٨٥٨)	(٢١٣,١٩٧)
صافي إيرادات التأجير الصناعي (شركة مجال للمستودعات) (أ)	٦٤١,٧٨١	٦٤٥,٥٦٢
ب. العقارات التجارية (شركة اف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م. م.)		
متوسط معدل الإشغال	٪١٠٠,٠	٪٩٦,٠
إجمالي المساحة القابلة للتأجير (أمتار مربعة)	٤,٥٦٩	٤,٥٦٩
إجمالي إيرادات التأجير	٣٢٧,١٨١	٣٢٥,٥١٠
تكلفة الإيرادات	(٦٦,١٤٦)	(٨٥,٠٦٧)
صافي إيرادات التأجير التجاري (شركة إف بي الجنبية) (ب)	٢٦١,٠٣٥	٢٤٠,٤٤٣

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

٢٠٢٥	٢٠٢٤
ج- العقارات التجارية (كويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م. م.)	
متوسط معدل الإشغال	٪٨٩,٧
إجمالي المساحة القابلة للتأجير (أمتار مربعة)	٩,٠٨١
إجمالي إيرادات التأجير	٧٦٨,٦٨٩
تكلفة الإيرادات	(١٠٢,٠٩٣)
صافي إيرادات التأجير التجاري (شركة كويت السيف الأولى) (ج)	٦٦٦,٥٩٦
صافي إيرادات التأجير التجاري من عقارات تجارية (ب+ج)	٩٢٧,٦٣١
إجمالي إيرادات التأجير الإجمالية	١,٩٢٥,٥٠٩
إجمالي صافي إيرادات التأجير (أ+ب+ج)	١,٥٦٩,٤١٢

١٧ إيرادات من عقود مع عملاء

يتمثل تفصيل الإيرادات فيما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٥	٢٠٢٤
تحليل الإيرادات حسب الفئة		
مبيعات عقارات سكنية:		
إيرادات من مبيعات	٢٧٠,٢٠١	٢٦٧,١٣١
تكلفة الإيرادات من المبيعات	(٣١٧,٢٠٦)	(٢٥٨,٨٠٣)
صافي (خسارة) / دخل من بيع عقارات قيد التطوير	(٤٧,٠٠٥)	٨,٣٢٨

١٨ مصاريف عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٥	٢٠٢٤
تكلفة موظفين	٤٤٦,٤٥٠	٤٤٦,٠٦٧
أتعاب مهنية	٦,٥٦٧	٧٩,٢٤٥
استهلاك	٣٨,١٨٢	٣٧,٩٢٢
مصاريف إشغال	٧,٥٨٢	٦,٧٧١
مصاريف أخرى	٦٣,٣٦١	٦,٠٠٠
	٦١٦,١٤٢	٦٣٠,٠٠٥

١٩ معاملات الأطراف ذات الصلة

تمثل الأطراف ذات الصلة المساهمين الذين لديهم تمثيل في مجلس إدارة الشركة الأم وأقاربهم من الدرجة الأولى وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسية للشركة الأم، والمنشآت الخاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة أو التأثير البالغ من قبل هؤلاء الأطراف. وتُنفذ جميع معاملات الأطراف ذات الصلة بشروط تعتمدها إدارة الشركة الأم.

تم تأجير منزل واحد في قرية الميركادو (٢٠٢٤: منزلين) لأعضاء الإدارة التنفيذية. وخلال السنة، مارس عضو واحد بالإدارة التنفيذية خيار الإيجار المنتهي بالتملك الممنوح في عام ٢٠١٩ واستحوذ على فيلا من خلال مزيج من النقد والتنازل عن مكافأة نهاية الخدمة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كافة المبالغ المذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر دون ذلك

وتتمثل معاملات الأطراف ذات الصلة المدرجة في بيان الدخل الشامل المُجمع فيما يلي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر
		معاملات هامة مدرجة في بيان الدخل الشامل المُجمع
		تعويضات الإدارة الرئيسية
٢٣٨,٦٧٦	٢٠٥,٣٨٤	رواتب ومنافع أخرى قصيرة الأجل
٢٤,٩٣٤	٢١,٧٥١	مكافأة نهاية خدمة
٢٦٣,٦٠	٢٢٧,١٣٥	
١٧,٥١٢	١٢,٣٥٦	إيرادات تأجير مستلمة
-	٨٤,٣٨١	بيع فيلا سكنية:
-	(١١٩,٤٢٤)	صافي متحصلات المبيعات*
-	(٣٥,٠٤٣)	تكلفة المبيعات
		صافي خسارة السنة الحالية
-	٧٤,٧٩٨	التنازل عن مكافأة نهاية خدمة
-	٩,٥٨٣	نقد مدفوع
-	٨٤,٣٨١	إجمالي المقابل المستلم

* وافق مجلس الإدارة على بيع الفيلا بإجمالي سعر بيع يبلغ ١٢٦,٠٢ دينار كويتي. ومن هذا المبلغ، خصمت مدفوعات إيجار سنة سابقة سددها المدير المالي، والتي بلغ مجموعها ٤١,٦٢١ دينارًا كويتيًا. ونتيجة لذلك، يبلغ صافي سعر البيع المعترف به في القوائم المالية مبلغًا وقدره ٨٤,٣٨١ دينارًا كويتيًا.

مطلوبات محتملة وارتباطات

(أ) ضمانات وخطابات اعتماد وارتباطات رأسمالية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر
-	١٦٣,١٥٤	خطاب ضمان
-	٩٩٩,٣١٩	خطاب اعتماد
-	١,٩٣٩,٩١١	ارتباطات رأسمالية

٢١- الأحداث اللاحقة

في ضوء التصعيد الحالي للصراع في الشرق الأوسط والتأثير المحتمل لذلك على الأنشطة الاقتصادية والتضخم، تعترف الإدارة بأن هذه المسألة قد تتطلب مراجعة بعض الافتراضات والتقديرات المتعلقة بخسائر انخفاض قيمة الأصول المالية إذا استمر الصراع لفترة طويلة. ومع ذلك، في هذه المرحلة، لا تستطيع الإدارة تقدير أي تأثير محتمل بشكل موثوق، نظرًا لتطور الأحداث يوقًا بعد يوم.