

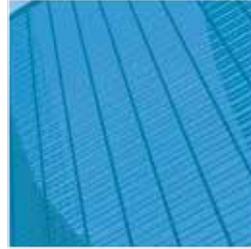
# فيرست

شركة فيرست العقارية ش.م.ب  
اقتناء • تطوير • إدارة



# ٢٠١٤

## التقرير السنوي





# التقرير السنوي



# ٢٠١٤





حضرة صاحب الجلالة الملك  
**حمد بن عيسى آل خليفة**  
ملك مملكة البحرين المفدى، حفظه الله و رعاه



حضرة صاحب السمو  
**الشيخ خليفة بن سلمان آل خليفة**  
رئيس الوزراء المفدى



حضرة صاحب السمو  
**الشيخ سلمان بن حمد آل خليفة**  
ولي العهد القائد العام لقوة دفاع البحرين

# أعضاء مجلس الإدارة





محمد إبراهيم الفرحان  
رئيس مجلس الإدارة



محمد أحمد القاسمي  
عضو مجلس الإدارة



حمد عبدالعزيز الشايع  
عضو مجلس الإدارة



عبد الفجار عبدالرحيم الكوهجي  
نائب رئيس مجلس الإدارة



أحمد سعود السميط  
عضو مجلس الإدارة



جيرار سنايان  
عضو مجلس الإدارة



محمد عبدالحميد المرزوق  
عضو مجلس الإدارة





# المحتويات



٣	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٥	المقدمة، الإستراتيجية، الرؤية والرسالة
٧	مشاريع الشركة
١٤	أداء الإقتصاد البحري
١٦	أداء سوق العقار المحلي
١٨	التحليل المالي للشركة
٢٢	تقرير مجلس الإدارة
٢٣	تقرير مدققي الحسابات
٢٤	القائمة الموحدة للمركز المالي
٢٥	القائمة الموحدة للدخل الشامل
٢٦	القائمة الموحدة للتدفقات النقدية
٢٧	القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق المساهمين
٢٩	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

# كلمة رئيس مجلس الإدارة



## حضرات السادة مساهمي شركة فيرست العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

مقارنةً بـ ٢,٩ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٣ أي بارتفاع بلغ ٣٠٠ ألف دينار بحريني فيما انخفضت المصاريف إلى ٢,٢ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٤ مقارنةً بـ ٢,٦ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٣ أي بانخفاض بلغ ٤٠٠ ألف دينار بحريني، وذلك بسبب أخذ مخصصات في عام ٢٠١٣ على بعض الأصول نتيجة لذلك ارتفع الربح للشركة الأم إلى ٧٢٩ ألف دينار بحريني في عام ٢٠١٤ مقارنةً بـ ٢٦٦ ألف دينار بحريني في عام ٢٠١٣ أي بارتفاع بلغ ٥٠٠ ألف دينار بحريني تقريباً.

وطبقاً لسياسة الشركة والتزامها بتطوير أصولها وزيادة الأصول المدرة للدخل، تستعد الشركة حالياً للإعداد لأكبر مشاريعها بالمشاركة مع إحدى الشركات الزميلة، وهو عبارة عن برجين سكنيين يطرح أحدهما للبيع والآخر للتأجير، ويشيدان على أرض مساحتها ٦,٥٣٠ متر مربع تقريباً. مع استمرار تحري فرص استثمار مواتية تزيد من قيمة الأصول وتعزز مصادر الدخل بالتزامن مع استكمال المشاريع القائمة.

وفي الختام، أود أن أتوجه نيابة عن نفسي وزملائي أعضاء مجلس الإدارة بوافر الشكر والامتنان لمساهمي الشركة الكرام، لدعمهم المتواصل وثقتهم الغالية، كذلك لا يسعني أن اعبر عن خالص شكرنا وتقديرنا لمجهود موظفي الشركة والقائمين على إنجاز مشاريعها، لعملهم الدؤوب وتفانيهم في البذل والعطاء من أجل إحراز أهداف الشركة واستمرار ريادتها.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.



محمد إبراهيم الفرغان  
رئيس مجلس الإدارة

يطيب لي ولأعضاء مجلس الإدارة الكرام، أن نرحب بكم ونستعرض معكم في هذا التقرير السنوي نتائج أعمال شركة فيرست العقارية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

في هذا العام واصلت الشركة جهودها الرامية لتطوير قاعدة أصولها مع الحفاظ على مكتسبات الأداء عن الأعوام السابقة، حيث تميزت مشاريع الشركة العقارية بنسب إشغال عالية مع دخل مجزي يفوق في قيمته السوقية نظرائه.

وتعزيزاً لاستراتيجية النمو بالأصول المدرة للدخل، استطاعت الشركة تجاوز كافة المعوقات وتم تأجير كافة مشاريعها بأسعار تنافسية، بفضل اتباع سياسة مرنة واعتماد منهجية واضحة لعمليات الاستثمار.

أما على صعيد الإنجازات، تمكنت الشركة هذا العام من إحراز نجاحات واضحة، حيث تم إنجاز مشروعان على مستوى عالي من الإيرادات، لينضمان إلى قاعدة الأصول المدرة للدخل، المشروع الأول، عبر مشاركة بنسبة ٥٠% مع إحدى الشركات الزميلة وهو عبارة عن برج سكني «برج اليال ريسيدنس» يضم ١٣٠ شقة بمساحات مختلفة مفروشة بالكامل، ويقع على بعد بضعة أمتار من مجمع «السي تي سنتر» بإطلالة مميزة على البحر، أما المشروع الثاني فهو عبارة عن مخزنان إضافة إلى المخزن السابق على أرض الشركة "GF٦" بمساحة إجمالية تصل إلى ٢٦,٨٢ متر مربع، لتضم الأرض ثلاث مخازن تم إشغالها بالكامل في زمن قياسي وبأسعار تنافسية.

على الصعيد المالي، بلغت أصول الشركة ٧٦,٦ مليون دينار بحريني في نهاية عام ٢٠١٤ مقارنةً بـ ٦٨ مليون دينار بحريني في نهاية عام ٢٠١٤ أي بارتفاع بلغ ٨,٦ مليون دينار بحريني فيما بلغت حقوق المساهمين ٤٨ مليون دينار بحريني في نهاية عام ٢٠١٤ مقارنةً بـ ٤٧ مليون دينار بحريني في نهاية عام ٢٠١٣ أي بزيادة بلغت مليون دينار بحريني تقريباً كما ارتفع مستوى الإيرادات بحيث بلغت ٣,٢ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٤.



# المقدمة



## مقدمة

كان الهدف من تأسيس وهيكل شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) تحقيق إستراتيجية النمو المستمر والسمعة الطيبة في السوق العقاري المحلي وفي الوقت ذاته توفير الفرص الاستثمارية المجزية للمستثمرين والإدارة والموظفين على حد سواء. وقد عمل فريق الإدارة الذي يتمتع بخبرات رفيعة وكفاءات عالية طوال الأعوام السابقة بنشاط لإيجاد استثمارات جديدة من خلال توسيع أعمال الشركة بحيث تشمل سوق العقار السكني والتجاري والصناعي فضلاً عن المستودعات.

وتواصل الشركة سعيها الحثيث لتلبية توقعات المساهمين من خلال تعزيز قيمة الأصول وتنفيذ مبادرات النمو والتنوع المدروس على الصعيدين المحلي والإقليمي.

## الإستراتيجية

تعمل شركة فيرست العقارية على تطبيق النموذج التالي في إستراتيجيتها:

- البحث عن الفرص المجزية في قطاع العقار.
- التملك لعقارات جديدة ذات قيمة مستقبلية مجزية.
- تجارة وتطوير الأراضي.
- زيادة ربحية العقارات الحالية من خلال إدارة عقارات الشركة.
- وضع استراتيجيات تخرج واضحة المعالم لكل عقار.

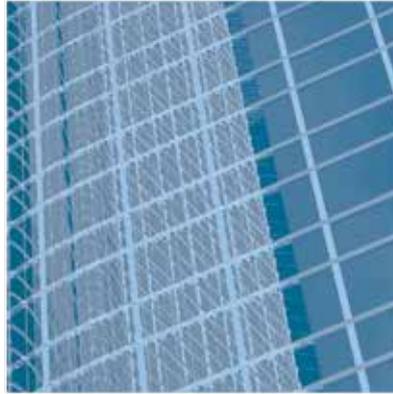
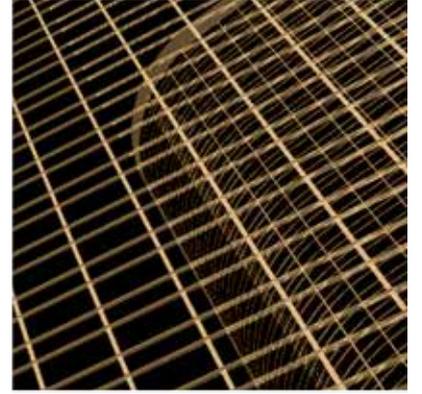
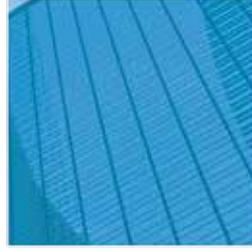
## الرؤية

تطمح الشركة من خلال تجميع وتطوير ومراقبة محافظ قوية للأصول العقارية إلى إيجاد القيمة المضافة مقابل أدنى مستوى ممكن من المخاطر لمساهميها وإيجاد الفرص لعملائها وتوفير الخبرة لمدراءها وموظفيها.

## الرسالة

زيادة العائدات من خلال توفير الفرص الاستثمارية العقارية عالية الجودة والمضمونة والتي تنطوي على أدنى معدلات مخاطر وتعزيز قيمة هذه الاستثمارات والمشاريع التي تتبناها الشركة لمصلحة المساهمين والعملاء والموظفين وذلك من خلال توفير الموظفين الأكفاء إلى جانب تطبيق وتنفيذ الخطط المبتكرة والاستراتيجيات المتميزة.

# مشاريع الشركة



## مشاريع الشركة

تسعى شركة فيرست العقارية من خلال استراتيجيتها إلى تحقيق القيمة المضافة مقابل الحد الأدنى من المخاطر للوصول إلى استثمارات آمنة تفي بتوقعات مساهميها وتساهم في المحافظة على قيمتها في ظل التقلبات التي تشهدها السوق المحلية.

في سياق تطبيق هذه الاستراتيجية، يمكن تصنيف العقارات التي تمتلكها شركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة) في فئتين: العقارات المدرة للدخل والعقارات الخاصة بالمتاجرة والتطوير، وفيما يلي وصف موجز لكل فئة.

### أولاً: العقارات المدرة للدخل

#### مملكة البحرين

##### مجمع الجفير ١

المجمع السكني الذي يقع في منطقة الجفير والتي تعتبر إحدى المناطق الرئيسية في المنامة. ويضم هذا المجمع الراقي والمؤثث بالكامل ٣٢ فيلا بمساحة تصل إلى ٣٠٠ متر مربع مع حوض سباحة خاص لكل فيلا، والمجمع مؤجر بالكامل.



##### مجمع الجفير ٢

المجمع يقع بالقرب من مجمع الجفير (١) ويضم المجمع ٢٢ فيلا مؤثثة بالكامل بمساحة إجمالية تبلغ ٣٠٠ متر مربع. ولكل فيلا باحة خارجية مستقلة مع حوض سباحة خاص، والمجمع مؤجر بالكامل.

##### مستودع في مرفأ البحرين الاستثمائي (G٢٨) منطقة الحد

قامت الشركة بشراء قطعة أرض في موقع متميز لغرض الاستثمار في مرفأ البحرين الاستثمائي، حيث تعرف هذه الأرض باسم G٢٨ وتغطي مساحة إجمالية تبلغ حوالي ٤٥,٢٤٧ متر مربع. وقد وقّعت الشركة اتفاقية إيجار لمدة ١٥ سنة مع أحد المستثمرين لبناء مستودع حسب احتياجاتهم حيث يغطي مساحة بناء إجمالية تبلغ ٣١,٠٠٠ متر مربع، حيث استكمل بناؤه وتسليمه للمستأجر في شهر أغسطس ٢٠٠٩. ويعتبر هذا المشروع أحد أهم مشاريع الشركة المدرة للدخل.

## برج ذا ون هنرد رزیدنس The 100 Residence

تم الانتهاء من بناء هذا البرج السكني في الربع الأول من عام ٢٠١٠. يقع البرج في منطقة الفاتح في الجفير. ويتكون المشروع من ٢٧ طابق ويضم ١٠٤ شقة فاضلة مؤثثة بالكامل ويغطي مساحة بناء إجمالية تبلغ ٢٢,٦٧٠ متر مربع والخدمات المقدمة في هذا البرج تشمل بركة سباحة داخلية وخارجية، صالة للألعاب الرياضية مع توفير الخدمات الأمنية على مدار الساعة، والمشروع مؤجر بالكامل.



## مرفأ البحرين الإستثماري (G٢٦) - منطقة الحد

تملكت الشركة أرض في مرفأ البحرين الإستثماري بموقع إستراتيجي له إطلالة مباشرة على البحر بغرض تطويرها إلى مشروع مخازن بأحجام مختلفة و تعرف هذه الأرض بإسم G٢٦ وتغطي مساحة إجمالية تبلغ حوالي ٥٨,٢٢٢ متر مربع. وبالفعل قامت الشركة بتطوير المخزن الأول بمساحة إجمالية قدرها ٨,٧٠٠ متر مربع وقد تم الانتهاء من أعمال البناء في مارس من عام ٢٠١٣ وقامت الشركة بتأجيره بالكامل، ومن ثم قامت الشركة بتطوير مخزينين إضافيين تم الإنتهاء من بنائهم في شهر سبتمبر من عام ٢٠١٤ بمساحة إجمالية ١٧,٤٠٠ متر مربع وتأجيره. بذلك إكتمل المشروع والذي يحتوي على ٣ مخازن في أرض الشركة G٢٦ بمساحة إجمالية قدرها ٢٦,١٠٠ متر مربع.

## البيال رزندنس تاور Al Yal Residence Tower

خصت الشركة بالمشاركة المتساوية مع إحدى الشركات العقارية ذات صلة أرض بمساحة ١,٥٥٣ متر مربع بمنطقة السيف لبناء برج سكني راقى يتألف من ٢٥ طابقاً بمساحة إجمالية تبلغ ١٩,١٧٨ متر مربع. يضم المشروع ١٣٠ وحدة سكنية مؤثثة بالكامل بالإضافة إلى مطعم وصالة ألعاب وحمام سباحة. ويقع المشروع في احد اهم المواقع الحيوية في منطقة السيف وعلى بعد بضعة امتار من مجمع السني سنتر و مجمع السيف التجاري كما يتمتع بإطلالة البحر. وتم الإنتهاء من بناء البرج في شهر أغسطس من عام ٢٠١٤.



## الإمارات العربية المتحدة

### سكن العمال في منطقة المحصينة- دبي

قامت الشركة وبالمشاركة مع شركة إنجازات للتنمية العقارية بشراء مبنى لسكن العمال في منطقة المحصينة الذي يغطي مساحة إجمالية تبلغ ٥,٢٨٧ متر مربع. ويتكون المبنى من طابقين ويضم ٣٩٩ غرفة حيث تم خلال عام ٢٠١٠ إعادة ترميم المبنى وتأجيره بالكامل.

## ثانياً: المتاجرة والتطوير

### مملكة البحرين

#### مشروع اليبال السكني

تقوم شركة فيرست العقارية بالاشتراك مع شركة زميله بتطوير أكبر مشروع لها في مملكة البحرين وهو عبارة عن مئتين سكنيين يتوسطهم مجمع تجاري على ارض مساحتها ٦,٥٣٠ متر مربع. وتنوي الشركة بيع احد البرجين والاحتفاظ بالآخر وتأثيثه بالكامل وذلك حتى يتسنى للشركة تأجيره على المدى الطويل.

#### أرض السيف - منطقة السيف

قامت الشركة بجانب مجمع وبالتعاون مع شركة الداو العقارية بتملك ٥٠% من أرض في موقع متميز في منطقة السيف بجانب مجمع سيتي سنتر البحرين، وفي عام ٢٠٠٨ تم تقسيم الأرض إلى ٢١ قسيمة تغطي مساحة ٥١,٨٨١ قدم مربع. وقد قررت الشركة الاستفادة من الارتفاع في أسعار الأراضي في منطقة السيف فقررت بيع ١٣ قسيمة منها تغطي مساحة ٣٣٦,٢٠٣ قدم مربع حيث حققت الشركة من خلالها إيرادات جيدة. في حين قررت الشركة الاحتفاظ بالقسائم الثمانية المتبقية لأغراض التطوير والمتاجرة



## أرض الحد الصناعية، منطقة الحد

قامت الشركة بشراء قطعة أرض في منطقة الحد الصناعية تغطي مساحة إجمالية تبلغ ٧٣,٠٠٠ قدم مربع. وتهدف الشركة إلى التخرج من هذه الأرض عند الحصول على سعر مجدي.

## مشروع مرسى السيف - منطقة السيف

تأسست شركه مرسى السيف للإستثمار المحدوده في ٢٠٠٨ برأس مال مدفوع ٥٣١,٠٠٠,٠٠٠ دولار امريكي مملوكه لمؤسسسه المصرف العالمي ش.م.ب - البحرين ويقع المشروع في المنطقة الشمالية من منطقة السيف، حيث إنتهت الشركة المنفذة للمشروع من أعمال الدفان والسائد الحجري في عام ٢٠١٣، وجاري العمل على عمل خطة تخرج من هذا المشروع.

## الإمارات العربية المتحدة

### أرض جبل علي - دبي

كجزء من إستراتيجية الشركة للتوسع في مشاريعها على المستوى الإقليمي، قامت الشركة خلال شهر أغسطس ٢٠٠٨ وعبر حصتها البالغة ٢٥% في شركة السنوك العقارية ذ.م.ب. بشراء قسيتين بمساحة إجمالية تبلغ ٤١,٩٨٠ قدم مربع في جبل علي. حيث تنوي الشركة الإشتراك مع بقية المساهمين في تطوير مبنى لسكن العمال على هذه الأرض.





البحرين

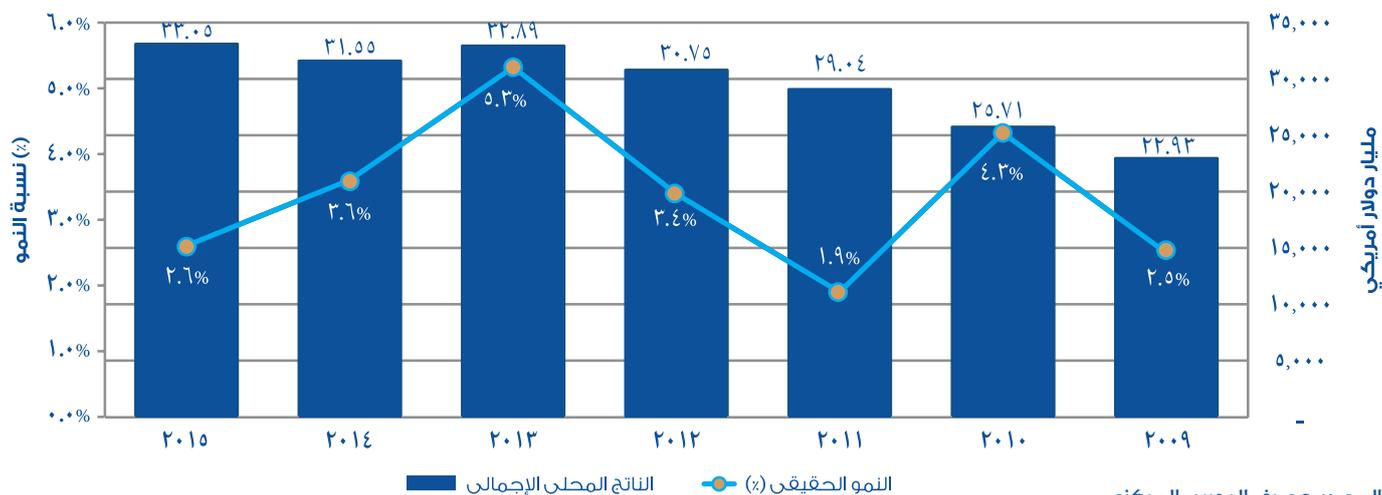
# السوق العقاري والاقتصادي المحلي



## الاقتصاد البحريني

تعرض الاقتصاد البحريني لضربتين رئيسيتين في السنوات الست الفاتئة، بدأت أولاهما مع أزمة العالم المالية في خريف عام ٢٠٠٨، ولكنه كان ضمن اقتصادات إقليمية قليلة حافظت على نموها الموجب. ففي عام ٢٠٠٩ أو عام تداعيات الأزمة المالية، حقق الناتج المحلي الإجمالي نمواً موجباً بنحو ٢,٥٪، أعقبه نمواً أقوى في عام ٢٠١٠ بنحو ٤,٣٪ وبذلك يمكن القول بأنه اجتاز تلك الأزمة دون تكاليف تذكر. ثم جاءت أحداث الربيع العربي التي طال البحرين قسط منها، بما أثر في زخم نموه، ولكن لم يدفعه إلى الانكماش، وحقق في عام ٢٠١١ معدل نمو بحدود ٠,٩٪ وكان الأدنى منذ عام ١٩٩٤، ولكنه ظل موجباً. ثم تعافت كل اقتصادات الإقليم في الخليج بدعم من معدلات أسعار نفط مرتفعة فاقت معدلات سنوات ما قبل أزمة العالم المالية، وواكب الاقتصاد البحريني ذلك النمو بزيادة معدلات نموه إلى ٣,٤٪ في عام ٢٠١٢ ثم إلى ٥,٣٪ في عام ٢٠١٣. وتقدر وحدة المعلومات الاقتصادية لمجلة الإيكونومست بأن يستمر النمو الحقيقي الموجب في عام ٢٠١٤ وإن بزخم أقل وبمعدل ٣,٦٪، وأن يبلغ حجم الناتج المحلي الإجمالي الإسمي نحو ٣١,٥ مليار دولار أمريكي منخفضاً بنحو ١,٣ مليار دولار أمريكي عن حجمه الإسمي في عام ٢٠١٣. ومن الصعب جداً في هذه المرحلة المضطربة لسوق النفط التعويل على تنبؤات دقيقة لأداء الاقتصاد في المستقبل، ولكن تظل وحدة المعلومات الاقتصادية لمجلة الإيكونومست تعتقد باستمرار النمو الموجب المتباطئ في عامي ٢٠١٥ و ٢٠١٦ و بنحو ٢,٦٪ و ٢,٣٪ على التوالي.

## حجم الناتج المحلي البحريني والنمو السنوي الحقيقي (٢٠١٥ - ٢٠٠٩)



وفي ظل الارتباط الكامل بين الدينار البحريني والدولار الأمريكي، يضعف أي أثر للسياسة النقدية، وتبقى الهيمنة على متغيرات الاقتصاد الكلي للسياسة المالية، وأسوة بكل دول إقليم الخليج، تتبنى البحرين سياسة مالية توسعية منذ أزمة العالم المالية وأحداث الربيع العربي. ونتيجة شحة الموارد النفطية وصغر حجم الصندوق السيادي -٧,١ مليار دولار أمريكي كما في نهاية ٢٠١٣-، تحاول الحكومة البحرينية السيطرة قدر الإمكان على عجز الموازنة، فبعد أن بلغ العجز ٦٪ من الناتج المحلي الإجمالي في عام ٢٠٠٩، هبط إلى ٤,٨٪ في عام ٢٠١٠ ثم إلى ٣٪ فقط في عام ٢٠١١ متزامناً مع رواج سوق النفط، إلا أنه عاود الارتفاع في عامي ٢٠١٢ و ٢٠١٣ ليبلغ ٢,٣٪ و ٣,٣٪ على التوالي. ومن المتوقع أن يرتفع العجز الفعلي في عام ٢٠١٤ إلى ٥,٣٪ عند الانتهاء من إعداد الحسابات الختامية، ومع التطورات السلبية في سوق النفط حالياً، ربما ترتفع معدلات عجز الموازنة في عام ٢٠١٥ وما بعد.

ورغم تبني الحكومة لسياسات مالية وتقدية توسعية، ظل التضخم تحت السيطرة، فبعد أن بلغ معدله نحو ٣,٣٪ في عام ٢٠١٣ مصاحباً لاستمرار رواج سوق النفط، انخفض ذلك المعدل إلى ٢,٩٪ في عام ٢٠١٤، ومن المقدر له أن يراوح ما بين ٢٪-٣٪ في عامي ٢٠١٥ و٢٠١٦، أي أنه لن يشكل ضغطاً على مستوى الدخل الحقيقية.

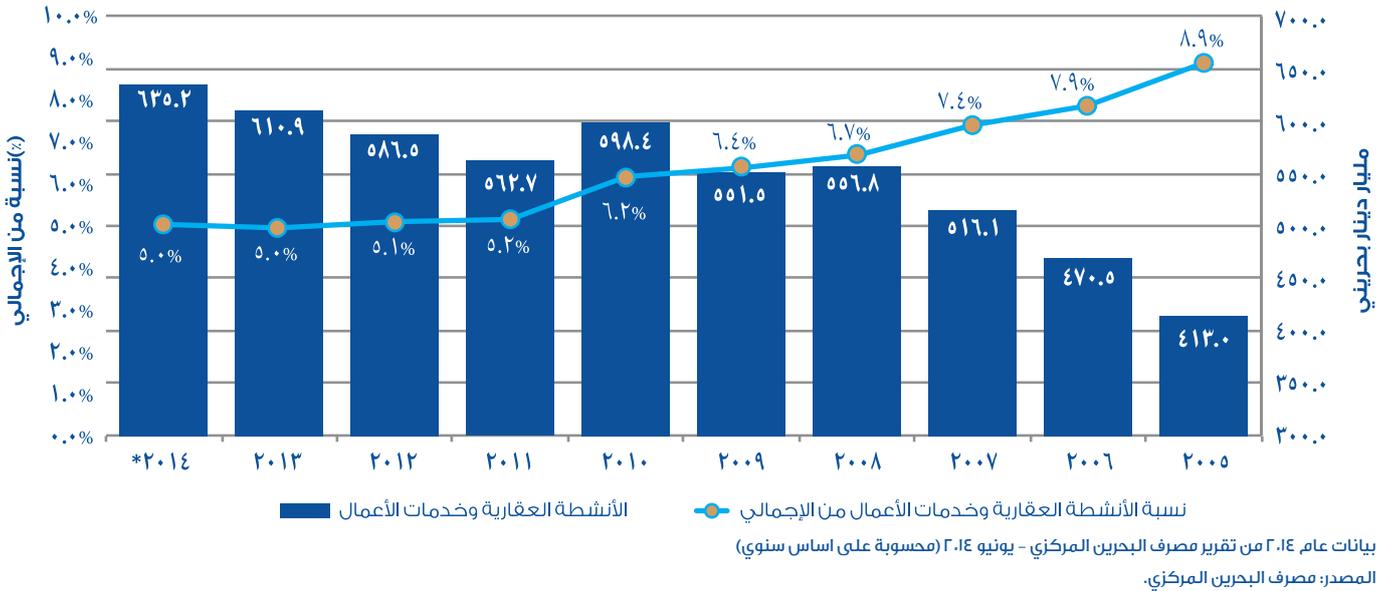
ولن يحقق الحساب الجاري أو صافي التعاملات مع العالم الخارجي عجوزات على المدى المتوسط، ولكن الفائض قد يتآكل بعد التطورات السلبية الأخيرة في سوق النفط، رغم تحقيقه معدلاً بنحو ٧,٤٪ من حجم الناتج المحلي الإجمالي في عام ٢٠١٤، ومن الصعب جداً الاعتماد بتوقعات حجمه أو تحوله إلى عجز من دون معرفة القاع الذي يمكن أن تصله أسعار النفط حتى تبدأ بالتعافي، ولكن التوقعات توجي بانخفاضه إلى ٢,٣٪ في عام ٢٠١٥ ثم إلى ٠,٤٪ فقط في عام ٢٠١٦.

ويبقى عاملان يجعلان هامش الخطأ في التنبؤات حول المستقبل كبيراً، الأول هو ما ذكرناه حول الصعوبة الشديدة في معرفة ما سوف تؤول إليه التطورات في سوق النفط، وهو المتغير الأساس في التأثير على كل ما عداه اقتصادياً وسياسياً. والثاني هو منظومة السياسات التي تتبناها دول الإقليم والبحرين ضمنها لمواجهة الواقع الجديد لسوق النفط، وهو عامل لا بد من اختباره على أرض الواقع للحكم له أو عليه.

## ثانياً- مؤشرات أداء سوق العقار المحلي

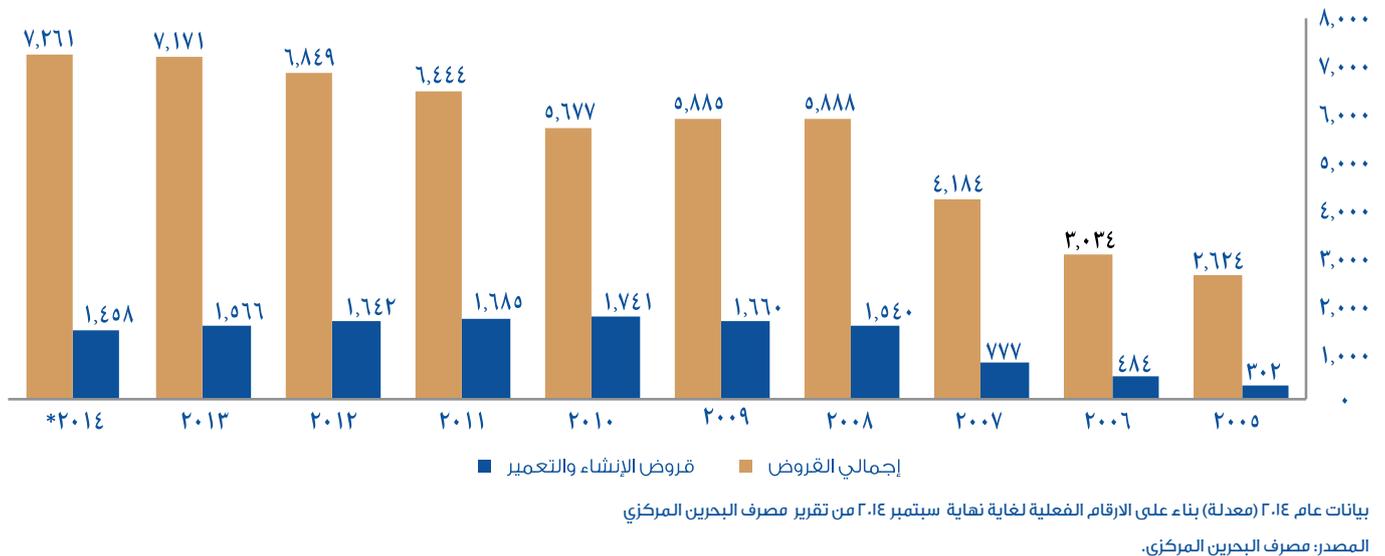
بلغ حجم قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال في عام ٢٠١٤ نحو ٦٣٥,٢ مليون دينار بحريني (وفقا لبيانات مصرف البحرين المركزي لشهر يونيو ٢٠١٤ - محسوبة على أساس سنوي (مقارنة بنحو ٦١٠,٩ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٣، وحقق معدل نمو سنوي مركب بلغ نحو ٤,٩% خلال السنوات ٢٠٠٥ - ٢٠١٤. بينما تراجعت مساهمته نسبة لإجمالي حجم الناتج المحلي الإسمي تدريجياً إلى نحو ٥,٠% في عام ٢٠١٤ مقارنة بمساهمة بنحو ٨,٩% في عام ٢٠٠٥.

### حجم ونسبة قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال من الناتج المحلي الاجمالي



وارتفع حجم إجمالي القروض (وفقا لبيانات الفعلية المتوفرة لمصرف البحرين المركزي - سبتمبر ٢٠١٤) إلى نحو ٧,٢٦١ مليار دينار بحريني، في نهاية سبتمبر ٢٠١٤ مقارنة بنحو ٧,٢١٦ مليار دينار بحريني نهاية سبتمبر ٢٠١٣، أي بنسبة نمو بلغت نحو ٠,٦%، وبمعدل نمو سنوي مركب بلغ نحو ٦,٢% خلال السنوات ٢٠١٠ حتى ٢٠١٤ (بيانات سبتمبر ٢٠١٤ معدلة على أساس سنوي). في حين انخفض حجم قروض الإنشاء والتمير لسبتمبر ٢٠١٤ إلى نحو ١,٤٥٨ مليار دينار بحريني (نحو ١,٢% من إجمالي القروض)، مقارنة مع مستواها في نهاية سبتمبر ٢٠١٣ البالغ نحو ١,٦١٢ مليار دينار بحريني (نحو ٢٢,٣% من إجمالي القروض)، أي انخفاض بنحو ٩,٥%، وبمعدل تراجع سنوي مركب بلغ -٥% للسنوات ٢٠١٠ حتى ٢٠١٤ (بيانات سبتمبر ٢٠١٤ معدلة على أساس

### توزيع إجمالي القروض والتسهيلات حسب القطاعات الاقتصادية بإستثناء المصارف (مليار دينار بحريني)



وبلغ إجمالي تراخيص البناء الإنشائي خلال الست شهور الأولى من عام ٢٠١٤ نحو ٤,٤١ ألف رخصة أو نحو ٨,٨٢ ألف رخصة (محسوبة على أساس سنوي). أي بنسبة ارتفاع بلغت نحو ١٣٪ مقارنة بعام ٢٠١٣. حين بلغ عددها نحو ٧,١٥٥ ألف رخصة. وانخفضت تراخيص البناء الإنشائي - خلال الفترة ٢٠١٠-٢٠١٤ بمعدل تراجع سنوي مركب بلغ نحو -١٤,٧٪.

وبلغ عدد تراخيص البناء الجديد نحو ١,١٩٤ ألف رخصة. أو نحو ٢,٣٨٨ ألف رخصة محسوبة على أساس سنوي (تمثل نحو ٢٩,٥٪ من إجمالي تراخيص البناء). مقارنة مع ٢,٢٢١ ألف رخصة في عام ٢٠١٣ (تمثل نحو ٣١٪ من إجمالي تراخيص البناء). أي بنسبة ارتفاع سنوي بلغت نحو ٧,٥٪ بينما تراجع بمعدل ١,٦٪ خلال الفترة ٢٠١٠-٢٠١٤. وقد تحتاج هذه المقارنة إلى تعديلات حين نشر الأرقام الفعلية لكامل عام ٢٠١٤.

### مقارنة بين إجمالي وتوزيع أعمال البناء والتشييد

٢٠١٤*	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	تراخيص البناء الإنشائي
نسبة إلى الإجمالي						
٣,٨٧٢ ٤٧,٩٪	٣,٤٤٤ ٤٨,١٪	٤,٠٤٦ ٥١,٨٪	٤,١٨٥ ٥٢,٧٪	٥,٤٦٢ ٥٤,٣٪	٥,٧٨٦ ٥٥,٢٪	الإضافات
٥٧٦ ٧,١٪	٥٣٠ ٧,٤٪	٥٥٨ ٧,١٪	٦٢٢ ٧,٨٪	٧٩٨ ٧,٩٪	٦٥٢ ٦,٢٪	الهدم
٤٨ ٠,٦٪	٤٦ ٠,٦٪	٥٨ ٠,٧٪	٥٧ ٠,٧٪	٦٩ ٠,٧٪	٦٥ ٠,٦٪	هدم وبناء
٢,٣٨٨ ٢٩,٥٪	٢,٢٢١ ٣١,٠٪	٢,٢٤٠ ٢٨,٧٪	٢,١٩٨ ٢٧,٧٪	٢,٧٨٧ ٢٧,٧٪	٢,٩٤٦ ٢٨,١٪	بناء جديد
٤ ٠,٠٪	٤٠ ٠,٦٪	٦ ٠,١٪	١٠ ٠,١٪	١٤ ٠,١٪	١٠ ٠,١٪	دفان
١,١٩٤ ١٤,٨٪	٨٧٤ ١٢,٢٪	٨٩٧ ١١,٥٪	٨٦٦ ١٠,٩٪	٩٣٤ ٩,٣٪	١,٠١٩ ٩,٧٪	ترميم
٨,٠٨٢ ١٠٠٪	٧,١٥٥ ١٠٠٪	٧,٨٠٥ ١٠٠٪	٧,٩٣٨ ١٠٠٪	١٠,٠٦٤ ١٠٠٪	١٠,٤٧٨ ١٠٠٪	إجمالي تراخيص البناء الإنشائي

بيانات عام ٢٠١٤ من تقرير مصرف البحرين المركزي - يونيو ٢٠١٤ (محسوبة على أساس سنوي)

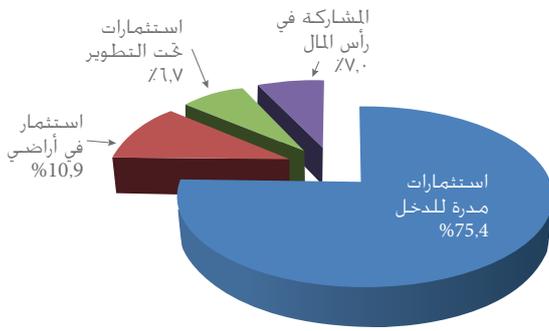
المصدر: مصرف البحرين المركزي.

## التحليل المالي للشركة

## المركز المالي

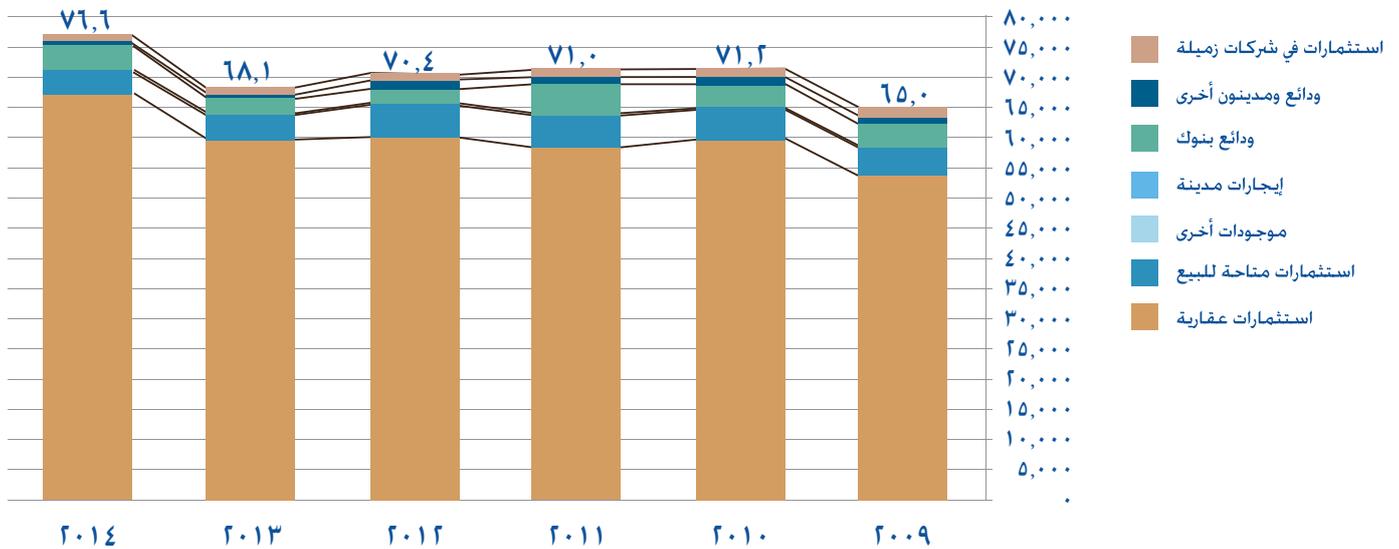
حققت الشركة أعلى قيمة لأصولها منذ عام ٢٠٠٩ عندما بلغت نحو ٧٦,٦ مليون دينار بحريني خلال عام ٢٠١٤ (٦٨,١ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٣). وبنسبة نمو مركب سنوي بلغ نحو ٣,٣٪ خلال الفترة ٢٠٠٩ - ٢٠١٤. ومعظم أصول واستثمارات الشركة هي استثمارات عقارية واستثمارات في شركات معنية بالعقار. وقد ارتفعت الاستثمارات العقارية بنحو ٧,٧ مليون دينار بحريني، وصولاً إلى ٦٧,٣ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٤ (٨٧,٨٪ من إجمالي الأصول). مقارنة مع ٥٩,٦ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٣ (٨٧,٥٪ من إجمالي الأصول). ولقد كان السبب الرئيسي لهذا الارتفاع هو التكاليف الرأسمالية المدفوعة مقابل تطوير مبنى يال السكني في منطقة السيف ومخازن الشركة في منطقة مرسى البحرين للاستثمار. ومازالت الشركة تركز على إستراتيجية تحويل استثماراتها العقارية إلى استثمارات مدرة للدخل، إذ بلغ نسبة هذه الاستثمارات نحو ٧٥,٤٪ من إجمالي قيمة الاستثمارات في نهاية عام ٢٠١٤. وارتفع قيمة النقد لدى الشركة حين بلغ بند النقد والنقد المعادل نحو ٣,٧ مليون دينار بحريني، مقارنة مع نحو ٢,٥ مليون دينار بحريني في نهاية عام ٢٠١٣.

## تصنيف استثمارات الشركة



وتراجعت قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع بنحو ٠.٥ مليون دينار بحريني، وصولاً إلى ٣,٤ مليون دينار بحريني (٤,٤٪ من إجمالي الأصول). مقارنة مع ٣,٩ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٣ (٥,٧٪ من إجمالي الأصول) نتيجة تقييم الاستثمارات غير المسعرة والمتاحة للبيع بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

## تطور أصول شركة فيرست العقارية خلال السنوات ٢٠٠٩-٢٠١٤



## نسبة الأصول من الإجمالي خلال ٢٠٠٩ - ٢٠١٤

السنة	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	نسبة الأصول من الإجمالي
إيجارات مدينة	٠,٨٠٪	٠,٥٣٪	٠,٥٠٪	٠,٥٥٪	٠,٤٠٪	٠,٠٤٪	إيجارات مدينة
ودائع ومدينون أخرى	٠,٧٧٪	١,١١٪	٢,١١٪	١,١٩٪	١,٧٥٪	١,٩١٪	ودائع ومدينون أخرى
ودائع بنوك	٤,٨٨٪	٣,٦٦٪	٣,٧٠٪	٧,١٥٪	٥,٥٠٪	٥,٩٨٪	ودائع بنوك
استثمارات عقارية	٨٧,٨٤٪	٨٧,٥١٪	٨٥,٣٠٪	٨٢,٣٧٪	٨٣,٥٩٪	٨٢,٢٧٪	استثمارات عقارية
استثمارات متاحة للبيع	٤,٤٤٪	٥,٧٤٪	٧,٠٠٪	٦,٩٥٪	٦,٩٤٪	٧,٦٠٪	استثمارات متاحة للبيع
استثمارات في شركات زميلة	١,٢٦٪	١,٤٣٪	١,٣٨٪	١,٧٧٪	١,٧٧٪	٢,١٣٪	استثمارات في شركات زميلة
موجودات أخرى	٠,٠١٪	٠,٠١٪	٠,٠٢٪	٠,٠٤٪	٠,٠٥٪	٠,٠٦٪	موجودات أخرى
إجمالي الموجودات	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	إجمالي الموجودات

وارتفع قيمة إجمالي خصوم الشركة إلى أن بلغ نحو ١٩,٩ مليون دينار بحريني وهو أعلى من مستواه في عام ٢٠١٣ والبالغ نحو ١٦,٦ مليون دينار بحريني. بعد أن قامت الشركة بحصول تمويل جديد من إحدى المؤسسات المالية لتمويل مشاريعها. وسداد قسط من الأقساط المستحقة إلى إحدى البنوك. وتجدر الإشارة إلى أن الشركة توصلت إلى اتفاق مع الدائن الرئيسي للشركة لإعادة هيكلة ديونها، وعلى هذا الأساس تم تصنيف أغلبية ديون الشركة كديون طويلة المدى، وهذا الأمر يتماشى مع طبيعة أصول الشركة.

وارتفع قيمة حقوق مساهمي الشركة الأم بنحو ٧,٢٧ مليون دينار بحريني، ليلبغ نحو ٤٧,٩ مليون دينار بحريني، مقارنة مع نحو ٤٧,٢ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٣. وذلك نتيجة استمرار ارتفاع الأرباح المرحلة منذ عام ٢٠٠٩، والتي بلغت نحو ٧,٤ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٤ مقارنة مع ٦,٧ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٣. وعليه ارتفعت القيمة الدفترية لسهم الشركة حيث بلغت نحو ١٤٣,٦ فلس بحريني (١٤١,٤ فلس بحريني في عام ٢٠١٣) وبنمو مركب بلغ نحو ١,١٪ للفترة ٢٠٠٩ - ٢٠١٤.

## الأداء المالي

استطاعت الشركة في تحسين إيراداتها خلال عام ٢٠١٤ حيث ارتفعت إلى نحو ٣,١٩ مليون دينار بحريني، مقارنة بنحو ٢,٩١ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٣. أي بارتفاع بلغت نحو ٩,٦٪ وشكلت إيرادات الإيجارات الغالبية العظمى للإيرادات الشركة. واثت الزيادة في إيرادات الإيجارات نتيجة الانتهاء من تطوير مشروع الشركة في منطقة السيف وبداية تأجير الوحدات السكنية فيه.

ومن ناحية أخرى، قامت الشركة بخفض مصروفاتها حيث بلغت نحو ٢,١٦ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٤ وبانخفاض بلغ نحو ٤,٨٪، مقارنة مع نحو ٣,٦٦ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٣. وقد جاء الانخفاض في المصروفات نتيجة خفض قيمة مخصص خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع والتغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إلى نحو ٤٤٠ مليون دينار بحريني، مقارنة بنحو ٢,٠٥ مليون دينار بحريني.

وتراجعت المصروفات التمويلية حيث بلغت نحو ٧,٠٤ مليون دينار بحريني خلال السنة، بينما ارتفعت المصروفات العقارية حين بلغت نحو ٧,٢٩ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٤ مقارنة مع ٦,٣٥ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٣. وذلك نتيجة إضافة مبنى اليبال السكني في منطقة السيف إلى الأصول التشغيلية.

وقد بلغ صافي الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم نحو ٧,٢٩ مليون دينار بحريني، مقارنة مع نحو ٢,٦٧ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٣. وعليه بلغت ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة نحو ٢,٢ فلس بحريني في عام ٢٠١٤ مقارنة مع ٠,٨ فلس بحريني في عام ٢٠١٣.

ويظهر الجدول التالي ملخص لبعض المؤشرات المالية، خلال الفترة (٢٠٠٩ - ٢٠١٤)

المؤشرات المالية	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٤
ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة - فلس	٠,٥	١,١	١,٩	١,٦	٠,٨	٢,٢
القيمة الدفترية - فلس	١٣٥,٩	١٣٧,٠	١٣٩,٠	١٤٠,٦	١٤١,٤	١٤٣,٦
العائد على معدل حقوق المساهمين - ROAE %	٠,٣	٠,٨	١,٤	١,٢	٠,٦	١,٥
العائد على معدل الأصول - ROAA %	٠,٢	٠,٣	٠,٣	٠,٨	١,١	١,٤
العائد على معدل رأس المال - ROAC %	٠,٥	١,١	١,٩	١,٦	٠,٨	٢,٢



# القوائم المالية

## شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)

تقرير مجلس الإدارة  
والقوائم المالية الموحدة  
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

## شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)

## تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس الإدارة تقديم تقريرهم والقوائم المالية الموحدة المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

## الأنشطة الرئيسية ومراجعة تطورات الأعمال

تزاول المجموعة أنشطة بيع وشراء وإدارة وتطوير وتأجير الشقق والمكاتب والبيوت.

لقد حققت المجموعة صافي ربح بمبلغ وقدره ١,٢٣,٣١٧ دينار بحريني خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (٢٠١٣): صافي خسارة ٧٤٩,١٥٨ دينار بحريني) ومن ضمنها ربح بمبلغ وقدره ٧٢٩,٠٢٨ عائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم (٢٠١٣: ٢٦٦,٦١٢ دينار بحريني) وربح بمبلغ وقدره ٢٩٤,٢٨٩ دينار بحريني عائدة إلى حقوق غير مسيطرة (٢٠١٣): خسارة بمبلغ وقدره ١,٠٦,٧٧٠ دينار بحريني).

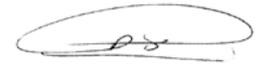
## التغيرات في الأرباح المحتفظ بها:

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦,٥٠٣,٧٣٤	٦,٧٤٣,٦٨٥	الرصيد كما في ايناير
(٧٤٩,١٥٨)	١,٠٢٣,٣١٧	(الخسارة) الربح للسنة
١,٠١٥,٧٧٠	(٢٩٤,٢٨٩)	حقوق غير مسيطرة
(٢٦,٦٦١)	(٧٢,٩٠٣)	محول إلى الاحتياطي القانوني
٦,٧٤٣,٦٨٥	٧,٣٩٩,٨١٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

## مدققي الحسابات

أبدى السادة إرنست ويونغ رغبتهم في الاستمرار بالقيام بمهام التدقيق على حسابات المجموعة، وعليه سيقدّم اقتراح في إجتماع الجمعية العمومية السنوي لإعادة تعيينهم كمدققين للمجموعة للسنة التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.

تم توقيعها نيابةً عن المجلس من قبل:



رئيس مجلس الإدارة

٣ فبراير ٢٠١٥

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)

### تقرير حول القوائم المالية

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) («الشركة») وشركاتها التابعة («بالمجموعة») والتي تشمل القائمة الموحدة للمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ والقوائم الموحدة للدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في الحقوق للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

### مسئولية مجلس الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة هو المسئول عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن نظم الرقابة الداخلية التي يراها مجلس الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء ناتجة عن تجاوزات أو أخطاء.

### مسئولية مدققي الحسابات

إن مسئوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد تمت أعمال التدقيق التي قمنا بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الإلتزام بالأخلاقيات المهنية ذات العلاقة وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن القوائم المالية الموحدة خالية من أية أخطاء جوهرية.

تشمل أعمال التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة تدقيق مؤيدة للمبالغ والإيضاحات المفصّل عنها في القوائم المالية الموحدة. إن اختيار الإجراءات المناسبة يعتمد على تقديرنا المهنية، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء ناتجة عن تجاوزات أو أخطاء. وعند تقييم هذه المخاطر يتم الأخذ في الاعتبار نظم الرقابة الداخلية المعنية بإعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة والتي تمكننا من تصميم إجراءات تدقيق مناسبة في ظل الأوضاع القائمة، ولكن ليس لغرض إبداء رأي مهني حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة. كما تتضمن أعمال التدقيق تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي إجراها مجلس الإدارة وكذلك تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة.

وباعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتمكيننا من إبداء رأي تدقيق حول هذه القوائم.

### الرأي

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، عن المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

### تقرير حول المتطلبات التنظيمية الأخرى

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني، نفيد بأن:

(أ) الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن القوائم المالية الموحدة تتفق مع تلك السجلات؛ و

(ب) المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتفق مع القوائم المالية الموحدة.

وحسب علمنا أنه لم تقع خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ أية مخالفات لأحكام قانون الشركات أو لأحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري سلباً على نشاط الشركة أو مركزها المالي. وقد حصلنا من الإدارة على جميع المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

*Ernst + Young*

سجل قيد مدير الإدارة التنفيذية رقم ١١٦

٣ فبراير ٢٠١٥

المنامة، مملكة البحرين

## القائمة الموحدة للمركز المالي

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
معاد عرضها			
٨,١٢٧	٥,٠٣١	٥	الموجودات
٥٩,٦٣٠,٩٥٥	٦٧,٣٠٢,٥٥٠	٦	موجودات غير متداولة
٩٧٢,٤٩٣	٩٦٦,٤٤١	٧	أثاث ومعدات ومركبات
٣,٩١٤,١٩٦	٣,٤٠٢,١٦١	٨	إستثمارات عقارية
٦٤,٥٢٥,٧٧١	٧١,٦٧٦,١٨٣		إستثمارات في شركات زميلة
			إستثمارات متاحة للبيع
١,١٢٠,٠٤٦	١,٢٠٢,٥٣٠	٢٤٩٩	موجودات متداولة
٢,٤٩٣,٦٥٣	٣,٧٣٦,٨٣٦	١٠	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى
٣,٦١٣,٦٩٩	٤,٩٣٩,٣٦٦		نقد وأرصدة لدى البنوك
٦٨,١٣٩,٤٧٠	٧٦,٦١٥,٥٤٩		مجموع الموجودات
			الحقوق والمطلوبات
			الحقوق
٣٣,٣٩٠,٠٠٠	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	١١	رأس المال
٢٧,٢٤١	٢٧,٢٤١	١٢	علاوة إصدار أسهم
٤,٨٩٥,٣٧٨	٤,٩٦٨,٢٨١	١٣	احتياطي قانوني
٢,١٥٥,٨٢٦	٢,١٥٥,٨٢٦	١٤	احتياطي عام
(٢٨٣)	(٢,٦٤٤)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
٦,٧٤٣,٦٠٨	٧,٣٣٩,١٠٩		أرباح محتفظ بها - قابلة للتوزيع
٧٧	٦٠,٧٠١	١٥	أرباح محتفظ بها - غير قابلة للتوزيع
٤٧,٢١١,٨٤٧	٤٧,٩٣٨,٥١٤		الحقوق العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم
٤,٣٤٥,١٤٧	٨,٧٦٩,٢٥٦	٢٤	حقوق غير مسيطرة
٥١,٥٥٦,٩٩٤	٥٦,٧٠٧,٧٧٠		مجموع الحقوق
			مطلوبات غير متداولة
١٢,٧٩١,٠١٧	٣,٧٧٠,٠٠٠	١٦	تمويل الوكالة
٥٥,٨٠٠	-	١٧	مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين
١٢,٨٤٦,٨١٧	٣,٧٧٠,٠٠٠		مطلوبات متداولة
٢,١٦٦,٥٣٧	١٣,٣٣٢,٥٥٤	١٦	تمويل الوكالة
١,٠٧٨,٠٠٤	٢,٤٧٥,١٩٣	١٨	ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
٤٩١,١١٨	٣٣٠,٠٣٢	١٧	مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين
٣,٧٣٥,٦٥٩	١٦,١٣٧,٧٧٩		مجموع المطلوبات
١٦,٥٨٢,٤٧٦	١٩,٩٠٧,٧٧٩		مجموع الحقوق والمطلوبات
٦٨,١٣٩,٤٧٠	٧٦,٦١٥,٥٤٩		

عبد الغفار عبد الرحيم الكوهجي  
نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد إبراهيم الفرحان  
رئيس مجلس الإدارة

## القائمة الموحدة للدخل الشامل

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
٢,٨٦٠,١٧٦	٣,١٧٧,٠٣٥		<b>الدخل</b>
٦,٦٩٩	٣,٩٠٠		إيراد الإيجار
١٥,٣٩٣	–		دخل المرابحة
٢٧,٢٠٠	٦,٦٠٢		دخل الوكالة
٢,٩٠٩,٤٦٨	٣,١٨٧,٥٣٧		دخل آخر
			<b>المصروفات والرسوم الأخرى</b>
٦٣٥,٢٤٩	٧٢٩,٢٢٦		مصروفات عقارية
٧٨٢,٢٥٠	٧٠٣,٥٩٨	١٦	تكاليف التمويل
١,٠١٢,٢٢٧	٥١٢,٠٣٥	٨	خسارة إضمحلال من إستثمارات متاحة للبيع
٥٠,٩٩٣	١٣٨,٦٩١		مصروفات إدارية
١١١,٨٠٤	١٢٨,٧٣٢		تكاليف الموظفين
١٣,٨٤١	١٥,٧٧٩		رسوم استشارية ومهنية
٧,٤٩٧	٤,٠٠٥	٥	إستهلاك
٢,٦٧٧	٣,٦٩١	٧	حصة المجموعة في خسارة الشركات الزميلة
٢,٦١٦,٥٣٨	٢,٢٣٥,٧٥٧		
(١,٠٤٢,٠٨٨)	٧١,٥٣٧	٦	مكسب (خسارة) القيمة العادلة من الإستثمارات العقارية
(٧٤٩,١٥٨)	١,٠٢٣,٣١٧		<b>الربح (الخسارة) للسنة</b>
			<b>الدخل الشامل الآخر</b>
٢,٤٥٧	(٢,٣٦١)		(خسارة) مكسب من تحويل عملات أجنبية
(٧٤٦,٧٠١)	١,٠٢٠,٩٥٦		<b>مجموع الدخل (الخسارة) الشاملة للسنة</b>
			الربح (الخسارة) العائدة إلى:
٢٦٦,٦١٢	٧٢٩,٠٢٨		حاملي أسهم الشركة الأم
(١,٠١٥,٧٧٠)	٢٩٤,٢٨٩		حقوق غير مسيطرة
(٧٤٩,١٥٨)	١,٠٢٣,٣١٧		
			<b>مجموع الدخل (الخسارة) الشاملة العائدة إلى:</b>
٢٦٩,٠٦٩	٧٢٦,٦٦٧		حاملي أسهم الشركة الأم
(١,٠١٥,٧٧٠)	٢٩٤,٢٨٩		حقوق غير مسيطرة
(٧٤٦,٧٠١)	١,٠٢٠,٩٥٦		

عبدالغفار عبدالرحيم الكوهجي  
نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد إبراهيم الفرخان  
رئيس مجلس الإدارة

## القائمة الموحدة للتدفقات النقدية

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
معاد عرضها			
(٧٤٩,١٥٨)	١,٠٢٣,٣١٧		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
			الربح (الخسارة) للسنة
			تعديلات للبنود التالية:
٧,٤٩٧	٤,٠٠٥	٥	إستهلاك
١,٠٤٢,٠٨٨	(٧١,٥٣٧)	٦	مكسب القيمة العادلة من الإستثمارات العقارية
٢,٦٧٧	٣,٦٩١	٧	حصة المجموعة في خسارة الشركات الزميلة
١,٠١٢,٢٢٧	٥١٢,٠٣٥	٨	خسارة إضمحلال من إستثمارات متاحة للبيع
٧٨٢,٢٥٠	٧٠٣,٥٩٨	١٦	تكاليف التمويل
(٢٢,٠٩٢)	(٣,٩٠٠)		دخل المرابحة والوكالة
٢,٠٧٥,٤٨٩	٢,١٧١,٢٠٩		الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
٥٢٢,٠٥٧	(٨٢,٤٨٤)		ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى
٧٨,٨٩٢	٣٠٩,٢٨٢		ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
(١٦٦,٧٣٤)	(٢١٦,٨٨٦)		مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين
٢,٥٠٩,٧٠٤	٢,١٨١,١٢١		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
			<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(٦٢٠)	(٩٠٩)	٥	شراء أثاث ومعدات ومركبات
٢٩,٨٥٠	٣,٩٠٠		استلام دخل المرابحة والوكالة
(١,٤٤٦,٩٨٩)	(٢,٣٩٤,٣٤٣)	٦	إضافات إلى الإستثمارات العقارية
٥١٨,٤٧٢	-	١٠	وديعة لأجل بتاريخ إستحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر
٢,٧١٥	-	٨	مبالغ مستردة من إستثمارات متاحة للبيع
١٢٥,٠٠٠	-		حقوق غير مسطرة ناتجة من تأسيس اليال السيف ريزيدنس ذ.م.م.
(٧٧١,٥٧٢)	(٢,٣٩١,٣٥٢)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			<b>الأنشطة التمويلية</b>
(٥٤١,٦٦٧)	٢,١٤٥,٠٠٠		تمويل الوكالة (صافي)
(٧٨٨,٩٤٦)	(٧٠٨,٩٣٩)		تكاليف التمويل المدفوعة
-	١٧,٣٥٣		مساهمة إضافية من قبل حقوق غير مسيطرة
(١,٣٣٠,٦١٣)	١,٤٥٣,٤١٤		صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٤٠٧,٥١٩	١,٢٤٣,١٨٣		<b>صافي الزيادة في النقد وما في حكمه</b>
٢,٠٨٦,١٣٤	٢,٤٩٣,٦٥٣		النقد وما في حكمه في ايناير
٢,٤٩٣,٦٥٣	٣,٧٣٦,٨٣٦	١٠	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر

## بنود غير نقدية:

- (١) لا تتضمن الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى على تأثير تكاليف تمويل الوكالة غير المدفوعة للسنة والبالغة ٤٣,٨٦٤ دينار بحريني (٢٠١٣: ٤٩,٢٠٥ دينار بحريني) مع صافي نقصان بمبلغ وقدره ٥,٣٤١ دينار بحريني (٢٠١٣: ٦,٦٩٦ دينار بحريني) وتأثير المبالغ المستحقة غير المدفوعة للمقاولين كما في نهاية السنة والبالغة ١,٥٦١,٩٤٦ دينار بحريني (٢٠١٣: ٤٦٨,٦٩٨ دينار بحريني) مع صافي زيادة بمبلغ وقدره ١,٠٩٣,٢٤٨ دينار بحريني (٢٠١٣: نقصان بمبلغ وقدره ١٧٢,١١٤ دينار بحريني)
- (٢) لا تتضمن الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ على تأثير التغير في الإيراد المستحق مع صافي نقصان بمبلغ وقدره لا شيء (٢٠١٣: ٧,٧٥٨ دينار بحريني).

- (٣) تتضمن الإضافات إلى الإستثمارات العقارية تأثير المبالغ المستحقة القبض غير المدفوعة للمقاولين كما في نهاية السنة والبالغة ١,٥٦١,٩٤٦ دينار بحريني (٢٠١٣: ٤٦٨,٦٩٨ دينار بحريني) مع صافي زيادة بمبلغ وقدره ١,٠٩٣,٢٤٨ دينار بحريني (٢٠١٣: نقصان بمبلغ وقدره ١٧٢,١١٤ دينار بحريني) ولا تتضمن مبلغ وقدره ٤٦٧,١١٤ دينار بحريني يتعلق بمساهمة من قبل حقوق غير مسيطرة في سنة ٢٠١٤.

- تشكل الإيضاحات المرفقة من ا إلى ٢٥ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.



## القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم

	حقوق	حقوق	أرباح	أرباح	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	علاوة	رأس	إيضاحات
	غير	مسيطره	محتفظ بها- غير قابلة للتوزيع	محتفظ بها- قابلة للتوزيع	تحويل عملات أجنبية	احتياطي عام	إحتياطي قانوني	أصدار أسهم	إيضاحات		المال	
	ديتار بحريني	ديتار بحريني	ديتار بحريني	ديتار بحريني	ديتار بحريني	ديتار بحريني	ديتار بحريني	ديتار بحريني	ديتار بحريني	ديتار بحريني	ديتار بحريني	إيضاحات
مجموع	٥٣,٠٥٦,٥١٣	٦,١١٣,٧٣٥	٤٦,٩٤٢,٧٧٨	٧٧	٦,٥٠٣,٦٥٧	(٢,٧٤٠)	٢,١٥٥,٨٢٦	٤,٨٦٨,٧١٧	٢٧,٢٤١	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	٢١٣	الرصيد في ايناير ٢٠١٣
الحقوق	(٧٤٩,١٥٨)	(١,٠١٥,٧٧٠)	٣٦٦,٦١٢	-	٣٦٦,٦١٢	-	-	-	-	-	-	الربح الخسارة) السنة
ديتار بحريني	٢,٤٥٧	-	٢,٤٥٧	-	٢,٤٥٧	-	-	-	-	-	-	دخل شاملة اخرى
مجموع الدخل الخسارة) الشئمة	(٧٤٦,٧٠١)	(١,٠١٥,٧٧٠)	٣٦٩,٠٦٩	-	٣٦٦,٦١٢	٢,٤٥٧	-	-	-	-	-	مساهمة من قبل حقوق غير
مسيطره	١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مستطارة ناتجة من تأسيس الال السيف
ديتار بحريني	(٨٧٧,٨١٨)	(٨٧٧,٨١٨)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ريزيردنس ٢٤
محول إلى حقوق غير مسيطرة**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	محول إلى حقوق غير مسيطرة**
محول إلى الإحتياطي القانوني ٣	-	-	-	(٣٦,٦١١)	-	-	٣٦,٦١١	-	-	-	-	محول إلى الإحتياطي القانوني ٣
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٥١,٥٥٦,٩٩٤	٤,٣٤٥,١٤٧	٤٧,٢١١,٨٤٧	٧٧	٦,٧٤٣,٦٠٨	(٢٨٣)	٢,١٥٥,٨٢٦	٤,٨٩٥,٣٧٨	٢٧,٢٤١	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	٢١٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

\*\*يشتمل تحويل استثمار عقاري بقيمة ٦٩٢,٠٠٠ دينار بحريني الاصلح (١) و٥٨٧,٨١٧ دينار بحريني.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ١. معلومات الشركة

تأسست شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) («الشركة») في مملكة البحرين بتاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠٠٢ وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت سجل تجاري رقم ٤٩٢٨٨. تزاوّل المجموعة أنشطة بيع وشراء وإدارة وتطوير وتأجير الشقق والمكاتب والبيوت. تعمل المجموعة بصورة رئيسية في مملكة البحرين. إن عنوان المركز الرئيسي المسجل للشركة هو في برج الرصيص - المنطقة الدبلوماسية، مكتب رقم ١٧١ و١٧٢، بناية رقم ٢٨٣، مبنى/عقار رقم ٣١٧، طريق رقم ١٧٠٤، المنامة، مملكة البحرين.

تتكون المجموعة من شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) والشركات التابعة والشركات الزميلة التالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (٢٠١٣):  
بالمثل:

أسم الشركة	نسبة الملكية	بلد التأسيس	سنة التأسيس	النشاط
<b>الشركات التابعة:</b>				
شركة اليبال العقارية ذ.م.م.	٥٠٪	مملكة البحرين	٢٠٠٨	عقارية
اليبال السيف ريزيدنس ذ.م.م.	٥٠٪	مملكة البحرين	٢٠١٣	عقارية

لدى شركة فيرست العقارية تعرض أو حقوق على عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع شركة اليبال العقارية ذ.م.م. وشركة اليبال السيف ريزيدنس ذ.م.م. ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على شركة اليبال العقارية ذ.م.م. وشركة اليبال السيف ريزيدنس ذ.م.م. ومن بعد ذلك تعتبر كشركة تابعة لشركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة).

### الشركات الزميلة:

شركة السنوك للعقارات	٢٥٪	الإمارات العربية المتحدة	٢٠٠٦	عقارية
شركة أصداف العقارية ذ.م.م.	٥٠٪	الإمارات العربية المتحدة	٢٠٠٩	عقارية

لدى شركة فيرست العقارية تأثير جوهري أو عبارة أخرى القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية لشركة أصداف العقارية ذ.م.م. ولكن ليس لديها سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات، وبالتالي، تعتبر شركة أصداف شركة زميلة للشركة.

لقد تم اعتماد إصدار هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ٣ فبراير ٢٠١٥.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

## ٢. السياسات المحاسبية الهامة

أعدت القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولي وطبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني.

أعدت القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الإستثمارات العقارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض القوائم المالية الموحدة بالدينار البحريني والذي يعد العملة الرئيسية لعمليات المجموعة.

## أسس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر من كل سنة. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى المجموعة تعرضات أو حقوق على عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال إستخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها. وبالأخص، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة:

أ) السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛

ب) تعرضات على أو حقوق في عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها؛ و

ج) القدرة على إستخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على العوائد.

عندما يكون لدى المجموعة حقوق الأقلية في أغلبية التصويت أو حقوق مشابهة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

أ) الترتيبات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين للشركة المستثمر فيها؛

ب) الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و

ج) حقوق التصويت للمجموعة وحقوق التصويت الممكنة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت الحقائق والظروف تشير بأن هناك تغيرات على عنصر أو أكثر من العناصر الثلاث. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتم إيقاف التوحيد عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة.

يتم تضمين موجودات ومطلوبات ودخل ومصرفات الشركة التابعة المقتناة أو المستبعدة خلال السنة في الدخل الشامل الآخر من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة لغاية تاريخ إيقاف السيطرة على الشركة التابعة.

ينسب الربح أو الخسارة لكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى حقوق حاملي الشركة الأم للمجموعة والحقوق غير المسيطرة، حتى لو إن النتائج تؤدي إلى عجز في رصيد الحقوق غير المسيطرة. أينما استلزم الأمر، يتم عمل تعديلات في السياسات المحاسبية للشركات التابعة لتتماشى مع السياسات المحاسبية للمجموعة. تم إستبعاد الموجودات والمطلوبات والحقوق والدخل والمصرفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات البنينة بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم احتساب التغير في حصة ملكية الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة كعاملة أسهم حقوق، إذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها تقوم بما يلي:

- إستبعاد الموجودات (منضمة الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- إستبعاد القيمة المدرجة لأي حقوق غير مسيطرة.
- إستبعاد فروق التحويل المتركمة، المسجلة في الحقوق.
- إثبات القيمة العادلة للمقابل المستلم.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٢. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

- إثبات القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إثبات أي فائض أو عجز في القائمة الموحدة للدخل؛ و
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم للبنود المثبتة مسبقاً ضمن الدخل الشامل الآخر إلى القائمة الموحدة للدخل أو الأرباح المبقة، حسب مقتضى الحال. حيث سيكون مطلوباً إذا قامت المجموعة بإستبعاد الموجودات والمطلوبات ذات الصلة مباشرة.

### معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة النافذة من ١ يناير ٢٠١٤

إن السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة هي مطابقة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء التعديلات التالية التي أدخلت على معايير المحاسبة الدولية والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية النافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٤:

- معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢ (المعدل) المتعلق بالأدوات المالية: العرض - توجيهات بشأن مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية؛
- معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦ (المعدل) المتعلق بإضمحلال الموجودات - إفصاحات المبلغ القابل للاسترداد للموجودات غير المالية؛
- معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ (المعدل) المتعلق بالأدوات المالية: الإثبات والقياس - استبدال المشتقات المالية واستمرار محاسبة التحوط؛
- المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ ورقم ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ (المعدل) المتعلق بالمؤسسات الاستثمارية - تنطبق التعديلات على الاستثمارات في الشركات التابعة والمشاريع المشتركة والشركات الزميلة المحتفظ بها من قبل المؤسسة المسجلة التي تستوفي تعريف المؤسسة الاستثمارية؛
- لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢١ المتعلق بفرض ضرائب - تفسير بشأن محاسبة الضرائب المفروضة من قبل الحكومات؛
- التحسينات التي أدخلت على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية دورة (٢٠١٠ - ٢٠١٢): التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ - المتعلق بالذمم المدينة والذمم الدائنة القصيرة الأجل؛ و
- التحسينات التي أدخلت على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية دورة (٢٠١١ - ٢٠١٣): التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ - المتعلق بالمعنى من "المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الإلزامية"

تم توضيح طبيعة وتأثير كل معيار وتعديل جديد أدناه:

#### مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢

توضح هذه التعديلات معنى «بأن لديها حالياً الحق القانوني النافذ لإجراء المقاصة» ومعايير آليات التسوية الإجمالية غير متزامنة مع غرف المقاصة لكي تكون مؤهلة للمقاصة ويتم تطبيقها بأثر رجعي. إن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على المجموعة، حيث لا يوجد لدى المجموعة ترتيبات مقاصة.

#### إفصاحات المبلغ القابل للإسترداد للموجودات غير المالية - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦

هذه التعديلات تزيل الأثر غير المرغوب بها للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٣ بشأن الإفصاحات المطلوبة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦. بالإضافة إلى ذلك، تتطلب هذه التعديلات عمل إفصاحات عن المبالغ القابلة للإسترداد للموجودات أو الوحدات المنتجة للنقد التي تم إثبات خسارة إضمحلالها أو تم إسترجاعها خلال الفترة. هذه التعديلات هي إلزامية بأثر رجعي للفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٤ مع السماح بالتطبيق المبكر. شريطة بأن يتم أيضاً تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣. أن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على المجموعة.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٢. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة النافذة من ١ يناير ٢٠١٤ (تتمة)

**إستبدال المشتقات المالية وإستمرار محاسبة التحوط - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩**  
هذه التعديلات تقدم إعفاء لإيقاف محاسبة التحوط عند إستبدال المشتقات المصنفة كأدوات تحوط تفي بمعايير معينة ويتطلب تطبيقها بأثر رجعي. هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على المجموعة حيث لم تقم المجموعة باستبدال مشتقاتها خلال الفترات الحالية أو السابقة.

**المؤسسات الإستثمارية (التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ ورقم ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧)**  
تقدم هذه التعديلات إعفاء لمتطلبات التوحيد للمؤسسات التي تستوفي تعريف المؤسسة الإستثمارية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ المتعلق بالقوائم المالية الموحدة و يجب أن يطبق بأثر رجعي، خاضعة لبعض الاستثناءات الانتقالية. يتطلب الإعفاء من التوحيد من المؤسسات الإستثمارية احتساب الشركات التابعة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر. أن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على المجموعة، بما أنه لا يوجد لدى المجموعة أية مؤسسات مؤهلة لتكون مؤسسة إستثمارية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠.

#### تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢١ المتعلق بفرض ضرائب

يوضح تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢١ بأن المؤسسة تقوم بإثبات مطلوب لفرض ضريبة عن الأنشطة التي ينتج عنها مدفوعات، كما تم تحديدها من قبل التشريعات ذات الصلة، وذلك عند حدوثها. بالنسبة للضريبة التي تنتج عند الوصول إلى الحد الأدنى، يوضح التفسير بأنه لا ينبغي توقع أي مطلوب قبل التوصل إلى الحد الأدنى المحدد. يتطلب تطبيق تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢١ بأثر رجعي. هذا التفسير ليس له تأثير أي على المجموعة.

#### التحسينات السنوية على دورة ٢٠١٠ - ٢٠١٢

في التحسينات السنوية على دورة ٢٠١٠ - ٢٠١٢، قام مجلس معايير المحاسبة الدولي بإصدار سبعة تعديلات على ستة معايير، والتي تضمنت تعديلاً على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ المتعلق بقياس القيمة العادلة، إن التعديل الذي أدخله على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ نافذ المفعول على الفور، على الفترات المبتدئة في ١ يناير ٢٠١٤، ويوضح أسس الاستنتاجات، بأن الذمم المدينة والذمم الدائنة القصيرة الأجل التي لا توجد لها أسعار معلننة يمكن قياسها بمبالغ الفاتورة عندما يكون تأثير الخصم غير جوهري. إن هذا التعديل الذي أدخله على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ ليس له أي تأثير على المجموعة.

#### التحسينات السنوية على دورة ٢٠١١ - ٢٠١٣

في التحسينات السنوية على دورة ٢٠١١ - ٢٠١٣، قام مجلس معايير المحاسبة الدولي بإصدار أربعة تعديلات على أربعة معايير، والتي تضمنت تعديلاً على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ المتعلق بتطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى. إن التعديل الذي أدخله على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ نافذ المفعول على الفور، على الفترات المبتدئة في ١ يناير ٢٠١٤، ويوضح أسس الاستنتاجات، بأن يمكن للمؤسسة أن تختار تطبيق إما المعيار الحالي أو المعيار الجديد الذي هو ليس إلزامياً بعد، ولكن يسمح بالتطبيق المبكر، شريطة أن يتم استمرار تطبيق أي من المعيارين طوال الفترات التي تم فيها تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى على القوائم المالية للمؤسسة. إن هذا التعديل الذي أدخله على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ ليس له أي تأثير على المجموعة حيث أن المجموعة من مستخدمي المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية في إعداد تقاريرها.

#### لتصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في القائمة الموحدة للمركز المالي على أساس التصنيف المتداول وغير المتداول. يعتبر الموجود متداولاً عندما:

- يتوقع تحقيقه أو ينوي بيعه أو استهلاكه في الدورة التشغيلية الاعتيادية؛

- يحتفظ به بصورة اساسية لغرض المتاجرة؛

- يتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير؛ و

- النقد وما في حكمه إلا إذا كان مقيّد من إن يتم استبداله أو استخدامه لتسوية مطلوب لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة إعداد التقارير.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٢. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة النافذة من ١ يناير ٢٠١٤ (تتمة)

إيتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة. يعتبر المطلوب متداولاً عندما:

- يتوقع تسويته في الدورة التشغيلية الاعتيادية؛
- يحتفظ به بصورة اساسية لغرض المتاجرة؛
- عندما يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير؛ و
- ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية المطلوب لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة إعداد التقارير.

تصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

### قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هو السعر الذي سيتم استلامه لبيع موجود أو الذي يتم دفعه لتحويل مطلوب في معاملة منظمة بين مشاركي السوق في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن معاملة بيع الموجود أو تحويل المطلوب تحدث إما:

(أ) في السوق الرئيسي للموجود أو المطلوب، أو

(ب) في السوق الأكثر فائدة للموجود أو المطلوب في حال غياب السوق الرئيسي

يجب إن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة متاح التعامل فيه للمجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة للموجود أو مطلوب باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجود أو المطلوب، على افتراض بأن مشاركي السوق يعملون بأفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار قدرة مشاركي السوق على إدراج منافع اقتصادية عن طريق استخدام الموجودات بأعلى وأفضل استخداماتها أو عن طريق بيعها إلى مشارك آخر في السوق الذي سيستخدم الموجودات بأعلى وأفضل استخداماتها.

تستخدم المجموعة تقنيات التقييم المناسبة حسب الظروف والتي تتوفر لها معلومات كافية لقياس القيمة العادلة، والذي يزيد الحد الأقصى لاستخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها ويحد من استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس أو يتم الإفصاح عن قيمها العادلة في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، بناءً على أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس قيمتها العادلة ككل. وهي موضحة كالتالي:

(أ) المستوى ١ - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛

(ب) المستوى ٢ - تقنيات التقييم لأدنى مستوى والتي يمكن ملاحظة مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة المسجلة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و

(ج) المستوى ٣ - تقنيات التقييم لأدنى مستوى والتي لا يمكن ملاحظة مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت قد حدثت تحويلات فيما بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم تصنيفها - (استناداً إلى أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس قيمتها العادلة ككل) في نهاية كل فترة إعداد كل تقرير مالي.

لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات أو المطلوبات ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

## ٢. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## أثاث ومعدات ومركبات

تدرج قيمة الأثاث والمعدات والمركبات مبدئياً بالتكلفة بعد حسم الاستهلاك المتراكم وأي إضمحلال في القيمة.

تتضمن هذه التكاليف تكلفة استبدال جزء من الأثاث والمعدات والمركبات وتكاليف الإقراض لمشاريع البناء الطويلة الأجل إذا تم استيفاء معايير الإثبات. عندما يتطلب استبدال أجزاء جوهريّة للأثاث والمعدات والمركبات على فترات، فإن المجموعة تقوم بإثبات تلك الأجزاء كموجودات فردية بأعمار إنتاجية محددة وتقوم باستهلاكها على التوالي. وبالمثل، عندما يتم إجراء معاينة رئيسية، يتم إثبات تكلفتها في القيمة المدرجة للأثاث والمعدات والمركبات كتكلفة استبدال إذا تم استيفاء معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف التصليحات والصيانة الأخرى في القائمة الموحدة للدخل الشامل عند تكبدها.

يحسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كالتالي:

أثاث	٧ سنوات
معدات	٤ سنوات
مركبات	٧ سنوات

يتم عمل مراجعة للقيم المدرجة للأثاث والمعدات والمركبات من حيث الإضمحلال عندما يكون هناك أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم إمكانية إسترداد القيمة المدرجة. في حالة وجود أي من هذه المؤشرات وحيث تزيد القيم المدرجة على المبلغ المقدر القابل للاسترداد، يتم إظهار الموجودات بالمبلغ القابل للاسترداد والذي يعد الأعلى من بين قيمتها العادلة ناقصاً تكلفة البيع والقيمة المستخدمة.

يتم إستبعاد بند من الأثاث والمعدات والمركبات أو أي جزء تم إثباته مبدئياً عند الإستبعاد أو عندما لا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من إستخدامه. يتم إثبات المكسب أو الخسارة الناتجة من إستبعاد الموجود في القائمة الموحدة للدخل الشامل عند إستبعاد الموجود.

يتم مراجعة القيمة المتبقية للموجودات والأعمار الإنتاجية وطرق الإستهلاك في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها مستقبلاً إذا تطلب الأمر.

## إستثمارات عقارية

تشتمل الإستثمارات العقارية على العقارات المكتمل بناؤها والعقارات الجارية بناؤها أو عقارات يعاد تطويرها محتفظ بها لغرض اكتساب دخل من الإيجارات أو الاستفادة من الارتفاع في ثمنها أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير ضمن الإستثمارات العقارية عندما يتم استيفاء تعريف الإستثمارات العقارية. يتم إثبات التزام عقود التأجير بالقيمة العادلة في حصة العقار المستأجر بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧.

يتم قياس الإستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة متضمنة تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة الرسوم المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية الضرورية من أجل جعل العقار قادراً على التشغيل. كما تتضمن القيمة المدرجة تكلفة استبدال جزء من الإستثمار العقاري في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الإثبات.

بعد الإثبات المبدئي، تدرج الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم تضمين المكاسب أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة في قائمة الدخل الشامل في السنة التي تنتج فيها. لأغراض القوائم المالية الموحدة هذه، ومن أجل تجنب «الازدواجية المحاسبية»، إن القيمة العادلة المعنية هي:

- تخفض بالقيمة المدرجة لأي دخل مستحق ناتج عن توزيع حوافز التأجير وأو الحد الأدنى لمدفوعات التأجير.
- ترفع بالقيمة المدرجة لأي التزام إلى المورد المستأجر أو المالك الذي تم إثباته في القائمة الموحدة للمركز المالي كالتزامات التأجير التمويلي.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٢. السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

#### استثمارات عقارية (تتمة)

يتم إستبعاد الاستثمارات العقارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب الممتلكات الإستثمارية بصورة نهائية من الاستخدام ولا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من إستبعادها. يتم إثبات المكاسب أو الخسائر الناتجة من استبعاد الاستثمار العقاري في قائمة الدخل الشامل لسنة الاستبعاد أو السحب.

يتم تحديد المكاسب أو الخسائر الناتجة من الإستبعاد كفرق بين صافي متحصلات الإستبعاد والقيمة المدرجة للموجود في القوائم المالية للفترة السابقة بالكامل.

يتم عمل التحويلات إلى أو من الإستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الإستخدام يستدل عليه عند إنتهاء شغل المالك للعقار أو بدء عقد التأجير التشغيلي. يتم عمل التحويلات من الإستثمارات العقارية عندما، و فقط عندما، يكون هناك تغيير في الاستخدام يستند عليه عند بدء شغل المالك للعقار أو بدء التطوير لغرض البيع.

#### إستثمارات في شركات زميلة

إن الشركات الزميلة هي مؤسسة لدى المجموعة نفوذ مؤثر عليها. إن النفوذ المؤثر هي القدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات فيما يتعلق بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكن ليست السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

إن الاعتبارات التي يتم عملها في تحديد النفوذ المؤثر أو السيطرة المشتركة هي مماثلة لتلك التي تعد ضرورة لتحديد مدى السيطرة على الشركات التابعة.

يتم حساب إستثمارات المجموعة في شركاتها الزميلة بموجب طريقة الحقوق للمحاسبية.

بموجب طريقة الحقوق، يتم إثبات الإستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة للإستثمار لإثبات التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ الإقتناء. يتم تضمين الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك في القيمة المدرجة للإستثمار وهي غير مطفاة ولا يتم فحصها للإضمحلال.

تعكس القائمة الموحدة للدخل حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغير في الدخل الشامل الأخر للشركة المستثمر فيها كجزء من القائمة الموحدة للدخل الشامل للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، أينما وجدت تغييرات قد أثبتت مباشرة في حقوق الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في هذه التغيرات وتفصح عن هذا، إذا استلزم الأمر في القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق. يتم استبعاد المكاسب أو الخسائر الغير محققة من المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة إلى حد حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركة الزميلة في نفس الفترة المالية للمجموعة. أينما استلزم الأمر، يتم عمل تعديلات في السياسات المحاسبية لتتماشي مع سياسات المجموعة.

بعد تطبيق طريقة الحقوق، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان ضرورياً إثبات خسارة إضمحلال إضافية لحصة إستثمارات المجموعة في شركتها الزميلة. تقوم المجموعة بتاريخ إعداد كل تقرير، بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت إضمحلال الإستثمار في الشركة الزميلة. ففي هذه الحالة تقوم المجموعة بإحتساب قيمة الإضمحلال والتي تعد الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة من ثم إثبات الخسارة «كحصة المجموعة من الخسارة في الشركة الزميلة» في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

عند فقدان نفوذ مؤثر على الشركة الزميلة تقيس وتثبت المجموعة أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة المدرجة للشركة الزميلة عند فقدان النفوذ المؤثر والقيمة العادلة للإستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الإستبعاد في القائمة الموحدة للدخل.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٢. السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

#### الموجودات المالية

##### الإثبات المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبدئي كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر والقروض وذمم مدينة أو إستثمارات محتفظ بها لغرض البيع. حسب الإقتضاء يتم إثبات جميع الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة، في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر تضاف إليها تكاليف المعاملة المنسوبة لإقتناء الموجود المالي.

جميع المشتريات والمبيعات العادية للموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الإطار الزمني المنصوص عليه عامة في القوانين أو حسب أعراف السوق (طريقة الشراء العادية) يتم إثباتها بتاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيها المجموعة بشراء وبيع الموجود.

تشتمل موجودات المجموعة المالية على نقد وأرصدة لدى البنوك، وذمم تجارية مدينة وذمم أخرى وإستثمارات متاحة للبيع.

##### القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفاتها على النحو التالي:

##### إستثمارات متاحة للبيع

يتم إثبات جميع الإستثمارات المتاحة للبيع مبدئياً بسعر التكلفة، والتي تعد القيمة العادلة للمقابل المدفوع ومتضمنة تكاليف الشراء المصاحبة للإستثمارات. بعد الإثبات المبدئي، يتم إعادة قياس الإستثمارات بالقيمة العادلة بإستثناء الإستثمارات التي ليست لديها أسعار سوقية معلنة في السوق النشطة والتي لا يمكن تحديد قيمها العادلة بموثوقية والتي يتم قياسها بالتكلفة. يتم تسجيل المكاسب والخسائر غير المحققة كبنء منفصل في الحقوق حتى تستبعد الإستثمارات أو عند إضمحلال الإستثمارات. عند الاستبعاد أو الإضمحلال فإن المكسب أو الخسارة المتراكمة المسجلة مسبقاً ضمن الحقوق، يتم تضمينها في قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة.

##### القروض والذمم المدينة

القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة لديها مدفوعات ثابتة أو قابلة للتحديد ولا يتم تداولها في السوق النشطة. تدرج هذه الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة بإستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد حسم أي مخصص للإضمحلال. يتم إثبات المكاسب والخسائر في القائمة الموحدة للدخل الشامل عندما يتم إستبعاد أو إضمحلال القروض والذمم المدينة، وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

يتم إثبات الإيجار والذمم المدينة الأخرى بقيمة الفواتير الأصلية أو عندما تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرية أو تدرج الذمم المدينة بسعر التكلفة المطفأة أيهما أقل. ويتم عمل مخصص عندما يوجد دليل موضوعي بأن المجموعة تكون غير قادرة على إسترداد الأرصدة بالكامل. تنشطب الأرصدة عندما يتم عمل تقييمهم بأن احتمال إستردادها بعيد المنال.

##### النقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه المتضمن في القائمة الموحدة للمركز المالي على نقد في الصندوق ولدى البنوك وودائع المرابحات لأجل.

لغرض القائمة الموحدة للتدفقات النقدية، يشمل النقد وما في حكمه على نقد وأرصدة لدى البنوك كما هو محدد أعلاه، محسوم منها وودائع المرابحات لأجل بتاريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر والسحوبات على المكشوف من البنك القائمة والحسابات المصرفية المقيدة، أن وجدت.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٢. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### إضمحلال وعدم قابلية تحصيل الموجودات المالية

تقيم المجموعة في تاريخ كل تقرير ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال موجود مالي محدد أو مجموعة من الموجودات المالية. يعتبر الموجود المالي مضمحل أو مجموعة من الموجودات المالية مضمحلة إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت الاضمحلال نتيجة لحدث أو أكثر قد تم حدوثه بعد الإثبات المبدئي للموجود (تأكيد على «آثره خسارة») وبأن حدوث تلك الخسارة لها تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للموجود المالي أو مجموعة من الموجودات المالية التي يمكن قياسها بواقعية.

من الممكن إن يتضمن دليل الاضمحلال على مؤشرات بأن المقترض أو مجموعة من المقترضين يواجهون صعوبات مالية جوهرية، وفوات مواعيد دفع الفائدة أو المبالغ الأصلية، ويوجد هناك احتمال تعرضهم إلى إفلاس أو إعادة تنظيم مالي آخر ويمكن ملاحظته حيث توجد معلومات تشير بحدوث الإنخفاض في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة القابلة للقياس، أو حدوث تغيرات في أعمال المتاجرة أو في الأوضاع الاقتصادية المرتبطة بعدم السداد.

يتم تحديد الاضمحلال كالتالي:

- أ) للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن الاضمحلال هو الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة بعد حسم أي خسارة اضمحلال تم إثباتها مسبقاً في القائمة الموحدة للدخل الشامل.
- ب) للموجودات المدرجة بالتكلفة فإن الاضمحلال هو الفرق بين القيمة المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر السوق الحالي على عائد موجود مالي مماثل؛ و
- ج) للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن الاضمحلال هو الفرق بين القيمة المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.

#### المطلوبات المالية

##### الإثبات المبدئي

يتم تصنيف المطلوبات المالية التي تدخل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر، أو القروض والإقراضات، أو كمشتقات مالية مصنفة كأدوات تحوط في التحوط الفعال، أيهما أنسب. تقوم المجموعة بتحديد تصنيف مطلوباتها المالية عند الإثبات المبدئي.

يتم إثبات المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والإقراضات، تنسب إليها التكاليف المباشرة للمعاملة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة على ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى وتمويل الوكالة.

##### القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفاتها على النحو التالي.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٢. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### تمويل الوكالة

التمويل بالوكالة هي قروض لأجل من بنوك تجارية. بعد الإثبات المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والإقتراضات التي تستحق عليها أرباحاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم إثبات المكاسب والخسائر في القائمة الموحدة للدخل الشامل عندما يتم إستبعاد المطلوبات، وكذلك من خلال عملية الإطفاء

يتم احتساب الربح في القائمة الموحدة للدخل الشامل عندما تستحق. يتم تضمين الفوائد المستحقة كمستحقات ضمن ذمم دائنة ومبالغ أخرى مستحقة الدفع.

#### ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى

ترجح المطلوبات للذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى بالتكلفة، والتي تعد القيمة العادلة للمقابل المتوقع دفعه في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة، سواء تمت أو لم تتم مطالبة المجموعة بها.

#### مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وإظهار صافي المبلغ في القائمة الموحدة للمركز المالي فقط إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها حيث تنوي المجموعة التسوية على أساس صافي المبلغ أو تحقيق الموجود وسداد المطلوب في الوقت ذاته.

#### تكلفة إطفاء الأدوات المالية

يتم احتساب تكلفة الإطفاء باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد حسم أي مخصص للاضمحلال والمبلغ الأصلي المستحق السداد أو الخصم. يتم احتساب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أي علاوات أو خصومات من الاقتناء متضمنة تكاليف المعاملة والرسوم التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلي.

#### استبعاد الأدوات المالية

يتم استبعاد الموجود المالي (أو أي جزء من الموجود المالي أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) عند:

- انقضاء الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الموجود، أو
- قيام المجموعة بنقل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من موجود ولكنها تعهدت بدفعها بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب «ترتيب سداد»؛ وسواءً
- (أ) قامت المجموعة بنقل جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية المتعلقة بالموجود، أو
- (ب) عندما لم يتم نقل أو إبقاء جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية للموجودات ولكنها قامت بنقل السيطرة على الموجود.

يتم إستبعاد المطلوب المالي عندما يكون الإلتزام بموجب المطلوب تم إخلائه أو إلغائه أو انتهاء مدته.

#### مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين

يتم تسجيل الإيجار المستلم مقدماً من المستأجرين كمطلوب ويتم إثباته كإيراد إيجار عند إستحقاق الإيجار.

#### ودائع المستأجرين

يتم إثبات ودائع المستأجرين مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم لاحقاً قياسها بسعر التكلفة المطفأة عندما تكون القيمة الزمنية للأموال جوهرياً. يتم تضمين أي فرق بين القيمة العادلة المبدئية والقيمة الإسمية كبنود دخل التأجير التشغيلي ويتم إثباته على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٢. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### مخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام (قانوني أو متوقع) على المجموعة ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل أن يتطلب وجود تدفق خارجي للموارد يشمل المنافع الاقتصادية لتسوية هذه الإلتزامات ويمكن عمل تقدير موثوق لمبالغ هذه الإلتزامات. حيثما تتوقع المجموعة إسترداد بعض أو جميع المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد التأمين، يتم إثبات التسويات كموجود منفصل ولكن فقط عندما تكون التسويات شبة مؤكدة. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصصات في القائمة الموحدة للدخل بعد حسبه أي تسويات.

#### مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بدفع اشتراكات لنظام الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي لموظفيها البحرينيين والتي تحسب كنسبة من رواتب الموظفين. إن الإلتزامات المجموعة تكون محصورة في نطاق المبالغ المساهم بها في هذا النظام والتي تحسب كمصروفات عند تكبيدها.

كما تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة للموظفين الأجانب، والتي تستحق بناءً على رواتب الموظفين عند إنهاء التوظيف وعدد سنوات الخدمة. تدرج التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت كمستحقات على مدى فترة التوظيف.

#### إثبات الإيراد

يتم إثبات الإيراد إلى الحد الذي من المحتمل أن تتدفق منه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة بحيث يمكن قياس مبالغ الإيرادات بموثوقية، بغض النظر عن متى يتم استلام المدفوعات. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو الذمم المدينة، مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع بإستثناء الضرائب أو الرسوم. تقيم المجموعة ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة من أجل تحديد ما إذا كانت تعمل كرب المال أو وكيل. لقد استنتجت المجموعة بأنها تعمل كرب المال في جميع ترتيبات إيراداتها نظراً لأنها ملتزم الأولي في جميع ترتيبات الإيرادات ولديها أسعار العروض وكما أنها تتعرض لمخاطر الائتمان. يجب استيفاء معايير الإثبات التالية قبل إثبات الإيراد:

#### دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار المستحق القبض من عقود التأجير التشغيلية، بعد حسبه التكاليف المبدئية المباشرة للمجموعة للدخول في عقود التأجير التشغيلية، على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير للإيجارات المستمرة.

يتم توزيع حوافز للمستأجرين للدخول في إتفاقيات التأجير بالتساوي على مدى فترة عقد التأجير، حتى لو لم يتم الدفع بناءً على ذلك. عقد التأجير هو الفترة الغير قابلة للإلغاء مع أي شروط إضافية تعطي المستأجر خيار مواصلة عقد التأجير، وحيث في بداية عقد التأجير، أعضاء مجلس الإدارة على ثقة معقولة بأن المستأجرين سيمارسون هذا الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقد التأجير أو التعويض عن التلفيات في القائمة الموحدة للدخل الشامل عند ظهورها.

#### دخل الربح

يتم إثبات دخل الأرباح كمستحقات باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

#### بيع العقار المنجز

يعتبر العقار مباعاً عندما تنتقل المخاطر الهامة والعيوأت إلى المشتري، والذي يعتبر عادةً تبادل غير مشروط للعقود. بالنسبة للتبادلات المشروطة، يتم إثبات المبيعات فقط عندما يتم تحقيق جميع الشروط الهامة.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٢. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### تحويل العملات الأجنبية

يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالدينار البحريني. تقوم كل وحدة ضمن المجموعة بتحديد عملة عملياتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في القوائم المالية لكل وحدة باستخدام تلك العملة. يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ إجراء المعاملة. يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المعروضة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ أعداد التقارير المالية. ترحل جميع الفروق إلى القائمة الموحدة للدخل الشامل.

إن البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية يتم تحويلها بأسعار الصرف السائدة بالتواريخ المبدئية للمعاملات. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بالتاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

يتم تحويل موجودات ومطلوبات الوحدات الأجنبية إلى الدينار البحريني بأسعار الصرف السائدة بتاريخ إعداد التقارير المالية ويتم تحويل بنود دخلها على أساس متوسط أسعار الصرف للسنة. يتم إثبات فروق الصرف الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية مباشرة كبنود منفصل في الدخل الشامل الآخر. عند إستبعاد وحدة أجنبية، يتم إثبات المبالغ المتركمة المؤجلة المثبتة في الدخل الشامل الآخر المتعلقة بالوحدة المستبعدة ضمن الأرباح أو الخسائر.

### ٣. الآراء والتقديرات والفرضيات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة يتطلب من الإدارة عمل آراء وتقديرات وفرضيات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة، بتاريخ تقديم التقارير. ومع ذلك، عدم اليقين بشأن هذه الفرضيات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب عمل تعديل جوهري للمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في الفترات المستقبلية.

إن الفرضيات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الأساسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ قائمة المركز المالي، والتي لديها مخاطر هامة لتكون سبباً لتعديل جوهري للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة موضحة أدناه:

#### الآراء بخلاف التقديرات

أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، اتخذت الإدارة الآراء التالية، التي لديها أغلب التأثيرات الهامة على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الموحدة:

#### تصنيف العقار

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار مصنع كإستثمار عقاري أو عقار قيد التطوير. تشمل الإستثمارات العقارية على أراضي ومباني لا يتم شغلها من قبل المجموعة بصورة جوهريّة، أو استخدامها في عمليات المجموعة، أو لا يتم بيعها ضمن الأعمال الإعتيادية ولكن يتم الإحتفاظ بها بصورة رئيسية لغرض اكتساب دخل إيجارات والاستفادة من ارتفاع ثمنها.

تشتمل العقارات قيد التطوير على العقارات المحتفظ بها لغرض البيع ضمن الأعمال الإعتيادية. تتعلق هذه بصورة رئيسية بالعقارات السكنية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتنوي بيعها عند أو قبل الانتهاء من الإنشاء.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٣. الآراء والتقديرات والفرضيات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### التقديرات

##### تقييم الإستثمارات العقارية

تقوم إدارة المجموعة باحتساب الإستثمارات العقارية بالقيم العادلة بتاريخ قائمة المركز المالي. ويتم تحديد هذه القيم العادلة من قبل مثنين محترفين بناءً على الظروف القائمة وعلى افتراضات وجود مشتريين بذلك التاريخ. يتم عمل هذا التقييم على أساس سنوي والقيم المستقبلية للإستثمارات العقارية يتم تعديلها وفقاً لذلك على أساس التغيرات في التقديرات. سيتم إثبات أي فرق في المبالغ الفعلية المحققة في الفترات المستقبلية والتغيرات في القيمة العادلة في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

##### إضمحلال الإستثمارات

تقوم المجموعة بمراجعة إضمحلال إستثماراتها. يتم إجراء التقييم عندما يكون هناك انخفاض هام أو طويل الأمد في القيمة العادلة أدنى من تكلفتها أو عندما يوجد دليل موضوعي يثبت الإضمحلال. بتاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي، قامت المجموعة بتسجيل إضمحلال بمبلغ وقدره ٣٥,٠٣٥ دينار بحريني (٢٠١٣: ١٢,٢٢٧,١٢ دينار بحريني) على سندات أسهم حقوق الملكية المتاحة للبيع غير المسعرة.

##### إضمحلال الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى

يتم عمل تقدير لمبالغ الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى القابلة للتحويل عندما يكون تحصيل المبالغ بالكامل غير محتمل. يتم عمل هذا التقدير بشكل فردي على المبالغ الهامة. إما المبالغ الغير هامة بشكل فردي، والتي فات مواعيد إستحقاقها، يتم تقييمها بشكل جماعي ويتم عمل مخصص لعمر الدين، على أساس معدلات الاسترداد التاريخية.

بلغ إجمالي الذمم التجارية المدينة ٦١٢,٩٣١ دينار بحريني (٢٠١٣: ٣٦٠,٤٥٥ دينار بحريني) ولا يوجد مخصص للديون المشكوك في تحصيلها (٢٠١٣: لا شيء) بتاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي.

### ٤. معايير صادرة ولكنها غير إلزامية بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة ولكنها غير إلزامية بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للمجموعة وهي مدرجة أدناه. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح إلزامية.

#### المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المتعلق بالأدوات المالية: التصنيف القياس

كان المعيار إلزامي في البداية في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٥، إلا أن تم إصدار الصيغة النهائية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولي في يوليو ٢٠١٤، مغيراً بذلك التاريخ الإلزامي إلى ١ يناير ٢٠١٨.

#### التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ المتعلق بالترتيبات المشتركة: احتساب الحصص المقتناة

تتطلب التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ بأن يتم احتساب المشغل المشترك لإقتناء حصص في عملية مشتركة، والتي يتضمن نشاط العملية المشتركة على أعمال تتطلب تطبيق مبادئ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ ذات الصلة المتعلقة بمحاسبة دمج الأعمال. كما توضح التعديلات بأن الحصص المحتفظ بها مسبقاً في العملية المشتركة لا يتم إعادة قياسها عند إقتناء حصص إضافية في نفس العملية المشتركة بينما يتم الاحتفاظ بالسيطرة المشتركة. وبالإضافة إلى ذلك، تمت إضافة نطاق الاستثناء في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ لتحديد بأن التعديلات لا تنطبق عندما تتقاسم الأطراف السيطرة المشتركة، بما في ذلك المؤسسة التي تقوم بإعداد التقارير المالية، فهي تخضع للسيطرة المشتركة لنفس الطرف المسيطر الأساسي.

تطبيق التعديلات على كلا من إقتناء الحصص المبدئية في العملية المشتركة والحصول على أية حصص إضافية في نفس العملية المشتركة وهي إلزامية بأثر رجعي للفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦، مع السماح بالتطبيق المبكر. ولا يتوقع بأن هذه التعديلات سيكون لها أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

## ٤. معايير صادرة ولكنها غير إلزامية بعد (تتمة)

## المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٤ المتعلق بالحسابات التنظيمية المؤجلة

يسمح المعيار للمؤسسة التي تطبق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى على الاستمرار في المحاسبة، مع بعض التغييرات المحدودة، على «أرصدة الحسابات التنظيمية المؤجلة» وفقاً لمبادئ المحاسبة المتعارف عليها مسبقاً، على كلاً من التطبيق المبدئي للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والقوائم المالية اللاحقة (إلزامية في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦).

## المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ المتعلق بإيرادات من عقود مع عملاء

تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ في مايو ٢٠١٤ ويحدد المعيار نموذج من خمس خطوات والذي سيتم تطبيقه على الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء. يتم إثبات الإيرادات بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المؤسسة إستحقاقها نظير نقل البضائع أو الخدمات إلى العملاء. تقدم المبادئ في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ نهجاً أكثر تنظيماً لقياس وإثبات الإيرادات. ينطبق معيار الإيرادات الجديد على جميع المؤسسات وسيحل محل جميع متطلبات إثبات الإيرادات الحالية بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. سيتطلب تطبيقه إما بأثر رجعي كلي أو معدل للفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٧ مع السماح بالتطبيق المبكر. تقيّم المجموعة حالياً تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ وتعتزم تطبيق المعيار الجديد بالتاريخ الإلزامي المطلوب.

## التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ المتعلق بخطط المزايا المحددة: مساهمات الموظفين

توضح التعديلات بأن إذا كان مبلغ المساهمات مستقلة عن عدد سنوات الخدمة، فإنه يسمح للمؤسسة إثبات تلك المساهمات كإنخفاض في تكلفة الخدمة في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمة، بدلاً من تخصيص المساهمات إلى فترات الخدمة (الإلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يوليو ٢٠١٤).

## التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨: المتعلق بتوضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء

توضح التعديلات المبدأ في معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨ بأن الإيرادات تعكس نمطاً من المنافع الاقتصادية الناتجة عن العمليات التشغيلية (والتي تعد الموجودات جزءاً منها) بدلاً من المنافع الاقتصادية التي يتم استهلاكها من خلال استخدام الموجودات. ونتيجة لذلك، لا يمكن استخدام الأسلوب القائم على الإيراد لاستهلاك العقارات والآلات والمعدات، ويمكن استخدامها فقط في حالات محدودة جداً لإطفاء الموجودات غير الملموسة. إن التعديلات إلزامية بأثر رجعي للفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦، مع السماح بالتطبيق المبكر. ولا يتوقع بأن هذه التعديلات سيكون لها أي تأثير على المجموعة نظراً لأن المجموعة لم تستخدم الأسلوب القائم على الإيراد لاستهلاك موجوداتها غير الملموسة.

## التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧: المتعلق باستخدام طريقة الحقوق في القوائم المالية المنفصلة

ستسمح التعديلات للمؤسسات باستخدام طريقة الحقوق لحساب الاستثمارات في الشركات التابعة والمشاريع المشتركة والشركات الزميلة في قوائمها المالية المنفصلة. سيتعين على المؤسسات التي سبق لها تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتي اختارت تطبيق طريقة الحقوق على قوائمها المالية المنفصلة بتطبيق هذا التغيير بأثر رجعي. سيتعين على المطبقين للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى والذين اختاروا استخدام طريقة الحقوق على قوائمها المالية المنفصلة، تطبيق هذه الطريقة من تاريخ الانتقال إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. إن التعديلات إلزامية للفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦، مع السماح بالتطبيق المبكر. ولا يتوقع بأن هذه التعديلات سيكون لها أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

## التحسينات السنوية التي أدخلت على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية دورة (٢٠١٠ - ٢٠١٢)

تم إصدار هذه التحسينات في ديسمبر ٢٠١٣ وهي نافذة اعتباراً من ١ يوليو ٢٠١٤. تتضمن هذه الوثيقة على التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٨ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٤. معايير صادرة ولكنها غير إلزامية بعد (تتمة)

#### التحسينات السنوية التي أدخلت على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على دورة (٢٠١١ - ٢٠١٣)

تم إصدار هذه التحسينات في ديسمبر ٢٠١٣ وهي نافذة اعتباراً من يوليو ٢٠١٤. تتضمن هذه الوثيقة على التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠. المعايير والتفسيرات الأخرى الصادرة ولكنها غير إلزامية بعد من غير المرجح بأن يكون لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة في فترة تطبيقها المبدئية.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

## ٥. أثاث ومعدات ومركبات

٢٠١٤

المجموع دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	معدات دينار بحريني	أثاث دينار بحريني
٨٠,٢٠١	١٧,٧٣٠	٢٨,٥٥٧	٣٣,٩١٤
٩٠٩	-	٩٠٩	-
٨١,١١٠	١٧,٧٣٠	٢٩,٤٦٦	٣٣,٩١٤
٧٢,٠٧٤	١١,٩٠٦	٢٨,٢٢٢	٣١,٩٤٦
٤,٠٠٥	٢,٦٠٤	٥٠٧	٨٩٤
٧٦,٠٧٩	١٤,٥١٠	٢٨,٧٢٩	٣٢,٨٤٠
٥,٠٣١	٣,٢٢٠	٧٣٧	١,٠٧٤

## التكلفة:

في ١ يناير ٢٠١٤

إضافات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

الاستهلاك:

في ١ يناير ٢٠١٤

المخصص خلال السنة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

صافي القيمة المدرجة:

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣

المجموع دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	معدات دينار بحريني	أثاث دينار بحريني
٧٩,٥٨١	١٧,٧٣٠	٢٧,٩٣٧	٣٣,٩١٤
٦٢٠	-	٦٢٠	-
٨٠,٢٠١	١٧,٧٣٠	٢٨,٥٥٧	٣٣,٩١٤
٦٤,٥٧٧	٩,٢٤٦	٢٦,٠٧٧	٢٩,٢٥٤
٧,٤٩٧	٢,٦٦٠	٢,١٤٥	٢,٦٩٢
٧٢,٠٧٤	١١,٩٠٦	٢٨,٢٢٢	٣١,٩٤٦
٨,١٢٧	٥,٨٢٤	٣٣٥	١,٩٦٨

## التكلفة:

في ١ يناير ٢٠١٣

إضافات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

الاستهلاك:

في ١ يناير ٢٠١٣

المخصص خلال السنة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

صافي القيمة المدرجة:

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٦. إستثمارات عقارية

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦٠,٠٩٠,١٦٩	٥٩,٦٣٠,٩٥٥	كما في ايناير
١,٢٧٤,٨٧٥	٣,٤٨٧,٥٩١	إضافات خلال السنة
-	٤,١١٢,٤٦٧	مساهمة من قبل حقوق غير مسيطرة
(٦٩٢,٠٠١)	-	محول إلى حقوق غير مسيطرة
٦٠,٦٧٣,٠٤٣	٦٧,٢٣١,٠١٣	
(١,٠٤٢,٠٨٨)	٧١,٥٣٧	مكسب (خسارة) القيمة العادلة
٥٩,٦٣٠,٩٥٥	٦٧,٣٠٢,٥٥٠	كما في ٣١ ديسمبر

تدرج الإستثمارات العقارية بالقيم العادلة، التي تم تحديدها من قبل أعضاء مجلس الإدارة بناءً على تقييمات تم إجراؤها من قبل مثنين مستقلين معتمدين. المثنين هم من شركات متخصصة في تقييم مثل هذه الأنواع من الإستثمارات العقارية. إن التقييم المتخذ قد تم بناءً على قيمة السوق المفتوحة مدعومة بأدلة السوق التي يمكن بموجبها استبدال الموجودات بين بائع لديه الرغبة وحسن الإطلاع ومشتري لديه الرغبة وحسن الإطلاع في المعاملة دون شروط تفضيلية كما هو في تاريخ التقييم.

في سنة ٢٠١٤، تمثل المساهمة من قبل الحقوق غير المسيطرة مساهمة عقار سكني من قبل شركة تطوير انجازات العقارية ش.م.ك. إلى اليال السيف ريزيدنس ذ.م.م.، وهي شركة تابعة، بقيمة مدرجة قدرها ٤,١١٢,٤٦٧ دينار بحريني.

في سنة ٢٠١٣، يمثل التحويل إلى حقوق غير مسيطرة تحويل عقار سكني من قبل شركة تابعة إلى شركة الداو العقارية ش.م.ب. (مقفلة) بقيمة مدرجة قدرها ٦٩٢,٠٠١ دينار بحريني.

تتضمن الإستثمارات العقارية على قطعة أرض واحدة بموجب ترتيب عقد التأجير الطويل الأجل. تم سداد عقد التأجير هذا بالكامل وهو لفترة لا تقل عن ٥٠ سنة.

تتضمن الإستثمارات العقارية على بعض قطع أراضي بقيمة مدرجة قدرها ٦,٣٨٩,٦٤٣ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (٢٠١٣: ١,٠٣٧,٧٠٢ دينار بحريني) والتي هي مرهونة مقابل تسهيلات تمويل الوكالة للمجموعة (إيضاح ١٦).

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

## ٧. إستثمارات في شركات زميلة

تمثل القيم المدرجة المتضمنة في القائمة الموحدة للمركز المالي حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة كما في ٣١ ديسمبر وهي كالتالي:

٢٠١٣	٢٠١٤
دينار بحريني	دينار بحريني
٩٧٢,٧١٣	٩٧٢,٤٩٣
(٢,٦٧٧)	(٣,٦٩١)
٢,٤٥٧	(٢,٣٦١)
٩٧٢,٤٩٣	٩٦٦,٤٤١

كما في ايناير

حصة المجموعة في خسارة الشركات الزميلة

(خسارة) مكسب من تحويل عملات أجنبية

كما في ٣١ ديسمبر

فيما يلي حصة المجموعة في مجموع موجودات ومطلوبات ونتائج عمليات الشركات الزميلة كما في ٣١ ديسمبر بناءً على القوائم المالية غير المدققة:

المجموع	أصاف	السبوك
٢٠١٤	٢٠١٤	٢٠١٤
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
٢٨,١٨٦	١١,٠٥٩	١٧,١٢٧
٤,١١٧,٠٨٦	-	٤,١١٧,٠٨٦
(٢٨٧,٣٦٣)	(٣,٢٠١)	(٢٨٤,١٦٢)
٣,٨٥٧,٩٠٩	٧,٨٥٨	٣,٨٥٠,٠٥١
	%٥٠	%٢٥
٩٦٦,٤٤١	٣,٩٢٨	٩٦٢,٥١٣
-	-	-
-	-	-
(١١,١٠٣)	(٣,٦٥٩)	(٧,٤٤٣)
(٣,٦٩١)	(١,٨٣٠)	(١,٨٦١)
(٢,٣٦١)	(١٣)	(٢,٣٤٨)

موجودات متداولة

موجودات غير متداولة

مطلوبات متداولة

الحقوق

نسبة حصة ملكية المجموعة

القيمة المدرجة للإستثمار

الإيرادات

حصة المجموعة من الإيراد للسنة

الخسارة

حصة المجموعة من الخسارة للسنة

خسارة من تحويل عملات اجنبية

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

## ٧. إستثمارات في شركات زميلة (تتمة)

المجموع ٢٠١٣ دينار بحريني	أصاف ٢٠١٣ دينار بحريني	السنبوك ٢٠١٣ دينار بحريني	
٣٣,٦٦٦	١٣,٤١٢	٢٠,٢٥٤	موجودات متداولة
٤,١١٦,٠٠٠	-	٤,١١٦,٠٠٠	موجودات غير متداولة
(٢٧١,٢٣٦)	(١,٨٦٧)	(٢٦٩,٣٦٩)	مطلوبات متداولة
٣,٨٧٨,٤٣٠	١١,٥٤٥	٢,٨٦٦,٨٨٥	الحقوق
	%٥٠	%٢٥	نسبة حصة ملكية المجموعة
٩٧٢,٤٩٣	٥,٧٧٢	٩٦٦,٧٢١	القيمة المدرجة للإستثمار
-	-	-	الإيرادات
-	-	-	حصة المجموعة من الإيراد السنة
(٧,٥٧١)	(٣,١٣٣)	(٤,٤٣٨)	الخسارة
(٢,٦٧٧)	(١,٥٦٧)	(١,١١٠)	حصة المجموعة من الخسارة للسنة
٢,٤٥٧	١٤	٢,٤٤٣	مكسب من تحويل عملات اجنبية

في سنة ٢٠٠٨، قامت المجموعة بإقتناء ٢٥٪ حصة ملكية في شركة السنبوك العقارية («السنبوك»). تأسست شركة السنبوك في مايو ٢٠٠٦ وهي تقوم بالمشاركة في عملية إقتناء وبيع وتأجير الإستثمارات العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة. لم تبدأ الشركة عملياتها بعد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

تأسست شركة أصاف العقارية ذ.م.ب. («أصاف») في أغسطس ٢٠٠٩. قامت المجموعة بإقتناء ٥٠٪ حصة ملكية في الشركة والتي ستقوم بالمشاركة في عملية إقتناء وبيع وتأجير الإستثمارات العقارية. إن الشركة في المراحل الأولية للتأسيس ولم تبدأ عملياتها بعد.

لا توجد لدى الشركات الزميلة أية إلتزامات محتملة وإرتباطات رأسمالية جوهرية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: لا شيء).

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

## ٨. إستثمارات متاحة للبيع

فيما يلي التغيرات في الإستثمارات المتاحة للبيع غير المسعرة للسنة:

٢٠١٣ دينار بحريني	٢٠١٤ دينار بحريني	
٤,٩٢٩,١٣٨	٣,٩١٤,١٩٦	كما في ايناير
(١,٠١٢,٢٢٧)	(٥١٢,٠٣٥)	ضائر إضمحلال السنة
(٢,٧١٥)	—	مبالغ مستردة من الإستثمارات
٣,٩١٤,١٩٦	٣,٤٠٢,١٦١	كما في ٣١ ديسمبر

تدرج الإستثمارات غير المسعرة بسعر التكلفة بعد حسم الإضمحلال، حيث لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بموثوقية نتيجة لطبيعتها تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها.

## ٩. ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى

٢٠١٣ دينار بحريني	٢٠١٤ دينار بحريني	
٣٦٠,٤٥٥	٦١٢,٩٣١	ذمم تجارية مدينة
٣٧٠,٩٢٣	٤٩٤,٥٨٩	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقه (إيضاح ١٩)
٦٦,٨٨٦	٦٦,٨٨٦	مبالغ مستحقة من شركات زميلة (إيضاح ١٩)
٢٤,٤٣٦	٢٥,٣٨٩	مصرفات مدفوعة مقدماً
٢,٦٩٥	٢,٦٩٥	وديعة ضمان
١٦٩,٥٠٠	—	مبالغ مدفوعة مقدماً للمقاولين (إيضاح ١٩)
١٢٥,٠٠٠	—	مبالغ مستحقة من حقوق غير مسيطرة (إيضاح ١٩)
١٥١	٤٠	ذمم مدينة أخرى
١,١٢٠,٠٤٦	١,٢٠٢,٥٣٠	

تمثل المبالغ المستحقة من أطراف ذات العلاقة المحصلة من المستأجرين التي يتم عمله من قبل المساهمين نيابةً عن المجموعة والعمولات والمصرفات الأخرى المدفوعة من قبل المجموعة نيابةً عن المساهمين. لا تستحق أية فائدة على الرصيد ويسدد عند الطلب.

تمثل المبالغ المستحقة من حقوق غير مسيطرة المبالغ المستحقة الدفع للمجموعة من مساهم غير مسيطر. لا تستحق أية فائدة على هذه المبالغ وتسدد عند الطلب.

تمثل المبالغ المستحقة الدفع من شركة زميلة الإستثمارات الإضافية التي تم عملها للشركة الزميلة والتي سيتم إرجاعها إلى المجموعة. لا تستحق أية فائدة على هذه المبالغ ولا توجد لها شروط سداد محددة.

لا تستحق فائدة على الذمم التجارية المدينة ويتم تسويتها عادةً على أساس نقدي. تستحق الذمم التجارية المدينة على أساس اتفاقيات الإيجار. إن الذمم المدينة غير مضمولة ولم يفت موعدها استحقاقها ويتوقع استردادها بالكامل بناءً على الخبرات السابقة. لا تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات على المبالغ المستحقة القبض ولذلك، فإن أغلبها غير مضمونة.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٩. ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى (تتمة)

فيما يلي التحليل الزمني للذمم التجارية المدينة غير المضمحلة كما في ٣١ ديسمبر:

فات موعد استحقاقها ولكنها غير مضمحلة	٩.-٦.	٦.-٣.	لم يحن موعد استحقاقها وغير مضمحلة	المجموع
أكثر من ١٢ يوماً	١٢.-٩ يوماً	٩ يوماً	دينار بحريني	دينار بحريني
-	-	-	-	٢٠١٣
-	-	٩٠,٣٣٣	٩٦,٥٥٥	١٧٣,٥٦٧
-	-	-	-	٣٦٠,٤٥٥
-	-	-	-	٢٠١٤

### ١٠. النقد وما في حكمه

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٩٥	٢٩٥	نقد في الصندوق
١,٧٣٦,٦٨٥	٣,٧٣٦,٥٤١	نقد لدى البنوك*
٧٥٦,٦٧٣	-	ودائع مرابحة لأجل**
٢,٤٩٣,٦٥٣	٣,٧٣٦,٨٣٦	<b>النقد وما في حكمه</b>

\* لا يتضمن الرصيد النقدي لدى البنوك المفصح عنه أعلاه على تأثير المبالغ النقدية المودعة لدى بنك تجاري في دولة الكويت والبالغة ٤٦٣.١٠ دينار بحريني (٢٠١٣): ٥,٧٩٥,٩٥٩ محتفظ بها من قبل المجموعة بصفة أمانة لمساهم في شركة تابعة.

\*\* إن ودائع المرابحات لأجل هي ودائع قصيرة الأجل لدى بنوك تجارية في مملكة البحرين. إن هذه الودائع هي بالدينار البحريني ولديها معدل فائدة فعلي بنسبة ١.٢٦٪ (٢٠١٣: ٢.١٣٪) ويتم إجراؤها في فترات متفاوتة تتراوح ما بين شهر واحد إلى ستة أشهر.

### ١١. رأس المال

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٣٣,٣٩٠,٠٠٠	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	المصرح به:
٣٣,٣٩٠,٠٠٠	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	٣٣,٣٣٣,٩٠٠ (٢٠١٣): ٣٣,٣٣٣,٩٠٠ سهم عادي بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ فلس (٢٠١٣: ١٠٠ فلس) للسهم الصادر والمكتتب والمدفوع بالكامل

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

## ١٢. علاوة إصدار أسهم

يمثل هذا الرصيد المحول بعد احتساب مصروفات الإصدار وإعادة الهيكلة المتكبدة من قبل الشركة من مبلغ ٥ فلس المستلمة كعلاوة على القيمة الاسمية من المكتتبين في رأس المال.

## ١٣. إحتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل ١٠٪ من ربح السنة إلى الإحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر إيقاف مثل هذا التحويل السنوي عندما يبلغ الإحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. ن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحريني.

## ١٤. إحتياطي عام

يمثل الإحتياطي العام مبالغ تم تجنيبها لغرض النفقات الرأسمالية المستقبلية ولتعزيز القاعدة الرأسمالية القوية للمجموعة. كما هو قابل للتوزيع.

## ١٥. أرباح مبقاة - غير قابلة للتوزيع

تمثل هذه حصة المجموعة في الإحتياطي القانوني من شركاتها التابعة وهي غير قابلة للتوزيع.

## ١٦. تمويل الوكالة

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٢,٤٥٧,٥٥٤	١٠,٨٣٢,٥٥٤	تمويل الوكالة ١
٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	تمويل الوكالة ٢
-	٣,٧٧٠,٠٠٠	تمويل الوكالة ٣
١٤,٩٥٧,٥٥٤	١٧,١٠٢,٥٥٤	
(٢,١٦٦,٥٣٧)	(١٣,٣٣٢,٥٥٤)	محسوم منه: الجزء المتداول
١٢,٧٩١,٠١٧	٣,٧٧٠,٠٠٠	الجزء غير المتداول

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

## ١٦. تمويل الوكالة (تتمة)

## تمويل الوكالة ١

استناداً إلى شروط القرض الأصلي، كان المبلغ الرئيسي يستحق السداد دفعة واحدة في ١ نوفمبر ٢٠١١، في سنة ٢٠١٢، قامت المجموعة بإعادة تفاوض شروط القرض مع البنك، بناءً على شروط إعادة التفاوض، فإن نسبة ٥٠٪ من المبلغ الرئيسي مستحق الدفع على ١٢ قسط متساوي ابتداءً من ١ نوفمبر ٢٠١٣ ونسبة ٥٠٪ المتبقية مستحقة الدفع بتاريخ الاستحقاق النهائي للقرض في ١ نوفمبر ٢٠١٨.

في نوفمبر ٢٠١٤، دخلت الشركة الأهم في مفاوضات مع المقرض لإعادة جدولة الرصيد المتبقي من القرض. وخلال هذه الفترة تم تأجيل الأقساط المستحقة ولكن تم تصنيف القرض على أنه متداول. وفي ٢٨ يناير ٢٠١٥، وافق المقرض على إعادة الجدولة، بناءً على شروط إعادة التفاوض، تم دمج تمويل الوكالة وتمويل الوكالة ٢ في تسهيل واحد إجمالي ١٣,٣٣٢,٥٥٤ دينار بحريني. إن ترتيب التمويل مضمون برهن قانوني بالدرجة الأولى على بعض الأراضي المتضمنة في الإستثمارات العقارية للمجموعة بقيمة مدرجة قدرها ٢٥,٤٣٥,٤٦٩ دينار بحريني. يحمل القرض ربح بمعدل يبيور مضافاً إليه ٥٪ و ٥٠٪ من المبلغ الرئيسي مستحق الدفع على ١٦ قسط متساوي ابتداءً من ٣١ يناير ٢٠١٨ ونسبة ٥٠٪ المتبقية مستحقة الدفع بتاريخ الاستحقاق النهائي للقرض في ١ يناير ٢٠٢٢. ويستحق دفع الربح على أساس ربع سنوي ويتم احتسابه في القائمة الموحدة للدخل الشامل كمستحقات، تم تضمين ربح مستحق إجمالي ٢٤,٠٧٢ دينار بحريني (٢٠١٣: ٢٩,٤١٣ دينار بحريني) في الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

## تمويل الوكالة ٢

إن ترتيب التمويل مضمون برهن بالدرجة الأولى على بعض الأراضي المتضمنة في الإستثمارات العقارية للمجموعة بقيمة مدرجة قدرها ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار بحريني (٢٠١٣: ١١,٤٣٩,٦٦٢ دينار بحريني) (إيضاح ٦). في سنة ٢٠١٢، قامت المجموعة بسداد القسط الأول البالغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ دينار بحريني والقسط الثاني البالغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ مستحق الدفع في أبريل ٢٠١٥. يحمل القرض ربح بمعدل يبيور مضافاً إليه ٥٪ (٢٠١٣: ٥٪). تم تضمين ربح مستحق إجمالي ١٩,٧٩٢ دينار بحريني (٢٠١٣: ١٩,٧٩٢ دينار بحريني) في الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى، و قد تم إعادة التفاوض على بنود هذا القرض كما هو مبين أعلاه في تمويل الوكالة (أ).

## تمويل الوكالة ٣

إن ترتيب التمويل مضمون برهن بالدرجة الأولى على بعض الأراضي المتضمنة في الإستثمارات العقارية للمجموعة بقيمة مدرجة قدرها ٤,٧٦٥,٨٠٩ دينار بحريني (٢٠١٣: لا شيء) (إيضاح ٦). يحمل القرض ربح بمعدل ٥٪. إن المبلغ الرئيسي مستحق الدفع على ٦٠ قسط شهري متساوي ابتداءً من ١٥ يناير ٢٠١٦ مع تاريخ الاستحقاق النهائي للقرض في ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠.

تم تضمين أتعاب التمويل المنكبة لتمويل الوكالة ١ و ٢ في القائمة الموحدة الدخل الشامل كالتالي:

٢٠١٣ دينار بحريني	٢٠١٤ دينار بحريني	
٦٥٤,٨٩٧	٥٧٤,١٢٧	تمويل الوكالة ١
١٢٦,٣٨٩	١٢٦,٧٣٦	تمويل الوكالة ٢
٩٦٤	٢,٧٣٥	أتعاب مصرفية
٧٨٢,٢٥٠	٧٠٣,٥٩٨	

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

## ١٧. مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين

٢٠١٣ دينار بحريني	٢٠١٤ دينار بحريني	
٢٧٩,٠٠٠	—	مبالغ مستلمة مقدماً طويلة الأجل*
٢٦٧,٩١٨	٣٣٠,٠٣٢	مبالغ أخرى مستلمة مقدماً
٥٤٦,٩١٨	٣٣٠,٠٣٢	
(٤٩١,١١٨)	(٣٣٠,٠٣٢)	محسوم منها: الجزء المتداول
٥٥,٨٠٠	—	الجزء غير المتداول

\* في أكتوبر ٢٠٠٩، دخلت الشركة في إتفاقية عقد تأجير لمدة ١٥ سنة مع عميل إبتداءً من أبريل ٢٠١٠. يتطلب من العميل دفع مبالغ مقدّمة بإجمالي ١,١١٦,٠٠٠ دينار بحريني على دفعتين والتي سيتم إطفائها على فترة ٥ سنوات تبدأ في أبريل ٢٠١٠. تم إستلام الدفعة النهائية والبالغة ٥٤٨,٠٠٠ دينار بحريني من العميل في سنة ٢٠١٠.

## ١٨. ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى

٢٠١٣ دينار بحريني	٢٠١٤ دينار بحريني	
٤٦٨,٦٩٨	١,٥٦١,٩٤٦	مبالغ مستحقة الدفع للمقاولين (إيضاح ١٩)
٣٦٢,٢٨٢	٤٣١,٨٨٦	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة (إيضاح ١٩)
١٠٨,٣٩٩	٢٥٢,٨٦٢	حساب جاري لدى مدير العقار
٨٨,٩٤٠	١٨٢,٩٤١	مصروفات مستحقة
٤٩,٢٠٥	٤٣,٨٦٤	تكاليف تمويل مستحقة
٤٨٠	١,٦٩٤	ذمم تجارية دائنة
١,٠٧٨,٠٠٤	٢,٤٧٥,١٩٣	

لا تحسب أية فائدة على الذمم التجارية الدائنة ويتم عادةً تسويتها خلال ٣٠ يوماً.

## ١٩. معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة الشركات الزميلة المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة وشركات تخضع لسيطرة أو سيطرة مشتركة أو المتأثرة من قبل هذه الأطراف. يتم اعتماد سياسات التسعير والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل مجلس الإدارة.

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة في القائمة الموحدة للدخل الشامل خلال السنة:

- تقوم شركة متعلقة بمساهم بدور مدير عقار على بعض الاستثمارات العقارية للمجموعة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، تكبدت المجموعة مصروفات عقارية بمبلغ وقدره ٣٩٢,٧٩٠ دينار بحريني (٢٠١٣: ٤١٣,٧٢٦ دينار بحريني) مع مدير العقار هذا لإدارته العمليات اليومية وتجديد العقود وتأمين المستأجرين الجدد فيما يتعلق بهذه العقارات.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ١٩. معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

- كما يقوم مساهم بدور مدير عقار على استثمار عقاري للمجموعة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، تكبدت المجموعة مصروفات عقارية بمبلغ وقدره ٢٠٣,٥٧٤ دينار بحريني (٢٠٣: ٢٠٨,٢١٦ دينار بحريني) مع المدير العقاري هذا لإدارته العمليات اليومية وتجديد العقود وتأمين المستأجرين الجدد فيما يتعلق بهذه العقارات.

فيما يلي الأرصدة المستحقة القبض من أطراف ذات علاقة والمتضمنة في القائمة الموحدة للمركز المالي:

٢٠١٣ دينار بحريني	٢٠١٤ دينار بحريني	
٣٧٠,٩٢٣	٤٩٤,٥٨٩	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٩)
٦٦,٨٨٦	٦٦,٨٨٦	مبالغ مستحقة من شركات زميلة (إيضاح ٩)
١٦٩,٥٠٠	-	مبالغ مدفوعة مقدماً للمقاولين (إيضاح ٩)
١٢٥,٠٠٠	-	مبالغ مستحقة من حقوق غير مسيطرة (إيضاح ٩)
٧٣٢,٣٠٩	٥٦١,٤٧٥	

بلغ الرصيد المستحق الدفع لطرف ذو علاقة والمتضمن في القائمة الموحدة للمركز المالي ٤٣١,٨٨٦ دينار بحريني (٢٠١٣: ٣٦٢,٢٨٢ دينار بحريني) (إيضاح ١٨).

يتضمن الرصيد المستحق الدفع للمقاولين على مبلغ وقدره ١,٥٦١,٩٤٦ دينار بحريني مستحق لمساهم لتطوير بعض العقارات (٢٠١٣: ٤٦٨,٦٩٨ دينار بحريني).

إن الأرصدة القائمة الناتجة ضمن الأعمال الإعتيادية هي بدون فائدة وغير مضمونة. تقوم المجموعة بعمل مخصص للإضحلال فقط لأرصدة الأطراف ذات العلاقة عندما يكون هناك تأكيد فعلي بأن الديون لا يمكن إستردادها. للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، لم تقوم المجموعة بتسجيل أي مبالغ مضمولة على المبالغ المستحقة من قبل الأطراف ذات العلاقة (٢٠١٣: لا شيء).

تتضمن العقارات الإستثمارية على أعمال بناء قيد التنفيذ تم الإنتهاء منها من قبل مساهم بإجمالي ٧,٠٠٠ دينار بحريني (٢٠١٣: لا شيء).

### تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

بلغت تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين ٧,٠٠٠ دينار بحريني خلال السنة (٢٠١٣: لا شيء)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

## ٢٠. إدارة المخاطر

## المقدمة

تدير المجموعة المخاطر من خلال عملية التحديد والمراقبة المستمرة للمخاطر التي تواجهها. تتعرض المجموعة لعدة مخاطر متمثلة في مخاطر معدل الربح ومخاطر الائتمان ومخاطر العملة ومخاطر السيولة.

## مجلس الإدارة

إن مجلس الإدارة هو مسئول عن إدارة المخاطر ككل والتصديق على مبادئ واستراتيجيات المخاطر.

## مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية أو الأدوات المالية نتيجة لتغيرات في أسعار السوق. تشمل هذه مخاطر معدل الربح ومخاطر العملة.

## مخاطر معدل الربح

إن مخاطر معدل الربح هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة لتغيرات في معدلات الربح في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر معدل الربح على تمويل الوكالة التي تستحق عليها ربح بمعدلات عائمة. إن حساسية قائمة الدخل هو تأثير التغيرات المفترضة في معدل الربح مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، على ربح المجموعة لمدة سنة، على أساس المعدل العائم للمطلوبات المالية المحتفظ بها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

يلخص الجدول التالي حساسية القائمة الموحدة للدخل الشامل للتغيرات المحتملة الممكنة في معدلات الربح، مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة على الفروض ذات المعدلات العائمة للمجموعة:

التأثير على ربح السنة دينار بحريني	الزيادة/النقص في النقاط الأساسية	تكاليف التمويل ٢٠١٤
١٣,٣٣٣	١٠+	
(١٣,٣٣٣)	١٠-	
		٢٠١٣
١٤,٩٥٧	١٠+	
(١٤,٩٥٧)	١٠-	

## مخاطر العملة

إن مخاطر أسعار العملة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة لتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية للأنشطة التشغيلية للمجموعة عندما يتم عرض الإيرادات والمصروفات بعملة تختلف عن العملة الرئيسية للمجموعة.

إن معظم أنشطة المجموعة تتم بالدينار البحرينى و الدرهم الإماراتى وجميعها مثبتة بالدولار الأمريكى، وبالتالي، فهي غير معرضة لمخاطر عملة جوهريّة.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

## ٢٠. إدارة المخاطر (تتمة)

## مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي المخاطر التي تنتج عن عدم تمكن أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته الأمر الذي ينتج عنه تحمل الطرف الآخر لخسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان عن ذممها التجارية المدينة والذمم الأخرى والنقد وما في حكمه. يتم إدارة مخاطر الائتمان والنقد وما في حكمه من قبل إدارة المجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. يتم عمل إستثمارات للأموال الفائضة فقط مع الأطراف الأخرى المعتمدة وضمن حدود الائتمان المخصصة لكل طرف من الأطراف الأخرى. يتم مراجعة الحدود الائتمانية للأطراف الأخرى من قبل مجلس إدارة الشركة على أساس سنوي، ويتم تحديثها على مدار السنة وخاضعة لموافقة لجنة التدقيق. يتم وضع الحدود للحد من تركيز المخاطر وبالتالي التقليل من الخسارة المالية من خلال احتمالية فشل الطرف الآخر. فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات العلاقة، تعتقد الإدارة بأنها لا تمثل مخاطر إئتمان جوهرية.

بما إن المجموعة قامت بتأجير عقاراتها لعدد كبير من المستأجرين، لذلك لا توجد تركيزات هامة لمخاطر الائتمان. تسعى المجموعة لتقليل مخاطرها الائتمانية عن طريق تحديد شروط وتعليمات الدفع في عقد التأجير مع المستأجرين وبمراقبة ومتابعة المدفوعات المتأخرة. علاوة على ذلك، تدار مخاطر الائتمان عن طريق مطالبة المستأجرين بدفع الإيجارات مقدماً.

فيما يلي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد التقارير:

٢٠١٣ دينار بحريني	٢٠١٤ دينار بحريني	
٢,٤٩٣,٣٥٨	٣,٧٣٦,٥٤١	نقد وأرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)
٣٦٠,٤٥٥	٦١٢,٩٣١	ذمم تجارية مدينة
٣٧٠,٩٢٣	٤٩٤,٥٨٩	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٩)
٦٦,٨٨٦	٦٦,٨٨٦	مبالغ مستحقة من شركة زميلة (إيضاح ١٩)
١٢٥,٠٠٠	—	مبالغ مستحقة من حقوق غير مسيطرة (إيضاح ١٩)
١٥١	٤٠	ذمم مدينة أخرى
٣,٤١٦,٧٧٣	٤,٩١٠,٩٨٧	

## مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر بأن المؤسسة سوف تواجه صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المالية. تقلل المجموعة من مخاطر سيولتها بالحرص على توفير التسهيلات المصرفية لديها.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

## ٢. إدارة المخاطر (تتمة)

يلخص الجدول التالي أدناه بيان إستحقاق المطلوبات المالية غير المخصومة للمجموعة، بناءً على التواريخ التعاقدية للسداد وأسعار الفائدة الحالية للسوق.

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	أقل من ٣ أشهر دينار بحريني	٣ إلى ١٢ شهر دينار بحريني	١ إلى ٥ سنوات دينار بحريني	أكثر من ٥ سنوات دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
تمويل الوكالة	١٠,٩٩٩,٢١١	٢,٥٠١,٣٨٩	٣,٥٩٣,٠٢٩	٨٩٨,٢٥٧	١٧,٩٩١,٨٨٦
مبالغ مستحقة الدفع للمقاولين	١,٥٦١,٩٤٦	—	—	—	١,٥٦١,٩٤٦
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٤٣١,٨٨٦	—	—	—	٤٣١,٨٨٦
حساب جاري لدى مدير العقار	٢٥٢,٨٦٢	—	—	—	٢٥٢,٨٦٢
ذمم تجارية دائنة	١,٦٩٢	—	—	—	١,٦٩٢
المجموع	١٣,٢٤٧,٥٩٩	٢,٥٠١,٣٨٩	٣,٥٩٣,٠٢٩	٨٩٨,٢٥٧	٢٠,٢٤٠,٢٧٤

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	أقل من ٣ أشهر دينار بحريني	٣ إلى ١٢ شهر دينار بحريني	١ إلى ٥ سنوات دينار بحريني	أكثر من ٥ سنوات دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
تمويل الوكالة	٧٢١,١٥٦	٢,١٣٣,٩١٢	١٤,٢٤٢,٢١١	—	١٧,٠٩٧,٢٧٩
مبالغ مستحقة الدفع للمقاولين	٤٦٨,٦٩٨	—	—	—	٤٦٨,٦٩٨
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٣٦٢,٢٨٢	—	—	—	٣٦٢,٢٨٢
حساب جاري لدى مدير العقار	١٠٨,٣٩٩	—	—	—	١٠٨,٣٩٩
ذمم تجارية دائنة	٤٨٠	—	—	—	٤٨٠
المجموع	١,٦٦١,٠١٥	٢,١٣٣,٩١٢	١٤,٢٤٢,٢١١	—	١٨,٠٣٧,١٣٨

## إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال المجموعة هو التأكد بأن المجموعة تحتفظ بدرجات إئتمانية قوية ونسبة رأس مال عالية من أجل دعم أعمالها وزيادة الحد الأقصى للقيمة عند المساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس مالها وعمل تعديلات على ضوء التغيرات في ظروف أعمالها. لم يتم عمل تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. يشمل رأس المال أسهم حقوق المجموعة ويقاس بمبلغ وقدره ٤٧,٩٣٨,٥١٤ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (٢٠١٣: ٤٧,٢١١,٨٤٧ دينار بحريني).

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٢١. القيم العادلة

#### الأدوات المالية

تشتمل الأدوات المالية على الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تشتمل الموجودات المالية على بعض ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى وتقد وما في حكمه وإستثمارات متاحة للبيع. تشتمل المطلوبات المالية على بعض ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى وتمويل الوكالة.

فيما يلي الأساليب والافتراضات المستخدمة لتقدير القيم العادلة:

أ ( ) تدرج الإستثمارات المتاحة للبيع بالتكلفة. إن القيمة العادلة للنقد والأرصدة لدى البنوك وبعض الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى وبعض الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى تقارب قيمها المدرجة ويعود ذلك إلى حد كبير للاستحقاقات القصيرة الأجل لتلك الأدوات؛

ب ( ) يتم تحديد القيم العادلة للإقتراضات وقروض المجموعة التي تستحق عليها فائدة من خلال إستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة بإستخدام معدلات الخصم التي تعكس معدل إقتراض المصدر كما في نهاية فترة إعداد التقارير المالية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و٣١ ديسمبر ٢٠١٣، لا تحتفظ المجموعة بأي أدوات مالية معاد قياسها بالقيمة العادلة. ولذلك، فإن إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة تعتبر ليست ذات صلة.

فيما يلي تسوية قياس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية والمستوى ٣ للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

٢٠١٣ دينار بحريني	٢٠١٤ دينار بحريني	
٦٠,٠٩٠,١٦٩	٥٩,٦٣٠,٩٥٥	كما في ١ يناير
١,٢٧٤,٨٧٥	٣,٤٨٧,٥٩١	إضافات خلال السنة
-	٤,١١٢,٤٦٧	مساهمة من قبل حقوق غير مسيطرة
(٦٩٢,٠٠١)	-	محول إلى حقوق غير مسيطرة
٦٠,٦٧٣,٠٤٣	٦٧,٢٣١,٠١٣	
(١,٠٤٢,٠٨٨)	٧١,٥٣٧	مكسب (خسارة) القيمة العادلة
٥٩,٦٣٠,٩٥٥	٦٧,٣٠٢,٥٥٠	كما في ٣١ ديسمبر

### إستثمارات عقارية

تحتسب المجموعة الاستثمارات العقارية بالقيم العادلة بتاريخ قائمة المركز المالي. ويتم تحديد هذه القيم العادلة من قبل مثنين مهنيين استنادا إلى الظروف القائمة وعلى الافتراضات المتاحة للمشتريين كما في ذلك التاريخ. بلغت الإستثمارات العقارية للمجموعة المقاسة بالقيمة العادلة ضمن المستوى ٣ للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة ٦٧,٣٠٢,٥٥٠ دينار بحريني (٢٠١٣: ٥٩,٦٣٠,٩٥٥ دينار بحريني).

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، لم يكن هناك أية تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ لقياسات القيمة العادلة، ولم يكن هناك أية تحويلات من وإلى المستوى ٣ لقياسات القيمة العادلة في السنة الحالية والسنوات السابقة.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

## ٢٢. الأدوات المالية حسب الفئة

يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية على أساس مستمر إما بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة. توضح السياسات المحاسبية الهامة في إيضاح ٢ كيفية قياس فئات الأدوات المالية، وكيفية إثبات الدخل والمصروفات، بما في ذلك مكاسب وخسائر القيمة العادلة. يحلل الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية في القائمة الموحدة للمركز المالي حسب فئة الأدوات المالية المعنية بها، ومن ثم على أساس القياس:

٢٠١٣ دينار بحريني	٢٠١٤ دينار بحريني	
٢,٤٩٣,٣٥٨	٣,٧٣٦,٥٤١	<b>الموجودات المالية المصنفة كقروض وذمم مدينة</b>
٣٦٠,٤٥٥	٦١٢,٩٣١	نقد وأرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)
٣٧٠,٩٢٣	٤٩٤,٥٨٩	ذمم تجارية مدينة
٦٦,٨٨٦	٦٦,٨٨٦	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
١٢٥,٠٠٠	—	مبالغ مستحقة من شركة زميلة
—	—	مبالغ مستحقة من حقوق غير مسيطرة
١٥١	٤٠	فوائد مستحقة القبض - ودائع قصيرة الأجل
٣,٤٦١,٧٧٣	٤,٩١٠,٩٨٧	ذمم مدينة أخرى
١٤,٩٥٧,٥٥٤	١٧,١٠٢,٥٥٤	<b>المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة</b>
٤٦٨,٦٩٨	١,٥٦١,٩٤٦	تمويل الوكالة
٣٦٢,٢٨٢	٤٣١,٨٨٦	مبالغ مستحقة الدفع للمقاولين
١٠٨,٣٩٩	٢٥٢,٨٦٢	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
٤٨٠	١,٦٩٤	حساب جاري لدى مدير العقار
١٥,٨٩٧,٤١٣	١٩,٣٥٠,٩٤٢	ذمم تجارية دائنة

## ٢٣. ارتباطات النفقات الرأسمالية

لا توجد أية نفقات رأسمالية متعاقد عليها بتاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي ولكن لم يتم عمل مخصص لها بعد، والمتعلقة بالمجموعة (٢٠١٣: ٩٠,٦٧٧) .

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٢٤. إعادة عرض أرقام المقارنة

بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠١٣، تم إدراج شركة تابعة جديدة، اليال السيف ريزيدنس ذ.م.م.، لم يتم توحيد الشركة التابعة من قبل المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ حيث لم تكن هناك أية عمليات منذ تاريخ التأسيس وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. ومع ذلك، فإنه يتعين توحيد قائمة المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

قامت المجموعة بإعادة عرض القوائم المالية الموحدة للسنة السابقة لتعكس المبالغ الصحيحة لحسابات القائمة الموحدة للمركز المالي التالية:

٢٠١٣ معاد عرضها دينار بحريني	تعديل دينار بحريني	٢٠١٣ كما هي مسجلة مسبقاً دينار بحريني	
١,١٢٠,٠٤٦	١٢٥,٠٠٠	٩٩٥,٠٤٦	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى
٤,٣٤٥,١٤٧	١٢٥,٠٠٠	٤,٢٢٠,١٤٧	حقوق غير مسيطرة

### ٢٥. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة في القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق لكي تتناسب مع العرض المطبق في السنة الحالية. لم تؤثر إعادة التصنيفات هذه على الربح الموحد أو الحقوق الموحدة المسجلة مسبقاً.