

التقرير السنوي
2024



حضرة صاحب السمو الملكي
الأمير سلمان بن حمد آل خليفة
ولي العهد ورئيس مجلس الوزراء



حضرة صاحب الجلالة
الملك حمد بن عيسى آل خليفة
ملك مملكة البحرين

أعضاء مجلس إدارة شركة فيرست العقارية

السيد محمد إبراهيم الفرحان _____ رئيس مجلس الإدارة

السيد حمد جاسم السعدون _____ نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد عبدالغفار عبدالرحيم الكوهجي _____ عضو مجلس إدارة

السيد حمد عبدالعزيز الشايع _____ عضو مجلس إدارة

السيد جيرار سناب سينايبان _____ عضو مجلس إدارة

السيد بدر حمد الربيعة _____ عضو مجلس إدارة

السيد ناصر طلال القطامي _____ عضو مجلس إدارة

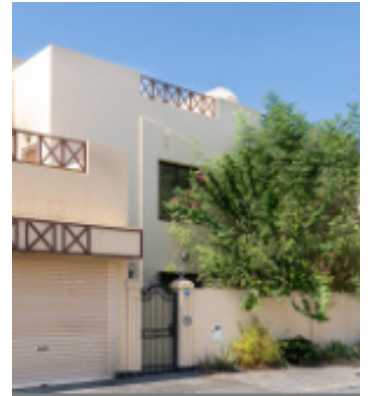
المحتويات

05	كلمة رئيس مجلس الإدارة
07	مقدمة
08	مشاريع الشركة



14	أداء الاقتصاد البحريني
17	مؤشرات أداء السوق العقاري في مملكة البحرين
20	البيانات المالية الموحدة
21	تقرير مجلس الإدارة

23	تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى المساهمين
27	القائمة الموحدة للمركز المالي
29	القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية
30	القائمة الموحدة للتدفقات النقدية
31	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



كلمة رئيس مجلس الإدارة



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة مساهمي شركة فيرست العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة الكرام يسرني أن أرحب بكم وأستعرض معكم في هذا التقرير السنوي احداث تطورات وإنجازات شركة فيرست العقارية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

يسعدني أن أعلن أن مشروع كاتاماران فيرانديز الذي بدأنا تطويره من خلال شركة اليبال العقارية، يسير بوتيرة أسرع من المتوقع، مما يعكس إلتزامنا بتقديم مشاريع عالية الجودة ضمن الجدول الزمني المحدد. هذا المشروع، والذي يقع في منطقة السيف المتميزة، يضم 158 شقة سكنية بتصاميم حديثة توفر جميع وسائل الراحة والرفاهية، بما في ذلك المسابح، النوادي الصحية، والمساحات الترفيهية المناسبة للعائلات. بفضل الجهود المبذولة أصبحنا اليوم في مراحل متقدمة من التنفيذ، ومن المتوقع أن يتم تسليم المشروع قبل الموعد المقرر في عام 2026، مما يعكس نجاح إستراتيجيتنا في تنفيذ المشاريع بكفاءة.

بلغت أصول الشركة 78.8 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2024 مقارنة بـ 77.6 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2023، مما يعكس إرتفاع نسبته 1.4 % فيما بلغت حقوق المساهمين 57.0 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2024 مقارنة بـ 56.1 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2023 أي بإرتفاع بلغ 1.5 %.

أما على صعيد الأداء المالي، بلغ إجمالي الإيرادات ما قيمته 6.4 مليون دينار بحريني في عام 2024 مقارنةً بـ 6.2 مليون دينار بحريني في عام 2023 بإرتفاع بلغ 3.2%. فيما بلغ إجمالي المصاريف 3.7 مليون دينار بحريني في عام 2024 مقارنةً بـ 4.0 مليون دينار بحريني في عام 2023 مما يعكس إنخفاض بـ 7.5 % كما سجلت الشركة الأهم أرباحاً قدرها 2.4 مليون دينار بحريني عن عام 2024 مقارنة بـ 2.1 مليون دينار بحريني عن عام 2023 أي بإرتفاع بلغ 14%.

مع دخولنا عام 2024، تظل أولوياتنا واضحة عن طريق تعزيز محفظتنا العقارية لتوسيع نطاق إستثمارتنا وتحقيق نمو مستدام يضمن تحقيق عوائد قوية لمساهميننا. تواصل الشركة العمل على دراسة فرص جديدة في السوق العقاري البحريني والإقليمي مع التركيز على المشاريع التي تلبي إحتياجات السوق المتغيرة وتحقق قيمة طويلة الأمد.

في الختام، أود أن أعبر عن إمتناني العميق لمساهميننا الكرام وفريق العمل المتميز الذي أسهمو بجهودهم وإخلاصهم في تحقيق هذا النجاحات، وإن إلتزامنا بمواصلة التطوير والإبتكار سيظل ركيزة أساسية في إستراتيجيتنا وسنعمل جاهدين لتحقيق مزيد من الإنجازات في الأعوام القادمة بإذن الله.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

محمد إبراهيم الفرحان

رئيس مجلس الإدارة

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 تخارج 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

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

مشاريع الشركة

مشاريع الشركة

أولاً: العقارات المدرة للدخل

مملكة البحرين

مجمع الجفير 1

المجمع السكني الذي يقع في منطقة الجفير والتي تعتبر إحدى المناطق الرئيسية في المنامة. ويضم هذا المجمع الراقي والمؤثث بالكامل 32 فيلا بمساحة تصل إلى 300 متر مربع مع حوض سباحة خاص لكل فيلا. والمجمع مؤجر.



مجمع الجفير 2

المجمع يقع بالقرب من مجمع الجفير (1) ويضم المجمع 22 فيلا مؤثثة بالكامل بمساحة إجمالية تبلغ 300 متر مربع. ولكل فيلا باحة خارجية مستقلة مع حوض سباحة خاص. والمجمع مؤجر.

مشاريع الشركة

برج ذا ون هندرد رزیدنس "The 100 Residence"

تم الانتهاء من بناء هذا البرج السكني في الربع الأول من عام 2010. يقع البرج في منطقة الفاتح في الجفير. ويتكون المشروع من 27 طابق ويضم 104 شقة فاخرة مؤثثة بالكامل ويغطي مساحة بناء إجمالية تبلغ 22,670 متر مربع. والخدمات المقدمة في هذا البرج تشمل بركة سباحة داخلية وخارجية، صالة للألعاب الرياضية مع توفير الخدمات الأمنية على مدار الساعة، المشروع مؤجر.

مستودع في مرفأ البحرين الإستثماري (G28)، منطقة الحد

قامت الشركة بشراء قطعة أرض في موقع متميز لغرض الإستثمار في مرفأ البحرين الإستثماري، حيث تعرف هذه الأرض باسم G28 وتغطي مساحة إجمالية تبلغ حوالي 45,247 متر مربع. وقد وقّعت الشركة اتفاقية إيجار لمدة 15 سنة مع أحد المستثمرين لبناء مستودع حسب احتياجاتهم يغطي مساحة بناء إجمالية تبلغ 31,000 متر مربع، حيث استكمل بناؤه وتسليمه للمستأجر في شهر أغسطس 2009. قامت الشركة بتمديد عقد الإيجار حتى 2030.

مرفأ البحرين الإستثماري (G26) - منطقة الحد

تملكت الشركة أرض في مرفأ البحرين الإستثماري بموقع إستراتيجي له إطلالة مباشرة على البحر بغرض تطويرها إلى مشروع مخازن بأحجام مختلفة وتعرف هذه الأرض باسم G26 وتغطي مساحة إجمالية تبلغ حوالي 58,222 متر مربع. وبالفعل قامت الشركة بتطوير أربعة مخازن بمساحة إجمالية قدرها 29,952 متر مربع. تحتوي المخازن على وحدات ذو قياسات مختلفة متماشية مع متطلبات السوق. لذلك تمكنت الشركة من الإنتهاء من بناء آخر المخازن في عام 2016 وقامت بتأجير المشروع وبأسعار تنافسية.



مشاريع الشركة

شركة اليال العقارية

أبراج الكاتاماران

تأسست شركة اليال العقارية بالتساوي بين شركة الداو العقارية و شركة فيرست العقارية في مملكة البحرين، وذلك بهدف دمج وتطوير قطع الأراضي المملوكة للشركتين في منطقة السيف، وقد بدأت الشركة بتطوير أكبر مشاريعها مشروع الكاتاماران وهو عبارة عن مبنين سكنيين يضمان 583 شقة ويتوسطهم مجمع تجاري، بمساحات مخصصة للمطاعم والمحلات التجارية وثلاثة طوابق مخصصة لنحو 600 موقف للسيارات، وتم تخصيص أحد الأبراج للبيع والإحتفاظ بالبرج الثاني للتأجير. وتمكنت الشركة من بيع الوحدات في البرج الأول، وقامت بتأجير الوحدات في البرج الثاني بأسعار تنافسية.



كاتاماران فيرانداز

ابتدأت الشركة في مشروع جديد لتطوير أرض واحدة من أراضيها، التي تمتد على مساحة 1,993 متر مربع، في منطقة السيف إلى مبنى سكني فخم. من المقرر أن يتألف البرج من 32 طابقًا ويضم 158 شقة، تبلغ المساحة البنائية للمبنى 33,396 متر مربع. مع الخطط قيد التنفيذ، تهدف الشركة إلى بدء بيع الوحدات في عام 2024.

مشاريع الشركة

الإمارات العربية المتحدة

سكن العمال في منطقة المحصينة- دبي

قامت الشركة وبالمشاركة مع شركة زميلة بشراء مبنى لسكن العمال في منطقة المحصينة الذي يغطي مساحة إجمالية تبلغ 5,287 متر مربع. ويتكون المبنى من طابقين ويضم 401 غرفة حيث تم خلال عام 2010 إعادة ترميم المبنى وتأجييره.

ثانياً: المتاجرة والتطوير

مملكة البحرين

أرض السيف - منطقة السيف

قامت الشركة وبالتعاون مع شركة الداو العقارية بتملك 50% في أرض في موقع متميز في منطقة السيف بجانب مجمع سيتي سنتر البحرين، وفي عام 2008 تم تقسيم الأرض إلى 21 قسيمة تغطي مساحة 510,881 قدم مربع. وخلال إنتعاش الأسواق، قامت الشركة ببيع 13 أرض بمساحة إجمالية بلغت 336,203 قدم مربع بسعر ممتاز حققت من خلاله إيرادات جيدة.

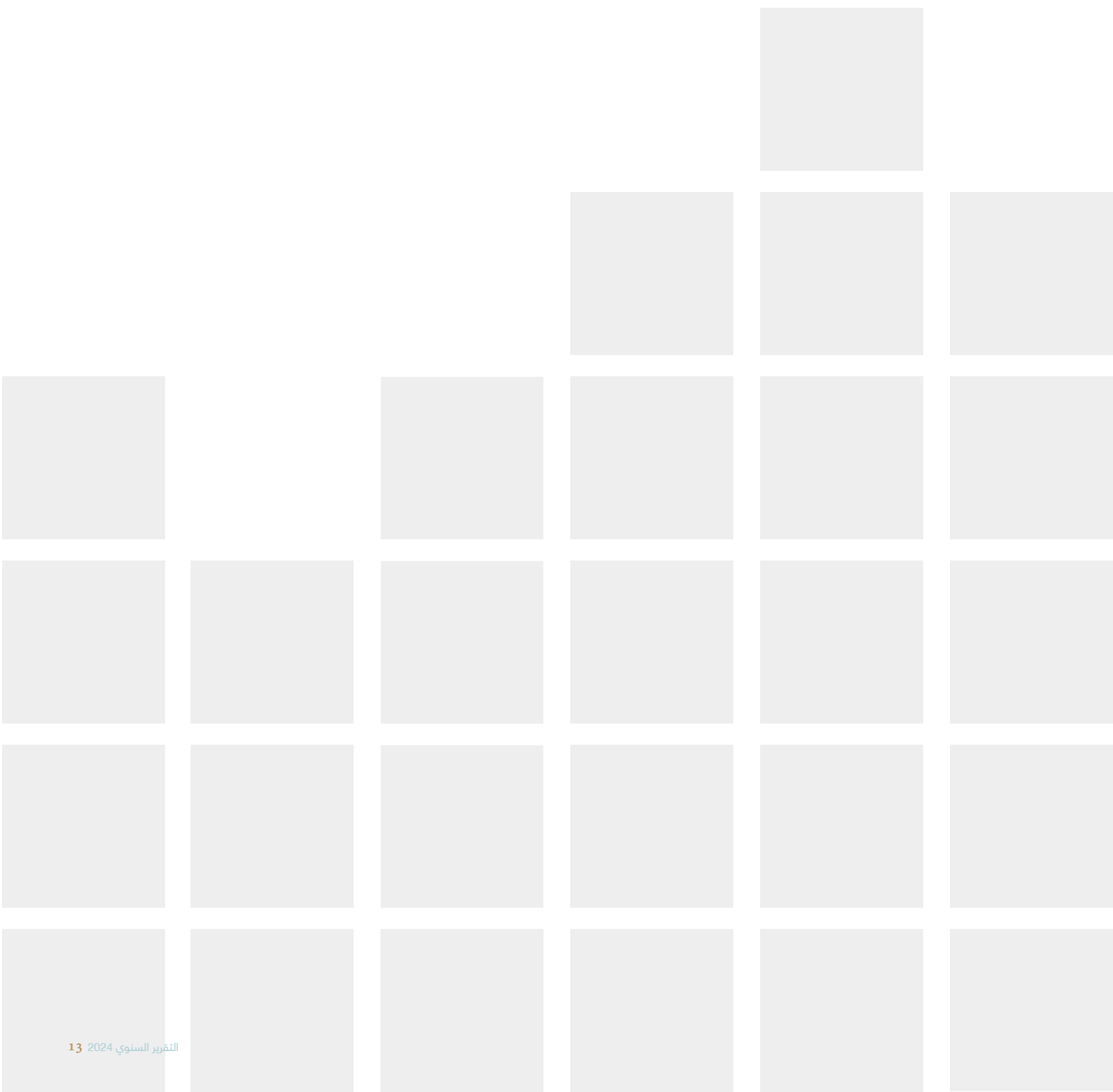
أرض الحد الصناعية، منطقة الحد

قامت الشركة بشراء قطعة أرض في منطقة الحد الصناعية تغطي مساحة إجمالية تبلغ 73,000 قدم مربع. وتهدف الشركة إلى التخرج من هذه الأرض عند الحصول على سعر مجدي.

مشروع مرسى السيف - منطقة السيف

تأسست شركة مرسى السيف للإستثمار المحدوده في 2008 برأس مال مدفوع 531,000,000 دولار امريكي مملوكة لمؤسسه المصرف العالمي ش.م.ب - البحرين ويقع المشروع في المنطقة الشمالية من منطقة السيف. توصلت الشركة الى اتفاق مع شركة مرسى السيف في الربع الرابع من هذا العام يقضي بحصول شركة فيرست العقارية على ملكية أراضي في المشروع مقابل مساهمتها في شركة مرسى السيف.



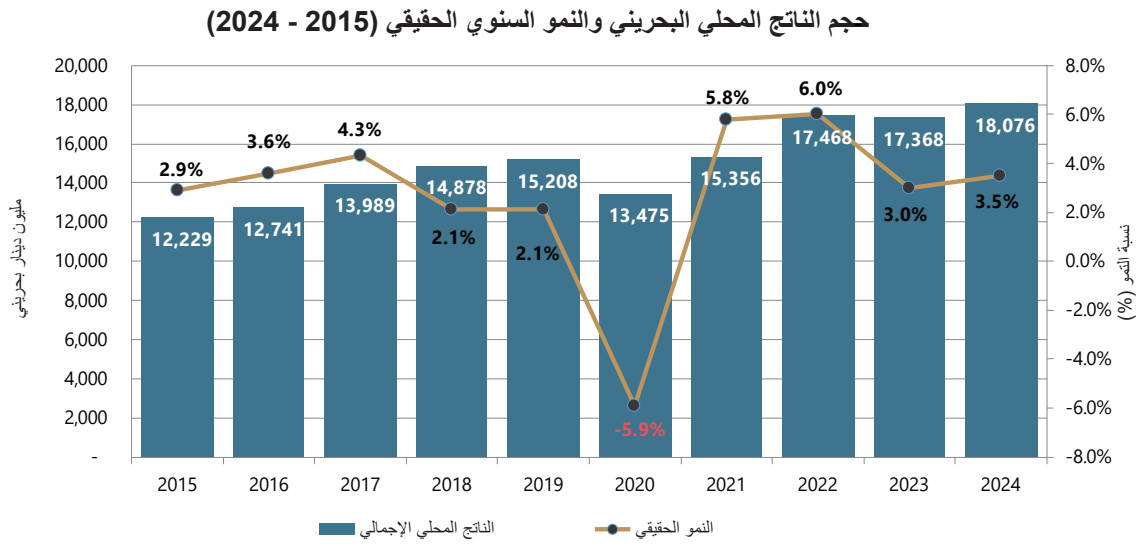


أداء الاقتصاد البحريني

أداء الاقتصاد البحريني

أولاً - أداء الاقتصاد البحريني

وفقاً لأرقام تقرير وحدة المعلومات لمجلة الإيكونوميست (EIU)، من المقدر أن تبلغ نسبة مساهمة القطاع غير النفطي في إجمالي الناتج المحلي لعام 2024 بالأسعار الجارية نحو 84.9%. ومن المتوقع أن يحقق القطاع غير النفطي نمواً بحدود 4.1% لعام 2024 بعد تحقيقه نمواً بنحو 2.1% لعام 2023 ونمواً بنحو 10.6% لعام 2022.



المصدر:

وحدة المعلومات الاقتصادية - (EIU) الإيكونوميست (ديسمبر 2024)، هيئة المعلومات الإلكترونية لمملكة البحرين.

ومن المقدر أن تحقق مملكة البحرين نمواً حقيقياً للناتج المحلي الإجمالي بحدود 3.5% في عام 2024 مقارنة بنمو حقيقي بحدود 3.0% في عام 2023، وتوقع الإيكونوميست أن يحقق الاقتصاد البحريني نمواً في عام 2025 بحدود 3.2%.

أداء الاقتصاد البحريني

وبلغ مستوى عجز موازنة الحكومة المركزية نحو 4.5% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2023، ومن المقدر أن ينخفض العجز عند نحو 1.1% في عام 2024 حسب تقديرات نفس المصدر، أي الإيكونومست. ومتوقع تحقيق عجز طفيف بنحو 0.4% في عام 2025. وتتوقع النشرة انخفاض طفيف في حجم الدين الحكومي كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي من نحو 119.5% في عام 2023 إلى 114.2% في عام 2024، ويواصل تراجعها إلى نحو 108.1% في عام 2025.

وتقدر التقرير أن يبلغ فائض الحساب الجاري نحو 2.069 مليار دولار أمريكي لعام 2024 مقارنة بنحو 2.699 مليار دولار أمريكي في عام 2023، ويواصل انخفاضه إلى مستوى 1.739 مليار دولار أمريكي لعام 2025. ووفقاً للمصدر ذاته، من المتوقع أن يرتفع صافي الاستثمار الأجنبي المباشر إلى نحو 6.00 مليار دولار أمريكي في عام 2024، ثم انخفاضه لتوقعات عام 2025 إلى نحو 5.00 مليار دولار أمريكي.

وتتوقع النشرة ارتفاعاً في معدلات أسعار المستهلك إلى نحو 1.3% في عام 2024 مقارنة مع 0.1% لعام 2023، وتستمر بالارتفاع إلى نحو 1.5% في عام 2025. وتتوقع ارتفاع نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2024 بنحو 1.6%، ويواصل ارتفاعه بنحو 3.0% في عام 2025، مع بقاء معدلات النمو السكاني عند حدود 2.4% خلال نفس الفترة.

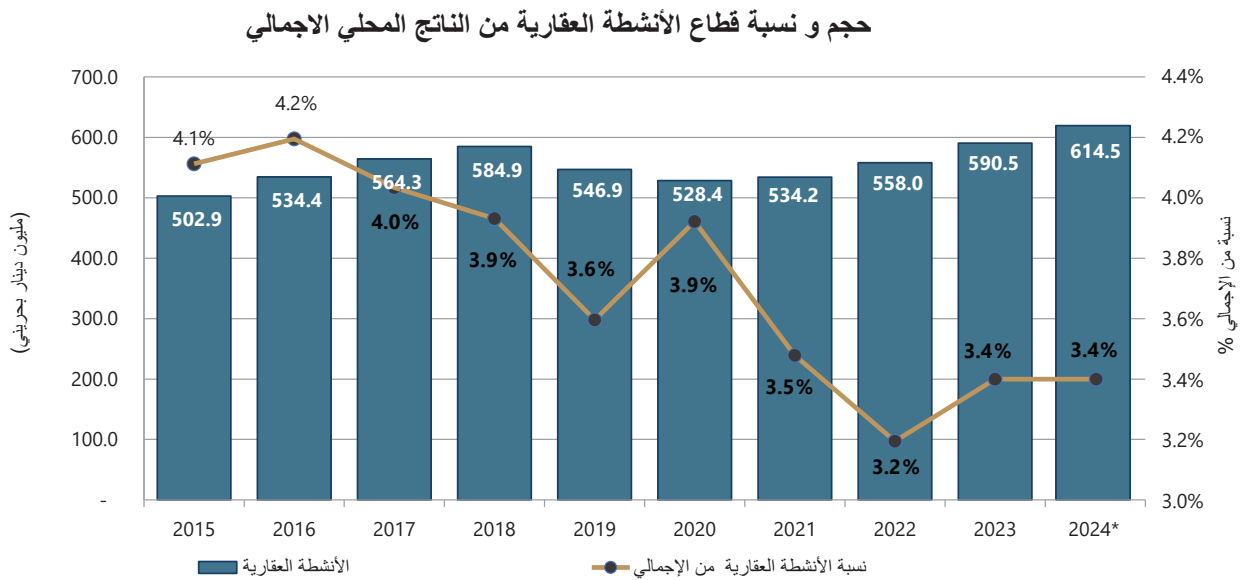
ويبقى محرك أداء الاقتصاد البحريني هو القطاع غير النفطي، وسوف يحقق معدلات نمو جيدة، مع سيطرة على التضخم وفائض في الحساب الجاري واستمرار تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر، واستمرار هبوط نسب الدين العام إلى الناتج المحلي الإجمالي، وذلك أمر إيجابي.

مؤشرات أداء سوق العقار في مملكة البحرين

مؤشرات أداء السوق العقاري في مملكة البحرين

ثانياً - مؤشرات أداء سوق العقار في مملكة البحرين

ارتفع حجم قطاع الأنشطة العقارية في عام 2024 بنحو 4.1% وفقاً لآخر البيانات المتوفرة من هيئة المعلومات والحكومة الإلكترونية لمملكة البحرين، مقارنة بعام 2023، وكان قد حقق ارتفاعاً لثلاث سنوات متتالية من عام 2020 لعام 2023. وحقق حجم القطاع نمواً سنوياً مكباً للفترة 2015-2024 بلغ نحو 2.3% مقارنة بنمو سنوي مركب لإجمالي الناتج المحلي الإجمالي بنحو 4.4%. ومن المقدر أن تثبت نسبة مساهمة هذا القطاع عند حدود 3.4% من الناتج المحلي الإجمالي في نهاية عام 2024، وتعتبر مساهمته من إجمالي الناتج المحلي ثالث أدنى نسبة منذ عام 2015.



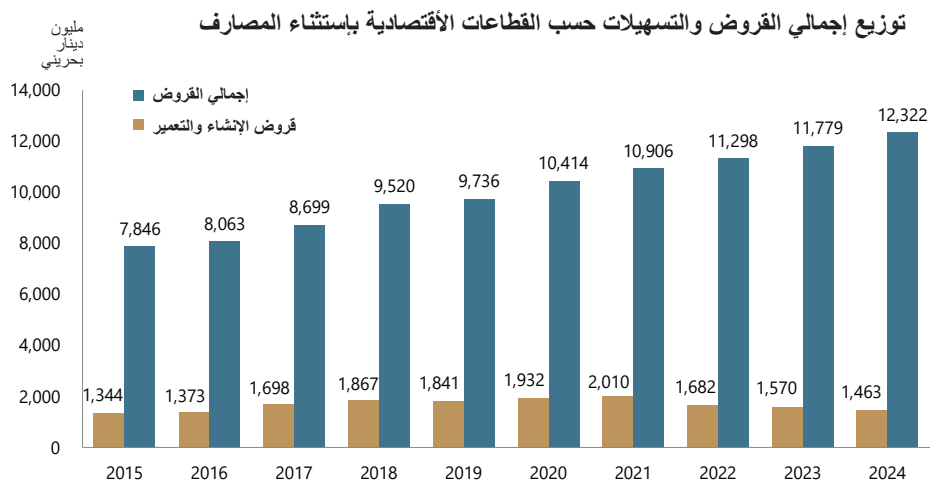
رسم بياني رقم (1)

المصدر:
مصدر: مصرف البحرين المركزي
المصدر: هيئة المعلومات والحكومة الإلكترونية
عام 2024 - تقديرات وحدة المعلومات الاقتصادية (EIU)

وفي عام 2024، بلغ نصيب القروض والتسهيلات الائتمانية للإنشاء والتعمير من إجمالي الائتمان المصرفي نحو 11.9% مقارنة بنحو 13.3% في عام 2023، ومقارنة بمعدل نصيبه للفترة 2015-2024 الذي بلغ نحو 17.5% وشهد جملة الائتمان المصرفي نمواً بنحو 4.6% في عام 2024، مقابل انخفاض لقروض للإنشاء وللتعمير بنحو 6.8%. وبلغ معدل النمو المركب لإجمالي القروض للفترة 2015-2024 نحو 5.1%، مقارنة بنحو 0.9% لقروض نشاط الإنشاء والتعمير للفترة ذاتها.

مؤشرات أداء السوق العقاري في مملكة البحرين

ووفقاً لتأخر البيانات الصادرة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري في مملكة البحرين، سجلت سيولة قطاع العقار تداولات عقارية غير مسبوقة بنحو 1.400 مليار دينار بحريني في عام 2024، مقارنة بنحو 1.074 مليار دينار بحريني في عام 2023، أي بنمو بنسبة 30%، وحققت سيولة سوق العقار معدل نمو مركب في السنوات العشر الماضية (2015-2024) بلغ نحو 1.6%.



رسم بياني رقم (2)

المصدر: مصرف البحرين المركزي.

جدول رقم (1): حجم التداول العقاري (ألف د.ب)

قيمة التداولات العقارية ألف دينار بحريني	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*
البحرينيين	847	722	667	981	1,011	999	1,302
الخليجيين	74	45	29	42	22	16	21
الأجانب	40	38	22	32	54	59	77
إجمالي التداولات العقارية	961	805	717	1,055	1,087	1,074	1,400

المصدر: بيانات جهاز المساحة والتسجيل العقاري-مملكة البحرين.
*توزيع الفئات حسب الجنسية للفترة 2022 - 2024 مقدر.

تقرير مجلس الإدارة
وتقرير مدققي الحسابات
المستقلين
والقوائم المالية الموحدة
31 ديسمبر 2024

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس الإدارة تقديم تقريرهم والقوائم المالية الموحدة المدققة لشركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) ("الشركة") وشركاتها التابعة (المشار إليهم معاً "بالمجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

الأنشطة الرئيسية

تعمل الشركة وشركاتها التابعة في الأنشطة التالية:

- الأنشطة العقارية المملوكة ملكاً خاصاً أو المؤجرة؛
- الأنشطة العقارية على أساس الرسوم أو العقد - إدارة العقارات؛ و
- الأنشطة العقارية مقابل الرسوم أو على أساس العقد - الوساطة في العقارات.

المؤشرات المالية

2023	2024	
دينار بحريني	دينار بحريني	
2,104,170	2,411,065	الربح للسنة
77,629,574	78,729,339	مجموع الموجودات
56,144,031	56,985,596	مجموع حقوق الملكية

إفصاحات مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

بنان المصروفات	المجموع الكلي (لا يشمل بدل المصروفات)	مكافأة نهاية الخدمة	المكافآت المتغيرة (المبالغ بالديناتير البحرينية)				المكافآت الثابتة (المبالغ بالديناتير البحرينية)				الاسم		
			المجموع	أخرى	خطط تحفيزية	علاوات	مكافأة رئيس وأعضاء المجلس	المجموع	أخرى	رواتب		مجموع بدلات حضور جلسات المجلس واللجان	مكافأة رئيس وأعضاء المجلس
-	-	-	10,000	-	-	-	10,000	-	-	-	-	-	1- حمد عبدالعزيز الشايح
-	-	-	10,000	-	-	-	10,000	-	-	-	-	-	2- بدر حمد الربيعه
-	-	-	10,000	-	-	-	10,000	-	-	-	-	-	3- جبرار سنااب سينايبان

أولاً: الأعضاء المستقلين

تقرير مجلس الإدارة (تابع)

إفصاحات مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية (تتمة)

بدل المصروفات	المجموع الكلي (لا يشمل بدل المصروفات)	مكافأة نهاية الخدمة	المكافآت المتغيرة				المكافآت الثابتة				الاسم		
			المجموع	أخرى *	خطط تحفيزية	علاوات	مكافأة رئيس وأعضاء المجلس	المجموع	أخرى *	رواتب		مجموع بدلات حضور جلسات المجلس واللجان	مكافأة رئيس وأعضاء المجلس
ثانياً: الأعضاء غير المستقلين													
-	-	-	10,000	-	-	-	10,000	-	-	-	-	-	1- عبدالغفار عبدالرحيم الكوهجي
-	-	-	10,000	-	-	-	10,000	-	-	-	-	-	2- ناصر طلال القطامي
ثالثاً: الأعضاء التنفيذيين													
-	-	-	10,000	-	-	-	10,000	-	-	-	-	-	1- محمد إبراهيم الفرحان
-	-	-	10,000	-	-	-	10,000	-	-	-	-	-	2- حمد جاسم السعدون
-	-	-	70,000	-	-	-	70,000	-	-	-	-	-	المجموع
المجموع الكلي	أي مكافآت أخرى نقدية / عينية	مجموع المكافآت المدفوعة (علاوات)	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة	الإدارة التنفيذية									
-	-	-	-	أعلى سنة مكافآت من التنفيذيين بما فيهم الرئيس التنفيذي والمسؤول المالي الأعلى									

لم تقم المجموعة بتوظيف أي أعضاء في الإدارة التنفيذية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. حيث إن وظائف الإدارة التنفيذية هي الإدارة من خلال مجلس الإدارة.

التمثيل والتدقيق

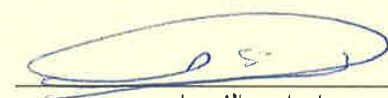
تم تنفيذ أنشطة المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وفقاً لقانون الشركات التجارية البحريني لسنة 2001 والقوانين الأخرى ذات الصلة في مملكة البحرين.

مدققي الحسابات

أبدى السادة إرنست ويونغ رغبتهم في الاستمرار بالقيام بمهام التدقيق على حسابات الشركة، وعليه سيقدّم اقتراح في اجتماع الجمعية العمومية السنوي لإعادة تعيينهم كمدققين للشركة للسنة التي ستنتهي في 31 ديسمبر 2025. تم توقيعها نيابةً عن المجلس من قبل:



حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة



محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

FIRST REAL ESTATE COMPANY BSC

تقرير مدقق الحسابات المستقل للمساهمين

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) ("الشركة") وشركاتها التابعة (المشار إليهم معاً "بالمجموعة") والتي تتكون من القائمة الموحدة للمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والقوائم الموحدة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي.

أساس الرأي

تمت عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤليتنا بموجب هذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند مسؤليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية في مملكة البحرين، وقد استوفينا مسؤليتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ووفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين المهنيين. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملئمة لتوفير أساساً لرأينا.

المعلومات الأخرى

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة الوارد في الصفحتين رقم ١ و ٢ بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. إن مجلس الإدارة هو المسئول عن المعلومات الأخرى. إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد في هذا الشأن.

وفيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، تكمن مسؤليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية الموحدة أو مع معرفتنا التي حصلنا عليها من خلال عملية التدقيق أو يبدو أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة. وإذا ما استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها، أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة، فإنه يتوجب علينا الإفصاح عن تلك الحقيقة. ولم نلاحظ ما يتوجب الإفصاح عنه في هذا الشأن.

تقرير مدقق الحسابات المستقل للمساهمين (تابع)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

مسئوليات مجلس الإدارة حول القوائم المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي يراه مجلس الإدارة ضرورياً لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، يكون مجلس الإدارة مسؤولاً عن تقييم قدرة المجموعة على العمل كمنشأة مستمرة، والإفصاح، حيث أمكن، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية بما في ذلك استخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إلا إذا كان في نية مجلس الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ وإصدار تقرير تدقيق يتضمن رأينا. يعتبر التأكيد المعقول هو تأكيداً عالي المستوى، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيكشف دائماً عن المعلومات الجوهرية الخاطئة عند وجودها. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتيايل أو خطأ ويتم اعتبارها جوهرية، إذا كانت منفردة أو مجتمعة، يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والحفاظ على الشك المهني في جميع مراحل التدقيق، وكما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن احتيال يعد أكبر من ذلك الناتج عن خطأ، إما قد يتضمنه الاحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز لنظام الرقابة الداخلي.
- فهم نظام الرقابة الداخلي المتعلق بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة في ظل الظروف القائمة وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومعقولة التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي قام بها مجلس الإدارة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل للمساهمين (تابع)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

- التأكد من مدى ملائمة استخدام مجلس الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم يقين جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك جوهري حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. وإذا ما توصلنا إلى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلينا الإشارة في تقرير التدقيق إلى الإفصاحات ذات الصلة في القوائم المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار المجموعة في أعمالها كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض العام وهيكل القوائم المالية الموحدة ومحتواها بما في ذلك الإفصاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث الأساسية التي تحقق العرض العادل.
 - تخطيط وتنفيذ عملية تدقيق المجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الوحدات التجارية ضمن نطاق المجموعة باعتبارها الأساس لتكوين رأي حول القوائم المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة أعمال التدقيق التي تم تنفيذها في سياق عملية التدقيق للمجموعة. ونظل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا حول التدقيق.
- إننا نتواصل مع لجنة التدقيق حول عدة أمور من بينها، نطاق التدقيق وتوقيته وملاحظات التدقيق الهامة التي تتضمن أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلي التي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

(١) وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني، نفيد:

- أ) بأن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن القوائم المالية تتفق مع تلك السجلات؛
- ب) وأن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتفق مع القوائم المالية الموحدة؛
- ج) ولم يرد إلى علمنا خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وقوع أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني أو لأحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري سلباً على نشاط المجموعة أو مركزها المالي الموحد؛
- د) وقد حصلنا من الإدارة على جميع الإفصاحات والمعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

تقرير مدقق الحسابات المستقل للمساهمين (تابع)

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تتمة)

(٢) وفقاً لما تقتضيه المادة (٨) من القسم (٢) من الفصل (١) من قانون حوكمة الشركات البحريني، فإننا نفيد بأن الشركة:

- (أ) قامت بتعيين مسنول حوكمة الشركة؛
(ب) ولدى الشركة قواعد وإجراءات حوكمة الشركات معتمدة من قبل مجلس الإدارة.

إرنست و يونغ

سجل قيد مدقق الحسابات رقم ٢١٢
٤ مارس ٢٠٢٥
المنامة، مملكة البحرين

القائمة الموحدة للمركز المالي

في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاح	الموجودات
دينار بحريني	دينار بحريني		
129,226	85,572	5	موجودات غير متداولة
71,212,272	71,413,042	6	أثاث ومعدات ومركبات
	335,650	6	إستثمارات عقارية
85,639	85,639		مبالغ مدفوعة مقدماً للمقاولين
479,197	483,949	8	ودائع ضمان
			مبالغ مستحقة القبض من المشتريين
<u>71,906,334</u>	<u>72,403,852</u>		
			موجودات متداولة
806,874	1,112,803	8	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
4,916,366	5,212,684	9	أرصدة لدى البنك ونقد
<u>5,723,240</u>	<u>6,325,487</u>		
<u>77,629,574</u>	<u>78,729,339</u>		
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
33,390,000	33,390,000	10	رأس المال
27,241	27,241	11	علاوة إصدار أسهم
15,935,662	15,926,805		احتياطيات
<u>49,352,903</u>	<u>49,344,046</u>		
6,791,128	7,641,550	24	حقوق غير مسيطرة
<u>56,144,031</u>	<u>56,985,596</u>		
			حقوق الملكية العائدة إلى ملاك الشركة الأم
			مطلوبات غير متداولة
15,000,000	15,000,000	15	قروض لأجل
130,642	93,033	16	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
-	16,004		مبالغ مستحقة الدفع محتفظ بها
<u>15,130,642</u>	<u>15,109,037</u>		
			مطلوبات متداولة
4,476,568	4,476,823	17	مبالغ مستحقة الدفع لمساهم
1,088,077	1,335,076	18	ذمم دائنة ومستحقات
723,360	664,074		مبالغ مدفوعة مقدماً من المشتريين
66,896	158,733		إلتزامات العقد - مبالغ مدفوعة مقدماً
<u>6,354,901</u>	<u>6,634,706</u>		
<u>21,485,543</u>	<u>21,743,743</u>		
<u>77,629,574</u>	<u>78,729,339</u>		
			مجموع المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة



محمد إبراهيم الفرخان
رئيس مجلس الإدارة

القائمة الموحدة للتدفقات النقدية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاح	
دينار بحريني	دينار بحريني		
5,168,227	5,541,136		الدخل
(1,833,382)	(1,731,228)		إيراد الإيجار
3,334,845	3,809,908		مصرفات تشغيل العقار
			صافي دخل الإيجار
478,031	297,352	6	مكسب من بيع استثمارات عقارية
(56,832)	(226,585)	6	خسارة القيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
421,199	70,767		صافي مكسب من الاستثمارات العقارية
248,717	314,781		رسوم إدارية
266,607	225,980	20	دخل الفوائد ودخل آخر
4,271,368	4,421,436		صافي الدخل التشغيلي
(1,439,334)	(1,204,669)		المصرفات
(360,488)	(440,671)	21	تكاليف التمويل
(366,257)	(365,031)		تكاليف الموظفين
(1,119)	-	7	مصرفات أخرى
(2,167,198)	(2,010,371)		اضمحلال في إستثمارات في شركات زميلة
2,104,170	2,411,065		مجموع المصرفات
-	-		الربح للسنة
2,104,170	2,411,065		الدخل الشامل الأخر
			مجموع الدخل الشامل للسنة
1,610,832	1,660,643		مجموع الدخل الشامل العائد إلى:
493,338	750,422		ملاك الشركة الأم
2,104,170	2,411,065		حقوق غير مسيطرة



حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة



محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم

حقوق الملكية	احتياطي						مجموع الاختياطيات	حقوق غير مسيطره	حقوق الملكية الشركة الأم	مجموع الاختياطيات	أرباح محتفظ بها	تحويل أجنبية	احتياطي عام	احتياطي قانوني	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
	حقوق غير مسيطره	حقوق غير مسيطره	حقوق غير مسيطره	حقوق غير مسيطره	حقوق غير مسيطره	حقوق غير مسيطره										
مجموع حقوق الملكية	٥٦,١٤٤,٠٣١	٦,٧٩١,١٢٨	٤٩,٣٥٢,٩٠٣	١٥,٩٣٥,٦٦٢	٧,٦٦٩,١٠٥	٢,١٥٥,٨٢٦	٦,٦٦٣,٧٩٥	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	٢٧,٢٤١	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	٢٠٢٤	٢٠٢٤	٢٠٢٤	٢٠٢٤	٢٠٢٤	٢٠٢٤
حقوق غير مسيطره	٢,٤١١,٠٦٥	٧٥٠,٤٧٢	١,٦٦٠,٦٤٣	١,٦٦٠,٦٤٣	١,٦٦٠,٦٤٣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
حقوق غير مسيطره	-	-	-	-	(١,٦٦٩,٥٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
حقوق غير مسيطره	(١,٦٦٩,٥٠٠)	-	-	(١,٦٦٩,٥٠٠)	(١,٦٦٩,٥٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
حقوق غير مسيطره	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
حقوق غير مسيطره	٥٦,٩٨٥,٥٩٦	٧,٦٤١,٥٥٠	٤٩,٣٤٤,٠٤٦	١٥,٩٢٦,٨٠٥	٦,٩٩٤,١٨٤	(١٣,٠٦٤)	٦,٧٨٩,٨٥٩	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	٢٧,٢٤١	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	٢٠٢٤	٢٠٢٤	٢٠٢٤	٢٠٢٤	٢٠٢٤	٢٠٢٤

حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم

حقوق الملكية	احتياطي						مجموع الاختياطيات	حقوق غير مسيطره	حقوق الملكية الشركة الأم	مجموع الاختياطيات	أرباح محتفظ بها	تحويل أجنبية	احتياطي عام	احتياطي قانوني	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
	حقوق غير مسيطره	حقوق غير مسيطره	حقوق غير مسيطره	حقوق غير مسيطره	حقوق غير مسيطره	حقوق غير مسيطره										
مجموع حقوق الملكية	٥٥,٧٠٩,٣٦١	٦,٢٩٧,٧٩٠	٤٩,٤١١,٥٧١	١٥,٩٩٤,٣٣٠	٧,٣٨٨,٨٥٦	٢,١٥٥,٨٢٦	٦,٤٦٢,٧١٢	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	٢٧,٢٤١	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣
حقوق غير مسيطره	٢,١٠٤,١٧٠	٤٩٣,٣٣٨	١,٦١٠,٨٣٢	١,٦١٠,٨٣٢	١,٦١٠,٨٣٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
حقوق غير مسيطره	-	-	-	-	(١,٦١٠,٨٣٢)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
حقوق غير مسيطره	(١,٦٦٩,٥٠٠)	-	(١,٦٦٩,٥٠٠)	(١,٦٦٩,٥٠٠)	(١,٦٦٩,٥٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
حقوق غير مسيطره	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
حقوق غير مسيطره	٥٦,١٤٤,٠٣١	٦,٧٩١,١٢٨	٤٩,٣٥٢,٩٠٣	١٥,٩٣٥,٦٦٢	٧,٦٦٩,١٠٥	(١٣,٠٦٤)	٦,٦٦٣,٧٩٥	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	٢٧,٢٤١	٣٣,٣٩٠,٠٠٠	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

١ معلومات الشركة والأنشطة

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 الشركة أنشطة شراء وبيع وإدارة وتطوير وتأجير الشقق والمكاتب والبيوت. تعمل الشركة بصورة رئيسية في مملكة البحرين. إن عنوان المكتب الرئيسي المسجل للشركة هو في برج كاتاماران، بناية رقم ٣١٣٠، طريق رقم ٤٦٥٣، مجمع رقم ٣٤٦، ضاحية السيف، مملكة البحرين.

تتكون المجموعة من الشركة والشركات التابعة التالية المؤسسة في مملكة البحرين والشركات الزميلة المؤسسة في الإمارات العربية المتحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: بالمثل):

الشركات التابعة:

اسم الشركة	نسبة الملكية	سنة التأسيس	النشاط
شركة اليبال العقارية ذ.م.م.	٪٥٠	٢٠٠٨	عقارية
اليال السيف ريزيدنس ذ.م.م.	٪٥٠	٢٠١٣	عقارية
شركة أوربان كوارترز ذ.م.م.	٪٥٠	٢٠١٧	إدارة العقارات

لدى الشركة تعرض أو حقوق على عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المذكورة أعلاه، ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على تلك الشركات.

الشركات الزميلة:

اسم الشركة	نسبة الملكية	سنة التأسيس	النشاط
شركة السنوبوك للعقارات ذ.م.م.	٪٢٥	٢٠٠٦	عقارية
شركة أصداف العقارية ذ.م.م.	٪٥٠	٢٠٠٩	عقارية

لدى الشركة تأثير جوهري أو بعبارة 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.

تم اعتماد القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٢٥ وتم إصدارها بتاريخ ٤ مارس ٢٠٢٥.

٢ بيان الالتزام وأسس الإعداد

بيان الالتزام

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

أسس الإعداد

أعدت القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة. تم عرض القوائم المالية الموحدة بالدينار البحريني، والذي يعد العملة الرئيسية لعمليات الشركة وعملة إعداد التقارير المالية للمجموعة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

٣ السياسات المحاسبية الهامة.

أسس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. 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 استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها. وبالأخص، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛
- تعرضات على أو حقوق في عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على العوائد.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت ينتج عنها السيطرة. لدعم هذا الافتراض، وعندما تكون لدى المجموعة حقوق أقل في أغلبية حقوق 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:

- الترتيبات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين للشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- حقوق التصويت للمجموعة وحقوق التصويت الممكنة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت مسيطرة أو غير مسيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت الحقائق والظروف تشير بأن هناك تغيرات على عنصر أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتم إيقاف التوحيد عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. يتم تضمين موجودات ومطلوبات ودخل ومصروفات الشركة التابعة المقتناة أو المستبعدة خلال السنة في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة لغاية تاريخ إيقاف المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة.

ينسب الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى حقوق حاملي الشركة الأم للمجموعة والحقوق غير المسيطرة، حتى لو أن هذه النتائج تؤدي إلى عجز في رصيد الحقوق غير المسيطرة. أينما استلزم الأمر، يتم إجراء تعديلات في القوائم المالية للشركات التابعة لتنمائي سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. تم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والدخل والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات البيئية بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم احتساب التغيير في حصة ملكية الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة، كعمالة حقوق الملكية.

إذا فقدت المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة، فإنها تقوم باستبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحقوق غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر. يتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

معايير جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤

قامت المجموعة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي هي إلزامية على الفترات السنوية المبتدأة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. لم تطبق المجموعة في وقت مبكر أية معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكنه غير إلزامية بعد.

- تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة - تم إصدار التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ الفقرات من ٦٩ إلى ٧٦ لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ما هو المقصود بالحق في تأجيل التسوية
- يجب أن يكون هناك حق في التأجيل في نهاية فترة إعداد التقرير

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معايير جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ (تتمة)

- لا يتأثر هذا التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل
- إلا إذا كانت المشتقة الضمنية في التزام قابل للتحويل هو نفسه أداة أسهم حقوق ملكية، ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

- التزامات عقد الإيجار في عملية البيع وإعادة التأجير - التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ لتحديد المتطلبات التي يستخدمها البائع - المستأجر في قياس التزامات عقد الإيجار الناتجة عن معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم إثبات البائع - المستأجر أي مبلغ من المكسب أو الخسارة يتعلق بالحق في الاستخدام الذي يحتفظ به. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

- ترتيبات تمويل الموردين - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ المتعلق بقائمة التدفقات النقدية والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ المتعلق بالأدوات المالية: الإفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين ويتطلب عمل إفصاحات إضافية بشأن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح الواردة في التعديلات في مساعدة مستخدمي القوائم المالية على فهم تأثير ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

معايير وتعديلات صادرها ولكنها غير إلزامية بعد.

فيما يلي أذناه المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها غير إلزامية بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة، حسب مقتضى الحال، عندما تصبح إلزامية.

- معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١: عدم قابلية التبادل - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ - في شهر أغسطس ٢٠٢٣، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ تأثير التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية لتحديد كيفية قيام المنشأة بتقييم ما إذا كانت العملة قابلة للتبادل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري عند عدم وجود قابلية للتبادل. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي قوائمها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملة للتبادل مع عملة أخرى، أو من المتوقع أن تؤثر، على الأداء المالي للمنشأة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية. هذه التعديلات سوف تكون إلزامية لفترات إعداد التقرير السنوي المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥، مع السماح بالتطبيق المبكر. ولكن يجب الإفصاح عنها. لا يمكن للمنشأة إعادة عرض معلومات المقارنة. لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

- في شهر أبريل ٢٠٢٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨، الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١ المتعلق بعرض القوائم المالية. يقدم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ متطلبات جديدة للعرض ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر، بما في ذلك المجاميع والمجاميع الفرعية المحددة. كما يتطلب الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة ويتضمن متطلبات جديدة لتحديد موقع المعلومات المالية وتجميعها وتصنيفها استناداً إلى "الأدوار" المحددة للقوائم المالية الأولية والإيضاحات المرفقة. سيصبح هذا المعيار إلزامياً على فترات إعداد التقارير السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. ومن المتوقع أن يكون لهذا المعيار تأثير على الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة ولكن ليس على قياس أو إثبات أي بند من بنود القوائم المالية الموحدة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معايير وتعديلات صادرها ولكنها غير إلزامية بعد. (تتمة)

- بتاريخ ٩ مايو ٢٠٢٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ المتعلق بالشركات التابعة دون مساءلة عامة: الإفصاح الذي يسمح للمنشآت المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات الإفصاح المخفضة للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الإثبات والقياس والعرض وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الأخرى. إن تطبيق المعيار اختياري بالنسبة للمنشآت المؤهلة. سيصبح هذا المعيار إلزامياً على فترات إعداد التقارير السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧، مع السماح بالتطبيق المبكر. لا يتوقع أن يكون لهذا المعيار أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

التصنيف 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 أساسية لغرض المتاجرة؛
- يتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير؛ أو
- النقد وما في حكمه إلا إذا كان مقيد من أن يتم استبداله أو استخدامه لتسوية مطلوب لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة إعداد التقارير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

يعتبر المطلوب متداولاً عندما:

- يتوقع تسويته في الدورة التشغيلية الاعتيادية؛
- يحتفظ به بصورة أساسية لغرض المتاجرة؛
- عندما يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير؛ أو
- 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 أن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة متاح التعامل فيه للمجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة للموجود أو المطلوب 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 إدراك 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس أو يتم الإفصاح عن قيمها العادلة في القوائم المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، بناءً على أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهرى 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 الجوهرى 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 الجوهرى على قياس القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية الموحدة 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 الجوهرى على قياس قيمتها العادلة ككل) في نهاية فترة إعداد كل تقرير مالي.

يتم إشراك المثمنين الخارجيين في تقييم الاستثمارات العقارية. يقرر إشراك المثمنين الخارجيين سنوياً من قبل الإدارة. تتضمن معايير الاختيار على معرفتهم بالسوق والسمعة والاستقلالية والتمسك بالمعايير المهنية. تقرر الإدارة، بعد إجراء مناقشات مع المثمنين الخارجيين للمجموعة، قررت الإدارة تقنيات التقييم والمدخلات التي سيتم استخدامها لكل حالة.

أثاث ومعدات ومركبات

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

النفقات المتكبدة لاستبدال عنصر من بنود المركبات والأثاث والمعدات يتم حسابه كبنود منفصل ويتم رسمته من ثم شطب القيمة المدرجة للعنصر الذي يتم استبداله. يتم رسمة النفقات اللاحقة الأخرى فقط عند زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية للبنود المتعلقة بالأثاث والمعدات والمركبات. يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في القائمة الموحدة للدخل الشامل كمصروفات عند تكبدها.

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

٦ سنوات	- أثاث وتركيبات
٤ سنوات	- معدات
٦ سنوات	- مركبات

يتم مراجعة القيم المتبقية للموجودات والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها في المستقبل إذا تطلب الأمر. يتم استبعاد بند من الأثاث والمعدات والمركبات عند البيع أو عندما لا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية من استخدامه أو بيعه. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة عن استبعاد موجود (المحتسب على أنه الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة للموجود) في القائمة الموحدة للدخل الشامل في السنة التي تم فيها استبعاد الموجود.

إستثمارات في شركات زميلة

إن الشركة 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إستثمارات في شركات زميلة

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

يتم حساب إستثمارات المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة الحقوق للمحاسبة.

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

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 بأفضل استخداماتها.

تعكس القائمة الموحدة للدخل الشامل حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم عرض أي تغير في الدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر فيها كجزء من قائمة الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، أينما وجدت تغييرات قد أثبتت مباشرة في حقوق الشركة الزميلة والمشروع المشترك، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في هذه التغييرات وتفصح عن هذا، إذا استلزم الأمر في القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة أو المشروع المشترك إلى حد حصة المجموعة في الشركات الزميلة.

يظهر إجمالي حصة المجموعة من ربح أو خسارة الشركات الزميلة في مقدمة القائمة الموحدة للدخل الشامل.

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 لحصة إستثمارات المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. تقوم المجموعة بتاريخ إعداد كل تقرير، بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت إضمحلال الإستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. ففي هذه الحالة تقوم المجموعة بإحتساب قيمة الإضمحلال والتي تعد الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة والمشروع المشترك 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 أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للإستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الإستهلاك في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

إستثمارات عقارية

تشتمل الإستثمارات العقارية على العقارات المكتمل بناؤها والعقارات قيد الأنشاء 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 الاستيفاء بتعريف الإستثمارات العقارية.

يتم قياس الإستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة على الرسوم المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية الضرورية من أجل جعل العقار قابلاً للتشغيل.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إستثمارات عقارية

بعد الإثبات المبدئي، تدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ إعداد التقارير المالية. يتم تضمين المكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيم العادلة للاستثمارات العقارية في القائمة الموحدة للدخل الشامل في الفترة التي تنتج فيها. يتم تحديد القيم العادلة على أساس تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مئمن خارجي معتمد مستقل، بتطبيق نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب الاستثمارات العقارية بصورة نهائية من الاستخدام ولا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للموجود في القائمة الموحدة للدخل الشامل في فترة الاستبعاد.

يتم إجراء التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عند حدوث تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من بند استثمارات عقارية إلى بند عقارات تم شغلها من قبل المالك أو مخزون عقاري، تعتبر التكلفة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبحت العقارات التي يشغلها المالك أو المخزون العقاري استثمارات عقارية، تقوم المجموعة بإحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة المتبعة للأثاث والمعدات والمركبات أو المخزون العقاري حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

إضمحلال موجودات غير مالية

تقوم المجموعة بعمل تقييم في تاريخ إعداد كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال موجود مالي محدد. إذا وُجد مثل هذا الدليل، أو عندما يتطلب عمل فحص اضمحلال سنوي للموجود، تقوم المجموعة بعمل تقييم لقيمة الموجود القابل للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد للموجود، هي القيمة الأعلى للقيمة العادلة للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد، ناقصاً تكلفة البيع وقيمتها المستخدمة وهي محددة للموجود الفردي، إلا إذا كان الموجود غير منتج للتدفقات النقدية والتي هي مستقلة إلى حد بعيد عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة المدرجة للموجود عن قيمته القابلة للاسترداد، فإن الموجود يعتبر مضمحلاً، ويتم خفض الموجود إلى قيمته القابلة للاسترداد.

عندما يتم تقييم القيمة المستخدمة للموجود، فإن التدفقات النقدية المستقبلية يتم تخفيضها إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم والذي يعكس التقييمات الحالية للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالموجود. عند تحديد القيمة العادلة بعد خصم تكاليف البيع، فإنه يتم الأخذ في الاعتبار أحدث معاملات السوق. عندما لا يمكن تحديد مثل تلك المعاملات، فإنه يتم استخدام أحدث نماذج التقييم المناسبة. هذه الحسابات يتم تأييدها من قبل مضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المسعرة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات أخرى متاحة للقيمة العادلة.

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير مالي حول ما إذا كان هناك أي مؤشر يثبت بأن خسائر الإضمحلال المثبتة مسبقاً لم تعد موجودة أو قد تم تخفيضها. إذا وجد مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد.

يتم استرجاع خسارة الإضمحلال المثبتة مسبقاً فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابلة للاسترداد منذ تاريخ إثبات آخر خسارة إضمحلال. إن قيمة الاسترجاع محددة بحيث لا تتجاوز القيمة المدرجة للموجود قيمته القابلة للاسترداد، وألا تتجاوز القيمة المدرجة التي تم تحديدها، بعد حسم الإستهلاك كما لو لم يتم إثبات خسارة إضمحلال للموجود في السنوات السابقة. يتم إثبات هذه الاسترجاعات في القائمة الموحدة للدخل الشامل إلا إذا كان الموجود مدرج بمبلغ إعادة التقييم ففي هذه الحالة، يتم معاملة الاسترجاع كزيادة في إعادة التقييم.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية

الإثبات المبدئي

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبدئي، ويتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالقائمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارة تلك الموجودات. باستثناء الذمم التجارية المدينة التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العملية عليها، تقيس المجموعة مبدئياً الموجودات المالية بقيمتها العادلة، بالإضافة، في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تضاف إليها تكاليف المعاملة. يتم قياس الذمم التجارية المدينة التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العملية عليها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥.

من أجل أن يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فلا بد أن تؤدي إلى حدوث التدفقات النقدية التي هي عبارة عن "فقط مدفوعات على المبلغ الأصلي للدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم". يشار إلى هذا التقييم بفحص فقط المدفوعات على المبلغ الأصلي للدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم ويتم إجراؤه على مستوى الأداة.

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارتها لموجوداتها المالية من أجل تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف ينتج عنها تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم إثبات مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الإطار الزمني المنصوص عليه عامةً في القوانين أو حسب أعراف السوق (طريقة الشراء العادية) في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجود.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تم تصنيف الموجودات المالية إلى أربع فئات:

- موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات دين)؛
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مع إعادة تدوير المكاسب والخسائر المتراكمة (أدوات دين)؛
- موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، دون إعادة تدوير المكاسب والخسائر المتراكمة عند الاستبعاد (أدوات أسهم حقوق الملكية)؛ و
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة خلال الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات دين)

هذه الفئة هي الأكثر صلة بالمجموعة. تقيس المجموعة الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء كل من الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- ينتج عن الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة تدفقات نقدية والتي تعد فقط مدفوعات على المبلغ الأصلي للدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع للاضمحلال. يتم إثبات المكاسب والخسائر في القائمة الموحدة للدخل الشامل عندما يتم استبعاد أو تعديل أو اضمحلال الموجود.

تشتمل الموجودات المالية للمجموعة على مبالغ مستحقة من المستأجرين ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة ومبالغ مستحقة من المشتريين ونقد أرصدة لدى البنك ومبالغ أخرى مستحقة القبض وودائع ضمان.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

استبعاد الموجودات المالية

يتم استبعاد الموجود المالي (أو، حسب مقتضى الحال جزء من الموجود المالي أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) عند:

- انقضاء الحق في استلام التدفقات النقدية من موجود؛ أو
- قيام المجموعة بنقل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من موجود أو 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 تقم المجموعة بنقل أو إبقاء جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية للموجود ولكنها قامت بنقل السيطرة على الموجود.

إضمحلال الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإثبات مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة بالنسبة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بمعدل تقريبي لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. ستتضمن التدفقات النقدية المتوقعة على تدفقات نقدية ناتجة من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي لم تشهد زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الإثبات المبدئي، تم تقديم الخسائر الائتمانية المتوقعة للخسائر الائتمانية التي تنتج عن أحداث التعثر في السداد المحتملة خلال ١٢ شهراً القادمة (الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي شهدت زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الإثبات المبدئي، يتطلب إثبات مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر في السداد (الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

المطلوبات المالية

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الإثبات المبدئي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر، أو القروض والاقتراضات، أو ذمم دائنة أو كمشتقات مالية مصنفة كأدوات تحوط في التحوط الفعال، أيهما أنسب.

يتم إثبات جميع المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والاقتراضات والذمم الدائنة، يتم خصم التكاليف المباشرة المنسوبة للمعاملة.

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على قروض لأجل، ومبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة ومبالغ مستحقة الدفع لمساهم، والتي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

استبعاد المطلوبات المالية

يتم استبعاد المطلوبات المالية عندما يكون الالتزام بموجب المطلوب قد تم وفائه أو إلغائه أو انتهاء مدته. عندما يتم استبدال مطلوب مالي حالي بأخر من نفس المقترض بشروط مختلفة جوهرياً أو عندما يتم تعديل مطلوب حالي بشكل جوهري، فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعتبر بمثابة استبعاد للمطلوب الأصلي ويتم إثبات مطلوب جديد. يتم إثبات فروق المبالغ المدرجة المعنية في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

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 المثبتة حيث تنوي المجموعة التسوية على أساس صافي المبلغ أو تحقيق الموجود وسداد المطلوب في الوقت ذاته.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تكاليف الاقتراض

يتم رسمة تكاليف الاقتراض التي تنسب مباشرة إلى اقتناء أو بناء أو إنتاج الموجودات، والتي تستغرق بالضرورة فترة زمنية لكي تكون جاهزة للاستخدام المقصود أو البيع كجزء من تكلفة الموجودات المعنية. يتم احتساب جميع تكاليف الافتراضات الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها. تتألف تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

كما من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لم يتم رسمة أي تكاليف اقتراض بموجب الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء، حيث أن القرض لأجل لا يمول هذا الموجود (٢٠٢٣: نفسه).

مخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام (قانوني أو متوقع) على المجموعة ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل إن يتطلب وجود تدفق خارجي للموارد يشمل المنافع الاقتصادية لتسوية هذه الالتزامات ويمكن عمل تقدير موثوق لمبالغ هذه الالتزامات.

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بدفع اشتراكات لنظام هيئة التأمين الاجتماعي لموظفيها البحرينيين والتي تحسب كنسبة من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة تكون محصورة في نطاق المبالغ المساهم بها في هذا النظام والتي يتم صرفها عند استحقاقها.

كما تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها غير البحرينيين وفقاً لقانون العمل البحريني. 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 الوقت الذي يتم فيه إجراء المدفوعات. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو الذمم المدينة، مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب أو الرسوم. لقد استنتجت المجموعة بأنها تعمل بصفة رب المال في جميع ترتيبات إيراداتها، نظراً لأنها ملتزمة الأول في جميع ترتيبات الإيرادات ولديها أسعار العروض وكما أنها تتعرض لمخاطر الائتمان. يجب استيفاء معايير الإثبات التالية قبل إثبات الإيراد:

إيراد الإيجار

تكتسب المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلية التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المرتبطة بملكية الاستثمار العقاري. يتم احتساب دخل الإيجار الناتج عن عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في القائمة الموحدة للدخل الشامل نتيجة لطبيعته التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة بشأن تفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي كمصروفات على مدى فترة عقد الإيجار على نفس الأساس كدخل الإيجار. يتم إثبات دخل الإيجار المستلم مقدماً كدخل غير مكتسب ويدرج في القائمة الموحدة للدخل الشامل على مدى فترة عقد الإيجار.

رسوم ادارية

يتم إثبات الإيرادات من إدارة العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق.

دخل آخر

يتم إثبات الدخل الآخر على أساس مبدأ الاستحقاق عندما يتم تحقيق الدخل.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

التزامات العقد

يتم إثبات التزامات العقد عند إجراء الدفع أو عند استحقاق السداد (أيهما أسبق) من العميل قبل قيام المجموعة بتحويل السلع أو الخدمات ذات الصلة. يتم إثبات التزامات العقد كإيراد عندما تقوم المجموعة بتنفيذ العقد. (أي نقل السيطرة على السلع أو الخدمات ذات الصلة إلى العميل).

العملات الأجنبية

يتم عرض القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالدينار البحريني والذي يعد العملة الرئيسية لعمليات المجموعة. وهي العملة الرئيسية من البيئة الاقتصادية التي تعمل بها المجموعة.

يتم مبدئياً تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ إجراء المعاملة.

يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المعروضة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ إعداد التقارير المالية. ترحل جميع الفروق إلى القائمة الموحدة للدخل الشامل.

يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار 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 معاملة المكسب أو الخسارة الناتجة عن إعادة تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة تماشياً مع إثبات المكسب أو الخسارة الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة لهذا البند (أي فروق التحويل على البنود التي يتم إثبات مكسب أو خسارة قيمها العادلة في الدخل الشامل الآخر أو قائمة الأرباح أو الخسائر كما يتم إثباتها في الدخل الشامل الآخر أو قائمة الأرباح أو الخسائر على التوالي).

النقد وما في حكمه

لغرض قائمة التدفقات النقدية، يشمل النقد وما في حكمه على أرصدة لدى البنك ونقد وودائع بتواريخ استحقاق أصلية لفترة ثلاثة أشهر أو أقل.

٤ الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من مجلس الإدارة إصدار آراء وتقديرات وافتراضات التي قد تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة، بتاريخ إعداد التقارير المالية. ومع ذلك، قد يؤدي عدم التيقن بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري للمبالغ المدرجة للموجودات أو المطلوبات التي تتأثر في السنوات المستقبلية.

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

الآراء

مبدأ الاستمرارية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بنحو ٨٢,٧٨٤ دينار بحريني (٢٠٢٣: ٦٣١,٦٦١ دينار بحريني). تتضمن المطلوبات المتداولة على مبلغ وقدره ٤,٤٧٦,٨٢٣ دينار بحريني (٢٠٢٣: ٤,٤٧٦,٥٦٨ دينار بحريني) مستحقة الدفع للمساهم. وعلى الرغم من هذا المبلغ مستحق الدفع عند الطلب، إلا أنه من غير المتوقع أن يكون مستحق الدفع حتى يكون لدى المجموعة فائض سيولة كافٍ. وعلاوة على ذلك، فإن المبالغ المدفوعة مسبقاً من قبل المشتريين البالغ قيمتها ٤٦٥,٨١٤ دينار بحريني (٢٠٢٣: ٧٢٣,٣٦٠ دينار بحريني) لا تتضمن على أي تدفقات نقدية خارجة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

٤ الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الآراء (تتمة)

مبدأ الاستمرارية (تتمة)

بالأخذ في الاعتبار ما هو ورد أعلاه، قام مجلس الإدارة بإجراء تقييم لقدرة المجموعة على المواصلة على أساس مبدأ الاستمرارية وهو مقتنع بأن المجموعة لديها المصادر للاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. وعلاوة على ذلك، فإن مجلس الإدارة ليس على علم بأي أمور جوهرية غير مؤكدة التي من الممكن أن تسبب شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على المواصلة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تصنيف عقد إيجار العقارات – المجموعة هي المؤجر

دخلت المجموعة في عقود إيجار للعقارات التجارية على محفظتها العقارية الاستثمارية. حددت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار التي لا تبلغ إلى حد كبير جميع القيم العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل جوهرية بجميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية تلك العقارات وتحسب العقود كعقود إيجار تشغيلية.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي أدناه الافتراضات الرئيسية التي تأخذ في الاعتبار المصادر المستقبلية والمصادر الأساسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي والتي لديها مخاطر هامة قد تؤدي إلى إجراء تعديل جوهرية للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. تعتمد المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتوفرة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. قد تتغير الظروف والافتراضات بشأن التطورات المستقبلية حسب التغيرات أو ظروف السوق الخارجة عن نطاق سيطرة المجموعة. وتنعكس مثل هذه التغييرات على الافتراضات عند حدوثها.

تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل أخصائي عقاري مستقل في العقارات باستخدام تقنيات التقييم المثبتة. إن أفضل دليل على القيمة العادلة هو الأسعار الحالية في السوق النشطة لعقود إيجار مماثلة وعقود أخرى. في حال عدم وجود مثل هذه المعلومات، تحدد المجموعة مبلغ التقديرات للقيمة العادلة. عند إصدار رأيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات من مجموعة متنوعة من المصادر بما في ذلك ما يلي:

(أ) الأسعار الحالية في السوق النشطة للعقارات ذات الطبيعة أو الحالة أو الموقع المختلف (أو تخضع لعقود إيجار مختلفة أو عقود أخرى)، معدلة بحيث تعكس تلك الاختلافات؛

(ب) الأسعار الحديثة للعقارات المماثلة في الأسواق الأقل نشاطاً، مع تعديلات لتعكس أي تغييرات في الظروف الاقتصادية منذ تاريخ المعاملات التي حدثت بهذه الأسعار؛ و

(ج) توقعات التدفقات النقدية المخصومة استناداً إلى تقديرات موثوقة للتدفقات النقدية المستقبلية، المشتقة من شروط أي عقود إيجار أو عقود أخرى قائمة؛ (حيثما أمكن) من الأدلة الخارجية مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة في نفس الموقع والحالة، واستخدام معدلات خصم تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التيقن في مقدار وتوقيت التدفقات النقدية.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

تقوم المجموعة بإثبات مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع موجوداتها المالية. لا يوجد حدث سابق للتعثّر في السداد ولا تشير عوامل النظرة المستقبلية كذلك إلى أي تعثر في السداد. بناءً على التقييم الذي أجراه مجلس الإدارة، لم يتم إثبات أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

٥ أثاث ومعدات ومركبات

المجموع دينار بحريني	أثاث وتركيبات ومعدات دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	٢٠٢٤
٣٩٥,١٤٠	٣٤٧,٣٤٣	٤٧,٧٩٧	التكلفة: في ١ يناير ٢٠٢٤ وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٦٥,٩١٤	٢٣٧,٠٥٩	٢٨,٨٥٥	الاستهلاك المتراكم: في ١ يناير ٢٠٢٤
٤٣,٦٥٤	٣٨,٠٠٩	٥,٦٤٥	مخصص الاستهلاك للسنة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٣٠٩,٥٦٨	٢٧٥,٠٦٨	٣٤,٥٠٠	صافي القيمة المدرجة: في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٨٥,٥٧٢	٧٢,٢٧٥	١٣,٢٩٧	

المجموع دينار بحريني	أثاث وتركيبات ومعدات دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	٢٠٢٣
٤٠٣,٧٢٧	٣٤٧,٠٥٥	٥٦,٦٧٢	التكلفة: في ١ يناير ٢٠٢٣
٢٨٨	٢٨٨	-	إضافات استبعادات
(٨,٨٧٥)	-	(٨,٨٧٥)	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٣٩٥,١٤٠	٣٤٧,٣٤٣	٤٧,٧٩٧	الاستهلاك المتراكم: في ١ يناير ٢٠٢٣
٢٣٠,٤٠٥	١٩٨,٤٣٠	٣١,٩٧٥	مخصص الاستهلاك للسنة استبعادات
٤٤,٣٨٤	٣٨,٦٢٩	٥,٧٥٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(٨,٨٧٥)	-	(٨,٨٧٥)	صافي القيمة المدرجة: في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢٦٥,٩١٤	٢٣٧,٠٥٩	٢٨,٨٥٥	
١٢٩,٢٢٦	١١٠,٢٨٤	١٨,٩٤٢	

٦ إستثمارات عقارية

المجموع دينار بحريني	إستثمارات عقارية قيد الإنشاء دينار بحريني	مباني دينار بحريني	أرض دينار بحريني	٢٠٢٤
٧١,٢١٢,٢٧٢	٢٢٢,٣٥٠	٦٣,٠٣٤,٤٨٦	٧,٩٥٥,٤٣٦	كما في ١ يناير ٢٠٢٤
١,٥٤٧,٣٢٠	١,٥٤٧,٣٢٠	-	-	إضافات
(١,١١٩,٩٦٥)	-	(١,١١٩,٩٦٥)	-	استبعادات
(٢٢٦,٥٨٥)	-	(٢٢٦,٥٨٥)	-	تغيرات القيمة العادلة
٧١,٤١٣,٠٤٢	١,٧٦٩,٦٧٠	٦١,٦٨٧,٩٣٦	٧,٩٥٥,٤٣٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

٥ إستثمارات عقارية (تتمة)

المجموع دينار بحريني	إستثمارات عقارية قييد الإنشاء دينار بحريني	مباني دينار بحريني	أرض دينار بحريني	
٧٢,٠٠٥,٠٩٢	-	٦٤,٦٩٣,٢٣٦	٧,٣١١,٨٥٦	كما في ١ يناير ٢٠٢٣
٨٦٥,٩٣٠	٢٢٢,٣٥٠	-	٦٤٣,٥٨٠	إضافات
(١,٦٠١,٩١٨)	-	(١,٦٠١,٩١٨)	-	استيعادات
(٥٦,٨٣٢)	-	(٥٦,٨٣٢)	-	تغييرات القيمة العادلة
<u>٧١,٢١٢,٢٧٢</u>	<u>٢٢٢,٣٥٠</u>	<u>٦٣,٠٣٤,٤٨٦</u>	<u>٧,٩٥٥,٤٣٦</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تتضمن الإستثمارات العقارية للمجموعة على قطع أرض شاغرة وعقارات سكنية وتجارية مؤجرة لأطراف أخرى في مملكة البحرين والإمارات العربية المتحدة وإستثمارات عقارية قيد الإنشاء.

يمثل الإستثمار العقاري قيد الإنشاء إنشاء برج كاتاماران فيرانداس السكني الواقع في منطقة السيف بمملكة البحرين. بلغت الدفعات المقدمة للمقاولين مقابل الإستثمار العقاري قيد الإنشاء مبلغ وقدره ٣٣٥,٦٥٠ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: لا شيء).

تتضمن الإستثمارات العقارية على قطعة أرض واحدة بموجب عقد إيجار مدته ٥٠ سنة. تم سداد هذا الإيجار بالكامل. تم تأجير العقارات المبنية على هذه الأرض من الباطن للمستأجرين ومن ثم تم تصنيفها كإستثمارات عقارية.

تتضمن الإستثمارات العقارية على بعض من قطع الأراضي والمباني بقيمة مدرجة قدرها ٥,٠٥٩,٢٥٠ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٥,٠٥٩,٢٥٠ دينار بحريني) والمسجلة باسم أحد المساهمين، شركة الداو العقارية ذ.م.م. لمصلحة المنفعة المشتركة للمجموعة إلى حد ٥٠٪ (٢٠٢٣: ٥٠٪).

تتضمن الإستثمارات العقارية على بعض من قطع الأراضي والمباني بقيمة مدرجة قدرها ٣٥,٨٩٥,٧٨٤ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٣٤,٤٤٣,٧٧٢ دينار بحريني) مرهونة مقابل تسهيلات قرض لأجل للمجموعة (الإيضاح رقم ١٥).

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قامت المجموعة ببيع إستثمارات عقارية بصافي قيمة مدرجة قدرها ١,١١٩,٩٦٥ دينار بحريني (٢٠٢٣: ١,٦٠١,٩١٨ دينار بحريني) بمقابل نقدي قدره ١,٤١٧,٣١٧ دينار بحريني (٢٠٢٣: ٢,٠٧٩,٩٤٩ دينار بحريني)، بعد خصم المصروفات المنسوبة. تم إثبات المكسب الناتج من عملية البيع والبالغ ٢٩٧,٣٥٢ دينار بحريني (٢٠٢٣: ٤٧٨,٠٣١ دينار بحريني) في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تستند القيم العادلة للعقارات على تقييمات تم إجراؤها من قبل مساحين مستقلين معتمدين. المساحين هم من شركات متخصصة في تقييم مثل هذه الأنواع من الإستثمارات العقارية. تستند التقييمات التي تم إجراؤها إلى طريقة النهج المقارن وطريقة الدخل. تم تصنيف قياس القيمة العادلة ضمن المستوى ٣ للقيمة العادلة بناءً على مدخلات تقنيات التقييم لنهج السوق والتكلفة والنهج المقارن.

تم تقديم إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للإستثمارات العقارية في الإيضاح رقم ٢٣.

فيما يلي وصف لتقنيات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية في تقييم الإستثمارات العقارية:

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

٦ إستثمارات عقارية (تتمة)

مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها		تقنيات التقييم	
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
٣٢٨٨-٤٩٠	٣٠٦٩-٤٩٠	سعر المتر المربع (بالدينار بحريني)	عقارات سكنية
٨٩٢-١٥٤	٨٩٢-١٥٥	سعر المتر المربع (بالدينار بحريني)	عقارات تجارية
٦٤٦-١٦١	٦٤٦-١٦١	سعر المتر المربع (بالدينار بحريني)	أرض
%٩ و %٥	%٩ و %٥	معدل خصم	عقارات سكنية

٧ إستثمارات في شركات زميلة

في سنة ٢٠٠٨، قامت المجموعة بإقتناء ٢٥٪ حصة ملكية في شركة السنوك العقارية ("السنوك"). تأسست شركة السنوك في مايو ٢٠٠٦ وهي تقوم بالمشاركة في عملية إقتناء وبيع وتأجير الإستثمارات العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة. تأسست شركة أصداف العقارية ذ.م.م. ("أصداف") في شهر أغسطس ٢٠٠٩. قامت المجموعة بإقتناء ٥٠٪ حصة ملكية في شركة أصداف والتي ستقوم بالمشاركة في عملية إقتناء وبيع وتأجير الإستثمارات العقارية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت القيمة المدرجة لاستثمارات المجموعة في الشركة الزميلة لا شيء (٢٠٢٣: لا شيء). خلال السنة، لدى الإدارة اضمحلال في استثماراتها في الشركة الزميلة.

٨ ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٥,١٥٤	-	مبالغ مستحقة من المستأجرين
٢٦٩,٧٩٩	٥٥٣,٣٥١	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح رقم ١٩)
٨٥٥,٥٩٢	٩٠٥,٥٦٦	مبالغ مستحقة من مشتري العقارات المباعة
٥١,٢٥٩	٣٨,١٣٩	مبالغ مدفوعة مقدماً
٩٤,٢٦٧	٩٩,٦٩٦	ذمم مدينة أخرى
١,٢٨٦,٠٧١	١,٥٩٦,٧٥٢	
(٤٧٩,١٩٧)	(٤٨٣,٩٤٩)	جزء غير متداول من مبالغ مستحقة من المشتريين
٨٠٦,٨٧٤	١,١١٢,٨٠٣	

لا تستحق فائدة على المبالغ المستحقة من المستأجرين ويتم تسويتها عادةً على أساس نقدي. لا تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات على المبالغ المستحقة القبض.

٩ أرصدة لدى البنك ونقد

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٢,٢١٨	٢٥,١٩١	نقد في الصندوق
٨٥٩,٣٢١	١,٠١٣,٣٩٧	أرصدة لدى البنك - حسابات جارية
١٩٤,٨٢٧	٣٢٤,٠٩٦	أرصدة لدى البنك - حسابات توفير*
٣,٨٥٠,٠٠٠	٣,٨٥٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل**
٤,٩١٦,٣٦٦	٥,٢١٢,٦٨٤	أرصدة لدى البنك ونقد

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

٩ أرصدة لدى البنك ونقد (تتمة)

* يتم الاحتفاظ بالأرصدة لدى البنك في بنوك تجارية في مملكة البحرين. وتحمل أرصدة حسابات التوفير فائدة بمعدل ١,٣٪ إلى ٢,٨٪ (٢٠٢٣: ١,٢٥٪ إلى ١,٤٠٪).

** يتم الاحتفاظ بالودائع قصيرة الأجل لدى أحد البنوك في مملكة البحرين بتاريخ استحقاق لفترة ثلاثة أشهر وتحمل معدل ربح من ٥,٢٥٪ إلى ٥,٣٪ (٢٠٢٣: ٥,٢٪ إلى ٥,٧٪).

١٠ رأس المال

يتضمن رأس المال المصرح به والصادر والمدفوع بالكامل للشركة على ٣٣٣,٩٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ فلس (٢٠٢٣: ٣٣٣,٩٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ فلس للسهم).

١١ 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 الإسمية من المكتتبين في رأس المال. يمكن استخدام الاحتياطي شريطة موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية.

١٢ احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل ١٠٪ من ربح السنة إلى الإحتياطي القانوني حتى يساوي الإحتياطي ٥٩٪ من رأس المال المدفوع. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تم تحويل مبلغ وقدره ١٦٦,٠٦٤ دينار بحريني (٢٠٢٣: ١٦١,٠٨٣ دينار بحريني) من الربح إلى الإحتياطي القانوني. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحريني

١٣ احتياطي عام

يمثل الإحتياطي العام احتياطي طوعي لغرض النفقات الرأسمالية المستقبلية ولتعزيز القاعدة الرأسمالية للمجموعة. هذا الإحتياطي قابل للتوزيع حسب تقدير المجموعة.

١٤ أرباح مبقاة

بلغت حصة المجموعة في الإحتياطي القانوني من شركاتها التابعة ٦٦,٣٦٧ دينار بحريني (٢٠٢٣: ٦٤,١١٨ دينار بحريني). وهي غير قابلة للتوزيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح أسهم بواقع ٥ فلس للسهم وبإجمالي ١,٦٦٩,٥٠٠ دينار بحريني تتعلق بالسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والتي تخضع للحصول على موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي (٢٠٢٣: تم اقتراح توزيع أرباح أسهم بإجمالي ١,٦٦٩,٥٠٠ دينار بحريني).

قامت الشركة خلال السنة بدفع أرباح أسهم بإجمالي ١,٦٦٩,٥٠٠ دينار بحريني (٢٠٢٣: ١,٦٦٩,٥٠٠ دينار بحريني) تتعلق بالسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٣: تتعلق بالسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢).

١٥ قروض لأجل

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٧,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	قرض رقم ١
٧,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	قرض رقم ٢
<u>١٥,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٥,٠٠٠,٠٠٠</u>	الجزء غير المتداول

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

١٥ قروض لأجل (تتمة)

تم الحصول على قروض لأجل من مؤسسة مالية في مملكة البحرين وهي مقيدة بالدينار البحريني. تحمل هذه القروض فائدة لمدة ثلاثة أشهر بمعدل معدل تمويل لليلة واحدة مضمونة بنسبة ١,٥٪ (٢٠٢٣): معدل بيبور مضافاً إليها فائدة بنسبة ١,٥٪.

يتم سداد القروض على أقساط شهرية تبدأ بتاريخ ٩ يناير ٢٠٢٦ وتستحق في ٩ أكتوبر ٢٠٢٦ (٢٠٢٣: نفسه).

تشتترط عمليات الاقتراض لأجل الوفاء ببعض العهود المالية وغير مالية، ولم تكن هناك حالة عدم امتثال في تاريخ إعداد التقرير المالي.

١٦ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١١٤,٦٩٣	١٣٠,٦٤٢	في ١ يناير
٢٤,١٧٠	٣٣,٠٨٣	مستحقات للسنة (إيضاح رقم ٢١)
		مدفوعات مسددة خلال السنة:
(٨,٢٢١)	(٥٥,١٨١)	- للموظفين
-	(١٥,٥١١)	- للهيئة العامة للتأمين الاجتماعي
١٣٠,٦٤٢	٩٣,٠٣٣	في ٣١ ديسمبر

اعتباراً من ١ مارس ٢٠٢٤، وبموجب المرسوم رقم ١٠٩ لسنة ٢٠٢٣ الصادر عن صاحب السمو الملكي رئيس مجلس الوزراء في مملكة البحرين، تم تحويل جزء معين من التزامات مكافأة نهاية الخدمة إلى الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي، والتي تمثل المبالغ التي تدفعها الشركة إلى الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي على أساس شهري اعتباراً من مارس ٢٠٢٤. وسيتم تسوية هذا الجزء من الالتزامات مباشرة من قبل الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي عند مغادرتهم للشركة.

١٧ مبالغ مستحقة الدفع لمساهم

يمثل الرصيد المبلغ المستحق الدفع لشركة الداو العقارية، وهو مساهم ذو حقوق غير مسيطرة. لا تستحق أية فائدة على المبالغ المستحقة الدفع وتسد عند الطلب (الإيضاح رقم ١٩).

١٨ ذمم دائنة ومستحقات

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٨٦,٨٨٩	٦٤٤,٩٦٥	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة (إيضاح رقم ١٩)
٣٠٥,٢٥٠	٣٠١,٠٦١	تكاليف تمويل مستحقة
١٩٢,٢٨٩	١٨٣,٦٢٩	مصرفات مستحقة
٣٠٣,٦٤٩	٢٠٥,٤٢١	مطلوبات أخرى
١,٠٨٨,٠٧٧	١,٣٣٥,٠٧٦	

١٩ معاملات الطرف ذي العلاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة الشركات الزميلة والمساهمين 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 إدارة المجموعة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

١٩ معاملات الطرف ذي العلاقة

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

العلاقة	طبيعة العلاقة	٢٠٢٤ دينار بحريني	٢٠٢٣ دينار بحريني
مساهم	المصروفات التشغيلية للعقار	٢١٠,٣٩٩	٢٠١,٩٠٦

فيما يلي أدناه أرصدة الذمم المدينة والذمم الدائنة من وإلى الأطراف ذات العلاقة:

المساهمين الأطراف ذات العلاقة	٢٠٢٤		٢٠٢٣	
	ذمم مدينة دينار بحريني	ذمم دائنة دينار بحريني	ذمم مدينة دينار بحريني	ذمم دائنة دينار بحريني
	-	٤,٤٧٦,٨٢٣	-	٤,٤٧٦,٥٦٨
	٥٥٣,٣٥١	٦٤٤,٩٦٥	٢٦٩,٧٩٩	٢٨٦,٨٨٩
	٥٥٣,٣٥١	٥,١٢٢,٠٠٤	٢٦٩,٧٩٩	٤,٧٦٣,٤٥٧

إن الأرصدة القائمة المستحقة القبض من الأطراف ذات العلاقة الناتجة ضمن الأعمال الاعتيادية هي بدون فائدة وغير مضمونة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. لم تقم المجموعة بتسجيل أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على المبالغ المستحقة من قبل الأطراف ذات العلاقة حيث أن مخاطر الخسارة من واقع الخبرة السابقة والمتوقعة ضئيلة.

تعويزات موظفي الإدارة الرئيسيين

بلغت مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ٧٠,٠٠٠ دينار بحريني خلال السنة (٢٠٢٣: ٧٠,٠٠٠ دينار بحريني). لا يوجد لدى المجموعة موظفي إدارة رئيسيين آخرين خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. بلغت الرسوم الإدارية التي يتقاضاها طرف ذو علاقة ١٠٠,٠٠٠ دينار بحريني خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ١٠٠,٠٠٠ دينار بحريني) والتي تم تضمينها في المصروفات الأخرى في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

٢٠ دخل الفوائد ودخل آخر

دخل الفوائد	دخل متنوع	٢٠٢٤ دينار بحريني	٢٠٢٣ دينار بحريني
		١٧٧,٧٦٤	٢٠٩,١٠١
		٤٨,٢١٦	٥٧,٥٠٦
		٢٢٥,٩٨٠	٢٦٦,٦٠٧

٢١ تكاليف الموظفين

أجور ورواتب	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (الإيضاح رقم ١٦)	مكافآت الموظفين الأخرى	٢٠٢٤ دينار بحريني	٢٠٢٣ دينار بحريني
			٣١١,٣٨٠	٢٣٩,٧٤٦
			٣٣,٠٨٣	٢٤,١٧٠
			٩٦,٢٠٨	٩٦,٥٧١
			٤٤٠,٦٧١	٣٦٠,٤٨٨

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

٢٢ إدارة المخاطر

المقدمة

تدير المجموعة المخاطر من خلال عملية التحديد والمراقبة المستمرة للمخاطر التي تواجهها. إن مجلس الإدارة هو المسئول عن إدارة المخاطر ككل والتصديق على مبادئ واستراتيجيات المخاطر. يتمثل نهج إدارة المخاطر ككل للمجموعة في التخفيف من آثار هذا التقلب على أدائها المالي.

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للأداة المالية نتيجة لتغيرات في أسعار الفائدة في السوق. يتعلق تعرض الشركة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق بالرصيد المصرفي للشركة في حسابات التوفير والودائع قصيرة الأجل والقروض لأجل.

إن التغير بنسبة 1٪ في أسعار الفائدة سوف يؤثر على نتائج السنة بمقدار ١٠٨,٢٥٩ دينار بحريني مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ١٠٩,٥٥٢ دينار بحريني).

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 أو المصروفات بعملة تختلف عن العملة الرئيسية للمجموعة.

تمارس المجموعة أعمالها بشكل رئيسي بالدينار البحريني لكونه العملة الرئيسية وعملة العرض. كما يوجد لدى المجموعة معاملات بالدرهم الإماراتي. ومع ذلك، فإن المجموعة غير معرضة لأية مخاطر عملة جوهرية.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسارة المالية للمجموعة في حالة فشل العميل أو أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته التعاقدية.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان عن المبالغ المستحقة من المستأجرين والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة ومبالغ مستحقة من المشتريين وأرصدة لدى البنك وذمم مدينة أخرى وودائع الضمان.

تسعى المجموعة لتقليل مخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من المستأجرين 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 يتعلق بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات العلاقة، تعتقد الإدارة بأنها لا تمثل مخاطر ائتمان جوهرية. تسعى الشركة للحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بالأرصدة لدى البنك عن طريق إيداع الأموال لدى مؤسسات مالية ذات سمعة جيدة. بما أن المجموعة قامت بتأجير عقاراتها لعدد كبير من المستأجرين، لذلك لا توجد تركيزات هامة لمخاطر الائتمان. تمثل القيمة المدرجة للموجودات المالية الحد الأقصى لمخاطر الائتمان.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

٢٢ إدارة المخاطر (تتمة)

التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الفائدة	التدفقات النقدية		في ١ يناير ٢٠٢٤	دينار بحريني
		المدفوعة	الإضافات		
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
١٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	١٥,٠٠٠,٠٠٠	قروض لأجل
٣٠١,٠٦١	١,٢٠٤,٦٦٩	(١,٢٠٨,٨٥٨)	-	٣٠٥,٢٥٠	تكاليف التمويل المستحقة
<u>١٥,٣٠١,٠٦١</u>	<u>١,٢٠٤,٦٦٩</u>	<u>(١,٢٠٨,٨٥٨)</u>	<u>-</u>	<u>١٥,٣٠٥,٢٥٠</u>	
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الفائدة	التدفقات النقدية		في ١ يناير ٢٠٢٣	دينار بحريني
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
١٥,٠٠٠,٠٠٠	-	(١٨,٤٨٦,٢٨١)	١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٤٨٦,٢٨١	قروض لأجل
٣٠٥,٢٥٠	١,٤٣٩,٣٣٤	(٢,٩٢١,١٢٣)	-	١,٧٨٧,٠٣٩	تكاليف التمويل المستحقة
<u>١٥,٣٠٥,٢٥٠</u>	<u>١,٤٣٩,٣٣٤</u>	<u>(٢١,٤٠٧,٤٠٤)</u>	<u>١٥,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢٠,٢٧٣,٣٢٠</u>	

مخاطر أسعار الاستثمارات العقارية

مخاطر أسعار الاستثمارات العقارية هي مخاطر انخفاض القيم العادلة للاستثمارية العقارية نتيجة لانخفاض أسعار العقارات في سوق العقارات. ينشأ التعرض لمخاطر أسعار الاستثمارات العقارية من احتفاظ المجموعة للاستثمارات العقارية. تدار مخاطر الاستثمارات العقارية من خلال تنويع محفظة العقارات حسب المنطقة الجغرافية ونوع العقار.

ستؤدي التغيرات الإيجابية بنسبة ١٠٪ في المدخلات الجوهرية التي يمكن ملاحظتها المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى، إلى زيادة أرباح المجموعة للسنة بنحو ٥,٤٢٤,٠١٨ دينار بحريني (٢٠٢٣: ٦,٠٧٧,٩١٦ دينار بحريني). من المتوقع أن يكون للتغيرات السلبية بنسبة ١٠٪ في المدخلات الجوهرية التي يمكن ملاحظتها تأثير سلبي بنحو ٤,٥٨٦,٨٥٦ دينار بحريني. (٢٠٢٣: ٥,٢٢٦,١٥١ دينار بحريني).

إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال المجموعة في 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 وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف أعمالها. لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. يشمل رأس المال أسهم حقوق ملكية المجموعة ويقاس بمبلغ وقدره ٤٩,٣٤٤,٠٤٦ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٤٩,٣٥٢,٩٠٣ دينار بحريني).

٢٣ قياس القيم العادلة

تشتمل الموجودات المالية على المبالغ المستحقة من المستأجرين والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة ومبالغ مستحقة من المشترين ونقد وأرصدة لدى البنك وندم مدينة أخرى وودائع الضمان. تشتمل المطلوبات المالية على قروض لأجل ومبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة ومبالغ مستحقة الدفع لمساهم.

تدرج الاستثمارات العقارية للشركة (باستثناء الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء) والتي تبلغ قيمتها المدرجة ٦٩,٦٤٣,٣٧٢ دينار بحريني (٢٠٢٣: ٧٠,٩٨٩,٩٢٢ دينار بحريني) ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في 31 ديسمبر 2024

٢٤ حقوق غير مسيطرة

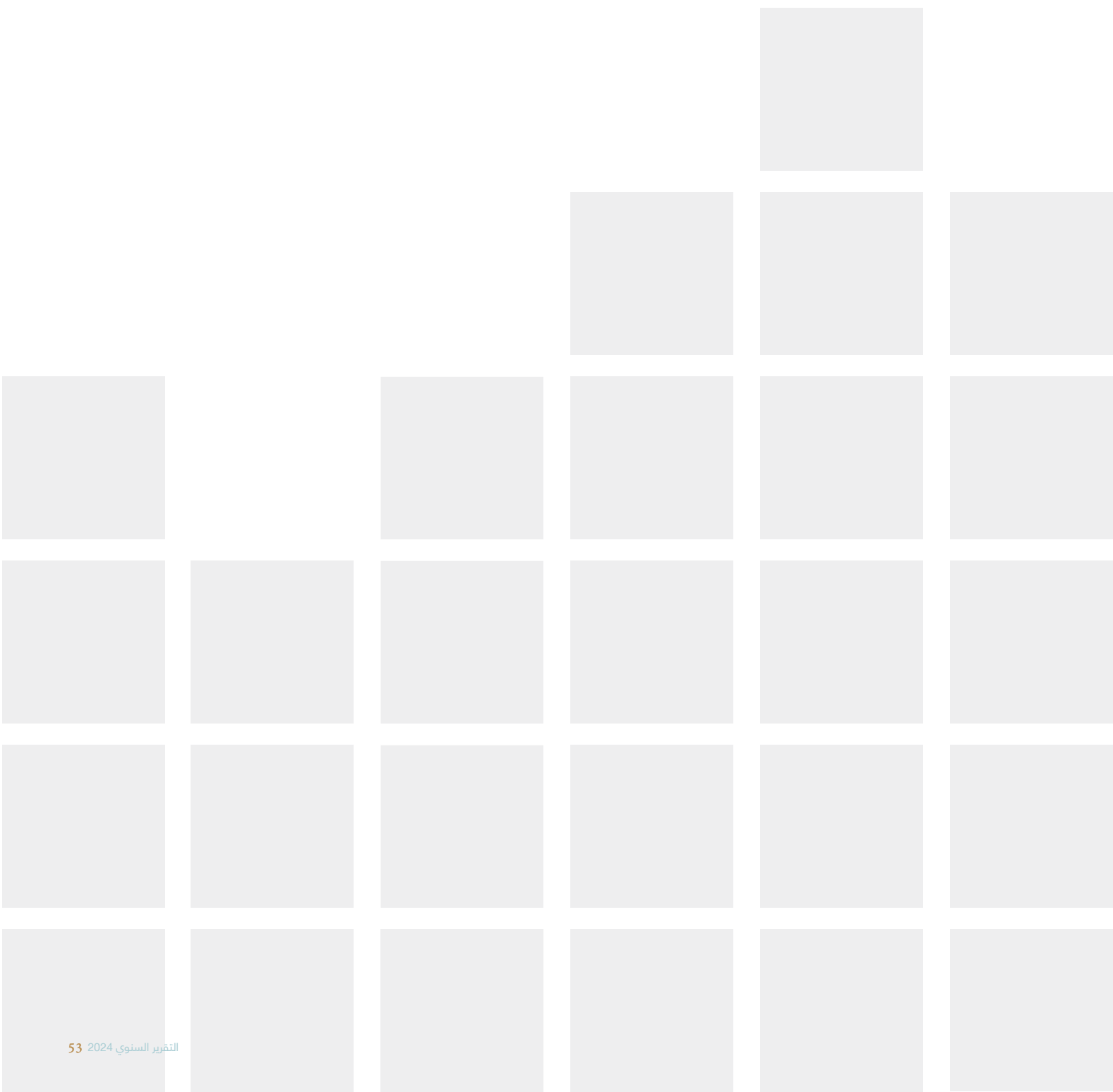
يلخص الجدول التالي المعلومات المتعلقة بكل شركة من الشركات التابعة للمجموعة التي لديها حقوق غير مسيطرة جوهرية، تستند هذه المعلومات على المبالغ قبل الاستبعادات البيئية.

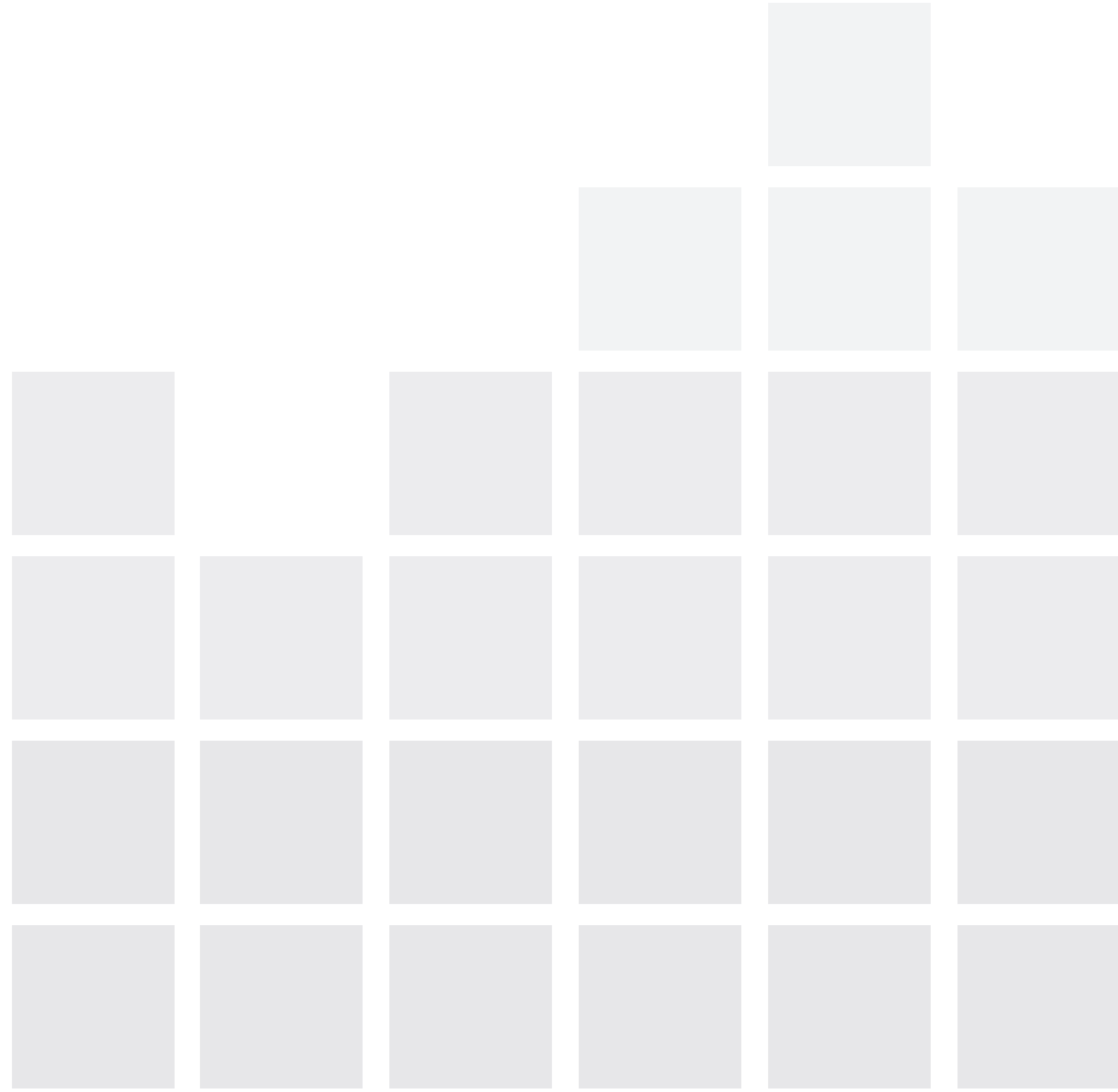
المجموع دينار بحريني	شركة أوربان كوارترز دينار بحريني	شركة النبال العقارية دينار بحريني	النيال السيف ريزيدنس دينار بحريني	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
	%٥٠	%٥٠	%٥٠	نسبة الحقوق غير المسيطرة
٢٧,٧٥٦,٩٧١	١٠,٩٧١	٢٧,٧٤٦,٠٠٠	-	موجودات غير متداولة
٥,٧٥٣,١٣٩	١,١٧٩,١٠٥	٤,١٨٤,٩٩٩	٣٨٩,٠٣٥	موجودات متداولة
(٧,٥٦٢,٥٦٤)	(١٦,٩٠٢)	(٧,٥٤٥,٦٦٢)	-	مطلوبات غير متداولة
(١٠,٦٦٤,٤٤٧)	(١,٠٦١,٧٦٦)	(٩,٥٩٩,٤٥٢)	(٣,٢٢٩)	مطلوبات متداولة
١٥,٢٨٣,٠٩٩	١١١,٤٠٨	١٤,٧٨٥,٨٨٥	٣٨٥,٨٠٦	صافي الموجودات
٧,٦٤١,٥٥٠	٥٥,٧٠٤	٧,٣٩٢,٩٤٣	١٩٢,٩٠٣	صافي الموجودات العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة
٢,٥٤١,٢٩٠	٤٢٤,٨١٦	٢,١١٦,٤٧٤	-	الإيرادات
١,٥٠٠,٨٦٠	٤٤,٩٧٠	١,٤٥٥,٨٩٠	-	مجموع الدخل الشامل
٧٥٠,٤٣٠	٢٢,٤٨٥	٧٢٧,٩٤٥	-	مجموع الدخل الشامل المخصص للحقوق غير المسيطرة

المجموع دينار بحريني	شركة أوربان كوارترز دينار بحريني	شركة النبال العقارية دينار بحريني	النيال السيف ريزيدنس دينار بحريني	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
	%٥٠	%٥٠	%٥٠	نسبة الحقوق غير المسيطرة
٢٦,٩٤٥,٤٥٦	١٥,٣٢٥	٢٦,٩٣٠,١٣١	-	موجودات غير متداولة
٥,١٦٣,١٣٤	١,٠٠٥,٠١٨	٣,٧٧٠,٧٨٧	٣٨٧,٣٢٩	موجودات متداولة
(٧,٥٤٤,٧١١)	(١٧,٨٤٤)	(٧,٥٢٦,٨٦٧)	-	مطلوبات غير متداولة
(١٠,٩٨١,٦٢٣)	(١,١٣٤,٣٣٨)	(٩,٨٤٤,٠٥٦)	(٣,٢٢٩)	مطلوبات متداولة
١٣,٥٨٢,٢٥٦	(١٣١,٨٣٩)	١٣,٣٢٩,٩٩٥	٣٨٤,١٠٠	صافي الموجودات (العجز في الموجودات)
٦,٧٩١,١٢٨	(٦٥,٩٢٠)	٦,٦٦٤,٩٩٨	١٩٢,٠٥٠	صافي الموجودات (العجز في الموجودات) العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة
٢,٢٦٤,١٦٤	٣٣٨,٩٦٦	١,٩٢٥,١٩٨	-	الإيرادات
٩٨٦,٦٧٥	(٥,٧٨٤)	٩٩٢,٤٥٩	-	مجموع الدخل (الخسائر) الشاملة
٤٩٣,٣٣٨	(٢,٨٩٢)	٤٩٦,٢٣٠	-	مجموع الدخل (الخسارة) الشاملة المخصصة للحقوق غير المسيطرة

٢٥ ارتباطات

لدى المجموعة ارتباطات نفقات راسمالية بقيمة ٥,٢٢٩,٤٥٥ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: لا شيء) تتعلق ببناء مبنى سكني جديد.





برج كاتاماران
مبنى 3130
طريق 4653
بلوك 346
منطقة السيف
مملكة البحرين
هاتف : +973 17532201
فاكس: +973 17532261
www.firstre.net