

## تقرير رئيس مجلس الإدارة

### السادة المساهمون الكرام،

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة عقارات السيف، نتشرف أن نقدم لكم تقرير الشركة السنوي والبيانات المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، مستعرضين من خلاله أداء الشركة خلال العام، وأبرز التطورات التي شهدتها أعمالها، إلى جانب التوجهات الاستراتيجية للفترة المقبلة، وذلك في إطار التزامنا المستمر بأعلى معايير الشفافية والإفصاح وحوكمة الشركات.

ويطيب لنا في هذا المقام أن نرفع أسمى آيات الشكر والتقدير إلى حضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة، ملك البلاد المعظم حفظه الله ورعاه، وإلى صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة ولي العهد رئيس مجلس الوزراء حفظه الله ورعاه، لما تحظى به مسيرة التنمية الاقتصادية من دعم ورعاية أسهمت في ترسيخ بيئة استثمارية مستقرة ومحفزة لنمو الشركات الوطنية.

كما نُعرب عن تقديرنا لكافة الجهات الحكومية على تعاونها ودعمها المتواصل، والذي كان له بالغ الأثر في تمكين شركة عقارات السيف من مواصلة تنفيذ خططها الاستراتيجية، وتحقيق نمو متوازن ومستدام، والمساهمة بفاعلية في دعم الاقتصاد الوطني وقطاعي السياحة والتجارة في مملكة البحرين.

### حوكمة راسخة وتنفيذ منضبط للاستراتيجية

جسد أداء شركة عقارات السيف خلال عام ٢٠٢٥ متانة نهجها الاستراتيجي المتوازن، والتزامها بحماية مصالح مساهميها وتعظيم القيمة طويلة الأجل لمحفظة أصولها. حيث واصلت الشركة تنفيذ خططها التطويرية عبر مختلف قطاعات أعمالها، بما في ذلك إدارة المراكز التجارية والتطوير العقاري وقطاعي الضيافة والترفيه، مع الحفاظ على مستويات عالية من الكفاءة التشغيلية والقدرة على التكيف مع متغيرات السوق.

وفي هذا السياق، عملت الشركة على تطوير نموذج أعمالها بما يحقق توازناً مدروساً بين تعظيم العوائد من الأصول القائمة واستكشاف فرص نمو جديدة، مستندةً إلى خبرتها المتراكمة وسجلها الحافل في تطوير وإدارة الوجهات المتكاملة. كما واصلت عقارات السيف خلال عام ٢٠٢٥ الاضطلاع بدورها الوطني والمجتمعي من خلال دعم المبادرات التعليمية والبيئية والرياضية، وتنمية الكفاءات الوطنية، انطلاقاً من التزامها بدعم مسارات التنمية المستدامة في مملكة البحرين، وبما يعكس نهجاً مؤسسياً متكاملًا يوازن بين الأداء المالي والمساهمة الإيجابية في دعم المجتمع والاقتصاد الوطني.

## التوسع الإقليمي والدخول إلى أسواق جديدة

في خطوة تعكس توجهات النمو طويلة الأجل وتنويع الحضور الجغرافي، واصلت شركة عقارات السيف خلال عام ٢٠٢٥ تعزيز توسعها الإقليمي في المملكة العربية السعودية، من خلال إطلاق مجموعة من المبادرات الاستراتيجية في عدد من المدن الرئيسية، بما يعزز مكانتها في أحد أكثر الأسواق الإقليمية حيوية ونمواً.

ويأتي هذا التوجه انطلاقاً من قناعة شركة عقارات السيف بأهمية السوق السعودي وما يتمتع به من مقومات نمو واعدة، مدعوماً بقدرات الشركة وخبراتها في تطوير وإدارة الوجهات المتكاملة. كما يعكس هذا التوسع حرص الشركة على نقل نموذجها التشغيلي الناجح إلى أسواق جديدة ضمن إطار مدروس يوازن بين الطموح الاستثماري والانضباط المالي، بما يدعم استدامة النمو وتعظيم القيمة لمساهميها على المدى الطويل.

### تطوير مجمع السيف - ضاحية السيف وتعزيز تجربة الزوار

وفي إطار رؤيتها الاستراتيجية لتطوير المراكز التجارية، أطلقت الشركة خلال عام ٢٠٢٥ خطة شاملة لتحديث مجمع السيف - ضاحية السيف، تهدف إلى تعزيز تنافسيته وترسيخ مكانته كوجهة متكاملة للتسوق والترفيه ونمط الحياة، بما يدعم استدامة الأداء التشغيلي على المدى الطويل.

ويأتي هذا التوجه استجابة للتغيرات المتسارعة في سلوك الزوار، والتركيز المتزايد على التجربة المتكاملة كعنصر رئيسي في نجاح الوجهات التجارية، بما يساهم في تعزيز مكانة المجمع كإحدى الوجهات الرئيسية في مملكة البحرين، ودعم معدلات الإقبال والاستدامة التشغيلية على المدى الطويل.

### تطوير الأصول وتعزيز قطاع الضيافة

وعلى صعيد تطوير الأصول، واصلت الشركة خلال عام ٢٠٢٥ تنفيذ خططها الهادفة إلى تحديث أصولها وتعزيز قدرتها التنافسية. وفي هذا السياق، أنهت شركة عقارات السيف أعمال التحديث الشامل لفندقها التابع "فريزر سويتس السيف"، بما أسهم في الارتقاء بمستوى الخدمات الفندقية المقدمة وتعزيز تجربة النزلاء، بما يتماشى مع تطورات السوق وتوقعات الضيوف.

وقد انعكس هذا التطوير بصورة إيجابية على مستويات الإشغال والأداء التشغيلي للفندق، بما يؤكد جدوى الاستثمارات الموجهة نحو تحديث الأصول وتعظيم كفاءتها. كما ينسجم هذا التوجه مع رؤية الشركة الهادفة إلى تعزيز الترابط بين قطاعات الضيافة والترفيه والتجزئة ضمن منظومة متكاملة، تساهم في تعظيم القيمة المضافة للأصول وتحقيق عوائد استثمارية مستدامة على المدى الطويل.

## الارتقاء بقطاع الترفيه وتوسيع دوره في دعم استراتيجية النمو

واصلت شركة عقارات السيف خلال عام ٢٠٢٥ تحقيق أداء إيجابي في قطاع الترفيه، بما يعكس التوجه الاستراتيجي المتبع في هذا القطاع ودوره المتنامي في دعم جودة الأصول وتعزيز الكفاءة التشغيلية للجهات التابعة للشركة. ويأتي هذا الأداء نتيجة للدور الذي قامت به شركة السيف للترفيه في تمكين القطاع وتطوير نماذج تشغيلية أسهمت في دعم النمو ورفع مستويات الأداء.

وفي هذا السياق، ركزت الشركة على تطوير قطاع الترفيه في مملكة البحرين، مع إقامة شراكات مع السوق السعودي تمهيداً لمشاريع مستقبلية، مستندة إلى خبراتها وقدرتها على نقل نماذج تشغيلية ناجحة. وتستعد الشركة لإطلاق مفاهيم ترفيهية مبتكرة تهدف إلى مواكبة تطورات السوق وتعزيز التكامل بين الترفيه والتجزئة والضيافة، بما يدعم استدامة الأداء على المدى الطويل.

## الاستدامة أحد أبرز إنجازات ٢٠٢٥

شكل عام ٢٠٢٥ محطة فارقة في مسيرة شركة عقارات السيف على صعيد الاستدامة، حيث أطلقت الشركة أكبر مشروع للطاقة الشمسية ضمن محفظتها التشغيلية.

وتؤكد هذه المبادرة التزام شركة عقارات السيف بدورها في دعم أهداف مملكة البحرين الرامية إلى خفض الانبعاثات الكربونية وتحقيق الحياد الصفري بحلول عام ٢٠٦٠، إلى جانب دمج مبادئ الاستدامة ضمن عملياتها التشغيلية وقراراتها الاستثمارية، بما يعزز القيمة طويلة الأجل لمساهميها وأصحاب المصلحة.

## النتائج المالية ومقترحات التوزيع

وخلال العام، سجلت شركة عقارات السيف صافي أرباح عائدة على مساهميها بلغت 5.94 مليون دينار بحريني، مقارنة بـ 5.61 مليون دينار بحريني في العام السابق. ويعزى ذلك الارتفاع إلى الأداء الإيجابي للاستثمارات في المشاريع المشتركة مقارنة بالعام الماضي، إلى جانب استمرار ضبط المصروفات التشغيلية والحفاظ عليها ضمن مستويات مدروسة، فضلاً عن خفض تكاليف التمويل نتيجة إدارة فعالة لمعدلات الربح. كما أسهمت المكاسب الناتجة عن بيع جزء من أحد الأصول التابعة للشركة، إضافة إلى تراجع الخسائر الناتجة عن تقييم القيمة العادلة للأصول مقارنة بالعام السابق، في دعم صافي الأرباح.

وبناءً على هذه النتائج، قرر مجلس الإدارة رفع توصية إلى الجمعية العامة للمساهمين بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 10% من القيمة الاسمية للسهم، بما يعادل 10 فلساً للسهم الواحد وبإجمالي 4.52 مليون دينار بحريني، إضافة إلى تخصيص مبلغ 170,000 دينار بحريني لدعم مبادرات المسؤولية الاجتماعية والخدمة المجتمعية.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	أهم النتائج المالية (مليون دينار بحريني)
١٦,٢١	١٥,٩٧	الإيرادات
١٢,٣١	١١,٥٢	الربح التشغيلي
٥,٦١	٥,٩٤	صافي الربح عائدة على مساهمي الشركة
١٧٧,١٤	١٧٧,٧٨	مجموع الأصول
١٦١,٨٥	١٦٣,٤٨	مجموع حقوق الملكية العائدة لحملة الأسهم

### مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تماشياً مع الالتزام بمبدأ الشفافية وعملاً بأحكام قانون الشركات التجارية رقم (٢١) لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته، وأحكام المادة رقم (١٨٨) من قانون الشركات التجارية، والمادة رقم (١٢٥) من اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (٣) لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون الشركات التجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٢١) لسنة ٢٠٠١ والصادرة بالقرار رقم (١) لسنة ٢٠٠٢، يسرنا أن نرفق فيما يلي الجدول الذي يوضح مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

### ثقة بالمستقبل وتقدير للشركاء

إن ما تحقق خلال عام ٢٠٢٥ يعكس قدرة شركة عقارات السيف على تحويل الرؤية إلى إنجاز، والاستراتيجية إلى نتائج قابلة للقياس. ونتطلع بثقة إلى المرحلة المقبلة، مدعومين بخطط توسعية واضحة، ومحفظة أصول متينة، وفريق عمل يتمتع بالكفاءة والخبرة.

ختاماً، أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى أعضاء مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، وجميع موظفي الشركة، وإلى مساهميننا وشركائنا على ثقتهم ودعمهم المستمر.

  
عيسى محمد نجيبى

رئيس مجلس الإدارة

أولاً: مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

(جميع المبالغ بالدينار البحريني)

بدل المصروفات	المجموع الكلي (لا يشمل بدل المصروفات)	مكافأة نهاية الخدمة	المكافآت المتغيرة					المكافآت الثابتة					الإسم
			المجموع	أخرى **** *	خطط تحفيزية	Bonus	مكافأة رئيس وأعضاء	المجموع	أخرى ****	رواتب	مجموع بدلات حضور جلسات المجلس والمحار****	مكافأة رئيس وأعضاء المجلس*	
-	48,139.13	-	-	-	-	-	-	48,139.13	-	-	6,400	41,739.130	عيسى محمد نجيبى
-	36,504.35	-	-	-	-	-	-	36,504.35	-	-	5,200	31,304.350	سطام سليمان القصبى
-	26,469.57	-	-	-	-	-	-	26,469.57	-	-	5,600	20,869.565	محمد إبراهيم البستكي
-	26,869.57	-	-	-	-	-	-	26,869.57	-	-	6,000	20,869.565	ماجد الخان (من ١٩ مارس ٢٠٢٥)
-	23,269.57	-	-	-	-	-	-	23,269.57	-	-	2,400	20,869.565	أنور مراد (من ١٩ مارس ٢٠٢٥)
-	25,669.57	-	-	-	-	-	-	25,669.57	-	-	4,800	20,869.565	أحمد قاسم (من ١٩ مارس ٢٠٢٥)
-	24,069.57	-	-	-	-	-	-	24,069.57	-	-	3,200	20,869.565	زايد الأمين (من ١٩ مارس ٢٠٢٥)
-	24,469.57	-	-	-	-	-	-	24,469.57	-	-	3,600	20,869.565	أحمد المطوع (من ١٩ مارس ٢٠٢٥)
-	24,469.57	-	-	-	-	-	-	24,469.57	-	-	3,600	20,869.565**	سحر المناعي (من ١٩ مارس ٢٠٢٥)
-	25,669.57	-	-	-	-	-	-	25,669.57	-	-	4,800	20,869.565	سارة نور الدين (من ١٩ مارس ٢٠٢٥)
-	1,400	-	-	-	-	-	-	1,400	-	-	1,400	-	الدكتور مصطفى علي السيد
-	1,000	-	-	-	-	-	-	1,000	-	-	1,000	-	فؤاد علي تقي
-	1,200	-	-	-	-	-	-	1,200	-	-	1,200	-	إيمان مصطفى المرباطي
-	800	-	-	-	-	-	-	800	-	-	800	-	فؤاد إبراهيم المطوع

-	800	-	-	-	-	-	-	800	-	--	<b>800</b>	-	يوسف أحمد الحمادي
-	800	-	-	-	-	-	-	800	-	-	<b>800</b>	-	عبدالجليل محمد جناحي
-	800	-	-	-	-	-	-	800	-	-	<b>800</b>	-	حامد يوسف مشعل
-	<b>292,400</b>	-	-	-	-	-	-	<b>292,400</b>	-	-	<b>52,400</b>	240,000	<b>المجموع</b>

**ملاحظات:**

- \* تخضع لموافقة الجمعية العامة.
- \*\* تدفع المكافآت للمؤسسات التي يمثلها هؤلاء الأعضاء.
- \*\*\* بدلات الحضور لكل إجتماع لرئيس المجلس أو رئيس اللجنة مقدارها ٦٠٠ دينار بحريني و ٤٠٠ دينار بحريني لأعضاء المجلس أو أعضاء اللجان.
- \*\*\*\* تشمل المزايا العينية - مكافأة الأعمال الفنية والإدارية والاستشارية (إن وجدوا).
- \*\*\*\*\* تشمل نصيب عضو مجلس الإدارة من الأرباح - الأسهم الممنوحة (إن وجدوا).

ثانياً: مكافآت الإدارة التنفيذية

(جميع المبالغ بالدينار البحريني)

الإدارة التنفيذية	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة	مجموع المكافآت المدفوعة (Bonus)	أي مكافآت أخرى نقدية/ عينية للعام ٢٠٢٥	المجموع الكلي (د.ب.)
أعلى ستة (6) مكافآت من التنفيذيين*	438,128	87,366	20,702	546,196
<p><b>ملاحظات:</b></p> <p>* تشمل أعلى ستة (٦) مناصب من الإدارة التنفيذية الآتي:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>١. الرئيس التنفيذي</li> <li>٢. الرئيس المالي</li> <li>٣. الرئيس الفني</li> <li>٤. الرئيس التجاري بالإنابة</li> <li>٥. مدير إدارة التدقيق الداخلي</li> <li>٦. مدير أول إدارة العقارات</li> </ol>				