

تعميم مجلس الإدارة بتاريخ 16 سبتمبر 2026

يُعدّ هذا التعميم الصادر عن مجلس الإدارة («التعميم») وثيقة مهمة لاحتوائه على توصية اللجنة المستقلة التابعة لمجلس إدارة شركة عقارات السيف ش.م.ب. («السيف» أو «الشركة» أو «عقارات السيف») ومشورة المستشار المالي المستقل. ويتطلب هذا التعميم اهتمامكم الفوري. يُرجى قراءته بعناية.

قبل اتخاذ أي قرار، يتحمّل كل مستلم لهذا التعميم مسؤولية الحصول على مشورة مستقلة للنظر في مدى ملاءمة قرار الإعفاء من الالتزام بتقديم عرض استحواذ إلزامي بالنسبة إلى أهدافه ووضعته المالي واحتياجاته الاستثمارية.

إذا كنت قد بعث أو حوّلت جميع أسهمك في شركة عقارات السيف ش.م.ب.، فيرجى إرسال هذا التعميم فوراً، مع إشعار اجتماع الجمعية العامة غير العادية ونموذج التوكيل المرفقين، إلى المشتري أو الطرف المنقولة إليه الأسهم، أو إلى البنك أو الوسيط المالي أو أي وكيل آخر تمّ من خلاله البيع أو التحويل، لإحالاته إلى المشتري أو الطرف المنقولة إليه الأسهم.

إذا كان لديك أي شك بشأن أي جانب من جوانب هذا التعميم، أو بشأن الإجراء الذي ينبغي عليك اتخاذه، فإنه يتعين عليك استشارة وسيط أوراق مالية مرخّص حسب الأصول أو مؤسسة مرخّصة لمزاولة أنشطة الأوراق المالية، أو مدير بنك، أو محامٍ، أو محاسب مهني، أو أي مستشار مهني آخر. هذا التعميم لأغراض المعلومات فقط ولا يشكّل دعوة أو عرضاً للاستحواذ على أوراق مالية للشركة أو شرائها أو الاكتتاب فيها.



شركة عقارات السيف ش.م.ب.

(تأسست في مملكة البحرين بموجب السجل التجاري رقم: 44344)

(المكتب المسجّل: مكتب 2001، مبنى 2102، طريق 2825، مجمع 428، السيف، مملكة البحرين)

تعميم إلى مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب.

بتاريخ: 16 سبتمبر 2026

بشأن قرار الإعفاء من الالتزام بتقديم عرض استحواذ إلزامي من سيف إكوتي غروث إنفستمنت والأطراف المتحالفة معه للمساهمين المستقلين في الحصول على العرض الإلزامي

المستشار القانوني	المستشار المهني المستقل
AlhasanLegal	S/CO Est 1995 سيكو
الحسن للاستشارات القانونية ذ.م.م رقم السجل التجاري: 188546 مكتب 71، مبنى 2790، طريق 2835، مجمع 428، السيف، مملكة البحرين	سيكو ش.م.ب. (م) رقم السجل التجاري: 33469 مكتب 1401، مبنى 1، طريق 365، مجمع 216، وسط المنامة، مملكة البحرين

بيان إخلاء المسؤولية

لا يتحمل مصرف البحرين المركزي وبورصة البحرين ووزارة الصناعة والتجارة في مملكة البحرين أي مسؤولية عن دقة واكتمال البيانات والمعلومات الواردة في هذا التعميم الصادر عن مجلس الإدارة، وتُخلى مسؤوليتها صراحةً عن أي التزام أيًا كان عن أي خسارة تنشأ بأي شكل من الأشكال نتيجة الاعتماد على كامل محتويات هذا التعميم أو أي جزء منها.

إقرار مجلس الإدارة بالمسؤولية

يتحمل أعضاء مجلس إدارة شركة عقارات السيف ش.م.ب.، الذين تظهر أسماؤهم في هذه الوثيقة، مجتمعين ومنفردين المسؤولية الكاملة عن دقة المعلومات الواردة في هذا التعميم بما في ذلك الملاحق. وحسب علم واعتقاد أعضاء مجلس الإدارة، الذين بذلوا كل العناية المعقولة للتأكد من ذلك، فإن المعلومات الواردة في هذا التعميم مطابقة للحقائق ولا تتضمن أي إغفال من شأنه أن يؤثر على أهمية واكتمال هذا التعميم.

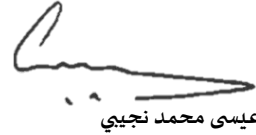
أُعدّ هذا التعميم من قبل شركة عقارات السيف ش.م.ب. لتزويد مساهمها بالمعلومات المتعلقة بقرار الإعفاء المقترح للتنازل عن حق المساهمين المستقلين (كما هو معرف في هذا التعميم) في الحصول على عرض إلزامي من مقدم العرض والاطراف المتحالفين معه. فيما يتعلق بالصفقة المقترحة (كما هي معرفة في هذا التعميم). وقد تم تقديم و/أو مراجعة بعض المعلومات الواردة في هذا التعميم من قبل أطراف خارجية ذات صلة. ولا يتحمل مجلس الإدارة أي مسؤولية عن دقة أو اكتمال هذه المعلومات الواردة من أطراف خارجية، باستثناء أنه، على حد علمه وبعد إجراء التحريات الواجبة، ليس على علم بأن أيًا من هذه المعلومات غير صحيحة.

تم إيداع هذا التعميم لدى مصرف البحرين المركزي في مملكة البحرين، وفقا لأحكام وحدة عمليات السيطرة والاندماج والإستحواذ ضمن المجلد السادس من كتاب قواعد مصرف البحرين المركزي (قرار الإعفاء من تقديم عرض الاستحواذ الإلزامي).

صدر هذا التعميم باللغتين الإنجليزية والعربية. وفي حال وجود أي تعارض أو اختلاف بين النسختين الإنجليزية والعربية من هذا التعميم، يُعتمد بالنسخة الإنجليزية وتكون هي المرجع المعتمد. اللجنة المستقلة التابعة لمجلس الإدارة:

اسم عضو مجلس الإدارة	المنصب
عيسى محمد نجبي	رئيس مجلس الإدارة
أنور محمد مراد	عضو مجلس الإدارة
زايد علي الأمين	عضو مجلس الإدارة
أحمد حبيب قاسم	عضو مجلس الإدارة

نيابة عن اللجنة المستقلة التابعة لمجلس الإدارة



عيسى محمد نجبي

رئيس اللجنة المستقلة التابعة لمجلس الإدارة

16 سبتمبر 2026

على المساهمين ملاحظة أن اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة للتصويت على قرار الإعفاء من الالتزام بتقديم عرض شراء إلزامي قد تقرر عقده في 11 أكتوبر 2026 أو في تاريخ (تواريخ) لاحقة كما هو مبين في إشعار اجتماع الجمعية العامة غير العادية المرفق بهذا التعميم.

المحتويات

5 أولًا. معلومات الشركة.

6 ثانيًا. التعريفات.

9 ثالثًا. ملخص الجدول الزمني.

10 رابعًا. خطاب موجه للمساهمين من اللجنة المستقلة التابعة لمجلس الإدارة.

18 خامسًا. تقرير المستشار المهني المستقل.

28 سادسًا. عوامل المخاطر.

30 الملحق الأول — معلومات عن الشركة.

35 الملحق الثاني — معلومات عن مقدّم العرض والأطراف المتحالفة.

35 مقدّم العرض.

41 الملحق الثالث — إشعار باجتماع الجمعية العامة غير العادية.

43 الملحق الرابع — نموذج التوكيل.

45 الملحق الخامس — القوائم المالية للسيف.

أولاً. معلومات الشركة

مجلس الإدارة	عيسى محمد نجيبى – رئيس مجلس الإدارة سطام سليمان القصبي – نائب رئيس مجلس الإدارة ماجد عبدالله الخان – عضو مجلس الإدارة أنور محمد مراد – عضو مجلس الإدارة سحر راشد المناعي – عضو مجلس الإدارة زايد علي الأمين – عضو مجلس الإدارة محمد إبراهيم البستي – عضو مجلس الإدارة سارة خليل نورالدين – عضو مجلس الإدارة أحمد حبيب قاسم – عضو مجلس الإدارة أحمد فؤاد المطوع – عضو مجلس الإدارة
المكتب المسجل	مكتب 2001، مبنى 2102، طريق 2825، مجمع 428، السيف، مملكة البحرين
مسجل الأسهم	شركة البحرين للمقاصة ش.م.ب. (م) رقم السجل التجاري: 105050 مكتب 4001، مبنى 1435، طريق 4636، مجمع 346، المنامة / الواجهة البحرية، مملكة البحرين
المستشار المهني المستقل	سيكو ش.م.ب. (م) رقم السجل التجاري: 33469 مكتب 1401، مبنى 1، طريق 365، مجمع 216، وسط المنامة، مملكة البحرين
المستشار القانوني	الحسن للاستشارات القانونية ذ.م.م رقم السجل التجاري: 188546 مكتب 71، مبنى 2790، طريق 2835، مجمع 428، السيف، مملكة البحرين
المدققون	إرنست ويونغ – الشرق الأوسط رقم السجل التجاري: 29977 مكتب 1001، مبنى 1، طريق 365، مجمع 216، وسط المنامة، مملكة البحرين
مقدم العرض	سيف إكوتي غروث إنفستمنت مؤسسة في جزر الكايمان رقم التسجيل إم سي 432387 مايلس كوربوريت سيرفيسز ليميتد، صندوق بريد 309، أوغلاند هاوس، جراند كايمان، KY1-1104، جزر كايمان

ثانيًا. التعريفات

لأغراض هذا التعميم، تُطبَّق التعريفات التالية في جميع أجزائه ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك أو ما لم يُنصَّ على غير ذلك. وقد تم تعريف بعض المصطلحات الإضافية في أجزاء أخرى من هذا التعميم ، بما في ذلك القسم 2 من القسم الرابع (الصفحة المقترحة). وحيثما عُرف مصطلح في أجزاء هذا التعميم دون أن يرد في هذا القسم « القسم الثاني»، يسري ذلك التعريف في جميع أجزاء هذا التعميم بذات القوة والاثار.

أُسهم الاستحواذ	عدد 95,088,461 سهمًا عاديًا في الشركة، يعتمزم مقدم العرض الاستحواذ عليها بسعر شراء قدره 0.180 دينار بحريني لكل سهم من أسهم الاستحواذ. (قيمة اسمية قدرها 0.100 دينار بحريني بالإضافة إلى علاوة إصدار قدرها 0.080 دينار بحريني).
إجمالي سعر الشراء	17,115,922.980 دينارًا بحرينيًا، وهو إجمالي سعر الشراء المستحق سداده من مقدم العرض مقابل أسهم الاستحواذ
النظام الأساسي (AOA)	النظام الأساسي للشركة.
البحرين	مملكة البحرين.
بورصة البحرين (BHB)	البورصة المرخصة في مملكة البحرين، المؤسسة بموجب المرسوم رقم 60 لسنة 2010.
د.ب.	دينار بحريني العملة القانونية المعتمدة في مملكة البحرين
المجلس أو مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة كما هو قائم في آخر تاريخ عملي ممكن.
يوم عمل	يوم تكون فيه البنوك والمؤسسات المالية وبورصة البحرين مفتوحة للعمل في مملكة البحرين.
مصرف البحرين المركزي (CBB)	مصرف البحرين المركزي.
CBB Rulebook كتاب قواعد مصرف البحرين المركزي	كتاب قواعد مصرف البحرين المركزي بصيغته المعدلة أو المضافة إليها أو المعاد صياغتها أو المستعاض عنها من وقت لآخر
التعميم أو تعميم مجلس الإدارة	هذا التعميم الموجه إلى المساهمين فيما يتعلق بالصفقة المقترحة وقرار الإعفاء.
إدارة مراقبة الأسواق المالية (CMSD)	إدارة مراقبة الأسواق المالية لمصرف البحرين المركزي.
قانون الشركات	قانون الشركات التجارية لمملكة البحرين (المرسوم بقانون رقم 21 لسنة 2001) وتعديلاته.
الشركة	شركة عقارات السيف ش.م.ب.، شركة مساهمة عامة مؤسسة في البحرين بموجب السجل التجاري رقم 44344.
الإتمام	إتمام الصفقة المقترحة وفقًا لكل من اتفاقيات شراء الأسهم.
الشروط	الشروط المسبقة للإتمام كما هي ملخصة في القسم 2.4 من هذا التعميم.
عضو مجلس الإدارة	الشخص الذي يشغل منصب عضو مجلس إدارة الشركة.
ربحية السهم (EPS)	صافي ربح الشركة مقسومًا على عدد أسهمها العادية القائمة، ويُستخدم كمؤشر على ربحية الشركة.
الجمعية العامة غير العادية (EGM)	اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة الذي سيعقد للنظر في قرار الإعفاء والقرارات ذات الصلة وإقرارها إذا ارتأت الجمعية ذلك مناسباً.
بنك جي إف إتش ش.م.ب. أو جي إف إتش	بنك جي إف إتش ش.م.ب.، شركة مساهمة بحرينية (سجل تجاري رقم: 44136)،
H1	النصف الول من العام المنتهي في تاريخ 30 يونيو

اللجنة المستقلة التابعة لمجلس الإدارة	لجنة مستقلة مكونة من أعضاء مجلس إدارة الشركة غير التنفيذيين، الذين تم تشكيلهم لتولي مسؤوليات مجلس الإدارة فيما يتعلق بالصفقة المقترحة نظراً لوجود حالات تعارض في المصالح لدى بعض أعضاء مجلس الإدارة
المساهمون المستقلون	مساهمو الشركة عدا مقدّم العرض والأطراف المتحالفة معه والأشخاص المرتبطين بهم، وأي مساهم آخر معنيّ بالصفقة المقترحة أو له مصلحة فيها.
المستشار المهني المستقل (IPA)	سيكو ش.م.ب. (م)، المستشار المهني المستقل المعيّن من قبل اللجنة المستقلة التابعة لمجلس الإدارة لتقديم المشورة إلى المساهمين المستقلين بشأن قرار الإعفاء.
الرسالة الموجّهة إلى المجلس	الرسالة المؤرخة 30 أبريل 2026 من جي إف إتش التي تبين طلبها من مجلس إدارة السيف السعيّ للحصول على قرار الإعفاء من مساهمي الشركة المستقلين.
آخر تاريخ عملي ممكن	9 سبتمبر 2026 ، وهو آخر تاريخ عملي ممكن قبل طباعة هذا التعميم.
العرض الإلزامي	عرض لجميع أسهم الشركة القائمة ذات حق التصويت التي لا يملكها مقدّم العرض أو الأطراف المتحالفة معه، وفقاً لما تقتضيه القاعدة (3.1.1-TMA) من وحدة عمليات السيطرة والاندماج والإستحواذ.
عقد التأسيس (MOA)	عقد تأسيس الشركة.
وحدة عمليات السيطرة والاندماج والإستحواذ (Module TMA)	المجلد السادس من كتاب قواعد مصرف البحرين المركزي (وحدة عمليات السيطرة والاندماج والإستحواذ).
وزارة الصناعة والتجارة (MOIC)	وزارة الصناعة والتجارة في مملكة البحرين.
صافي قيمة الأصول	قيمة إجمالي أصول الشركة مطروحاً منها إجمالي التزاماتها.
سعر العرض	السعر المعروض من المشتري والبالغ 0.180 دينار بحريني لكل سهم من أسهم الاستحواذ
المقدم إليه العرض أو السيف أو عقارات السيف	الشركة، وهي شركة عقارات السيف ش.م.ب.، شركة مساهمة بحرينية مؤسسة في البحرين بموجب السجل التجاري رقم 44344
مقدّم العرض	سيف إكوتي غروث إنفستمنت مؤسسة في جزر الكايمن رقم التسجيل إم سي 432387
الأسهم العادية	الأسهم العادية في رأس مال الشركة، وتبلغ القيمة الاسمية لكل منها 0.100 دينار بحريني.
الأطراف المتحالفة	الأشخاص الذين يتعاونون، بموجب اتفاق أو تفاهم، للحصول على السيطرة على شركة أو تعزيزها، حسب التعريف الوارد في مسرد مصطلحات وحدة عمليات السيطرة والاندماج والإستحواذ. ولأغراض هذا التعميم، الأطراف المتحالفة : بنك GFH وأي كيانات استثمارية أخرى تدار من قبل GFH أو الشركات التابعة لها أو الشركات الزميلة لها ليس لدى مقدّم العرض أي أطراف متحالفة معه.
إعلان العرض	الإعلان المؤرخ 15 سبتمبر 2026 الصادر عن الشركة في بورصة البحرين والذي يُفصح عن توقيع اتفاقية شراء الأسهم الخاصة بشركة السيف و اتفاقية شراء الأسهم الخاصة بالهيئة العامة للتأمين الاجتماعي بشأن الصفقة المقترحة.
الصفقة المقترحة	الاستحواذ المقترح من قبل مقدم العرض على أسهم الاستحواذ مقابل إجمالي سعر الشراء.
المشتري	مقدم العرض بصفته مشتري أسهم الاستحواذ بموجب كل من اتفاقيات شراء الأسهم.
اتفاقية شراء الأسهم الخاصة بشركة السيف	اتفاقية شراء الأسهم المؤرخة في 25 أغسطس 2026 والمبرمة بين مقدم العرض والسيف.

البائع	الشركة المعروض عليها والهيئة العامة للتأمين الاجتماعي بصفته بائعاً لأسهم الاستحواذ بموجب أي اتفاقية شراء أسهم.
مسجل الأسهم	شركة البحرين للمقاصة ش.م.ب. (م).
المساهمون	المالكون المسجلون للأسهم العادية في الشركة.
سيكو	سيكو ش.م.ب. (م)، المستشار المهني المستقل للشركة فيما يتعلق بالصفقة المقترحة.
الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي (SIO)	الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي
اتفاقية شراء الأسهم الخاصة بالهيئة العامة للتأمين الاجتماعي	اتفاقية شراء الأسهم المؤرخة في 25 أغسطس 2026 والمبرمة بين مقدم العرض والهيئة العامة للتأمين الاجتماعي.
اتفاقية شراء الأسهم (SPA)	اتفاقية شراء الأسهم التي أبرمت بين المشتري والبائع، وقد تُعدّل من وقت لآخر.
قرار الإعفاء (Whitewash)	القرار الذي سيعتمده المساهمون المستقلون للتنازل عن حقوقهم في تلقي عرض شراء إلزامي من مقدم العرض وفقاً لمتطلبات وحدة عمليات السيطرة والاندماج والاستحواذ ، عن طريق تصويت بأغلبية ثلثي المساهمين في اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات.
الإعفاء من الالتزام بتقديم عرض إلزامي (Whitewash Waiver)	إعفاء من مصرف البحرين المركزي، بموجب القاعدة (3.1.15-TMA) من وحدة عمليات السيطرة والاندماج والاستحواذ ، عن التزام مقدم العرض بتقديم عرض إلزامي.

ثالثًا. ملخص الجدول الزمني

الجدول الزمني التالي هو استرشادي فقط وقد يخضع للتغيير. وسيتم الإعلان عن أي تغييرات على الجدول الزمني عبر بورصة البحرين.

التاريخ التقريبي	الحدث
25 أغسطس 2026	توقيع الاتفاقية الأصلية لشراء الأسهم الخاصة بالسيف
25 أغسطس 2026	توقيع الاتفاقية الأصلية لشراء الأسهم الخاصة بالهيئة العامة للتأمين الاجتماعي
15 سبتمبر 2026	إعلان العرض على بورصة البحرين
16 سبتمبر 2026	موافقة مصرف البحرين المركزي على هذا التعميم
20 سبتمبر 2026	تاريخ إرسال/نشر هذا التعميم إلى المساهمين
8 أكتوبر 2026	آخر تاريخ لإيداع نماذج التوكيل
11 أكتوبر 2026	تاريخ اجتماع الجمعية العامة غير العادية
12 أكتوبر 2026	إعلان نتائج الجمعية العامة غير العادية على بورصة البحرين
18 أكتوبر 2026	الموعد المتوقع لإتمام الصفقة المقترحة

رابعاً. خطاب موجه للمساهمين من اللجنة المستقلة التابعة لمجلس الإدارة

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

(شركة مسجلة في مملكة البحرين)

(السجل التجاري رقم: 44344)

(المكتب المسجل: مكتب 2001، مبنى 2102، طريق 2825، مجمع 428، السيف، مملكة البحرين)

إلى: مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب.

حضرات السادة المساهمين المحترمين،

الموضوع: قرار الإعفاء المقترح للتنازل عن حق المساهمين المستقلين في الحصول على عرض إلزامي من سيف إكوتي غروث إنفستمنت والأطراف المتحالفة معه فيما يتعلق بالصفقة المقترحة.

1. المقدمة

1-1 الغرض من هذا التعميم

الغرض من هذا التعميم هو تزويدكم، بصفتكم من المساهمين المستقلين في شركة عقارات السيف ش.م.ب. («السيف» أو «الشركة»)، بمعلومات شاملة عن الصفقة المقترحة المعروضة مع سيف إكوتي غروث إنفستمنت. وقرار الإعفاء الذي سيطلب منكم التصويت عليه في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المقبل.

تتضمن هذه الوثيقة توصية اللجنة المستقلة التابعة لمجلس إدارة شركة عقارات السيف، والمشورة المستقلة المقدّمة من المستشار المهني المستقل، وإشعار الدعوة لاجتماع الجمعية العامة غير العادية الذي سيطلب منكم فيه التصويت على قرار الإعفاء والقرارات ذات الصلة و الواردة في إشعار الجمعية العامة غير العادية، المرفق بهذا التعميم كملحق ثالث.

2-1 الخلفية

في 30 أبريل 2026، تلقت الشركة خطاب من بنك جي إف إتش ش.م.ب. («جي إف إتش») تبين خططه للاستحواذ سواء بصورة مباشرة أو من خلال شركة ذات غرض خاص أو صندوق استثماري على 73,601,479 سهمًا في الشركة من الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي («الهيئة»)، وهو ما يمثل 16% من رأس المال الصادر للشركة، إلى جانب عزمه على الاستحواذ سواء بصورة مباشرة أو من خلال شركة ذات غرض خاص أو صندوق استثماري على 21,486,982 من أسهم الخزينة من الشركة، وهو ما يمثل 4.67% من رأس المال الصادر. وقد قام بنك جي إف إتش مؤخراً بالاستحواذ على 6,551,085 سهمًا في الشركة من خلال عمليات شراء في السوق عبر بورصة البحرين، ليصل بذلك إجمالي مساهمته في الشركة إلى 135,241,592 سهمًا، تمثل 29.4% من رأس المال الصادر والمدفوع. وفي 9 سبتمبر 2026، قام بنك جي إف إتش بنقل حقوق الانتفاع المتعلقة بملكيته في الشركة البالغة 135,241,592 سهم، أي ما يمثل 29.4% من رأس المال الصادر للشركة إلى مقدم العرض.

سيؤدي الاستحواذ المزمع من مقدم العرض إلى تجاوز إجمالي مساهمته نسبة 30%، وهو ما يستوجب تقديم عرض إلزامي إلى المساهمين المستقلين في الشركة وفقًا لأحكام وحدة عمليات السيطرة والاندماج والاستحواذ ضمن المجلد السادس من كتاب قواعد مصرف البحرين المركزي. وبناءً على ذلك، طلب مقدم العرض من مجلس الإدارة الحصول على إعفاء من الالتزام بتقديم عرض إلزامي عن طريق الحصول على تصويت مستقل من مساهمي الشركة يتنازلون فيه عن حقهم في العرض الإلزامي («قرار الإعفاء»). وقد حدّد مقدم العرض قرار الإعفاء شرطًا لإتمام الاستحواذ، ولن يمضي في الاستحواذ إلا إذا تم الحصول على قرار الإعفاء، رهناً باستيفاء أي شروط وأنظمة منصوص عليها في وحدة عمليات السيطرة والاندماج والاستحواذ.

قدّم مقدم العرض نية غير مُلزمة للاستحواذ على الأسهم بقيمة 0.180 دينار بحريني لكل سهم، ورهناً بالحصول على قرار الإعفاء واستيفاء أي شروط ومتطلبات تنظيمية أخرى، وسيسيطر مقدم العرض على ما يقارب 50.07% من رأس المال الصادر للشركة. وستُنقذ زيادة مساهمة مقدم العرض عن طريق صفقتين منفصلتين، على النحو التالي:

في 25 أغسطس 2026 أبرم مقدم العرض اتفاقية شراء أسهم مع الهيئة. وبموجب شروط اتفاقية شراء الأسهم بين مقدم العرض والهيئة، يستحوذ مقدم العرض على 73,601,479 سهمًا بسعر 0.180 دينار بحريني لكل سهم (يتألف من قيمة اسمية قدرها 0.100 دينار بحريني وعلاوة إصدار قدرها 0.080 دينار بحريني لكل سهم)، تُقيّد في حساب الأوراق المالية لمقدم العرض عند الإتمام. وعند إتمام هذه الصفقة، سيمتلك مقدم العرض 45.4% من رأس المال الصادر للشركة.

في 25 أغسطس 2026، أبرم مقدم العرض اتفاقية شراء أسهم مع الشركة. وبموجب شروط هذه الاتفاقية، يستحوذ مقدم العرض على 21,486,982 من أسهم الخزينة التي تحتفظ بها الشركة بسعر 0.180 دينار بحريني لكل سهم (يتألف من قيمة اسمية قدرها 0.100 دينار بحريني وعلاوة إصدار قدرها 0.080 دينار بحريني لكل سهم)، تُقيّد في حساب الأوراق المالية لمقدم العرض عند الإتمام. وعند إتمام هذه الصفقة، سيمتلك مقدم العرض 50.07% من رأس المال الصادر للشركة.

3-1 اللجنة المستقلة التابعة لمجلس الإدارة

وفقاً للقاعدة (2.2.7-TMA)، تأسست اللجنة المستقلة. للاضطلاع بمسؤوليات مجلس الإدارة فيما يتعلق بالصفقة المقترحة، وذلك نظراً لوجود تعارض في المصالح لدى بعض أعضاء مجلس الإدارة. وتتكون اللجنة المستقلة من الأعضاء التالية:

- 1- عيسى محمد نجيب
- 2- انور محمد مراد
- 3- زايد علي الامين
- 4- احمد حبيب قاسم

أصبح أعضاء اللجنة المستقلة عن عدم وجود أي تعارض في المصالح فيما يتعلق بالصفقة المقترحة. وقد تم التوصل إلى عدم وجود أي مصلحة من هذا القبيل تتعارض مع متطلبات وحدة عمليات السيطرة والاندماج والاستحواذ. وقد ثبت وجود تعارض في المصالح لدى أعضاء مجلس الإدارة المذكورين ادناه ، ولذلك امتنعوا عن المشاركة في جميع المناقشات والمداولات واتخاذ أي قرارات تتعلق بالصفقة المقترحة:

- (1) ماجد عبدالله الخان: الرئيس التنفيذي لشركة إنفراكورب ش.م.ب (م)، وهي شركة زميلة لجي إف إتش .
- (2) سطاتم سليمان القصبي: الرئيس التنفيذي لبنك الخليج ش.م.ب حتى 31 مارس 2026، وهو شركة تابعة لجي إف إتش
- (3) سحر راشد المناعي: الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للتأمين الاجتماعي، وهي طرف في الصفقة المقترحة.
- (4) سارة خليل نورالدين: نائب الرئيس التنفيذي للاستثمار في شركة أصول لإدارة الأصول، ذراع إدارة الأصول التابع للهيئة، وهي طرف في الصفقة المقترحة.
- (5) محمد إبراهيم البستكي: عضو مجلس إدارة شركة البحرين مارينا رزیدنس ذ.م.م، وهي شركة مملوكة بالكامل للهيئة.
- (6) أحمد المطوع: يمتلك أسهماً في جي إف إتش.

4-1 الإعفاء من الالتزام بتقديم عرض استحواذ إلزامي

وفقاً للقاعدة (3.1.15-TMA) من وحدة عمليات السيطرة والاندماج والاستحواذ ، تقدّم بنك جي إف إتش بطلب إلى مصرف البحرين المركزي للإعفاء من الالتزام بتقديم عرض استحواذ إلزامي فيما يتعلق بمقدّم العرض والأطراف المتحالفة معه. وقد منح مصرف البحرين المركزي موافقته المبدئية على الإعفاء من الالتزام بتقديم عرض استحواذ إلزامي، بشرط موافقة المساهمين المستقلين على قرار الإعفاء في اجتماع الجمعية العامة غير العادية، ورهنًا باستيفاء الشروط المنصوص عليها في القاعدة (3.1.17-TMA) من وحدة عمليات السيطرة والاندماج والاستحواذ. ولمساعدة المساهمين المستقلين في اتخاذ قراراتهم، عينت اللجنة المستقلة التابعة لمجلس الإدارة: سيكو ش.م.ب. (م) مستشاراً مهنيًا مستقلاً لتقديم رأيه المستقل بشأن مدى عدالة ومعقولية الشروط المالية للصفقة المقترحة، وبشأن ما إذا كان قرار الإعفاء من الالتزام بتقديم عرض استحواذ إلزامي يصب في مصلحة المساهمين المستقلين.

5-1 توصية إلى المساهمين

بالتصويت لصالح قرار الإعفاء، يتنازل المساهمون المستقلون عن حمايتهم القانونية بموجب وحدة عمليات السيطرة والاندماج والاستحواذ في الحصول على عرض إلزامي بسعر لا يقل عن أعلى سعر (نقدًا أو بأوراق مالية أو بمزيج منهما) دفعه مقدّم العرض أو أي طرف متحالف معه مقابل أسهم في الشركة خلال الأشهر الستة السابقة لإعلان العرض. بالتصويت لصالح قرار الإعفاء، فإنكم تتنازلون عن الحق في الحصول على عرض إلزامي من مقدّم العرض. وسيتابع مقدم العرض تنفيذ إجراءات الاستحواذ المزمع إتمامها، بما يمكنه من اكتساب السيطرة على الشركة دون الالتزام بتقديم عرض استحواذ إلزامي. يُعد هذا القرار ذا أهمية بالغة، ويُصبح المساهمون بشدة بقراءة هذا التعميم كاملاً والحصول على مشورة مستقلة قبل التصوي.

2. الصفقة المقترحة

سيتم تنفيذ الصفقة المقترحة على مرحلتين منفصلتين. أولاً، من خلال صفقة بيع عبر سوق الصفقات الخاصة التابعة لبورصة البحرين بين مقدم العرض والهيئة العامة للتأمين الاجتماعي، يستحوذ فيها مقدم العرض على 73,601,479 سهمًا عاديًا من الهيئة تمثل 16.00% من رأس المال الصادر («الصفقة الأولى»). وتُنقذ الصفقة الأولى من خلال اتفاقية شراء الأسهم بين مقدّم العرض والهيئة، الموقعة في 25 أغسطس 2026. عند الإتمام الناجح للصفقة الأولى، يعتزم مقدم العرض الاستحواذ على 7,686,982 سهمًا عاديًا (تمثل 1.67% من إجمالي رأس المال الصادر للسيف) تحتفظ بها الشركة حاليًا كأسهم خزينة («الأسهم القائمة»). ثم تنقذ الشركة برنامج إعادة شراء أسهم للاستحواذ على 13,800,000 سهم («الأسهم الإضافية») من السوق، تمثل 3% من إجمالي رأس المال الصادر للسيف، وفقًا لشروط الموافقة المسبقة التي حصلت عليها من مصرف البحرين المركزي. ومن ثم يستحوذ مقدم العرض على الأسهم الإضافية.

يشكل استحواذ مقدم العرض على مجموع الأسهم القائمة والأسهم الإضافية استحواذاً على 21,486,982 من أسهم الخزينة من الشركة، تمثل 4.67% من رأس المال الصادر («الصفقة الثانوية»). وتُنقذ الصفقة الثانوية من خلال اتفاقية شراء الأسهم الخاصة بشركة السيف، التي أبرمت بين الشركة ومقدم العرض في 25 أغسطس 2026.

الملخص الوارد أدناه مقدّم لأغراض التسهيل فقط ويخضع بمجمله لأحكام النص الكامل لاتفاقية شراء الأسهم الخاصة بشركة السيف. ويُنصح المساهمون والمستثمرون المحتملون بقراءة النص الكامل لاتفاقية شراء الأسهم المبرمة بين مقدم العرض والشركة، والتي تتوفر نسخة منها للاطلاع كما هو موضح في القسم 12 من هذه الرسالة.

1-2 المصطلحات المعرفة الأساسية بموجب اتفاقية شراء الأسهم الخاصة بشركة السيف

1-1-2 المصطلحات المعرفة الأساسية بموجب اتفاقية شراء الأسهم الخاصة بشركة السيف

ما لم يُعرّف خلاف ذلك، يكون للمصطلحات المستخدمة في هذا القسم 2 المعاني المحددة لها في اتفاقية شراء الأسهم الخاصة بشركة السيف. ولتيسير الرجوع، تُلخص المصطلحات الأساسية أدناه:

الأسهم الإضافية	تعني 13,800,000 سهم عادي (تمثل 3.00% من إجمالي رأس المال الصادر للسيف) سيستحوذ عليها البائع من خلال برنامج إعادة شراء في السوق بغرض إعادة بيعها إلى المشتري.
تاريخ النفاذ	يعني التاريخ الذي أبرمت فيه اتفاقية شراء الأسهم الخاصة بشركة السيف وتم توقيعها
أسهم الخزينة القائمة	تعني 7,686,982 سهمًا عاديًا (تمثل 1.67% من إجمالي رأس المال الصادر للسيف) يحتفظ بها البائع حاليًا كأسهم خزينة.
الشروط المسبقة للموعد النهائي	يعني التاريخ الذي يحل بعد 6 أشهر من تاريخ النفاذ، والذي يجب بحلوله استيفاء الشروط المسبقة أو أي تاريخ لاحق يتفق عليه الطرفان كتابةً بالتراضي.
الأسهم المستهدفة	تعني مجموع أسهم الخزينة القائمة والأسهم الإضافية، بإجمالي 21,486,982 سهمًا عاديًا (تمثل 4.67% من إجمالي رأس المال الصادر).
إجمالي المقابل	يعني المبلغ الإجمالي البالغ 3,867,656.760 دينار بحريني المستحق دفعه مقابل الأسهم المستهدفة.

2-2 الشروط الأساسية لاتفاقيات شراء الأسهم

1-2-2 الصفقة الأولى

رهنًا باتفاقية شراء الأسهم الخاصة بالهيئة العامة للتأمين الاجتماعي، يستحوذ مقدم العرض على 73,601,479 سهمًا عاديًا من الهيئة تمثل 16.00% من رأس المال الصادر، بمقابل نقدي قدره 0.180 دينار بحريني لكل سهم، أي 13,248,266.220 دينار بحريني. وعقب إتمام الصفقة الأولى، سيمتلك مقدم العرض 45.4% من رأس المال الصادر للشركة.

2-2-2 الصفقة الثانوية

رهنًا باتفاقية شراء الاسهم الخاصة بالسيف، يستحوذ مقدم العرض على أسهم الخزينة القائمة البالغة 7,686,982 سهمًا عاديًا من الشركة، تمثل 1.67% من رأس المال الصادر، بمقابل نقدي قدره 0.180 دينار بحريني لكل سهم، أي 1,383,656.760 دينار بحريني. ومن ثم رهنًا باستيفاء بعض الشروط المبينة في اتفاقية شراء الاسهم الخاصة بالسيف تنفذ الشركة برنامج لاعادة شراء الاسهم بهدف الاستحواذ على الأسهم الإضافية من السوق في أقرب فرصة، رهنًا باستيفاء أي متطلبات تنظيمية. وعند الاستحواذ الناجح على الأسهم الإضافية، تنقل الشركة هذه الأسهم إلى مقدم العرض بمقابل نقدي قدره 0.180 دينار بحريني لكل سهم، أي 2,484,000 دينار بحريني. وبعد الإتمام الناجح لعمليات نقل الأسهم، يكون مقدم العرض قد استحوذ على 21,486,982 سهمًا عاديًا من الشركة، محتفظ بها كأسهم خزينة، تمثل 4.67% من رأس المال الصادر، بمقابل نقدي قدره 0.180 دينار بحريني لكل سهم، أي 3,867,656.760 دينار بحريني. وعقب إتمام كل من الصفقة الأولى والصفقة الثانوية، سيمتلك مقدم العرض 50.07% من رأس المال الصادر للشركة.

3-2 تعهدات أساسية أخرى

1-3-2 الصفقة الأولى

عقب الإتمام، وطالما ظلّ مقدّم العرض يملك ما لا يقل عن 10% من رأس المال الصادر للشركة، يحق لمقدم العرض تعيين عضو أو أكثر في مجلس إدارة الشركة، رهنًا بالقوانين المعمول بها والنظام الأساسي للشركة وأي متطلبات حوكمة وأهلية سارية.

2-3-2 الصفقة الثانوية

عقب الإتمام، وطالما ظلّ مقدّم العرض يملك ما لا يقل عن 10% من رأس المال الصادر للشركة، يحق لمقدّم العرض تعيين عضو أو أكثر في مجلس إدارة الشركة، رهناً بالقوانين المعمول بها والنظام الأساسي للشركة وأي متطلبات حوكمة وأهلية سارية.

4-2 الشروط المسبقة

يتوقف إتمام الصفقة المقترحة على استيفاء الشروط التالية

- (أ) استيفاء جميع الشروط المنصوص عليها في القاعدة 3.1.17-TMA من وحدة عمليات السيطرة والاندماج والاستحواذ
- (ب) توقيع اتفاقية شراء الأسهم الخاصة بالسيف بين السيف ومقدم العرض
- (ج) توقيع اتفاقية شراء الأسهم الخاصة بالهيئة العامة للتأمين الاجتماعي بين الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي ومقدم العرض
- (د) الحصول على موافقة إدارة مراقبة الأسواق المالية (CMSD) على توزيع مستندات الصفقة وجدول أعمال اجتماع الجمعية العامة غير العادية
- (هـ) نشر جدول أعمال اجتماع الجمعية العامة غير العادية في إحدى الصحف المحلية، والدعوة إلى انعقاد الاجتماع بعد انقضاء واحد وعشرين (21) يوماً تقويمياً من تاريخ النشر. وفي حال عدم انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية بعد انقضاء هذه المدة، فإن أي تمديد لها يكون وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في قانون الشركات التجارية.
- (و) إقرار المساهمين المستقلين في الشركة لقرار الإعفاء خلال اجتماع الجمعية العامة غير العادية؛ و
- (ز) الحصول على جميع الموافقات الرسمية أو عدم الممانعة أو التصاريح من مصرف البحرين المركزي وبورصة البحرين.

3. مبررات الصفقة المقترحة

يُعدّ الاستحواذ المقترح على الأسهم من جانب مقدم العرض جزءاً من استراتيجيته الرامية إلى زيادة ملكيته الحالية في الشركة ودعم نمو الشركة وتوسّعها المستقبلي.

4. آثار الصفقة المقترحة

1-4 الأثر على رأس المال

لن تؤدي الصفقة المقترحة إلى أي تغيير في هيكل رأس مال الشركة. الجدول أدناه يعد ملخصاً لرأس المال المصنّف به والصادر للشركة. ولن تطرأ أي تغييرات نتيجةً للصفقة المقترحة.

الجدول 1: رأس المال

البند	بعد الصفقة
إجمالي عدد الأسهم (عدد)	460,000,000
رأس المال الصادر والمدفوع (دينار بحريني)	46,000,000

2-4 الأثر على حقوق التصويت وتشكيل مجلس الإدارة

سيملك مقدم العرض 50.07% من حقوق التصويت في الشركة عقب الإتمام، بما يمنحه السيطرة الفعلية على الشركة، بما في ذلك القدرة على تمرير القرارات العادية دون دعم المساهمين الآخرين. كما يحق لمقدم العرض ترشيح أعضاء لمجلس الإدارة. وينبغي للمساهمين الرجوع إلى القسم 7 (معلومات عن الشركة والأطراف المتحالفة) للاطلاع على تفاصيل مقدّم العرض.

3-4 تداعيات وحدة عمليات السيطرة والاندماج والاستحواذ: الالتزام بتقديم عرض إلزامي

بموجب القاعدة (3.1.1-TMA)، يُشترط تقديم عرض إلزامي عندما يستحوذ أي شخص، سواء من خلال عدد من الصفقات على مدى فترة زمنية أو غير ذلك، على 30% أو أكثر من حقوق التصويت في شركة. يُلزم الشخص الذي يقدم العرض الإلزامي تقديم عروض إلى جميع حاملي كل فئة من فئات الأسهم في رأس مال الشركة، سواء كانت الفئة تحمل حقوق تصويت أم لا، وكذلك إلى حاملي أي فئة من رأس المال غير السهمي ذي حقوق التصويت يملك فيها ذلك الشخص، أو الأطراف المتحالفة معه، أسهمًا.

4-4 تداعيات وحدة عمليات السيطرة والاندماج والإستحواذ: الإعفاء من العرض الإلزامي (قرار الإعفاء)

وفقاً لمتطلبات القاعدة (TMA-3.1.15)، يجوز للأشخاص المعنيين، وهم الأطراف المتحالفة في سياق الصفقة المقترحة، وفيما يتعلق بأي عرض قد يخضع لمتطلبات العرض الإلزامي المنطقية، التقدم بطلب إلى مصرف البحرين المركزي للإعفاء من الالتزام بموجب الإجراء المقرر للعروض الإلزامية. وبناءً على ذلك، تقدّمت جي إف إتش بطلب للحصول على إعفاء من الالتزام بتقديم عرض إلزامي من مصرف البحرين المركزي فيما يتعلق بالتزامها بتقديم عرض إلزامي إلى المساهمين الحاليين في الشركة. وقد حصلت جي إف إتش على إعفاء مبدئي مشروط في 6 أبريل 2026. ويخضع الحصول على الإعفاء النهائي لاستيفاء الشروط التالية («الشروط») التي وضعها مصرف البحرين المركزي:

1-4-4 يجب على الشركة المعروض عليها الحصول على تصويت مستقل من المساهمين يتنازلون فيه عن حقهم في عرض إلزامي من مقدّم العرض («قرار الإعفاء»);

2-4-4 يجب أن يكون قرار الإعفاء منفصلاً عن القرارات الأخرى;

3-4-4 يتمتع مقدّم العرض والأطراف المتحالفة معه والأطراف غير المستقلين عنهم عن التصويت على قرار الإعفاء;

4-4-4 لم يستحوذ مقدّم العرض والأطراف المتحالفة معه، ولن يستحوذوا، على أي أسهم أو أدوات قابلة للتحويل إلى خيارات، فيما يتعلق بأسهم الشركة المعروض عليها;

أ. خلال الفترة ما بين إعلان المقترح وتاريخ موافقة المساهمين على قرار الإعفاء؛ و

ب. خلال الأشهر الستة السابقة للإعلان عن المقترح لإصدار أوراق مالية جديدة، ولكن بعد المفاوضات أو المناقشات أو التوصل إلى تفاهات أو اتفاقات مع أعضاء مجلس إدارة الشركة فيما يتعلق بهذا الإصدار;

5-4-4 تعين الشركة المعروض عليها مستشاراً مهنيّاً مستقلاً لتزويد مساهميها المستقلين بالمشورة بشأن قرار الإعفاء;

6-4-4 تقدّم الشركة المعروض عليها تعميماً إلى مساهميها يتضمن التفاصيل بما يتوافق مع متطلبات وحدة عمليات السيطرة والاندماج والإستحواذ؛ و

7-4-4 يحصل مقدّم العرض على موافقة مصرف البحرين المركزي مسبقاً.

وحتى آخر تاريخ عملي ممكن، تم استيفاء الشرطين المنصوص عليهما في البندين 5-4-4 و 7-4-4 أعلاه. ويُتوقع الالتزام بالشروط الأخرى بعد الحصول على موافقة المساهمين المستقلين على قرار الإعفاء في اجتماع الجمعية العامة غير العادية.

5. قرار الإعفاء

1-5 خلفية قرار الإعفاء

كما هو موضح في القسم 1 (المقدمة)، ستؤدي الصفقة المقترحة إلى أن يملك مقدم العرض ما يقارب 50.07% من حقوق التصويت في الشركة: وهو مستوى يتجاوز عتبة الـ 30% المنصوص عليها في القاعدة (TMA-3.1.1) من وحدة عمليات السيطرة والاندماج والإستحواذ.

بموجب القاعدة (TMA-3.1.1)، فإن أي شخص يستحوذ، مع الأطراف المتحالفة معه، على 30% أو أكثر من حقوق التصويت في شركة مدرجة، يُلزم عادةً بتقديم عرض عام إلزامي إلى جميع المساهمين المتبقين في تلك الشركة وفقاً لأحكام وحدة عمليات السيطرة والاندماج والإستحواذ.

عملاً بأحكام القاعدة (TMA-3.1.15) تنص على أنه يجوز للأشخاص المعنيين في عرضي يخضع لمتطلب العرض الإلزامي التقدم بطلب إلى مصرف البحرين المركزي للإعفاء من ذلك الالتزام إذا كانت المعاملة في أي ظرف من الظروف بخلاف إصدار أوراق مالية جديدة كقابل لعملية الإستحواذ أو ضيق نقدي أو قرض ممنوح من شركة تابعة أو للوفاء بالالتزامات المتعلقة بتغطية إصدار الأوراق المالية (underwriting) بموافقة المصرف (القاعدة (TMA-3.1.15(c))). وتندرج الصفقة المقترحة ضمن هذه الفئة.

وقد منح مصرف البحرين المركزي موافقته المبدئية على هذا الإعفاء، رهناً باستيفاء الشروط المنصوص عليها في القاعدة (TMA-3.1.17)، بما في ذلك موافقة المساهمين المستقلين على قرار الإعفاء في اجتماع الجمعية العامة غير العادية.

2-5 أثر التصويت لصالح قرار الإعفاء

ينبغي للمساهمين النظر بعناية في النتائج التالية المترتبة على إقرار قرار الإعفاء:

(أ) التنازل عن حماية العرض الإلزامي. بالتصويت لصالح قرار الإعفاء، يتنازل المساهمون المستقلون عن حقهم وفقاً لأحكام وحدة عمليات السيطرة والاندماج والإستحواذ ضمن المجلد السادس من كتاب قواعد مصرف البحرين المركزي في الحصول على عرض إلزامي من مقدّم العرض بسعر لا يقل عن أعلى سعر دفعه مقدّم العرض أو أي شخص متحالّف معه مقابل أسهم في الشركة خلال الأشهر الستة السابقة لإعلان المقترح.

وقد استحوذ بنك جي إف إتش على 6,551,085 سهمًا في الشركة، تمثل 1.4% من رأس المال الصادر، خلال الأشهر الستة السابقة لإعلان المقترح، مما يرفع إجمالي مساهمته في رأس المال إلى 135,241,592 سهم مما يمثل 29.4% من رأس المال الصادر للشركة وفي 9 سبتمبر 2026، قام بنك جي إف إتش بنقل حقوق الانتفاع المتعلقة بملكيتها في الشركة البالغة 135,241,592 سهم، أي ما يمثل 29.4% من رأس المال الصادر للشركة إلى مقدم العرض.

(ب) سيطرة تتجاوز 50%. عقب الإتمام، سيملك مقدم العرض ما يقارب 50.07% من حقوق التصويت في الشركة، بما يتجاوز 50%. وينبغي للمساهمين الأخذ بالعلم أنه بمجرد أن يملك شخص والأطراف المتحالفة معه أسهمًا تتجاوز 50% من حقوق التصويت، يصبح لذلك الشخص وتلك الأطراف المتحالفة حرية الاستحواذ على مزيد من الأسهم في الشركة دون تحمّل أي التزام إضافي بموجب القاعدة (3.1-TMA) بتقديم عرض إلزامي.

(ج) احتمال الحد من العروض المنافسة. قد يكون المساهمون الذين يصوّتون لصالح قرار الإعفاء متخّلين عن فرصة الحصول على عرض إلزامي من شخص آخر قد يُبْطَل عن تقديم مثل هذا العرض بسبب ما ينتج عن ذلك من تركّز للسيطرة لدى الطرف المتحالف.

(د) عدم القابلية للنقل. بموجب القاعدة (3.1.18-TMA)، لا يجوز نقل الإعفاء الممنوح من مصرف البحرين المركزي فيما يتعلق بقرار الإعفاء أو التنازل عنه لأي شخص آخر.

3-5 شروط إعفاء مصرف البحرين المركزي

يخضع إعفاء مصرف البحرين المركزي للشروط التالية، كما هي منصوص عليها في القاعدة (3.1.17-TMA):

(أ) التصويت المستقل. يجب إقرار قرار الإعفاء بتصويت مستقل من مساهمي الشركة. ولهذا الغرض، يُقصد بـ «التصويت المستقل» تصويت المساهمين غير المعنيين بالصفقة المقترحة أو من ليس لهم مصلحة فيها (القاعدة (3.1.17-TMA)).

(ب) قرار منفصل. يكون قرار الإعفاء قرارًا منفصلًا عن جميع القرارات الأخرى المقترح طرحها في اجتماع الجمعية العامة غير العادية (القاعدة (3.1.17-TMA)).

(ج) الامتناع عن التصويت. يتمتع مقدّم العرض وأي أطراف أخرى غير مستقلة عنهم عن التصويت على قرار الإعفاء (القاعدة (3.1.17-TMA)). ولأن مقدّم العرض يملك أسهمًا في الشركة، سيُلزَم بالامتناع عن التصويت في اجتماع الجمعية العامة غير العادية.

(د) عدم الاستحواذ خلال الفترة المقيّدة. لم يستحوذ مقدّم العرض والأطراف المتحالفة معه، ولن يستحوذوا، على أي أسهم في الشركة أو أدوات قابلة للتحويل إلى أسهم في الشركة أو تمنح خيارات فيها: (1) خلال الفترة ما بين إعلان المقترح وتاريخ إقرار قرار الإعفاء؛ و(2) خلال الأشهر الستة السابقة لإعلان المقترح ولكن بعد المفاوضات أو المناقشات أو التوصل إلى تفاهات أو اتفاقات مع أعضاء مجلس إدارة الشركة فيما يتعلق بهذا الإصدار (القاعدة (3.1.17-TMA)). إلا أنه، حتى آخر تاريخ عملي ممكن، وخلال الأشهر الستة السابقة لتاريخ هذا التعميم:

- استحوذ بنك جي إف إتش على 6,551,085 سهمًا في الشركة، تمثّل 1.4% من رأس المال الصادر. وقبل الاستحواذ على هذه الأسهم، حصل بنك جي إف إتش على عدم ممانعة مصرف البحرين المركزي لشراؤها في السوق.

- في 9 سبتمبر 2026، قام بنك جي إف إتش بنقل حقوق الانتفاع المتعلقة بملكيته في الشركة البالغة ب 135,241,592 سهم، أي ما يمثل 29.4% من رأس المال الصادر للشركة إلى مقدم العرض وقد تم الحصول على عدم ممانعة مصرف البحرين المركزي على ذلك

(هـ) المستشار المهني المستقل. عينت اللجنة المستقلة التابعة لمجلس الإدارة سيكو ش.م.ب. (م) بصفتها المستشار المهني المستقل لتزويد مساهمها المستقلين بالمشورة بشأن قرار الإعفاء، وفقًا للقاعدة (3.1.17-TMA). وترد مشورة المستشار المهني المستقل في القسم الخامس من هذا التعميم. (تقرير المستشار المهني المستقل)

(و) التعميم. أُعِدَّ هذا التعميم ووُزِعَ على المساهمين وفقًا للقاعدة (3.1.17-TMA). متضمنًا المعلومات المطلوبة بموجب الملحق (TMA-A) من أحكام وحدة عمليات السيطرة والاندماج والإستحواذ ضمن المجلد السادس من كتاب قواعد مصرف البحرين المركزي.

(ز) موافقة مصرف البحرين المركزي. منح مصرف البحرين المركزي موافقته المبدئية المسبقة على الإعفاء من الالتزام بتقديم عرض إلزامي وفقًا للقاعدة (3.1.17-TMA). بشرط موافقة المساهمين المستقلين على قرار الإعفاء في اجتماع الجمعية العامة غير العادية، وrehنًا باستيفاء الشروط المنصوص عليها في القاعدة TMA-3.1.17 من وحدة عمليات السيطرة والاندماج والإستحواذ.

4-5 الملكيات الحالية لمقدّم العرض

حتى تاريخ هذا التعميم، يملك مقدم العرض 135,241,592 سهمًا عاديًا في الشركة، والتي تمثل نسبة 29.40% من رأس المال الصادر للشركة، دون أي طرف متحالف معه. ولا يملك مقدم العرض أي أدوات قابلة للتحويل إلى أسهم في الشركة أو حقوق اكتتاب فيها أو خيارات عليها.

5-5 حقوق التصويت المزمع الاستحواذ عليها

عند الإتمام، يكون مقدّم العرض قد استحوذ على 95,088,461 سهمًا، تمثّل ما يقارب 20.67% من رأس المال الصادر للشركة. وعند إتمام الصفقة المقترحة، سيبلغ إجمالي ملكية مقدم العرض 230,330,053 سهمًا، وهو ما يمثل نسبة 50.07% من رأس المال الصادر للشركة.

6. معلومات عن الشركة المعروض عليها

ترد المعلومات ذات الصلة عن الشركة المعروض عليها في الملحق الأول من هذا التعميم.

7. معلومات عن مقدّم العرض والاطراف المتحالفة

ترد المعلومات ذات الصلة عن مقدّم العرض والاطراف المتحالفة في الملحق الثاني من هذا التعميم.

8. رأي المستشار المهني المستقل

عينت اللجنة المستقلة التابعة لمجلس الإدارة سيكو ش.م.ب. (م) بصفتها المستشار المهني المستقل لتقديم مشورة مستقلة إلى المساهمين المستقلين بشأن الصفقة المقترحة وقرار الإعفاء، وفقاً للقاعدة (TMA-3.1.17(e)). ويرد النص الكامل لتقرير المستشار المهني المستقل في القسم الخامس (تقرير المستشار المهني المستقل) من هذا التعميم. ويُنصح المساهمون بشدة بقراءة تقرير المستشار المهني المستقل بالكامل.

وقد خلص المستشار المهني المستقل إلى ما يلي:

«استناداً إلى التحليل المعروض في هذا التقرير وبعد نظرنا الدقيق في شروط وأحكام الصفقة المقترحة، فإننا نرى أن هيكل الملكية الناتج، الذي بموجبه سيملك مقدم العرض 50.07% من حقوق الملكية في رأس مال شركة عقارات السيف ش.م.ب.، عادل ومعقول من الناحية المالية، وفي سياق الصفقة المقترحة إجمالاً. وبناءً على ذلك، نوصي المساهمين المستقلين بالتصويت لصالح قرار الإعفاء في اجتماع الجمعية العامة غير العادية.»

9. توصية اللجنة المستقلة التابعة لمجلس الإدارة

1-9 توصية اللجنة المستقلة التابعة لمجلس إدارة عقارات السيف

نظرت اللجنة المستقلة التابعة لمجلس الإدارة بعناية في شروط الصفقة المقترحة ومشورة المستشار المهني المستقل. وبناءً على هذه الاعتبارات، توصي اللجنة ، المساهمين المستقلين في الشركة بالتصويت لصالح قرار الإعفاء في سياق الصفقة المقترحة.

وُيُنصح المساهمون بقراءة تقرير المستشار المهني المستقل الوارد في القسم الخامس من هذا التعميم، وكذلك هذا التعميم بالكامل مع أي مستندات متاحة للاطلاع، قبل التصويت لصالح قرار الإعفاء أو ضده في اجتماع الجمعية العامة غير العادية.

وتجدر الإشارة إلى أن سعر إغلاق سهم شركة عقارات السيف ش.م.ب. في السوق في آخر تاريخ عملي ممكن بلغ 0.121 دينار بحريني للسهم.

2-9 حدود التوصية

عند تقديم توصياته، لم يأخذ المجلس في الاعتبار الأهداف الاستثمارية العامة أو الخاصة، أو الأوضاع المالية، أو الوضع الضريبي، أو سمات المخاطر، أو الاحتياجات والقيود والظروف الخاصة بأي مساهم فرد أو مجموعة من المساهمين. ولما كان لكل مساهم أو مجموعة من المساهمين أهداف وسمات استثمارية مختلفة، يوصي المجلس أي مساهم فرد أو مجموعة من المساهمين بالحصول على مشورة مستقلة في سياق محفظته الاستثمارية الخاصة. ويُنصح المساهمون المستقلون الذين يساورهم الشك بشأن الإجراء الذي ينبغي اتخاذه بالتشاور فوراً مع وسطائهم الماليين أو مديري بنوكهم أو محاسبهم أو غيرهم من المستشارين المهنيين المستقلين.

10. اجتماع الجمعية العامة غير العادية (EGM)

يُعقد اجتماع الجمعية العامة غير العادية في السينما الواقعة في اللبوان، مبنى 305، طريق 1403، الهملة، مملكة البحرين، في 11 أكتوبر 2026 الساعة 12:00 مساءً بغرض النظر في إقرار اجتماع الجمعية العامة غير العادية، المرفق بوصفه الملحق الثالث بهذا التعميم، وإقرارها إذا استُصوب ذلك. في حال عدم اكتمال النصاب القانوني للاجتماع المشار إليه أعلاه، فسيُعقد اجتماع ثاني بتاريخ 18 أكتوبر 2026، أو اجتماع ثالث، إذا اقتضى الأمر، بتاريخ 25 أكتوبر 2026، وذلك في الوقت والمكان نفسيهما.

11. الإجراء الواجب على المساهمين اتخاذه

سيجد المساهمون مرفقاً بهذا التعميم إشعار اجتماع الجمعية العامة غير العادية ونموذج التوكيل.

إذا تعذر عليكم حضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية شخصيًا وكنتم ترغبون في التصويت، فعليكم استكمال نموذج التوكيل المرفق وتوقيعه وإعادته وفقًا للتعليمات المطبوعة عليه. ويجب إيداع النموذج لدى مسجل أسهم الشركة، شركة البحرين للمقاصة، في مكتب 4001، مبنى 1435، طريق رقم 4626، مجمع 346، المنامة، مملكة البحرين، في موعد لا يتجاوز 24 ساعة قبل موعد اجتماع الجمعية العامة غير العادية.

إن استكمال نموذج التوكيل وإعادته لا يمنعكم من حضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية والتصويت شخصيًا فيه إذا قررتم لاحقًا القيام بذلك.

12. المستندات المتاحة للاطلاع

تتوفر نسخ من المستندات التالية للاطلاع عليها في المكتب المسجل للشركة في مكتب 2001، مبنى 2102، طريق 2825، مجمع 428، السيف، مملكة البحرين، خلال ساعات العمل العادية في أي يوم عمل اعتبارًا من تاريخ هذا التعميم بما يشمل تاريخ اجتماع الجمعية العامة غير العادية:

- (أ) عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة؛
- (ب) الرسالة الموجهة إلى مجلس إدارة السيف المؤرخة 30 أبريل 2026؛
- (ج) اتفاقية شراء الأسهم الخاصة بالسيف بين الشركة ومقدم العرض المؤرخة 25 أغسطس 2026؛
- (د) التقارير السنوية للشركة عن السنوات المالية الثلاث الأخيرة؛
- (هـ) تقرير المستشار المهني المستقل وخطاب موافقته؛
- (و) خطاب الموافقة الصادر عن المستشار القانوني؛
- (ز) موافقة مصرف البحرين المركزي على طلب الإعفاء وفقًا لأحكام وحدة عمليات السيطرة والاندماج والإستحواذ ضمن المجلد السادس من كتاب قواعد مصرف البحرين المركزي؛

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

عن اللجنة المستقلة التابعة لمجلس إدارة شركة عقارات السيف ش.م.ب. ونياً عنه


عيسى محمد نجيبى

رئيس مجلس الإدارة

خامسًا. تقرير المستشار المهني المستقل

تُرك ما تبقى من هذه الصفحة فارغًا عن قصد. ويبدأ تقرير المستشار المهني المستقل في الصفحة التالية.

تقرير المستشار المهني المستقل

إلى المساهمين المستقلين،
شركة عقارات السيف ش.م.ب.

16 سبتمبر 2026

حضرات السادة المحترمين،

تقرير المستشار المهني المستقل إلى المساهمين المستقلين في شركة عقارات السيف ش.م.ب. بشأن الصفقة المقترحة وقرار الإعفاء

لأغراض هذا التقرير، يكون لجميع المصطلحات المعرفة التي لم تُعرّف خلاف ذلك في هذا التقرير المعنى ذاته المحدد لها في تعميم مجلس إدارة الشركة المعروض عليها («التعميم») المؤرخ 16 سبتمبر 2026 المزمع إرساله من اللجنة المستقلة التابعة لمجلس الإدارة («المجلس») لشركة عقارات السيف ش.م.ب. («السيف» أو «الشركة» أو «الشركة المعروض عليها») إلى المساهمين المسجلين.

1. المقدمة

في 30 أبريل 2026، تلقى رئيس مجلس إدارة شركة عقارات السيف ش.م.ب. رسالة من بنك جي إف إتش ش.م.ب. تتضمن طلباً بأن تسعى الشركة للحصول على قرار الإعفاء فيما يتعلق باستحواذ مقترح من جي إف إتش سواء بصورة مباشرة أو من خلال شركة ذات غرض خاص أو صندوق استثماري على أسهم في السيف. وقد فصلت الرسالة الصفقة المقترحة التي تعتزم جي إف إتش سواء بصورة مباشرة أو من خلال شركة ذات غرض خاص أو صندوق استثماري بموجبها الاستحواذ على 73,601,479 سهماً تمثل 16% من رأس المال الصادر للسيف من الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي («الصفقة الأولى»)، ثم الاستحواذ لاحقاً على 21,486,982 من أسهم الخزينة التي تحتفظ بها السيف، وتمثل 4.67% من رأس المال الصادر («الصفقة الثانية»).

وعقب الإتمام الناجح للصفقة الأولى، ستملك جي إف إتش سواء بصورة مباشرة أو من خلال شركة ذات غرض خاص أو صندوق استثماري حصة قدرها 45.4% في الشركة، وهو ما يستوجب تقديم عرض إلزامي إلى مساهمي الشركة وفقاً لأحكام وحدة عمليات السيطرة والاندماج والاستحواذ ضمن المجلد السادس من كتاب قواعد مصرف البحرين المركزي. وسيؤدي الإتمام الناجح للصفقة الثانية إلى امتلاك جي إف إتش سواء بصورة مباشرة أو من خلال شركة ذات غرض خاص أو صندوق استثماري حصة سيطرة في الشركة قدرها 50.07%.

وحسب فهمنا، تقدّمت جي إف إتش بطلب إلى مصرف البحرين المركزي في 19 مارس 2026 للحصول على إعفاء من التزام جي إف إتش وأي أطراف متحالفة معها بتقديم عرض إلزامي إلى مساهمي الشركة بموجب القاعدة (3.1-TMA). وفي 6 أبريل 2026، منح مصرف البحرين المركزي موافقة مبدئية مشروطة على الإعفاء من هذا الالتزام، رهناً باستيفاء الشروط المفصلة في رسالة اللجنة المستقلة التابعة لمجلس إدارة الشركة إلى المساهمين في هذا التعميم.

في 9 سبتمبر 2026، قام بنك جي إف إتش بنقل حقوق الانتفاع المتعلقة بملكته في الشركة البالغة 135,241,592 سهم، أي ما يمثل 29.4% من رأس المال الصادر للشركة إلى مقدم العرض، ووفقاً للقاعدة (3.1.17-TMA)، عيّنت اللجنة المستقلة التابعة لمجلس إدارة السيف سيكو ش.م.ب. (م) بصفتها المستشار المهني المستقل للمساهمين المستقلين بشأن التصويت لصالح قرار الإعفاء أو ضده.

ويُلزم أي مساهمين معنيين بالصفقة المقترحة أو لهم مصلحة فيها بالامتناع عن التصويت على قرار الإعفاء في اجتماع الجمعية العامة غير العادية. يشكل هذا التقرير جزءاً من تعميم مجلس الإدارة، ويعرض التقييم المالي المستقل الذي أجرته سيكو لشروط الصفقة المقترحة وتوصيتها بشأن قرار الإعفاء.

2. الأحكام المرجعية

عَيّن المجلس سيكو ش.م.ب. (م) («سيكو») بصفتها المستشار المني المستقل لتقديم المشورة إلى المساهمين المستقلين في الشركة بشأن الشروط المالية للصفقة المقترحة وإبداء رأي حول التصويت لصالح قرار الإعفاء من عدمه في اجتماع الجمعية العامة غير العادية.

عند صياغة رأينا وتوصيتنا، استندنا إلى المعلومات والآراء والحقائق المقدّمة إلينا من إدارة ومجلس إدارة السياف، واعتمدنا على المعلومات الواردة في التعميم، والقوائم المالية المدقّقة للسياف، وغيرها من المعلومات العامة ذات الصلة التي جمعناها فيما يتعلق بالصفقة المقترحة. ومع أننا توخّينا العناية في مراجعة المعلومات التي اعتمدنا عليها، فإننا لم نتحقق منها بشكل مستقل، وبناءً على ذلك لا يمكننا أن نضمن ولا نضمن، ولا نتحمّل أي مسؤولية عن، دقة هذه المعلومات أو اكتمالها أو كفايتها. وبصرف النظر عن أي مما سبق، فقد أجرينا ما رأيناه ضروريًا أو مناسبًا من استفسارات واستخدمنا حكمنا في تقييم المعلومات ذات الصلة، ولسنا على علم بأي سبب يدعو للشك في موثوقيتها.

إن تقييم أو إبداء الرأي بشأن الآثار والتداعيات القانونية أو الاستراتيجية أو التأزيرية المترتبة لقبول الصفقة المقترحة أو رفضها يقع خارج نطاق عملنا، بما في ذلك أثرها على الآفاق المستقبلية للشركة ومساهميها. كما أننا لا نقيّم المزايا النسبية للصفقة المقترحة مقارنة بأي صفقات بديلة سبق النظر فيها أو قد يُنظر فيها مستقبلاً. وتظل هذه التقييمات مسؤولية مجلس إدارة السياف وإدارتها وحدهما. إلا أننا قد نعتد على تقييماتهما ونأخذها في الاعتبار، حيثما كان ذلك مناسبًا، عند صياغة توصياتنا.

لم نكن طرفًا في المفاوضات، إن وُجدت، التي أفضت إلى الصفقة المقترحة، ولم نشارك في المداولات التي أدّت إلى قرار مجلس إدارة السياف بالدخول في الصفقة المقترحة وما تبعها من إجراءات ذات صلة. ولا نضمن بموجب هذا التقرير مزايا الصفقة المقترحة، فيما عدا تكوين توصية للمساهمين المستقلين في الشركة بشأن قرار الإعفاء المتعلق بالصفقة المقترحة المطروح في اجتماع الجمعية العامة غير العادية. ولم يُطلب منا ولم نُخوّل باستقطاب، ولم نستقطب، أي إبداءات اهتمام من أي طرف ثالث فيما يتعلق بأسهم الشركة.

سيكو ليست مرتبطة أو ذات صلة بالسياف أو مقدم العرض أو أعضاء مجالس إدارتهما أو أي أطراف متحالفين معهم، وبناءً على ذلك، تُعدّ مؤهلة لتقديم مشورة مستقلة إلى المساهمين المستقلين.

أبلغنا مجلس إدارة السياف بأنه، حسب علمه واعتقاده، تم الإفصاح لنا عن جميع المعلومات الجوهرية المتعلقة بالصفقة المقترحة وأنه لم يتم إغفال أي أمور من شأنها أن تجعل أي معلومات قُدّمت إلينا غير صحيحة أو مضلّة أو غير دقيقة. وقد اعتمدنا على تأكيدات مجلس إدارة السياف بأن التعميم المتعلق بالصفقة المقترحة أُعدّ تحت إشرافه وأنه بذل كل العناية المعقولة للتأكد من أن الحقائق المذكورة والآراء المعبّر عنها فيه عادلة ودقيقة وغير مضلّة. ويتحمّل مجلس إدارة السياف المسؤولية مجتمعين ومنفردين وفقًا لذلك حسب إقرار مجلس الإدارة الوارد في التعميم.

لا يقتضي نطاق تعييننا أن نبدي، ولا نبدي، رأيًا في الآفاق المستقبلية للسياف. وبناءً على ذلك، لا نُبدي هنا أي رأي بشأن السعر الذي قد تُداول به أسهم الشركة في حال رفض المساهمين للصفقة المقترحة وقرار الإعفاء، أو بشأن الأداء المالي المستقبلي للشركة.

يستند رأينا إلى أوضاع السوق والظروف الاقتصادية وأوضاع القطاع وغيرها من الظروف السائدة، وكذلك إلى المعلومات المتاحة لنا، حتى آخر تاريخ عملي ممكن. ولا يعكس رأينا أي تطورات قد تكون حدثت بعد آخر تاريخ عملي ممكن، ولا نتحمّل أي مسؤولية عن تحديث رأينا أو تنقيحه أو إعادة تأكيده في ضوء أي تطور لاحق يقع بعد آخر تاريخ عملي ممكن وقد يؤثر بأي شكل على رأينا الوارد هنا.

عند صياغة توصياتنا، لم نأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الظروف الضريبية أو الأوضاع المالية أو القدرة على تحمّل المخاطر أو الاحتياجات الخاصة بأي مساهم بعينه. ولما كان المساهمون قد يختلفون في هذه الجوانب، فإننا ننصح مجلس إدارة السياف بأن يوصي أي مساهم يحتاج إلى إرشاد في مسائل الاستثمار الشخصي بالحصول على المشورة من وسيطه المالي أو مدير بنكه أو محاميه أو محاسبه أو مستشاره الضريبي أو غيرهم من المهنيين المناسبين.

يخضع هذا التقرير لقوانين مملكة البحرين ويُفسّر وفقًا لها. وهو مقصور حصراً على المسائل المتناولة صراحةً فيه ولا يجوز تفسيره على أنه يمتد إلى أي مسائل أخرى. ويجب قراءة توصيتنا بشأن الصفقة المقترحة مقترنةً بكامل محتويات هذا التقرير والتعميم المرافق له.

3. معلومات عن الشركة المعروض عليها

ترد المعلومات عن الشركة المعروض عليها في الملحق الأول من التعميم.

4. معلومات عن مقدّم العرض والأطراف المتحالفة

ترد المعلومات عن مقدّم العرض والأطراف المتحالفة في الملحق الثاني من التعميم.

5. أثر الصفقة المقترحة

تم بيان أثر الصفقة المقترحة في القسم الرابع من التعميم. (خطاب موجه للمساهمين من اللجنة المستقلة التابعة لمجلس الإدارة)

6. التحليل التاريخي لشركة عقارات السيف ش.م.ب.

1-6 الأسس العامة والبيانات التوضيحية

في سياق تحليلنا، اعتمدنا على الأسس والبيانات التوضيحية التالية:

- 1. القوائم المالية المدققة للسيف عن السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2023 و2024 و2025 و البيانات المالية المرحلية المراجعة للنصف الأول من العام المنتهي في 30 يونيو 2026؛
- 2. يبلغ رأس المال الصادر والمدفوع بالكامل للشركة حتى 30 يونيو 2026 46 مليون دينار بحريني ويتألف من 460 مليون سهم بقيمة اسمية قدرها 0.100 دينار بحريني لكل سهم؛
- 3. لدى الشركة 7,686,982 سهم خزينة كما في تاريخ 30 يونيو 2026؛
- 4. حتى آخر تاريخ عملي ممكن، لا توجد أي أوراق مالية قابلة للتحويل قائمة (بما في ذلك الخيارات) فيما يتعلق برأس مال الشركة؛ و
- 5. استُخرجت المعلومات المستخدمة في تقييمنا، حيثما كانت متاحة و/أو منطبقة، من التقارير السنوية والقوائم المالية والإعلانات والموقع الإلكتروني للشركة وموقع بورصة البحرين والمناقشات مع الإدارة والتقارير الصادرة عن مستشارين آخرين وأي معلومات وتقارير أخرى متاحة للعموم. ولا نقدم أي إقرار أو ضمانات، صريحة أو ضمنية، بشأن دقة هذه المعلومات أو اكتمالها.

2-6 قائمة الدخل والنسب الأساسية

النصف الأول 2026	2025	2024	2023	
5,544,859	12,541,967	13,598,615	15,110,154	إجمالي الإيرادات
(1,527,710)	(3,442,019)	(3,895,340)	(3,725,125)	ناقصًا: التكاليف المباشرة
4,017,149	9,099,948	9,703,275	11,385,029	إجمالي الربح
606,805	1,487,089	1,380,745	1,398,746	إيرادات تشغيلية أخرى
419,156	936,510	1,233,787	1,166,929	أرباح الاستثمارات
(3,019,194)	(5,723,071)	(6,226,906)	(6,317,628)	ناقصًا: المصروفات العمومية والإدارية
2,023,916	5,800,476	6,090,901	7,633,076	صافي الربح
(332,974)	(154,460)	(665,947)	(665,947)	خسارة القيمة العادلة غير المحققة على العقارات الاستثمارية
108,800	72,631	28,030	(666,821)	الحصة من ربح الاستثمار في مشروع مشترك
1,799,742	5,718,647	5,452,984	6,300,308	إجمالي الدخل الشامل

المصدر: القوائم المالية المدققة لشركة عقارات السيف ش.م.ب. للسنوات المنتهية في 2023 و2024 و2025، ولستة أشهر من 2026.

النسب الأساسية

النسب الأساسية	2023	2024	2025	النصف الأول 2026
هامش الربح الإجمالي	75%	71%	73%	72%
المصروفات العمومية والإدارية كنسبة من الإيرادات	42%	46%	46%	54%
هامش صافي الربح	51%	45%	46%	37%

المصدر: تحليل سيكو

3-6 قائمة المركز المالي والنسب الأساسية

النصف الأول 2026	2025	2024	2023	
4,562,449	5,653,008	4,926,598	3,861,410	المعدات والأثاث والسيارات
0	0	0	299,970	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
139,376,273	138,554,414	138,770,511	139,436,458	العقارات الاستثمارية
10,156,637	10,047,837	8,475,206	6,947,176	استثمار في مشروع مشترك
154,095,359	154,255,259	152,172,315	150,545,014	إجمالي الأصول غير المتداولة
3,605,196	3,162,511	4,106,305	4,374,250	الذمم المدينة التجارية وغيرها
16,810,918	20,357,695	20,859,041	24,075,219	الأرصدة البنكية والودائع لأجل والنقد
20,416,114	23,520,206	24,965,346	28,449,469	إجمالي الأصول المتداولة
174,511,473	177,775,465	177,137,661	178,994,483	إجمالي الأصول
46,000,000	46,000,000	46,000,000	46,000,000	رأس المال
(923,881)	(923,881)	(699,092)	0	أسهم الخزينة
23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000	الاحتياطي القانوني
92,784,933	95,399,610	93,546,072	91,711,208	الأرباح المبقاة
0	0	0	368,003	احتياطي استبدال الأثاث والتجهيزات
160,861,052	163,475,729	161,846,980	161,079,211	حقوق الملكية العائدة للملكي حقوق الملكية في الشركة الأم
2,976,977	3,085,688	3,307,994	3,461,871	الحصص غير المسيطرة
163,838,029	166,561,417	165,154,974	164,541,082	إجمالي حقوق الملكية
4,416,510	2,847,858	3,983,949	6,814,108	قروض لأجل (غير متداولة)
2,408,294	2,417,712	2,435,243	2,451,166	التزام عقد الإيجار (غير متداول)
285,940	281,783	268,545	255,691	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
7,110,744	5,547,353	6,687,737	9,520,965	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
403,530	2,323,443	1,557,309	1,014,529	قروض لأجل (متداولة)
18,395	17,531	15,923	14,462	التزام عقد الإيجار (متداول)
652,952	653,027	665,313	686,944	توزيعات الأرباح المستحقة والأرباح غير المطالب بها
2,487,823	2,672,694	3,056,405	3,216,501	الذمم الدائنة التجارية وغيرها
3,562,700	5,666,695	5,294,950	4,932,436	إجمالي الالتزامات المتداولة
10,673,444	11,214,048	11,982,687	14,453,401	إجمالي الالتزامات
174,511,473	177,775,465	177,137,661	178,994,483	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

المصدر: القوائم المالية المدققة لشركة عقارات السيف ش.م.ب. للسنوات المنتهية في 2023 و2024 و2025، وليست أشهر من 2026.

النسب الأساسية

النصف الأول 2026	2025	2024	2023	النسب الأساسية
3%	3%	3%	2%	الممتلكات والمعدات / إجمالي الأصول
80%	78%	78%	78%	العقارات الاستثمارية / إجمالي الأصول
10%	11%	12%	13%	النقد / إجمالي الأصول
94%	94%	93%	92%	حقوق الملكية / إجمالي الأصول

المصدر: تحليل سيكو

4-6 قائمة التدفقات النقدية

النصف الأول 2026	2025	2024	2023	
				التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
1,799,742	5,718,647	5,452,984	6,300,308	صافي ربح السنة
				التعديلات:
463,247	806,249	1,044,444	986,177	الاستهلاك
(419,156)	(936,510)	(1,233,787)	(1,166,929)	أرباح الودائع لأجل
123,512	194,686	205,217	286,839	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
288,886	602,487	816,984	949,277	تكاليف التمويل
27,938	66,269	59,480	65,205	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
332,974	154,460	665,947	665,947	خسارة القيمة العادلة غير المحققة على العقارات الاستثمارية
(108,800)	(72,631)	(28,030)	666,821	الحصة من ربح الاستثمار في مشروع مشترك
	(184,256)	0	0	الربح من بيع العقارات الاستثمارية
(3,770)	0	0	(1,677)	الربح من استبعاد المعدات والأثاث والسيارات
	0	0	30,000	تعديلات أخرى
2,504,573	6,349,401	6,983,239	8,781,968	الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
				التغيرات في رأس المال العامل:
(385,451)	382,068	(336,000)	(232,284)	الذمم المدينة التجارية وغيرها
(211,292)	(352,651)	(156,709)	(850,744)	الذمم الدائنة التجارية وغيرها
1,907,830	6,378,818	6,490,530	7,698,940	الصافي
(23,781)	(53,031)	(46,626)	(2,170)	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
1,884,049	6,325,787	6,443,904	7,696,770	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
				التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(199,351)	(185,933)	(405,898)	(571,610)	شراء المعدات والأثاث والسيارات
(328,169)	(1,348,688)	(1,403,764)	(359,714)	الإنفاق على الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ
	(17,115)	0	(255,712)	الإضافات إلى العقارات الاستثمارية
3,770	1,962	0	1,918	متحصلات التصرف في المعدات والأثاث والسيارات
	(1,500,000)	(1,500,000)	0	الإضافات إلى الاستثمار في مشروع مشترك
	263,008	0	0	متحصلات بيع العقارات الاستثمارية
3,042,833	2,261,167	(404,000)	300,000	صافي الحركة في الودائع لأجل ذات استحقاق أصلي
				يزيد على 90 يومًا
257,439	1,303,550	1,632,515	632,879	أرباح الودائع لأجل المستلمة
2,776,522	777,951	(2,081,147)	(252,239)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من/(المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
				التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(4,523,205)	(4,099,701)	(4,161,631)	(3,709,520)	توزيعات الأرباح المدفوعة
0	(224,789)	(699,092)	0	شراء أسهم الخزينة
(351,261)	(369,957)	(2,287,379)	(2,128,018)	القروض لأجل المسددة
(165,050)	(399,470)	(584,833)	(729,022)	تكاليف التمويل المدفوعة على القروض لأجل
(125,000)	(250,000)	(250,000)	(250,000)	التزام عقد الإيجار المدفوع (بما في ذلك تكاليف التمويل)
(5,164,516)	(5,343,917)	(7,982,935)	(6,816,560)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية

صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه	627,971	(3,620,178)	1,759,821	(503,945)
النقد وما في حكمه في 1 يناير	6,787,248	7,415,219	3,795,041	5,554,862
النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر	7,415,219	3,795,041	5,554,862	5,050,917

المصدر: القوائم المالية المدققة لشركة عقارات السيف ش.م.ب. للسنوات المنتهية في 2023 و2024 و2025، ولستة أشهر من 2026.

7. تقييم شروط الصفقة المقترحة وقرار الإعفاء

عند تقييم الشروط المالية للصفقة المقترحة، أخذنا في الاعتبار المعايير التالية فيما يتعلق بالشركة:

(أ) تحليل الأداء المالي التاريخي؛

(ب) تحليل الأداء السوقي لسعر سهم الشركة في بورصة البحرين؛

(ج) السيولة وحجم التداول لأسهم الشركة في بورصة البحرين؛

(د) أساس تحديد أسهم الاستحواذ؛

(هـ) تقارير التقييم المستقلة للعقارات الاستثمارية للشركة؛

(و) اعتبارات أخرى ذات صلة قد يكون لها تأثير جوهري على تقييمنا للصفقة المقترحة وقرار الإعفاء.

يستند تقييمنا إلى افتراض استمرار الشركة كمنشأة عاملة مستمرة. ولم نقوم بتقييم أو تقدير أي قيمة تصفية للشركة في تقييمنا.

لقد أخذنا في الاعتبار مناهج التقييم التالية للوصول إلى القيمة العادلة للأسهم العادية للشركة ولتقييم الشروط المالية للصفقة المقترحة:

1-7 تقييم شركة عقارات السيف ش.م.ب.

للتوصل إلى القيمة العادلة للأسهم العادية لشركة عقارات السيف تم اعتماد منهج تقييم التدفقات النقدية المخصومة (DCF) بغرض تقييم الشروط المالية للصفقة المقترحة. ويستند منهج التقييم بالتدفقات النقدية المخصومة إلى التدفقات النقدية الحرة للمنشأة (FCFF) عن الفترة المتوقعة من السنة المالية 2026 إلى السنة المالية 2030 إضافة إلى القيمة النهائية. وقد احتُسب المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال (WACC) للشركة واستُخدم لخصم التدفقات النقدية الحرة المتوقعة إلى قيمتها الحالية. وأُجري تحليل التدفقات النقدية المخصومة لكل من عقارات السيف، ومجمع السيف المحرق، وفريزر سويتس السيف، والسيف للترفيه، والليوان. وُحِدَت القيمة العادلة باستخدام طريقة مجموع الأجزاء، بجمع القيمة المتأتية من كل منشأة للوصول إلى القيمة العادلة للسهم في شركة عقارات السيف ش.م.ب. وتُشتق قيمة المنشأة (EV) للسيف بناءً على منهجية مجموع الأجزاء على النحو التالي:

- (1) تُشتق قيمة منشأة عقارات السيف ومجمع السيف المحرق باحتساب مجموع القيمة الحالية للتدفقات النقدية الحرة المتوقعة للمنشأة باستخدام متوسط مرجح لتكلفة رأس المال قدره 13.2% مع قيمة نهائية مشتقة باستخدام معدل رسملة قدره 9.75%؛
- (2) تُشتق قيمة منشأة فريزر سويتس باحتساب مجموع القيمة الحالية للتدفقات النقدية الحرة المتوقعة للمنشأة باستخدام متوسط مرجح لتكلفة رأس المال قدره 13.2% مع قيمة نهائية مشتقة باستخدام معدل رسملة قدره 10.4%؛
- (3) تُشتق قيمة منشأة السيف للترفيه باحتساب مجموع القيمة الحالية للتدفقات النقدية الحرة المتوقعة للمنشأة باستخدام متوسط مرجح لتكلفة رأس المال قدره 13.2% مع معدل نمو نهائي قدره 2%؛
- (4) ثم تُعدَّل القيمة العادلة لتشمل صافي نقد قدره 12.8 مليون دينار بحريني والقيمة العادلة لليوان البالغة 6.7 مليون دينار بحريني (المشتقة بناءً على تحليل تدفقات نقدية مخصومة بمتوسط مرجح لتكلفة رأس المال قدره 10% ومعدل رسملة قدره 9.75%);
- (5) ينتج عن تقييم مجموع الأجزاء إجمالي تقييم لحقوق الملكية قدره 85 مليون دينار بحريني للشركة.

ويرد فيما يلي ملخص لتقييم التدفقات النقدية المخصومة:

المنشأة	الحصة (%)	قيمة المنشأة (د.ب.)	قيمة السيف (بحسب الملكية) (د.ب.)
عقارات السيف	100%	42,165,180	42,165,180
مجمع السيف المحرق	72.5%	3,646,443	2,643,671
فريزر سويتس السيف	100%	7,700,240	7,700,240
السيف للترفيه	100%	12,773,844	12,773,844

الإجمالي	66,285,708	65,282,936
صافي الدين	-12,751,151	
الشركات الزميلة (الليون)	6,971,015	
قيمة حقوق الملكية	85,005,102	
عدد الأسهم (#)	460	
القيمة العادلة للسهم (بالفلس)	185	

استنادًا إلى تقييم مجموع الأجزاء بطريقة التدفقات النقدية المخصومة، الذي يأخذ في الاعتبار مختلف المنشآت ضمن الشركة، فضلًا عن استثمارها في الشركات الزميلة، تبلغ القيمة العادلة الإجمالية للشركة 0.185 دينار بحريني للسهم.

2-7 تفصيل المتوسط المرجّح لتكلفة رأس المال

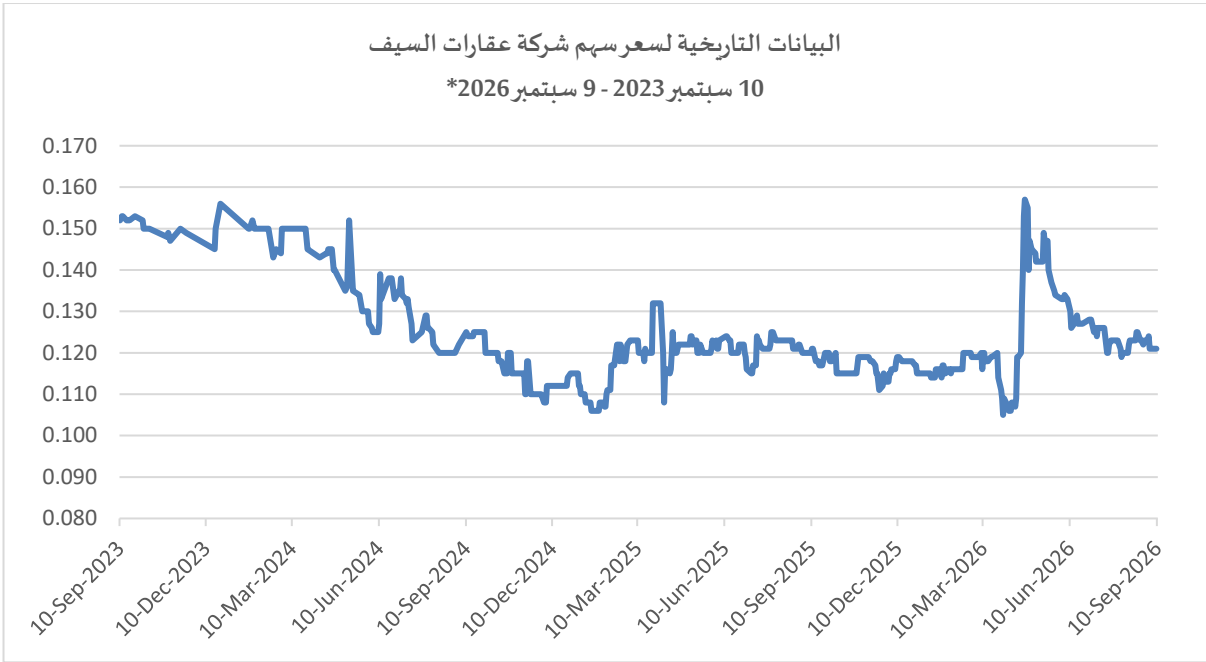
يرد أدناه تفصيل المتوسط المرجّح لتكلفة رأس المال لشركة عقارات السيف، بينما عُرض احتساب المتوسط المرجّح لتكلفة رأس المال لليوان بشكل منفصل نظرًا للاختلاف في عنصر الدين ضمن تكلفة رأس المال.

عقارات السيف	
الدين	
تكلفة الدين	6.9%
معدل الضريبة الفعلي	0.0%
نسبة الدين من هيكل رأس المال	2.7%
التكلفة المرجّحة للدين	0.2%
حقوق الملكية	
معدل العائد الخالي من المخاطر	7.13%
علاوة مخاطر حقوق الملكية	5.0%
معامل بيتا المستهدف	0.764
علاوة مخاطر الحجم	2.4%
تكلفة حقوق الملكية	13.3%
نسبة حقوق الملكية من هيكل رأس المال	97.3%
التكلفة المرجّحة لحقوق الملكية	13.0%
المتوسط المرجّح لتكلفة رأس المال	13.2%

الليون	
الدين	
تكلفة الدين	7.10%
معدل الضريبة الفعلي	0.00%
نسبة الدين من هيكل رأس المال	52.8%
التكلفة المرجّحة للدين	3.7%
حقوق الملكية	
معدل العائد الخالي من المخاطر	7.13%
علاوة مخاطر حقوق الملكية	5.0%
معامل بيتا المستهدف	0.764
علاوة مخاطر الحجم	2.4%
تكلفة حقوق الملكية	13.3%
نسبة حقوق الملكية من هيكل رأس المال	47.2%
التكلفة المرجّحة لحقوق الملكية	6.3%
المتوسط المرجّح لتكلفة رأس المال	10.0%

3-7 بيانات الأسعار وأحجام التداول التاريخية

أسهم الشركة مُدرجة ومتداولة في بورصة البحرين. وحتى آخر تاريخ عملي ممكن، بلغ السعر المُدرج للشركة في بورصة البحرين 0.121 دينار بحريني للسهم. ويوضّح الرسم البياني أدناه حركة سعر سهم الشركة على مدى السنوات الثلاث الماضية من 10 سبتمبر 2023 إلى 9 سبتمبر 2026.



*Source: share price information sourced from Refinitiv as at 9 September 2026

*المصدر: معلومات سعر السهم كما في 9 سبتمبر 2026 من ريفينيتيف

ويرد فيما يلي تحليل لسعر وحجم التداولات على أسهم عقارات السيف من 10 سبتمبر 2023 إلى 9 سبتمبر 2026:

- خلال الفترة محل التحليل، بلغ سعر إغلاق السهم 0.121 دينار بحريني، وجرى آخر تداول للأسهم في 9 سبتمبر 2026.
- خلال الفترة محل التحليل، جرى التداول في 593 يومًا، بما يمثل 54.2% من إجمالي الأيام التقويمية مشتملة لأول وآخر يوم من الفترة المذكورة أعلاه.
- بلغ حجم التداول اليومي لأسهم الشركة أعلى مستوياته عند 3,962,604 سهمًا (1% من رأس المال الصادر) في 5 مايو 2024.
- خلال الفترة محل التحليل، بلغ أعلى سعر إغلاق للسهم 0.157 دينار بحريني في 23 أبريل 2026، وبلغ أدنى سعر إغلاق للسهم 0.105 دينار بحريني في 31 مارس 2026.
- بلغ إجمالي عدد أسهم الشركة المتداولة خلال الفترة ما يمثل 12.0% من رأس المال المصدر للشركة.

يُنصح المساهمون بأن أداء التداولات السابقة لأسهم الشركة لا ينبغي بأي حال من الأحوال الاعتماد عليها كمؤشر أو وعد بأدائها التداولي المستقبلي.

المتوسط السعري المرجّح بالحجم (VWAP)	السعر لكل سهم (د.ب.)	الحجم كنسبة % من إجمالي رأس المال الصادر
المتوسط السعري المرجّح بالحجم للفترة من 10 سبتمبر 2023 إلى 31 ديسمبر 2023	0.150	0.35%
المتوسط السعري المرجّح بالحجم للفترة من 1 يناير 2024 إلى 31 ديسمبر 2024	0.129	4.60%
المتوسط السعري المرجّح بالحجم للفترة من 1 يناير 2025 إلى 31 ديسمبر 2025	0.118	3.09%
المتوسط السعري المرجّح بالحجم للفترة من 1 يناير 2026 إلى 9 سبتمبر 2026	0.129	4.00%

7.4 المقارنة مع سعر السوق والقيمة الدفترية

اعتبارًا من آخر تاريخ عملي، يبلغ السعر السوقي لسهم الشركة المدرج في بورصة البحرين 0.121 دينار بحريني للسهم. في حين تبلغ القيمة الدفترية للسهم كما في 30 يونيو 2026 مبلغ 0.356 دينار بحريني للسهم.

وبحسب تقييم التدفقات النقدية المخصومة (DCF) بلغت القيمة العادلة للسهم الذي أجراه المستشار المالي المستقل، 0.185 دينار بحريني، وهو ما يمثل علاوة على السعر السوقي للسهم في بورصة البحرين بحسب آخر تاريخ عملي بنسبة 52.9% أو بمقدار 0.064 دينار بحريني للسهم، كما يمثل خصمًا بنسبة 48.0% أو بمقدار 0.171 دينار بحريني عن القيمة الدفترية للسهم كما في 30 يونيو 2026.

ومن ناحية أخرى، يمثل سعر العرض 0.180 دينار بحريني للسهم علاوة على السعر السوقي للسهم في بورصة البحرين كما في آخر تاريخ عملي بنسبة 48.8% و بمقدار 0.059 دينار بحريني للسهم، كما يمثل خصمًا بنسبة 49.5% أو بمقدار 0.176 دينار بحريني للسهم عن القيمة الدفترية للسهم كما في 30 يونيو 2026.

8. اعتبارات أخرى ذات صلة

1-8 قرار الإعفاء بوصفه شرطًا مسبقًا للصفقة المقترحة

يخضع إتمام الصفقة المقترحة لاستيفاء الشروط المسبقة التالية:

1. قرار الإعفاء (Whitewash Resolution): موافقة المساهمين المستقلين على قرار الإعفاء في اجتماع الجمعية العامة غير العادية. في حال عدم موافقة المساهمين المستقلين على قرار الإعفاء من الالتزام بتقديم عرض استحواذ إلزامي، فلن يتم تنفيذ الصفقة المقترحة.
2. الموافقة التنظيمية: الحصول على جميع الموافقات أو عدم الممانعات أو التصاريح المطلوبة من مصرف البحرين المركزي وبورصة البحرين.
3. استيفاء جميع الشروط المنصوص عليها في القاعدة 3.1.17-TMA من وحدة عمليات السيطرة والاندماج والاستحواذ
4. توقيع اتفاقية شراء الأسهم الخاصة بالسيف بين السيف ومقدم العرض
5. توقيع اتفاقية شراء الأسهم الخاصة بالهيئة العامة للتأمين الاجتماعي بين الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي ومقدم العرض
6. الحصول على موافقة إدارة مراقبة الأسواق المالية (CMSD) على توزيع مستندات الصفقة وجدول أعمال اجتماع الجمعية العامة غير العادية
7. نشر جدول أعمال اجتماع الجمعية العامة غير العادية في إحدى الصحف المحلية، والدعوة إلى انعقاد الاجتماع بعد انقضاء واحد وعشرين (21) يومًا تقويميًا من تاريخ النشر. وفي حال عدم انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية بعد انقضاء هذه المدة، فإن أي تمديد لها يكون وفقًا للمتطلبات المنصوص عليها في قانون الشركات التجارية.
8. إقرار المساهمين المستقلين في الشركة لقرار الإعفاء خلال اجتماع الجمعية العامة غير العادية؛ و
9. الحصول على جميع الموافقات الرسمية أو عدم الممانعة أو التصاريح من مصرف البحرين المركزي وبورصة البحرين.

2-8 التنازل عن الحق في الحصول على عرض إلزامي

ينبغي على المساهمين المستقلين العلم بأنه بالتصويت لصالح قرار الإعفاء سيتنازلون عن حقهم في الحصول على عرض إلزامي بشأن أسهمهم في الشركة من مقدم العرض، وفقًا للقاعدة (3.1-TMA).

9. الرأي والخلاصة

استنادًا إلى التحليل السابق المعروض في هذا التقرير، وبعد النظر المتأن في شروط الصفقة المقترحة، نرى أن الشروط المالية على النحو المفصّل في الرسالة إلى مجلس الإدارة وفي التعميم عادلة ومعقولة. وبناءً على ذلك، فإن توصيتنا إلى المساهمين المستقلين هي التصويت لصالح قرار الإعفاء في سياق الصفقة المقترحة في اجتماع الجمعية العامة غير العادية.

يُقدّم هذا الرأي حصريًا لمنفعة المساهمين المستقلين في الشركة ومجلس إدارتها في تقييمهم للشروط المالية للصفقة المقترحة، ولا يجوز استخدامه أو الاعتماد عليه لأي أغراض أخرى، أو توزيعه على أي أشخاص آخرين، دون موافقة خطية مسبقة من سيكو. ولا تشكل هذه الآراء، ولا ينبغي الاعتماد عليها بوصفها، توصية لأي مساهم أو منتج لأي حقوق له بشأن كيفية تصرفه في أسهمه في الشركة فيما يتعلق بالصفقة المقترحة وقرار الإعفاء أو أي أمر متصل بذلك. وتظل التوصية التي سيقدمها مجلس إدارة عقارات السيف إلى المساهمين مسؤولية مجلس إدارة عقارات السيف وحده.

يخضع هذا الرأي لقوانين مملكة البحرين ويُفسّر وفقًا لها، وهو مقصور حصريًا على المسائل المذكورة فيه ولا يمتد بالاستنتاج إلى أي مسألة أخرى.

وتفضّلوا بقبول فائق الاحترام،

عن والنيابة عن

سيكو ش.م.ب. (م)

Signed by:



884E01B79BAE406...

أيمن جادالله

رئيس الخدمات المصرفية الاستثمارية

Signed by:



BE64FC5FC316434...

يوسف بوجري

نائب الرئيس التنفيذي للمجموعة

سادسًا. عوامل المخاطر

ينبغي على المساهمين أن ينظروا بعناية في عوامل المخاطر التالية المرتبطة بالصفقة المقترحة، إضافة إلى المعلومات الأخرى الواردة في هذا التعميم. والقائمة التالية لا تمثل قائمة شاملة لجميع المخاطر وأوجه عدم اليقين، وقد تؤثر مخاطر أخرى غير معروفة للشركة حاليًا أو تعتبرها الشركة غير جوهرية في الوقت الراهن تأثيرًا سلبيًا أيضًا على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها بعد الصفقة.

1-6 المخاطر المتعلقة بالصفقة المقترحة

مخاطر عدم الإتمام

يخضع إتمام الصفقة المقترحة للحصول على إعفاء من الالتزام بتقديم عرض إلزامي وفقًا لأحكام وحدة عمليات السيطرة والاندماج والاستحواذ ضمن المجلد السادس من كتاب قواعد مصرف البحرين المركزي. ولا يوجد أي ضمان بأن هذا الشرط سيُستوفى أو سيُتنازل عنه. وفي حال عدم إتمام الصفقة المقترحة، تكون الشركة قد تكبدت تكاليف استشارية وتكاليف متعلقة بالصفقة دون أن تحقق أيًا من المنافع المتوقعة. ويخضع إتمام الصفقة المقترحة أيضًا لاستيفاء الشروط السابقة المحددة في القسم 2.4 من الجزء الرابع من هذا التعميم الصادر عن مجلس الإدارة. (خطاب موجه للمساهمين من اللجنة المستقلة التابعة لمجلس الإدارة)

تقلّب سعر السهم

قد يؤدي الإعلان عن الصفقة المقترحة وإتمامها إلى تقلّب في السعر السوقي لأسهم الشركة. وقد تتذبذب قيمة أسهم الاستحواذ، وقد يختلف السعر السوقي لأسهم الشركة عقب الإتمام اختلافًا جوهريًا عن السعر السائد وقت الإعلان.

2-6 المخاطر المتعلقة بسيطرة مقدّم العرض بعد الصفقة

تغيّر السيطرة

عند الإتمام، سيصبح مقدم العرض المساهم المسيطر في الشركة، بامتلاكه ما يقارب 50.07% من حقوق التصويت. وسيمنح ذلك مقدم العرض نفوذًا كبيرًا على عمليات الشركة وتوجيهها الاستراتيجي، بما في ذلك القدرة على تعيين أغلبية أعضاء مجلس الإدارة أو عزلهم. وعلاوة على ذلك، فبمجرد أن يمتلك مقدم العرض أكثر من 50% من حقوق التصويت في الشركة، سيكون حرًا في الاستحواذ على مزيد من الأسهم دون تكبد أي التزام بتقديم عرض إلزامي.

إنفاذ الحمایات التعاقدية

ستتضمن أي اتفاقية بيع وشراء يتم إبرامها إقرارات وضمائمات وتعويضات من مقدّم العرض لصالح البائع. إلا أنه عقب الإتمام، سيصبح مقدم العرض مسيطرًا على الشركة. وقد يخلق ذلك صعوبات عملية أمام الشركة في إنفاذ حقوقها التعاقدية أو رفع دعوى ضد مساهمها المسيطر في حال الإخلال بالاتفاقية. وقد يعيق نفوذ مقدم العرض على مجلس إدارة الشركة الجديد وعلى إدارتها قدرة الشركة على السعي إلى سبل الانتصاف التي تحقق مصلحة جميع المساهمين.

3-6 المخاطر المتعلقة بالقطاع والمنطقة

المخاطر الجيوسياسية والاقتصادية

تعمل الشركة ومقدّم العرض بشكل رئيسي في منطقة الشرق الأوسط، وهي منطقة معرضة لمخاطر جيوسياسية واقتصادية كلية مرتفعة. وقد يؤدي عدم الاستقرار السياسي والاضطرابات المدنية والنزاعات المسلحة والتوترات العابرة للحدود إلى تعطيل الأعمال وسلاسل الإمداد، وتقييد الوصول إلى الأسواق الرئيسية، وإضعاف ثقة المستهلك، وخلق حالة من عدم اليقين التشغيلي. ويرتبط الأداء الاقتصادي للمنطقة ارتباطًا وثيقًا بأسواق الطاقة العالمية؛ وبناءً على ذلك، يمكن أن تؤثر تقلّبات أسعار النفط تأثيرًا كبيرًا على الإنفاق الحكومي والاستهلاك الخاص والنمو الاقتصادي العام. وإضافة إلى ذلك، فإن ممارسة الأعمال في الأسواق الناشئة تنطوي على التعرّض لأطر قانونية وتنظيمية ومؤسسية آخذة في التطور، قد تُطبّق بشكل غير متسق أو تخضع لتغيّر مفاجئ، مما يزيد من تكاليف الامتثال ومن عدم اليقين التنظيمي.

المنافسة في قطاع العقارات

يُتسم قطاع العقارات في مملكة البحرين بتنافسية عالية، مع وجود العديد من الكيانات المحلية والإقليمية التي تتنافس بنشاط على الحصة السوقية. وقد تحدّ هذه المنافسة من قدرة الشركة على رفع الأسعار أو توسيع حصتها السوقية أو الحفاظ على أدائها المالي الحالي.

التضخم وضغوط التكاليف

القطاع عرضة للزيادات في تكاليف المدخلات، بما في ذلك الصيانة والتنظيف والمرافق والعمالة. وقد يؤثر أي ضغط تضخمي مستمر أو أي اضطراب في جانب العرض تأثيرًا جوهريًا على هوامش الربح الإجمالي. وقد تكون قدرة الشركة على تمرير هذه التكاليف إلى المستهلكين محدودة بفعل ديناميكيات المنافسة وحساسية المستهلك تجاه الأسعار.

المخاطر التنظيمية ومخاطر الامتثال

تخضع الشركة لرقابة تنظيمية صارمة. وقد يؤدي عدم الامتثال للقوانين المعمول بها أو التغيرات في الأنظمة التنظيمية، مثل فرض ضرائب أو إعانات أو متطلبات بيئية جديدة، إلى التأثير على الأداء المالي أو التسبب في تعطل الأعمال.

فرض ضرائب جديدة، بما في ذلك ضريبة دخل الشركات

قد يتأثر الأداء المالي المستقبلي للشركة سلبًا بفرض ضرائب جديدة أو بإدخال تغييرات على الإطار الضريبي القائم في مملكة البحرين، بما في ذلك احتمال تطبيق نظام ضريبة دخل الشركات (CIT). وأي تغييرات من هذا القبيل قد تزيد من الالتزامات الضريبية للشركة ومن تكاليف الامتثال، وتقلل من صافي الربحية، وتؤثر سلبًا على التدفقات النقدية التشغيلية والحرّة.

وتظل طبيعة أي تشريعات ضريبية مستقبلية ونطاقها وتوقيتها وتطبيقها أمورًا غير مؤكدة، ولا يمكن تقديم أي ضمان بشأن مدى تأثير الشركة بها. وفي حال فرضها وانطباقها على الشركة، فإن الضرائب الإضافية، بما في ذلك ضريبة دخل الشركات، قد تقلل من الأرباح المتاحة للمساهمين، وتؤثر سلبًا على المركز المالي للشركة وعلى تقييمها، وبالتالي تؤثر على القيمة السوقية لأسهم الشركة.

الملحق الأول — معلومات عن الشركة

1. الهوية المؤسسية

شركة عقارات السيف ش.م.ب. («الشركة») هي شركة مساهمة عامة تأسست في مملكة البحرين بموجب السجل التجاري رقم 44344، ومدرجة في بورصة البحرين تحت الرمز (SEEF). ويقع المكتب المسجل للشركة في مكتب 2001، مبنى 2102، طريق 2825، مجمع 428، السيف، مملكة البحرين. وتتركز أنشطتها الرئيسية في قطاع العقارات، ولا سيما في تملك وإدارة مختلف المجمعات التجارية وأصول التجزئة والأصول التجارية وأصول الضيافة في أنحاء المملكة. ويقوم نموذج العمل الأساسي للسيف على الإدارة والتشغيل المباشرين لمحفظة واسعة من وجهات التسوق والترفيه، بما في ذلك مجمع السيف، وعقارات أخرى متنوعة مثل الليوان ومجمع السيف مدينة عيسى ومجمع السيف المحرق. ويتمثل موقع الشركة في السوق في كونها شركة متكاملة للتطوير والتشغيل العقاري ضمن قطاع التسوق والترفيه والذي يتسم بالتنافسية الشديدة في البحرين. وقد واجه أداؤها في السنوات الأخيرة تحديات جراء الزيادة المطردة في وجهات التسوق والترفيه الأخرى في البحرين. وبالنسبة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، سجلت الشركة صافي ربح قدره 5.8 مليون دينار بحريني، بانخفاض عن 6.1 مليون دينار بحريني في الفترة السابقة، و7.6 مليون دينار بحريني في عام 2023.

2. رأس المال

حتى تاريخ هذا التعميم، يبلغ رأس المال الصادر للشركة 46,000,000 دينار بحريني، ويتألف من 460,000,000 سهم عادي بقيمة 0.100 دينار بحريني لكل سهم، مدفوعة بالكامل. ويحمل كل سهم عادي صوتًا واحدًا. وحتى تاريخ هذا التعميم، لا توجد أي خيارات أو أوامر اكتتاب أو حقوق تحويل قائمة تؤثر على أسهم الشركة.

3. كبار المساهمين

حتى آخر تاريخ عملي ممكن، يمتلك مساهمان 5% أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة، حيث يمتلك مقدّم العرض 135,241,592 سهمًا تمثل 29.40% من رأس المال الصادر، وتمتلك الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي 122,735,695 سهمًا تمثل 26.68% من رأس المال الصادر. ولا يمتلك أي مساهم آخر 5% أو أكثر. ويبين الجدول التالي كبار المساهمين في الشركة حتى آخر تاريخ عملي ممكن:

اسم المساهم	الجنسية	عدد الأسهم	نسبة التملك %
سيف إكوتي غروث إنفستمنت	جزر الكايمن	135,241,592	29.4%
الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي	البحرين	122,735,695	26.7%
مساهمون آخرون	متعددة	202,022,713	43.9%
الإجمالي		460,000,000	100%

وخلال الأشهر الستة السابقة لتاريخ هذا التعميم، استحوذ بنك جي إف إتش على 6,551,085 سهمًا في الشركة، تمثل 1.4% من رأس المال الصادر. في 9 سبتمبر 2026، قام بنك جي إف إتش بنقل حقوق الانتفاع المتعلقة بملكيتة في الشركة البالغة 135,241,592 سهم، أي ما يمثل 29.4% من رأس المال الصادر للشركة إلى مقدم العرض.

4. الحوكمة

تعمل السيف وفقًا لقانون الشركات التجارية البحريني وسائر التشريعات ذات الصلة في مملكة البحرين. وقد صُمم إطار حوكمة الشركة ليمثل لميثاق حوكمة الشركات الصادر عن وزارة الصناعة والتجارة ولقواعد مصرف البحرين المركزي.

1-4 مجلس الإدارة

يتولى مجلس الإدارة المسؤولية عن التوجّه الاستراتيجي للشركة والإشراف الإداري والمسائل المالية والتواصل مع أصحاب المصلحة. ويتألف المجلس من أعضاء مستقلين وغير تنفيذيين. واعتبارًا من السنة المالية 2025، يُنظّم إشراف المجلس من خلال عدة لجان رئيسية. وترد فيما يلي تفاصيل مناصب أعضاء المجلس وتصنيفاتهم وأدوارهم ضمن اللجان الرئيسية:

- اللجنة التنفيذية: يرأسها السيد ماجد الخان.
- لجنة المسؤولية الاجتماعية للشركة: ترأسها السيدة سحر المناعي.
- لجنة التدقيق: يرأسها السيد سطاتم القصبي.
- لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة: يرأسها رئيس مجلس الإدارة، السيد عيسى نجبي.

الاسم	المنصب	التصنيف	أدوار أخرى
عيسى محمد نجيب	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي / مستقل	رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة عضو لجنة المسؤولية الاجتماعية للشركة
سطوم سليمان القصبي	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي / مستقل	رئيس لجنة التدقيق
ماجد عبدالله الخان	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي / غير مستقل	رئيس اللجنة التنفيذية
أنور محمد مراد	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي / مستقل	
سحر راشد المناعي	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي / مستقل (تمثل الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي)	رئيس لجنة المسؤولية الاجتماعية للشركة عضو لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة
زايد علي الأمين	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي / مستقل	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة عضو لجنة المسؤولية الاجتماعية للشركة
محمد إبراهيم البستي	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي / مستقل (يمثل الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي)	رئيس لجنة فريزر سويتس عضو اللجنة التنفيذية
سارة خليل نورالدين	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي / مستقل	رئيس لجنة الترفيه عضو اللجنة التنفيذية
أحمد حبيب قاسم	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي / مستقل	عضو اللجنة التنفيذية عضو لجنة فريزر سويتس عضو لجنة الترفيه
أحمد فؤاد المطوع	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي / مستقل	عضو لجنة فريزر سويتس عضو لجنة الترفيه عضو لجنة التدقيق

تتبع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة أحكام المادة 188 من قانون الشركات التجارية في تحديد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة. وقد بلغت المكافآت المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مبلغ 240,000 دينار بحريني. كما يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة بدل حضور عن جلسات اجتماعات المجلس واللجان، بلغ إجماليه 52,400 دينار بحريني عن السنة المالية 2025. وتماشياً مع الأداء المالي للشركة، تضمنت سياسة مكافآت الإدارة التنفيذية عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 إجمالي رواتب ومكافآت وبدلات قدره 569,490 دينار بحريني لأعلى ستة تنفيذيين.

وترد فيما يلي نبذة عن أعضاء مجلس الإدارة.

السيد عيسى محمد نجيب (رئيس مجلس الإدارة)

السيد نجيب عضو مجلس إدارة مستقل وغير تنفيذي، ويشغل منصب رئيس مجلس الإدارة. وهو عضو في مجلس الإدارة منذ أكثر من 14 عامًا، ويرأس أيضًا لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة، وهو عضو في لجنة المسؤولية الاجتماعية للشركة. ويتمتع السيد نجيب بخبرة تزيد على 38 عامًا في مناصب العضوية والمناصب التنفيذية في قطاع العقارات، ويدير عددًا من الأعمال العائلية.

السيد سطاتم سليمان القصبي (نائب رئيس مجلس الإدارة)

السيد القصبي عضو مجلس إدارة مستقل وغير تنفيذي، ويشغل منصب رئيس لجنة التدقيق في المجلس. ويتمتع بخبرة تزيد على 26 عامًا في الصيرفة الإسلامية وقطاع العقارات، إضافة إلى توليه عضوية مجالس إدارة في عدد من الشركات في مختلف أنحاء دول مجلس التعاون الخليجي.

السيد ماجد عبدالله الخان (عضو مجلس الإدارة)

السيد الخان عضو مجلس إدارة غير تنفيذي وغير مستقل، وهو عضو في المجلس منذ عام واحد، ويشغل منصب رئيس اللجنة التنفيذية. ويتمتع بخبرة تزيد على 24 عامًا في الاستثمارات والعقارات، ويشغل عددا من مناصب رئاسة وعضوية مجالس الإدارة في العديد من الشركات. ، وهو أيضًا الرئيس التنفيذي وعضو مجلس إدارة شركة إنفراكورب.

السيد أنور محمد مراد (عضو مجلس الإدارة)

السيد مراد عضو مجلس إدارة مستقل وغير تنفيذي في المجلس. ويتمتع بخبرة تزيد على 32 عامًا في الخدمات المصرفية الخاصة والمصرفية للشركات والمصرفية للأفراد والخزينة وإدارة المخاطر والعمليات. وهو عضو مجلس إدارة في عدة شركات عقارية واستثمارية وشركات إدارة أصول، ويشغل منصب نائب الرئيس التنفيذي للمجموعة في مصرف السلام.

السيدة سحر راشد المناعي (عضو مجلس الإدارة)

السيدة المناعي عضو مجلس إدارة مستقل وغير تنفيذي، معيّنة من قبل الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي، وتشغل منصب رئيس لجنة المسؤولية الاجتماعية للشركة، وهي عضو في لجنة التدقيق وفي لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة. وتتمتع بخبرة تزيد على 20 عامًا في القطاع الحكومي، حيث شغلت مناصب قيادية متعددة. وهي الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للتأمين الاجتماعي، وعضو مجلس إدارة في شركات إدارة أصول وشركات عقارية.

السيد زايد علي الأمين (عضو مجلس الإدارة)

السيد الأمين عضو مجلس إدارة مستقل وغير تنفيذي في المجلس، وعضو في لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة وفي لجنة المسؤولية الاجتماعية للشركة. ويتمتع بخبرة تزيد على 27 عامًا في القطاعين المالي والاستثماري، ويشغل مناصب عضوية متعددة في مجالس إدارة في قطاعات المصارف والاستثمار والعقارات والتأمين، إضافة إلى شغله مناصب قيادية في الشركة العائلية.

السيد محمد إبراهيم البستي (عضو مجلس الإدارة)

السيد البستي عضو مجلس إدارة مستقل وغير تنفيذي، وعضو في اللجنة التنفيذية. ويتمتع بخبرة تزيد على 46 عامًا في المناصب التنفيذية في المؤسسات المالية. كما يشغل مناصب عضوية مجلس إدارة في شركتين تابعتين للسيف، هما فريزر سويتس السيف – البحرين ذ.م.م. والسيف للترفيه ذ.م.م.

السيدة سارة خليل نورالدين (عضو مجلس الإدارة)

السيدة نورالدين عضو مجلس إدارة مستقل وغير تنفيذي، وعضو في اللجنة التنفيذية. وتتمتع بخبرة تزيد على 16 عامًا في مجال الاستثمار، وتحديدًا إدارة الأصول والأسهم الخاصة، وتشغل أدوار عضوية مجلس إدارة في قطاعات العقارات وأسواق المال والرعاية الصحية. وهي أيضًا نائب الرئيس التنفيذي للاستثمار في شركة أصول لإدارة الأصول.

السيد أحمد حبيب قاسم (عضو مجلس الإدارة)

السيد قاسم عضو مجلس إدارة مستقل وغير تنفيذي، وعضو في اللجنة التنفيذية. ويتمتع بخبرة تزيد على 21 عامًا في الحوكمة وصياغة السياسات والإدارة المالية، وقد شغل أدوارًا قيادية متعددة. وهو رئيس مجلس إدارة شركة كواليتي واير برودكتس ذ.م.م، وعضو مجلس إدارة في عدة شركات في البحرين في قطاعات مختلفة.

السيد أحمد فؤاد المطوع (عضو مجلس الإدارة)

السيد المطوع عضو مجلس إدارة مستقل وغير تنفيذي، وعضو في لجنة التدقيق. ويتمتع بخبرة تزيد على 4 أعوام في إدارة المشاريع والاستشارات وتطوير الأعمال. وهو أيضًا عضو مجلس إدارة في فريزر سويتس السيف – البحرين ذ.م.م. والسيف للترفيه ذ.م.م.

يملك أعضاء مجلس الإدارة الحصص التالية في الشركة حتى آخر تاريخ عملي ممكن، بشكل مباشر أو من خلال أشخاص ذوي صلة:

اسم العضو	الحصة
عيسى محمد نجيب	1,788,457 (0.39%)
سطام سليمان القصبي	240,000 (0.05%)

ماجد عبدالله الخان	-
أنور محمد مراد	-
سحر راشد المناعي	10,000 (0.0022%)
زايد علي الأمين	-
محمد إبراهيم البستكي	-
سارة خليل نورالدين	-
أحمد حبيب قاسم	-
أحمد فؤاد المطوع	4,902,635 (1.07%)

لم يتعامل أي من أعضاء مجلس الإدارة بمقابل في أي حصص في الشركة خلال فترة الأشهر الستة السابقة لآخر تاريخ عملي ممكن. ولن يتلقى أي عضو مجلس إدارة أو عضو من الإدارة العليا أي مكافأة صفقة أو أتعاب نجاح أو تعويض مشروط فيما يتعلق بالإتمام. ولدى أعضاء مجلس الإدارة التاليين مصالح مباشرة أو غير مباشرة في مقدّم العرض وفي الصفقة المقترحة:

- أ. ماجد عبدالله الخان: الرئيس التنفيذي لشركة إنفراكورب ش.م.ب (م)، وهي شركة زميلة لبنك جي إف إتش.
- ب. سطاتم سليمان القصيبي: الرئيس التنفيذي لبنك الخليجي ش.م.ب حتى 31 مارس 2026، وهو شركة تابعة لبنك جي إف إتش.
- ج. سحر راشد المناعي: الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للتأمين الاجتماعي، وهي طرف في الصفقة المقترحة.
- د. سارة خليل نورالدين: نائب الرئيس التنفيذي للاستثمار في شركة أصول لإدارة الأصول، ذراع إدارة الأصول التابع للهيئة العامة للتأمين الاجتماعي، وهي طرف في الصفقة المقترحة.
- هـ. محمد إبراهيم البستكي: عضو مجلس إدارة شركة البحرين مارينا رزیدنس ذ.م.م، وهي شركة مملوكة بالكامل للهيئة العامة للتأمين الاجتماعي.
- و. أحمد المطوع: يمتلك أسهمًا في بنك جي إف إتش.

5. المساهمات والتعاملات

(أ) لا تمتلك الشركة أي أسهم في مقدّم العرض، ولم تتعامل بمقابل في أي من أسهم مقدّم العرض خلال فترة الأشهر الستة السابقة لآخر تاريخ عملي ممكن. (ب) لم يتعامل أي من أعضاء مجلس الإدارة بمقابل في أسهم مقدّم العرض خلال الأشهر الستة السابقة لآخر تاريخ عملي ممكن. ولن يتلقى أي عضو مجلس إدارة أو عضو من الإدارة العليا للشركة أي مكافأة صفقة أو أتعاب نجاح أو أي شكل آخر من التعويض المشروط فيما يتعلق بإتمام الصفقة المقترحة. ولدى أعضاء مجلس الإدارة التاليين مصالح مباشرة أو غير مباشرة في مقدّم العرض وفي الصفقة المقترحة:

- (1) ماجد عبدالله الخان: الرئيس التنفيذي لشركة إنفراكورب ش.م.ب (م)، وهي شركة زميلة لبنك جي إف إتش.
 - (2) سطاتم سليمان القصيبي: الرئيس التنفيذي لبنك الخليجي ش.م.ب حتى 31 مارس 2026، وهو شركة تابعة لبنك جي إف إتش.
 - (3) سحر راشد المناعي: الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للتأمين الاجتماعي، وهي طرف في الصفقة المقترحة.
 - (4) سارة خليل نورالدين: نائب الرئيس التنفيذي للاستثمار في شركة أصول لإدارة الأصول، ذراع إدارة الأصول التابع للهيئة، وهي طرف في الصفقة المقترحة.
 - (5) محمد إبراهيم البستكي: عضو مجلس إدارة شركة البحرين مارينا رزیدنس ذ.م.م، وهي شركة مملوكة بالكامل للهيئة.
 - (6) أحمد المطوع: يمتلك أسهمًا في بنك جي إف إتش.
- (ج) لا تمتلك سيكو ش.م.ب (م)، بصفتها المستشار المهني المستقل للشركة، أي أسهم في الشركة، ولا تمتلك أي أسهم في مقدّم العرض أو الأطراف المتحالفة.. وقد عُيِّن المستشار المهني المستقل على أساس أتعاب ثابتة، ولا تكون أتعابه مشروطة بنتيجة المعاملة المقترحة.

(د) سيصوّت أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين يمتلكون حصصًا نفعية على قرار الإعفاء وفقًا لتقييمهم الفردي لمزايا الصفقة المقترحة. ولدرء أي لبس، سيحق لأعضاء مجلس الإدارة الذين يكونون مساهمين مستقلين بالتصويت ولم يتعامل أي شخص مشار إليه في الفقرات (أ) إلى (د) أعلاه بمقابل في أسهم الشركة خلال الأشهر الستة السابقة لآخر تاريخ عملي ممكن.

6. المعلومات المالية

استُخرجت المعلومات المالية الموجزة التالية من القوائم المالية المدققة للشركة:

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025: قائمة الدخل — الدخل التشغيلي: 11,523,547 دينار بحريني؛ صافي الربح: 5,800,476 دينار بحريني؛ إجمالي الدخل الشامل: 5,718,647 دينار بحريني؛ ربحية السهم الأساسية والمخفضة: 13.10 فلس. قائمة المركز المالي — إجمالي الأصول: 177,775,465 دينار بحريني؛ إجمالي حقوق الملكية: 166,561,417 دينار بحريني؛ رأس المال: 46,000,000 دينار بحريني؛ الأرباح المُبقاة: 95,399,610 دينار بحريني.

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024: قائمة الدخل — الدخل التشغيلي: 12,317,807 دينار بحريني؛ صافي الربح: 6,090,901 دينار بحريني؛ إجمالي الدخل الشامل: 5,452,984 دينار بحريني؛ ربحية السهم الأساسية والمخفضة: 12.23 فلس. قائمة المركز المالي — إجمالي الأصول: 177,137,661 دينار بحريني؛ إجمالي حقوق الملكية: 165,154,974 دينار بحريني؛ رأس المال: 46,000,000 دينار بحريني؛ الأرباح المُبقاة: 93,546,072 دينار بحريني.

7. إفصاحات أخرى

حتى آخر تاريخ عملي ممكن، لا تمتلك الشركة أي أسهم في مقدّم العرض أو الأطراف المتحالفة، ولم تتعامل بمقابل في أي من أسهم الأطراف المتحالفة خلال فترة الأشهر الستة السابقة لآخر تاريخ عملي ممكن.

لا يمتلك المستشار المهني المستقل أي مصلحة في الشركة حتى آخر تاريخ عملي ممكن، ولم يتعامل بمقابل في أسهم مقدم العرض أو الأطراف المتحالفة أو الشركة خلال الأشهر الستة السابقة لآخر تاريخ عملي ممكن. وقد عُيّن المستشار المهني المستقل على أساس أتعاب ثابتة، ولا تكون أتعابه مشروطة بنتيجة المعاملة المقترحة.

وحسب علم الشركة واعتقادها، لا توجد أي ظروف من شأنها أن تُفقد المستشار المهني المستقل أهليته للعمل مستشارًا مستقلًا ولإصدار التقرير المطلوب وفقًا لأحكام وحدة عمليات السيطرة والاندماج والإستحواذ ضمن المجلد السادس من كتاب قواعد مصرف البحرين المركزي (Module TMA).

الملحق الثاني — معلومات عن مقدّم العرض والأطراف المتحالفة

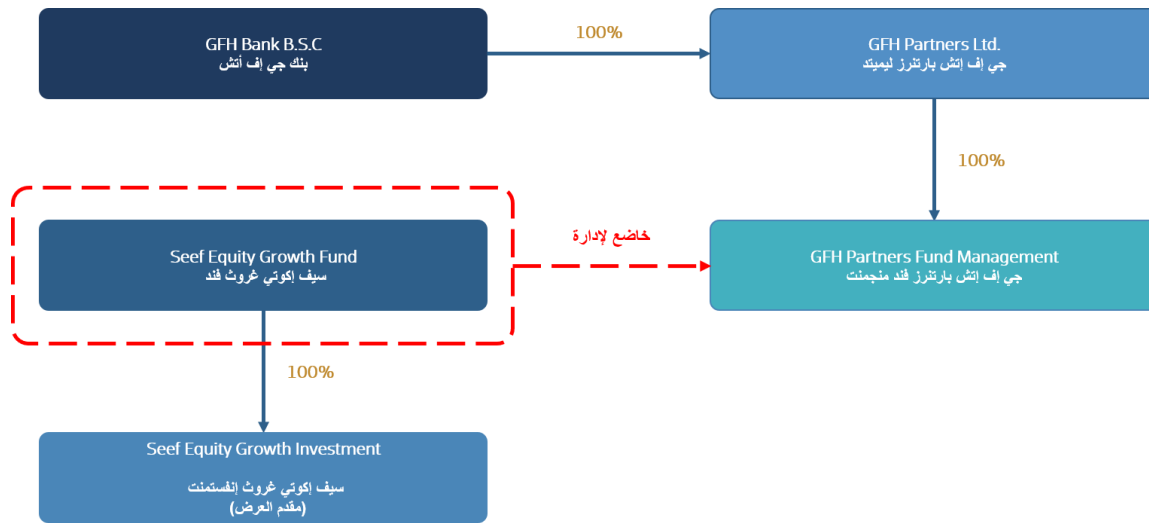
مقدّم العرض

1. المعلومات العامة

سيف إكوتي غروث إنفستمنت ("مقدم العرض") وهي كيان ذو غرض خاص مؤسس في جزر الكايمان في 9 مارس 2026 برقم تسجيل إم سي 432387. مقدم العرض مملوك بالكامل لسيف إكوتي غروث فند والتي تسيطر عليها بالكامل جي إف إتش بارتنز فند منجمنت ، و المملوكة بالكامل لـ جي إف إتش بارتنز ليميتد، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لبنك جي إف إتش. ترد ادناه التفاصيل المتعلقة بـ جي إف إتش باعتبارها الشركة الأم النهائية لمقدم العرض

2. هيكل الملكية

هيكل ملكية مقدم العرض مفصلة ادناه



3. نوايا مقدّم العرض

يعتزم مقدم العرض زيادة مساهمته الحالية في الشركة ودعم نموها وتوسّعها المستقبليين.

4. حالة الإدراج ونسبة الأسهم الحرة المتداولة

يعتزم مقدم العرض المحافظة على استمرار إدراج أسهم الشركة في بورصة البحرين عقب إتمام الصفقة. ستصل ملكية مقدم العرض إلى 50.07% عند الانتام، مما يؤدي لخفض نسبة الأسهم الحرة المتداولة إلى 49.93% (باستثناء اسهم الخزينة). يعتزم مقدم العرض ضمان استمرار الشركة في استيفاء الحد الأدنى من متطلبات الاسهم الحرة المتداولة المعمول بها لدى بورصة البحرين.

5. الأطراف المتحالفة

الأطراف المتحالفة حسب التعريف الوارد في مسرد مصطلحات وحدة عمليات السيطرة والاندماج والإستحواذ:

1- بنك GFH

2- واي كيانات استثمارية أخرى تدار من قبل GFH أو الشركات التابعة لها أو الشركات الزميلة لها

6. الإفصاحات

حتى آخر تاريخ عملي ممكن، بإستثناء اتفاقية شراء الأسهم الخاصة بشركة السيف لا توجد أي اتفاقيات أو ترتيبات جوهرية بين الشركة ومقدم العرض.

حتى آخر تاريخ عملي ممكن، لا يملك أي من مقدم العرض أو أي من أعضاء مجلس إدارته أو مساهميه أي أهم في الشركة بإستثناء ما تم الإفصاح عنه في الملحق الأول

7. الشركة المالكة النهائية (الشركة الام) والأطراف المتحالفة

1. الهوية المؤسسية لبنت التمويل الخليجي (جي إف إتش)

بنك جي إف إتش ش.م.ب («جي إف إتش») هو مجموعة مالية متنوعة يقع مقرها الرئيسي في البحرين، ومدرجة في أربع بورصات، وهي بورصة البحرين وبورصة الكويت وسوق دبي المالي وسوق أبوظبي للأوراق المالية. ويتمتع بخبرة تزيد على 25 عامًا في الأسواق المحلية والإقليمية والعالمية، وتتقدم مجموعة واسعة من المنتجات والخدمات التي تشمل إدارة الثروات والاستثمار الائتمان الخاص وعمليات الخزينة والاستثمارات لحسابها الخاص. وتعمل جي إف إتش عبر كامل نطاق الأسواق الخاصة، مضطلعًا بالاستثمارات المباشرة والاستثمارات الدولية المشتركة مع مديري الأصول العالميين الرائدة، والاستثمارات الثانوية، والشراكات العامة الاستراتيجية، وحلول حقوق الملكية المهيكلية. ويحافظ على تركيز موضوعي على قطاعات متنوعة تشمل الرعاية الصحية وعلوم الحياة والتعليم والخدمات اللوجستية والبنية التحتية الصناعية والقطاع السكني والضيافة والتكنولوجيا والطاقة والبنية التحتية. والبنك شركة مساهمة بحرينية عامة تأسست في مملكة البحرين بموجب السجل التجاري رقم 44136. ويقع المكتب المسجل لمقدم العرض في مكتب 22، مبنى 1436، طريق 4626، مجمع 346، واجهة المنامة البحرية، مملكة البحرين.

2. هيكل رأس المال وهيكل المجموعة والأعمال (جي إف إتش)

تأسست جي إف إتش في 6 نوفمبر 1999. ويبلغ رأس ماله المصرح به 2,500,000,000 دولار أمريكي، ورأس ماله الصادر 1,015,637,367 دولار أمريكي، مقسّمًا إلى 3,832,593,838 سهمًا بقيمة 0.265 دولار أمريكي لكل سهم. في 9 سبتمبر 2026، قام بنك جي إف إتش بنقل حقوق الانتفاع المتعلقة بملكته في الشركة البالغة 135,241,592 سهم، أي ما يمثل 29.4% من رأس المال الصادر للشركة إلى مقدم العرض وقد تم الحصول على عدم ممانعة مصرف البحرين المركزي على ذلك.

جي إف إتش بنك جملة إسلامي تأسس عام 1999 في مملكة البحرين. وتُمارس أنشطة أعمال جي إف إتش وفقًا لمبادئ الشريعة الإسلامية، وتشمل الأدوات المالية القابلة للتداول، إلى جانب حلول التمويل المهيكل، والأوراق المالية، وإدارة السيولة، التي تهدف إلى تحقيق عوائد مربحة للمستثمرين. وفي عام 2004، تحوّل جي إف إتش من شركة مساهمة مغلقة إلى شركة مساهمة عامة. وأسهمه مدرجة في بورصة البحرين وبورصة الكويت وسوق دبي المالي وسوق أبوظبي للأوراق المالية. واعتبارًا من عام 2025، يدير البنك إجمالي أصول ومتوسط أصول تحت الإدارة يتجاوز مجتمعةً 23.61 مليار دولار أمريكي، مدعومًا بالنمو المستمر لمنصته المتنوعة عبر إدارة الثروات والاستثمار وإيرادات الائتمان والتمويل وإيرادات الخزينة والاستثمار الخاص.

ولدى جي إف إتش أيضًا استثمارات في عدة شركات تابعة وزميلة تتراوح بين كيانات مالية وتجارية وكيانات ذات أغراض خاصة وشركات قابضة. وترد فيما يلي شركاته التابعة الرئيسية والجزئية مع وصف لأنشطتها التجارية. ولم تُدرج الكيانات الأخرى غير الجوهرية هنا، غير أن المعلومات المتعلقة بها متاحة في التقارير السنوية لـ جي إف إتش.

الكيان	نسبة الملكية (%)	الوصف
خليجي بنك ش.م.ب (Khaleeji Bank B.S.C.)	82.95%	خليجي بنك ش.م.ب هو الشركة التابعة للصيرفة التجارية لـ جي إف إتش، ويقع مقره الرئيسي في مملكة البحرين ويعمل بموجب ترخيص للصيرفة الإسلامية للأفراد من مصرف البحرين المركزي. تأسس خليجي بنك عام 2004 وهو مدرج ومتداول علنًا في بورصة البحرين. ويقدم البنك خدمات الصيرفة للأفراد والصيرفة للشركات وإدارة الثروات ومنتجات الاستثمار المهيكلية وتسهيلات تمويل المشاريع.
جي إف إتش إيكويتيز ش.م.ب (م) (GFH Equities B.S.C (c))	85.68%	جي إف إتش إيكويتيز شركة استثمار بديل وإدارة أصول، تشارك الشركات وتقديم حلول استراتيجية للعملاء العالميين. تقدم الشركة استثمارات الأسهم الخاصة، واستثمارات أسهم النمو، والائتمان الخاص، والاستثمارات في الحالات الخاصة، وغيرها من الاستراتيجيات البديلة. وتستثمر في شركات على مستوى العالم، مع تركيز على الاستثمارات المباشرة في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا والشراكات الاستراتيجية في مناطق جغرافية أخرى.
جي إف إتش بارتنرز ليميتد (GFH Partners Ltd)	100%	جي إف إتش بارتنرز ليميتد شركة تابعة مملوكة بالكامل لـ جي إف إتش وتركز على أعمال إدارة الأصول العقارية العالمية. ويقع مقرها الرئيسي في مركز دبي المالي العالمي، وهي خاضعة لرقابة سلطة دبي

للخدمات المالية، ولها حضور في البحرين والسعودية والمملكة المتحدة وأوروبا والولايات المتحدة. وتدير حاليًا أصولًا عقارية تزيد على 6 مليارات دولار أمريكي في الولايات المتحدة والمملكة المتحدة والسعودية والإمارات، تشمل الأصول الصناعية واللوجستية والسكنية وسكن الطلاب والرعاية الصحية.		
جي إف إتش كابيتال المحدودة السعودية (GFH Capital Limited KSA)	100%	جي إف إتش كابيتال المحدودة السعودية (GFH Capital Limited KSA)
إنفراكورب ش.م.ب (م) (Infracorp B.S.C.))	49.1%	إنفراكورب ش.م.ب (م) (Infracorp B.S.C.))

وبوصفها شركة مساهمة عامة، يستند إطار حوكمة الشركات في جي إف إتش إلى الإرشادات الصادرة عن وزارة الصناعة والتجارة بموجب قانون الشركات التجارية («القانون») الصادر بالمرسوم رقم (21) لسنة 2001 وتعديلاته، ولوائح ميثاق حوكمة الشركات لعام 2018 الصادر بالمرسوم رقم (19) لسنة 2018، والمرسوم الوزاري رقم (91) لسنة 2022 بشأن تعديل بعض أحكام ميثاق حوكمة الشركات، ووحدة الضوابط الرقابية العليا (HC Module) الصادرة عن مصرف البحرين المركزي بموجب كتاب قواعده - المجلدين الثاني والسادس وتعديلاتها، وقواعد الإدراج المعتمدة من مجلس إدارة بورصة البحرين في اجتماعه (2019/4) بتاريخ 2019/10/08 وتعديلاتها.

3. المساهمون المسيطرون الهائون في جي إف إتش

جي إف إتش شركة مساهمة بحرينية عامة، مدرجة في أربع بورصات، وهي بورصة البحرين وبورصة الكويت وسوق دبي المالي وسوق أبوظبي للأوراق المالية. واعتبارًا من 31 ديسمبر 2025، كانت قاعدة مساهمي جي إف إتش تتألف من 6,558 مساهمًا يمتلكون 3,832,593,838 سهمًا بقيمة اسمية قدرها 0.265 دولار أمريكي للسهم. وحتى 31 أغسطس 2026، يمتلك المساهمون التاليين 5% أو أكثر من أسهم جي إف إتش:

الاسم	عدد الأسهم	نسبة الملكية
كي بوينت (Keypoint) (بشكل مباشر وغير مباشر لصالح خطة تحفيز موظفي جي إف إتش)	293,368,583	7.655%

والمخولون بالتوقيع عن جي إف إتش المسجلان لدى وزارة الصناعة والتجارة هما السيد هشام أحمد الرئيس والسيد صلاح عبدالله شريف، وكلّ منهما مخول بالتوقيع منفردًا.

4. الحوكمة (جي إف إتش)

أعضاء مجلس إدارة ، بنك جي إف إتش ش.م.ب.

يُدار بنك جي إف إتش ش.م.ب من قبل رئيسه التنفيذي هشام الرئيس، بدعم من الإدارة التنفيذية والعليا. ويتألف المجلس من الأعضاء العشرة التاليين:

الاسم	المنصب
عبدالمحسن الراشد	رئيس مجلس الإدارة
غازي فيصل الهاجري	نائب رئيس مجلس الإدارة

هشام أحمد الرئيس	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة
سمو الشيخة منوة بنت علي آل خليفة	عضو مجلس الإدارة
علي مراد علي مراد	عضو مجلس الإدارة
فواز طلال التميمي	عضو مجلس الإدارة
درويش عبدالله الكتبي	عضو مجلس الإدارة
عبدالعزیز عبد الحميد البسام	عضو مجلس الإدارة
عبدالله جهاد الزين	عضو مجلس الإدارة
راشد ناصر الكعبي	عضو مجلس الإدارة

نبذة عن أعضاء مجلس إدارة جي إف إتش

السيد عبد المحسن الراشد

السيد عبد المحسن رئيس مجلس إدارة بنك جي إف إتش ش.م.ب، وهو خبير استثماري رفيع الخبرة يتمتع بمسيرة مهنية بارزة ومتميزة تمتد لأكثر من 40 عامًا. وتغطي خبرته المؤسسية شريحة واسعة من السوق مع تركيز شديد على قطاعي العقارات والاستثمار. ومنذ عام 1982، يشغل السيد الراشد منصب الشريك الإداري في مجموعة الراشد ذائعة الصيت، بما يبرز قيادته وخبرته في المجال المتطلب لإدارة المجموعات المؤسسية. وطوال مسيرته المتميزة، شغل أيضًا عضوية مجالس إدارة العديد من الشركات، إضافة إلى شغله منصب المدير التنفيذي في شركات مختلفة في المملكة العربية السعودية. وقد تلقى السيد الراشد تعليمه في جامعة سياتل (الولايات المتحدة)، حيث حصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال. وقد أسهمت خلفيته الأكاديمية، مقترنة بخبرته الصناعية الواسعة، في نجاحه وفي مكانته المتنامية في دول مجلس التعاون الخليجي ضمن مجال القيادة المؤسسية المتطلب.

السيد غازي فيصل الهاجري

السيد غازي الهاجري نائب رئيس مجلس إدارة بنك جي إف إتش ش.م.ب، يمتلك خبرة مهنية تمتد إلى 23 عاما يساهم بها في المجموعة.. وفي أدواره السابقة، كان السيد الهاجري الرئيس التنفيذي لشركة وفرة الدولية للاستثمار، وهي شركة إدارة أصول مقرها الكويت تبلغ أصولها المُدارة 7 مليارات دولار أمريكي. كما كان المدير الإداري لشركة وفرة إنترفست (Wafra InterVest). وفي عام 2007، أسس المكتب الإقليمي لوفرة وبقي مديراً إقليمياً حتى عام 2017. وكان مسؤولاً عن استراتيجية الأعمال الإقليمية للشركة وتطوير المنتجات، وعمل حلقة وصل مؤسسية مع أكبر عملاء الشركة. وكان السيد الهاجري مسؤولاً عن إدارة أكبر علاقات الشركة مع عملائها. ووضع خططا استراتيجية لتنمية توسّع الشركة في الأصول من 7 مليارات دولار أمريكي إلى 20 مليار دولار أمريكي خلال فترة 10 سنوات. وأدار مشاريع معقّدة لعملاء الثروات السيادية وصناديق التقاعد شملت توزيع الأصول وتطوير الأعمال وتخطيط الاستثمار. وكان عضواً في لجنة الاستثمار بقسم الاستثمارات البديلة، ومسؤولاً عن مراجعة ومتابعة مديري الاستثمار الخارجيين مع توجيه استراتيجية القسم في مجموعة وفرة الاستشارية للاستثمار في نيويورك خلال الفترة 2001–2006. ويحمل السيد الهاجري درجة البكالوريوس في العلوم في إدارة الأعمال من جامعة دنفر بالولايات المتحدة.

السيد هشام أحمد الرئيس

يقود السيد هشام الرئيس مساعي جي إف إتش لتصبح المجموعة المالية الأبرز والأكثر تنوعاً في المنطقة، بما يوفر منصة ديناميكية تقدّم خدمات متميّزة في إدارة الثروات والصيرفة والاستثمار. ويمدّ السيد الرئيس المجموعة بخبرة واسعة ومعرفة مصرفية من أكثر من 28 عامًا في هذا المجال. ولّهم هشام ويوجّه استراتيجية الاستثمار العالمية للمجموعة. ويشغل العديد من عضويات مجالس الإدارة في شركات مالية ومصرفية وشركات استثمار عقاري. وهو عضو مجلس إدارة في جمعية مصارف البحرين (BAB) ومركز البحرين للدراسات والبحوث (BCSR) والمجلس الأعلى للشباب والرياضة. ويحمل السيد الرئيس درجة الماجستير مع مرتبة الشرف في إدارة الأعمال من جامعة ديبول، شيكاغو (الولايات المتحدة)، ودرجة البكالوريوس في الهندسة الإلكترونية مع مرتبة الشرف من جامعة البحرين. وفي عام 2023، حصل على وسام رواد العمل الوطني من الدرجة الأولى من جلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة. وقد صُنّف ضمن أكثر 100 قائد مُلهم في الشرق الأوسط، ونال جائزة الرئيس التنفيذي للعام من جهات عديدة منها فوربس (Forbes) وغلوبال إيكونوميكس (Global Economics) وإم إي إيه فاينانس (MEA Finance) وسي إي أو ميدل إيست (CEO Middle East).

سمو الشيخة منوة بنت علي بن خليفة آل خليفة

سمو الشيخة منوة بنت علي بن خليفة آل خليفة مهندسة متعددة المواهب، تشغل منصب نائب رئيس مجلس إدارة جلوبال إكسبريس (Global Express)، وهي مؤسّسة «ساياريو» (Sayario)، وهي منصة مجتمعية تعزّز وتنوّع تقدير الأفلام بوصفها شكلاً فنيّاً في البحرين والمنطقة الأوسع. وإضافة إلى ذلك،

فإن سمّوها صانعة محتوى ومقدّمة بودكاست بارعة، تركّز على الإعلام والثقافة المعاصرين. وتحمل سمّوها درجة البكالوريوس في الآداب في إدارة الأعمال من جامعة وستمنستر، بما يبرز أساسها الأكاديمي في هذا المجال.

السيد علي مراد علي مراد

السيد علي مراد المدير الإداري والشريك المؤسس لشركة بيناكل ذ.م.م (Pinnacle) في البحرين. كما يشغل عضوية مجالس إدارة في عدة شركات، منها إيت آب (EAT App) وويف بوينت للنشر ذ.م.م (Wavepoint Publishing) وشركة العرين القابضة. وخلال مسيرته المهنية الممتدة 21 عامًا، شغل السيد مراد عدة مناصب في القطاع المصرفي قبل أن ينتقل إلى القطاع الخاص. وبدأ مسيرته المصرفية في مجال الخدمات المصرفية لدى المؤسسة العربية المصرفية (ABC)، حيث بقي خمس سنوات، شغل خلالها منصب محلل ائتمان في بنك إيه بي سي الإسلامي (ABC Islamic Bank EC)، عمل متداولًا في أسواق النقد، ثم تولى منصب نائب مدير إدارة الخزينة والأوراق المالية القابلة للتداول.. ثم انضم السيد مراد إلى بنك يونيكورن للاستثمار (المعروف حاليًا ببنك الخير) في إدارة تطوير الاستثمار والتوزيع، ولاحقًا إلى بنك الطاقة الأول مديرًا في توظيف الاستثمار، حيث طرح العديد من المنتجات والخدمات المالية للأفراد ذوي الملاء المالية العالية والحكومات والمؤسسات شبه الحكومية والشركات المدرجة وغير المدرجة، إضافة إلى العديد من عملاء الخدمات المصرفية الخاصة. وكان السيد مراد جزءًا من فريق الاستثمار، حيث عمل أيضًا على تصميم منتجات استثمارية مخصصة تلائم ظروف السوق الصعبة آنذاك. وفي عام 2010، بدأ مسيرة في القطاع الخاص وأسس شركة بيناكل ذ.م.م كشركة قابضة لحصص في قطاعات متنوعة منها التكنولوجيا ونشر الموسيقى على سبيل المثال لا الحصر. ويواصل استكشاف ومراجعة ومتابعة الاستثمارات القائمة والمحتملة إقليميًا ودوليًا. ويحمل السيد مراد درجة البكالوريوس في العلوم في إدارة الأعمال، تخصص التسويق، من جامعة سوفولك، بوسطن، ماساتشوستس.

السيد فواز طلال التميمي

السيد فواز التميمي هو حاليًا النائب الرئيس التنفيذي في مجموعة شركات التميمي، حيث بنى مسيرة مهنية حافلة تمتد 23 عامًا في هذا المجال. ويشغل عضوية مجالس إدارة في عدة مؤسسات مرموقة، منها مجلس إدارة جي إف إتش وأسواق التميمي والمملكة القابضة وإن تي تي داتا السعودية (NTT Data) والخليج للاستثمار الإسلامي وشركة الصناعات المتخصصة للمسكوكات والتميمي القابضة. ويحمل درجة البكالوريوس في العلوم في التسويق من جامعة ولاية كاليفورنيا، لوس أنجلوس، حصل عليها عام 2010، وأتمّ برامج تعليم تنفيذي في معهد أي إم دي (IMD) وكلية إنسياد (INSEAD). وقد خدم المجموعة في عدة أدوار قيادية رئيسية، وعيّنه مجلس الإدارة لتمثيل المجموعة في التفاوض بشأن المشاريع المشتركة الجديدة والفرص الاستثمارية.

السيد درويش عبدالله الكتي

السيد درويش الكتي ممي يتمتع بكفاءة مهنية عالية، ومهارات تحليلية متميزة، وتركيز كبير، وقد راكم خبرة متخصصة في أسواق الأوراق المالية، إلى جانب معرفة معمقة بالاستثمارات البديلة والمنتجات الهيكلية واستراتيجيات التداول المتطورة والسيد الكتي هو مدير الاستثمار والمحافظ في شركة درويش بن أحمد وأولاده، وعضو مجلس إدارة في شركة يونيون بروبرتيز (Union Properties) ش.م.ع في دبي، وفي شركة درويش سايرتك الهند الخاصة المحدودة (Darwish Cybertech India) بالهند. ويحمل درجة البكالوريوس في العلوم في الأعمال، تخصص التمويل، من جامعة زايد في أبوظبي. وعلى مدى السنوات التسع الماضية، اكتسب السيد الكتي خبرة واسعة في إدارة الاستثمارات والعقارات وتمويل الشركات والتوظيف والخزينة ونمذجة وتقييم الفرص الاستثمارية ومتابعة المحافظ وإدارتها. ويفضل خبرته وحماسه، يُتوقع أن يضيف السيد الكتي قيمة لنمو جي إف إتش وتحوله التقديمي.

السيد عبد العزيز عبد الحميد البسام

السيد عبد العزيز البسام هو الرئيس التنفيذي ومدير الاستثمار في شركة الجميع القابضة في المملكة العربية السعودية. وقد قاد بنجاح استراتيجية توزيع الأصول والاستثمار في الشركة، نموًا محفّظًا دوليًا. وبخبرة سابقة تشمل شغل منصب رئيسًا تنفيذيًا لاستثمارات عبدالله إبراهيم السبيعي (AIMS) ومدير محفظة والاستثمار في أرامكو السعودية، يجلب السيد البسام ثروة من الخبرة. ويشغل عضوية مجالس إدارة في كيانات مرموقة متنوعة، ويحمل درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية هارفارد للأعمال، إضافة إلى كونه حاصلًا على شهادة محلل مالي معتمد (CFA).

السيد عبدالله الزين

السيد عبدالله الزين رئيس مجلس إدارة شركة إنفينيتي كابيتال ذ.م.م (Infinity Capital)، وهي شركة قابضة استثمارية خاصة بارزة في البحرين. وبخبرة تنفيذية تزيد على 22 عامًا في الاستثمارات الخاصة وإدارة الثروات، يشارك السيد الزين أيضًا في مشاريع أخرى متنوعة. ويشغل منصب رئيس مجلس الإدارة في شركة بابكو للتكرير، وهو عضو مجلس إدارة في شركة بابكو للطاقة.

ويشغل السيد الزين مناصب عضوية مجالس إدارة في فرق رياضية، وهو حاليًا رئيس نادي قرطبة لكرة القدم في إسبانيا. ويحمل درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من كلية هالت للأعمال (Hult Business School) في لندن بالمملكة المتحدة، وهو عضو في منظمة الرؤساء الشباب (YPO).

السيد راشد ناصر الكعبي

السيد راشد الكعبي هو نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة في مجموعة مجموعة آل سريّ القابضة، إحدى المجموعات العائلية الخاصة في قطر. وقد انضم السيد الكعبي إلى الأعمال العائلية عام 1995، وعُيّن نائبًا لرئيس مجلس الإدارة عام 2006، وأصبح الرئيس التنفيذي للمجموعة عام 2010. ويقود الاستثمارات في مجالات الإنشاءات والفنادق والضيافة والصناعة والتجارة. وإلى جانب دوره في مجموعة آل سريّ القابضة، يشغل عضوية مجالس إدارة عدة مؤسسات في قطاعات مختلفة، مثل التأمين والعقارات والتمويل والاستثمار. ويشغل منصب رئيس مجلس إدارة شركة إنماء القابضة وأمالك القابضة، إضافة إلى عضويته في مجلس إدارة مشيرب العقارية وشركة قطر للتأمين الإسلامي. وبالإضافة إلى كونه نائب رئيس مجلس إدارة بنك قطر الدولي الإسلامي (QIIB)، فهو عضو في مجلس إدارة كيو إنفست (QInvest) وبنك عوده. وقد انضم السيد الكعبي إلى مجلس إدارة غرفة تجارة

وصناعة قطر (QCCI) عام 2006، ويشغل حاليًا منصب رئيس لجنة الصيرفة والاستثمار فيها. وهو عضو في مجلس إدارة الغرفة العربية البلجيكية اللوكسمبورغية للتجارة (ABLCC) والغرفة العربية اليونانية للتجارة والتنمية (AHCC) وغرفة التجارة والصناعة العربية السويسرية (CASI) واتحاد الغرف العربية (UAC).

الملحق الثالث — إشعار باجتماع الجمعية العامة غير العادية

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

(شركة مساهمة بحرينية عامة)

(سجل تجاري رقم: 44344)

إشعار باجتماع الجمعية العامة غير العادية

يسر مجلس إدارة شركة عقارات السيف ش.م.ب. دعوة مساهمي الشركة لحضور اجتماع الجمعية العامة الغير عادية المقرر انعقاده يوم 11 أكتوبر 2026 وذلك تمام الساعة 12:00 مساءً في سينما الليوان، مبنى 305، طريق 1403، الهملة، مملكة البحرين وذلك لمناقشة وإقرار البنود المدرجة بجدول الأعمال أدناه. وفي حال عدم اكتمال النصاب القانوني للاجتماع سابق الذكر، سيعقد اجتماع ثاني يوم 18 أكتوبر 2026 أو اجتماع ثالث حسب الحاجة بتاريخ 25 أكتوبر 2026 وذلك بذات الزمان والمكان.

جدول أعمال الجمعية العامة غير العادية لمساهمي شركة:

عقارات السيف ش.م.ب.

سجل تجاري رقم 44344 (الشركة)

بالإشارة إلى الدعوة المرسلة إلى مساهمي الشركة لحضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية (الجمعية) بتاريخ 20 سبتمبر 2026، تجدون أدناه جدول أعمال الموضوعات المقرر مناقشتها.

جدول أعمال الجمعية

القرار الأول:

قراءة والمصادقة على محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 4 أبريل 2023

القرار الثاني:

الموافقة على توصية اللجنة المستقلة التابعة لمجلس الإدارة بشأن بيع الأسهم على النحو المبين في التعميم (على النحو المعرف أدناه) وقرار الإعفاء من العرض الإلزامي (على النحو المعرف أدناه).

القرار الثالث:

الموافقة على بيع عدد ٧,٦٨٦,٩٨٢ سهماً قائماً (الأسهم القائمة)، والتي تمثل نسبة ١.٦٧٪ من رأس المال الصادر للشركة، إلى سيف إكوتي غروث إنفستمنت ("مقدم العرض")، وذلك وفقاً للتعميم.

القرار الرابع:

الموافقة على تنفيذ برنامج لإعادة شراء الأسهم بعدد إجمالي قدره ١٣,٨٠٠,٠٠٠ سهم عادي يمثل نسبة ٣٪ من رأس مال الشركة (الأسهم الإضافية)، وذلك على النحو المبين في التعميم، رهناً بموافقة مصرف البحرين المركزي.

القرار الخامس:

الموافقة على بيع الأسهم الإضافية إلى مقدم العرض بعد استكمال برنامج إعادة شراء الأسهم، وذلك على النحو المبين في التعميم، رهناً بموافقة مصرف البحرين المركزي.

القرار السادس:

الموافقة على تنازل المساهمين عن حقيهم في تلقي عرض استحواذ إلزامي من المقدم للعرض، وأي طرف يتصرف بالتنسيق معه، لشراء جميع الأسهم العادية المصدرة في الشركة الغير مملوكة لهم، وذلك وفقاً لأحكام وحدة عمليات السيطرة والاندماج والاستحواذ ضمن مجلد التوجيهات السادس الخاص بالاستحواذ والاندماج والاستملاك الصادر عن مصرف البحرين المركزي («قرار الإعفاء من تقديم عرض الاستحواذ الإلزامي»). ويتعلق هذا التنازل بشراء مقدم العرض للأسهم من هيئة التأمين الاجتماعي وبكل من بيع الأسهم القائمة والبيع اللاحق للأسهم الإضافية («الصفقة المقترحة»)، رهناً بالحصول على

الموافقة النهائية من مصرف البحرين المركزي. سيؤدي منح الإعفاء من الالتزام بتقديم عرض استحواذ إلزامي، بموجب قرار الإعفاء، إلى زيادة نسبة ملكية مقدم العرض في الشركة إلى نحو 50.07% من رأس المال المصدر والمدفوع.

القرار السابع:

تفويض مجلس الإدارة بالتوقيع على أي قرارات أو اتفاقيات أو مستندات أخرى ذات صلة، واتخاذ أي إجراءات مطلوبة لغرض تنفيذ الصفقة المقترحة، مع حقه في تفويض أي من أعضاء مجلس الإدارة أو أي طرف ثالث بالسلطات التي يراها مناسبة.


عيسى محمد نجيب
رئيس مجلس الإدارة

ملاحظات:

1. ستقوم الشركة بنشر تعميم مجلس الإدارة متضمناً تفاصيل الصفقة المقترحة، والإعفاء من الالتزام بتقديم عرض إلزامي، وقرار الإعفاء، إلى جانب أمور أخرى، على موقعها الإلكتروني (<https://seef.com.bh/investor-relations/company-announcements>) وعلى الموقع الإلكتروني لبورصة البحرين (<https://bahrainbourse.com/en>) في موعد أقصاه 20 سبتمبر 2026
2. عملاً بمتطلبات وحدة عمليات السيطرة والاندماج والاستحواذ (TMA) الواردة في المجلد السادس من كتاب قواعد مصرف البحرين المركزي، مقدم العرض، والأطراف التي تعمل بالتنسيق مع مقدم العرض، والأطراف غير المستقلة عنه، وكذلك المساهمون المشاركون في الصفقة المقترحة أو الذين لديهم مصلحة فيها، الامتناع عن التصويت على قرار الإعفاء من تقديم عرض الاستحواذ الإلزامي.
3. ستقوم سيكو ش.م.ب.، بصفتها المستشار المني المستقل المعين من قبل الشركة، بشرح قرار الإعفاء من تقديم عرض الاستحواذ الإلزامي والصفقة المقترحة، وتزويد مساهمي الشركة بجميع التفاصيل اللازمة وفقاً لمتطلبات اللوائح المعمول بها الصادرة عن مصرف البحرين المركزي
4. يمكن للمساهمين الحصول على نسخة من بطاقة التوكيل من خلال الموقع الإلكتروني للشركة (<https://seef.com.bh/investor-relations/company-announcements>) أو من خلال شركة البحرين للمقاصة ش.م.ب.
5. وفقاً للمادة (203) من قانون الشركات التجارية يحق لكل مساهم يكون اسمه مقيداً في سجل مساهمي الشركة بتاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية حضور الاجتماع شخصياً أو تعيين وكيل عنه بموجب توكيل خطي للحضور والتصويت نيابة عنه، شريطة ألا يكون الوكيل رئيس مجلس الإدارة، عضواً في مجلس الإدارة، أو موظفاً لدى الشركة
6. يجب إيداع التوكيل لدى شركة البحرين للمقاصة ش.م.ب. قبل موعد الاجتماع بأربع وعشرين (٢٤) ساعة على الأقل. ويجوز تسليم أي وكالة باليد أو إرسالها عبر البريد الإلكتروني إلى registry@bahrainclear.com، مع التأكد من استلامها قبل انتهاء المدة المحددة أعلاه (آخر موعد لتسليم التوكيل الورقي المطبوع في 8 أكتوبر 2026).
7. إذا كان المساهم شخصاً اعتبارياً، فيجب على الوكيل الذي يحضر الاجتماع تقديم خطاب تفويض من المساهم يخوِّله بأنه الموكل لذلك المساهم، يخول الوكيل حضور الاجتماع نيابة عن الشخص الاعتباري. ويجب أن يكون التفويض مكتوباً ومختوماً بختم الشخص الاعتباري، وأن يتم تقديمه قبل موعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية بأربع وعشرين (٢٤) ساعة على الأقل أعلاه (آخر موعد لتسليم التوكيل الورقي المطبوع في 8 أكتوبر 2026).
8. للاستفسارات، يرجى التواصل على علاقات المستثمرين 77911111 أو البريد الإلكتروني investors@seef.com.bh

الملحق الرابع — نموذج التوكيل

اجتماع الجمعية العامة غير العادية — 11 أكتوبر 2026

أنا/نحن الموقع (الموقعون) أدناه، بصفتي (بصفتنا) مساهمًا في شركة عقارات السيف ش.م.ب («الشركة»)، أفوض/نفوض وأعين/نعين بموجب هذا وكيلًا عني (عنا) للحضور والتصويت نيابة عني (عنا) في اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة، المزمع عقده في 11 أكتوبر 2026 في سينما الليوان، مبنى 305، طريق 1403، الجمالة، مملكة البحرين.

بيانات الوكيل:

اسم الوكيل	
الجنسية	
الرقم الشخصي (CPR)	
رقم جواز السفر	
رقم السجل التجاري (في حالة الشركة)	
العنوان	
الشركة	
المسمى الوظيفي	

دون الحد من التفويض والصلاحيات العامة الممنوحة بموجب هذا، يُوجّه الشخص المسمّى أعلاه على وجه التحديد للتصويت على النحو المبين أدناه فيما يتعلق بالأسهم المسجلة باسمي (باسمنا). (يُرجى الرجوع إلى البند 5 من الملاحظات لاستكمال الجدول أدناه):

الرقم	القرار	موافق	غير موافق	ممتنع
1	قراءة والمصادقة على محضر اجتماع الجمعية العامة الغير عادية المنعقدة بتاريخ 4 أبريل 2023	☐	☐	☐
2	الموافقة على توصية مجلس الإدارة بشأن بيع الأسهم على النحو المبين في التعميم (على النحو المعرف أدناه) وقرار الإعفاء من العرض الإلزامي (على النحو المعرف أدناه).	☐	☐	☐
3	الموافقة على بيع عدد ٧,٦٨٦,٩٨٢ سهما قائما (الأسهم القائمة)، والتي تمثل نسبة ١.٦٧٪ من رأس المال الصادر للشركة، إلى سيف إكوتي غروث إنفستمنت (مقدم العرض)، وذلك وفقا للتعميم.	☐	☐	☐
4	الموافقة على تنفيذ برنامج لإعادة شراء الأسهم بعدد إجمالي قدره ١٣,٨٠٠,٠٠٠ سهم عادي يمثل نسبة ٣٪ من رأس مال الشركة (الأسهم الإضافية)، وذلك على النحو المبين في التعميم، رهنا بموافقة مصرف البحرين المركزي.	☐	☐	☐
5	الموافقة على بيع الأسهم الإضافية إلى مقدم العرض بعد استكمال برنامج إعادة شراء الأسهم، وذلك على النحو المبين في التعميم، رهنا بموافقة مصرف البحرين المركزي.	☐	☐	☐
6	6. الموافقة على تنازل المساهمين عن حقه في تلقي عرض استحواذ إلزامي من مقدم العرض، والأطراف المتحالفة معه، لشراء جميع الأسهم العادية الصادرة في الشركة الغير مملوكة لهم، وذلك وفقا لأحكام وحدة عمليات السيطرة والاندماج والاستحواذ ضمن مجلد التوجيهات السادس الخاص بالاستحواذ والاندماج والاستملاك الصادر عن مصرف البحرين المركزي («قرار الإعفاء من تقديم عرض الاستحواذ الإلزامي»). ويتعلق هذا التنازل بشراء مقدم العرض للأسهم من هيئة التأمين الاجتماعي وبكل من بيع الأسهم القائمة والبيع اللاحق للأسهم الإضافية («الصفقة المقترحة»)، رهنا بالحصول على الموافقة النهائية من مصرف البحرين المركزي. سيؤدي منح الإعفاء من الالتزام بتقديم عرض استحواذ	☐	☐	☐

			إلزامي، بموجب قرار الإعفاء، إلى زيادة نسبة ملكية مقدم العرض في الشركة إلى نحو 50.07% من رأس المال الصادر والمدفوع.
☐	☐	☐	7 تفويض مجلس الإدارة بالتوقيع على أي قرارات أو اتفاقيات أو مستندات أخرى ذات صلة، واتخاذ أي إجراءات مطلوبة لغرض تنفيذ الصفقة المقترحة، مع حقه في تفويض أي من أعضاء مجلس الإدارة أو أي طرف ثالث بالسلطات التي يراها مناسبة.

ويؤكد الموقع أدناه ويصادق كذلك على هذا التصرف القانوني، عن نفسه وعن خلفائه والمتنازل إليهم، ويتعهد بتأكيد وتصديق أي وجميع الإجراءات التي قد يقوم بها الوكيل المذكور قانوناً أو يتسبب في القيام بها بموجب هذا التوكيل.

حُرر هذا ____ يوم ____ 2026.

التوقيع: _____

اسم المساهم: _____

الرقم الشخصي / رقم السجل التجاري: _____

عدد الأسهم المملوكة: _____

الملحق الخامس – القوائم المالية للسيف

نُرك ما تبقى من هذه الصفحة فارغًا عن قصد وتبدأ البيانات المالية لشركة عقارات السيف في الصفحة التالية.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

تقرير مجلس الإدارة
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين
والقوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣



تقرير مجلس الإدارة

السادة المساهمون الكرام،

بالأصالة عن نفسي وبالنابة عن جميع أعضاء مجلس إدارة شركة عقارات السيف، نتوجه إليكم بخالص شكرنا وامتناننا على ثقتكم، ونتشرف أن نقدم لكم تقرير الشركة السنوي والبيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، كما نستعرض معكم أداء الشركة في السنة الماضية بالإضافة إلى خططنا المستقبلية.

نود أن نعرب عن تقديرنا البالغ للتوجيهات الملكية السامية لحضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة ملك البلاد المعظم حفظه الله ورعاه، والمتابعة الحثيثة لصاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة ولي العهد رئيس مجلس الوزراء حفظه الله، والتي أثمرت عن إطلاق عدد من المبادرات الفعالة الرامية إلى دفع مسيرة التنمية الاقتصادية الشاملة في المملكة، والتي لها أثر كبير في تمكين الشركات الوطنية كشركة عقارات السيف، من الانطلاق نحو آفاق أكثر رحابة من النمو والازدهار والمساهمة بصورة كبيرة في دعم الاقتصاد الوطني.

واصلت شركة عقارات السيف نهجها الاستراتيجي المتوازن لحماية مصالح شركائها في النجاح من المساهمين والعملاء، مما ساهم في تحقيق أفضل أداء ممكن على الصعيدين المالي والتشغيلي. فعلى مدار العام ٢٠٢٣، نجحت الشركة في الحفاظ على الزخم الإيجابي الذي حققه نموذج أعمالها في قطاعات التطوير العقاري والضيافة وإدارة المراكز التجارية، كما شهدت أنشطة الشركة في قطاع الترفيه نموًا ملحوظًا، وساهم هذا القطاع في تعزيز ربحية الشركة ونجاحها الكلي بشكل ملموس. ونحن ماضون قدمًا حسب الاستراتيجية الموضوعة لنواصل مسيرتنا في طليعة الشركات الوطنية الأفضل أداءً، مدعومين في ذلك بمحفظة مشاريعنا المتنوعة والتي تخدم المملكة في عدة محافظات وتجسد التزامنا بالتميز والابتكار.

بفضل ما اتخذناه من مبادرات إدارية وتشغيلية فعالة ومبتكرة للحفاظ على ما حققناه من مكاسب والتزامنا الراسخ بمواصلة النمو على مدار العام، نجحت الشركة في تسجيل أرباح صافية قدرها 6.44 مليون دينار بحريني عائدة على مساهمي الشركة، أي بزيادة نسبتها 3.95% مقارنة بالعام ٢٠٢٢، ويمكن أن يعزى الارتفاع في الإيرادات بشكل رئيسي إلى زيادة الإيجار والعمليات السنوية الكاملة لـ "بيليه" وافتتاح "هوا"، إضافة إلى زيادة إيرادات قطاع الضيافة في ظل تسجيل مستويات إشغال مطردة للشقق الفندقية. وعليه، فقد قرر مجلس الإدارة رفع توصية إلى الجمعية العامة للمساهمين بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 9% من القيمة الاسمية للسهم، أي ما يعادل 9 فلس للسهم الواحد وما مجموعه 4.14 مليون دينار بحريني، وتخصيص مبلغ 0.17 مليون دينار بحريني للتبرعات والخدمة المجتمعية.

أهم النتائج المالية (مليون دينار بحريني)		
٢٠٢٣	٢٠٢٢	
١٧,٦٨	١٥,٥١	الإيرادات
١٣,٩٥	١١,٨٩	الربح التشغيلي
٦,٤٤	٦,٢٠	صافي الربح عائدة على مساهمي الشركة
١٧٨,٩٩	١٧٩,٣٥	مجموع الأصول
١٦١,٠٨	١٥٨,٣٢	مجموع حقوق الملكية العائدة لحملة الأسهم

واصلت شركة عقارات السيف التزامها بتعزيز قيم المسؤولية الاجتماعية على مدار العام عبر إطلاق العديد من المبادرات المجتمعية الهادفة، وذلك باعتبارها شركة وطنية ذات دور محوري في دعم المجتمع البحريني وإثرائه. كما تركت بصمتها الإيجابية الواضحة في المجتمع من خلال دعم ورعاية مجموعة متنوعة من الأنشطة في حقول التعليم والصحة والتكافل الاجتماعي، وواصلت جهودها في دعم العديد من مشاريع وبرامج المسؤولية الاجتماعية في عدد من مناطق المملكة وبالتعاون مع عدد من الجهات الخيرية والمؤسسات الوطنية وهيئات المجتمع المدني.



النمو الاستراتيجي لأعمال الشركة

انطلاقاً من إيمانها بأهمية توسيع نطاق أعمالها وتنويع أنشطتها دون الاقتصار على قطاع التطوير العقاري، حرصت شركة عقارات السيف على ترسيخ حضورها في قطاعي الضيافة والترفيه. ويهدف هذا التوجه الاستراتيجي إلى ضمان محفظة مشاريع أكثر توازناً وتنوعاً. فمن خلال تعزيز أعمالها في هذه القطاعات، تسعى الشركة إلى إرساء نموذج أعمال مرن وقادر على الصمود في مواجهة التحديات المختلفة، فضلاً عن خلق قاعدة أكبر من العملاء وتلبية احتياجاتهم المتنوعة.

وبفضل فهمها العميق لديناميكيات السوق الدائمة في التغير والتطور، سارعت شركة عقارات السيف في تنفيذ مبادرة استراتيجية لتطوير مشاريعها العقارية والتي تتضمن خطة دقيقة مدروسة بعناية لتعزيز وتنويع أنشطة أصولها الحالية وتحديثها من خلال إعادة التصميم والتجديد وتطوير العلامات التجارية بشكل مبتكر، فضلاً عن توظيف الكفاءات ووسائل الراحة العصرية، ودمج التقنيات المتطورة، والارتقاء بتجربة العملاء، وذلك لتحويل هذه المشاريع إلى مراكز حيوية ومتطورة تواكب المتطلبات المتنامية للعملاء.

تتبلور إحدى أهم ركائز استراتيجيتنا حول الإدارة الحكيمة لمحفظة مشاريعنا واستثماراتها من أجل تحقيق أقصى قيمة ممكنة لصالح مساهميننا وتعزيز الإيرادات والربحية.

تنويع محفظة مشاريعنا

يشكل قطاعا الضيافة والترفيه جزءاً حيوياً من المخطط الاستراتيجي لشركة عقارات السيف. وتعي الشركة جيداً توقعات عملائها وتفضيلاتهم دائمة التطور في يومنا الحالي، ومن ثم تحرص على طرح مساحات مبتكرة وناضجة بالحياة تتجاوز القوالب التقليدية لأنشطة التجزئة والترفيه والضيافة. فمن خلال ضخ الاستثمارات في مراكز الترفيه وتحسين خدمات الضيافة، نهدف إلى تقديم تجارب شاملة وفريدة من نوعها تجتذب مختلف شرائح المجتمع. وتساهم هذه الخطوة الاستراتيجية في تنويع مصادر الدخل بالشركة، كما ترسخ مكانة مشاريعنا كوجهات مفضلة للجميع.

وتجسد شركة السيف للترفيه، التابعة لشركة عقارات السيف، التزامنا بالارتقاء بتجربة الترفيه وطرح مفاهيم جديدة لمراكز الترفيه العائلي من خلال تدشين مشاريع نوعية ومبتكرة.

دورنا في تحقيق رؤية البحرين

تسعى شركة عقارات السيف إلى مواءمة استراتيجيتها مع رؤية البحرين الطموحة لقطاع السياحة ولرؤية البحرين ٢٠٣٠. ويتجلى ذلك بوضوح في تعاوننا المثمر مع وزارة السياحة، ودورنا المحوري في تطوير وجهات جاذبة للسائحين بما يتفق مع مبادرات المملكة لزيادة تدفقات السياحة الوافدة للبلاد. وتهدف جهودنا المشتركة إلى دعم قطاع السياحة وتحفيز مسيرة النمو الاقتصادي الكلي في الوقت ذاته، كما نقوم باستضافة مجموعة واسعة من الفعاليات البارزة في مراكزنا التجارية والترفيهية، فضلاً عن مواءمة فعاليتنا الخاصة مع مبادرات الوزارة.

نحن ندرك جيداً الدور الحيوي للقطاع الخاص في دعم جهود حكومة البحرين الموقرة لتعزيز قطاعي السياحة والتجارة وتحقيق أهداف خطة التنمية الشاملة، وعليه تفخر شركة عقارات السيف بإسهاماتها كشريك رئيسي في تحقيق هذه المساعي. إذ تحرص الشركة على تهيئة بيئة خصبة في مراكزها التجارية تساعد بدورها على استقطاب كبار المستثمرين الدوليين والعلامات التجارية العالمية، الأمر الذي يعزز إسهاماتنا في دفع عجلة الاقتصاد الوطني.



هذا ويواصل مجلس الإدارة سعيه الحثيث لتحديد فرص الاستثمار المثمرة في مختلف القطاعات واغتنامها، ويساهم هذا النهج الاستباقي في تحسين العوائد لصالح السادة المساهمين، والاستفادة من الفرص الواعدة لتحقيق النمو المستدام والازدهار المالي.

آفاق المستقبل

إذ نستهل العام الجديد بمزيد من التفاؤل، نتعهد بمواصلة مسيرة نجاحنا وسعيينا الدؤوب للاستفادة من التحسن الملحوظ الذي تشهده المنظومة الاقتصادية في مملكة البحرين بفضل الاستراتيجيات الحكومية الرشيدة ذات الرؤية التنموية. ويظل تركيزنا منصّباً على تعزيز الربحية، لا سيّما في ظل انتعاش القطاع الخاص بالمملكة، فضلاً عن مواصلة دورنا الفاعل في الارتقاء بمكانة البحرين الرائدة كبيئة خصبة للأعمال ووجهة مزدهرة لقطاعي السياحة والترفيه. كما نتطلع إلى الاستمرار في توطيد علاقاتنا المثمرة مع شركائنا في النجاح من مساهمين وعملاء وزوّار، إذ نحرص دائماً على فهم متطلباتهم وتلبيتها على أفضل وجه، وهو ما يجعلنا مهنيين لتحقيق نتائج مالية قوية وإنجازات تشغيلية استثنائية. كما نعد مساهميناً وعملائنا بمواصلة تطوير محفظة مشاريعنا بما يعود بالنفع على جميع الأطراف ذات العلاقة.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

في إطار 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 من القرار رقم (٣) لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون الشركات التجارية الصادر بالمرسوم بقانون التجارية رقم (٢١) لسنة ٢٠٠١ الصادرة بالقرار رقم (٦) لسنة ٢٠٠٢، يسرنا أن نرفق لكم فيما يلي الجدول الذي يوضح مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

شكر وتقدير

ختاماً، بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن السادة أعضاء مجلس إدارة شركة عقارات السيف وإدارتها التنفيذية وجميع موظفيها، أود أن أرفع أسمى آيات الشكر والعرفان إلى حكومة مملكة البحرين الرشيدة وجميع الوزارات والمؤسسات والمسؤولين الذين يواصلون تقديم الدعم لشركة عقارات السيف على مرّ الأعوام لتعزّز دورها البارز في دعم تطلعات القيادة الرشيدة وإسهاماتها في التنمية الاقتصادية الشاملة.

ويسعدنا من هذا المنبر تقدير موظفي الشركة الذين لا يكونون عن العمل الدؤوب لكونهم مثلاً يحتذى به، كما نجدد اعتزازنا بالكوادر البحرينية الشابة ونؤكد إيماننا الراسخ بجهودهم حيث نفتخر في شركة عقارات السيف باحتضان الطاقات البحرينية، وبتميزنا في تهيئة البيئة المناسبة لتدريب وتنمية قدرات الشباب البحريني بما يساهم في دفع عجلة التنمية في مختلف المجالات.

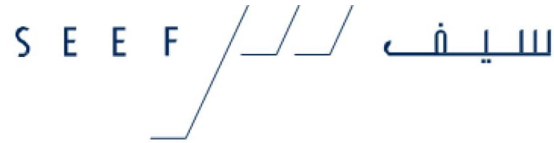
كما لا يسعنا إلا أن نتقدم بجزيل الشكر والامتنان لجميع المساهمين والشركاء والعاملين في الشركة على مساهماتهم الجوهرية في ما نحققه من نجاحات، إذ يدفعنا ولاؤكم وتفانيكم نحو تحقيق مزيد من النمو والازدهار في العام ٢٠٢٤.

عيسى محمد نجيب
رئيس مجلس الإدارة

(جميع المبالغ بالدينار البحريني)

SEEF is a trading name of
Seef Properties BSC Commercial Registration 44344-1

T +973 7791 1111 هاتف
F +973 7791 1112 فاكس
E info@seef.com.bh البريد الإلكتروني
P.O. Box 20084, Manama, Kingdom of Bahrain ص.ب. ٢٠٠٨٤، المنامة، مملكة البحرين



ثانياً: مكافآت الإدارة التنفيذية

(جميع المبالغ بالدينار البحريني)

الإدارة التنفيذية	مجموع الرواتب والبدايات المدفوعة	مجموع المكافآت المدفوعة (Bonus)	أي مكافآت أخرى نقدية/ عينية للعام ٢٠٢٣	المجموع الكلي (د.ب.)
أعلى ستة (6) مكافآت من التنفيذيين*	٣٧٩,٧٠٤	٨٩,١٧٠	١٠,٠٢٥	٤٧٨,٨٨٩
ملاحظات: * تشمل أعلى ستة (٦) مناصب من الإدارة التنفيذية الآتي: ١. الرئيس التنفيذي ٢. الرئيس المالي ٣. الرئيس الفني ٤. الرئيس التجاري بالإنابة ٥. مدير إدارة التدقيق الداخلي ٦. مدير أول إدارة العقارات				

هاتف +٩٧٣ ١٧٥٣ ٥٤٥٥
فاكس +٩٧٣ ١٧٥٣ ٥٤٠٥
manama@bh.ey.com
سجل تجاري رقم - ٢٩٩٧٧

شركة إرنست ويونغ الشرق الأوسط
صندوق بريد ١٤٠
طابق ١٠ - البرج الشرقي
مركز البحرين التجاري العالمي
المنامة - مملكة البحرين



تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب.

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة عقارات السيف ش.م.ب. ("الشركة") وشركاتها التابعة (المشار إليهم معاً "المجموعة")، والتي تتكون من القائمة الموحدة للمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، والقوائم الموحدة للدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات حول 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 ٢٠٢٣، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي وفقاً لاجتهادنا المهني كانت الأكثر جوهرية خلال تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن نطاق تدقيق القوائم المالية الموحدة ككل، وذلك لإبداء رأينا حول هذه القوائم، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. بالنسبة لكل أمر من الأمور الموضحة أدناه، تم تقديم تفاصيل عن كيفية معالجة هذه الأمور في عملية التدقيق في ذلك السياق.

لقد استوفينا المسؤوليات المذكورة في بند مسؤوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا، بالإضافة لكافة الأمور المتعلقة بذلك. بناءً عليه، فإن تدقيقنا يشمل تنفيذ الإجراءات التي تم تصميمها للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المتعلقة بمعالجة الأمور المشار إليها أدناه، توفر أساساً لرأينا حول تدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تتمة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

١. تقييم الاستثمارات العقارية راجع الإيضاح رقم ٦ حول القوائم المالية الموحدة	الكيفية التي تمت بها معالجة أمور التدقيق الرئيسية في عملية التدقيق
تشكل الاستثمارات العقارية ٧٨٪ من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. وتتكون الاستثمارات العقارية للمجموعة من المجمعات التجارية والممتلكات والشقق الفندقية والعقارات التجارية الموجودة داخل مملكة البحرين. يتم قياس تلك الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة المحددة من قبل مثنين مستقلين خارجيين مختصين.	تتضمن إجراءاتنا فيما يتعلق بتقييم الاستثمارات العقارية، من بين أمور أخرى على ما يلي: • تقييم موضوعية واستقلالية المثنين الخارجيين المستقلين وخبراتهم ذات الصلة؛ و • تقييم المنهجية والافتراضات الرئيسية والأساليب المستخدمة من قبل المثنين في عملية التقييم؛ و • فحص البيانات المدخلة المقدمة للمثنين الخارجيين.
يعتمد تقييم الاستثمارات العقارية بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات، مثل عوائد الإيجارات وموقع العقار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم ووضع الصيانة والمعرفة بالسوق. نظراً لصعوبة متطلبات القيمة العادلة ومدى أهمية الاجتهادات والتقديرات المطبقة وتعرضات المجموعة للاستثمارات العقارية التي تشكل جزءاً رئيسياً من موجودات المجموعة، فإن عملية تدقيق قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية تستحوذ على تركيزاً رئيسياً.	كما قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات وحساسية تلك الافتراضات الواردة في القوائم المالية الموحدة. لقد قمنا باشتراك أخصائينا الداخليين حيثما كانت تتطلب خبراتهم الخاصة في تنفيذ الإجراءات المذكورة أعلاه.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٣

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٣، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. وقد حصلنا قبل تاريخ هذا التقرير على تقرير مجلس الإدارة والذي يمثل جزءاً من التقرير السنوي، ومن المتوقع توفير البنود المتبقية من التقرير السنوي بعد ذلك التاريخ. 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 مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح متاحة، 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 جوهرياً خاطئة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تتمة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٣ (تتمة)
وإذا ما استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير التدقيق، أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة، فإنه يتوجب علينا الإفصاح عن تلك الحقيقة. ولم نلاحظ ما يتوجب الإفصاح عنه في هذا الشأن.

مسئوليات مجلس الإدارة حول القوائم المالية الموحدة
إن مجلس الإدارة هو المسئول عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير 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 مسئولاً 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 عن المعلومات الجوهرية الخاطئة عند وجودها. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتياال 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 جوهرية ناتجة عن احتيال يعد أكبر من ذلك الناتج عن خطأ، لما 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، ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي قام بها مجلس الإدارة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تتمة)

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. 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.

• الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية عن الشركات أو الأنشطة التجارية ضمن نطاق المجموعة لإبداء الرأي حول القوائم المالية الموحدة. إننا مسئولون عن التوجيه والإشراف وإنجاز عملية التدقيق للمجموعة. ونظل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا حول التدقيق.

إننا نتواصل مع الجهة المكلفة بالحوكمة 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.

كما نقوم بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، ونطلعهم على جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد تؤثر على استقلاليتنا وما من شأنه أن يحافظ على هذه الاستقلالية.

من تلك الأمور التي تم التواصل بها مع الجهة المكلفة بالحوكمة، القيام بتحديد الأمور الأكثر أهمية على تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية والتي تمثل أمور التدقيق الرئيسية. إننا نقدم توضيحاً بشأن تلك الأمور في تقرير التدقيق مالم تمنع القوانين أو الأنظمة العامة الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً والتي بناءً عليها لا يتم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا حيث إن الآثار السلبية المتوقعة للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

(أ) وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني نفيد بما يلي:

1. أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن القوائم المالية الموحدة تتفق مع تلك السجلات؛
2. وأن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتفق مع القوائم المالية الموحدة؛
3. وقد حصلنا من الإدارة على جميع الإفصاحات والمعلومات الأخرى التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تتمة)

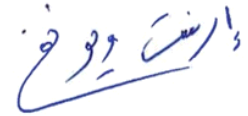
(ب) ولم يرد إلى علمنا خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وقوع أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني أو الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي (الأحكام النافذة من المجلد رقم ٦) وتوجيهات مصرف البحرين المركزي والقوانين والقرارات المتعلقة بها، وقواعد وإجراءات بورصة البحرين أو لأحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري سلباً على نشاط الشركة أو مركزها المالي الموحد.

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

١. قد قامت بتعيين مسنول حوكمة الشركات؛

٢. ولديها إرشادات وإجراءات مكتوبة لحوكمة الشركات معتمدة من قبل مجلس الإدارة.

الشريك المسنول عن مهمة التدقيق الناتج عنها هذا التقرير لمدققي الحسابات المستقلين هو السيد كاظم ميرشنت.



سجل قيد مدقق الحسابات رقم ٢٤٤

٢٧ فبراير ٢٠٢٤

المنامة، مملكة البحرين

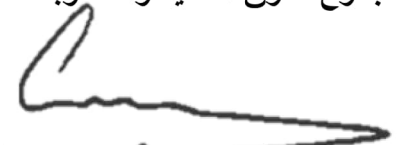
شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للمركز المالي

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	الموجودات
دينار بحريني	دينار بحريني		
			موجودات غير متداولة
٣,٦٩٣,٠٢٧	٣,٨٦١,٤١٠	٤	معدات وأثاث ومركبات
٩٩٧,٥٢٣	٢٩٩,٩٧٠	٥	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
١٣٩,٣٧٢,٦١٧	١٣٩,٤٣٦,٤٥٨	٦	استثمارات عقارية
٧,٦٤٣,٩٩٧	٦,٩٤٧,١٧٦	٧	استثمارات في شركة زميلة ومشروع مشترك
١٥١,٧٠٧,١٦٤	١٥٠,٥٤٥,٠١٤		
			موجودات متداولة
٣,٨٩٤,٧٥٥	٤,٣٧٤,٢٥٠	٨	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى
٢٣,٧٤٧,٢٤٨	٢٤,٠٧٥,٢١٩	٩	أرصدة لدى بنك وودائع لأجل ونقد
٢٧,٦٤٢,٠٠٣	٢٨,٤٤٩,٤٦٩		
١٧٩,٣٤٩,١٦٧	١٧٨,٩٩٤,٤٨٣		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	١٠	رأس المال
٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	١١	احتياطي قانوني
٣٢١,٩٦٦	٣٦٨,٠٠٣	١٢	احتياطي استبدال أثاث وتركيبات
٨٨,٩٩٧,١٩٥	٩١,٧١١,٢٠٨		أرباح مبقاة
١٥٨,٣١٩,١٦١	١٦١,٠٧٩,٢١١		حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم
٣,٦٠١,٦١٣	٣,٤٦١,٨٧١		حقوق غير مسيطرة
١٦١,٩٢٠,٧٧٤	١٦٤,٥٤١,٠٨٢		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
٨,٩٠٧,٥٩٨	٦,٨١٤,١٠٨	١٤	قروض لأجل - الجزء غير المتداول
٢,٤٦٥,٩٤٠	٢,٤٥١,١٦٦	١٥	التزامات عقد الإيجار - الجزء غير المتداول
١٩٢,٦٥٦	٢٥٥,٦٩١	١٦	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١١,٥٦٦,١٩٤	٩,٥٢٠,٩٦٥		
			مطلوبات متداولة
١,٠٤٩,٠٥٧	١,٠١٤,٥٢٩	١٤	قروض لأجل - الجزء المتداول
١٢,٨٢٣	١٤,٤٦٢	١٥	التزامات عقد الإيجار - الجزء المتداول
٧١٦,٤٦٤	٦٨٦,٩٤٤	١٧	أرباح أسهم لم يطالب بها بعد
٤,٠٨٣,٨٥٥	٣,٢١٦,٥٠١	١٨	ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
٥,٨٦٢,١٩٩	٤,٩٣٢,٤٣٦		
١٧,٤٢٨,٣٩٣	١٤,٤٥٣,٤٠١		مجموع المطلوبات
١٧٩,٣٤٩,١٦٧	١٧٨,٩٩٤,٤٨٣		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


أحمد يوسف
الرئيس التنفيذي

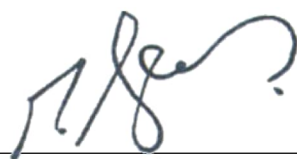
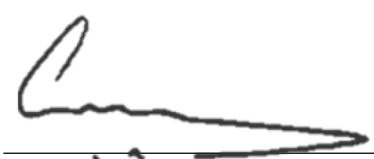
د. مصطفى السيد
نائب رئيس مجلس الإدارة

عيسى محمد نجيب
رئيس مجلس الإدارة

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	الإيراد
دينار بحريني	دينار بحريني		
٩,٥٩٦,٢٢٦	١٠,٢٤٤,١١١		دخل إيجار العقارات ورسوم الخدمة
١,٦٩١,٣٠٢	١,٧٢٥,٨٩٩		الدخل من الشقق الخدماتية
٢,٦٤١,٢٧٧	٣,١٤٠,١٤٤		دخل الأنشطة الترفيهية والتسلية
١٣,٩٢٨,٨٠٥	١٥,١١٠,١٥٤		
٣,٦٢٢,١٩٨	٣,٧٢٥,١٢٥	١٩	محسوم منها: تكلفة المبيعات
١٠,٣٠٦,٦٠٧	١١,٣٨٥,٠٢٩		إجمالي الربح
١,٠٥١,٠١٥	١,٣٩٨,٧٤٦	٢٠	دخل تشغيلي آخر
٥٢٩,٩٠١	١,١٦٦,٩٢٩		ربح من ودائع لأجل
١١,٨٨٧,٥٢٣	١٣,٩٥٠,٧٠٤		
٣,٧٥٣,٧٢٢	٤,٠٧٥,٩٩٨	٢١	المصروفات
٣٩٣,٦٦٣	٥٨٠,٥١٤	٤	مصروفات عامة وإدارية
٤٢٠,٠٠٠	٤٢٥,٠٠٠	٢٢	استهلاك
(٦٨٧,٨٧٦)	٢٨٦,٨٣٩	٨	مصروفات أخرى
٩١٢,٧٥٢	٩٤٩,٢٧٧	٢٣	مخصص / (استرجاع مخصص) الخسائر الائتمانية المتوقعة
٤,٧٩٢,٢٦١	٦,٣١٧,٦٢٨		تكاليف التمويل
٧,٠٩٥,٢٦٢	٧,٦٣٣,٠٧٦		الربح قبل تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحصة المجموعة من خسارة الاستثمارات في الشركة الزميلة والمشروع المشترك
(٦٦٥,٩٤٧)	(٦٦٥,٩٤٧)	٦	خسارة غير محققة للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
(٤٣٦,١٨٤)	(٦٦٦,٨٢١)	٧	حصة المجموعة من خسارة الاستثمارات في الشركة الزميلة والمشروع المشترك
١٥٥,٨٢٧	-	٧	مكسب من استبعاد شركة زميلة
٦,١٤٨,٩٥٨	٦,٣٠٠,٣٠٨		صافي الربح ومجموع الدخل الشامل للسنة
٦,١٩٥,٢٣٤	٦,٤٤٠,٠٥٠		العائد إلى:
(٤٦,٢٧٦)	(١٣٩,٧٤٢)		حاملي أسهم الشركة الأم
٦,١٤٨,٩٥٨	٦,٣٠٠,٣٠٨		حقوق غير مسيطرة
١٣,٤٧	١٤,٠٠	٢٤	النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الأرباح العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم (بالفلس)


أحمد يوسف
الرئيس التنفيذي

د. مصطفى السيد
نائب رئيس مجلس الإدارة

عيسى محمد نجيب
رئيس مجلس الإدارة

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للتدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	دينار بحريني	دينار بحريني
الأنشطة التشغيلية				
صافي الربح للسنة				
تعديلات للبنود التالية:				
٦,١٤٨,٩٥٨	٦,٣٠٠,٣٠٨			
٧٩٢,٧١٠	٩٨٦,١٧٧	٤		
(٢,٤٠٠)	(١,٦٧٧)			
(٥٢٩,٩٠١)	(١,١٦٦,٩٢٩)			
(٦٨٧,٨٧٦)	٢٨٦,٨٣٩	٨		
٩١٢,٧٥٢	٩٤٩,٢٧٧	٢٣		
٤٨,١٦١	٦٥,٢٠٥	١٦		
٦٦٥,٩٤٧	٦٦٥,٩٤٧	٦		
٤٣٦,١٨٤	٦٦٦,٨٢١	٧		
(١٥٥,٨٢٧)	-	٧		
-	٣٠,٠٠٠	٧		
٧,٦٢٨,٧٠٨	٨,٧٨١,٩٦٨			
الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل				
تغيرات رأس المال العامل:				
٢,٩١٤,١٢٤	(٢٣٢,٢٨٤)			
٢٦١,٢٠٧	(٨٥٠,٧٤٤)			
١٠,٨٠٤,٠٣٩	٧,٦٩٨,٩٤٠			
٤٢٨,١٢٠	٦٣٢,٨٧٩			
(٣٣,٦٧٠)	(٢,١٧٠)	١٦		
١١,١٩٨,٤٨٩	٨,٣٢٩,٦٤٩			
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية				
الأنشطة الاستثمارية				
(٢,٥٥٩,٦٤٢)	(٥٧١,٦١٠)	٤		
(٦٣٣,١٧٢)	(٣٥٩,٧١٤)	٥		
(٢١٩,٢٦٧)	(٢٥٥,٧١٢)	٦		
٢,٤٠٠	١,٩١٨			
١٥,٦٦١,٢١٧	-	٧		
(١٦,٩٦٠,٠٠٠)	٣٠٠,٠٠٠			
(٤,٧٠٨,٤٦٤)	(٨٨٥,١١٨)			
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية				
الأنشطة التمويلية				
(٢,٨٢٠,٥٨٠)	(٣,٧٠٩,٥٢٠)	١٧		
(٤٠,٣٠٤)	٢٩,٢٣٠			
٩٣٠,٠٠٠	-	١٤		
(٤,٨٣٨,٣٥٤)	(٢,١٢٨,٠١٨)	١٤		
(٨٧٩,٤٤٢)	(٧٢٩,٠٢٢)			
(٢٥٠,٠٠٠)	(٢٥٠,٠٠٠)	١٥		
(٧,٨٩٨,٦٨٠)	(٦,٧٨٧,٣٣٠)			
(١,٤٠٨,٦٥٥)	٦٥٧,٢٠١			
٧,٩٧٣,٥٠٤	٦,٥٦٤,٨٤٩			
٦,٥٦٤,٨٤٩	٧,٢٢٢,٠٥٠	٩		
صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه				
النقد وما في حكمه في ١ يناير				
النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر				

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم

إيضاحات	رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي استبدال أثاث وتركيبيات	أرباح مبقاة*	المجموع	حقوق غير مسيطرة	المجموع
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٢١,٩٦٦	٨٨,٩٩٧,١٩٥	١٥٨,٣١٩,١٦١	٣,٦٠١,٦١٣	١٦١,٩٢٠,٧٧٤
صافي الربح ومجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	-	٦,٤٤٠,٠٥٠	٦,٤٤٠,٠٥٠	(١٣٩,٧٤٢)	٦,٣٠٠,٣٠٨
أرباح أسهم لسنة ٢٠٢٢	-	-	-	(٣,٦٨٠,٠٠٠)	(٣,٦٨٠,٠٠٠)	-	(٣,٦٨٠,٠٠٠)
محول إلى احتياطي استبدال أثاث وتركيبيات	-	-	٥١,٧٧٧	(٥١,٧٧٧)	-	-	-
استخدام احتياطي استبدال أثاث وتركيبيات	-	-	(٥,٧٤٠)	٥,٧٤٠	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٦٨,٠٠٣	٩١,٧١١,٢٠٨	١٦١,٠٧٩,٢١١	٣,٤٦١,٨٧١	١٦٤,٥٤١,٠٨٢

* تتضمن الأرباح المبقاة على مبلغ وقدره ٦٤٤,٠٩٢ دينار بحريني (٢٠٢٢: ٥٩٦,٦٨٣ دينار بحريني) متعلق بالاحتياطي القانوني للشركات التابعة.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

إيضاحات	رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي استبدال أثاث وتركيبات	أرباح مبقاة*	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم		
					المجموع	حقوق غير مسيطرة	المجموع
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٩١,٢٧٤	٨٥,٥٩٢,٦٥٣	١٥٤,٨٨٣,٩٢٧	٣,٦٤٧,٨٨٩	١٥٨,٥٣١,٨١٦
صافي الربح ومجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	-	٦,١٩٥,٢٣٤	٦,١٩٥,٢٣٤	(٤٦,٢٧٦)	٦,١٤٨,٩٥٨
أرباح أسهم لسنة ٢٠٢١	-	-	-	(٢,٧٦٠,٠٠٠)	(٢,٧٦٠,٠٠٠)	-	(٢,٧٦٠,٠٠٠)
محول إلى احتياطي استبدال أثاث وتركيبات	-	-	٥٠,٧٣٩	(٥٠,٧٣٩)	-	-	-
استخدام احتياطي استبدال أثاث وتركيبات	-	-	(٢٠,٠٤٧)	٢٠,٠٤٧	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٢١,٩٦٦	٨٨,٩٩٧,١٩٥	١٥٨,٣١٩,١٦١	٣,٦٠١,٦١٣	١٦١,٩٢٠,٧٧٤

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١ الأنشطة

شركة عقارات السيف ش.م.ب. ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة تأسست في مملكة البحرين ومسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة بموجب سجل تجاري رقم ٤٤٣٤٤. إن العنوان البريدي المسجل لمكتب الشركة الرئيسي هو مبنى ٢١٠٢، طريق ٢٨٢٥، مجمع ٤٢٨، ص.ب ٢٠٠٨٤، ضاحية السيف، مملكة البحرين.

يشار إلى الشركة وشركاتها التابعة معاً بالمجموعة.

تزاوّل المجموعة بصورة أساسية الأنشطة العقارية التجارية وكما تقدم مرافق للألعاب الترفيهية والتسلية. تمتلك وتدير المجموعة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى ومجمع سيف المحرق وفريزر سويتس - السيف والسيف للترفيه ومرافق تجارية أخرى في مملكة البحرين. بالإضافة إلى ذلك، تدير الشركة، كجزء من اتفاقيات خدمات إدارة العقارات، سوق البراحة والليوان. إن مشروع الليوان مملوك لشركة لاما العقارية ذ.م.م. وهو مشروع مشترك للشركة.

لقد تم اعتماد إصدار القوائم المالية الموحدة بناءً على قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠٢٤.

فيما يلي الشركات التابعة والزميلة والمشروع المشترك للشركة وجميعها مؤسسة في مملكة البحرين:

الاسم	حصة الملكية		الأنشطة الرئيسية
	٢٠٢٣	٢٠٢٢	
الشركات التابعة			
فريزر سويتس السيف – البحرين ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	إدارة الفندق والشقق السياحية المفروشة والمطاعم لخدمات إدارة السياحة.
شركة السيف الترفيهية ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	إدارة المتنزهات الترفيهية والحدائق وأنشطة التسلية والألعاب الترفيهية الأخرى.
شركة المحرق مول ذ.م.م.	٧٢,٥٪	٧٢,٥٪	إدارة العقارات بما في ذلك المجمعات التجارية.
المشروع المشترك			
لاما العقارية ذ.م.م.	٥٠٪	٥٠٪	الأعمال العقارية التجارية.

٢ أسس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة

١-٢ 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 والدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي (الأحكام النافذة من المجلد رقم ٦) وتوجيهات مصرف البحرين المركزي والقوانين والقرارات المتعلقة بها وقواعد وإجراءات بورصة البحرين.

٢-٢ أسس الإعداد

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

٢ أسس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٢ أسس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى المجموعة تعرضات على أو حقوق في العوائد المتغيرة 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 على العوائد المتغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على مقدار عوائدها.

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 ومصرفات الشركة التابعة المقتناة أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة 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 لتتماشي سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. تم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والدخل والمصرفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات البينية بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

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

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

٤-٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣

إن السياسات المحاسبية المعتمدة هي مطابقة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي والتي أصبحت نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣. طبقت المجموعة لأول مرة بعض المعايير والتعديلات التي أصبحت نافذة للفترة السنوية المبتدئة في ١ يناير ٢٠٢٣. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكنه غير إلزامي بعد.

٢ أسس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**٤-٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ (تتمة)****المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ المتعلق بعقود التأمين**

إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ المتعلق بعقود التأمين هو معيار محاسبي جديد شامل لعقود التأمين يغطي الإثبات والقياس والعرض والإفصاح، يحل محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ المتعلق بعقود التأمين. ينطبق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ على جميع أنواع عقود التأمين (أي عقود التأمين وإعادة التأمين المباشرة على الحياة وغير الحياة)، بغض النظر عن نوع المنشآت التي تصدرها، وكذلك على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات سمات المشاركة التقديرية. سيتم تطبيق بعض استثناءات النطاق. والهدف العام للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ هو توفير نموذج محاسبي لعقود التأمين يكون أكثر فائدة وتوافقاً لشركات التأمين، ويغطي جميع الجوانب المحاسبية ذات الصلة. وأساس المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ هو النموذج العام لعقود التأمين، الذي يستكمل بما يلي:

- تكيف محدد للعقود ذات سمات المشاركة المباشرة (نهج الرسوم المتغيرة)؛
- نهج مبسط (نهج تخصيص الأقساط) بشكل رئيسي للعقود قصيرة الأجل.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة

تعريف التقديرات المحاسبية - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨

توضح التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨ التمييز بين التغيرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لتقنيات القياس ومدخلاته لوضع التقديرات المحاسبية.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المتعلقة ببيان الممارسة رقم ٢

تقدم التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المتعلقة ببيان الممارسة رقم ٢ بشأن إصدار آراء جوهرية توجيهات ونماذج لمساعدة المنشآت على تطبيق الآراء الجوهرية حول الإفصاح عن السياسات المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات بشأن السياسات المحاسبية التي تكون أكثر فائدة من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بشرط الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية" وإضافة توجيهات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية الجوهرية في اتخاذ القرارات المتعلقة بالإفصاح عن السياسات المحاسبية.

وقد كان للتعديلات تأثير على إفصاحات المجموعة المتعلقة بالسياسات المحاسبية، ولكن لم يكن لها تأثير على قياس أو إثبات أو عرض أي من البنود الواردة في القوائم المالية للمجموعة.

الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢

تحد التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ المتعلق بضريبة الدخل من نطاق استثناء الإثبات المبدئي، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تنشأ عنها فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة وقابلة للخصم المرتبطة بعقود الإيجار والتزامات إيقاف التشغيل.

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

الإصلاح الضريبي على المستوى الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢

تم إدخال التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ استجابة لقواعد الركيزة الثانية تآكل القاعدة الضريبية وتحويل الأرباح هو ذلك الاصطلاح الذي أطلقته منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية ويتضمن على ما يلي:

- إعفاء مؤقت إجباري لإثبات والإفصاح عن الضرائب المؤجلة الناتجة عن تطبيق الولايات القضائية لقواعد نموذج الركيزة الثانية؛ و
- متطلبات الإفصاح للمنشآت المتأثرة بما يساعد مستخدمي القوائم المالية على فهم تعرض المنشأة لضرائب الدخل بموجب الركيزة الثانية الناتجة عن تلك التشريعات بشكل أفضل، وبالأخص قبل تاريخ سريانها.

٢ أسس الإعدادات ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**٤-٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ (تتمة)**

الإصلاح الضريبي على المستوى الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ (تتمة)

ينطبق الإعفاء المؤقت الإجمالي - الذي يتطلب الإفصاح عن استخدامه - على الفور. تنطبق متطلبات الإفصاح المتبقية على فترات إعداد التقارير السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، ولكن ليس على أي فترات مؤقتة تنتهي في أو قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة حيث لا تقع المجموعة ضمن نطاق قواعد نموذج الركيزة الثانية.

٥-٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة صادرة ولكنها غير إلزامية بعد

فيما يلي أدناه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها غير إلزامية بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، حيثما ينطبق ذلك، عندما تصبح إلزامية.

التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١: تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة

في شهر يناير ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات من ٦٩ إلى ٧٦ من معيار المحاسبة الدولي رقم ١ لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- ما هو المقصود بالحق في تأجيل التسوية.
- يجب أن يكون هناك حق في التأجيل في نهاية فترة إعداد التقرير.
- لا يتأثر هذا التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحقه في التأجيل.
- إلا إذا كانت المشتقة الضمنية في التزام قابل للتحويل هو نفسه أداة أسهم حقوق ملكية، ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

هذه التعديلات هي إلزامية لفترات إعداد التقرير السنوي المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويجب تطبيقها بأثر رجعي. نقيم المجموعة حالياً الآثار الذي سيزترتب على التعديلات على الممارسة الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض القائمة قد تتطلب إعادة التفاوض.

التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦: التزامات عقد الإيجار في عملية البيع وإعادة التأجير

في شهر سبتمبر ٢٠٢٢، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات 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.

تعتبر التعديلات إلزامية على فترات إعداد التقارير المالية السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ ويجب تطبيقها بأثر رجعي على معاملات البيع وإعادة التأجير المبرمة بعد تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦. يُسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عن هذه الحقيقة.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

ترتيبات تمويل الموردين - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧.

في شهر مايو ٢٠٢٣، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية هذه التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ المتعلق بقائمة التدفقات النقدية والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ 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.

هذه التعديلات سوف تكون إلزامية لفترات إعداد التقرير السنوي المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، مع السماح بالتطبيق المبكر. ولكن يجب الإفصاح عنه.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٢ أسس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات السياسات المحاسبية الهامة

دمج الأعمال

يتم احتساب دمج الأعمال باستخدام طريقة الإقتناء. يتم قياس تكلفة الإقتناء كإجمالي للمقابل المحول والمقاس بالقيمة العادلة بتاريخ الإقتناء والقيمة لأي حقوق غير مسيطرة في الملكية المشتراة. بالنسبة لكل عملية من عمليات دمج الأعمال، تختار المجموعة إما أن تقيس الحقوق غير المسيطرة في الملكية المشتراة بالقيمة العادلة أو بتناسب حصتهم في صافي الموجودات المحددة للملكية المشتراة. تم احتساب التكاليف المتعلقة بالإقتناء عند تكبدها ويتم تضمينها في المصروفات الإدارية.

تحدد المجموعة أنها استحوذت على نشاط تجاري عندما تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات المكتسبة مدخلات وعملية موضوعية تساهم معاً بشكل جوهري في القدرة على تحقيق المخرجات. وتعتبر العملية المكتسبة عملية موضوعية إذا كانت حاسمة للقدرة على الاستمرار في تحقيق المخرجات، وتشمل المدخلات المكتسبة قوة عاملة منظمة تتمتع بالمهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لأداء تلك العملية، أو أنها تسهم بشكل جوهري في القدرة على مواصلة على تحقيق مخرجات والتي تعتبر فريدة أو نادرة أو لا يمكن استبدالها بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما، أو التأخير في القدرة على الاستمرار في تحقيق المخرجات.

عندما تقوم المجموعة باقتناء الأعمال، فإنها تقيّم الموجودات المالية والمطلوبات المفترضة للتصنيف والتعيين المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما هو بتاريخ الإقتناء. ويتضمن هذا على فصل المشتقات الضمنية للعقد الأصلية من قبل المنشأة المقتناة.

سيتم إثبات المقابل المحتمل المحول من قبل المشتري بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف على أنه حقوق الملكية ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم إثبات المقابل المحتمل المصنف كموجود أو مطلوب والذي يمثل أداة مالية وضمن نطاق الأدوات المالية وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المتعلق بالأدوات المالية بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الأرباح أو الخسائر وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بالقيمة العادلة في تاريخ إعداد كل تقرير مالي مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تعد الزيادة في إجمالي المقابل المحول والمبلغ المثبت لأي حقوق غير مسيطرة وأي حصة ملكية محتفظ بها مسبقاً فوق صافي الموجودات المحددة المقتناة والمطلوبات المفترضة). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات المقتناة تزيد عن إجمالي المقابل المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا تم تحديد جميع الموجودات المقتناة وجميع المطلوبات المفترضة بشكل صحيح وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم إثباتها بتاريخ الإقتناء. إذا كانت نتائج عملية إعادة التقييم تشير إلى وجود زيادة في القيمة العادلة لصافي الموجودات المقتناة فوق إجمالي المقابل المحول، فإنه يتم بعد ذلك إثبات المكسب في الأرباح أو الخسائر.

بعد الإثبات المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة بعد حسم أي خسائر اضمحلال متراكمة. لغرض فحص الاضمحلال، يتم تخصيص الشهرة المقتناة من دمج الأعمال من تاريخ الإقتناء لكل وحدة من وحدات المجموعة المنتجة للنقد التي من المتوقع أن تستفيد من أعمال الدمج، بغض النظر ما إذا كانت موجودات أو مطلوبات أخرى للملكية المشتراة تم تخصيصها لتلك الوحدات.

أيضا تشكل الشهرة جزءاً من الوحدة المنتجة للنقد وجزءاً من العمليات ضمن الوحدة المستبعدة، فإن الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة يتم تضمينها في القيمة المدرجة للعمليات عند تحديد المكسب أو الخسارة للعمليات المستبعدة. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيمة النسبية للعمليات المستبعدة وجزء من الوحدة المنتجة للنقد المتبقية.

٢ أسس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معدات وأثاث ومركبات

تدرج المعدات والأثاث والمركبات بالتكلفة، بعد حسم الاستهلاك المتراكم وخسائر الاضمحلال المتراكمة، إن وجدت. تتضمن هذه التكاليف على تكلفة استبدال جزء من المعدات والأثاث والمركبات. عندما يتطلب استبدال أجزاء جوهرية للمعدات والأثاث والمركبات على فترات زمنية، فإن المجموعة تقوم بإثبات تلك الأجزاء كموجودات فردية بأعمار إنتاجية محددة وتقوم باستهلاكها وفقاً لذلك. وبالمثل، عندما يتم إجراء معاينة رئيسية، يتم إثبات تكلفتها في القيمة المدرجة للمعدات والأثاث والمركبات كتكلفة استبدال إذا تم استيفاء معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف التصليحات والصيانة الأخرى في الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

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

معدات	١٠-٢ سنة
أثاث وتركيبات	١٠-٣ سنة
مركبات	٤ سنوات

يتم استبعاد بند من المعدات والأثاث والمركبات أو أي جزء جوهرية تم إثباته مبدئياً عند الاستبعاد أو عندما لا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة عن استبعاد موجود (المحتسب على إنه الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للموجود) في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد الموجود.

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

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

يتم رسملة النفقات المتكبدة في إنشاء مرافق جديدة قبل البدء في استخدامها التجاري كأعمال رأسمالية قيد التنفيذ. تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إما إلى معدات وأثاث ومركبات أو لاستثمارات عقارية عند البدء في استخدامها التجاري.

لا تستهلك الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ حتى يتم تحويلها ووضعها للاستخدام التجاري، ويتم مراجعتها سنوياً لأي مؤشر على الاضمحلال في القيمة.

اضمحلال موجودات غير مالية

تقوم المجموعة بإجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال موجود مالي محدد. إذا وجد مثل هذا الدليل، أو عندما يتطلب إجراء فحص اضمحلال سنوي للموجود، تقوم المجموعة بعمل تقييم لمبلغ 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 أو الوحدة المنتجة للنقد عن قيمتها القابلة للاسترداد، فإن الموجود يعتبر مضمحلاً ويتم إظهار الموجود بالمبلغ القابل 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 للأموال 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.

٢ أسس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**٢-٦ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****اضمحلال موجودات غير مالية (تتمة)**

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير مالي حول ما إذا كان هناك أي مؤشر يثبت بأن خسائر الاضمحلال 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 الاضمحلال المثبتة مسبقاً فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابلة للاسترداد منذ تاريخ إثبات آخر خسارة اضمحلال. إن قيمة الاسترجاع محددة بحيث لا تتجاوز القيمة المدرجة للموجود قيمته القابلة للاسترداد، وألا تتجاوز القيمة المدرجة التي تم تحديدها، بعد حسم الاستهلاك كما لو لم يتم إثبات خسارة اضمحلال للموجود في السنوات السابقة. يتم إثبات هذه الاسترجاعات في الأرباح أو الخسائر إلا إذا كان الموجود مدرج بمبلغ إعادة التقييم في هذه الحالة، يتم معاملة الاسترجاع كزيادة في إعادة التقييم.

استثمارات عقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية على العقارات المكتمل بناؤها والعقارات المحتفظ بها لغرض اكتساب دخل من الإيجارات أو الاستفادة من الارتفاع في ثمنها أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير ضمن الاستثمارات العقارية عندما يتم استيفاء تعريف الاستثمارات العقارية.

يتم قياس الاستثمارات 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. كما تتضمن القيمة المدرجة على تكلفة استبدال جزء من الاستثمار العقاري القائم في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الإثبات.

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 الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تنتج فيها. يتم تحديد القيم العادلة على أساس تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مثن خارجي معتمد مستقل، بتطبيق نموذج تقييم.

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 الأرباح أو الخسائر 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، تعتبر التكلفة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبحت العقارات التي يشغلها المالك استثمارات عقارية، تقوم المجموعة بإحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة المتبعة للمعدات والأثاث والمركبات حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

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

استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

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

المشروع المشترك هو نوع من أنواع الترتيبات المشتركة التي بموجبها يحصل الأطراف الذين يمتلكون السيطرة المشتركة في الترتيب على الحق في صافي موجودات المشروع المشترك. المشروع المشترك هو اتفاق تعاقدى لتقاسم السيطرة على الترتيب، والتي تكون موجودة فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة بالحصول على الموافقة بالإجماع من الأطراف المتقاسمة للسيطرة.

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

يتم احتساب استثمارات المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة الحقوق.

٢ أسس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٦ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (تتمة)

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمار لإثبات التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الإقضاء. يتم تضمين الشهرة المتعلقة بالمشروع المشترك أو الشركة الزميلة في القيمة المدرجة للاستثمار ولا يتم فحصها للاضمحلال بشكل فردي.

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 الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، أينما وجد تغيير قد أثبت مباشرة في حقوق الشركة الزميلة والمشروع المشترك، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي من هذه التغيرات وتفصح عن هذا، إذا استلزم الأمر في القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة أو مشروعها المشترك إلى حد حصة المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك.

يتم إظهار إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في مقدمة القائمة الموحدة للدخل الشامل خارج الربح التشغيلي.

يتم إعداد القوائم المالية للمشروع المشترك أو الشركة الزميلة في نفس فترة إعداد التقارير المالية للمجموعة. أينما استلزم الأمر، يتم إجراء تعديلات في السياسات المحاسبية لتتماشي مع سياسات المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان ضرورياً إثبات خسارة اضمحلال لحصة استثمارات المجموعة في شركتها الزميلة أو مشروعها المشترك. تقوم المجموعة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي، بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. ففي هذه الحالة تقوم المجموعة باحتساب قيمة الاضمحلال والتي تعد الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة والمشروع المشترك وقيمتها المدرجة ومن ثم إثبات الخسارة "كحصة المجموعة من نتائج الشركة الزميلة والمشروع المشترك" في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

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

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه موجود مالي لمنشأة واحدة ومطلوب مالي أو أداة أسهم حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

إن السياسات المحاسبية المحددة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات المالية المختلفة هي موضحة أدناه:

(١) الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة على أرصدة لدى البنك وودائع لأجل ونقد وذمم تجارية مدينة وذمم أخرى.

٢ أسس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

١) الموجودات المالية (تتمة)

الإثبات المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبدئي، ويتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة 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 تنتج 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 عامة 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؛
- 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

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 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 تصنيف جميع الموجودات المالية المحتفظ بها حالياً من قبل المجموعة بالتكلفة المطفأة.

فيما يلي القياس اللاحق للموجودات المالية المحتفظ بها من قبل المجموع:

نعم تجارية مدينة وذمم/أخرى

يتم إثبات الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى بالأسعار المتفق عليها تعاقدياً محسوماً منها أية خصومات أو تعديلات. عندما تكون القيمة الزمنية للأموال جوهرياً، فإنه يتم خصم الذمم المدينة وتدرج بالتكلفة المطفأة. ويتم أخذ مخصص عندما يكون هناك دليل موضوعي بأن المجموعة لم تعد قادرة على استرداد الأرصدة بالكامل. يتم شطب الأرصدة عندما يتم إجراء تقييم بأن احتمالية استردادها غير محتملة. راجع سياسة اضمحلال الموجودات المالية.

٢ أسس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(١) الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

أرصدة لدى بنك وودائع لأجل ونقد

تشتمل الأرصدة لدى البنوك والودائع لأجل والنقد في القائمة الموحدة للمركز المالي على نقد لدى بنوك وفي الصندوق وودائع لأجل.

لغرض القائمة الموحدة للتدفقات النقدية، يشمل النقد وما في حكمه على نقد وودائع قصيرة الأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لفترة ثلاثة أشهر أو أقل، محسوماً منها أرصدة السحوبات على المكشوف من البنك القائمة والحسابات المصرفية المقيدة، إن وجدت.

اضمحلال الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإثبات مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة بالنسبة لجميع أدوات الدين. 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 المحفوظ 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، فإنه يتطلب إثبات مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر في السداد (الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

بالنسبة للذمم التجارية المدينة، قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. ولذلك، لم تقم المجموعة بتتبع التغيرات في المخاطر الائتمانية، ولكنها بدلاً من ذلك قامت بإثبات مخصص خسارة على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد التقرير المالي. وقد أنشأت المجموعة مصفوفة التي تستند على واقع خبرة الخسارة الائتمانية السابقة لها، والتي تم تعديلها لعوامل النظرة المستقبلية الخاصة بالمدينين.

تعتبر المجموعة بأن الموجودات المالية في حالة التعثر في السداد عندما تكون المدفوعات التعاقدية متأخرة عن السداد لمدة ٩٠ يوماً. وفي بعض الحالات، تعتبر المجموعة أيضاً بأن الموجودات المالية في حالة التعثر في السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية بأنه من غير المحتمل بأن تستلم المجموعة المبالغ التعاقدية المستحقة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تحسينات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. يتم شطب الموجودات المالية عندما لا يكن هناك توقعات معقولة لإسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

استبعاد

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

- انقضاء الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الموجود، أو
- قيام المجموعة بنقل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من موجود 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 للموجودات ولكنها قامت بنقل السيطرة على الموجود.

٢ أسس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٦ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

٢) المطلوبات المالية

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على بنود معينة من الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى وأرباح أسهم لم يطالب بها بعد والتزامات عقد الإيجار وقروض لأجل.

الإثبات المبدئي والقياس

يتم مبدئياً تصنيف المطلوبات المالية كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو مدرجة بالتكلفة المطفأة أو كمشتقات مالية مصنفة كأدوات تحوط في التحوط الفعال، حسب مقتضى الحال. يتم مبدئياً إثبات جميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بعد حسم تكاليف المعاملة التي تنسب إليها مباشرة.

القياس اللاحق

المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة حالياً بإثبات جميع مطلوباتها المالية بالتكلفة المطفأة. وهذه هي الفئة الأكثر صلة بالمجموعة. بعد الإثبات المبدئي، يتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات المكاسب والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات، وكذلك من خلال عملية الإطفاء باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أية علاوات أو خصومات من الإقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم تضمين الإطفاء باستخدام معدل الفائدة الفعلي في "تكاليف التمويل" في الأرباح أو الخسائر، إن وجدت.

استبعاد المطلوبات المالية

يتم استبعاد المطلوبات المالية عندما يكون الالتزام بموجب المطلوب قد تم وفائه أو إلغاؤه أو انتهاء مدته. عندما يتم استبدال مطلوب مالي حالي بآخر 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 الأرباح أو الخسائر.

٣) مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وإظهار صافي المبلغ في القائمة الموحدة للمركز المالي فقط إذا كان:

- هناك حق قانوني قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها؛ و
- هناك نية للتسوية على أساس صافي المبلغ أو تحقيق الموجود وسداد المطلوب في الوقت ذاته.

أرباح أسهم نقدية

تقوم الشركة بإثبات الالتزام لدفع أرباح الأسهم عندما يصرح بالتوزيع والتوزيع لم يعد بقرار من الشركة. وفقاً لقانون الشركات التجارية البحريني، يصرح بالتوزيع عندما يتم الموافقة عليه من قبل المساهمين. ويتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

عقود الإيجار

تقيم المجموعة عند بدء العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على عقد الإيجار. أي إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام موجودات محددة لفترة زمنية نظير مقابل.

المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق نهج موحد لإثبات وقياس كافة عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار القصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار لتسديد مدفوعات الإيجار والحق في استخدام الموجودات التي تمثل الحق في استخدام الموجودات الأساسية.

٢ أسس الإعدادات ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود الإيجار (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

(١) الحق في استخدام الموجودات

تقوم المجموعة بإثبات الحق في استخدام الموجودات في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، التاريخ الذي يكون فيه الموجود الأساسي متاحاً للاستخدام). يتم قياس الحق في استخدام الموجودات بالتكلفة، محسوماً منها أي استهلاك متراكم وخسائر الاضمحلال المتراكمة، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس للالتزامات عقد الإيجار. تتضمن تكلفة الحق في استخدام الموجودات على مبلغ التزامات عقد الإيجار المثبتة والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة ومدفوعات عقود الإيجار التي تم إجراؤها في أو قبل تاريخ بدء عقد الإيجار محسوماً منها حوافز الإيجار المستلمة. يتم استهلاك الحق في استخدام الموجودات المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة ومدة عقد الإيجار، أيهما أقصر.

تقوم المجموعة بإثبات حقها في استخدام الموجودات بالقيمة المدرجة للاستثمارات العقارية.

إذا كانت الملكية تحول الموجودات المؤجرة إلى المجموعة في نهاية مدة الإيجار أو التكلفة تظهر ممارسة خيار الشراء، فإنه يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للموجود.

يخضع الحق في استخدام الموجودات للاضمحلال.

عقود الإيجار القصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات المنخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الإثبات على بعض عقود الإيجار القصيرة الأجل (أي تلك عقود الإيجار التي يكون مدة عقد إيجارها ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بدء عقد الإيجار ولا تحتوي على خيار الشراء). كما تطبق إعفاء الإثبات على عقود الإيجار للموجودات المنخفضة القيمة لعقود الإيجار التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إثبات مدفوعات الإيجار على عقود الإيجار القصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

(٢) التزامات عقد الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار على مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في جوهرها) محسوم منها أي حوافز مستحقة القبض أو مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل والمبالغ يتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تتضمن مدفوعات عقد الإيجار على سعر ممارسة خيار الشراء الذي يكون من المؤكد بصورة معقولة بأن المجموعة سوف تمارس هذا الخيار ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة عقد الإيجار تظهر أن المجموعة تمارس خيار الإنهاء.

يتم إثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو السعر كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج المخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى حدوث الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء عقد الإيجار إذا لم يكن بالإمكان تحديد معدل الفائدة في عقد الإيجار بسهولة. بعد تاريخ بدء سريان عقد الإيجار، يتم زيادة مبلغ التزامات عقد الإيجار ليعكس الفائدة الإضافية وتخفيض مدفوعات الإيجار المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة المدرجة للالتزامات عقد الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار، أو تغيير في مدفوعات الإيجار (على سبيل المثال، التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن تغيير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد مدفوعات الإيجار تلك) أو تغيير في تقييم شراء الموجود الأساسي.

٢ أسس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٦ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المرتبطة بملكية الموجود كعقود إيجار تشغيلية. يتم إثبات دخل الإيجار الناتج على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في قائمة الأرباح أو الخسائر نتيجة لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكيدة بشأن تفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة المدرجة للموجود المؤجر ويتم إثباتها على مدى فترة عقد الإيجار على نفس الأساس كدخل الإيجار. يتم إثبات الإيجارات الطارئة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

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

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.

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:

- في السوق الرئيسي للموجود أو المطلوب، أو
- 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 بما يحقق أفضل 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 لإستخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها ويحد من إستخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها.

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 الجوهري على قياس قيمتها العادلة ككل. وهي موضحة كالتالي:

- المستوى ١ - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى ٢ - تقنيات التقييم لأدنى مستوى والتي يمكن ملاحظة مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة المسجلة أما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- المستوى ٣ - تقنيات التقييم لأدنى مستوى والتي لا يمكن ملاحظة مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة.

٢ أسس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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 الجوهري على قياس قيمتها العادلة ككل) في نهاية فترة إعداد كل تقارير مالي.

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

في تاريخ إعداد كل تقرير، تقوم الإدارة بإجراء تحليل للتغيرات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يتطلب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة لهذا التحليل، تتحقق الإدارة من المدخلات الرئيسية المطبقة في أحدث تقييم عن طريق مطابقة المعلومات في حساب التقييم بشأن العقود والوثائق الأخرى ذات الصلة.

كما تقوم الإدارة بالاشتراك مع المثلثين الخارجيين للمجموعة، بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل من موجودات ومطلوبات مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

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

عملات أجنبية

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 الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بالتواريخ المبدئية للمعاملات. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بالتاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة ويتم تسجيل فروق أسعار الصرف بإضافة إلى تغيرات القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر أو الدخل الشامل الآخر، تبعاً للسياسة المحاسبية لاحتساب تغيرات القيمة العادلة للبنود غير النقدي ذي الصلة.

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 والرسوم. إن وجدت، لقد استنتجت المجموعة بأنها تعمل بصفة رب المال في جميع ترتيبات إيراداتها، حيث لديها أسعار العروض وكما أنها معرضة لمخاطر الائتمان. يجب استيفاء معايير الإثبات التالية قبل إثبات الإيراد.

دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار المستحق القبض من عقود التأجير التشغيلية، بعد حسم التكاليف المباشرة المبدئية للمجموعة للدخول في عقود التأجير التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير، باستثناء دخل الإيجار المحتمل والذي يتم إثباته عندما ينشأ.

٢ أسس الإعدادات ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٦ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إثبات الإيراد (تتمة)

يتم توزيع الحوافز للمستأجرين للدخول في إتفاقيات التأجير بالتساوي على مدى فترة عقد الإيجار، حتى وإن لم تسدد المدفوعات على هذا الأساس. إن مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء إلى جانب أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار مواصلة في عقد التأجير، حيث يكون من المؤكد إلى حد معقول، عند بدء عقد التأجير، أن المستأجر سيمارس ذلك الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقد التأجير أو التعويض عن التلغيات في الأرباح أو الخسائر عندما تنشأ.

رسوم الخدمات والمصروفات القابلة للإسترداد من المستأجرين

يتم إثبات الدخل الناتج عن المصروفات المعاد احتسابها على المستأجرين في الفترة التي يمكن فيها استرداد المصروفات تعاقدياً. يتم تضمين رسوم الخدمات والمبالغ الأخرى المستلمة على إجمالي التكاليف ذات الصلة بالإيرادات، حيث تعتبر بأن المجموعة تعمل كرب المال في هذا الصدد.

الدخل من الشقق الخدماتية

يمثل الدخل من الشقق الخدماتية إجمالي المبالغ المحتسبة على العملاء والضيوف خلال السنة، بالإضافة إلى دفتر الأستاذ العام الخاص بالضيوف الذي لم يتم إعداد فواتير بشأنه في نهاية فترة إعداد التقارير المالية. يتم إدراج الإيرادات الناتجة عن العمليات التشغيلية للفندق بعد حسم الخصومات والعلاوات الأخرى. يتم بيع هذه الخدمات إما بشكل منفصل أو يتم تجميعها مع بيع المواد الغذائية والمرطبات للعميل. يتم إثبات إيرادات الغرف الناتجة من العمليات التشغيلية للفندق بمرور الوقت، نظراً لأن العميل يستلم ويستهلك المنافع التي تقدمها المجموعة في الوقت ذاته. سيتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع المواد الغذائية والمرطبات في وقت معين، عند تسليم المواد الغذائية والمرطبات.

إيرادات الأنشطة الترفيهية والتسليّة

يمثل إيرادات الأنشطة الترفيهية والتسليّة الإيراد الناتج من شركة السيف للترفيه، وهو الدخل الناتج عن الحدائق الترفيهية والمتنزهات الترفيهية وأنشطة الترفيه والتسليّة الأخرى. يتم تحديد الإيرادات الناتجة عن العمليات التشغيلية بعد حسم الخصومات والعلاوات الأخرى.

دخل الفوائد

يتم تسجيل دخل الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، هو المعدل الذي بموجبه يتم بدقة خصم المدفوعات النقدية المقدرة المستقبلية أو المبالغ المستلمة خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة أقصر إلى صافي القيمة المدرجة للموجود المالي أو المطلوب، أيهما أنسب. يتم عرض دخل الفوائد كربح من الودائع لأجل في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة 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 الاقتراضات الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها. تتألف تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

٣ الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إصدار تقديرات وافتراضات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية والإفصاحات المرفقة. يمكن أن يؤدي عدم التيقن بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري للمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في الفترات المستقبلية.

٣ الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الآراء

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

مبدأ الاستمرارية

قام مجلس إدارة الشركة 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 غير جوهرية مؤكدة التي من الممكن أن تسبب شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على المواصلة على أساس مبدأ الاستمرارية. ولذلك، تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

عقود إيجار العقارات - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود إيجار عقارات تجارية على محفظة استثماراتها العقارية. 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 تعادل إلى حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل جوهرية بجميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية هذه 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 التغيرات على الافتراضات عند حدوثها.

إعادة تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بإدراج استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة، مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. قامت المجموعة بتعيين مثن مستقل متخصص لتقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بتاريخ إعداد التقرير المالي. بالنسبة للاستثمارات العقارية، تم تطبيق منهجيات تقييم مختلفة، بما في ذلك نموذج رسملة عائد الدخل، والتدفقات النقدية المخصومة.

يتطلب تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل الإيجارات، وضع المستأجرين وتدفقات الإيرادات المستقبلية والقيم الرأسمالية للتركيبات والتجهيزات، أية مسائل بيئية وإصلاحات عامة وحالة العقار) ومعدلات الخصم المطبقة على تلك الموجودات. بالإضافة إلى ذلك، يتم أيضاً الأخذ في الاعتبار مخاطر التطوير (مثل مخاطر الإنشاء والتأجير) عند تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيد الإنشاء. تتكون تدفقات الإيرادات المستقبلية من الإيجار المتعاقد عليه (إيجار الوفاة) ودخل الإيجار المقدر بعد فترة العقد. وعند تقدير دخل الإيجار المقدر، يتم الأخذ في الاعتبار التأثير المحتمل لحوافز التأجير المستقبلية التي ستمنح لتأمين العقود الجديدة. تستند جميع هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في تاريخ إعداد التقارير المالية.

تم الإفصاح عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات وتحليل الحساسية في الإيضاح رقم ٦.

الأعمار الإنتاجية للمعدات والأثاث والمركبات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة لمعدات وأثاثها ومركباتها لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الموجود أو طبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية على أساس سنوي ويتم تعديل مخصص الاستهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٣ الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. ولذلك، لم تقم المجموعة بتتبع التغيرات في المخاطر الائتمانية، ولكنها بدلاً من ذلك قامت بإثبات مخصص خسارة على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد التقرير المالي. وقد أنشأت المجموعة مصفوفة التي تستند على واقع خبرة الخسارة الائتمانية السابقة لها، والتي تم تعديلها لعوامل النظرة المستقبلية الخاصة بالمدينين.

عقود الإيجار – تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار، ولذلك فإنها تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات عقد الإيجار. ومعدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة أن تدفعه للاقتراض على مدى فترة مماثلة، وضمان مالي مماثل، الأموال اللازمة للحصول على موجود بقيمة مماثلة للحق في استخدام الموجود في بيئة اقتصادية مماثلة. وبالتالي فإن معدل الاقتراض الإضافي يعكس ما يجب على المجموعة "سداده"، الأمر الذي يتطلب عمل تقديرًا عندما لا تتوفر أسعار ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار (على سبيل المثال، عندما لا تكون عقود الإيجار بالعملة الرئيسية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض الإضافي باستخدام مدخلات يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة في السوق) عند توفرها ويطلب منها وضع تقديرات معينة خاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني المستقل للشركة التابعة).

٤ معدات وأثاث ومركبات

٢٠٢٣

المجموع	مركبات	أثاث وتركيبات	معدات
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
١٥,٣٩٩,٧٣٥	١٨٣,٩٦٤	٦,٤٤٤,٨٦٥	٨,٧٧٠,٩٠٦
٥٧١,٦١٠	٦٧,٣٩٦	٣٧١,٧٠٨	١٣٢,٥٠٦
٥٨٣,١٩١	-	٣٢٨,٩٤٢	٢٥٤,٢٤٩
(١,٩١٨)	-	-	(١,٩١٨)
١٦,٥٥٢,٦١٨	٢٥١,٣٦٠	٧,١٤٥,٥١٥	٩,١٥٥,٧٤٣
١١,٧٠٦,٧٠٨	١٥٤,٥٧٦	٥,٠٥٣,٣٦٦	٦,٤٩٨,٧٦٦
٩٨٦,١٧٧	٢٣,٤٤٠	٣٢٤,٠٣٤	٦٣٨,٧٠٣
(١,٦٧٧)	-	-	(١,٦٧٧)
١٢,٦٩١,٢٠٨	١٧٨,٠١٦	٥,٣٧٧,٤٠٠	٧,١٣٥,٧٩٢
٣,٨٦١,٤١٠	٧٣,٣٤٤	١,٧٦٨,١١٥	٢,٠١٩,٩٥١

التكلفة:

في ١ يناير ٢٠٢٣

إضافات

تحويلات من الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

(إيضاح رقم ٥)

إستبعادات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الاستهلاك المتراكم:

في ١ يناير ٢٠٢٣

مخصص الاستهلاك للسنة (إيضاح رقم ٤-١)

المتعلق بالإستبعادات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صافي القيم المدرجة:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤ معدات وأثاث ومركبات (تتمة)
٢٠٢٣

المجموع دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	أثاث وتركيبات دينار بحريني	معدات دينار بحريني	التكلفة:
١١,٣٩٤,٨٦٧	١٩٧,٧١٥	٤,٩٠٩,٣١٥	٦,٢٨٧,٨٣٧	في ١ يناير ٢٠٢٢
٢,٥٥٩,٦٤٢	-	٣٣٩,٦٦٤	٢,٢١٩,٩٧٨	إضافات
١,٤٨٤,٤٤٦	-	١,٢٢١,٣٥٥	٢٦٣,٠٩١	تحويلات من الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح رقم ٥)
(٣٩,٢٢٠)	(١٣,٧٥١)	(٢٥,٤٦٩)	-	إستبعادات
١٥,٣٩٩,٧٣٥	١٨٣,٩٦٤	٦,٤٤٤,٨٦٥	٨,٧٧٠,٩٠٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٠,٩٥٣,٢١٨	١٥٤,٨٧٣	٤,٨٧٧,١٧٩	٥,٩٢١,١٦٦	الاستهلاك المتراكم:
٧٩٢,٧١٠	١٣,٤٥٤	٢٠١,٦٥٦	٥٧٧,٦٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٢
(٣٩,٢٢٠)	(١٣,٧٥١)	(٢٥,٤٦٩)	-	مخصص الاستهلاك للسنة (إيضاح رقم ٤-١) المتعلق بالإستبعادات
١١,٧٠٦,٧٠٨	١٥٤,٥٧٦	٥,٠٥٣,٣٦٦	٦,٤٩٨,٧٦٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣,٦٩٣,٠٢٧	٢٩,٣٨٨	١,٣٩١,٤٩٩	٢,٢٧٢,١٤٠	صافي القيم المدرجة: في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١-٤ تم تخصيص رسوم الاستهلاك في القائمة الموحدة للدخل الشامل على النحو التالي:

٢٠٢٢ دينار بحريني	٢٠٢٣ دينار بحريني	تكلفة المبيعات (إيضاح رقم ١٩) المصروفات
٣٩٩,٠٤٧	٤٠٥,٦٦٣	
٣٩٣,٦٦٣	٥٨٠,٥١٤	
٧٩٢,٧١٠	٩٨٦,١٧٧	

٥ أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

٢٠٢٢ دينار بحريني	٢٠٢٣ دينار بحريني	في ١ يناير
٢,١٩٦,٦٨١	٩٩٧,٥٢٣	النققات الرأسمالية المتكبدة خلال السنة
٦٣٣,١٧٢	٣٥٩,٧١٤	تحويلات إلى معدات وأثاث ومركبات (إيضاح رقم ٤)
(١,٤٨٤,٤٤٦)	(٥٨٣,١٩١)	تحويلات إلى استثمارات عقارية (إيضاح رقم ٦)
(٣٤٧,٨٨٤)	(٤٧٤,٠٧٦)	
٩٩٧,٥٢٣	٢٩٩,٩٧٠	في ٣١ ديسمبر

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٦ استثمارات عقارية

٢٠٢٣	٢٠٢٢	دينار بحريني	دينار بحريني
١٣٩,٣٧٢,٦١٧	١٣٩,٤٧١,٤١٣		
(٦٦٥,٩٤٧)	(٦٦٥,٩٤٧)		
٤٧٤,٠٧٦	٣٤٧,٨٨٤		
٢٥٥,٧١٢	٢١٩,٢٦٧		
١٣٩,٤٣٦,٤٥٨	١٣٩,٣٧٢,٦١٧		

في ١ يناير
خسارة غير محققة للقيمة العادلة
تحويلات من الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح رقم ٥)
النفقات المتكبدة خلال السنة
في ٣١ ديسمبر

تشمل الاستثمارات العقارية للمجموعة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى وأجنحة فريزر - السيف ومجمع السيف المحرق وعقارات تجارية أخرى في مملكة البحرين.

تتضمن الاستثمارات العقارية على أرض مستأجرة بقيمة مدرجة قدرها ١,٨٤٤,٩٧٦ دينار بحريني في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١,٩٠٦,١٣٥ دينار بحريني) والتي تم بناء استثمار عقاري عليها، وهو مبنى المحرق مول، والذي لديه قيمة مدرجة قدرها ١٨,٣٩٥,٦٣٦ دينار بحريني في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١٩,٠٠٠,٤٢٤ دينار بحريني).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تستند القيم العادلة للعقارات على تقييمات تم إجراؤها من قبل مساحين مستقلين. المساحون هم متخصصون في هذا القطاع في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. تستند التقييمات التي تم إجراؤها على طريقة رسملة عائد الدخل أو طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو طريقة تكلفة الاستبدال المستهلكة.

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

العقارات	التقنية	مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها	٢٠٢٣	٢٠٢٢
عقارات المجمع	عائد الدخل	تقدير قيمة الإيجار سنوياً نسبة الإشغال العائد المعادل	١٠,١١٢,١١٦ دينار بحريني ٨٢,٠٪ - ٩٤,٠٪ ٨,٠٪ إلى ٩,٠٪	١٠,٠١٦,٧٥٧ دينار بحريني ٨٣,٠٪ - ٨٧,٠٪ ٨,٠٪ إلى ٩,٠٪
أجنحة فريزر - السيف	التدفقات النقدية المخصومة	تقدير قيمة الإيجار سنوياً * نسبة الإشغال - سنة واحدة معدل الخصم عائد التخارج	١,٨١٥,٩٨٩ دينار بحريني ٧٢,٥٪ ١٠,٥٪ ٨,٠٪	١,٧٦٢,٤٠٣ دينار بحريني ٧٢٪ ١٠,٠٠٪ ٩,٠٠٪
تجارية أخرى عقارات	عائد الدخل	تقدير قيمة الإيجار سنوياً نسبة الإشغال العائد المعادل	١,٥٠٦,٣٦٠ دينار بحريني ٩٦,٠٪ ٩,٠٪ - ٦,٥٪	١,٤٨٨,٤٨٠ دينار بحريني ١٠٠٪ ٩,٠٪ - ٦,٥٪

* هذه هي قيمة الإيجار المقدرة للسنة الأولى بنسبة نمو ٦٪ في السنة الثانية والثالثة بنسبة ٩٪ ونسبة ٢,٥٪ بعد ذلك.

يتم تحديد فترة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات الداخلة والخارجة من الأحداث مثل مراجعة الإيجار وتجديد عقد الإيجار وما يتعلق بذلك من إعادة التأجير أو إعادة التطوير أو التجديد. وعادة ما تكون الفترة المناسبة مدفوعة بأداء السوق والتي تعد سمة من سمات الممتلكات العقارية. ويتم عادة تقدير التدفق النقدي الدوري كإجمالي الدخل محسوم منه الشواغر والمصروفات غير القابلة للاسترداد وخسائر تحصيل المبالغ وحوافز التأجير وتكاليف الصيانة وتكاليف الوكيل والعمولة والمصروفات التشغيلية والإدارية الأخرى، حسب مقتضى الحال. ومن ثم يتم خصم مجموعة صافي الدخل التشغيلي الدوري بالإضافة إلى تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية الفترة المتوقعة.

سيؤدي الزيادة (النقصان) الجوهري في قيمة الإيجار المقدرة ونمو الإيجار سنوياً ونسبة الاشغال الطويلة الأجل بمعزل إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات. ستؤدي الزيادة (النقصان) الجوهري في معدل الخصم (وعائد التخارج) بمعزل إلى انخفاض (ارتفاع) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٦ استثمارات عقارية (تتمة)

إن تأثير التغيرات المحتملة المعقولة بنسبة ١٪ في دخل الإيجار السنوي سيؤدي إلى تغيير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بنحو ١,٢٩١,٨٨٤ دينار بحريني (٢٠٢٢: ١,٣٢٢,١٢٤ دينار بحريني). وعلى نحو مماثل، فإن تأثير التغيرات المحتملة المعقولة في معدل العائد بنسبة ٠,٢٥٪ سيؤثر على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بنحو ٤,٤٠٢,٧٩٩ دينار بحريني (٢٠٢٢: ٤,٣١٨,٤٥٢ دينار بحريني).

٧ استثمار في شركة زميلة ومشروع مشترك

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٣,٥٨٥,٥٧١	٧,٦٤٣,٩٩٧	في ١ يناير
(٤٣٦,١٨٤)	(٦٦٦,٨٢١)	حصة المجموعة من نتائج الشركة الزميلة والمشروع المشترك
(١٥,٥٠٥,٣٩٠)	-	بيع شركة زميلة
-	(٣٠,٠٠٠)	التعديلات
٧,٦٤٣,٩٩٧	٦,٩٤٧,١٧٦	في ٣١ ديسمبر

خلال سنة ٢٠٢٢، قامت المجموعة ببيع استثماراتها بالكامل في شركتها الزميلة، شركة بناء البحرين ش.م.ب. من خلال بيع أسهمها مقابل مبلغ نقدي قدره ١٥,٦٦١,٢١٧ دينار بحريني، مما أدى إلى تحقيق مكسب من عملية البيع بمبلغ وقدره ١٥٥,٨٢٧ دينار بحريني.

فيما يلي أدناه هو ملخص المعلومات المالية للمشروع المشترك بناءً على قوائمها المالية:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٦٣٢,٢١٢	١,٧٩٦,٩٤٨	ملخص قائمة المركز المالي للمشروع المشترك:
٤٢,٤٤١,٨٤٥	٤٤,٨٩٨,٦٧٩	موجودات متداولة
(٣,٠٢٣,٢٣٥)	(٣,١٦٤,٠٨١)	موجودات غير متداولة
(٢٦,٠٠٢,٣٢٨)	(٢٨,٨١٦,٦٩٥)	مطلوبات متداولة
١٦,٠٤٨,٤٩٤	١٤,٧١٤,٨٥١	مطلوبات غير متداولة
		حقوق الملكية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٥٠٪	٥٠٪	نسبة حصة ملكية المجموعة
٨,٠٢٤,٢٤٧	٧,٣٥٧,٤٢٦	حصة ملكية المجموعة في حقوق الملكية
(٣٨٠,٢٥٠)	(٤١٠,٢٥٠)	التعديلات
٧,٦٤٣,٩٩٧	٦,٩٤٧,١٧٦	القيمة المدرجة للاستثمارات

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٧٣٩,١٣٢	٢,٩٣٩,٥٩٩	ملخص قائمة الأرباح أو الخسائر للمشروع المشترك:
(٢,٦١١,٥٠٠)	(٤,٢٧٣,٢٤١)	الإيرادات
(٨٧٢,٣٦٨)	(١,٣٣٣,٦٤٢)	المصروفات
(٤٣٦,١٨٤)	(٦٦٦,٨٢١)	الخسارة للسنة
		حصة المجموعة من الخسارة للسنة

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٧ استثمار في شركة زميلة مشروع مشترك (تتمة)

لا يوجد لدى المشروع المشترك والشركة الزميلة أية التزامات محتملة جوهرية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. ولا يمكن للمشروع المشترك توزيع أرباح أسهمه حتى يتم الحصول على موافقة كلا الشريكين في المشروع. تم الإفصاح عن حصة المجموعة في الإرتباطات الرأسمالية للمشروع المشترك في تاريخ إعداد التقارير المالية في الإيضاح رقم ٢٥.

٨ ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٤,٦٣٢,٢٢٥	٤,٩٢١,٤٢٢	الإيجارات ورسوم الخدمة مستحقة القبض
(١,٩٢٤,٨٥٤)	(٢,٢١١,٦٩٣)	محسوم منها: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢,٧٠٧,٣٧١	٢,٧٠٩,٧٢٩	
١٣,٩٣٢	٣٦٨,٣٢٩	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح رقم ٢٧)
٣٣٢,٥٤٤	٨٣٢,٤٧٣	ذمم مدينة أخرى
٢٦٦,٦٥٧	٢٦٦,٥٢٥	مبالغ مدفوعة مقدماً
٥٧٢,٢٥٠	١٩٧,١٩٤	مبالغ مدفوعة مقدماً للموردين
٣,٨٩٤,٧٥٥	٤,٣٧٤,٢٥٠	

لا تستحق أية فائدة على الإيجارات ورسوم الخدمة المستحقة القبض ويتم تسويتها عادةً خلال ٣٠ إلى ٦٠ يوم حسب شروط الائتمان.

بالنسبة للشروط والأحكام المتعلقة بالمبالغ المستحقة القبض للطرف ذي العلاقة، راجع الإيضاح رقم ٢٧.

فيما يلي التغيرات في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٦١٢,٧٣٠	١,٩٢٤,٨٥٤	في ١ يناير
(٦٨٧,٨٧٦)	٢٨٦,٨٣٩	(استرجاع مخصص) / مخصص للسنة
١,٩٢٤,٨٥٤	٢,٢١١,٦٩٣	في ٣١ ديسمبر

فات موعد استحقاقها ولكنها غير مضمحلة

٣٠-٠٠	٦٠-٣١	٩٠-٦١	١٢٠-٩١	أكثر من ١٢٠	المجموع	
يوماً	يوماً	يوماً	يوماً	يوماً	دينار بحريني	
١,١٦٠,٧٥٤	٤٢٨,٩٣١	١٠١,٨٣٨	٢٨٩,٦٥٤	٢,٩٤٠,٢٤٥	٢,٩٤٠,٢٤٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(٥٢١,٦٤٤)	(١٩٢,٧٦٢)	(٤٥,٧٦٦)	(١٣٠,١٧١)	(١,٣٢١,٣٥٠)	(١,٣٢١,٣٥٠)	إجمالي القيمة المدرجة
(٢,٢١١,٦٩٣)	(١٩٢,٧٦٢)	(٤٥,٧٦٦)	(١٣٠,١٧١)	(١,٣٢١,٣٥٠)	(١,٣٢١,٣٥٠)	مخصص الخسارة
٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١,٦١٨,٢٩٧	٢٨٠,٩٥٦	٣٨,٥٧٩	١٧٨,٢٥٠	٢,٥١٦,١٤٣	٢,٥١٦,١٤٣	إجمالي القيمة المدرجة
(٦٧٣,٠٠١)	(١١٦,٦٩٧)	(١٦,٠٢٤)	(٧٤,٠٣٧)	(١,٠٤٥,٠٩٥)	(١,٠٤٥,٠٩٥)	مخصص الخسارة

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٩ أرصدة لدى بنك وودائع لأجل ونقد

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١١,٦٦٧	١١,٢٣٨	نقد في الصندوق
٣,٥٧٥,٥٨١	٢,٢٣٠,٤٠٧	أرصدة لدى بنك (الإيضاح رقم ٩-١)
٢٠,١٦٠,٠٠٠	٢١,٨٣٣,٥٧٤	ودائع لأجل (الإيضاح ٩-٢)
٢٣,٧٤٧,٢٤٨	٢٤,٠٧٥,٢١٩	أرصدة لدى البنك وودائع لأجل ونقد وفقاً للقائمة الموحدة للمركز المالي
(٢٢٢,٣٩٩)	(١٩٣,١٦٩)	تمثل الأرصدة لدى البنك أرباح أسهم لم يطالب بها بعد
(١٦,٩٦٠,٠٠٠)	(١٦,٦٦٠,٠٠٠)	ودائع لأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ٩٠ يوماً
٦,٥٦٤,٨٤٩	٧,٢٢٢,٠٥٠	النقد وما في حكمه

٩-١ يتم الاحتفاظ بالأرصدة المصرفية لدى بنوك تجارية في مملكة البحرين وتراوحت معدلات الفائدة على الأرصدة المصرفية خلال سنة ٢٠٢٣ من ٠,١٥٪ إلى ٢,١٪ سنوياً (٢٠٢٢: ٠,١٥٪ إلى ٢,١٪ سنوياً).

١٠-٢ يتراوح معدل الربح على الودائع لأجل خلال سنة ٢٠٢٣ بين ٤,٠٠٪ إلى ٦,٣٠٪ سنوياً (٢٠٢٢: ٢٪ إلى ٥,٥٠٪ سنوياً).

١٠ رأس المال

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المصرح به:
		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية قدرها ٠,١٠٠ دينار بحريني للسهم
		الصادر والمكتتب والمدفوع بالكامل:
		٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية قدرها ٠,١٠٠ دينار بحريني للسهم (٢٠٢٢):
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	نفسه

١١ احتياطي قانوني

ينص قانون الشركات التجارية البحريني والنظام الأساسي للشركة تحويل ١٠٪ من ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر إيقاف مثل هذه التحويلات السنوية عندما يبلغ الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. لا يمكن استخدام الاحتياطي القانوني لأغراض التوزيع، إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحريني. لم يتم إجراء أي تحويل خلال السنة حيث بلغ إجمالي الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المدفوع (٢٠٢٢: نفسه).

١٢ احتياطي استبدال أثاث وتركيبات

بموجب إتفاقية الإدارة المبرمة بين الشركة وفريزر سيفرسد ريزيدانسيز بيه تي إي ليمتد، وهي شركة مسجلة في المملكة المتحدة وتعمل في تشغيل الفنادق والشقق والمطاعم السياحية، يتم تحويل مبلغ يعادل ١٪ من إجمالي إيرادات السنة الأولى و ٢٪ من إجمالي إيرادات السنة الثانية و ٣٪ من إجمالي إيرادات السنة الثالثة وبعد ذلك من فريزر سويتس السيف - البحرين ذ.م.م. ("فريزر سويتس السيف") سيتم تخصيصه كاحتياطي استبدال الأثاث والتركيبات والذي سيتم استخدامه لشراء واستبدال أثاث وتركيبات لأجنحة فريزر سيف البحرين. خلال السنة، تم تحويل مبلغ وقدره ٥١,٦٥١ دينار بحريني إلى احتياطي استبدال الأثاث والتركيبات. (٢٠٢٢: ٥٠,٧٣٩ دينار بحريني).

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٣ أرباح أسهم معلنة

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢٣، وافق مساهمي الشركة على دفع أرباح أسهم نهائية بواقع ٠,٠٠٨ دينار بحريني للسهم وبإجمالي ٣,٦٨٠,٠٠٠ دينار بحريني فيما يتعلق بسنة ٢٠٢٢. بلغت أرباح الأسهم المدفوعة خلال سنة ٢٠٢٣ فيما يتعلق بسنة ٢٠٢٢ وما قبلها ٣,٧٠٩,٥٢٠ دينار بحريني (راجع الإيضاح رقم ١٧).

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٢، وافق مساهمي الشركة على دفع أرباح أسهم نهائية بواقع ٠,٠٠٦ دينار بحريني للسهم وبإجمالي ٢,٧٦٠,٠٠٠ دينار بحريني فيما يتعلق بسنة ٢٠٢١. بلغت أرباح الأسهم المدفوعة خلال سنة ٢٠٢٢ فيما يتعلق بسنة ٢٠٢١ وما قبلها ٢,٨٢٠,٥٨٠ دينار بحريني (راجع الإيضاح رقم ١٧).

١٤ قرض لأجل

خلال السنوات السابقة، حصلت شركة المحرق مول ذ.م.م. شركة تابعة للمجموعة على قرض لأجل من بنك تجاري في مملكة البحرين بقيمة ٦,٣ مليون دينار بحريني لتمويل تطوير مجمع سيف المحرق. كان القرض لأجل يستحق السداد في الأصل على أساس ٤٠ قسطاً ربع سنوي ابتداءً من شهر ديسمبر ٢٠١٨ ومع ذلك خلال سنتي ٢٠٢٠ و ٢٠٢١، تم تمديد سداد القرض إلى تاريخ استحقاق جديد في شهر سبتمبر ٢٠٣٠. يحمل القرض لأجل بناءً على التعديل الأخير معدل فائدة بنسبة ٢,٩٥٪ سنوياً بالإضافة إلى فرق تسوية الائتمان بنسبة ٠,٢٦١٦١٪، بالإضافة إلى معدل التمويل المضمون لليلة واحدة لمدة ٣ أشهر. بلغ معدل الفائدة على القرض ٧,٩٪ سنوياً في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٦,٧٪ سنوياً). تم ضمان القرض مقابل الضمانات المشتركة والمتعددة الصادرة من قبل جميع مساهمي شركة المحرق مول لصالح البنك.

خلال السنوات السابقة، حصلت الشركة على قرض من بنك تجاري في مملكة البحرين بقيمة ٤,٥ مليون دينار بحريني جزئياً لتمويل المشروع في بناء البحرين ذ.م.م. ولأغراض رأس المال العامل. يحمل القرض معدل فائدة بنسبة ٣٪ سنوياً مضافاً إليه فائدة لمدة ٣ أشهر بمعدل بيبور ويتم سداد الفائدة والمبلغ الأصلي شهرياً كدفعة واحدة. خلال شهر أكتوبر ٢٠٢٢، تم سداد القرض والفائدة بالكامل من قبل الشركة.

خلال السنوات السابقة، حصلت الشركة التابعة للمجموعة، شركة السيف للترفيه ذ.م.م. على تسهيل قرض من بنك تجاري في مملكة البحرين بإجمالي قيمة ٤ مليون دينار بحريني لتمويل مشروع المركز الترفيهي العائلي اللبوان في منطقة الهمة. يتم سداد الفائدة والمبلغ الأصلي على أساس ربع سنوي اعتباراً من تاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ حتى ٢٦ أكتوبر ٢٠٣١. يحمل القرض معدل فائدة بنسبة ٤,٩٠٪ سنوياً خاضعاً لتعديل +/- تغير في سعر الفائدة لمدة ٣ أشهر بمعدل بيبور بحد أدنى ٤,٧٥٪. بلغ معدل الفائدة الفعلي على القرض ٧,٥٠٪ سنوياً في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٧,٨٨٪ سنوياً). تم ضمان القرض مقابل الضمانات الصادرة من قبل الشركة لصالح البنك.

فيما يلي التغير في القرض لأجل:

٢٠٢٣	٢٠٢٢
دينار بحريني	دينار بحريني
٩,٩٥٦,٦٥٥	١٣,٨٦٥,٠٠٩
-	٩٣٠,٠٠٠
(٢,١٢٨,٠١٨)	(٤,٨٣٨,٣٥٤)
٧,٨٢٨,٦٣٧	٩,٩٥٦,٦٥٥

في ١ يناير
قرض إضافي خلال السنة
مبالغ مسددة خلال السنة
في ٣١ ديسمبر

فيما يلي الأجزاء المتداولة وغير المتداولة الخاصة بالقرض لأجل:

٢٠٢٣	٢٠٢٢
دينار بحريني	دينار بحريني
١,٠١٤,٥٢٩	١,٠٤٩,٠٥٧
٦,٨١٤,١٠٨	٨,٩٠٧,٥٩٨
٧,٨٢٨,٦٣٧	٩,٩٥٦,٦٥٥

المتداول
غير المتداول

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٥ التزامات عقد الإيجار

يمثل رصيد التزامات عقد الإيجار القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية للأرض المستأجرة، والتي ستنتهي في شهر فبراير ٢٠٥٤.

يتم خصم مدفوعات الأرض المستأجرة باستخدام عامل خصم بنسبة ٩,٦٦٪ سنوياً والذي يمثل معدل القرض التجاري بنسبة ٦٪ مع زيادة بنسبة ١,٥٪ على مدى السنوات.

فيما يلي التغير في التزامات عقد الإيجار:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٤٩٠,٦٩٤	٢,٤٧٨,٧٦٣	الرصيد في ١ يناير
(٢٥٠,٠٠٠)	(٢٥٠,٠٠٠)	مدفوعات عقود الإيجار خلال السنة
٢٣٨,٠٦٩	٢٣٦,٨٦٥	تكاليف التمويل للسنة (إيضاح رقم ٢٣)
<u>٢,٤٧٨,٧٦٣</u>	<u>٢,٤٦٥,٦٢٨</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

فيما يلي الأجزاء المتداولة وغير المتداولة لالتزامات عقد الإيجار:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٢,٨٢٣	١٤,٤٦٢	المتداولة
٢,٤٦٥,٩٤٠	٢,٤٥١,١٦٦	غير المتداولة
<u>٢,٤٧٨,٧٦٣</u>	<u>٢,٤٦٥,٦٢٨</u>	

١٦ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي التغيرات في مكافآت نهاية الخدمة المطبقة على الموظفين الأجانب:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٧٨,١٦٥	١٩٢,٦٥٦	في ١ يناير
٤٨,١٦١	٦٥,٢٠٥	المخصص للسنة
(٣٣,٦٧٠)	(٢,١٧٠)	المدفوعة خلال السنة
<u>١٩٢,٦٥٦</u>	<u>٢٥٥,٦٩١</u>	في ٣١ ديسمبر

فيما يلي التغيرات تم تخصيص المصروفات للسنة في القائمة الموحدة للدخل الشامل على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٩,٦٤٧	٤٨,١٨٨	تكاليف الموظفين (إيضاح رقم ٢١-١)
١٨,٥١٤	١٧,٠١٧	تكلفة المبيعات (إيضاح رقم ٢١-١)
<u>٤٨,١٦١</u>	<u>٦٥,٢٠٥</u>	

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٧ أرباح أسهم لم يطالب بها بعد

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٧٧٧,٠٤٤	٧١٦,٤٦٤	في ١ يناير
٢,٧٦٠,٠٠٠	٣,٦٨٠,٠٠٠	أرباح أسهم معلنة (إيضاح رقم ١٣)
(٢,٨٢٠,٥٨٠)	(٣,٧٠٩,٥٢٠)	أرباح أسهم مدفوعة (إيضاح رقم ١٣)
٧١٦,٤٦٤	٦٨٦,٩٤٤	في ٣١ ديسمبر

١٨ ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٢٩٠,٩٣٤	١,٤٤٨,٦٠٧	مصرفات مستحقة
٧٥٦,٢٤٣	٧٣٨,٦٠٣	وديعة مستحقة الدفع
٣٠٩,٨٨٢	٣٣٠,٦٠٦	ذمم تجارية دائنة
٢٩٩,٨٣٢	٢٦٨,٤٧٩	تبرعات ومساهمات خيرية مستحقة الدفع
١٩٧,٥٠٥	٢١٠,٧١٧	دخل مؤجل
١٣١,١٨٣	١١٠,٩٨٧	ذمم دائنة أخرى
٩٨,٢٧٦	١٠٨,٥٠٢	مبالغ محتفظ بها مستحقة الدفع
٤,٠٨٣,٨٥٥	٣,٢١٦,٥٠١	

فيما يلي شروط وأحكام المطلوبات المالية المتضمنة في الجدول المذكورة أعلاه:

- لا تستحق أية فائدة على الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى ويتم تسويتها عادةً خلال فترة ٦٠ يوماً.
- لا تستحق أية فائدة على المبالغ المحتفظ بها المستحقة الدفع ويتراوح متوسط شروط تسويتها بين ستة أشهر إلى سنة واحدة من تاريخ تقديم الخدمات التعاقدية.

١٩ تكلفة المبيعات

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦٩١,٥٨٧	٨١٧,٤٩٠	تكاليف الموظفين (الإيضاح رقم ١٩-١)
٨٦٤,٤٢٠	٧٩٩,٣٦٧	المرافق العامة
٦٣٠,٣٢٢	٥٥٤,٩٨٤	الصيانة
٤٨٨,٢٧٤	٥٠١,٨٤١	التنظيف
٣٩٩,٠٤٧	٤٠٥,٦٦٣	استهلاك (إيضاح رقم ٤-١)
١٨٨,٧٢٦	٣٣٦,٠٣٣	المصروفات المباشرة المتكبدة من مرافق الترفيه والتسلية
٨٥,٦٢٠	٨٧,٦٥٧	مصرفات متعلقة بالغرف
٨٩,٦٥٩	٨٤,١٤٩	عمولة الوكيل
٧٤,٥١٥	٦٥,٨٤١	التأمين
١١٠,٠٢٨	٧٢,١٠٠	مصرفات متنوعة
٣,٦٢٢,١٩٨	٣,٧٢٥,١٢٥	

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٩ تكلفة المبيعات (تتمة)

١-١٩ تكاليف الموظفين

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٢٤٤,٥٥٩	١,٣٣٥,١٢٤	الرواتب الأساسية
٢٣٠,٢٨٢	٢٣٢,٠٢٤	العلاوات
٢٦٠,١٠٧	٢٥٤,٩٦٣	المكافآت
١٦١,٧٨٦	١٨٥,٠٨٥	التأمين الاجتماعي
٧٨,٦٠٩	٨٦,٠٢٨	التأمين الصحي
٢٩,٦٤٧	٤٨,١٨٨	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح رقم ١٦)
٥١,٩٦٩	١٣٠,٧٦٢	أخرى
<u>٢,٠٥٦,٩٥٩</u>	<u>٢,٢٧٢,١٧٤</u>	

٢٢ مصروفات أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٤٠,٠٠٠	٢٥٥,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح رقم ٢٧)
١٨٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	تبرعات ومساهمات خيرية
<u>٤٢٠,٠٠٠</u>	<u>٤٢٥,٠٠٠</u>	

٢٣ تكاليف التمويل

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦٧٤,٦٨٣	٧١٢,٤١٢	تكاليف التمويل على قرض لأجل
٢٣٨,٠٦٩	٢٣٦,٨٦٥	تكاليف التمويل على التزامات عقد الإيجار (إيضاح رقم ١٥)
<u>٩١٢,٧٥٢</u>	<u>٩٤٩,٢٧٧</u>	

٢٤ الربح للسهم

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦,١٩٥,٢٣٤	٦,٤٤٠,٠٥٠	الربح للسنة العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم (دينار بحريني)
<u>٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
<u>١٣,٤٧</u>	<u>١٤,٠٠</u>	النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الأرباح (فلس)

لم يتم عرض الربح المخفض للسهم بصورة منفصلة وذلك نتيجة لعدم إصدار الشركة أية أدوات مالية قد يكون لها تأثير مخفض.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٥ إرتباطات والتزامات محتملة

(أ) إرتباطات النفقات الرأسمالية

لدى المجموعة إرتباطات النفقات الرأسمالية والاستثمارات القائمة كما هو بتاريخ إعداد التقارير المالية ولم يتم تقديمها بعد فيما يتعلق بما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,١٠١,٨٤١	٨٠٢,٦٤٨	شركة لاما العقارية ذ.م.م.
٤٦٩,٧١٤	٤٠٠,٨١٧	مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى
٢٤١,٢٤٨	٦١,١٧٧	ماجك آيلاند
٢٣,٢٧٢	١١,١٦٤	مجمع السيف المحرق
<u>١,٨٣٦,٠٧٥</u>	<u>١,٢٧٥,٨٠٦</u>	

(ب) إرتباطات أخرى

يتوقع أن تدفع شركة المحرق مول ذ.م.م. عوائد حقوق امتياز بنسبة ٢,٧٥٪ (٢٠٢٢: ٢,٧٥٪) من إجمالي دخل إيجاره المستحق القبض للمؤجر ابتداءً من سنة ٢٠٢٢ وحتى نهاية مدة عقد الإيجار في سنة ٢٠٥٣. خلال سنة ٢٠٢٢، قامت شركة المحرق مول ذ.م.م. بدفع عوائد حقوق امتياز.

(ج) القضايا القانونية

ضمن الأعمال الاعتيادية، تخضع المجموعة لمطالبات قانونية. استناداً إلى المشورة القانونية التي تم الحصول عليها، لم تقم المجموعة بتخصيص أية مبالغ مقابل القضايا القانونية المرفوعة ضدها لأن احتمالية وجود أي التزامات محتملة تجاه المجموعة أمر غير مرجح.

(د) الضمانات

وقعت الشركة على ضمان الشركة مقابل القرض لأجل الذي تم الحصول عليه من قبل شركة السيف للترفيه من بنك تجاري. بالإضافة إلى ذلك، وقعت الشركة إلى جانب مساهمين آخرين العديد من ضمانات الشركة مقابل القرض لأجل الذي حصلت عليه شركة المحرق مول ذ.م.م. راجع الإيضاح رقم ١٤.

٢٦ معلومات قطاعات الأعمال

لأغراض إدارية، تم تقسيم أعمال المجموعة إلى أربع قطاعات أعمال رئيسية على النحو التالي:

المجمعات التجارية والعقارات	- إدارة العقارات بما في ذلك المجمعات التجارية
الشقق الخدمائية	- إدارة الشقق
مرافق ترفيهية وتسلية	- تشغيل مرافق الألعاب الترفيهية والتسلية
أخرى	- جميع الأنشطة الأخرى بخلاف إدارة العقارات والأنشطة الترفيهية

تتضمن عمليات المجمعات والعقارات على إدارة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى ومجمع سيف المحرق وعقارات أخرى في مدينة حمد ومدينة عيسى وسار وأم الحصم. كما تتضمن إدارة سوق البراحة والليوان كجزء من اتفاقيات خدمة إدارة العقارات.

الشقق الخدمائية تمثل فريزر سويتس السيف - البحرين، التي تحقق دخلاً من تأجير شقق خدمتية مفروشة ومطاعم سياحية.

تملك وتشغل المجموعة مرافق الألعاب الترفيهية والتسلية في مختلف المجمعات التجارية الموجودة في مملكة البحرين بموجب أسمها التجاري ماجيك آيلاند وجامبولين وبيبله وهوا.

٢٦ معلومات قطاعات الأعمال (تتمة)

بالإضافة إلى ذلك، تحقق المجموعة أيضاً دخل آخر من الربح الناتج من الودائع لأجل.

تراقب الإدارة نتائج عمليات وحدات أعمالها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس الربح أو الخسارة التشغيلية حيث تختلف من نواحي معينة، كما هو موضح في الجدول أدناه، عن قياس الربح أو الخسارة التشغيلية في القوائم المالية الموحدة.

تخضع أسعار التحويل بين القطاعات التشغيلية لموافقة الإدارة.

يتم تحقيق جميع مبيعات وأرباح المجموعة في مملكة البحرين.

تتضمن موجودات قطاعات الأعمال على جميع الموجودات التشغيلية المستخدمة من قبل قطاع الأعمال وتتكون بالأساس من معدات وأثاث ومركبات وأعمال رأسمالية قيد التنفيذ واستثمارات عقارية واستثمارات في شركة زميلة ومشروع مشترك وذمم تجارية مدينة وذمم أخرى وأرصدة لدى بنك وودائع لأجل ونقد.

تتضمن مطلوبات قطاعات الأعمال على جميع المطلوبات التشغيلية وتتكون بالأساس من قروض لأجل والتزامات عقد الإيجار ومكافآت نهاية الخدمة للموظفين وأرباح أسهم لم يطالب بها بعد وذمم تجارية دائنة وذمم أخرى.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٦ معلومات قطاعات الأعمال (تتمة)

المجمعات التجارية والعقارات		الشقق الخدماتية		الترفيه والتسلية		القطاعات الأخرى		الاستيعادات		التوحيد	
٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
دخل من العمليات الخارجية محسوم منها: تكلفة المبيعات	١٠,٥٢٥,٧٢٧	٩,٨٧٧,٨٤٢	١,٧٢٥,٨٩٩	١,٦٩١,٣٠٢	٣,١٤٠,١٤٤	٢,٦٤١,٢٧٧	-	(٢٨١,٦١٦)	(٢٨١,٦١٦)	١٥,١١٠,١٥٤	١٣,٩٢٨,٨٠٥
	١,٤٩٢,٧١٤	١,٧٤٠,٠٩٠	٥٤٩,٨٩٦	٥٥٩,٣١٨	١,٩٦٦,٦٣١	١,٦٠٦,٩٠٦	-	(٢٨٤,١١٦)	(٢٨٤,١١٦)	٣,٧٢٥,١٢٥	٣,٦٢٢,١٩٨
إجمالي الربح	٩,٠٣٣,٠١٣	٨,١٣٧,٧٥٢	١,١٧٦,٠٠٣	١,١٣١,٩٨٤	١,١٧٣,٥١٣	١,٠٣٤,٣٧١	-	٢,٥٠٠	٢,٥٠٠	١١,٣٨٥,٠٢٩	١٠,٣٠٦,٦٠٧
دخل تشغيلي آخر	١,٥٢٣,٨٣١	١,١٣٢,١٥٣	-	-	-	٥,٥١٢	-	(٨٦,٦٥٠)	(١٢٥,٠٨٥)	١,٣٩٨,٧٤٦	١,٠٥١,٠١٥
ربح من ودائع لأجل	-	-	-	-	-	-	١,١٦٦,٩٢٩	-	-	١,١٦٦,٩٢٩	٥٢٩,٩٠١
	١٠,٥٥٦,٨٤٤	٩,٢٦٩,٩٠٥	١,١٧٦,٠٠٣	١,١٣١,٩٨٤	١,١٧٣,٥١٣	١,٠٣٩,٨٨٣	١,١٦٦,٩٢٩	(٨٤,١٥٠)	(١٢٢,٥٨٥)	١٣,٩٥٠,٧٠٤	١١,٨٨٧,٥٢٣
المصروفات											
مصروفات عامة وإدارية	٣,٥٨١,٢٨٤	٣,٢٧٢,٢٢٠	٣٧٥,٩٩٣	٣٩٧,٢١٠	٢١١,٣٠٦	١٦٨,٤٤٢	-	(٨٤,١٥٠)	(٩٢,٥٨٥)	٤,٠٧٥,٩٩٨	٣,٧٥٣,٧٢٢
استهلاك	١٣٩,٧٥٨	٩٩,١٢١	٧٦,٤٩٩	٨٦,٣١٢	٣٦٤,٢٥٧	٢٠٨,٢٣٠	-	-	-	٥٨٠,٥١٤	٣٩٣,٦٦٣
مصروفات أخرى	٤٢٥,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	٤٢٥,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠
مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة / (استرجاع مخصص)	٢٧٢,١٩٤	(٦٨٧,٨٧٦)	٨,٤٨٦	-	٦,١٥٩,٠٠	-	-	-	-	٢٨٦,٨٣٩	(٦٨٧,٨٧٦)
تكاليف التمويل	٧٠٤,٨٥٩	٧٠٨,٣٤٥	-	-	٢٤٤,٤١٨	٢٠٤,٤٠٧	-	-	-	٩٤٩,٢٧٧	٩١٢,٧٥٢
		٣,٨١١,٨١٠	٤٦٠,٩٧٨	٤٨٣,٥٢٢	٨٢٦,١٤٠	٥٨١,٠٧٩	-	(٨٤,١٥٠)	(٩٢,٥٨٥)	٦,٣١٧,٦٢٨	٤,٧٩٢,٢٦١
الربح قبل تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحصة المجموعة من نتائج الاستثمارات في الشركة الزميلة والمشروع المشترك	٥,٤٣٣,٧٤٩	٥,٤٥٨,٠٩٥	٧١٥,٠٢٥	٦٤٨,٤٦٢	٣٤٧,٣٧٣	٤٥٨,٨٠٤	١,١٦٦,٩٢٩	(٨٤,١٥٠)	(٣٠,٠٠٠)	٧,٦٣٣,٠٧٦	٧,٠٩٥,٢٦٢
(خسارة غير محققة للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية حصة المجموعة من خسارة الاستثمارات في الشركة الزميلة والمشروع المشترك مكسب من استبعاد شركة زميلة	(٦٦٥,٩٤٧)	(٦٦٥,٩٤٧)	-	-	-	-	-	-	-	(٦٦٥,٩٤٧)	(٦٦٥,٩٤٧)
	(٦٦٦,٨٢١)	(٤٣٦,١٨٤)	-	-	-	-	-	-	-	-	(٤٣٦,١٨٤)
	-	١٥٥,٨٢٧	-	-	-	-	-	-	-	-	١٥٥,٨٢٧
ربح القطاع للسنة	٤,١٠٠,٩٨١	٤,٥١١,٧٩١	٧١٥,٠٢٥	٦٤٨,٤٦٢	٣٤٧,٣٧٣	٤٥٨,٨٠٤	١,١٦٦,٩٢٩	(٢٢٣,٤٢٥)	(٣٠,٠٠٠)	٦,٣٠٠,٣٠٨	٦,١٤٨,٩٥٨
مجموع الموجودات	١٦٤,٥٨٣,٠٤٥	١٦٤,١١٧,٨٧٤	١١,١٣٠,٩١٩	١١,٣٢٢,١٦٩	٤,٩٣٣,٢٥٨	٦,٤٥٩,٧٦٠	-	(٢,٥٥٠,٦٣٦)	-	١٧٨,٩٩٤,٤٨٣	١٧٩,٣٤٩,١٦٧
مجموع المطلوبات	١١,٣٢٩,٠١٢	١٢,٣٥٩,١٣٤	١,٧٩٥,١٥١	٢,٧٠١,٤٢٥	٢,٩٨١,٩٧٧	٤,٩١٨,٤٧٠	-	(٢,٥٥٠,٦٣٦)	-	١٤,٤٥٣,٤٠١	١٧,٤٢٨,٣٩٣
النفقات الرأسمالية	٩٠٦,١٤٧	٥٠٧,٠٢٢	٣٢,٨٦١	٩٥,١٨٣	٢٤٨,٠٢٨	٢,٨٠٩,٨٧٦	-	-	-	١,١٨٧,٠٣٦	٣,٤١٢,٠٨١

تتكون النفقات الرأسمالية من إضافات المعدات والأثاث والمركبات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ والاستثمارات العقارية.

٢٧ معاملات الطرف ذي العلاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة وشركات خاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة من قبل المجموعة والمتأثرة بشكل جوهري من قبل هذه الأطراف. يتم اعتماد سياسات التسعير والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل مجلس الإدارة.

فيما يلي الأرصدة التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة في القائمة الموحدة للمركز المالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
		الموجودات
٣٣٩,٢٤٨	١٤,٣١٤	أرصدة لدى بنك وودائع لأجل ونقد / بيت التمويل الكويتي (البحرين) ش.م.ب. (مقفلة)
١٣,٩٣٢	٣٤٨,٠٨٥	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى / شركة لاما العقارية ذ.م.م.
-	١٩,٩٨١	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى / شركة فريزر سويتس اللبوان – البحرين ذ.م.م.
٢,٠٠١	٢٦٣	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى / الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي
		المطلوبات
٣,٦٦٩,٥٥٢	٢,٣٤٤,٥٠٥	قرض لأجل - جزء غير متداول / بيت التمويل الكويتي (البحرين) ش.م.ب. (مقفلة)
٣٣١,٥٢٩	٢٤٦,٠٨٦	قرض لأجل - جزء متداول / بيت التمويل الكويتي (البحرين) ش.م.ب. (مقفلة)
٥٥,١٨٧	٣٤,٠٠٢	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى / بيت التمويل الكويتي (البحرين) ش.م.ب. (مقفلة)
		موظفي الإدارة الرئيسيين
٤٤,٥٠٢	٦٧,٥٤١	مكافآت نهاية الخدمة

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
		الإيراد
٢١,٢٤٠	٢٢,٦٤٠	إيراد إيجارات العقارات ورسوم الخدمات / هيئة التأمينات الاجتماعية
١٦٦,١٧٦	٢٢٢,١٣٧	الدخل التشغيلي الآخر / شركة لاما العقارية ذ.م.م.
-	٢٠,١٦٧	ربح من ودائع لأجل / بيت التمويل الكويتي (البحرين) ش.م.ب. (مقفلة)
		المصروفات
٢٠٤,٤٠٧	٢٤٤,٤١٨	تكاليف التمويل / بيت التمويل الكويتي (البحرين) ش.م.ب. (مقفلة)
١١٠,٤٥٤	٢١٢,٠٧٦	تكاليف البيع / شركة لاما العقارية ذ.م.م.
		تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٤٠,٠٠٠	٢٥٥,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٣٩٦,٤٩٥	٤٣٦,٣٤٧	مكافآت الإدارة قصيرة الأجل
١٣,١٦٥	٢٣,٠٣٩	مكافآت نهاية الخدمة للإدارة
٦٩,٤٠٠	٤٨,٨٠٠	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة
٧١٩,٠٦٠	٧٦٣,١٨٦	

تنتج الأرصدة القائمة في ٣١ ديسمبر ضمن الأعمال الاعتيادية، وهي بدون فائدة وغير مضمونة. تقوم المجموعة فقط بعمل مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لأرصدة الأطراف ذات العلاقة عندما يكون هناك تأكيد فعلي بأن الديون لا يمكن استردادها. للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم تسجل المجموعة أي اضمحلال على المبالغ المستحقة من قبل الأطراف ذات العلاقة.

٢٨ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

المقدمة

تقوم المجموعة بإدارة المخاطر من خلال عملية التحديد والمراقبة المستمرة للمخاطر التي تواجهها. تتعرض المجموعة بشكل رئيسي للمخاطر التشغيلية والمخاطر العقارية ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر العملة ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

مجلس الإدارة

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن إدارة المخاطر ككل والتصديق على استراتيجيات ومبادئ المخاطر.

اللجنة التنفيذية

إن اللجنة التنفيذية هي المسؤولة عن تقييم واعتماد أعمال واستراتيجيات المخاطر وخطط وسياسات الشركة والمجموعة.

المخاطر التشغيلية

المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسائر الناتجة عن عدم كفاية أو فشل العمليات الداخلية أو الأخطاء البشرية أو الأنظمة أو الأحداث الخارجية. لا تتوقع المجموعة إلغاء جميع المخاطر التشغيلية، ولكنها تستطيع إدارة وتقليل هذه المخاطر من خلال إطار الرقابة والمتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة، والمجموعة قادرة على إدارة هذه المخاطر. وتتضمن عملية الرقابة الفصل الفعال بين الوظائف وتقييم إجراءات الصلاحيات والتسويات وتنقيف الموظفين وتقييم العمليات.

المخاطر العقارية

وقد حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

قد يتعرض مستأجر رئيسي عن السداد مما يؤدي إلى خسارة جوهرية في دخل الإيجار وانخفاض في قيمة العقار المرتبط به (راجع أيضاً مخاطر الائتمان أدناه). وللمحد من هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين والحاليين وتحديد المستوى المناسب من الضمان اللازم عن طريق ودائع الإيجار أو الضمانات.

مخاطر سعر الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة لتغيرات في أسعار الفائدة في السوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق يتعلق بالأساس بالقروض لأجل الخاصة بالمجموعة بأسعار الفائدة العائمة. بلغت القروض لأجل للمجموعة ٧,٨٢٨,٦٣٧ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٩,٩٥٦,٦٥٥ دينار بحريني).

إن التأثير على الدخل نتيجة للتغيرات المحتملة المعقولة (أي + ١٠٠ نقطة أساس) في أسعار الفائدة في السوق، الفائدة مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، هو انخفاض بمبلغ وقدره ٧٨,٢٨٦ دينار بحريني (٢٠٢٢: ٩٩,٥٦٧ دينار بحريني). من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في أسعار الفائدة في السوق مساو ومعاكس لتأثير الزيادة المبينة.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر سعر الفائدة على ودائعها المصرفية التي تستحق عليها فائدة حيث إن هذه الودائع تودع لدى بنوك ذات سمعة جيدة وبمعدلات فائدة ثابتة محددة مسبقاً.

مخاطر العملة

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

إن معظم معاملات المجموعة بالعملة الأجنبية هي بالدولار أمريكي. وبما إن الدينار البحريني مثبت بالدولار الأمريكي، فإن الأرصدة بالدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر عملة جوهرية.

٢٨ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي المخاطر التي تنتج عن عدم تمكن أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته الأمر الذي قد ينتج عن تحمل الطرف الآخر لخسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التأجيرية والتمويلية، بما فيها الودائع لدى البنوك. في تاريخ إعداد التقرير المالي، بلغت الموجودات المالية التي لديها مخاطر ائتمانية ٢٧,٩٧٤,٥١٢ دينار بحريني (٢٠٢٢: ٢٦,٧٩١,٤٢٩ دينار بحريني) والتي تمثل الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى والودائع لأجل لدى البنوك ذات تتمتع بسمعة جيدة. يتم إجراء تحليل للاضمحلال في تاريخ إعداد كل تقرير مالي، على أساس سياسة المجموعة لاضمحلال الموجودات المالية لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغ مجموع مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل الموجودات المالية للمجموعة ٢,٢١١,٦٩٣ دينار بحريني (٢٠٢٢: ١,٩٢٤,٨٥٤ دينار بحريني).

تدار المخاطر الائتمانية من الايجارات المستحقة القبض من خلال مطالبة المستأجرين بدفع الإيجارات مقدماً. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر بناءً على سجل تصنيف ائتماني واسع النطاق وقت إبرام اتفاقية الإيجار. يتم متابعة الذمم المدينة القائمة للمستأجرين بصورة منتظمة.

تركز مخاطر الائتمان

تقوم المجموعة بتقديم خدماتها لعدد كبير من الأفراد والشركات. يمثل رصيد أكبر خمسة عملاء ٢٥٪ من الذمم التجارية المدينة القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٢٥٪).

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر عدم مقدرة المجموعة من الوفاء بسداد بالتزاماتها عندما تكون مستحقة ضمن ظروف الاعتيادية والاضغوطات. تقوم المجموعة بتقليل مخاطر سيولتها عن طريق التأكد من توافر أموال كافية لديها. تتطلب شروط الإيجار الخاصة بالمجموعة من المستأجرين دفع مبالغ الإيجارات مقدماً. يتم عادة سداد الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى بشروط تسوية تتراوح ما بين ٣٠ إلى ٦٠ يوماً.

يلخص الجدول التالي أدناه بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر، بناءً على التواريخ التعاقدية للسداد غير المخصوصة:

٢٠٢٣	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
٦٨٦,٩٤٤	-	-	-	-	٦٨٦,٩٤٤
٢,١٧٣,٨٩٨	٨٣١,٨٨٦	-	-	-	٣,٠٠٥,٧٨٤
٣٩٨,٦٠٦	٨٢٦,٨٣٥	٥,٨٩٣,٣٢٢	٢,٦٢٤,٥٩٧	٩,٧٤٣,٣٦٠	١٩,٧٤٣,٣٦٠
٦٢,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٦,٢٩١,٦٦٧	٧,٥٤١,٦٦٧	١٥,٠٠٠,٠٠٠
٣,٣٢١,٩٤٨	١,٨٤٦,٢٢١	٦,٨٩٣,٣٢٢	٨,٩١٦,٢٦٤	٢٠,٩٧٧,٧٥٥	٤٠,٩٧٧,٧٥٥

أرباح أسهم لم يطالب بها بعد
ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
قرض لأجل وتكاليف التمويل ذات الصلة
التزامات عقد الإيجار وتكاليف التمويل ذات الصلة

٢٨ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

٢٠٢٢	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
أرباح أسهم لم يطالب بها بعد	٧١٦,٤٦٤	-	-	-	٧١٦,٤٦٤
ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى	٣,٠٣١,٨٣١	٨٥٤,٥١٩	-	-	٣,٨٨٦,٣٥٠
قرض لأجل وتكاليف التمويل ذات الصلة	٤١٣,١٦٠	١,٢٤٢,٠٦٠	٨,٠٨٤,٢٧٩	٣,٠٤٨,١٥٣	١٢,٧٨٧,٦٥٢
التزامات عقد الإيجار وتكاليف التمويل ذات الصلة	٦٢,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٦,٥٤١,٦٦٧	٧,٧٩١,٦٦٧
	٤,٢٢٣,٩٥٥	٢,٢٨٤,٠٧٩	٩,٠٨٤,٢٧٩	٩,٥٨٩,٨٢٠	٢٥,١٨٢,١٣٣

إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال المجموعة في التأكد بأن المجموعة تحتفظ بسيولة قوية ونسبة رأسمال عالية من أجل دعم أعمالها وزيادة الحد الأقصى للقيمة عند المساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال السنوات الحالية والسابقة. من أجل الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبالغ أرباح الأسهم المدفوعة للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لغرض إدارة رأس المال الخاص بالمجموعة، تشمل حقوق الملكية على أسهم رأس المال والاحتياطي القانوني واحتياطي استبدال أثاث وتركيبات والأرباح المبقاة وحقوق الملكية العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة والمقاسة بمبلغ وقدره ١٦٤,٥٤١,٠٨٢ دينار بحريني للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١٦١,٩٢٠,٧٧٤ دينار بحريني).

٢٩ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية بناءً على الطرق والافتراضات التالية:

(أ) إن الأرصدة لدى البنك والودائع لأجل والنقد والذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى والذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى وأرباح أسهم لم يطالب بها بعد تقارب قيمها المدرجة بتاريخ إعداد التقرير المالي إلى حد كبير نتيجة للاستحقاقات القصيرة الأجل لتلك الأدوات؛ و

(ب) يتم تقييم القروض لأجل والتزامات عقد الإيجار من قبل المجموعة بناءً على معايير مثل أسعار الفائدة. لا تختلف القيم المدرجة بشكل جوهري عن قيمها العادلة كما في تاريخ إعداد التقرير المالي.

٣٠ أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة لتتوافق مع العرض المطبق في السنة الحالية. إن إعادة التصنيفات هذه لم تؤثر على مجموع الموجودات أو مجموع المطلوبات أو مجموع حقوق الملكية أو صافي الربح للمجموعة المسجلة مسبقاً.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

تقرير مجلس الإدارة
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين
والقوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

هاتف : ٩٧٣ ١٧٥٣ ٥٤٥٥ +
فاكس : ٩٧٣ ١٧٥٣ ٥٤٠٥ +
manama@bh.ey.com
سجل تجاري رقم - ٢٩٩٧٧

شركة إرنست ويونغ الشرق الأوسط
صندوق بريد ١٤٠
طابق ١٠ - البرج الشرقي
مركز البحرين التجاري العالمي
المنامة، مملكة البحرين



تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب.

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة عقارات السيف ش.م.ب. ("الشركة") وشركاتها التابعة (المشار إليهم معاً "المجموعة")، والتي تتكون من القائمة الموحدة للمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، والقوائم الموحدة للدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص المعلومات حول 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 مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند مسؤوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين المهنيين التابعة لمجلس معايير الأخلاقيات الدولية للمحاسبين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية في مملكة البحرين، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ووفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين المهنيين. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملانة لتوفير أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي وفقاً لاجتهادنا المهني كانت الأكثر جوهرية خلال تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن نطاق تدقيق القوائم المالية الموحدة ككل، وذلك لإبداء رأينا حول هذه القوائم، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. بالنسبة لكل أمر من الأمور الموضحة أدناه، تم تقديم تفاصيل عن كيفية معالجة هذه الأمور في عملية التدقيق في ذلك السياق.

لقد استوفينا المسؤوليات المذكورة في بند مسؤوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا، بالإضافة لكافة الأمور المتعلقة بذلك. بناءً عليه، فإن تدقيقنا يشمل تنفيذ الإجراءات التي تم تصميمها للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المتعلقة بمعالجة الأمور المشار إليها أدناه، توفر أساساً لرأينا حول تدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تتمة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

١. تقييم الاستثمارات العقارية راجع الإيضاح رقم ٦ حول القوائم المالية الموحدة	أمور التدقيق الرئيسية
الكيفية التي تمت بها معالجة أمور التدقيق الرئيسية في عملية التدقيق	تشكل الاستثمارات العقارية ٧٩٪ من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. وتتكون الاستثمارات العقارية للمجموعة من المجمعات التجارية والشقق الفندقية والعقارات التجارية الموجودة داخل مملكة البحرين. يتم قياس هذه الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة المحددة من قبل مثنين مستقلين مختصين خارجيين.
تتضمن إجراءاتنا فيما يتعلق بعملية تقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، من بين أمور أخرى على ما يلي:	تعتمد عملية تقييم الاستثمارات العقارية بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات، مثل عوائد الإيجارات وموقع العقار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق. ونظراً لتعقيد متطلبات القيمة العادلة ومدى أهمية الاجتهادات والتقديرات المطبقة وتعرض المجموعة للاستثمارات العقارية التي تشكل جزءاً رئيسياً من موجودات المجموعة، فإن عملية تدقيق قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية تستحوذ على تركيزاً رئيسياً.
- تقييم موضوعية واستقلالية المثنين الخارجيين المستقلين وخبراتهم ذات الصلة؛ - تقييم المنهجية والافتراضات الرئيسية والأساليب المستخدمة من قبل المثنين في عملية التقييم؛ - فحص البيانات المدخلة المقدمة للمثنين الخارجيين؛ و - الاستعانة بأخصائينا الداخليين لتقييم مدى معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل أخصائي الإدارة.	كما قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات وحساسية تلك الافتراضات الواردة في القوائم المالية الموحدة.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٤

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٤، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. وقد حصلنا قبل تاريخ هذا التقرير على تقرير مجلس الإدارة والذي يمثل جزءاً من التقرير السنوي، ومن المتوقع توفير البنود المتبقية من التقرير السنوي بعد ذلك التاريخ. 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 مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح متاحة، 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 جوهرياً خاطئة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تتمة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٤ (تتمة)
وإذا ما استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير
التدقيق، أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة، فإنه يتوجب علينا الإفصاح عن تلك الحقيقة. ولم نلاحظ ما
يتوجب الإفصاح عنه في هذا الشأن.

مسئوليات مجلس الإدارة حول القوائم المالية الموحدة
إن مجلس الإدارة هو المسئول 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 مسئولاً عن تقييم قدرة المجموعة على العمل كمنشأة
مستمرة، والإفصاح، حيث أمكن، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية بما في ذلك استخدام مبدأ الاستمرارية
المحاسبية 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 عن المعلومات
الجوهرية الخاطئة عند وجودها. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتياال 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 وملانة
توفر أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهرية 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 مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تتمة)

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 تيقن جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك جوهري حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. 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 مسئولون 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 الجهة المكلفة بالحوكمة 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.
- كما نقوم بتزويد الجهة المكلفة بالحوكمة بما يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، ونطلعها على جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد تؤثر على استقلاليتنا وما من شأنه أن يحافظ على هذه الاستقلالية.
- من تلك الأمور التي تم التواصل بها مع الجهة المكلفة بالحوكمة، القيام بتحديد الأمور الأكثر أهمية على تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية والتي تمثل أمور التدقيق الرئيسية. إننا نقدم توضيحاً بشأن تلك الأمور في تقرير التدقيق مالم تمنع القوانين أو الأنظمة العامة الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً والتي بناءً عليها لا يتم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا حيث أن الآثار السلبية المتوقعة للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

(أ) وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني نفيد بما يلي:

١. أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن القوائم المالية الموحدة تتفق مع تلك السجلات؛
٢. وأن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتفق مع القوائم المالية الموحدة؛

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تتمة)

٣. وقد حصلنا من الإدارة على جميع الإيضاحات والمعلومات الأخرى التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

ب) ولم يرد إلى علمنا خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وقوع أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني أو الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي (الأحكام النافذة من المجلد رقم ٦) وتوجيهات مصرف البحرين المركزي والقوانين والقرارات المتعلقة بها، وقواعد وإجراءات بورصة البحرين أو لأحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري سلباً على المجموعة الشركة أو مركزها المالي الموحد.

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

١. قامت بتعيين مسئول حوكمة الشركات؛

٢. ولديها إرشادات وإجراءات مكتوبة لحوكمة الشركات معتمدة من قبل مجلس الإدارة.

الشريك المسئول عن مهمة التدقيق الناتج عنها هذا التقرير لمدققي الحسابات المستقلين هو السيد عبداللطيف المحمود.

إرنست ويونغ

سجل قيد منقح الحسابات رقم ٢٩٥

٢٤ فبراير ٢٠٢٥

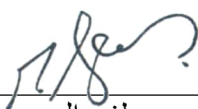
المنامة، مملكة البحرين

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للمركز المالي

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات	الموجودات
دينار بحريني	دينار بحريني		
			موجودات غير متداولة
٣,٨٦١,٤١٠	٣,٣٥٢,١٦١	٤	معدات وأثاث ومركبات
٢٩٩,٩٧٠	١,٥٧٤,٤٣٧	٥	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
١٣٩,٤٣٦,٤٥٨	١٣٨,٧٧٠,٥١١	٦	استثمارات عقارية
٦,٩٤٧,١٧٦	٨,٤٧٥,٢٠٦	٧	استثمار في مشروع مشترك
١٥٠,٥٤٥,٠١٤	١٥٢,١٧٢,٣١٥		
			موجودات متداولة
٤,٣٧٤,٢٥٠	٤,١٠٦,٣٠٥	٨	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى
٢٤,٠٧٥,٢١٩	٢٠,٨٥٩,٠٤١	٩	أرصدة لدى بنك وودائع لأجل ونقد
٢٨,٤٤٩,٤٦٩	٢٤,٩٦٥,٣٤٦		
١٧٨,٩٩٤,٤٨٣	١٧٧,١٣٧,٦٦١		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	١٠	رأس المال
-	(٦٩٩,٠٩٢)	١١	أسهم الخزانة
٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢	احتياطي قانوني
٣٦٨,٠٠٣	٤١٤,٢٦٦	١٣	احتياطي استبدال أثاث وتركيبات
٩١,٧١١,٢٠٨	٩٣,١٣١,٨٠٦		أرباح مبقاة
١٦١,٠٧٩,٢١١	١٦١,٨٤٦,٩٨٠		حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم
٣,٤٦١,٨٧١	٣,٣٠٧,٩٩٤		حقوق غير مسيطرة
١٦٤,٥٤١,٠٨٢	١٦٥,١٥٤,٩٧٤		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
٦,٨١٤,١٠٨	٣,٩٨٣,٩٤٩	١٥	قروض لأجل - الجزء غير المتداول
٢,٤٥١,١٦٦	٢,٤٣٥,٢٤٣	١٦	التزامات عقد الإيجار - الجزء غير المتداول
٢٥٥,٦٩١	٢٦٨,٥٤٥	١٧	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٩,٥٢٠,٩٦٥	٦,٦٨٧,٧٣٧		
			مطلوبات متداولة
١,٠١٤,٥٢٩	١,٥٥٧,٣٠٩	١٥	قروض لأجل - الجزء المتداول
١٤,٤٦٢	١٥,٩٢٣	١٦	التزامات عقد الإيجار - الجزء المتداول
٦٨٦,٩٤٤	٦٦٥,٣١٣	١٨	أرباح أسهم لم يطالب بها بعد
٣,٢١٦,٥٠١	٣,٠٥٦,٤٠٥	١٩	ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
٤,٩٣٢,٤٣٦	٥,٢٩٤,٩٥٠		
١٤,٤٥٣,٤٠١	١١,٩٨٢,٦٨٧		مجموع المطلوبات
١٧٨,٩٩٤,٤٨٣	١٧٧,١٣٧,٦٦١		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


أحمد يوسف
الرئيس التنفيذي

د. مصطفى السيد
نائب رئيس مجلس الإدارة

عيسى محمد نجيب
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات	الإيراد
دينار بحريني	دينار بحريني		
١٠,٢٤٤,١١١	٨,٩٧٥,٧٤٧		دخل إيجار العقارات ورسوم الخدمة
١,٧٢٥,٨٩٩	١,٦١٨,٧٢٠		الدخل من الشقق الخدماتية
٣,١٤٠,١٤٤	٣,٠٠٤,١٤٨		دخل الأنشطة الترفيهية والتسلية
١٥,١١٠,١٥٤	١٣,٥٩٨,٦١٥		
٣,٧٢٥,١٢٥	٣,٨٩٥,٣٤٠	٢٠	مخصوماً منها: تكلفة المبيعات
١١,٣٨٥,٠٢٩	٩,٧٠٣,٢٧٥		إجمالي الربح
١,٣٩٨,٧٤٦	١,٣٨٠,٧٤٥	٢٢	دخل تشغيلي آخر
١,١٦٦,٩٢٩	١,٢٣٣,٧٨٧		ربح من ودائع لأجل
١٣,٩٥٠,٧٠٤	١٢,٣١٧,٨٠٧		
٤,٠٧٥,٩٩٨	٤,٢٨٩,٣٠٨	٢٣	المصروفات
٥٨٠,٥١٤	٦٥٨,٣٩٧	٤	مصروفات عامة وإدارية
٤٢٥,٠٠٠	٢٥٧,٠٠٠	٢٤	استهلاك
٢٨٦,٨٣٩	٢٠٥,٢١٧	٨	مصروفات أخرى
٩٤٩,٢٧٧	٨١٦,٩٨٤	٢٥	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٦,٣١٧,٦٢٨	٦,٢٢٦,٩٠٦		تكاليف التمويل
٧,٦٣٣,٠٧٦	٦,٠٩٠,٩٠١		الربح قبل تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحصة المجموعة من ربح / (خسارة) الاستثمار في المشروع المشترك
(٦٦٥,٩٤٧)	(٦٦٥,٩٤٧)	٦	خسارة غير محققة للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
(٦٦٦,٨٢١)	٢٨,٠٣٠	٧	حصة المجموعة من ربح / (خسارة) الاستثمار في المشروع المشترك
٦,٣٠٠,٣٠٨	٥,٤٥٢,٩٨٤		صافي الربح ومجموع الدخل الشامل للسنة
٦,٤٤٠,٠٥٠	٥,٦٠٦,٨٦١		العائد إلى:
(١٣٩,٧٤٢)	(١٥٣,٨٧٧)		حاملي أسهم الشركة الأم
٦,٣٠٠,٣٠٨	٥,٤٥٢,٩٨٤		حقوق غير مسيطرة
١٤	١٢	٢٦	النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الأرباح العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم (فلس)


أحمد يوسف
الرئيس التنفيذي

د. مصطفى السيد
نائب رئيس مجلس الإدارة

عيسى محمد نجيب
رئيس مجلس الإدارة

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للتدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات	دينار بحريني	دينار بحريني
الأنشطة التشغيلية				
٦,٣٠٠,٣٠٨	٥,٤٥٢,٩٨٤			صافي الربح للسنة
٩٨٦,١٧٧	١,٠٤٤,٤٤٤	١-٤		تعديلات للبنود التالية:
(١,٦٧٧)	-			استهلاك
(١,١٦٦,٩٢٩)	(١,٢٣٣,٧٨٧)			مكسب من استبعاد معدات وأثاث ومركبات
٢٨٦,٨٣٩	٢٠٥,٢١٧	٨		ربح من ودائع لأجل
٩٤٩,٢٧٧	٨١٦,٩٨٤	٢٥		مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٦٥,٢٠٥	٥٩,٤٨٠	١٧		تكاليف التمويل
٦٦٥,٩٤٧	٦٦٥,٩٤٧	٦		مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٦٦٦,٨٢١	(٢٨,٠٣٠)	٧		خسارة غير محققة للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
٣٠,٠٠٠	-	٧		حصة المجموعة من (ربح) / خسارة الاستثمار في المشروع المشترك
				تعديلات أخرى
٨,٧٨١,٩٦٨	٦,٩٨٣,٢٣٩			الربح التشغيلي قبل التغييرات في رأس المال العامل
(٢٣٢,٢٨٤)	(٣٣٦,٠٠٠)			تغييرات في رأس المال العامل:
(٨٥٠,٧٤٤)	(١٥٦,٧٠٩)			ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى
٧,٦٩٨,٩٤٠	٦,٤٩٠,٥٣٠			ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
(٢,١٧٠)	(٤٦,٦٢٦)	١٧		مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
٧,٦٩٦,٧٧٠	٦,٤٤٣,٩٠٤			صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية				
(٥٧١,٦١٠)	(٤٠٥,٨٩٨)	٤		شراء معدات وأثاث ومركبات
(٣٥٩,٧١٤)	(١,٤٠٣,٧٦٤)	٥		نفقات متكبدة من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(٢٥٥,٧١٢)	-	٦		إضافات إلى استثمارات عقارية
١,٩١٨	-			متحصلات من استبعاد معدات وأثاث ومركبات
-	(١,٥٠٠,٠٠٠)	٧		إضافات إلى استثمار في مشروع مشترك
٣٠٠,٠٠٠	(٤٠٤,٠٠٠)			صافي التغييرات في الودائع لأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ٩٠ يوماً
٦٣٢,٨٧٩	١,٦٣٢,٥١٥			ربح مستلم من ودائع لأجل
(٢٥٢,٢٣٩)	(٢,٠٨١,١٤٧)			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية				
(٣,٧٠٩,٥٢٠)	(٤,١٦١,٦٣١)	١٨		أرباح أسهم مدفوعة
-	(٦٩٩,٠٩٢)	١١		شراء أسهم الخزانة
(٢,١٢٨,٠١٨)	(٢,٢٨٧,٣٧٩)	١٥		سداد قرض لأجل
(٧٢٩,٠٢٢)	(٥٨٤,٨٣٣)			تكاليف التمويل المدفوعة على القروض لأجل
(٢٥٠,٠٠٠)	(٢٥٠,٠٠٠)	١٦		التزامات عقد الإيجار المدفوعة (بما في ذلك تكاليف التمويل)
(٦,٨١٦,٥٦٠)	(٧,٩٨٢,٩٣٥)			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٦٢٧,٩٧١	(٣,٦٢٠,١٧٨)			صافي (النقص) الزيادة في النقد وما في حكمه
٦,٧٨٧,٢٤٨	٧,٤١٥,٢١٩			النقد وما في حكمه في ١ يناير
٧,٤١٥,٢١٩	٣,٧٩٥,٠٤١	٩		النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم

إيضاحات	رأس المال	أسهم الخزانة	احتياطي قانوني	احتياطي استبدال أثاث وتركيبات	أرباح مبقاة*	المجموع	حقوق غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية
	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
في ١ يناير ٢٠٢٤	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٦٨,٠٠٣	٩١,٧١١,٢٠٨	١٦١,٠٧٩,٢١١	٣,٤٦١,٨٧١	١٦٤,٥٤١,٠٨٢
صافي الربح ومجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	٥,٦٠٦,٨٦١	٥,٦٠٦,٨٦١	(١٥٣,٨٧٧)	٥,٤٥٢,٩٨٤
أرباح أسهم لسنة ٢٠٢٣	-	-	-	-	(٤,١٤٠,٠٠٠)	(٤,١٤٠,٠٠٠)	-	(٤,١٤٠,٠٠٠)
شراء أسهم الخزانة	-	(٦٩٩,٠٩٢)	-	-	-	(٦٩٩,٠٩٢)	-	(٦٩٩,٠٩٢)
محول إلى احتياطي استبدال أثاث وتركيبات	-	-	-	٤٨,٥٦٢	(٤٨,٥٦٢)	-	-	-
استخدام احتياطي استبدال أثاث وتركيبات	-	-	-	(٢,٢٩٩)	٢,٢٩٩	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	(٦٩٩,٠٩٢)	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٤١٤,٢٦٦	٩٣,١٣١,٨٠٦	١٦١,٨٤٦,٩٨٠	٣,٣٠٧,٩٩٤	١٦٥,١٥٤,٩٧٤

* تتضمن الأرباح المبقاة على مبلغ وقدره ٦٤٤,٠٩٢ دينار بحريني متعلق بالاحتياطي القانوني للشركات التابعة.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم

إيضاحات	رأس المال	أسهم الخزانة	احتياطي قانوني	احتياطي استبدال أثاث وتركيبات	أرباح مبقاة *	المجموع	حقوق غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
في ١ يناير ٢٠٢٣	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٢١,٩٦٦	٨٨,٩٩٧,١٩٥	١٥٨,٣١٩,١٦١	٣,٦٠١,٦١٣	١٦١,٩٢٠,٧٧٤
صافي الربح ومجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	٦,٤٤٠,٠٥٠	٦,٤٤٠,٠٥٠	(١٣٩,٧٤٢)	٦,٣٠٠,٣٠٨
أرباح أسهم لسنة ٢٠٢٢	-	-	-	-	(٣,٦٨٠,٠٠٠)	(٣,٦٨٠,٠٠٠)	-	(٣,٦٨٠,٠٠٠)
محول إلى احتياطي استبدال أثاث وتركيبات	-	-	-	٥١,٧٧٧	(٥١,٧٧٧)	-	-	-
استخدام احتياطي استبدال أثاث وتركيبات	-	-	-	(٥,٧٤٠)	٥,٧٤٠	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٦٨,٠٠٣	٩١,٧١١,٢٠٨	١٦١,٠٧٩,٢١١	٣,٤٦١,٨٧١	١٦٤,٥٤١,٠٨٢

* تتضمن الأرباح المبقاة على مبلغ وقدره ٦٤٤,٠٩٢ دينار بحريني متعلق بالاحتياطي القانوني للشركات التابعة.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١ الأنشطة

شركة عقارات السيف ش.م.ب. ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة تأسست في مملكة البحرين ومسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة بموجب سجل تجاري رقم ٤٤٣٤٤. إن العنوان البريدي المسجل لمكتب الشركة الرئيسي هو ص.ب ٢٠٠٨٤، مبنى ٢١٠٢، طريق ٢٨٢٥، مجمع ٤٢٨، ضاحية السيف، مملكة البحرين.

يشار إلى الشركة وشركاتها التابعة معاً بالمجموعة.

تزاوّل المجموعة بصورة أساسية الأنشطة العقارية وكما تقدم مرافق للألعاب الترفيهية والتسلية. تمتلك وتدير المجموعة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى ومجمع سيف المحرق وفريزر سويتس - السيف والسيف للترفيه ومرافق تجارية أخرى في مملكة البحرين. بالإضافة إلى ذلك، تدير الشركة، كجزء من اتفاقيات خدمات إدارة العقارات، سوق البراحة والليوان. مشروع الليوان مملوك لشركة لاما العقارية ذ.م.م. وهي المشروع المشترك للشركة.

لقد تم اعتماد إصدار القوائم المالية الموحدة بناءً على قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٥.

فيما يلي الشركات التابعة والمشروع المشترك للشركة وجميعها مؤسسة في مملكة البحرين:

الاسم	حصة الملكية		الأنشطة الرئيسية
	٢٠٢٤	٢٠٢٣	
الشركات التابعة			
فريزر سويتس السيف – البحرين ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	إدارة الفندق والشقق السياحية المفروشة والمطاعم لخدمات إدارة السياحة.
شركة السيف للترفيه ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	إدارة المتنزهات الترفيهية والحدائق وأنشطة التسلية والألعاب الترفيهية الأخرى.
شركة المحرق مول ذ.م.م.	٧٢,٥٪	٧٢,٥٪	إدارة العقارات بما في ذلك المجمعات التجارية.
المشروع المشترك			
لاما العقارية ذ.م.م.	٥٠٪	٥٠٪	الأعمال العقارية التجارية.

٢ أسس الإعدادات ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي وطبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني والدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي (الأحكام النافذة من المجلد رقم ٦) وتوجيهات مصرف البحرين المركزي والقوانين والقرارات المتعلقة بها وقواعد وإجراءات بورصة البحرين.

٢-٢ أسس الإعدادات

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

قامت المجموعة بإعداد القوائم المالية الموحدة على أساس أنها ستواصل العمل على أساس مبدأ الاستمرارية.

٢ أسس الإعداد ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٢ أسس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى المجموعة تعرضات على أو حقوق في العوائد المتغيرة 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 على العوائد المتغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على مقدار عوائدها.

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 مهيمنة أو غير مهيمنة 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 ومصرفات الشركة التابعة المقتناة أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة 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 لتتماشي سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. تم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والدخل والمصرفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات البينية بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

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

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

٤-٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤

إن السياسات المحاسبية المعتمدة في إعداد القوائم المالية الموحدة هي مطابقة لتلك التي تم اتباعها في السنة المالية السابقة، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي والتي أصبحت نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير جديد تم إصداره ولكنه غير إلزامي بعد.

التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦: التزامات عقد الإيجار في عملية البيع وإعادة التأجير

تحدد التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ 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 بالحقوق في الاستخدام الذي يحتفظ به.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة، حيث أن المجموعة لم تقم بأي عملية بيع وإعادة التأجير.

٢ أسس الإعدادات ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ (تتمة)

التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١: تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة
تحديد التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة.
توضح التعديلات ما يلي:

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

وبالإضافة إلى ذلك، تم إدخال شرط يقتضي بأن تفصح المنشأة عندما يتم تصنيف المطلوبات الناتجة عن اتفاقية القروض على أنها غير متداولة ويتوقف حق المنشأة في تأجيل التسوية على الامتثال للتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

وقد أدت هذه التعديلات إلى إفصاحات إضافية في الإيضاح رقم ١٥، ولكنها لم يكن لها أي تأثير على تصنيف مطلوبات المجموعة.

التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧: ترتيبات تمويل الموردين

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 على القوائم المالية الموحدة للمجموعة. حيث أن المجموعة ليس لديها ترتيبات تمويل الموردين.

٥-٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة صادرة ولكنها غير إلزامية بعد

فيما يلي أذناه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها غير إلزامية بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، حيثما ينطبق ذلك، عندما تصبح إلزامية.

التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١: بعدم قابلية التبادل

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 إلزامية لفترات إعداد التقرير السنوي المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥، مع السماح بالتطبيق المبكر. ولكن يجب الإفصاح عنه. وعند تطبيق التعديلات، لم تستطع المنشأة إعادة عرض معلومات المقارنة.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٢ أسس الإعدادات ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة صادرة ولكنها غير إلزامية بعد (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ المتعلق بالعرض والإفصاح في القوائم المالية

في شهر أبريل ٢٠٢٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية 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. علاوة على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيلية والاستثمارية والتمويلية وضرائب الدخل والعمليات الموقوفة، حيث تعتبر الفئات الثلاث الأولى جديدة.

كما يلزم المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة حديثاً، والمجاميع الفرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لجميع المعلومات المالية وتصنيفها استناداً إلى "الأدوار" المحددة للقوائم المالية الأولية والإيضاحات حول القوائم المالية المرفقة.

بالإضافة إلى ذلك، تم إدخال تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ المتعلق بقائمة التدفقات النقدية والتي تتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية بموجب الطريقة غير المباشرة، من "الأرباح أو الخسائر" إلى "الأرباح أو الخسائر التشغيلية" والإلغاء الاختياري المتعلق بتصنيف التدفقات النقدية من أرباح الأسهم والفوائد. بالإضافة إلى ذلك، هناك تعديلات لاحقة على العديد من المعايير الأخرى.

سيصبح للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ والتعديلات التي أدخلت على المعايير الأخرى إلزامياً على فترات إعداد التقارير المالية السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧، يسمح بالتطبيق المبكر ولكن يجب الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ بأثر رجعي.

تعمل المجموعة حالياً على تحديد التأثيرات المرتبة للتعديلات الواردة أعلاه على القوائم المالية الأولية والإيضاحات المرفقة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ المتعلق بالشركات التابعة دون مساءلة عامة: الإفصاحات

في شهر مايو ٢٠٢٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩، الذي يسمح للمنشآت المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات الإفصاح المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الإثبات والقياس والعرض وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الأخرى. لكي تكون المنشأة مؤهلة، في نهاية فترة إعداد التقرير المالي، يجب أن تكون المنشأة شركة تابعة كما هو محدد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠، وألا تكون خاضعة للمساءلة العامة، ويجب أن يكون لديها شركة أم (أساسية أو وسيطة) تقوم بإعداد قوائم مالية موحدة ومتاحة للاستخدام العام ومتوافقة مع معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية.

سيصبح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ إلزامياً على فترات إعداد التقارير المالية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧، مع السماح بالتطبيق المبكر.

نظراً لأن أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمجموعة متداولة علناً، فإنها غير مؤهلة لاختيار تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩.

٦-٢ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة

دمج الأعمال

يتم احتساب دمج الأعمال باستخدام طريقة الإقتناء. يتم قياس تكلفة الإقتناء كإجمالي للمقابل المحول والمقاس بالقيمة العادلة بتاريخ الإقتناء والقيمة العادلة لأي حقوق غير مسيطرة في الملكية المشتراة. بالنسبة لكل عملية من عمليات دمج الأعمال، تختار المجموعة إما أن تقيس الحقوق غير المسيطرة في الملكية المشتراة بالقيمة العادلة أو بتناسب حصتهم في صافي الموجودات المحددة للملكية المشتراة. تم احتساب التكاليف المتعلقة بالإقتناء عند تكديدها ويتم تضمينها في المصروفات الإدارية.

تحدد المجموعة أنها استحوذت على نشاط تجاري عندما تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات المكتسبة مدخلات وعملية موضوعية تساهم معاً بشكل جوهري في القدرة على تحقيق المخرجات. وتعتبر العملية المكتسبة عملية موضوعية إذا كانت حاسمة للقدرة على الاستمرار في تحقيق المخرجات، وتشمل المدخلات المكتسبة قوة عاملة منظمة تتمتع بالمهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لأداء تلك العملية، أو أنها تساهم بشكل جوهري في القدرة على مواصلة على تحقيق مخرجات والتي تعتبر فريدة أو نادرة أو لا يمكن استبدالها بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما، أو التأخير في القدرة على الاستمرار في تحقيق المخرجات.

٢ أسس الإعدادات ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال (تتمة)

عندما تقوم المجموعة باقتناء الأعمال، فإنها تقيّم الموجودات المالية والمطلوبات المفترضة للتصنيف والتعيين المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الإقتصادية والشروط ذات الصلة كما هو بتاريخ الاقتناء. ويتضمن هذا على فصل المشتقات الضمنية للعقود الأصلية من قبل المنشأة المقتناة.

سيتم إثبات المقابل المحتمل المحول من قبل المشتري بالقيمة العادلة بتاريخ الاقتناء. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف على أنه حقوق الملكية ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم إثبات المقابل المحتمل المصنف كموجود أو مطلوب والذي يمثل أداة مالية وضمن نطاق الأدوات المالية وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المتعلق بالأدوات المالية بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الأرباح أو الخسائر وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بالقيمة العادلة في تاريخ إعداد كل تقرير مالي مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تعد الزيادة في إجمالي المقابل المحول والمبلغ المثبت لأي حقوق غير مسيطرة وأي حصة ملكية محتفظ بها مسبقاً فوق صافي الموجودات المحددة المقتناة والمطلوبات المفترضة). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات المقتناة تزيد عن إجمالي المقابل المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا تم تحديد جميع الموجودات المقتناة وجميع المطلوبات المفترضة بشكل صحيح وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم إثباتها بتاريخ الاقتناء. إذا كانت نتائج عملية إعادة التقييم تشير إلى وجود زيادة في القيمة العادلة لصافي الموجودات المقتناة فوق إجمالي المقابل المحول، فإنه يتم بعد ذلك إثبات المكسب في الأرباح أو الخسائر.

بعد الإثبات المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة بعد خصم أي خسائر اضمحلال متراكمة. لغرض فحص الاضمحلال، يتم تخصيص الشهرة المقتناة من دمج الأعمال من تاريخ الاقتناء لكل وحدة من وحدات المجموعة المنتجة للنقد التي من المتوقع أن تستفيد من أعمال الدمج، بغض النظر ما إذا كانت موجودات أو مطلوبات أخرى للملكية المشتراة تم تخصيصها لتلك الوحدات.

أيما تشكل الشهرة جزءاً من الوحدة المنتجة للنقد وجزءاً من العمليات ضمن الوحدة المستبعدة، فإن الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة يتم تضمينها في القيمة المدرجة للعمليات عند تحديد المكسب أو الخسارة للعمليات المستبعدة. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعمليات المستبعدة وجزء من الوحدة المنتجة للنقد المتبقية.

معدات وأثاث ومركبات

تدرج المعدات والأثاث والمركبات بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الاضمحلال المتراكمة، إن وجدت. تتضمن هذه التكاليف على تكلفة استبدال جزء من المعدات والأثاث والمركبات. عندما يتطلب استبدال أجزاء جوهرية للمعدات والأثاث والمركبات على فترات زمنية، فإن المجموعة تقوم بإثبات تلك الأجزاء كموجودات فردية بأعمار إنتاجية محددة وتقوم باستهلاكها وفقاً لذلك. وبالمثل، عندما يتم إجراء معاينة رئيسية، يتم إثبات تكلفتها في القيمة المدرجة للمعدات والأثاث والمركبات كتكلفة استبدال إذا تم استيفاء معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف أعمال الإصلاح والصيانة الأخرى في الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

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

معدات	١٠-٢ سنة
أثاث وتركيبات	١٠-٣ سنة
مركبات	٤ سنوات

٢ أسس الإعداد ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معدات وأثاث ومركبات (تتمة)

يتم استبعاد بند من المعدات والأثاث والمركبات أو أي جزء جوهري تم إثباته مبدئياً عند الاستبعاد أو عندما لا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة عن استبعاد موجود (المحتسب على أنه الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للموجود) في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد الموجود.

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

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

يتم رسملة النفقات المتكبدة في إنشاء مرافق جديدة قبل البدء في استخدامها التجاري كأعمال رأسمالية قيد التنفيذ. تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إما إلى معدات وأثاث ومركبات أو لاستثمارات عقارية عند البدء في استخدامها التجاري.

لا تستهلك الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ حتى يتم تحويلها ووضعها للاستخدام التجاري، ويتم مراجعتها سنوياً لأي مؤشر على الاضمحلال في القيمة.

اضمحلال موجودات غير مالية

تقوم المجموعة بإجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال موجود مالي محدد. إذا وجد مثل هذا الدليل، إذا وجد مثل هذا الدليل، أو عندما يتطلب إجراء فحص سنوي لاضمحلال الموجود، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجود. إن القيمة القابلة للاسترداد للموجود هي القيمة العادلة للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمتها المستخدمة، أيهما أعلى. ويتم تحديدها للموجود الفردي، إلا إذا كان الموجود غير منتج للتدفقات النقدية والتي تعتبر مستقلة إلى حد بعيد عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة المدرجة للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد عن قيمتها القابلة للاسترداد، فإن الموجود يعتبر مضمحلاً، ويتم خفض الموجود إلى قيمته القابلة للاسترداد.

عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم تخفيض التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس التقييمات الحالية للسوق للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للموجود. عند تحديد القيمة العادلة بعد خصم تكاليف الاستبعاد، فإنه يتم الأخذ في الاعتبار أحدث معاملات السوق. في حال عدم إمكانية تحديد مثل تلك المعاملات، فإنه يتم استخدام 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 إعداد كل تقرير مالي، لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر يثبت بأن خسائر الاضمحلال المثبتة مسبقاً لم تعد موجودة أو قد تم تخفيضها. إذا وجد مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد. يتم استرجاع خسارة الاضمحلال المثبتة مسبقاً فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابلة للاسترداد منذ تاريخ إثبات آخر خسارة اضمحلال. إن قيمة الاسترجاع محددة بحيث لا تتجاوز القيمة المدرجة للموجود قيمته القابلة للاسترداد، وألا تتجاوز القيمة المدرجة التي تم تحديدها، بعد خصم الاستهلاك كما لو لم يتم إثبات خسارة اضمحلال للموجود في السنوات السابقة. يتم إثبات هذا الاسترجاع في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر إلا إذا كان الموجود مدرج بمبلغ إعادة التقييم في هذه الحالة، يتم معاملة الاسترجاع كزيادة في إعادة التقييم.

استثمارات عقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية على العقارات المكتمل بناؤها والعقارات المحتفظ بها لغرض اكتساب دخل من الإيجارات أو لتحقيق مكاسب رأسمالية أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد الإيجار التمويلي كاستثمارات العقارية عندما يتم استيفاء تعريف الاستثمارات العقارية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة.

٢ أسس الإعداد ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمارات عقارية (تتمة)

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 الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تنتج فيها. يتم تحديد القيم العادلة على أساس تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مثنين خارجيين معتمدين مستقلين، بتطبيق نموذج تقييم.

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 الأرباح أو الخسائر في فترة الاستبعاد. وعند تحديد المبلغ المقابل الناتج عن استبعاد الاستثمارات العقارية، تأخذ المجموعة في الاعتبار تأثير المقابل المتغير، ووجود عنصر تمويل جوهري، والمقابل غير النقدي، وأي مقابل مستحق الدفع للمشتري (إن وجد).

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، تعتبر التكلفة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغير في الاستخدام. إذا أصبحت العقارات التي يشغلها المالك استثمارات عقارية، تقوم المجموعة باحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة المتبعة للمعدات والأثاث والمركبات حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

استثمار في مشاريع مشتركة

تمتلك المجموعة حصة ملكية في المشروع المشترك، شركة لاما العقارية ذ.م.م.

المشروع المشترك هو نوع من أنواع الترتيبات المشتركة التي بموجبها يحصل الأطراف الذين يمتلكون السيطرة المشتركة في الترتيب على الحق في صافي موجودات المشروع المشترك. المشروع المشترك هو اتفاق تعاقدى لتقاسم السيطرة على الترتيب، والتي تكون موجودة فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة بالحصول على الموافقة بالإجماع من الأطراف المتقاسمة للسيطرة.

يتم إعداد القوائم المالية للمشروع المشترك لنفس فترة إعداد التقارير المالية للمجموعة. كما أن السياسات المحاسبية للمشروع المشترك لتتماشى مع تلك السياسات للمجموعة. ولذلك، لا يتم إجراء أي تعديلات عند قياس وإثبات حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة المستثمر فيها بعد تاريخ الاقتناء.

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

يتم احتساب استثمارات المجموعة في المشروع المشترك باستخدام طريقة الحقوق.

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار في المشروع المشترك مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمار لإثبات التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات المشروع المشترك منذ تاريخ الإقتناء. يتم تضمين الشهرة المتعلقة بالمشروع المشترك في القيمة المدرجة للاستثمار ولا يتم فحصها للاضمحلال بشكل فردي.

تعكس القائمة الموحدة للدخل الشامل حصة المجموعة في نتائج عمليات المشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، أينما وجد تغيير قد أثبت مباشرة في حقوق المشروع المشترك، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي من هذه التغيرات وتفصح عن هذا، إذا استلزم الأمر في القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة ومشروعها المشترك إلى حد حصة المجموعة في المشروع المشترك.

٢ أسس الإعدادات ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٦ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في مشاريع مشتركة (تتمة)

يتم إظهار إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة المشروع المشترك في مقدمة القائمة الموحدة للدخل الشامل خارج الربح التشغيلي.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان ضرورياً إثبات خسارة اضمحلال لحصة استثمارات المجموعة في مشروعها المشترك. تقوم المجموعة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي، بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال الاستثمار في المشروع المشترك. ففي هذه الحالة تقوم المجموعة باحتساب قيمة اضمحلال والتي تعد الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للمشروع المشترك وقيمتها المدرجة ومن ثم إثبات الخسارة "كحصة المجموعة من نتائج المشروع المشترك" في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

عند فقدان نفوذ مؤثر على المشروع المشترك تقيس وتثبت المجموعة أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة المدرجة للمشروع المشترك عند فقدان النفوذ المؤثر والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الاستبعاد في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه موجود مالي لمنشأة واحدة ومطلوب مالي أو أداة أسهم حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

١ (الموجودات المالية)

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة على أرصدة لدى البنك وودائع لأجل ونقد وضم تجارية مدينة وضم أخرى.

الإثبات المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبدئي، ويتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة 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، إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء.

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. يتم تصنيف الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي ليست فقط مدفوعات على المبلغ الأصلي للدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

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 تنتج عنها تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج الأعمال بهدف الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج الأعمال بهدف الاحتفاظ بها من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيعها. يتم إثبات مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الإطار الزمني المنصوص عليه عامة في القوانين أو حسب أعراف السوق (طريقة الشراء العادية) في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجود.

٢ أسس الإعداد ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(١) الموجودات المالية (تتمة)

الإثبات المبدئي والقياس (تتمة)

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)

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

تقوم المجموعة حالياً بإثبات جميع موجوداتها المالية بالتكلفة المطفأة.

نعم تجارية مدنية ونعم أخرى

يتم إثبات الذمم التجارية المدنية والذمم الأخرى بالأسعار المتفق عليها تعاقدياً مخصوماً منها أية خصومات أو تعديلات. عندما تكون القيمة الزمنية للأموال جوهرياً، فإنه يتم خصم الذمم المدنية وتدرج بالتكلفة المطفأة. ويتم أخذ مخصص للاضمحلال عندما يكون هناك دليل موضوعي بأن المجموعة لم تعد قادرة على استرداد الأرصدة بالكامل. يتم شطب الأرصدة عندما يتم إجراء تقييم بأن احتمالية استردادها غير محتملة. راجع سياسة اضمحلال الموجودات المالية.

أرصدة لدى بنك وودائع لأجل ونقد

تشتمل الأرصدة لدى البنوك والودائع لأجل والنقد في القائمة الموحدة للمركز المالي على نقد لدى بنك وفي الصندوق وودائع لأجل.

لغرض القائمة الموحدة للتدفقات النقدية، يشمل النقد وما في حكمه على نقد وودائع قصيرة الأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لفترة ثلاثة أشهر أو أقل، مخصوماً منها أرصدة السحوبات على المكشوف من البنك القائمة والحسابات المصرفية المقيدة، إن وجدت.

اضمحلال الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإثبات مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة بالنسبة لجميع أدوات الدين. 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 جوهرياً 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 جوهرياً في المخاطر الائتمانية منذ الإثبات المبدئي، فإنه يتطلب إثبات مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر في السداد (الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

بالنسبة للذمم التجارية المدنية، قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. ولذلك، لم تقم المجموعة بتتبع التغيرات في المخاطر الائتمانية، ولكنها بدلاً من ذلك قامت بإثبات مخصص خسارة على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد التقرير المالي. وقد أنشأت المجموعة مصفوفة التي تستند على واقع خبرة الخسارة الائتمانية السابقة لها، والتي تم تعديلها لعوامل النظرة المستقبلية الخاصة بالمدينين.

٢ أسس الإعداد ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

١) الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

اضمحلال الموجودات المالية (تتمة)

تعتبر المجموعة بأن الموجودات المالية في حالة التعثر في السداد عندما تكون المدفوعات التعاقدية متأخرة عن السداد لمدة ٩٠ يوماً. وفي بعض الحالات، تعتبر المجموعة أيضاً بأن الموجودات المالية في حالة التعثر في السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية بأنه من غير المحتمل بأن تستلم المجموعة المبالغ التعاقدية المستحقة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تحسينات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. يتم شطب الموجودات المالية عندما لا يكن هناك توقعات معقولة لإسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

استبعاد

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

- انقضاء الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الموجود، أو
- قيام المجموعة بنقل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من موجود 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 للموجودات ولكنها قامت بنقل السيطرة على الموجود.

عندما تقوم المجموعة بنقل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الموجود أو دخلت في ترتيب سداد، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت قد احتفظت بمخاطر وعوائد الملكية وإلى أي مدى احتفظت بها. وسواءً قامت أو لم تقم بنقل أو إبقاء جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية المتعلقة بالموجود أو لم يتم نقل السيطرة على الموجود، تستمر المجموعة بإثبات الموجود المحول إلى حد استمرار مشاركة المجموعة في الموجود. ففي هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بإثبات المطلوب المرتبط به. يتم قياس الموجود المحول والمطلوب المرتبط به على الأسس التي تعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس استمرار المشاركة التي تأخذ شكل ضمان على الموجودات المحولة بالأدنى ما بين القيمة المدرجة الأصلية للموجود وأعلى ثمن يمكن أن تقوم المجموعة بدفعه، أيهما أقل.

٢) المطلوبات المالية

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على بنود معينة من الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى وأرباح أسهم لم يطالب بها بعد والتزامات عقد الإيجار وقروض لأجل.

الإثبات المبدئي والقياس

يتم مبدئياً تصنيف المطلوبات المالية كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو مدرجة بالتكلفة المطفأة أو كمشتقات مالية مصنفة كأدوات تحوط في التحوط الفعال، حسب مقتضى الحال. يتم مبدئياً إثبات جميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بعد خصم تكاليف المعاملة التي تنسب إليها مباشرةً.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة خلال الأرباح أو الخسائر؛
- مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة.

٢ أسس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

٢ (المطلوبات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة حالياً بإثبات جميع مطلوباتها المالية بالتكلفة المطفأة. وهذه هي الفئة الأكثر صلة بالمجموعة. بعد الإثبات المبدئي، يتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات المكاسب والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إستبعاد المطلوبات، وكذلك من خلال عملية الإطفاء باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أية علاوات أو خصومات من الإقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم تضمين الإطفاء باستخدام معدل الفائدة الفعلي في تكاليف التمويل في الأرباح أو الخسائر، إن وجدت.

استبعاد المطلوبات المالية

يتم استبعاد المطلوب المالي عندما يكون الالتزام بموجب المطلوب قد تم وفائه أو إلغائه أو انتهاء مدته. عندما يتم استبدال مطلوب مالي حالي بآخر 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 الأرباح أو الخسائر.

٣ 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؛ و
- هناك نية للتسوية على أساس صافي المبلغ أو تحقيق الموجود وسداد المطلوب في الوقت ذاته.

أرباح أسهم نقدية

تقوم الشركة بإثبات الالتزام لدفع أرباح الأسهم عندما يصرح بالتوزيع ولم يعد التوزيع بقرار من الشركة. وفقاً لقانون الشركات التجارية البحريني، يصرح بالتوزيع عندما يتم الموافقة عليه من قبل المساهمين. ويتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

عقود الإيجار

تقيم المجموعة عند بدء العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على عقد الإيجار. أي إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام موجودات محددة لفترة زمنية نظير مقابل.

المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق نهج موحد لإثبات وقياس كافة عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار القصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار لتسديد مدفوعات الإيجار والحق في استخدام الموجودات التي تمثل الحق في استخدام الموجودات الأساسية.

١ (الحق في استخدام الموجودات

تقوم المجموعة بإثبات الحق في استخدام الموجودات في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، التاريخ الذي يصبح فيه الموجود الأساسي متاحاً للاستخدام). يتم قياس الحق في استخدام الموجودات بالتكلفة، مخصوماً منها أي استهلاك متراكم وخسائر الاضمحلال المتراكمة، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس لالتزامات عقد الإيجار. تتضمن تكلفة الحق في استخدام الموجودات على مبلغ التزامات عقد الإيجار المثبتة والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة ومدفوعات عقود الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ بدء عقد الإيجار مخصوماً منها حوافز الإيجار المستلمة. يتم استهلاك الحق في استخدام الموجودات المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة ومدة عقد الإيجار، أيهما أقصر.

٢ أسس الإعداد ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**٢-٦ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****عقود الإيجار (تتمة)****المجموعة كمستأجر (تتمة)****(١) الحق في استخدام الموجودات (تتمة)**

تقوم المجموعة بإثبات حقها في استخدام الموجودات بالقيمة المدرجة لاستثماراتها العقارية.

إذا تم تحويل ملكية الموجودات المؤجرة إلى المجموعة في نهاية مدة الإيجار أو إذا كانت التكلفة تظهر ممارسة خيار الشراء، فإنه يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للموجود.

يخضع الحق في استخدام الموجودات للاضمحلال.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الإثبات على بعض عقود إيجارها قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار التي تكون فيها مدة عقد الإيجار ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بدء عقد الإيجار ولا تحتوي على خيار الشراء). كما تطبق إعفاء الإثبات على عقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة لعقود الإيجار التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إثبات مدفوعات الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

(٢) التزامات عقد الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار على مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في جوهرها) مخصوماً منها أي حوافز مستحقة القبض أو مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل والمبالغ يتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تتضمن مدفوعات عقد الإيجار على سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان من المؤكد بصورة معقولة بأن المجموعة ستمارس هذا الخيار وسداد غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة عقد الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء.

يتم إثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو المعدل كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج المخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء عقد الإيجار إذا لم يكن بالإمكان تحديد معدل الفائدة في عقد الإيجار بسهولة. بعد تاريخ بدء سريان عقد الإيجار، يتم زيادة مبلغ التزامات عقد الإيجار ليعكس الفائدة الإضافية وتخفيض مدفوعات الإيجار التي تم تسديدها. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة المدرجة للالتزامات عقد الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار، أو تغيير في مدفوعات الإيجار (على سبيل المثال، التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن تغيير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد مدفوعات الإيجار تلك) أو تغيير في تقييم شراء الموجود الأساسي.

المجموعة بصفتها المؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المرتبطة بملكية الموجود كعقود إيجار تشغيلية. يتم إثبات دخل الإيجار الناتج على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في قائمة الأرباح أو الخسائر نتيجة لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة بشأن تفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة المدرجة للموجود المؤجر ويتم إثباتها على مدى فترة عقد الإيجار على نفس الأساس كدخل الإيجار. يتم إثبات الإيرادات المتغيرة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

٢ أسس الإعداد ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

الموظفين البحرينيين

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.

الموظفين غير البحرينيين

كما تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها غير البحرينيين، والتي تستحق بناءً على رواتب الموظفين عند إنهاء التوظيف وعدد سنوات الخدمة. ويحق للموظف الحصول على مكافآت نهاية الخدمة عند انتهاء عقد العمل.

مخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام (قانوني أو متوقع) على المجموعة ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل أن يتطلب تسوية الالتزام تدفق خارجي للموارد يشمل المنافع الاقتصادية ويتم إجراء تقدير موثوق لمبالغ هذه الالتزامات. حيثما تتوقع المجموعة استرداد بعض أو جميع المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، يتم إثبات التسويات كموجود منفصل ولكن فقط عندما تكون التسويات شبه مؤكدة. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصصات في قائمة الأرباح أو الخسائر بعد خصم أي تسويات.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدلات الخصم ما قبل الضرائب الحالية التي تعكس، عندما يكون مناسباً، المخاطر المحددة المطلوب. عند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة لمرور الوقت كتكلفة تمويل.

أسهم الخزنة

يتم إثبات أدوات أسهم حقوق الملكية الخاصة المعاد اقتناؤها (أسهم الخزنة) بالتكلفة وتخصم من حقوق الملكية. لا يتم إثبات أي مكسب أو خسارة في الأرباح أو الخسائر عند شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات أسهم حقوق الملكية الخاصة بالمجموعة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة المدرجة والمقابل، إذا تم إعادة إصداره في علاوة إصدار الأسهم.

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:

- في السوق الرئيسي للموجود أو المطلوب، أو
- 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 بما يحقق أفضل 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.

٢ أسس الإعدادات ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات حول 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:

- المستوى ١ - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى ٢ - تقنيات التقييم لأدنى مستوى والتي يمكن ملاحظة مدخلاتها ذات التأثير الجوهرى على قياس القيمة العادلة المسجلة أما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- 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 تقارير مالي.

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

في تاريخ إعداد كل تقرير، تقوم الإدارة بإجراء تحليل للتغيرات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يتطلب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة لهذا التحليل، تتحقق الإدارة من المدخلات الرئيسية المطبقة في أحدث تقييم عن طريق مطابقة المعلومات في حساب التقييم بشأن العقود والوثائق الأخرى ذات الصلة.

كما تقوم الإدارة بالاشتراك مع المثلثين الخارجيين للمجموعة، بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

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

عملات أجنبية

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 الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بالتواريخ المبدئية للمعاملات. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بالتاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة ويتم تسجيل فروق أسعار الصرف بالإضافة إلى تغيرات القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر أو الدخل الشامل الآخر، تبعاً للسياسة المحاسبية لاحتساب تغيرات القيمة العادلة للبنود غير النقدي ذي الصلة.

٢ أسس الإعداد ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٦ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 والرسوم. إن وجدت، لقد استنتجت المجموعة بأنها تعمل بصفة رب المال في جميع ترتيبات إيراداتها، حيث لديها أسعار العروض وكما أنها معرضة لمخاطر الانتماء. يجب استيفاء معايير الإثبات التالية قبل إثبات الإيراد.

دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار المستحق القبض من عقود التأجير التشغيلية، بعد خصم التكاليف المباشرة المبدئية للمجموعة للدخول في عقود التأجير التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير، باستثناء دخل الإيجار المحتمل والذي يتم إثباته عندما ينشأ.

يتم توزيع الحوافز للمستأجرين للدخول في إتفاقيات التأجير بالتساوي على مدى فترة عقد الإيجار، حتى وإن لم تسدد المدفوعات على هذا الأساس. إن مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء إلى جانب أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار مواصلة في عقد التأجير، حيث يكون من المؤكد إلى حد معقول، عند بدء عقد التأجير، أن المستأجر سيمارس ذلك الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقد التأجير أو التعويض عن التلغيات في الأرباح أو الخسائر عندما تنشأ.

رسوم الخدمات والمصروفات القابلة للإسترداد من المستأجرين

يتم إثبات الدخل الناتج عن المصروفات المعاد احتسابها على المستأجرين في الفترة التي يمكن فيها استرداد المصروفات تعاقدياً. يتم تضمين رسوم الخدمات والمبالغ الأخرى المستلمة على إجمالي التكاليف ذات الصلة بالإيرادات، حيث تعتبر بأن المجموعة تعمل كرب المال في هذا الصدد.

الدخل من الشقق الخدماتية

يمثل الدخل من الشقق الخدماتية إجمالي المبالغ المحتسبة على العملاء والضيوف خلال السنة، بالإضافة إلى دفتر الأستاذ العام الخاص بالضيوف الذي لم يتم إعداد فواتير بشأنه في نهاية فترة إعداد التقارير المالية. يتم إدراج الإيرادات الناتجة عن العمليات التشغيلية للفندق بعد خصم الخصومات والعلاوات الأخرى. يتم بيع هذه الخدمات إما بشكل منفصل أو يتم تجميعها مع بيع المواد الغذائية والمرطبات للعميل. يتم إثبات إيرادات الغرف الناتجة من العمليات التشغيلية للفندق بمرور الوقت، نظراً لأن العميل يستلم ويستهلك المنافع التي تقدمها المجموعة في الوقت ذاته. سيتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع المواد الغذائية والمرطبات في وقت معين، عند تسليم المواد الغذائية والمرطبات.

إيرادات الأنشطة الترفيهية والتسلية

يمثل إيرادات من الأنشطة الترفيهية والتسلية الإيراد الناتج من شركة السيف للترفيه، وهو الدخل الناتج عن الحدائق الترفيهية والمتنزهات الترفيهية وأنشطة الترفيه والتسلية الأخرى. يتم تحديد الإيرادات الناتجة من هذه العمليات التشغيلية بعد خصم الخصومات والعلاوات الأخرى ويتم إثباتها في وقت معين.

دخل الربح

يتم تسجيل دخل الربح باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي، هو المعدل الذي بموجبه يتم بدقة خصم المدفوعات النقدية المقدرة المستقبلية أو المبالغ المستلمة خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة أقصر إلى صافي القيمة المدرجة للموجود المالي أو المطلوب، أيهما أنسب. يتم عرض دخل الربح كربح من الودائع لأجل في الأرباح أو الخسائر.

٣ الآراء والتقديرات والافتراضات 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 الاقتراضات الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها. تتألف تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

ضريبة الحد الأدنى الإضافية المحلية وتأثير القواعد العالمية لمكافحة تآكل الوعاء الضريبي

تنطبق القواعد العالمية لمكافحة تآكل الوعاء الضريبي نموذج الركيزة الثانية التابعة لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية على مجموعة الشركات متعددة الجنسيات التي يتجاوز إجمالي إيراداتها السنوية الموحدة عن ٧٥٠ مليون يورو في سنتين على الأقل من السنوات الأربع المالية السابقة.

تماشياً مع متطلبات القواعد العالمية لمكافحة تآكل الوعاء الضريبي، أصدرت مملكة البحرين وأقرت المرسوم بقانون رقم (١١) لسنة ٢٠٢٤ ("قانون ضريبة الحد الأدنى الإضافية المحلية البحريني") في تاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢٤، والذي يفرض ضريبة الحد الأدنى الإضافية المحلية بنسبة تصل إلى ١٥٪ على الدخل الخاضع للضريبة للمنشآت العاملة في البحرين التابعة للمجموعة وذلك للسنوات المالية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥.

وفقاً للتقييم الأولي الذي أجرته المجموعة، استنتجت المجموعة إلى أنها لا تخضع لنطاق قانون ضريبة الحد الأدنى الإضافية المحلية البحريني أو القواعد العالمية لمكافحة تآكل الوعاء الضريبي للأسباب التالية:

- أنها ليست مجموعة شركات متعددة الجنسيات حيث أنها تعمل فقط في البحرين؛ و
- لا يتجاوز إجمالي إيراداتها السنوية الموحدة عن ٧٥٠ مليون يورو في سنتين على الأقل من السنوات الأربع المالية السابقة.

وعليه، لا تتوقع المجموعة أن تخضع لقانون ضريبة الحد الأدنى الإضافية المحلية البحريني والقواعد العالمية لمكافحة تآكل الوعاء الضريبي للسنة المالية القادمة.

٣ الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إصدار تقديرات وافتراضات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية والإفصاحات المرفقة. يمكن أن يؤدي عدم التيقن بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري للمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في الفترات المستقبلية.

الآراء

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

مبدأ الاستمرارية

قام مجلس إدارة الشركة 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 غير جوهريّة مؤكدة التي من الممكن أن تسبب شكوكاً جوهريّة حول قدرة المجموعة على المواصلة على أساس مبدأ الاستمرارية. ولذلك، تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تصنيف عقود إيجار العقارات - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود إيجار عقارات تجارية على محفظة استثماراتها العقارية. 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 تعادل إلى حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل جوهري بجميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية هذه العقارات وتحسب العقود كعقود إيجار تشغيلية.

٣ الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 جوهري 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 التغيرات على الافتراضات عند حدوثها.

إعادة تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بإدراج استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة، مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. قامت المجموعة بتعيين مثنى مستقل مخصص لتقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. بالنسبة للاستثمارات العقارية، تم تطبيق منهجيات تقييم مختلفة، بما في ذلك نموذج رسمة عائد الدخل، والتدفقات النقدية المخصصة.

يتطلب تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل الإيجارات، ووضع المستأجرين وتدفقات الإيرادات المستقبلية والقيم الرأسمالية للتركيبات والتجهيزات، وأية مسائل بيئية وإصلاحات عامة وحالة العقار) ومعدلات الخصم المطبقة على تلك الموجودات. بالإضافة إلى ذلك، يتم أيضاً الأخذ في الاعتبار مخاطر التطوير (مثل مخاطر الإنشاء والتأجير) عند تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيد الإنشاء. تتكون تدفقات الإيرادات المستقبلية من الإيجار المتعاقد عليه (إيجار الوفاة) ودخل الإيجار المقدر بعد فترة العقد. وعند تقدير دخل الإيجار المقدر، يتم الأخذ في الاعتبار التأثير المحتمل لحوافز التأجير المستقبلية التي ستمنح لتأمين العقود الجديدة. تستند جميع هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في تاريخ إعداد التقارير المالية.

تم الإفصاح عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات وتحليل الحساسية في الإيضاح رقم ٦.

الأعمار الإنتاجية للمعدات والأثاث والمركبات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة لمعدات وأثاثها ومركباتها لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الموجود أو طبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية على أساس سنوي ويتم تعديل مخصص الاستهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة

قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. ولذلك، لم تقم المجموعة بتتبع التغيرات في المخاطر الائتمانية، ولكنها بدلاً من ذلك قامت بإثبات مخصص خسارة على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد التقرير المالي. وقد أنشأت المجموعة مصفوفة التي تستند على واقع خبرة الخسارة الائتمانية السابقة لها، والتي تم تعديلها لعوامل النظرة المستقبلية الخاصة بالمدينين.

عقود الإيجار – تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار، ولذلك فإنها تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات عقد الإيجار. ومعدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة أن تدفعه للاقتراض على مدى فترة مماثلة، وضمان مالي مماثل، الأموال اللازمة للحصول على موجود بقيمة مماثلة للحق في استخدام الموجود في بيئة اقتصادية مماثلة. وبالتالي فإن معدل الاقتراض الإضافي يعكس ما يجب على المجموعة "سداده"، الأمر الذي يتطلب عمل تقديراً عندما لا تتوفر أسعار ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار (على سبيل المثال، عندما لا تكون عقود الإيجار بالعملة الرئيسية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض الإضافي باستخدام مدخلات يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة في السوق) عند توفرها ويطلب منها وضع تقديرات معينة خاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني المستقل للشركة التابعة).

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤ معدات وأثاث ومركبات

٢٠٢٤	معدات	أثاث وتركيبات	مركبات	المجموع
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
التكلفة:				
في ١ يناير	٩,١٥٥,٧٤٣	٧,١٤٥,٥١٥	٢٥١,٣٦٠	١٦,٥٥٢,٦١٨
إضافات	٢٥٩,٨١٢	١٤٦,٠٨٦	-	٤٠٥,٨٩٨
تحويلات من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (الإيضاح رقم ٥)	٩٦,٣٥٥	٣٢,٩٤٢	-	١٢٩,٢٩٧
في ٣١ ديسمبر	٩,٥١١,٩١٠	٧,٣٢٤,٥٤٣	٢٥١,٣٦٠	١٧,٠٨٧,٨١٣
الاستهلاك المتراكم:				
في ١ يناير	٧,١٣٥,٧٩٢	٥,٣٧٧,٤٠٠	١٧٨,٠١٦	١٢,٦٩١,٢٠٨
مخصص الاستهلاك للسنة (الإيضاح رقم ٤-١)	٦٣٥,٠٤٤	٣٧٧,٩٣٦	٣١,٤٦٤	١,٠٤٤,٤٤٤
في ٣١ ديسمبر	٧,٧٧٠,٨٣٦	٥,٧٥٥,٣٣٦	٢٠٩,٤٨٠	١٣,٧٣٥,٦٥٢
صافي القيم المدرجة:				
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١,٧٤١,٠٧٤	١,٥٦٩,٢٠٧	٤١,٨٨٠	٣,٣٥٢,١٦١

٢٠٢٣	معدات	أثاث وتركيبات	مركبات	المجموع
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
التكلفة:				
في ١ يناير	٨,٧٧٠,٩٠٦	٦,٤٤٤,٨٦٥	١٨٣,٩٦٤	١٥,٣٩٩,٧٣٥
إضافات	١٣٢,٥٠٦	٣٧١,٧٠٨	٦٧,٣٩٦	٥٧١,٦١٠
تحويلات من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (الإيضاح رقم ٥)	٢٥٤,٢٤٩	٣٢٨,٩٤٢	-	٥٨٣,١٩١
استبعادات	(١,٩١٨)	-	-	(١,٩١٨)
في ٣١ ديسمبر	٩,١٥٥,٧٤٣	٧,١٤٥,٥١٥	٢٥١,٣٦٠	١٦,٥٥٢,٦١٨
الاستهلاك المتراكم:				
في ١ يناير	٦,٤٩٨,٧٦٦	٥,٠٥٣,٣٦٦	١٥٤,٥٧٦	١١,٧٠٦,٧٠٨
مخصص الاستهلاك للسنة (الإيضاح رقم ٤-١)	٦٣٨,٧٠٣	٣٢٤,٠٣٤	٢٣,٤٤٠	٩٨٦,١٧٧
المتعلق بالإستبعادات	(١,٦٧٧)	-	-	(١,٦٧٧)
في ٣١ ديسمبر	٧,١٣٥,٧٩٢	٥,٣٧٧,٤٠٠	١٧٨,٠١٦	١٢,٦٩١,٢٠٨
صافي القيم المدرجة:				
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٢,٠١٩,٩٥١	١,٧٦٨,١١٥	٧٣,٣٤٤	٣,٨٦١,٤١٠

١-٤ تم تخصيص رسوم الاستهلاك في القائمة الموحدة للدخل الشامل على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٤٠٥,٦٦٣	٣٨٦,٠٤٧	تكلفة المبيعات (الإيضاح رقم ٢٠)
٥٨٠,٥١٤	٦٥٨,٣٩٧	المصروفات
٩٨٦,١٧٧	١,٠٤٤,٤٤٤	

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٥ أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٩٩٧,٥٢٣	٢٩٩,٩٧٠	في ١ يناير
٣٥٩,٧١٤	١,٤٠٣,٧٦٤	النفقات الرأسمالية المتكبدة خلال السنة
(٥٨٣,١٩١)	(١٢٩,٢٩٧)	تحويلات إلى معدات وأثاث ومركبات (الإيضاح رقم ٤)
(٤٧٤,٠٧٦)	-	تحويلات إلى استثمارات عقارية (الإيضاح رقم ٦)
٢٩٩,٩٧٠	١,٥٧٤,٤٣٧	في ٣١ ديسمبر

٦ استثمارات عقارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٣٩,٣٧٢,٦١٧	١٣٩,٤٣٦,٤٥٨	في ١ يناير
(٦٦٥,٩٤٧)	(٦٦٥,٩٤٧)	خسارة غير محققة للقيمة العادلة
٤٧٤,٠٧٦	-	تحويلات من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (الإيضاح رقم ٥)
٢٥٥,٧١٢	-	النفقات المتكبدة خلال السنة
١٣٩,٤٣٦,٤٥٨	١٣٨,٧٧٠,٥١١	في ٣١ ديسمبر

تشمل الاستثمارات العقارية للمجموعة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى وأجنحة فريزر - السيف ومجمع السيف المحرق وعقارات تجارية أخرى في مملكة البحرين.

تتضمن الاستثمارات العقارية على أرض مستأجرة بقيمة مدرجة قدرها ١,٧٨٣,٨١٦ دينار بحريني في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ١,٨٤٤,٩٧٦ دينار بحريني) والتي تم بناء استثمار عقاري عليها، وهو مبنى المحرق مول، والذي لديه قيمة مدرجة قدرها ١٧,٧٩٠,٨٤٩ دينار بحريني في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ١٨,٣٩٥,٦٣٦ دينار بحريني).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تستند القيم العادلة للعقارات على تقييمات تم إجراؤها من قبل مساحين مستقلين. المساحون هم متخصصون في هذا القطاع في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. تستند التقييمات التي تم إجراؤها على طريقة رسملة عائد الدخل أو طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

فيما يلي وصف لتقنيات التقييم المستخدمة والمداخل الرئيسية في تقييم الاستثمارات العقارية:

العقارات	التقنية	مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها	٢٠٢٤	٢٠٢٣
عقارات المجمع	عائد الدخل	تقدير قيمة الإيجار سنوياً نسبة الإشغال العائد المعادل	٨,٦٩٨,٨٨٨ دينار بحريني ٨٥,٠٪ - ٩٥,٠٪ ٨,٠٪ إلى ٩,٠٪	١٠,١١٢,١١٦ دينار بحريني ٩٠,٠٪ - ٩٥,٠٪ ٨,٠٪ إلى ٩,٠٪
أجنحة فريزر - السيف	التدفقات النقدية المخصومة	تقدير قيمة الإيجار سنوياً * نسبة الإشغال ** معدل الخصم عائد التخارج	١,٥٨٠,٠٨٥ دينار بحريني ٦٥٪ ١٠,٥٪ ٨,٠٪	١,٨١٥,٩٨٩ دينار بحريني ٧٢,٥٪ ١٠,٥٪ ٨,٠٪

* هذه هي قيمة الإيجار المقدرة للسنة الأولى بنسبة نمو ٩,٠٪ في السنة الثانية والثالثة بنسبة ٢,٠٪ بعد ذلك.

** هذه هي نسبة الإشغال في السنة الأولى بينما تبلغ نسبة الإشغال في السنة الثانية ٧٠٪ وبعد ذلك تستقر عند ٧٥٪.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٦ استثمارات عقارية (تتمة)

يتم تحديد فترة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات الداخلة والخارجة من الأحداث مثل مراجعة الإيجار وتجديد عقد الإيجار وما يتعلق بذلك من إعادة التأجير أو إعادة التطوير أو التجديد. وعادة ما تكون الفترة المناسبة مدفوعة بأداء السوق والتي تعد سمة من سمات الممتلكات العقارية. ويتم عادةً تقدير التدفق النقدي الدوري كإجمالي الدخل مخسوماً منه الشواغر والمصروفات غير القابلة للاسترداد وخسائر تحصيل المبالغ وحوافز التأجير وتكاليف الصيانة وتكاليف الوكيل والعمولة والمصروفات التشغيلية والإدارية الأخرى، حسب مقتضى الحال. ومن ثم يتم خصم مجموعة صافي الدخل التشغيلي الدوري بالإضافة إلى تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية الفترة المتوقعة.

سيؤدي الزيادة (النقصان) الجوهرية في قيمة الإيجار المقدرة ونمو الإيجار سنوياً ونسبة الإشغال الطويلة الأجل بمعزل إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات. ستؤدي الزيادة (النقصان) الجوهرية في معدل الخصم وعائد التخارج بمعزل إلى انخفاض (ارتفاع) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات.

إن تأثير التغيرات المحتملة المعقولة بنسبة ١٪ في دخل الإيجار السنوي سيؤدي إلى تغيير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بنحو ١,٢٩٧,٧٧٩ دينار بحريني (٢٠٢٣: ١,٢٩١,٨٨٤ دينار بحريني). وعلى نحو مماثل، فإن تأثير التغيرات المحتملة المعقولة في معدل العائد بنسبة ٠,٢٥٪ سيؤثر على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بنحو ٤,٢٢٧,٦٠٩ دينار بحريني (٢٠٢٣: ٤,٤٠٢,٧٩٩ دينار بحريني).

يتم تصنيف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم تكن هناك أي تحويلات بين المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

٧ استثمار في مشروع مشترك

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٧,٦٤٣,٩٩٧	٦,٩٤٧,١٧٦	في ١ يناير
-	١,٥٠٠,٠٠٠	استثمار إضافي خلال السنة
(٦٦٦,٨٢١)	٢٨,٠٣٠	حصة المجموعة في الربح / (الخسارة) للسنة
(٣٠,٠٠٠)	-	التعديلات
<u>٦,٩٤٧,١٧٦</u>	<u>٨,٤٧٥,٢٠٦</u>	في ٣١ ديسمبر

فيما يلي أدناه هو ملخص المعلومات المالية للمشروع المشترك بناءً على قوائمها المالية:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	ملخص قائمة المركز المالي للمشروع المشترك:
١,٧٩٦,٩٤٨	١,٢٨١,٦٥٣	موجودات متداولة
٤٤,٨٩٨,٦٧٩	٤٥,٧٥٥,١٢٢	موجودات غير متداولة
(٣,١٦٤,٠٨١)	(٢,٩١٨,٧١٠)	مطلوبات متداولة
(٢٨,٨١٦,٦٩٥)	(٢٦,٣٤٧,١٥٤)	مطلوبات غير متداولة
<u>١٤,٧١٤,٨٥١</u>	<u>١٧,٧٧٠,٩١١</u>	حقوق الملكية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	نسبة حصة ملكية المجموعة
٥٠٪	٥٠٪	
<u>٧,٣٥٧,٤٢٦</u>	<u>٨,٨٨٥,٤٥٦</u>	حصة ملكية المجموعة في حقوق الملكية
(٤١٠,٢٥٠)	(٤١٠,٢٥٠)	التعديلات
<u>٦,٩٤٧,١٧٦</u>	<u>٨,٤٧٥,٢٠٦</u>	القيمة المدرجة للاستثمارات

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٧ استثمار في مشروع مشترك (تتمة)

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	ملخص قائمة الأرباح أو الخسائر للمشروع المشترك:
٢,٩٣٩,٥٩٩	٥,٣٤٢,٧٩٠	الإيراد
(٤,٢٧٣,٢٤١)	(٥,٢٨٦,٧٣١)	المصروفات
(١,٣٣٣,٦٤٢)	٥٦,٠٥٩	الربح / (الخسارة) للسنة
(٦٦٦,٨٢١)	٢٨,٠٣٠	حصة المجموعة من الربح / (الخسارة) للسنة

لا يوجد لدى المشروع المشترك أية التزامات محتملة جوهرية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. ولا يمكن للمشروع المشترك توزيع أرباح أسهمه حتى يتم الحصول على موافقة كلا الشريكين في المشروع. تم الإفصاح عن حصة المجموعة في الارتباطات الرأسمالية للمشروع المشترك في تاريخ إعداد التقارير المالية في الإيضاح رقم ٢٦.

٨ ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	الإيجارات ورسوم الخدمة مستحقة القبض
٤,٩٢١,٤٢٢	٣,٦٤٨,٧٤٦	مخصوماً منها: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٢,٢١١,٦٩٣)	(١,٦٣٠,٥٧٦)	
٢,٧٠٩,٧٢٩	٢,٠١٨,١٧٠	
٣٦٨,٣٢٩	٩٤٠,٠٩٣	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (الإيضاح رقم ٢٩)
١٩٧,١٩٤	٢٢٧,٧٣٧	مبالغ مدفوعة مقدماً للموردين
٨٣٢,٤٧٣	٦٠٢,٦٢٤	ذمم مدينة أخرى
٢٦٦,٥٢٥	٣١٧,٦٨١	مبالغ مدفوعة مقدماً
٤,٣٧٤,٢٥٠	٤,١٠٦,٣٠٥	

لا تستحق أية فائدة على الإيجارات ورسوم الخدمة مستحقة القبض ويُطلب من المستأجرين دفع الإيجار الشهري مقدماً

بالنسبة للشروط والأحكام المتعلقة بالمبالغ المستحقة القبض للطرف ذي العلاقة، راجع الإيضاح رقم ٢٩.

فيما يلي التغيرات في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	في ١ يناير
١,٩٢٤,٨٥٤	٢,٢١١,٦٩٣	مبالغ مشطوبة خلال السنة
-	(٧٨٦,٣٣٤)	المخصص للسنة
٢٨٦,٨٣٩	٢٠٥,٢١٧	
٢,٢١١,٦٩٣	١,٦٣٠,٥٧٦	في ٣١ ديسمبر

خلال سنة ٢٠٢٤، قرر مجلس إدارة المجموعة شطب ذمم مدينة مستحقة طويلة الأجل بقيمة ٧٨٦,٣٣٤ دينار بحريني (٢٠٢٣: لا شيء). كانت هذه الذمم المدينة خاضعة للتحويل وفقاً للأحكام القانونية. ومع ذلك، لم تتمكن المجموعة من تحصيل أي من هذه المبالغ.

٨ ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى (تتمة)

فات موعّد استحقاقها						
٣٦٠ من أكثر يوماً	٣٦٠-١٨٠ يوماً	١٨٠-٩١ يوماً	٩٠-٣١ يوماً	٣٠-٠ يوماً	المجموع	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١,٥٨٩,٠٢٧	٧٠٩,٧٧٥	٦٢٩,٤٠٧	٣٤٤,٧٩٠	٣٧٥,٧٤٧	٣,٦٤٨,٧٤٦	إجمالي القيمة المدرجة
(١,٢٤٠,٨٧٦)	(٢٩٨,١٠٤)	(٦٩,٢٣٥)	(١٧,٢٤٠)	(٥,١٢١)	(١,٦٣٠,٥٧٦)	مخصص الخسارة
٪٧٨	٪٤٢	٪١١	٪٥	٪١	٪٤٥	نسبة الخسارة %
						٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢,٠١٩,٤٤٧	٥٦٨,٣٩٥	٦٤٢,٠٥٧	٥٣٠,٧٦٩	١,١٦٠,٧٥٤	٤,٩٢١,٤٢٢	إجمالي القيمة المدرجة
(١,٨٥٩,٢٥٣)	(٢٣٨,٧٢٦)	(٧٠,٦٢٦)	(٢٦,٥٣٨)	(١٦,٥٤٩)	(٢,٢١١,٦٩٣)	مخصص الخسارة
٪٩٢	٪٤٢	٪١١	٪٥	٪١	٪٤٥	نسبة الخسارة %

٩ أرصدة لدى بنك وودائع لأجل ونقد

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١١,٢٣٨	١٠,٤٢٩	نقد في الصندوق
٢,٢٣٠,٤٠٧	٣,٧٨٤,٦١٢	أرصدة لدى بنك (الإيضاح رقم ٩-١)
٢١,٨٣٣,٥٧٤	١٧,٠٦٤,٠٠٠	ودائع لأجل (الإيضاح ٩-٢)
٢٤,٠٧٥,٢١٩	٢٠,٨٥٩,٠٤١	أرصدة لدى البنك وودائع لأجل ونقد وفقاً للقائمة الموحدة للمركز المالي
(١٦,٦٦٠,٠٠٠)	(١٧,٠٦٤,٠٠٠)	ودائع لأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ٩٠ يوماً
٧,٤١٥,٢١٩	٣,٧٩٥,٠٤١	النقد وما في حكمه وفقاً للقائمة الموحدة للتدفقات النقدية

٩-١ يتم الاحتفاظ بالأرصدة المصرفية لدى بنوك تجارية في مملكة البحرين وتراوح معدلات الفائدة على الأرصدة المصرفية خلال سنة ٢٠٢٤ من ٠,١٥ ٪ إلى ٢,١ ٪ سنوياً (٢٠٢٣: ٠,١٥ ٪ إلى ٢,١ ٪ سنوياً).

٩-٢ يتراوح معدل الربح على الودائع لأجل خلال سنة ٢٠٢٤ بين ٣,٥٠ ٪ إلى ٦,٣٠ ٪ سنوياً (٢٠٢٣: ٤,٠٠ ٪ إلى ٦,٣٠ ٪ سنوياً).

١٠ رأس المال

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المصرح به:
		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية قدرها ٠,١٠٠ دينار بحريني للسهم
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	الصادر والمكتتب والمدفوع بالكامل:
		٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية قدرها ٠,١٠٠ دينار بحريني للسهم

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١١ أسهم خزانة

قامت الشركة خلال السنة بإعادة شراء ٥,٧٨١,٩٨٠ سهم من أسهمها الخاصة، بتكلفة إجمالية قدرها ٦٩٩,٠٩٢ دينار بحريني (٢٠٢٣: لا شيء).

١٢ احتياطي قانوني

ينص قانون الشركات التجارية البحريني والنظام الأساسي للشركة على تحويل ١٠٪ من ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر إيقاف مثل هذه التحويلات السنوية عندما يبلغ الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. لا يمكن استخدام الاحتياطي لأغراض التوزيع، إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحريني. لم يتم إجراء أي تحويل خلال السنة حيث بلغ إجمالي الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المدفوع (٢٠٢٣: نفسه).

١٣ احتياطي استبدال أثاث وتركيبات

بموجب إتفاقية الإدارة المبرمة بين الشركة وفريزر سيرفسد ريزدانسير بيه تي إي ليميتد، وهي شركة مسجلة في المملكة المتحدة وتعمل في تشغيل الفنادق والشقق والمطاعم السياحية، يتم تحويل مبلغ يعادل ٣٪ من إجمالي إيرادات السنة من فريزر سويتس السيف - البحرين ذ.م.م. ("فريزر سويتس السيف") سيتم تخصيصه كاحتياطي استبدال الأثاث والتركيبات والذي سيتم استخدامه لشراء واستبدال أثاث وتركيبات لأجنحة فريزر سيف البحرين. أي عندما يتم إعادة المبلغ المستخدم إلى الأرباح المبقاة. خلال السنة، تم تحويل مبلغ وقدره ٤٨,٥٦٢ دينار بحريني إلى احتياطي استبدال الأثاث والتركيبات. (٢٠٢٣: ٥١,٧٧٧ دينار بحريني).

١٤ أرباح أسهم معلنة

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٢١ مارس ٢٠٢٤، أعلن مساهمو الشركة على دفع أرباح أسهم بواقع ٠,٠٠٩ دينار بحريني للسهم وبإجمالي ٤,١٤٠,٠٠٠ دينار بحريني فيما يتعلق بسنة ٢٠٢٣. بلغت أرباح الأسهم المدفوعة خلال سنة ٢٠٢٤ فيما يتعلق بالسنوات السابقة ٢١,٦٣١ دينار بحريني (راجع الإيضاح رقم ١٨).

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢٣، وافق مساهمي الشركة على دفع أرباح أسهم نهائية بواقع ٠,٠٠٨ دينار بحريني للسهم وبإجمالي ٣,٦٨٠,٠٠٠ دينار بحريني فيما يتعلق بسنة ٢٠٢٢. بلغت أرباح الأسهم المدفوعة خلال سنة ٢٠٢٣ فيما يتعلق بالسنوات السابقة ٢٩,٥٢٠ دينار بحريني (راجع الإيضاح رقم ١٨).

١٥ قروض لأجل

خلال السنوات السابقة، حصلت شركة المحرق مول ذ.م.م. شركة تابعة للمجموعة على قرض لأجل من بنك تجاري في مملكة البحرين بقيمة ٦,٣ مليون دينار بحريني لتمويل تطوير مجمع سيف المحرق. كان القرض لأجل يستحق السداد في الأصل على أساس ٤٠ قسطاً ربع سنوي ابتداءً من شهر ديسمبر ٢٠١٨ ومع ذلك خلال سنتي ٢٠٢٠ و ٢٠٢١، تم تمديد سداد القرض إلى تاريخ استحقاق جديد في شهر سبتمبر ٢٠٣٠. يحمل القرض لأجل بناءً على التعديل الأخير معدل فائدة بنسبة ٢,٩٥٪ سنوياً بالإضافة إلى معدل التمويل المضمون لليلة واحدة لمدة ٣ أشهر. بلغ معدل الفائدة على القرض ٧,٩٪ سنوياً في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٧,٩٪ سنوياً). تم ضمان القرض مقابل الضمانات المشتركة والمتعددة الصادرة من قبل مساهمي شركة المحرق مول ذ.م.م. لصالح البنك. بلغ الرصيد القائم للقرض لأجل مبلغ وقدره ٤,٨٤٦,٧٥٣ دينار بحريني في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٥,٢٣٨,٠٤٦ دينار بحريني). لم تقم شركة المحرق مول ذ.م.م. بسداد الأقساط المستحقة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.

يخضع القرض لأجل لشركة المحرق مول ذ.م.م. لتعهدات يجب الالتزام بها. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تم تقديم شكوى بشأن جميع التعهدات باستثناء التعهدات التالية:

(أ) نسبة تغطية خدمة التسهيل [نسبة تغطية خدمة التسهيل = الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (الإيجارات المتغيرة + الثابتة)] لن تقل عن ١,٢٥ مضاعف في جميع الأوقات خلال فترة استحقاق التسهيل للمستأجر، وسيتم فحص هذه النسبة سنوياً بناءً على القوائم المالية المدققة لشركة المحرق مول ذ.م.م. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء لشركة المحرق مول ذ.م.م. ٩٢,١٨٢ دينار بحريني وبلغ إجمالي الإيجار المتغير والثابت ٩٤٧,٧٦١ دينار بحريني لسنة ٢٠٢٥، مما نتج عنه نسبة تغطية خدمة التسهيل ٠,١ مضاعف.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٥ قروض لأجل (تتمة)

ب) في حال التأخر في سداد أي قسط (الإيجارات المتغيرة + الثابتة) لأكثر من ٣٠ يوماً، سيقدم المقترض و/أو الضامنين رهن عقاري على ضمان مقبول لدى البنك. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، كان لدى شركة المحرق مول ذ.م.م. قسطين متأخرين عن السداد، ولكن لم يتم تقديم أي رهن عقاري على الضمان من قبل الشركة.

على الرغم من عدم الامتثال بالتعهدات المتعلقة بالقروض كما من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، إلا أنه لم يتم تصنيف القرض على أنه متداول. وذلك لأن قد تم الحصول على إعفاء من عدم الامتثال لتعهدات القرض من البنك، بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مما يسمح لشركة المحرق مول ذ.م.م. بالاحتفاظ بالقروض وفقاً لشروطه الأصلية.

خلال السنوات السابقة، حصلت الشركة التابعة للمجموعة، شركة السيف للترفيه ذ.م.م. على تسهيل قرض من بنك تجاري في مملكة البحرين بإجمالي قيمة ٤ مليون دينار بحريني لتمويل مشروع المركز الترفيهي العائلي اللبوان في منطقة الهملة. سيتم سداد أصل المبلغ والفائدة على أساس ربع سنوي ابتداءً من ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ حتى ٢٦ أكتوبر ٢٠٣١. يحمل القرض معدل فائدة بنسبة ٤,٩٠٪ سنوياً خاضعاً لتعديل +/- تغير في سعر الفائدة لمدة ٣ أشهر بمعدل بيبور بحد أدنى ٤,٧٥٪. بلغ معدل الفائدة الفعلي على القرض ٧,٥٠٪ سنوياً في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٧,٥٠٪ سنوياً). تم ضمان القرض مقابل الضمانات الصادرة من قبل الشركة لصالح البنك. بلغ الرصيد القائم للقرض لأجل مبلغ وقدره ٦٩٤,٥٠٥ دينار بحريني في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٢,٥٩٠,٥٩١ دينار بحريني).

التزمت شركة سيف للترفيه ذ.م.م. بجميع التعهدات اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

فيما يلي التغير في القرض لأجل:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٩,٩٥٦,٦٥٥	٧,٨٢٨,٦٣٧	في ١ يناير
(٢,١٢٨,٠١٨)	(٢,٢٨٧,٣٧٩)	مبالغ مسددة خلال السنة
٧,٨٢٨,٦٣٧	٥,٥٤١,٢٥٨	في ٣١ ديسمبر

فيما يلي الأجزاء المتداولة وغير المتداولة الخاصة بالقروض لأجل:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٠١٤,٥٢٩	١,٥٥٧,٣٠٩	المتداول
٦,٨١٤,١٠٨	٣,٩٨٣,٩٤٩	غير المتداول
٧,٨٢٨,٦٣٧	٥,٥٤١,٢٥٨	

١٦ التزامات عقد الإيجار

فيما يلي التغيرات في التزامات عقد الإيجار:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٤٧٨,٧٦٣	٢,٤٦٥,٦٢٨	الرصيد في ١ يناير
(٢٥٠,٠٠٠)	(٢٥٠,٠٠٠)	مدفوعات عقود الإيجار خلال السنة
٢٣٦,٨٦٥	٢٣٥,٥٣٨	تكاليف التمويل للسنة (الإيضاح رقم ٢٥)
٢,٤٦٥,٦٢٨	٢,٤٥١,١٦٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٦ التزامات عقد الإيجار (تتمة)

فيما يلي الأجزاء المتداولة وغير المتداولة لالتزامات عقد الإيجار:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٤,٤٦٢	١٥,٩٢٣	المتداولة
٢,٤٥١,١٦٦	٢,٤٣٥,٢٤٣	غير المتداولة
<u>٢,٤٦٥,٦٢٨</u>	<u>٢,٤٥١,١٦٦</u>	

١٧ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي التغيرات في مكافآت نهاية الخدمة المطبقة على الموظفين غير البحرينيين:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٩٢,٦٥٦	٢٥٥,٦٩١	في ١ يناير
٦٥,٢٠٥	٥٩,٤٨٠	المخصص للسنة
(٢,١٧٠)	(١٩,٠١٩)	المدفوعة خلال السنة للموظفين
-	(٢٧,٦٠٧)	المدفوعة خلال السنة للهيئة العامة للتأمين الاجتماعي
<u>٢٥٥,٦٩١</u>	<u>٢٦٨,٥٤٥</u>	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، يتعين على أصحاب العمل في القطاع الخاص دفع مساهمات مكافآت نهاية الخدمة على أساس شهري للهيئة العامة للتأمين الاجتماعي باستخدام نسبة ثابتة من الراتب.

١٨ أرباح أسهم لم يطالب بها بعد

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٧١٦,٤٦٤	٦٨٦,٩٤٤	في ١ يناير
٣,٦٨٠,٠٠٠	٤,١٤٠,٠٠٠	أرباح أسهم معلنة (الإيضاح رقم ١٤)
(٣,٧٠٩,٥٢٠)	(٤,١٦١,٦٣١)	أرباح أسهم مدفوعة (الإيضاح رقم ١٤)
<u>٦٨٦,٩٤٤</u>	<u>٦٦٥,٣١٣</u>	في ٣١ ديسمبر

١٩ ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٤٤٨,٦٠٧	١,٤٥٦,٣٤٦	مصرفات مستحقة
٧٣٨,٦٠٣	٦٥٩,٧٧٥	ودائع مستحقة الدفع
٣٣٠,٦٠٦	٢٥٢,٤٤٨	ذمم تجارية دائنة
٢١٠,٧١٧	٢٥٠,٥٣٨	دخل مؤجل
٣٧٩,٤٦٦	٤١٥,١٧٤	ذمم دائنة أخرى
١٠٨,٥٠٢	٢٢,١٢٤	مبالغ محتفظ بها مستحقة الدفع
<u>٣,٢١٦,٥٠١</u>	<u>٣,٠٥٦,٤٠٥</u>	

لا تستحق أية فائدة على الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى ويتم تسويتها عادةً خلال فترة ٣٠ - ٦٠ يوماً.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠ تكلفة المبيعات

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٧٩٩,٣٦٧	٨٨٦,٨٠٤	المرافق العامة
٨١٧,٤٩٠	٨١٥,٦٤١	تكاليف الموظفين (الإيضاح رقم ٢١)
٥٥٤,٩٨٤	٥٩٤,٠٠٥	الصيانة
٥٠١,٨٤١	٥١٠,٤٨٠	التنظيف
٤٠٥,٦٦٣	٣٨٦,٠٤٧	استهلاك (الإيضاح رقم ٤-١)
٣٣٦,٠٣٣	٣٨٥,٦٨٢	المصروفات المباشرة المتكبدة من مرافق الترفيهية والتسلية
٨٤,١٤٩	٩٣,١٤٨	عمولة الوكيل
٨٧,٦٥٧	٨٢,٠٩٩	مصروفات متعلقة بالغرف
٦٥,٨٤١	٦٥,٤١٦	التأمين
٧٢,١٠٠	٧٦,٠١٨	مصروفات متنوعة
٣,٧٢٥,١٢٥	٣,٨٩٥,٣٤٠	

٢١ تكاليف الموظفين

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٧٧٩,٣٣٣	٢,٠١١,٢٦٥	الرواتب الأساسية
٣٦٤,٣٦٧	٣٤٤,٢٣٠	العلاوات
٢٩٨,٤٠٣	٣٩٠,٠٧٣	المكافآت
٢٢٠,٩٣١	٢٤٢,٠٤٢	التأمين الاجتماعي
١١٨,٩٦٥	١٢٧,٩٧٢	التأمين الصحي
٦٥,٢٠٥	٥٩,٤٨٠	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (الإيضاح رقم ١٧)
٢٤٢,٤٦٠	٢٣٢,٩٩٤	أخرى
٣,٠٨٩,٦٦٤	٣,٤٠٨,٠٥٦	

فيما يلي توزيع تكاليف الموظفين في القائمة الموحدة للدخل الشامل:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٢٧٢,١٧٤	٢,٥٩٢,٤١٥	مصروفات عامة وإدارية (الإيضاح رقم ٢٣)
٨١٧,٤٩٠	٨١٥,٦٤١	تكاليف المبيعات (الإيضاح رقم ٢٠)
٣,٠٨٩,٦٦٤	٣,٤٠٨,٠٥٦	

٢٢ دخل تشغيلي آخر

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٤٥٣,٠٣٩	٥٤٥,٣٨٨	دخل الأكشاك والهوائيات وأجهزة الصراف الآلي وشبكات الاتصالات
٤٩٨,١٣٧	٥١٦,١١٩	رسوم إدارة العقارات
٢٣٨,٦١٣	١٦٥,٢٠٢	دخل الإعلانات والترويج
٢٠٨,٩٥٧	١٥٤,٠٣٦	دخل متنوع
١,٣٩٨,٧٤٦	١,٣٨٠,٧٤٥	

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٣ مصروفات عامة وإدارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٢٧٢,١٧٤	٢,٥٩٢,٤١٥	تكاليف الموظفين (الإيضاح رقم ٢١)
٥٥٥,٨٩٣	٥٦٧,٦٦٦	رسوم قانونية واستشارية
٥٤٣,٥٧٠	٣٣٨,٤٠٥	مصروفات الإعلانات والتسويق
١٧٣,١٢٤	١٩٠,٧٩٨	مصروفات المكتب
١٣٤,٧١٨	١٥٢,٣٩٩	خدمات الأمن ومصروفات العمالة الأخرى
١١٩,٨٣٨	١٣٤,٥١٩	مصروفات الصيانة
٤٨,٨٠٠	٥٠,٤٠٠	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة (الإيضاح رقم ٢٩)
٥٢,٥٤٤	٣٦,١٦١	رسوم حوافز
١٧,٢٥٩	١٥,٥٣٤	رسوم إدارية
١٥٨,٠٧٨	٢١١,٠١١	مصروفات متنوعة
٤,٠٧٥,٩٩٨	٤,٢٨٩,٣٠٨	

٢٤ مصروفات أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٥٥,٠٠٠	٢٥٧,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (الإيضاح رقم ٢٩)
١٧٠,٠٠٠	-	تبرعات ومساهمات خيرية
٤٢٥,٠٠٠	٢٥٧,٠٠٠	

٢٥ تكاليف التمويل

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٧١٢,٤١٢	٥٨١,٤٤٦	تكاليف التمويل على قروض لأجل
٢٣٦,٨٦٥	٢٣٥,٥٣٨	تكاليف التمويل على التزامات عقد الإيجار (الإيضاح رقم ١٦)
٩٤٩,٢٧٧	٨١٦,٩٨٤	

٢٦ الربح للسهم

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦,٤٤٠,٠٥٠	٥,٦٠٦,٨٦١	الربح للسنة العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم (دينار بحريني)
٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٥٨,٥٢٦,٢٧٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
١٤	١٢	النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الأرباح (فلس)

لم يتم عرض الربح المخفض للسهم بصورة منفصلة وذلك نتيجة لعدم إصدار الشركة أية أدوات مالية قد يكون لها تأثير مخفض.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٧ إرتباطات والتزامات محتملة

(أ) إرتباطات النفقات الرأسمالية

لدى المجموعة إرتباطات النفقات الرأسمالية والاستثمارات القائمة كما هو بتاريخ إعداد التقارير المالية ولم يتم تقديمها بعد فيما يتعلق بما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
-	١,١٢٢,٩٠٨	فريزر سويتس السيف - البحرين
٤٠٠,٨١٧	١,٤٩٨,٩١٧	عقارات السيف ش.م.ب.
٨٠٢,٦٤٨	١,٧٠٨,١١٤	لأما العقارية ذ.م.م.
٦١,١٧٧	١٣٣,٠٧٣	شركة السيف للترفيه ذ.م.م.
١١,١٦٤	١,٠٧٠	شركة المحرق مول ذ.م.م.
١,٢٧٥,٨٠٦	٤,٤٦٤,٠٨٢	

(ب) إرتباطات أخرى

قامت شركة المحرق مول ذ.م.م. بالتعاقد مع نادي المحرق ("المؤجر") لدفع رسوم امتياز بنسبة ٢,٧٥٪ (٢٠٢٣: ٢,٧٥) من إجمالي دخل الإيجار الخاصة به إلى المؤجر، بشرط تحقيق تدفقات نقدية إيجابية والتي تم تحديدها على أنها فائض إجمالي دخل الإيجار على إجمالي التكلفة التشغيلية للمجمع التجاري، وذلك اعتباراً من سنة ٢٠٢٢ حتى نهاية مدة عقد الإيجار في سنة ٢٠٥٤. خلال الفترة لم يتم دفع أي مبلغ، حيث تكبدت شركة المحرق مول ذ.م.م. تدفقات نقدية سالبة على النحو المحدد في الاتفاقية (٢٠٢٣: نفسه).

(ج) القضايا القانونية

ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، تخضع المجموعة لدعاوي قانونية. استناداً إلى المشورة القانونية التي حصلت عليها، لم تقم المجموعة بإثبات أي مخصص مقابل أي من قضاياها القانونية لأن احتمالية وجود أي التزامات محتملة تجاه المجموعة أمر غير مرجح.

(د) الضمانات

وقعت الشركة على ضمان الشركة مقابل القرض لأجل الذي تم الحصول عليه من قبل شركة السيف للترفيه ذ.م.م. من بنك تجاري. بالإضافة إلى ذلك، وقعت الشركة إلى جانب مساهمين آخرين العديد من ضمانات الشركة مقابل القرض لأجل الذي حصلت عليه شركة المحرق مول ذ.م.م. من بنك تجاري. راجع الإيضاح رقم ١٥.

٢٨ معلومات قطاعات الأعمال

لأغراض إدارية، تم تقسيم أعمال المجموعة إلى أربعة قطاعات أعمال رئيسية على النحو التالي:

المجمعات التجارية والعقارات	- إدارة العقارات بما في ذلك المجمعات التجارية
الشقق الخدمائية	- إدارة الشقق
مرافق ترفيهية وتسلية	- تشغيل مرافق الألعاب الترفيهية والتسلية
أخرى	- جميع الأنشطة الأخرى بخلاف إدارة العقارات والأنشطة الترفيهية

تتضمن عمليات المجمعات والعقارات على إدارة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى ومجمع سيف المحرق وعقارات أخرى في مناطق مثل مدينة حمد ومدينة عيسى وسار وأم الحصم. كما تتضمن إدارة عقارات أخرى في سوق الراحة والليوان كجزء من اتفاقيات خدمة إدارة العقارات.

الشقق الخدمائية تمثل فريزر سويتس السيف - البحرين، التي تحقق دخلاً من تأجير شقق خدمائية مفروشة ومطاعم سياحية.

تملك وتشغل المجموعة مرافق الألعاب الترفيهية والتسلية في مختلف المجمعات التجارية الموجودة في مملكة البحرين بموجب أسمها التجاري ماجيك أيلاند وجامولين وبيبله وهوا.

٢٨ معلومات قطاعات الأعمال (تتمة)

بالإضافة إلى ذلك، تحقق المجموعة أيضاً دخل آخر من الأرباح الناتجة من الودائع لأجل التي يتم تضمينها في بند "أخرى".

تراقب الإدارة النتائج التشغيلية لوحدات أعمالها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات بشأن تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس الربح أو الخسارة التشغيلية

تستند أسعار التحويل بين القطاعات التشغيلية على الأسعار المتفق عليها داخلياً من قبل الإدارة.

يتم تحقيق جميع مبيعات وأرباح المجموعة في مملكة البحرين.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٨ معلومات قطاعات الأعمال (تتمة)

المجمعات التجارية والعقارات		الشفق الخدمائية		الترفيه والتسليّة		القطاعات الأخرى		الاستيعادات		التوحيد	
٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٢	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٢	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
دخل من العمليات الخارجية مخصوصاً منه: تكلفة المبيعات	٩,٢٥٧,٣٦٣	١٠,٥٢٥,٧٢٧	١,٦١٨,٧٢٠	١,٧٢٥,٨٩٩	٣,٠٠٤,١٤٨	-	٣,١٤٠,١٤٤	-	(٢٨١,٦١٦)	١٣,٥٩٨,٦١٥	١٥,١١٠,١٥٤
	١,٦٣٩,٢٨٠	١,٤٩٢,٧١٤	٥٤٤,٠٤٣	٥٤٩,٨٩٦	١,٩٩٦,١٣٣	-	١,٩٦٦,٦٣١	-	(٢٨٤,١١٦)	٣,٨٩٥,٣٤٠	٣,٧٢٥,١٢٥
إجمالي الربح	٧,٦١٨,٠٨٣	٩,٠٣٣,٠١٣	١,٠٧٤,٦٧٧	١,١٧٦,٠٠٣	١,٠٠٨,٠١٥	-	١,١٧٣,٥١٣	-	٢,٥٠٠	٩,٧٠٣,٢٧٥	١١,٣٨٥,٠٢٩
دخل تشغيلي آخر ربح من ودائع لأجل	١,٤٧٠,٥٨٦	١,٥٢٣,٨٣١	-	-	-	-	-	-	(١٢٥,٠٨٥)	١,٣٨٠,٧٤٥	١,٣٩٨,٧٤٦
	-	-	-	-	-	١,٢٣٣,٧٨٧	١,١٦٦,٩٢٩	-	-	١,٢٣٣,٧٨٧	١,١٦٦,٩٢٩
	٩,٠٨٨,٦٦٩	١٠,٥٥٦,٨٤٤	١,٠٧٤,٦٧٧	١,١٧٦,٠٠٣	١,٠٠٨,٠١٥	١,١٧٣,٥١٣	١,١٦٦,٩٢٩	١,٢٣٣,٧٨٧	(٨٧,٣٤١)	١٢,٣١٧,٨٠٧	١٣,٩٥٠,٧٠٤
المصروفات											
مصروفات عملة وإدارية	٣,٧٨٥,٦٦٩	٣,٥٨١,٢٨٤	٣٥٨,٠٩٥	٣٧٥,٩٩٣	٢٣٢,٨٨٥	-	٢١١,٣٠٦	-	(٨٧,٣٤١)	٤,٢٨٩,٣٠٨	٤,٠٧٥,٩٩٨
استهلاك	٢٥٦,٥٨٠	١٣٩,٧٥٨	٥١,٦٠١	٧٦,٤٩٩	٣٥٠,٢١٦	-	٣٦٤,٢٥٧	-	-	٦٥٨,٣٩٧	٥٨٠,٥١٤
مصروفات أخرى	٢٥٧,٠٠٠	٤٢٥,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	٢٥٧,٠٠٠	٤٣٥,٠٠٠
مخصص / (استرجاع مخصص)	٢١١,٢٢٧	٢٧٢,١٩٤	(٦,٠١٠)	٨,٤٨٦	-	-	٦,١٥٩	-	-	٢٠٥,٢١٧	٢٨٦,٨٣٩
الخسائر الائتمانية المتوقعة	٦٣٢,٧٣٤	٧٠٤,٨٥٩	-	-	١٨٤,٢٥٠	-	٢٤٤,٤١٨	-	-	٨١٦,٩٨٤	٩٤٩,٢٧٧
تكاليف التمويل	٥,١٤٣,٢١٠	٥,١٢٣,٠٩٥	٤٠٣,٦٨٦	٤٦٠,٩٧٨	٧٦٧,٣٥١	-	٨٢٦,١٤٠	-	(٨٧,٣٤١)	٦,٢٢٦,٩٠٦	٦,٣١٧,٦٢٨
الربح قبل تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحصة المجموعة من ربح / (خسارة) الاستثمار في المشروع المشترك											
	٣,٩٤٥,٤٥٩	٥,٤٣٣,٧٤٩	٦٧٠,٩٩١	٧١٥,٠٢٥	٢٤٠,٦٦٤	٣٤٧,٣٧٣	١,١٦٦,٩٢٩	١,٢٣٣,٧٨٧	-	٦,٠٩٠,٩٠١	٧,٦٣٣,٠٧٦
خسارة غير محققة للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية حصة المجموعة من ربح / (خسارة) الاستثمار في المشروع المشترك											
	(٦٦٥,٩٤٧)	(٦٦٥,٩٤٧)	-	-	-	-	-	-	-	(٦٦٥,٩٤٧)	(٦٦٥,٩٤٧)
	٢٨,٠٣٠	(٦٦٦,٨٢١)	-	-	-	-	-	-	-	٢٨,٠٣٠	(٦٦٦,٨٢١)
ربح القطاع للسنة	٣,٣٠٧,٥٤٢	٤,١٠٠,٩٨١	٦٧٠,٩٩١	٧١٥,٠٢٥	٢٤٠,٦٦٤	٣٤٧,٣٧٣	١,١٦٦,٩٢٩	١,٢٣٣,٧٨٧	-	٥,٤٥٢,٩٨٤	٦,٣٠٠,٣٠٨
٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
١٧٨,٩٩٤,٤٨٣	١٧٧,١٣٧,٦٦١	(١,٦٥٢,٧٣٩)	(٢,١٧٧,٨٣٨)	٢١,٨٣٣,٥٧٤	١٧,٠٦٤,٠٠٠	٤,٩٣٣,٢٥٨	٣,٢٥٤,٠٧٥	١١,١٣٠,٩١٩	١١,٩٩٣,٨٩٤	١٦٤,٥٨٣,٠٤٥	١٦٤,٠٦٧,٥٣٠
١٤,٤٥٣,٤٠١	١١,٩٨٢,٦٨٧	(١,٦٥٢,٧٣٩)	(٢,١٧٧,٨٣٨)	-	-	٢,٩٨١,٩٧٧	٩٣٨,١٩٤	١,٧٩٥,١٥١	٢,٠٥٢,٤٤٨	١١,٣٢٩,٠١٢	١١,١٦٩,٨٨٣
١,١٨٧,٠٣٦	١,٨٠٩,٦٦٢	-	-	-	-	٢٤٨,٠٢٨	٤٤,٠٠٩	٣٢,٨٦١	١٧,٣٣٨	٩٠٦,١٤٧	١,٧٤٨,٣١٥

تتكون النفقات الرأسمالية من إضافات المعدات والأثاث والمركبات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ والاستثمارات العقارية.

٢٩ معاملات الطرف ذي العلاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين (أي الذين لديهم السيطرة أو نفوذ المؤثر على الشركة) وموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة، وشركات خاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة من قبل المجموعة والمتأثرة بشكل جوهري من قبل هذه الأطراف. يتم اعتماد سياسات التسعير والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل مجلس الإدارة.

موظفو الإدارة الرئيسيون هم الأفراد الذين لديهم السلطة والمسؤولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المنشأة أو الشركة بشكل مباشر أو غير مباشر.

فيما يلي الأرصدة التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة في القائمة الموحدة للمركز المالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
-	٥,٠٥٨,٤٧٢	الموجودات
		أرصدة لدى بنك وودائع لأجل ونقد - بنك السلام ش.م.ب.
		أرصدة لدى بنك وودائع لأجل ونقد / أيه إس بي (سابقاً بيت التمويل الكويتي (البحرين) ش.م.ب. (مقفلة))
١٤,٣١٤	٣٠١,٢٤٨	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى - شركة لاما العقارية ذ.م.م.
٣٤٨,٠٨٥	٦٦٨,٣٧٢	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى - بنك السلام ش.م.ب.
	٢٤٣,٣٣٣	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى - شركة فريزر سويتس الليوان - البحرين ذ.م.م.
١٩,٩٨١	٢١,٣٧٦	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى - الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي
٢٦٣	٧,٠١٢	
		المطلوبات
		قروض لأجل - الجزء غير المتداول / أيه إس بي (سابقاً بيت التمويل الكويتي (البحرين) ش.م.ب. (مقفلة))
٢,٣٤٤,٥٠٥	٣٢٥,٢١٨	قروض لأجل - الجزء المتداول / أيه إس بي (سابقاً بيت التمويل الكويتي (البحرين) ش.م.ب. (مقفلة))
٢٤٦,٠٨٦	٣٦٩,٢٨٧	ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى / أيه إس بي (سابقاً بيت التمويل الكويتي (البحرين) ش.م.ب. (مقفلة))
٣٤,٠٠٢	٣٠,٧٧٢	
		موظفي الإدارة الرئيسيين
		مكافآت نهاية الخدمة
٦٧,٥٤١	٧٥,٤٢٤	

تنتج الأرصدة القائمة في ٣١ ديسمبر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، باستثناء رصيد القرض لأجل وهو بدون فائدة وغير مضمون. تقوم المجموعة فقط بعمل مخصص للخسائر الانتمائية المتوقعة لأرصدة الأطراف ذات العلاقة عندما يكون هناك تأكيد فعلي بأن الديون لا يمكن استردادها. للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لم تسجل المجموعة أي اضمحلال مقابل المبالغ المستحقة من قبل الأطراف ذات العلاقة.

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
		الإيراد
٢٢,٦٤٠	٢٢,٦٤٠	دخل إيجار العقارات ورسوم الخدمة / الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي
٢٢٢,١٣٧	٢٤٠,١١٩	دخل تشغيلي آخر / شركة لاما العقارية ذ.م.م.
٢٠,١٦٧	٣٨٧,٥٢١	ربح من وودائع لأجل / بنك السلام ش.م.ب.
		المصروفات
٢٤٤,٤١٨	١٨٤,٢٥٠	تكاليف التمويل / بنك السلام ش.م.ب.
٢١٢,٠٧٦	٢٤٧,٤٢٨	تكلفة المبيعات / شركة لاما العقارية ذ.م.م.

٢٩ معاملات الطرف ذي العلاقة (تتمة)

تعويزات موظفي الإدارة الرئيسيين		٢٠٢٣	٢٠٢٤
		دينار بحريني	دينار بحريني
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (الإيضاح رقم ٢٤) أنعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة (الإيضاح رقم ٢٣) مكافآت الإدارة قصيرة الأجل مكافآت نهاية الخدمة للإدارة		٢٥٥,٠٠٠	٢٥٧,٠٠٠
		٤٨,٨٠٠	٥٠,٤٠٠
		٤٣٦,٣٤٧	٥٤٦,٢٨٨
		٢٣,٠٣٩	١٦,٨٦٨
		<u>٧٦٣,١٨٦</u>	<u>٨٧٠,٥٥٦</u>

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

المقدمة

تقوم المجموعة بإدارة المخاطر من خلال عملية التحديد والمراقبة المستمرة للمخاطر التي تواجهها. تتعرض المجموعة بشكل رئيسي للمخاطر التشغيلية والمخاطر العقارية ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر العملة ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

مجلس الإدارة

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن إدارة المخاطر ككل والتصديق على استراتيجيات ومبادئ المخاطر.

اللجنة التنفيذية

إن اللجنة التنفيذية هي المسؤولة عن تقييم واعتماد أعمال واستراتيجيات المخاطر وخطط وسياسات الشركة والمجموعة.

المخاطر التشغيلية

المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسائر الناتجة عن عدم كفاية أو فشل العمليات الداخلية أو الأخطاء البشرية أو الأنظمة أو الأحداث الخارجية. لا تتوقع المجموعة إلغاء جميع المخاطر التشغيلية، ولكنها تستطيع إدارة وتقليل هذه المخاطر من خلال إطار الرقابة والمتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة، والمجموعة قادرة على إدارة هذه المخاطر. وتتضمن عملية الرقابة الفصل الفعال بين الوظائف وتقييم إجراءات الصلاحيات والتسويات وتنقيف الموظفين وتقييم العمليات.

المخاطر العقارية

وقد حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:
قد يتعرّض مستأجر رئيسي عن السداد مما يؤدي إلى خسارة جوهرية في دخل الإيجار وانخفاض في قيمة العقار المرتبط به (راجع أيضاً مخاطر الائتمان أدناه). وللمحد من هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين والحاليين وتحديد المستوى المناسب من الضمان اللازم عن طريق ودائع الإيجار أو الضمانات.

مخاطر سعر الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة لتغيرات في أسعار الفائدة في السوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق يتعلق بالأساس بالقروض لأجل الخاصة بالمجموعة بأسعار الفائدة العائمة. بلغت القروض لأجل للمجموعة ٥,٥٤١,٢٥٨ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٧,٨٢٨,٦٣٧ دينار بحريني).

إن التأثير على الدخل نتيجة للتغيرات المحتملة المعقولة (أي + ١٠٠ نقطة أساس) في أسعار الفائدة في السوق، مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، هو انخفاض بمبلغ وقدره ٥٥,٤١٣ دينار بحريني (٢٠٢٣: ٧٨,٢٨٦ دينار بحريني). من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في أسعار الفائدة في السوق مساو ومعاكس لتأثير الزيادة المبينة.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر سعر الفائدة على ودائعها المصرفية التي تستحق عليها فائدة حيث أن هذه الودائع تودع لدى بنوك ذات سمعة جيدة وبمعدلات فائدة ثابتة محددة مسبقاً.

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر العملة

إن مخاطر العملة هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة عندما يتم عرض الإيرادات والمصروفات بعملة تختلف عن العملة الرئيسية للمجموعة.

إن معظم معاملات المجموعة بالعملة الأجنبية هي بالدولار أمريكي. وبما أن الدينار البحريني مثبت بالدولار الأمريكي، فإن الأرصدة بالدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر عملة جوهرية.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي المخاطر التي تنتج عن عدم تمكن أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته الأمر الذي قد ينتج عن تحمل الطرف الآخر لخسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التأجيلية والتمويلية، بما فيها الودائع لدى البنوك. في تاريخ إعداد التقرير المالي، بلغت التعرضات القصوى للمجموعة لمخاطر الائتمان ٢٤,٤٠٩,٤٩٩ دينار بحريني (٢٠٢٣: ٢٧,٩٧٤,٥١٢ دينار بحريني) والتي تمثل بعض الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى والأرصدة لدى البنك والودائع لأجل لدى البنوك تتمتع بسمعة جيدة. يتم إجراء تحليل للاضمحلال في تاريخ إعداد كل تقرير مالي، على أساس سياسة المجموعة لاضمحلال الموجودات المالية لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ مجموع مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل الموجودات المالية للمجموعة ١,٦٣٠,٥٧٦ دينار بحريني (٢٠٢٣: ٢,٢١١,٦٩٣ دينار بحريني).

تدار المخاطر الائتمانية من الإيجارات المستحقة القبض من خلال مطالبة المستأجرين بدفع الإيجارات مقدماً. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر بناءً على سجل تصنيف ائتماني واسع النطاق وقت إبرام اتفاقية الإيجار. يتم متابعة الذمم المدينة القائمة للمستأجرين بصورة منتظمة.

تركز مخاطر الائتمان

تقوم المجموعة بتقديم خدماتها لعدد كبير من الأفراد والشركات. يمثل رصيد أكبر خمسة عملاء ٢١,٠٪ من الذمم التجارية المدينة القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ١٨,٥٪).

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر عدم مقدرة المجموعة من الوفاء بسداد التزاماتها عندما تكون مستحقة ضمن ظروف الاعتيادية والاضغوطات. تقوم المجموعة بتقليل مخاطر سيولتها عن طريق التأكد من توفر أموال كافية لديها. تتطلب شروط الإيجار الخاصة بالمجموعة من المستأجرين دفع مبالغ الإيجارات مقدماً. يتم عادة سداد الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى بشروط تسوية تتراوح ما بين ٣٠ إلى ٦٠ يوماً.

يلخص الجدول التالي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر، بناءً على التواريخ التعاقدية للسداد غير المخصوصة:

٢٠٢٤	القيمة المدرجة دينار بحريني	التدفقات النقدية		أكثر من ١٢ شهوراً دينار بحريني
		التعاقدية غير المخصوصة دينار بحريني	خلال ١٢ شهوراً دينار بحريني	
التزامات عقد الإيجار	٢,٤٥١,١٦٦	٧,٢٩١,٦٦٧	٢٥٠,٠٠٠	٧,٠٤١,٦٦٧
قرض لأجل	٥,٥٤١,٢٥٨	٦,٧٧٠,٣١٤	٣,٣٦٦,٨٤٥	٣,٤٠٣,٤٦٩
أرباح أسهم لم يطالب بها بعد	٦٦٥,٣١٣	٦٦٥,٣١٣	٦٦٥,٣١٣	-
ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى	٢,٦٢٣,٩٠٥	٢,٦٢٣,٩٠٥	٢,٦٢٣,٩٠٥	-
	<u>١١,٢٨١,٦٤٢</u>	<u>١٧,٣٥١,١٩٩</u>	<u>٦,٩٠٦,٠٦٣</u>	<u>١٠,٤٤٥,١٣٦</u>

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

		التدفقات النقدية		القيمة المدرجة دينار بحريني	٢٠٢٣
أكثر من ١٢ شهرًا	خلال ١٢ شهرًا	التعاقدية غير المخصصة	دينار بحريني		
٧,٢٩١,٦٦٧	٢٥٠,٠٠٠	٧,٥٤١,٦٦٧	٢,٤٦٥,٦٢٨	التزامات عقد الإيجار	
٨,٥١٧,٩١٩	١,٢٢٥,٤٤٠	٩,٧٤٣,٣٥٩	٧,٨٢٨,٦٣٧	قرض لأجل	
-	٦٨٦,٩٤٤	٦٨٦,٩٤٤	٦٨٦,٩٤٤	أرباح أسهم لم يطالب بها بعد	
-	٢,٨٣٤,٩٢٩	٢,٨٣٤,٩٢٩	٢,٨٣٤,٩٢٩	ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى	
١٥,٨٠٩,٥٨٦	٤,٩٩٧,٣١٣	٢٠,٨٠٦,٨٩٩	١٣,٨١٦,١٣٨		

إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال المجموعة في التأكد بأن المجموعة تحتفظ بسيولة قوية ونسبة رأسمال عالية من أجل دعم أعمالها وزيادة الحد الأقصى للقيمة عند المساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال السنوات الحالية والسابقة. من أجل الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبالغ أرباح الأسهم المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لغرض إدارة رأس المال الخاص بالمجموعة، تشتمل حقوق الملكية على أسهم رأس المال وأسهم الخزنة والاحتياطي القانوني واحتياطي استبدال أثاث وتركيبات والأرباح المبقاة وحقوق الملكية العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة والمقاسة بمبلغ وقدره ١٦٥,١٥٤,٩٧٤ دينار بحريني للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ١٦٤,٥٤١,٠٨٢ دينار بحريني).

٣١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيم المدرجة للأرصدة لدى البنك والودائع لأجل والنقد والذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى والذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى وأرباح أسهم لم يطالب بها بعد تقارب قيمها العادلة بتاريخ إعداد التقرير المالي إلى حد كبير نتيجة للاستحقاقات قصيرة الأجل لتلك الأدوات (٢٠٢٣: نفسه).

كما إن القيم المدرجة للأدوات المالية طويلة الأجل والقروض لأجل والتزامات عقد الإيجار تقارب قيمها العادلة بتاريخ إعداد التقرير المالي حيث أنها تحمل فائدة / ربح (٢٠٢٣: نفسه).

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

تقرير مجلس الإدارة
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين
والقوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

هاتف ، +973 1753 5455
فاكس ، +973 1753 5405
manama@bh.ey.com
www.ey.com/mena
سجل تجاري رقم، 29977-1

إرنست ويونغ الشرق الأوسط
صندوق بريد 140
البرج الشرقي - الطابق 10
مركز البحرين التجاري العالمي
المنامة، مملكة البحرين



تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب.

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة عقارات السيف ش.م.ب. ("الشركة") وشركاتها التابعة (المشار إليهم معاً "المجموعة")، والتي تتكون من القائمة الموحدة للمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والقوائم الموحدة للدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص المعلومات حول 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 ٢٠٢٥، 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 للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسئولياتنا بموجب هذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين المهنيين التابعة لمجلس معايير الأخلاقيات الدولية للمحاسبين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية)، كما هي مطبقة على عملية تدقيق القوائم المالية للمنشآت ذات المصلحة العامة، بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية للمنشآت ذات المصلحة العامة في مملكة البحرين، وقد استوفينا مسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ووفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين المهنيين. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لرأينا.

أمر التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي وفقاً لاجتهادنا المهني كانت الأكثر جوهرية خلال تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن نطاق تدقيق القوائم المالية الموحدة ككل، وذلك لإبداء رأينا حول هذه القوائم، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. بالنسبة لكل أمر من الأمور الموضحة أدناه، تم تقديم تفاصيل عن كيفية معالجة هذه الأمور في عملية التدقيق في ذلك السياق.

لقد استوفينا المسئوليات المذكورة في بند مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا، بالإضافة لكافة الأمور المتعلقة بذلك. بناءً عليه، فإن تدقيقنا يشمل تنفيذ الإجراءات التي تم تصميمها للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المتعلقة بمعالجة الأمور المشار إليها أدناه، توفر أساساً لرأينا حول تدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تتمة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

١. تقييم الاستثمارات العقارية راجع الإيضاح رقم ٥ حول القوائم المالية الموحدة	أمور التدقيق الرئيسية
الكيفية التي تمت بها معالجة أمور التدقيق الرئيسية في عملية التدقيق	تشكل الاستثمارات العقارية ٧٨٪ من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. وتتكون الاستثمارات العقارية للمجموعة من المجمعات التجارية والشقق الفندقية والعقارات التجارية الموجودة داخل مملكة البحرين. يتم قياس هذه الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة المحددة من قبل مثنين مستقلين مختصين خارجيين.
تتضمن إجراءاتنا فيما يتعلق بعملية تقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، من بين أمور أخرى على ما يلي:	تعتمد عملية تقييم الاستثمارات العقارية بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات، مثل عوائد الإيجارات وموقع العقار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق. ونظراً لتعقيد متطلبات القيمة العادلة ومدى أهمية الاجتهادات والتقديرات المطبقة وتعرض المجموعة للاستثمارات العقارية التي تشكل جزءاً رئيسياً من موجودات المجموعة، فإن عملية تدقيق قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية تستحوذ على تركيزاً رئيسياً.
• تقييم موضوعية واستقلالية المثنين الخارجيين المستقلين وخبراتهم ذات الصلة؛	
• تقييم المنهجية والافتراضات الرئيسية والأساليب المستخدمة من قبل المثنين في عملية التقييم؛	
• فحص البيانات المدخلة المقدمة للمثنين الخارجيين؛ و	
• الاستعانة بأخصائيينا الداخليين لتقييم مدى معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل أخصائي الإدارة.	
• تقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات وحساسية تلك الافتراضات الواردة في القوائم المالية الموحدة.	

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٥
تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٥، بخلاف القوائم المالية
الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. وقد حصلنا قبل تاريخ هذا
التقرير على تقرير مجلس الإدارة والذي يمثل جزءاً من التقرير السنوي، ومن المتوقع توفير البنود المتبقية من التقرير
السنوي بعد ذلك التاريخ. 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 مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح
متاحة، 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 جوهرياً خاطئة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تنمة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تنمة)

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٥ (تنمة)
وإذا ما استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير
التدقيق، أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة، فإنه يتوجب علينا الإفصاح عن تلك الحقيقة. ولم نلاحظ ما
يتوجب الإفصاح عنه في هذا الشأن.

مسئوليات مجلس الإدارة حول القوائم المالية الموحدة
إن مجلس الإدارة هو المسئول 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 مسئولاً عن تقييم قدرة المجموعة على العمل كمنشأة
مستمرة، والإفصاح، حيث أمكن، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية بما في ذلك استخدام مبدأ الاستمرارية
المحاسبية 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 للمعايير الدولية للتدقيق سيكشف عن المعلومات
الجوهرية الخاطئة عند وجودها. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتياال 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 للمعايير الدولية للتدقيق، 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 جوهرية ناتج عن احتيال يعد أكبر من ذلك الناتج
عن خطأ، لما 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 مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تنمة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تنمة)

مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تنمة)

- 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. 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 مسئولون 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.
- كما نقوم بتزويد لجنة التدقيق بما يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، ونطلعها على جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد تؤثر على استقلاليتنا وما من شأنه أن يحافظ على هذه الاستقلالية.
- من تلك الأمور التي تم التواصل بها مع لجنة التدقيق، القيام بتحديد الأمور الأكثر أهمية على تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية والتي تمثل أمور التدقيق الرئيسية. إننا نقدم توضيحاً بشأن تلك الأمور في تقرير التدقيق مالم تمنع القوانين أو الأنظمة العامة الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً والتي بناءً عليها لا يتم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا حيث أن الآثار السلبية المتوقعة للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (نتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

(أ) وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني نفيد بما يلي:

١. أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن القوائم المالية الموحدة تتفق مع تلك السجلات؛
٢. وأن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتفق مع القوائم المالية الموحدة؛
٣. وقد حصلنا من الإدارة على جميع الإيضاحات والمعلومات الأخرى التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

(ب) ولم يرد إلى علمنا خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وقوع أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني أو الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي (الأحكام النافذة من المجلد رقم ٦) وتوجيهات مصرف البحرين المركزي والقوانين والقرارات المتعلقة بها، وقواعد وإجراءات بورصة البحرين أو لأحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري سلباً على نشاط المجموعة أو مركزها المالي الموحد.

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

١. قامت بتعيين مسنول حوكمة الشركات؛
٢. ولديها إرشادات وإجراءات مكتوبة لحوكمة الشركات معتمدة من قبل مجلس الإدارة.

الشريك المسنول عن مهمة التدقيق الناتج عنها هذا التقرير لمدققي الحسابات المستقلين هو السيد عبداللطيف المحمود.

إرنست ويونغ

سجل قيد مدقق الحسابات رقم ٢٩٥

١٦ فبراير ٢٠٢٦

المنامة، مملكة البحرين

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
القائمة الموحدة للمركز المالي
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات	الموجودات
دينار بحريني	دينار بحريني		
			موجودات غير متداولة
٤,٩٢٦,٥٩٨	٥,٦٥٣,٠٠٨	٤	معدات وأثاث ومركبات
١٣٨,٧٧٠,٥١١	١٣٨,٥٥٤,٤١٤	٥	استثمارات عقارية
٨,٤٧٥,٢٠٦	١٠,٠٤٧,٨٣٧	٦	استثمار في مشروع مشترك
١٥٢,١٧٢,٣١٥	١٥٤,٢٥٥,٢٥٩		
			موجودات متداولة
٤,١٠٦,٣٠٥	٣,١٦٢,٥١١	٧	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى
٢٠,٨٥٩,٠٤١	٢٠,٣٥٧,٦٩٥	٨	أرصدة لدى بنك وودائع لأجل ونقد
٢٤,٩٦٥,٣٤٦	٢٣,٥٢٠,٢٠٦		
١٧٧,١٣٧,٦٦١	١٧٧,٧٧٥,٤٦٥		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٩	رأس المال
(٦٩٩,٠٩٢)	(٩٢٣,٨٨١)	١٠	أسهم الخزانة
٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	١١	احتياطي قانوني
٩٣,٥٤٦,٠٧٢	٩٥,٣٩٩,٦١٠		أرباح مبقاة
١٦١,٨٤٦,٩٨٠	١٦٣,٤٧٥,٧٢٩		حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم
٣,٣٠٧,٩٩٤	٣,٠٨٥,٦٨٨		حقوق غير مسيطرة
١٦٥,١٥٤,٩٧٤	١٦٦,٥٦١,٤١٧		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
٣,٩٨٣,٩٤٩	٢,٨٤٧,٨٥٨	١٣	قروض لأجل - الجزء غير المتداول
٢,٤٣٥,٢٤٣	٢,٤١٧,٧١٢	١٤	التزامات عقد الإيجار - الجزء غير المتداول
٢٦٨,٥٤٥	٢٨١,٧٨٣	١٥	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٦,٦٨٧,٧٣٧	٥,٥٤٧,٣٥٣		
			مطلوبات متداولة
١,٥٥٧,٣٠٩	٢,٣٢٣,٤٤٣	١٣	قروض لأجل - الجزء المتداول
١٥,٩٢٣	١٧,٥٣١	١٤	التزامات عقد الإيجار - الجزء المتداول
٦٦٥,٣١٣	٦٥٣,٠٢٧	١٦	أرباح أسهم لم يطالب بها بعد
٣,٠٥٦,٤٠٥	٢,٦٧٢,٦٩٤	١٧	ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
٥,٢٩٤,٩٥٠	٥,٦٦٦,٦٩٥		
١١,٩٨٢,٦٨٧	١١,٢١٤,٠٤٨		مجموع المطلوبات
١٧٧,١٣٧,٦٦١	١٧٧,٧٧٥,٤٦٥		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



أحمد يوسف
الرئيس التنفيذي



سطوم سليمان القصيبي
نائب رئيس مجلس الإدارة



عيسى محمد نجيب
رئيس مجلس الإدارة

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات	الإيراد
دينار بحريني	دينار بحريني		
٨,٩٧٥,٧٤٧	٨,٦٠٢,٦٨٨		دخل إيجار العقارات ورسوم الخدمة
١,٦١٨,٧٢٠	١,٢١٢,٣٦٦		الدخل من الشقق الخدمائية
٣,٠٠٤,١٤٨	٢,٧٢٦,٩١٣		دخل الأنشطة الترفيهية والتسلية
١٣,٥٩٨,٦١٥	١٢,٥٤١,٩٦٧		
٣,٨٩٥,٣٤٠	٣,٤٤٢,٠١٩	١٨	مخصوماً منها: تكلفة المبيعات
٩,٧٠٣,٢٧٥	٩,٠٩٩,٩٤٨		إجمالي الربح
١,٣٨٠,٧٤٥	١,٤٨٧,٠٨٩	٢٠	دخل تشغيلي آخر
١,٢٣٣,٧٨٧	٩٣٦,٥١٠		ربح من ودائع لأجل
١٢,٣١٧,٨٠٧	١١,٥٢٣,٥٤٧		
			المصروفات
٤,٢٨٩,٣٠٨	٤,٠٧٦,٧٠٩	٢١	مصروفات عامة وإدارية
٦٥٨,٣٩٧	٥٩٢,١٨٩	٤	استهلاك
٢٥٧,٠٠٠	٢٥٧,٠٠٠	٢٦	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٢٠٥,٢١٧	١٩٤,٦٨٦	٧	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٨١٦,٩٨٤	٦٠٢,٤٨٧	٢٢	تكاليف التمويل
٦,٢٢٦,٩٠٦	٥,٧٢٣,٠٧١		
			الربح قبل تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحصة المجموعة من ربح الاستثمار في المشروع المشترك
٦,٠٩٠,٩٠١	٥,٨٠٠,٤٧٦		
(٦٦٥,٩٤٧)	(١٥٤,٤٦٠)	٥	خسارة غير محققة للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
٢٨,٠٣٠	٧٢,٦٣١	٦	حصة المجموعة من ربح الاستثمار في المشروع المشترك
٥,٤٥٢,٩٨٤	٥,٧١٨,٦٤٧		صافي الربح ومجموع الدخل الشامل للسنة
			العائد إلى:
٥,٦٠٦,٨٦١	٥,٩٤٠,٩٥٣		حاملو أسهم الشركة الأم
(١٥٣,٨٧٧)	(٢٢٢,٣٠٦)		حقوق غير مسيطرة
٥,٤٥٢,٩٨٤	٥,٧١٨,٦٤٧		
١٢,٢٣	١٣,١٠	٢٣	النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الأرباح العائد إلى حاملو أسهم الشركة الأم (فلس)

أحمد يوسف
الرئيس التنفيذي

سطوم سليمان القصيبي
نائب رئيس مجلس الإدارة

عيسى محمد نجيب
رئيس مجلس الإدارة

شركة عقارات السيف ش.م.ب.			القائمة الموحدة للتدفقات النقدية		
			للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات	دينار بحريني	دينار بحريني	
الأنشطة التشغيلية					
صافي الربح للسنة					
تعديلات للبنود التالية:					
استهلاك					
ربح من ودائع لأجل					
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة					
تكاليف التمويل					
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين					
خسارة غير محققة للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية					
حصة المجموعة من ربح الاستثمار في المشروع المشترك					
مكسب من بيع استثمارات عقارية					
٥,٤٥٢,٩٨٤	٥,٧١٨,٦٤٧				
١,٠٤٤,٤٤٤	٨٠٦,٢٤٩	١-٤			
(١,٢٣٣,٧٨٧)	(٩٣٦,٥١٠)				
٢٠٥,٢١٧	١٩٤,٦٨٦	٧			
٨١٦,٩٨٤	٦٠٢,٤٨٧	٢٢			
٥٩,٤٨٠	٦٦,٢٦٩	١٥			
٦٦٥,٩٤٧	١٥٤,٤٦٠	٥			
(٢٨,٠٣٠)	(٧٢,٦٣١)	٦			
-	(١٨٤,٢٥٦)	٢٠			
٦,٩٨٣,٢٣٩	٦,٣٤٩,٤٠١				الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
تغيرات في رأس المال العامل:					
ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى					
ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى					
(٣٣٦,٠٠٠)	٣٨٢,٠٦٨				
(١٥٦,٧٠٩)	(٣٥٢,٦٥١)				
٦,٤٩٠,٥٣٠	٦,٣٧٨,٨١٨				
(٤٦,٦٢٦)	(٥٣,٠٣١)	١٥			مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
٦,٤٤٣,٩٠٤	٦,٣٢٥,٧٨٧				صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية					
شراء معدات وأثاث ومركبات					
نفقات متكبدة من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ					
إضافات إلى استثمارات عقارية					
متحصلات من استبعاد معدات وأثاث ومركبات					
إضافات إلى استثمار في مشروع مشترك					
متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية					
(٤٠٥,٨٩٨)	(١٨٥,٩٣٣)	٤			صافي التغيرات في الودائع لأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ٩٠ يوماً
(١,٤٠٣,٧٦٤)	(١,٣٤٨,٦٨٨)	٤			ربح مستلم من ودائع لأجل
-	(١٧,١١٥)	٥			صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
-	١,٩٦٢				
(١,٥٠٠,٠٠٠)	(١,٥٠٠,٠٠٠)	٦			
-	٢٦٣,٠٠٨	٥			
(٤٠٤,٠٠٠)	٢,٢٦١,١٦٧				
١,٦٣٢,٥١٥	١,٣٠٣,٥٥٠				
(٢,٠٨١,١٤٧)	٧٧٧,٩٥١				
الأنشطة التمويلية					
أرباح أسهم مدفوعة					
شراء أسهم الخزانة					
سداد قرض لأجل					
تكاليف التمويل المدفوعة على القروض لأجل					
سداد التزامات عقد الإيجار (بما في ذلك تكاليف التمويل)					
(٤,١٦١,٦٣١)	(٤,٠٩٩,٧٠١)	١٦			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٦٩٩,٠٩٢)	(٢٢٤,٧٨٩)	١٠			
(٢,٢٨٧,٣٧٩)	(٣٦٩,٩٥٧)	١٣			
(٥٨٤,٨٣٣)	(٣٩٩,٤٧٠)				
(٢٥٠,٠٠٠)	(٢٥٠,٠٠٠)	١٤			
(٧,٩٨٢,٩٣٥)	(٥,٣٤٣,٩١٧)				
(٣,٦٢٠,١٧٨)	١,٧٥٩,٨٢١				صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
٧,٤١٥,٢١٩	٣,٧٩٥,٠٤١				النقد وما في حكمه في ١ يناير
٣,٧٩٥,٠٤١	٥,٥٥٤,٨٦٢	٨			النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة عقارات المسيف ش.م.ب.
القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

مجموع حقوق الملكية دينار بحريني	حقوق غير مسيطرة دينار بحريني	حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم					إيضاحات
		المجموع دينار بحريني	أرباح مبقاة* دينار بحريني	احتياطي قانوني دينار بحريني	أسهم الخزائفة دينار بحريني	رأس المال دينار بحريني	
١٦٥,١٥٤,٩٧٤	٣,٣٠٧,٩٩٤	١٦١,٨٤٦,٩٨٠	٩٣,٥٤٦,٠٧٢	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	(٦٩٩,٠٩٢)	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٥
٥,٧١٨,٦٤٧	(٢٢٢,٣٠٦)	٥,٩٤٠,٩٥٣	٥,٩٤٠,٩٥٣	-	-	-	صافي الربح ومجموع الدخل الشامل للسنة
(٤,٠٨٧,٤١٥)	-	(٤,٠٨٧,٤١٥)	(٤,٠٨٧,٤١٥)	-	-	-	١٢ أرباح أسهم لسنة ٢٠٢٤
(٢٢٤,٧٨٩)	-	(٢٢٤,٧٨٩)	-	-	(٢٢٤,٧٨٩)	-	١٠ شراء أسهم الخزائفة
١٦٦,٥٦١,٤١٧	٣,٠٨٥,٦٨٨	١٦٣,٤٧٥,٧٢٩	٩٥,٣٩٩,٦١٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	(٩٢٣,٨٨١)	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

* تتضمن الأرباح المبقاة على مبلغ وقدره ٦٤٤,٠٩٢ دينار بحريني متعلق بالاحتياطي القانوني للشركات التابعة.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة عقارات المسيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

إيضاحات	رأس المال	أسهم الخزائنة	احتياطي قانوني	أرباح متبقية*	حقوق الملكية العائدة إلى حاسلي أسهم الشركة الأم		مجموع حقوق الملكية
					دينار بحريني	دينار بحريني	
في ١ يناير ٢٠٢٤	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٩٢,٠٧٩,٢١١	١٦١,٠٧٩,٢١١	٣,٤٦١,٨٧١	١٦٤,٥٤١,٠٨٢
صافي الربح ومجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	-	٥,٦٠٦,٨٦١	٥,٦٠٦,٨٦١	(١٥٣,٨٧٧)	٥,٤٥٢,٩٨٤
أرباح أسهم لسنة ٢٠٢٣	-	-	-	(٤,١٤٠,٠٠٠)	(٤,١٤٠,٠٠٠)	-	(٤,١٤٠,٠٠٠)
شراء أسهم الخزائنة	-	(٦٩٩,٠٩٢)	-	-	(٦٩٩,٠٩٢)	-	(٦٩٩,٠٩٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	(٦٩٩,٠٩٢)	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٩٣,٥٤٦,٠٧٢	١٦١,٨٤٦,٩٨٠	٣,٣٠٧,٩٩٤	١٦٥,١٥٤,٩٧٤

* تتضمن الأرباح المتبقية على مبلغ وقدره ٦٤٤,٠٩٢ دينار بحريني متعلق بالاحتياطي القانوني للشركات التابعة.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

١ الأنشطة

شركة عقارات السيف ش.م.ب. ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة تأسست في مملكة البحرين ومسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة بموجب سجل تجاري رقم ٤٤٣٤٤. إن العنوان البريدي المسجل لمكتب الشركة الرئيسي هو ص.ب ٢٠٠٨٤، مبنى ٢١٠٢، طريق ٢٨٢٥، مجمع ٤٢٨، صاحبة السيف، مملكة البحرين.

يشار إلى الشركة وشركاتها التابعة معاً بالمجموعة.

تزاول المجموعة بصورة أساسية الأنشطة العقارية وكما تقدم مرافق للألعاب الترفيهية والتسلية. تمتلك وتدير المجموعة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى ومجمع سيف المحرق وفريزر سويتس - السيف والسيف للترفيه ومرافق تجارية أخرى في مملكة البحرين. بالإضافة إلى ذلك، تدير الشركة، كجزء من اتفاقيات خدمات إدارة العقارات، العديد من العقارات في مملكة البحرين. بما في ذلك مشروع الليوان، مشروع الليوان مملوك لشركة لاما العقارية ذ.م.م. وهي مشروع مشترك للشركة.

لقد تم اعتماد إصدار القوائم المالية الموحدة بناءً على قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ١٦ فبراير ٢٠٢٦.

فيما يلي الشركات التابعة والمشروع المشترك للشركة وجميعهم مؤسس في مملكة البحرين:

الاسم	حصة الملكية		الأنشطة الرئيسية
	٢٠٢٥	٢٠٢٤	
الشركات التابعة			
فريزر سويتس السيف – البحرين ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	إدارة الفندق والشقق السياحية المفروشة والمطاعم لخدمات إدارة السياحة.
شركة السيف للترفيه ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	إدارة المتنزهات الترفيهية والحدائق وأنشطة التسلية والألعاب الترفيهية الأخرى.
شركة المحرق مول ذ.م.م.	%٧٢,٥	%٧٢,٥	إدارة العقارات بما في ذلك المجمعات التجارية.
المشروع المشترك			
لاما العقارية ذ.م.م.	%٥٠	%٥٠	الأعمال العقارية التجارية.

٢ أسس الإعداد ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي وطبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني والدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي (الأحكام النافذة من المجلد رقم ٦) وتوجيهات مصرف البحرين المركزي والقوانين والقرارات المتعلقة بها وقواعد وإجراءات بورصة البحرين.

٢-٢ أسس الإعداد

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

قامت المجموعة بإعداد القوائم المالية الموحدة على أساس أنها متواصل العمل على أساس مبدأ الاستمرارية.

٢ أسس الإعداد ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٢ أسس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى المجموعة تعرضات على أو حقوق في العوائد المتغيرة 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 على العوائد المتغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على مقدار عوائدها.

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 مهيمنة أو غير مهيمنة 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 القوائم المالية الموحدة 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 البينية بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

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

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

٤-٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥

إن السياسات المحاسبية المعتمدة في إعداد القوائم المالية الموحدة هي مطابقة لتلك التي تم اتباعها في السنة المالية السابقة، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي والتي أصبحت نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير جديد تم إصداره ولكنه غير إلزامي بعد.

التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ - عدم قابلية التحويل

بالنسبة لفترات إعداد التقارير المالية السنوية المبثثة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥، عدم قابلية التحويل – تحدد التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ تأثير التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية كيفية قيام المنشأة بتقييم ما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي قوائمها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية تحويل العملة إلى العملة الأخرى، أو من المتوقع أن تؤثر، على الأداء المالي للمنشأة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية.

٢ أسس الإعدادات ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥ (تتمة)

التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ - عدم قابلية التحويل (تتمة)

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة، نظراً لأن المجموعة لا تقوم بإجراء معاملات بعملات غير قابلة للتحويل.

٢-٥ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة صادرة ولكنها غير إلزامية بعد

فيما يلي أدناه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها غير إلزامية بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، حيثما ينطبق ذلك، عندما تصبح إلزامية.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ المتعلق بالعرض والإفصاح في القوائم المالية

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. علاوة على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيلية والاستثمارية والتمويلية وضرائب الدخل والعمليات الموقوفة، حيث تعتبر الفئات الثلاث الأولى جديدة.

كما يلزم المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة حديثاً، والمجاميع الفرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع المعلومات المالية وتصنيفها استناداً إلى "الأدوار" المحددة للقوائم المالية الأولية والإيضاحات حول القوائم المالية الأولية.

بالإضافة إلى ذلك، تم إدخال تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ المتعلق بقائمة التدفقات النقدية والتي تتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية بموجب الطريقة غير المباشرة، من "الأرباح أو الخسائر" إلى "الأرباح أو الخسائر التشغيلية" والإلغاء الاختياري المتعلق بتصنيف التدفقات النقدية من أرباح الأسهم والفوائد. بالإضافة إلى ذلك، هناك تعديلات لاحقة على العديد من المعايير الأخرى.

سيصبح للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ والتعديلات التي أدخلت على المعايير الأخرى إلزامياً على فترات إعداد التقارير المالية السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧، يسمح بالتطبيق المبكر ولكن يجب الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ بأثر رجعي.

تعمل المجموعة حالياً على تحديد التأثيرات المرتبة للتعديلات الواردة أعلاه على القوائم المالية الأولية والإيضاحات المرفقة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ المتعلق بالشركات التابعة دون مساءلة عامة: الإفصاحات

في شهر مايو ٢٠٢٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩، الذي يسمح للمنشآت المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات الإفصاح المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الإثبات والقياس والعرض وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الأخرى. لكي تكون المنشأة مؤهلة، في نهاية فترة إعداد التقرير المالي، يجب أن تكون المنشأة شركة تابعة كما هو محدد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠، وألا تكون خاضعة للمساءلة العامة، ويجب أن يكون لديها شركة أم (أساسية أو وسيطة) تقوم بإعداد قوائم مالية موحدة ومتاحة للاستخدام العام ومتوافقة مع معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية.

سيصبح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ إلزامياً على فترات إعداد التقارير المالية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧، مع السماح بالتطبيق المبكر.

نظراً لأن أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمجموعة متداولة علناً، فإنها غير مؤهلة لاختيار تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩.

٢ أسس الإعدادات ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة صادرة ولكنها غير إلزامية بعد (تتمة)

التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ - التعديلات التي أدخلت على تصنيف وقياس الأدوات المالية

في شهر مايو ٢٠٢٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧، وهي تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية. وتتضمن هذه التعديلات ما يلي:

- توضح أنه يتم استبعاد إثبات المطلوب المالي في "تاريخ التسوية وإدخال خيار سياسة محاسبية (إذا تم استيفاء شروط معينة). لاستبعاد المطلوبات المالية التي يتم تسويتها باستخدام نظام الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ذات سمات مرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة وسمات مشابهة.
- توضحات حول ما يشكل "سمات غير القابلة للرجوع" وما هي خصائص الأدوات المرتبطة بها تعاقدياً.
- إدخال إفصاحات بشأن الأدوات المالية ذات السمات المحتملة ومتطلبات الإفصاح الإضافية لأدوات أسهم حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

هذه التعديلات إلزامية على فترات إعداد التقارير المالية السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦ مع السماح بالتطبيق المبكر لتصنيف الموجودات المالية والإفصاحات ذات الصلة فقط.

لا يتوقع المجموعة أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

التحسينات السنوية التي أدخلت على معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية - المجلد رقم ١١

في شهر يوليو ٢٠٢٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تسعة تعديلات محدودة النطاق كجزء من عملية الصيانة الدورية لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية. تتضمن هذه التعديلات على توضيحات وتبسيطات وتصحيحات أو تغييرات تهدف إلى تحسين التوافق في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ بشأن التطبيق لأول مرة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ بشأن الأدوات المالية؛ الإفصاح والتوجيهات المصاحبة له بشأن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بشأن الأدوات المالية والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ بشأن القوائم المالية الموحدة ومعايير المحاسبة الدولية رقم ٧ بشأن قائمة التدفقات النقدية.

هذه التعديلات إلزامية لفترات إعداد التقرير السنوي المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦، مع السماح بالتطبيق المبكر. ولكن يجب الإفصاح عنه.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٦-٢ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة

دمج الأعمال

يتم احتساب دمج الأعمال باستخدام طريقة الإقتناء. يتم قياس تكلفة الإقتناء كإجمالي للمقابل المحول والمقاس بالقيمة العادلة بتاريخ الإقتناء والقيمة العادلة لأي حقوق غير مسيطرة في الملكية المشتراة. بالنسبة لكل عملية من عمليات دمج الأعمال، تختار المجموعة إما أن تقيس الحقوق غير المسيطرة في الملكية المشتراة بالقيمة العادلة أو بتناسب حصصهم في صافي الموجودات المحددة للملكية المشتراة. تم احتساب التكاليف المتعلقة بالإقتناء عند تكبدها ويتم تضمينها في المصروفات الإدارية.

تحدد المجموعة أنها استحوذت على نشاط تجاري عندما تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات المكتسبة مدخلات وعملية موضوعية تساهم معاً بشكل جوهري في القدرة على تحقيق المخرجات. وتعتبر العملية المكتسبة عملية موضوعية إذا كانت حاسمة للقدرة على الاستمرار في تحقيق المخرجات، وتشمل المدخلات المكتسبة قوة عاملة منظمة تتمتع بالمهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لأداء تلك العملية، أو أنها تسهم بشكل جوهري في القدرة على المواصلة على تحقيق مخرجات والتي تعتبر فريدة أو نادرة أو لا يمكن استبدالها بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما، أو التأخير في القدرة على الاستمرار في تحقيق المخرجات.

٢ أسس الإعدادات ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال (تتمة)

عندما تقوم المجموعة باقتناء الأعمال، فإنها تقيّم الموجودات المالية والمطلوبات المفترضة للتصنيف والتعيين المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما هو بتاريخ الاقتناء. ويتضمن هذا على فصل المشتقات الضمنية للعقود الأصلية من قبل المنشأة المقتناة.

سيتم إثبات أي مقابل محتمل محول من قبل المشتري بالقيمة العادلة بتاريخ الاقتناء. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف على أنه حقوق الملكية ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم إثبات المقابل المحتمل المصنف كموجود أو مطلوب والذي يمثل أداة مالية وضمن نطاق الأدوات المالية وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المتعلق بالأدوات المالية بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الأرباح أو الخسائر وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بالقيمة العادلة في تاريخ إعداد كل تقرير مالي مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تعد الزيادة في إجمالي المقابل المحول والمبلغ المثبت لأي حقوق غير مسيطرة وأي حصة ملكية محتفظ بها مسبقاً فوق صافي الموجودات المحددة المقتناة والمطلوبات المفترضة). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات المقتناة تزيد عن إجمالي المقابل المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا تم تحديد جميع الموجودات المقتناة وجميع المطلوبات المفترضة بشكل صحيح وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم إثباتها بتاريخ الاقتناء. إذا كانت نتائج عملية إعادة التقييم تشير إلى وجود زيادة في القيمة العادلة لصافي الموجودات المقتناة فوق إجمالي المقابل المحول، فإنه يتم بعد ذلك إثبات المكسب في الأرباح أو الخسائر.

بعد الإثبات المبني، يتم قياس الشهرة بالتكلفة بعد خصم أي خسائر اضمحلال متراكمة. لغرض فحص الاضمحلال، يتم تخصيص الشهرة المقتناة من دمج الأعمال من تاريخ الاقتناء لكل وحدة من وحدات المجموعة المنتجة للنقد التي من المتوقع أن تستفيد من أعمال الدمج، بغض النظر ما إذا كانت موجودات أو مطلوبات أخرى للملكية المشتراة تم تخصيصها لتلك الوحدات.

أينما تشكل الشهرة جزءاً من الوحدة المنتجة للنقد وجزءاً من العمليات ضمن الوحدة المستبعدة، فإن الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة يتم تضمينها في القيمة المدرجة للعمليات عند تحديد المكسب أو الخسارة للعمليات المستبعدة. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعمليات المستبعدة وجزءاً من الوحدة المنتجة للنقد المتبقية.

معدات وأثاث ومركبات

تدرج المعدات والأثاث والمركبات بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الاضمحلال المتراكمة، إن وجدت. تتضمن هذه التكاليف على تكلفة استبدال جزء من المعدات والأثاث والمركبات. عندما يتطلب استبدال أجزاء جوهرية للمعدات والأثاث والمركبات على فترات زمنية، فإن المجموعة تقوم بإثبات تلك الأجزاء كموجودات فردية بأعمار إنتاجية محددة وتقوم باستهلاكها وفقاً لذلك. وبالمثل، عندما يتم إجراء معايينة رئيسية، يتم إثبات تكلفتها في القيمة المدرجة للمعدات والأثاث والمركبات كتكلفة استبدال إذا تم استيفاء معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف أعمال الإصلاح والصيانة الأخرى في الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

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

معدات	١٠-٢ سنة
أثاث وتركيبات	١٠-٣ سنة
مركبات	٤ سنوات

٢ أسس الإعداد ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معدات وأثاث ومركبات (تتمة)

يتم استبعاد بند من المعدات والأثاث والمركبات أو أي جزء جوهري تم إثباته مبدئياً عند الاستبعاد أو عندما لا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة عن استبعاد موجود (المحتسب على أنه الفرق بين صافي مخصصات الاستبعاد والقيمة المدرجة للموجود) في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد الموجود.

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

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

يتم رسملة النفقات المتكبدة في إنشاء مرافق جديدة قبل البدء في استخدامها التجاري كأعمال رأسمالية قيد التنفيذ. تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إما إلى معدات وأثاث ومركبات أو لاستثمارات عقارية عند البدء في استخدامها التجاري.

لا تستهلك الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ حتى يتم تحويلها ووضعها للاستخدام التجاري، ويتم مراجعتها سنوياً لأي مؤشر على الاضمحلال في القيمة.

اضمحلال موجودات غير مالية

تقوم المجموعة بإجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال موجود مالي محدد. إذا وجد مثل هذا الدليل، إذا وجد مثل هذا الدليل، أو عندما يتطلب إجراء فحص سنوي لاضمحلال الموجود، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجود. إن القيمة القابلة للاسترداد للموجود هي القيمة العادلة للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمتها المستخدمة، أيهما أعلى. ويتم تحديدها للموجود الفردي، إلا إذا كان الموجود غير منتج للتدفقات النقدية والتي تعتبر مستقلة إلى حد بعيد عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة المدرجة للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد عن قيمتها القابلة للاسترداد، فإن الموجود يعتبر مضمحلاً، ويتم خفض الموجود إلى قيمته القابلة للاسترداد.

عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم تخفيض التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس التقييمات الحالية للسوق للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للموجود. عند تحديد القيمة العادلة بعد خصم تكاليف الاستبعاد، فإنه يتم الأخذ في الاعتبار أحدث معاملات السوق. في حال عدم إمكانية تحديد مثل تلك المعاملات، فإنه يتم استخدام 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 إعداد كل تقرير مالي، لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر يثبت بأن خسائر الاضمحلال المثبتة مسبقاً لم تعد موجودة أو قد تم تخفيضها. إذا وجد مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد. يتم استرجاع خسارة الاضمحلال المثبتة مسبقاً فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابلة للاسترداد منذ تاريخ إثبات آخر خسارة اضمحلال. إن قيمة الاسترجاع محددة بحيث لا تتجاوز القيمة المدرجة للموجود قيمته القابلة للاسترداد، وألا تتجاوز القيمة المدرجة التي تم تحديدها، بعد خصم الاستهلاك كما لو لم يتم إثبات خسارة اضمحلال للموجود في السنوات السابقة. يتم إثبات هذا الاسترجاع في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر إلا إذا كان الموجود مدرج بمبلغ إعادة التقييم ففي هذه الحالة، يتم معاملة الاسترجاع كزيادة في إعادة التقييم.

استثمارات عقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة.

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 الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تنتج فيها. يتم تحديد القيم العادلة على أساس تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مثنين خارجيين معتمدين مستقلين، بتطبيق نموذج تقييم.

٢ أسس الإعداد ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمارات عقارية (تتمة)

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 الأرباح أو الخسائر في فترة الاستبعاد. وعند تحديد المبلغ المقابل الناتج عن استبعاد الاستثمارات العقارية، تأخذ المجموعة في الاعتبار تأثير المقابل المتغير، ووجود عنصر تمويل جوهري، والمقابل غير النقدي، وأي مقابل مستحق الدفع للمشتري (إن وجد).

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، تعتبر التكلفة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبحت العقارات التي يشغلها المالك استثمارات عقارية، تقوم المجموعة باحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة المتبعة للمعدات والأثاث والمركبات حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

استثمار في مشاريع مشتركة

تمتلك المجموعة حصة ملكية في المشروع المشترك، شركة لاما العقارية ذ.م.م.

المشروع المشترك هو نوع من أنواع الترتيبات المشتركة التي بموجبها يحصل الأطراف الذين يمتلكون السيطرة المشتركة في الترتيب على الحق في صافي موجودات المشروع المشترك. المشروع المشترك هو اتفاق تعاقدية لتقاسم السيطرة على الترتيب، والتي تكون موجودة فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة بالحصول على الموافقة بالإجماع من الأطراف المتقاسمة للسيطرة.

يتم إعداد القوائم المالية للمشروع المشترك لنفس فترة إعداد التقارير المالية للمجموعة. كما أن السياسات المحاسبية للمشروع المشترك لتتماشى مع تلك السياسات للمجموعة. ولذلك، لا يتم إجراء أي تعديلات عند قياس وإثبات حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة المستثمر فيها بعد تاريخ الاقتناء.

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

يتم احتساب استثمارات المجموعة في المشروع المشترك باستخدام طريقة الحقوق.

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار في المشروع المشترك مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمار لإثبات التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات المشروع المشترك منذ تاريخ الإقتناء. يتم تضمين الشهرة المتعلقة بالمشروع المشترك في القيمة المدرجة للاستثمار ولا يتم فحصها للاضمحلال بشكل فردي.

تعكس القائمة الموحدة للدخل الشامل حصة المجموعة في نتائج عمليات المشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، أينما وجد تغيير قد أثبت مباشرة في حقوق المشروع المشترك، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي من هذه التغييرات وتفسح عن هذا، إذا استلزم الأمر في القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة ومشروعها المشترك إلى حد حصة المجموعة في المشروع المشترك.

يتم إظهار إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة المشروع المشترك في مقدمة القائمة الموحدة للدخل الشامل خارج الربح التشغيلي.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان ضرورياً إثبات خسارة اضمحلال لحصة استثمارات المجموعة في مشروعها المشترك. تقوم المجموعة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي، بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال الاستثمار في المشروع المشترك. ففي هذه الحالة تقوم المجموعة باحتساب قيمة الاضمحلال والتي تعد الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للمشروع المشترك وقيمتها المدرجة ومن ثم إثبات الخسارة "كحصة المجموعة من نتائج المشروع المشترك" في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

٢ أسس الإعداد ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في مشاريع مشتركة (تتمة)

عند فقدان نفوذ مؤثر على المشروع المشترك تقيس وتثبت المجموعة أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة المدرجة للمشروع المشترك عند فقدان النفوذ المؤثر والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الاستبعاد في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه موجود مالي لمنشأة واحدة ومطلوب مالي أو أداة أسهم حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

١) الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة على أرصدة لدى البنك وودائع لأجل ونقد وبعض الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى.

الإثبات المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبدئي، ويتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة 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، *إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء*.

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. يتم تصنيف الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي ليست فقط مدفوعات على المبلغ الأصلي للدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

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 تنتج عنها تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج الأعمال بهدف الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج الأعمال بهدف الاحتفاظ بها من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيعها. يتم إثبات مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الإطار الزمني المنصوص عليه عامة 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.

٢ أسس الإعداد ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات دين)

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

تقوم المجموعة حالياً بإثبات جميع موجوداتها المالية بالتكلفة المطفأة.

ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى

يتم إثبات الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى بالأسعار المتفق عليها تعاقدياً مخصصاً منها أية خصومات أو تعديلات. عندما تكون القيمة الزمنية للأموال جوهرية، فإنه يتم خصم الذمم المدينة وتدرج بالتكلفة المطفأة. ويتم أخذ مخصص للاضمحلال عندما يكون هناك دليل موضوعي بأن المجموعة لم تعد قادرة على استرداد الأرصدة بالكامل. يتم شطب الأرصدة عندما يتم إجراء تقييم بأن احتمالية استردادها غير محتملة. راجع سياسة اضمحلال الموجودات المالية.

أرصدة لدى بنك وودائع لأجل ونقد

تشتمل الأرصدة لدى البنوك والودائع لأجل والنقد في القائمة الموحدة للمركز المالي على نقد لدى بنوك وفي الصندوق وودائع لأجل.

لغرض القائمة الموحدة للتدفقات النقدية، يشمل النقد وما في حكمه على نقد وودائع قصيرة الأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لفترة ثلاثة أشهر أو أقل، مخصصاً منها أرصدة السحوبات على المكشوف من البنك القائمة والحسابات المصرفية المقيّدة، إن وجدت.

اضمحلال الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإثبات مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة بالنسبة لجميع أدوات الدين. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصصة 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، فإنه يتطلب إثبات مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر في السداد (الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

بالنسبة للذمم التجارية المدينة، قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. ولذلك، لم تقم المجموعة بتتبع التغيرات في المخاطر الائتمانية، ولكنها بدلاً من ذلك قامت بإثبات مخصص خسارة على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد التقرير المالي. وقد أنشأت المجموعة مصفوفة التي تستند على واقع خبرة الخسارة الائتمانية السابقة لها، والتي تم تعديلها لعوامل النظرة المستقبلية الخاصة بالمدينين.

تعتبر المجموعة بأن الموجودات المالية في حالة التعثر في السداد عندما تكون المدفوعات التعاقدية متأخرة عن السداد لمدة ٩٠ يوماً. وفي بعض الحالات، تعتبر المجموعة أيضاً بأن الموجودات المالية في حالة التعثر في السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية بأنه من غير المحتمل بأن تستلم المجموعة المبالغ التعاقدية المستحقة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تحسينات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. يتم شطب الموجودات المالية عندما لا يكن هناك توقعات معقولة لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

٢ أسس الإعداد ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(١) الموجودات المالية (تتمة)

استبعاد

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

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

عندما تقوم المجموعة بنقل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الموجود أو دخلت في ترتيب سداد، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت قد احتفظت بمخاطر وعوائد الملكية وإلى أي مدى احتفظت بها. وسواء قامت أو لم تقم بنقل أو إبقاء جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية المتعلقة بالموجود أو لم يتم نقل السيطرة على الموجود، تستمر المجموعة بإثبات الموجود المحول إلى حد استمرار مشاركة المجموعة في الموجود. ففي هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بإثبات المطلوب المرتبط به. يتم قياس الموجود المحول والمطلوب المرتبط به على الأسس التي تعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس استمرار المشاركة التي تأخذ شكل ضمان على الموجودات المحولة بالأدنى ما بين القيمة المدرجة الأصلية للموجود وأعلى ثمن يمكن أن تقوم المجموعة بدفعه، أيهما أقل.

(٢) المطلوبات المالية

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على بنود معينة من الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى وأرباح أسهم لم يطالب بها بعد والتزامات عقد الإيجار وقروض لأجل.

الإثبات المبني والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية، عند الإثبات المبني، كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو مدرجة بالتكلفة المطفأة أو كمشتقات مالية مصنفة كأدوات تحوط في التحوط الفعال، حسب مقتضى الحال. يتم مبدئياً إثبات جميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بعد خصم تكاليف المعاملة التي تنسب إليها مباشرة.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة خلال الأرباح أو الخسائر؛
- مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة.

المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة حالياً بإثبات جميع مطلوباتها المالية بالتكلفة المطفأة. وهذه هي الفئة الأكثر صلة بالمجموعة. بعد الإثبات المبني، يتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات المكاسب والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات، وكذلك من خلال عملية الإطفاء باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أية علاوات أو خصومات من الإقضاء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم تضمين الإطفاء باستخدام معدل الفائدة الفعلي في تكاليف التمويل في الأرباح أو الخسائر، إن وجدت.

٢ أسس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

٢ (المطلوبات المالية (تتمة)

استبعاد المطلوبات المالية

يتم استبعاد المطلوب المالي عندما يكون الالتزام بموجب المطلوب قد تم وفاته أو إلغائه أو انتهاء مدته. عندما يتم استبدال مطلوب مالي حالي بآخر من نفس المقرض 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 الأرباح أو الخسائر.

٣ 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؛ و
- هناك نية للتسوية على أساس صافي المبلغ أو تحقيق الموجود وسداد المطلوب في الوقت ذاته.

أرباح أسهم نقدية

تقوم الشركة بإثبات الالتزام لدفع أرباح الأسهم عندما يصرح بالتوزيع ولم يعد التوزيع بقرار من الشركة. وفقاً لقانون الشركات التجارية البحريني، يصرح بالتوزيع عندما يتم الموافقة عليه من قبل المساهمين. ويتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

عقود الإيجار

تقيم المجموعة عند بدء العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على عقد الإيجار. أي إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام موجودات محددة لفترة زمنية نظير مقابل.

المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق نهج موحد لإثبات وقياس كافة عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار القصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار لتسديد مدفوعات الإيجار والحق في استخدام الموجودات التي تمثل الحق في استخدام الموجودات الأساسية.

١ (الحق في استخدام الموجودات

تقوم المجموعة بإثبات الحق في استخدام الموجودات في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، التاريخ الذي يصبح فيه الموجود الأساسي متاحاً للاستخدام). يتم قياس الحق في استخدام الموجودات بالتكلفة، مخصوماً منها أي استهلاك متراكم وخسائر الاضمحلال المتراكمة، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس لالتزامات عقد الإيجار. تتضمن تكلفة الحق في استخدام الموجودات على مبلغ التزامات عقد الإيجار المثبتة والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة ومدفوعات عقود الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ بدء عقد الإيجار مخصوماً منها حوافز الإيجار المستلمة. يتم استهلاك الحق في استخدام الموجودات المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة ومدة عقد الإيجار، أيهما أقصر.

إذا تم تحويل ملكية الموجودات المؤجرة إلى المجموعة في نهاية مدة الإيجار أو إذا كانت التكلفة تظهر ممارسة خيار الشراء، فإنه يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للموجود.

يخضع الحق في استخدام الموجودات للاضمحلال.

تقوم المجموعة بإثبات حقها في استخدام الموجودات بالقيمة المدرجة لاستثماراتها العقارية.

٢ أسس الإعدادات ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود الإيجار (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

(١) الحق في استخدام الموجودات (تتمة)

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة تطبق المجموعة إعفاء الإثبات على بعض عقود إيجارها قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار التي تكون فيها مدة عقد الإيجار ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بدء عقد الإيجار ولا تحتوي على خيار الشراء). كما تطبق إعفاء الإثبات على عقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة لعقود الإيجار التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إثبات مدفوعات الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

(٢) التزامات عقد الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار على مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في جوهرها) مخصصاً منها أي حوافز مستحقة القبض أو مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل والمبالغ يتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تتضمن مدفوعات عقد الإيجار على سعر ممارسة خيار الشراء الشراء إذا كان من المؤكد بصورة معقولة بأن المجموعة ستمارس هذا الخيار وسداد غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة عقد الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء.

يتم إثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو المعدل كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج المخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء عقد الإيجار إذا لم يكن بالإمكان تحديد معدل الفائدة في عقد الإيجار بسهولة. بعد تاريخ بدء سريان عقد الإيجار، يتم زيادة مبلغ التزامات عقد الإيجار ليعكس الفائدة الإضافية وتخفيض مدفوعات الإيجار التي تم تسديدها. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة المدرجة للالتزامات عقد الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار، أو تغيير في مدفوعات الإيجار (على سبيل المثال، التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن تغيير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد مدفوعات الإيجار تلك) أو تغيير في تقييم شراء الموجود الأساسي.

المجموعة بصفاتها المؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المرتبطة بملكية الموجود كعقود إيجار تشغيلية. يتم إثبات دخل الإيجار الناتج على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في قائمة الأرباح أو الخسائر نتيجة لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة بشأن تفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة المدرجة للموجود المؤجر ويتم إثباتها على مدى فترة عقد الإيجار على نفس الأساس كدخل الإيجار. يتم إثبات الإيرادات المتغيرة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

الموظفين البحرينيين

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.

الموظفين غير البحرينيين

كما تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها غير البحرينيين، والتي تستحق بناءً على رواتب الموظفين عند إنهاء التوظيف وعدد سنوات الخدمة. ويحق للموظف الحصول على مكافآت نهاية الخدمة عند انتهاء عقد العمل.

٢ أسس الإعداد ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام (قانوني أو متوقع) على المجموعة ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل أن يتطلب تسوية الالتزام تدفق خارجي للموارد يشمل المنافع الاقتصادية ويتم إجراء تقدير موثوق لمبالغ هذه الالتزامات. حيثما تتوقع المجموعة استرداد بعض أو جميع المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، يتم إثبات التسويات كموجود منفصل ولكن فقط عندما تكون التسويات شبه مؤكدة. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصصات في قائمة الأرباح أو الخسائر بعد خصم أي تسويات. إذا كان تأثير القيمة الزمنية لأموال جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدلات الخصم ما قبل الضرائب الحالية التي تعكس، عندما يكون مناسباً، المخاطر المحددة للمطلوب. عند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة لمرور الوقت كتكلفة تمويل.

أسهم الخزانة

يتم إثبات أدوات أسهم حقوق الملكية الخاصة المعاد اقتناؤها (أسهم الخزانة) بالتكلفة وتخصم من حقوق الملكية. لا يتم إثبات أي مكسب أو خسارة في الأرباح أو الخسائر عند شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات أسهم حقوق الملكية الخاصة بالمجموعة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة المدرجة والمقابل، إذا تم إعادة إصداره في علاوة إصدار الأسهم.

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:

- في السوق الرئيسي للموجود أو المطلوب، أو
- 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 بما يحقق أفضل 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.

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 الجوهري على قياس قيمتها العادلة ككل. وهي موضحة كالتالي:

- المستوى ١ - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى ٢ - تقنيات التقييم لأدنى مستوى والتي يمكن ملاحظة مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة المسجلة أما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- المستوى ٣ - تقنيات التقييم لأدنى مستوى والتي لا يمكن ملاحظة مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة.

٢ أسس الإعدادات ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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 لمداخلتها ذات التأثير الجوهري على قياس قيمتها العادلة ككل) في نهاية فترة إعداد كل تقارير مالي.

يتم إشراك الممثلين الخارجيين في تقييم الموجودات الجوهرية مثل الاستثمارات العقارية. يقرر إشراك الممثلين الخارجيين سنوياً من قبل الإدارة. تتضمن معايير الاختيار على معرفتهم بالسوق والسمعة والاستقلالية والتمسك بالمعايير المهنية. تقرر الإدارة، بعد إجراء مناقشات مع الممثلين الخارجيين للمجموعة بشأن تقنيات التقييم والمداخلات التي سيتم استخدامها لكل حالة. في تاريخ إعداد كل تقرير، تقوم الإدارة بإجراء تحليل للتغيرات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يتطلب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة لهذا التحليل، تتحقق الإدارة من المداخلات الرئيسية المطبقة في أحدث تقييم عن طريق مطابقة المعلومات في حساب التقييم بشأن العقود والوثائق الأخرى ذات الصلة.

كما تقوم الإدارة بالاشتراك مع الممثلين الخارجيين للمجموعة، بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

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

عملات أجنبية

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 الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بالتواريخ المبدئية للمعاملات. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بالتاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة ويتم تسجيل فروق أسعار الصرف بالإضافة إلى تغيرات القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر أو الدخل الشامل الآخر، تبعاً للسياسة المحاسبية لاحتساب تغيرات القيمة العادلة للبنود غير النقدي ذي الصلة.

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 والرسوم. إن وجدت، لقد استنتجت المجموعة بأنها تعمل بصفة رب المال في جميع ترتيبات إيراداتها، حيث أن لديها أسعار العروض وكما أنها معرضة لمخاطر الائتمان. يجب استيفاء معايير الإثبات التالية قبل إثبات الإيراد.

دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار المستحق القبض من عقود التأجير التشغيلية، بعد خصم التكاليف المباشرة المبدئية للمجموعة للدخول في عقود التأجير التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير، باستثناء دخل الإيجار المحتمل والذي يتم إثباته عندما ينشأ.

٢ أسس الإعداد ومعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إثبات الإيراد (تتمة)

دخل الإيجار (تتمة)

يتم توزيع الحوافز للمستأجرين للدخول في إتفاقيات التأجير بالتساوي على مدى فترة عقد الإيجار، حتى وإن لم تسدد المدفوعات على هذا الأساس. إن مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء إلى جانب أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار مواصلة في عقد التأجير، حيث يكون من المؤكد إلى حد معقول، عند بدء عقد التأجير، أن المستأجر سيمارس ذلك الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقد التأجير أو التعويض عن التلغيات في الأرباح أو الخسائر عندما تنشأ.

رسوم الخدمات والمصروفات القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم إثبات الدخل الناتج عن المصروفات المعاد احتسابها على المستأجرين في الفترة التي يمكن فيها استرداد المصروفات تعاقدياً. يتم تضمين رسوم الخدمات والمبالغ الأخرى المستلمة على إجمالي التكاليف ذات الصلة بالإيرادات، حيث تعتبر بأن المجموعة تعمل كرب المال في هذا الصدد.

الدخل من الشقق الخدماتية

يمثل الدخل من الشقق الخدماتية إجمالي المبالغ المحتسبة على العملاء والضيوف خلال السنة، بالإضافة إلى دفتر الأستاذ العام الخاص بالضيوف الذي لم يتم إعداد فواتير بشأنه في نهاية فترة إعداد التقارير المالية. يتم إدراج الإيرادات الناتجة عن العمليات التشغيلية للفندق بعد خصم الخصومات والعلاوات الأخرى. يتم بيع هذه الخدمات إما بشكل منفصل أو يتم تجميعها مع بيع المواد الغذائية والمرطبات للعميل. يتم إثبات إيرادات الغرف الناتجة من العمليات التشغيلية للفندق بمرور الوقت، نظراً لأن العميل يستلم ويستهلك المنافع التي تقدمها المجموعة في الوقت ذاته. سيتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع المواد الغذائية والمرطبات في وقت معين، عند تسليم المواد الغذائية والمرطبات.

إيرادات الأنشطة الترفيهية والتسلية

يمثل إيرادات الأنشطة الترفيهية والتسلية الإيراد الناتج من شركة السيف للترفيه، وهو الدخل الناتج عن الحدائق الترفيهية والمتنزهات الترفيهية وأنشطة الترفيه والتسلية الأخرى. يتم تحديد الإيرادات الناتجة من هذه العمليات التشغيلية بعد خصم الخصومات والعلاوات الأخرى ويتم إثباتها في وقت معين.

دخل تشغيلي آخر

تقوم المجموعة بإثبات الدخل التشغيلي الآخر عند تحققه.

دخل الربح

يتم تسجيل دخل الربح باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي، هو المعدل الذي بموجبه يتم بدقة خصم المدفوعات النقدية المقدرة المستقبلية أو المبالغ المستلمة خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة أقصر إلى صافي القيمة المدرجة للموجود المالي أو المطلوب، أيهما أنسب. يتم عرض دخل الربح كربح من الودائع لأجل في الأرباح أو الخسائر.

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة 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 الاقتراضات الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها. تتألف تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

٣ الاجتهادات والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إصدار تقديرات وافتراضات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية والإفصاحات المرفقة. يمكن أن يؤدي عدم التيقن بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري للمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في الفترات المستقبلية.

الاجتهادات

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

مبدأ الاستمرارية

قام مجلس إدارة الشركة 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 غير جوهريّة مؤكدة التي من الممكن أن تسبب شكوكاً جوهريّة حول قدرة المجموعة على المواصلة على أساس مبدأ الاستمرارية. ولذلك، تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تصنيف العقارات بين استثمارات عقارية وعقارات يشغلها المالك

تمارس المجموعة اجتهادات جوهريّة عند تحديد ما إذا كانت العقارات يصنف كاستثمارات عقارية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٤٠ أو كعقارات وآلات ومعدات وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ١٦، حيث يتطلب هذا التقييم من الإدارة تقييم الغرض الأساسي من الاحتفاظ بالموجود ومدى استخدامه لتحقيق دخل الإيجار أو لزيادة القيمة الرأسمالية، بدلاً من استخدامه في أغراض الإنتاج أو تقديم الخدمات أو للأغراض الإدارية، وعند إجراء هذا التحديد، تأخذ الإدارة في الاعتبار عوامل مثل طبيعة ترتيبات التأجير، وإشغال العقار من قبل المستأجرين من أطراف أخرى، واستخدام المجموعة العقار لأغراضها الخاصة، وما إذا كانت الخدمات الإضافية المقدمة غير جوهريّة بالنسبة للترتيب ككل، وعندما تمتلك المجموعة عقاراً مشغولاً جزئياً من قبل المالك، يتم تطبيق الاجتهاد المهني لتقييم ما إذا كان من الممكن بيع الأجزاء أو تأجيرها بشكل منفصل، وإذا كان ذلك ممكناً، يتم تصنيف الأجزاء المعنية بشكل مستقل؛ وإلا فإن التصنيف يعتمد على ما إذا كان الجزء المشغول من قبل المالك جوهرياً، وبناءً على هذا التقييم، تم تصنيف العقارات المحتفظ بها أساساً لتحقيق دخل إيجار وزيادة القيمة الرأسمالية كاستثمارات عقارية، بينما تم تصنيف العقارات المستخدمة في عمليات المجموعة كعقارات وآلات ومعدات.

تصنيف عقود إيجار العقارات - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود إيجار عقارات تجارية على محفظة استثماراتها العقارية. 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 تعادل إلى حد كبير القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل جوهري بجميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية هذه العقارات وتحسب العقود كعقود إيجار تشغيلية.

٣ الآراء والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التفديرات والافتراضات

فيما يلي أدناه الافتراضات الرئيسية التي تأخذ في الاعتبار المصادر المستقبلية والمصادر الأساسية الأخرى للتفديرات غير المؤكدة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي والتي لديها مخاطر هامة قد تؤدي إلى إجراء تعديل جوهري للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. تعتمد المجموعة في افتراضاتها وتفديراتها 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. وتتعرض مثل هذه التغييرات على الافتراضات عند حدوثها.

إعادة تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بإدراج استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة، مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. قامت المجموعة بتعيين مثن مستقل متخصص لتقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. بالنسبة للاستثمارات العقارية، تم تطبيق منهجيات تقييم مختلفة، بما في ذلك نموذج رسمة عائد الدخل، والتدفقات النقدية المخصومة.

يتطلب تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية استخدام تفديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل الإيجارات، ووضع المستأجرين وتدفقات الإيرادات المستقبلية والقيم الرأسمالية للتركيبات والتجهيزات، وأية مسائل بينية وإصلاحات عامة وحالة العقار) ومعدلات الخصم المطبقة على تلك الموجودات. بالإضافة إلى ذلك، يتم أيضاً الأخذ في الاعتبار مخاطر التطوير (مثل مخاطر الإنشاء والتأجير) عند تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيد الإنشاء. تتكون تدفقات الإيرادات المستقبلية من الإيجار المتعاقد عليه (إيجار الوفاة) ودخل الإيجار المقدر بعد فترة العقد. وعند تقدير دخل الإيجار المقدر، يتم الأخذ في الاعتبار التأثير المحتمل لحوافز التأجير المستقبلية التي ستمنح لتأمين العقود الجديدة. تستند جميع هذه التفديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في تاريخ إعداد التقارير المالية.

تم الإفصاح عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في الإيضاح رقم ٥.

الأعمار الإنتاجية للمعدات والأثاث والمركبات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة لمعدات وأثاثها ومركباتها لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الموجود أو طبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية على أساس سنوي ويتم تعديل مخصص الاستهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة

قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. ولذلك، لم تقم المجموعة بمتابعة التغيرات في المخاطر الائتمانية، ولكنها بدلاً من ذلك قامت بإثبات مخصص خسارة على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد التقرير المالي. وقد أنشأت المجموعة مصفوفة التي تستند على واقع خبرة الخسارة الائتمانية السابقة لها، والتي تم تعديلها لعوامل النظرة المستقبلية الخاصة بالمدينين.

عقود الإيجار – تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار، ولذلك فإنها تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات عقد الإيجار. ومعدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة أن تدفعه للاقتراض على مدى فترة مماثلة، وضمان مالي مماثل، الأموال اللازمة للحصول على موجود بقيمة مماثلة للحق في استخدام الموجود في بيئة اقتصادية مماثلة. وبالتالي فإن معدل الاقتراض الإضافي يعكس ما يجب على المجموعة "سداده"، الأمر الذي يتطلب عمل تقديراً عندما لا تتوفر أسعار ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار (على سبيل المثال، عندما لا تكون عقود الإيجار بالعملة الرئيسية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض الإضافي باستخدام مدخلات يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة في السوق) عند توفرها ويطلب منها وضع تفديرات معينة خاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني المستقل للشركة التابعة).

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤ معدات وأثاث ومركبات

٢٠٢٥	معدات	أثاث وتركيبات	مركبات	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	المجموع
	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
التكلفة:					
في ١ يناير	٩,٥١١,٩١٠	٧,٣٢٤,٥٤٣	٢٥١,٣٦٠	١,٥٧٤,٤٣٧	١٨,٦٦٢,٢٥٠
إضافات	١٢٨,٧٣٣	٥٧,٢٠٠	-	١,٣٤٨,٦٨٨	١,٥٣٤,٦٢١
إستبعادات	(٦٣,٧٩٦)	-	-	-	(٦٣,٧٩٦)
تحويلات	١٠,٤٥٠	١١٥,١٠٩	-	(١٢٥,٥٥٩)	-
في ٣١ ديسمبر	٩,٥٨٧,٢٩٧	٧,٤٩٦,٨٥٢	٢٥١,٣٦٠	٢,٧٩٧,٥٦٦	٢٠,١٣٣,٠٧٥
الاستهلاك المتراكم:					
في ١ يناير	٧,٧٧٠,٨٣٦	٥,٧٥٥,٣٣٦	٢٠٩,٤٨٠	-	١٣,٧٣٥,٦٥٢
مخصص الاستهلاك للسنة (الإيضاح رقم ٤-١)	٤٦٢,٥٠٤	٣١٢,٢٨١	٣١,٤٦٤	-	٨٠٦,٢٤٩
إستبعادات	(٦١,٨٣٤)	-	-	-	(٦١,٨٣٤)
في ٣١ ديسمبر	٨,١٧١,٥٠٦	٦,٠٦٧,٦١٧	٢٤٠,٩٤٤	-	١٤,٤٨٠,٠٦٧
صافي القيم المدرجة:					
في ٣١ ديسمبر	١,٤١٥,٧٩١	١,٤٢٩,٢٣٥	١٠,٤١٦	٢,٧٩٧,٥٦٦	٥,٦٥٣,٠٠٨

٢٠٢٤	معدات	أثاث وتركيبات	مركبات	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	المجموع
	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
التكلفة:					
في ١ يناير	٩,١٥٥,٧٤٣	٧,١٤٥,٥١٥	٢٥١,٣٦٠	٢٩٩,٩٧٠	١٦,٨٥٢,٥٨٨
إضافات	٢٥٩,٨١٢	١٤٦,٠٨٦	-	١,٤٠٣,٧٦٤	١,٨٠٩,٦٦٢
تحويلات	٩٦,٣٥٥	٣٢,٩٤٢	-	(١٢٩,٢٩٧)	-
في ٣١ ديسمبر	٩,٥١١,٩١٠	٧,٣٢٤,٥٤٣	٢٥١,٣٦٠	١,٥٧٤,٤٣٧	١٨,٦٦٢,٢٥٠
الاستهلاك المتراكم:					
في ١ يناير	٧,١٣٥,٧٩٢	٥,٣٧٧,٤٠٠	١٧٨,٠١٦	-	١٢,٦٩١,٢٠٨
مخصص الاستهلاك للسنة (الإيضاح رقم ٤-١)	٦٣٥,٠٤٤	٣٧٧,٩٣٦	٣١,٤٦٤	-	١,٠٤٤,٤٤٤
في ٣١ ديسمبر	٧,٧٧٠,٨٣٦	٥,٧٥٥,٣٣٦	٢٠٩,٤٨٠	-	١٣,٧٣٥,٦٥٢
صافي القيم المدرجة:					
في ٣١ ديسمبر	١,٧٤١,٠٧٤	١,٥٦٩,٢٠٧	٤١,٨٨٠	١,٥٧٤,٤٣٧	٤,٩٢٦,٥٩٨

١-٤ تم تخصيص رسوم الاستهلاك في القائمة الموحدة للدخل الشامل على النحو التالي:

٢٠٢٥	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢١٤,٠٦٠	٣٨٦,٠٤٧	تكلفة المبيعات (الإيضاح رقم ١٩)
٥٩٢,١٨٩	٦٥٨,٣٩٧	المصروفات
٨٠٦,٢٤٩	١,٠٤٤,٤٤٤	

٤ معدات وأثاث ومركبات (تتمة)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قامت الإدارة بتقييم الأعمار الإنتاجية المقدرة لبعض معدات الألعاب الترفيهية والتسلية التي تعمل تحت العلامة التجارية يابيللا. واستناداً إلى حالة الموجودات وبرامج الصيانة وأنماط الاستخدام السابقة والفوائد الاقتصادية المستقبلية المتوقعة، قامت الإدارة بتعديل الأعمار الإنتاجية المقدرة لبعض معدات الألعاب من ٧ سنوات إلى ١٠ سنوات. وقد تم احتساب هذا التعديل كتغيير في التقدير المحاسبي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٨ – بشأن السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء، وتم تطبيقه بأثر مستقبلي اعتباراً من تاريخ التغيير.

٥ استثمارات عقارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٣٩,٤٣٦,٤٥٨	١٣٨,٧٧٠,٥١١	في ١ يناير
(٦٦٥,٩٤٧)	(١٥٤,٤٦٠)	خسارة غير محققة للقيمة العادلة، صافي
-	(٧٨,٧٥٢)	إستبعادات خلال السنة
-	١٧,١١٥	النققات المتكبدة خلال السنة
١٣٨,٧٧٠,٥١١	١٣٨,٥٥٤,٤١٤	في ٣١ ديسمبر

تشمل الاستثمارات العقارية للمجموعة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى وأجنحة فريزر - السيف ومجمع السيف المحرق وعقارات تجارية أخرى في مملكة البحرين.

تتضمن الاستثمارات العقارية لشركة مجمع المحرق ذ.م.م.، على أرض مستأجرة بقيمة ١٨,٩٠٨,٧١٨ دينار بحريني (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٩,٥٧٤,٦٦٥ دينار بحريني). والتي تم بناء مبنى مبنى المحرق مول عليها.

خلال سنة ٢٠٢٥، تم بيع عقار استثماري بقيمة مدرجة قدرها ٧٨,٧٥٢ دينار بحريني مقابل مبلغ وقدره ٢٦٣,٠٠٨ دينار بحريني وتم إثبات مكسب قدره ١٨٤,٢٥٦ دينار بحريني.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تستند القيم العادلة للعقارات على تقييمات تم إجراؤها من قبل مساحين مستقلين. المساحون هم متخصصون في هذا القطاع في تقييم هذه الأنواع من الاستثمارات العقارية. تستند التقييمات التي تم إجراؤها على طريقة رسملة عائد الدخل أو طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

فيما يلي وصف لتقنيات التقييم المستخدمة والمداخل الرئيسية في تقييم الاستثمارات العقارية:

العقارات	التقنية	مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها	٢٠٢٥	٢٠٢٤
عقارات المجمع	عائد الدخل	تقدير قيمة الإيجار سنوياً نسبة الإشغال العائد المعادل	٨,٤٠٧,٠٦٨ دينار بحريني ٨٠٪ - ٩٠٪ ٨٪ إلى ٩٪	٨,٦٩٨,٨٨٨ دينار بحريني ٨٥٪ - ٩٥٪ ٨٪ إلى ٩٪
أجنحة فريزر - السيف	التدفقات النقدية المخصومة	تقدير قيمة الإيجار سنوياً * نسبة الإشغال ** معدل الخصم عائد التخارج	١,٩٤٦,٣٦٣ دينار بحريني ٧٥٪ ٩,٥٪ ٧,٥٪	١,٥٨٠,٠٨٥ دينار بحريني ٦٥٪ ١٠,٥٪ ٨,٠٪

* هذه هي قيمة الإيجار المقدرة للسنة الأولى بنسبة نمو ٢,٠٪ (٢٠٢٤): هذه هي قيمة الإيجار المقدرة للسنة الأولى بنسبة نمو ٩٪ وفي السنة الثانية والثالثة بنسبة ٢٪ بعد ذلك).

** هذه هي نسبة الإشغال في السنة الأولى بينما تبلغ نسبة الإشغال في السنة الثانية ٧٧,٥٪ وبعد ذلك تستقر عند ٨٠٪.

٥ استثمارات عقارية (تتمة)

يتم تحديد فترة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات الداخلة والخارجة من الأحداث مثل مراجعة الإيجار وتجديد عقد الإيجار وما يتعلق بذلك من إعادة التأجير أو إعادة التطوير أو التجديد. وعادة ما تكون الفترة المناسبة مدفوعة بأداء السوق والتي تعد سمة من سمات الممتلكات العقارية. ويتم عادةً تقدير التدفق النقدي الدوري كإجمالي الدخل مخصوماً منه الشواغر والمصروفات غير القابلة للاسترداد وخسائر تحصيل المبالغ وحوافز التأجير وتكاليف الصيانة وتكاليف الوكيل والعمولة والمصروفات التشغيلية والإدارية الأخرى، حسب مقتضى الحال. ومن ثم يتم خصم مجموعة صافي الدخل التشغيلي الدوري بالإضافة إلى تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية الفترة المتوقعة.

سيؤدي الزيادة (النقصان) الجوهرية في قيمة الإيجار المقدرة ونمو الإيجار سنوياً ونسبة الإشغال الطويلة الأجل بمعزل إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات. ستؤدي الزيادة (النقصان) الجوهرية في معدل الخصم وعائد التخارج بمعزل إلى انخفاض (ارتفاع) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات.

إن تأثير التغيرات المحتملة المعقولة بنسبة ١٪ في دخل الإيجار السنوي سيؤدي إلى تغيير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بنحو ١,٣٠٧,٩٦٢ دينار بحريني (٢٠٢٤: ١,٢٩٧,٧٧٩ دينار بحريني). وعلى نحو مماثل، فإن تأثير التغيرات المحتملة المعقولة في معدل العائد بنسبة ٠,٢٥٪ سيؤثر على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بنحو ٣,٨١٦,٥٢٧ دينار بحريني (٢٠٢٤: ٤,٢٢٧,٦٠٩ دينار بحريني).

يتم تصنيف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم تكن هناك أي تحويلات بين المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

٦ استثمار في مشروع مشترك

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦,٩٤٧,١٧٦	٨,٤٧٥,٢٠٦	في ١ يناير
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	استثمار إضافي خلال السنة
٢٨,٠٣٠	٧٢,٦٣١	حصة المجموعة في الربح للسنة
٨,٤٧٥,٢٠٦	١٠,٠٤٧,٨٣٧	في ٣١ ديسمبر

فيما يلي أدناه هو ملخص المعلومات المالية للمشروع المشترك بناءً على قوائمها المالية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ملخص قائمة المركز المالي للمشروع المشترك:
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٢٨١,٦٥٣	١,١٨٥,٨٨٠	موجودات متداولة
٤٥,٧٥٥,١٢٢	٤٥,١٥١,٩٥٠	موجودات غير متداولة
(٢,٩١٨,٧١٠)	(٢,٦٦٦,٩٥٦)	مطلوبات متداولة
(٢٦,٣٤٧,١٥٤)	(٢٢,٧٥٤,٧٠١)	مطلوبات غير متداولة
١٧,٧٧٠,٩١١	٢٠,٩١٦,١٧٣	حقوق الملكية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
%٥٠	%٥٠	نسبة حصة ملكية المجموعة
٨,٨٨٥,٤٥٦	١٠,٤٥٨,٠٨٧	حصة ملكية المجموعة في حقوق الملكية
(٤١٠,٢٥٠)	(٤١٠,٢٥٠)	التعديلات (الإيضاح رقم ٦-١)
٨,٤٧٥,٢٠٦	١٠,٠٤٧,٨٣٧	القيمة المدرجة للاستثمارات

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٦ استثمار في مشروع مشترك (تتمة)

١-٦ تتعلق التعديلات بدخل الرسوم الإدارية المفروضة من قبل الشركة خلال مرحلة إنشاء مشروع الليوان والتي تم رسملتها من قبل المشروع المشترك كجزء من استثمارات العقارية.

٢٠٢٥	٢٠٢٤	ملخص قائمة الأرباح أو الخسائر للمشروع المشترك:
دينار بحريني	دينار بحريني	
٥,١٨٣,٢٧٩	٥,٣٤٢,٧٩٠	الإيراد
(٥,٠٣٨,٠١٨)	(٥,٢٨٦,٧٣١)	المصروفات
١٤٥,٢٦١	٥٦,٠٥٩	الربح للسنة
٧٢,٦٣١	٢٨,٠٣٠	حصة المجموعة من الربح للسنة

لم يكن لدى المشروع المشترك أي التزامات محتملة جوهرية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. ولا يمكن للمشروع المشترك توزيع أرباح أسهمه إلا بعد الحصول على موافقة كلا الشريكين في المشروع. تم الإفصاح عن حصة المجموعة في الارتباطات الرأسمالية للمشروع المشترك في تاريخ إعداد التقارير المالية في الإيضاح رقم ٢٤.

٧ ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى

٢٠٢٥	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٣,٢٤٥,٣٩٤	٣,٦٤٨,٧٤٦	الإيجارات ورسوم الخدمة مستحقة القبض
(١,٧١٩,٢٧٨)	(١,٦٣٠,٥٧٦)	مخصوصاً منها: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١,٥٢٦,١١٦	٢,٠١٨,١٧٠	
٧٤٩,١٧٨	٦٩٦,٧٦٠	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (الإيضاح رقم ٢٦)
٣٧٠,٥٨٣	٣١٧,٦٨١	مبالغ مدفوعة مقدماً
٢٦٧,٨٨٩	٢٢٧,٧٣٧	مبالغ مدفوعة مقدماً للموردين
٢٤٨,٧٤٥	٨٤٥,٩٥٧	ذمم مدينة أخرى
٣,١٦٢,٥١١	٤,١٠٦,٣٠٥	

لا تستحق أية فائدة على الإيجارات ورسوم الخدمة مستحقة القبض ويُطلب من المستأجرين دفع الإيجار الشهري مقدماً بالنسبة للشروط والأحكام المتعلقة بالمبالغ المستحقة القبض للطرف ذي العلاقة، راجع الإيضاح رقم ٢٦.

فيما يلي التغيرات في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠٢٥	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٦٣٠,٥٧٦	٢,٢١١,٦٩٣	في ١ يناير
(١٠٥,٩٨٤)	(٧٨٦,٣٣٤)	مبالغ مشطوبة خلال السنة
١٩٤,٦٨٦	٢٠٥,٢١٧	المخصص للسنة
١,٧١٩,٢٧٨	١,٦٣٠,٥٧٦	في ٣١ ديسمبر

خلال سنة ٢٠٢٥، قرر مجلس إدارة المجموعة شطب ذمم مدينة مستحقة طويلة الأجل بقيمة ١٠٥,٩٨٤ دينار بحريني (٢٠٢٤: ٧٨٦,٣٣٤ دينار بحريني). كانت هذه الذمم المدينة خاضعة للتحويل وفقاً للأحكام القانونية. ومع ذلك، لم تتمكن المجموعة من تحصيل أي من هذه المبالغ. لا تخضع الذمم التجارية التي تم شطبها لإجراءات التنفيذ.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٧ ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى (تتمة)

فات موعّد استحقاقها						
٣٦٠ من أكثر يوماً	٣٦٠-١٨٠ يوماً	١٨٠-٩١ يوماً	٩٠-٣١ يوماً	٣٠-٠٠ يوماً	المجموع	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١,٨٩٩,٦٦٤	٤٧٨,٩١٨	٣٦١,٤٧٤	٢٠٨,٨٢٧	٢٩٦,٥١١	٣,٢٤٥,٣٩٤	إجمالي القيمة المدرجة
(١,٥٤٢,١٢٥)	(١٤١,٦٧٣)	(٢٨,٠٦٨)	(٦,٢٠٥)	(١,٢٠٧)	(١,٧١٩,٢٧٨)	مخصص الخسارة
%٨١	%٣٠	%٨	%٣	%٠,٤	%٥٣	نسبة الخسارة %
						٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١,٥٨٩,٠٢٧	٧٠٩,٧٧٥	٦٢٩,٤٠٧	٣٤٤,٧٩٠	٣٧٥,٧٤٧	٣,٦٤٨,٧٤٦	إجمالي القيمة المدرجة
(١,٢٤٠,٨٧٦)	(٢٩٨,١٠٤)	(٦٩,٢٣٥)	(١٧,٢٤٠)	(٥,١٢١)	(١,٦٣٠,٥٧٦)	مخصص الخسارة
%٧٨	%٤٢	%١١	%٥	%١	%٤٥	نسبة الخسارة %

٨ أرصدة لدى بنك وودائع لأجل ونقد

٢٠٢٤ دينار بحريني	٢٠٢٥ دينار بحريني	
١٠,٤٢٩	١١,٣٣٥	نقد في الصندوق
٣,٧٨٤,٦١٢	٢,٣٧٨,٠٥٨	أرصدة لدى بنك (الإيضاح رقم ٨-١)
١٧,٠٦٤,٠٠٠	١٧,٩٦٨,٣٠٢	ودائع لأجل (الإيضاح رقم ٨-٢)
٢٠,٨٥٩,٠٤١	٢٠,٣٥٧,٦٩٥	أرصدة لدى البنك وودائع لأجل ونقد وفقاً للقائمة الموحدة للمركز المالي
(١٧,٠٦٤,٠٠٠)	(١٤,٨٠٢,٨٣٣)	ودائع لأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ٩٠ يوماً
٣,٧٩٥,٠٤١	٥,٥٥٤,٨٦٢	النقد وما في حكمه وفقاً للقائمة الموحدة للتدفقات النقدية

- ٨-١ يتم الاحتفاظ بالأرصدة لدى البنك لدى بنوك تجارية في مملكة البحرين. تراوحت معدلات الربح على الأرصدة لدى البنك خلال سنة ٢٠٢٥ من ٠,١٥% إلى ٢,١% سنوياً (٢٠٢٤: ٠,١٥% إلى ٢,١% سنوياً).
- ٨-٢ يتراوح معدل الربح على الودائع لأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بين ٤,٨٥% إلى ٥,٤% سنوياً (٢٠٢٤: ٣,٥٠% إلى ٦,٣٠% سنوياً).

٩ رأس المال

٢٠٢٤ دينار بحريني	٢٠٢٥ دينار بحريني	
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المصرح به:
		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية قدرها ٠,١٠٠ دينار بحريني للسهم
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	الصادر والمكتتب والمدفوع بالكامل:
		٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية قدرها ٠,١٠٠ دينار بحريني للسهم

١٠ أسهم الخزانة

قامت الشركة خلال السنة بإعادة شراء ١,٩٠٥,٠٠٢ سهماً إضافياً من أسهمها الخاصة مقابل مبلغ وقدره ٢٢٤,٧٨٩ دينار بحريني (٢٠٢٤: قامت الشركة بإعادة شراء ٥,٧٨١,٩٨٠ سهماً إضافياً من أسهمها الخاصة مقابل مبلغ وقدره ٦٩٩,٠٩٢ دينار بحريني. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ إجمالي أسهم الخزانة التي قامت الشركة بإعادة شرائها ٧,٦٨٦,٩٨٢ سهماً (٢٠٢٤: ٥,٧٨١,٩٨٠ سهماً).

١١ احتياطي قانوني

ينص قانون الشركات التجارية البحريني والنظام الأساسي للشركة على تحويل ١٠٪ من ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر إيقاف مثل هذه التحويلات السنوية عندما يبلغ الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. لا يمكن استخدام الاحتياطي لأغراض التوزيع، إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحريني. لم يتم إجراء أي تحويل خلال السنة حيث بلغ إجمالي الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المدفوع (٢٠٢٤: نفسه).

١٢ أرباح أسهم معلنة

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ١٩ مارس ٢٠٢٥، وافق مساهمو الشركة على دفع أرباح أسهم نهائية بواقع ٠,٠٠٩ دينار بحريني للسهم وبإجمالي ٤,٠٨٧,٤١٥ دينار بحريني فيما يتعلق بسنة ٢٠٢٤. كما أن أرباح الأسهم المدفوعة خلال سنة ٢٠٢٥ والبالغة ٤,٠٩٩,٧٠١ دينار بحريني تتعلق بسنوات سابقة (راجع الإيضاح رقم ١٦).

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٢١ مارس ٢٠٢٤، أعلن مساهمو الشركة عن دفع أرباح أسهم بواقع ٠,٠٠٩ دينار بحريني للسهم وبإجمالي ٤,١٤٠,٠٠٠ دينار بحريني فيما يتعلق بسنة ٢٠٢٣. بلغت أرباح الأسهم المدفوعة خلال سنة ٢٠٢٤ فيما يتعلق بالسنوات السابقة ٤,١٦١,٦٣١ دينار بحريني (راجع الإيضاح رقم ١٦).

١٣ قروض لأجل

خلال السنوات السابقة، حصلت الشركة التابعة للمجموعة، شركة مجمع المحرق ذ.م.م. على قرض لأجل من بنك تجاري في مملكة البحرين بقيمة ٦,٣ مليون دينار بحريني وذلك لتمويل تطوير مجمع سيف المحرق. وكان من المقرر سداد القرض في الأصل على أساس ٤٠ قسطاً ربع سنوي ابتداءً من شهر ديسمبر ٢٠١٨. إلا أنه خلال سنتي ٢٠٢٠ و ٢٠٢١، تم تمديد فترة سداد القرض إلى تاريخ استحقاق جديد في شهر سبتمبر ٢٠٣٠. ووفقاً للتعديل الأخير، يحمل القرض لأجل معدل فائدة بنسبة ٢,٢٥٪ سنوياً بالإضافة إلى معدل التمويل المضمون لليلة واحدة لمدة ٣ أشهر. وقد بلغ معدل الفائدة على القرض ٦,٥٪ سنوياً في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٧,٩٪ سنوياً). تم ضمان القرض مقابل الضمانات المشتركة والمتعددة الصادرة من قبل مساهمي شركة مجمع المحرق ذ.م.م. لصالح البنك. بلغ الرصيد القائم للقرض لأجل مبلغ وقدره ٤,٨٤٦,٧٥٣ دينار بحريني في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٤,٨٤٦,٧٥٣ دينار بحريني). لم تقم شركة مجمع المحرق ذ.م.م. بسداد الأقساط المستحقة في ٣١ مارس ٢٠٢٥ و ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، حيث أن شركة مجمع المحرق ذ.م.م. بصدد التفاوض مع البنك لإعادة جدولة القرض.

يخضع القرض لأجل لشروط تعاقدية يجب على شركة مجمع المحرق ذ.م.م. الالتزام بها. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تم الالتزام بجميع الشروط التعاقدية باستثناء ما يلي:

(أ) نسبة تغطية خدمة التسهيل [نسبة تغطية خدمة التسهيل = الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (الإيجارات المتغيرة + الثابتة)] لن تقل عن ١,٢٥ مرة في جميع الأوقات خلال فترة استحقاق التسهيل للمستأجر، وسيتم فحص هذه النسبة سنوياً بناءً على القوائم المالية المدققة لشركة مجمع المحرق ذ.م.م. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء لشركة مجمع المحرق ذ.م.م. ٣٩٤,٠٥٧ دينار بحريني وبلغ إجمالي الإيجار المتغير والثابت ١,١١٩,٢٣٧ دينار بحريني لسنة ٢٠٢٥، مما نتج عنه نسبة تغطية خدمة التسهيل سالب ٠,٣٥.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٣ قروض لأجل (تتمة)

ب) في حال التأخر في سداد أي قسط (الإيجارات المتغيرة + الثابتة) لأكثر من ٣٠ يوماً، سيقدم المقرض و/أو الضامنين رهن عقاري على ضمان مقبول لدى البنك. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كان لدى شركة مجمع المحرق ذ.م.م. ستة أقساط متأخرين عن السداد، ولكن لم يتم تقديم أي رهن عقاري على الضمان من قبل الشركة.

على الرغم من عدم الامتثال للشروط التعاقدية المتعلقة بالقروض كما من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لم يتم تصنيف القرض على أنه متداول. وذلك نتيجة لتنازل عن عدم الامتثال للشروط التعاقدية للقرض قد حصلت عليه الشركة من البنك بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. يسمح هذا التنازل لشركة مجمع المحرق ذ.م.م. بالاحتفاظ بالقرض بشروطه الأصلية.

خلال السنوات السابقة، حصلت الشركة التابعة للمجموعة، شركة السيف للترفيه ذ.م.م. على تسهيل قرض من بنك تجاري في مملكة البحرين بإجمالي قيمة ٤ مليون دينار بحريني وذلك لتمويل مشروع المركز الترفيهي العائلي الليوان في منطقة الهملة. سيتم سداد أصل مبلغ القرض والربح على أساس أقساط ربع سنوية ابتداءً من ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ حتى ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٦. القرض عبارة عن مريحة تحمل معدل ربح بنسبة ٧,٥٪ سنوياً في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٧,٥٪ سنوياً). تم ضمان القرض مقابل الضمانات الصادرة من قبل الشركة لصالح البنك. بلغ الرصيد القائم للقرض لأجل مبلغ وقدره ٣٢٤,٥٤٨ دينار بحريني في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٦٩٤,٥٠٥ دينار بحريني).

التزمت شركة سيف للترفيه ذ.م.م. بجميع الشروط التعاقدية للقرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: نفسه).

فيما يلي التغيرات في القروض لأجل:

٢٠٢٥	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٥,٥٤١,٢٥٨	٧,٨٢٨,٦٣٧	في ١ يناير مبالغ مسددة خلال السنة
(٣٦٩,٩٥٧)	(٢,٢٨٧,٣٧٩)	
٥,١٧١,٣٠١	٥,٥٤١,٢٥٨	في ٣١ ديسمبر

فيما يلي الأجزاء المتداولة وغير المتداولة الخاصة بالقروض لأجل:

٢٠٢٥	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٣٢٣,٤٤٣	١,٥٥٧,٣٠٩	المتداولة غير المتداولة
٢,٨٤٧,٨٥٨	٣,٩٨٣,٩٤٩	
٥,١٧١,٣٠١	٥,٥٤١,٢٥٨	

١٤ التزامات عقد الإيجار

فيما يلي التغيرات في التزامات عقد الإيجار:

٢٠٢٥	٢٠٢٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٤٥١,١٦٦	٢,٤٦٥,٦٢٨	الرصيد في ١ يناير مدفوعات عقد الإيجار خلال السنة تكاليف التمويل للسنة (الإيضاح رقم ٢٢)
(٢٥٠,٠٠٠)	(٢٥٠,٠٠٠)	
٢٣٤,٠٧٧	٢٣٥,٥٣٨	
٢,٤٣٥,٢٤٣	٢,٤٥١,١٦٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٤ التزامات عقد الإيجار (تتمة)

فيما يلي الأجزاء المتداولة وغير المتداولة للالتزامات عقد الإيجار:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٥,٩٢٣	١٧,٥٣١	المتداولة
٢,٤٣٥,٢٤٣	٢,٤١٧,٧١٢	غير المتداولة
٢,٤٥١,١٦٦	٢,٤٣٥,٢٤٣	

١٥ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي التغيرات في مكافآت نهاية الخدمة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٥٥,٦٩١	٢٦٨,٥٤٥	في ١ يناير
٥٩,٤٨٠	٦٦,٢٦٩	المخصص للسنة (الإيضاح رقم ١٩)
(١٩,٠١٩)	(٢٣,٦٣٥)	المدفوعة خلال السنة للموظفين
(٢٧,٦٠٧)	(٢٩,٣٩٦)	المدفوعة خلال السنة للهيئة العامة للتأمين الاجتماعي
٢٦٨,٥٤٥	٢٨١,٧٨٣	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، يتعين على أصحاب العمل في القطاع الخاص دفع مساهمات مكافآت نهاية الخدمة على أساس شهري للهيئة العامة للتأمين الاجتماعي باستخدام نسبة ثابتة من الراتب.

١٦ أرباح أسهم لم يطالب بها بعد

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦٨٦,٩٤٤	٦٦٥,٣١٣	في ١ يناير
٤,١٤٠,٠٠٠	٤,٠٨٧,٤١٥	أرباح أسهم معلنه (الإيضاح رقم ١٢)
(٤,١٦١,٦٣١)	(٤,٠٩٩,٧٠١)	أرباح أسهم مدفوعة (الإيضاح رقم ١٢)
٦٦٥,٣١٣	٦٥٣,٠٢٧	في ٣١ ديسمبر

١٧ ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٤٥٦,٣٤٦	١,٣٩٧,٨٠٠	مصروفات مستحقة
٦٥٩,٧٧٥	٥٥٤,٦٢٥	ودائع ضمان
٢٥٢,٤٤٨	٢١٧,٣١١	ذمم تجارية دائنة
٢٥٠,٥٣٨	١١٢,٣٦٥	إيجار مستلم مقدماً
٤١٥,١٧٤	٣٦٤,٩٤٣	ذمم دائنة أخرى
٢٢,١٢٤	٢٥,٦٥٠	مبالغ محتفظ بها مستحقة الدفع
٣,٠٥٦,٤٠٥	٢,٦٧٢,٦٩٤	

لا تستحق أية فائدة على الذمم التجارية الدائنة ويتم تسويتها عادةً خلال فترة ٣٠ - ٦٠ يوماً.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٨ تكلفة المبيعات		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٨٨٦,٨٠٤	٧٩٥,٠٤٢	المرافق العامة
٨١٥,٦٤١	٧٤٦,٧٠٢	تكاليف الموظفين (الإيضاح رقم ١٩)
٥٩٤,٠٠٥	٥٢٢,٥٥٢	الصيانة
٥١٠,٤٨٠	٤٤٨,٥٦١	التنظيف
٣٨٦,٠٤٧	٢١٤,٠٦٠	استهلاك (الإيضاح رقم ٤-١)
٣٨٥,٦٨٢	٤٣٦,١٢٢	المصروفات المباشرة المتكبدة من مرافق الترفيهية والتسلية
٩٣,١٤٨	٦٤,٦٥١	عمولة الوكيل
٨٢,٠٩٩	٨٥,٦٠٢	مصروفات متعلقة بالغرف
٦٥,٤١٦	٦٢,٤٧٢	التأمين
٧٦,٠١٨	٦٦,٢٥٥	مصروفات متنوعة
٣,٨٩٥,٣٤٠	٣,٤٤٢,٠١٩	

١٩ تكاليف الموظفين		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٠١١,٢٦٥	١,٩٥٠,٣١٧	الرواتب الأساسية
٣٤٤,٢٣٠	٣٣٩,٠٦٧	العلاوات
٣٩٠,٠٧٣	٢٨٥,١٨٦	المكافآت
٢٤٢,٠٤٢	٢٥٨,٢٨٣	التأمين الاجتماعي
١٢٧,٩٧٢	١١٩,٥٦٢	التأمين الصحي
٥٩,٤٨٠	٦٦,٢٦٩	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (الإيضاح رقم ١٥)
٢٣٢,٩٩٤	١٩٥,٠٢٨	أخرى
٣,٤٠٨,٠٥٦	٣,٢١٣,٧١٢	

فيما يلي توزيع تكاليف الموظفين في القائمة الموحدة للدخل الشامل:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٥٩٢,٤١٥	٢,٤٦٧,٠١٠	مصروفات عامة وإدارية (الإيضاح رقم ٢١)
٨١٥,٦٤١	٧٤٦,٧٠٢	تكاليف المبيعات (الإيضاح رقم ١٨)
٣,٤٠٨,٠٥٦	٣,٢١٣,٧١٢	

٢٠ دخل تشغيلي آخر		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٥٤٥,٣٨٨	٥٠٧,٧٦٢	دخل الأكشاك والهوائيات وأجهزة الصراف الآلي وشبكات الاتصالات
٥١٦,١١٩	٤٠٣,٣٦٣	رسوم إدارة العقارات
١٦٥,٢٠٢	١٢٦,١٥٤	دخل الإعلانات والترويج
-	١٨٤,٢٥٦	مكسب من بيع استثمار عقاري (الإيضاح رقم ٥)
١٥٤,٠٣٦	٢٦٥,٥٥٤	دخل متنوع
١,٣٨٠,٧٤٥	١,٤٨٧,٠٨٩	

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢١ مصروفات عامة وإدارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٥٩٢,٤١٥	٢,٤٦٧,٠١٠	تكاليف الموظفين (الإيضاح رقم ١٩)
٥٧٨,٩٨٣	٥٩٠,٣٧٢	رسوم قانونية واستشارية
٣٣٨,٤٠٥	٣٢٨,٧٥٦	مصروفات الإعلانات والتسويق
١٩٠,٧٩٨	١٤٦,٩٠٦	مصروفات المكتب
١٥٢,٣٩٩	١٥٠,٥٠٥	خدمات الأمن ومصروفات العمالة الأخرى
١٣٤,٥١٩	١١٧,٥٢١	مصروفات الصيانة
٥٠,٤٠٠	٥٨,٣٠٠	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة (الإيضاح رقم ٢٦)
٣٦,١٦١	-	رسوم حوافز
١٥,٥٣٤	٤٣,٧٣٩	رسوم إدارية
١٩٩,٦٩٤	١٧٣,٦٠٠	مصروفات متنوعة
٤,٢٨٩,٣٠٨	٤,٠٧٦,٧٠٩	

٢٢ تكاليف التمويل

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٥٨١,٤٤٦	٣٦٨,٤١٠	تكاليف التمويل على قروض لأجل
٢٣٥,٥٣٨	٢٣٤,٠٧٧	تكاليف التمويل على التزامات عقد الإيجار (الإيضاح رقم ١٤)
٨١٦,٩٨٤	٦٠٢,٤٨٧	

٢٣ الربح للسهم

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٥,٦٠٦,٨٦١	٥,٩٤٠,٩٥٣	الربح للسنة العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم (دينار بحريني)
٤٥٨,٥٢٦,٢٧٤	٤٥٣,٣٥٣,٢٠١	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
١٢,٢٣	١٣,١٠	النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الأرباح (فلس)

لم يتم عرض الربح المخفض للسهم بصورة منفصلة وذلك نتيجة لعدم إصدار الشركة أية أدوات مالية قد يكون لها تأثير مخفض.

٢٤ إرتباطات والتزامات محتملة

(/ ارتباطات النفقات الرأسمالية

لدى المجموعة ارتباطات النفقات الرأسمالية والاستثمارات القائمة كما هو بتاريخ إعداد التقارير المالية ولم يتم تقديمها بعد فيما يتعلق بما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٤٩٨,٩١٧	١,٢٩٧,٥٣٣	شركة عقارات السيف ش.م.ب.
١٣٣,٠٧٣	٥٧١,٦٠٠	شركة السيف للترفيه ذ.م.م.
١,١٢٢,٩٠٨	١٩٥,١٤٩	فريزر سويتس السيف - البحرين
١,٧٠٨,١١٤	١٠٩,١٨٢	شركة لاما العقارية ذ.م.م.
١,٠٧٠	-	شركة مجمع المحرق ذ.م.م.
٤,٤٦٤,٠٨٢	٢,١٧٣,٤٦٤	

* تمثل حصة المجموعة في الارتباطات الرأسمالية للمشروع المشترك بتاريخ إعداد التقارير المالية.

٢٤ ارتباطات والتزامات محتملة (تتمة)

ب) ارتباطات أخرى

قامت شركة مجمع المحرق ذ.م.م. بالتعاقد مع نادي المحرق ("المؤجر") لدفع رسوم امتياز بنسبة ٢,٧٥٪ (٢٠٢٤: ٢,٧٥) من إجمالي دخل الإيجار الخاصة به إلى المؤجر، بشرط تحقيق تدفقات نقدية إيجابية والتي تم تحديدها على أنها فائض لإجمالي دخل الإيجار على إجمالي التكلفة التشغيلية للمجمع التجاري، وذلك اعتباراً من سنة ٢٠٢٢ حتى نهاية مدة عقد الإيجار في سنة ٢٠٥٤. وخلال السنة، تم استحقاق مبلغ وقدره ٣١,٦١٥ دينار بحريني لصالح المؤجر (٢٠٢٤: لا شيء).

بموجب بنود اتفاقية الإدارة المبرمة مع شركة وفريزر سيفرسمد ريزدانسيز بيه تي إي ليمتد، وهي شركة مسجلة في المملكة المتحدة، تلتزم شركة فريزر سويتس سيف - البحرين ذ.م.م. تعاقدًا بتخصيص مبلغ يعادل ٣٪ من إيراداتها السنوية لاستبدال الأثاث والتركيبات. وتقتصر المبالغ المخصصة على استبدال وتجديد الأثاث والتركيبات. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ كان مبلغ الالتزام لا شيء دينار بحريني (٢٠٢٤: ٤١٤,٢٦٦ دينار بحريني).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لم يكن لدى الشركة أي التزام بسداد استثمار إضافي في مشروع مشترك (٢٠٢٤: ١,٥٠٠,٠٠٠ دينار بحريني). ومع ذلك، فقد التزمت الشركة بتقديم الدعم لمشروعها المشترك لتمكينه من الوفاء بالتزاماته في الوقت المناسب، بحيث يتمكن من مواصلة عملياته في المستقبل المنظور (٢٠٢٤: نفسه).

ج) القضايا القانونية

ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، تكون المجموعة طرفاً في دعاوي قانونية. استناداً إلى المشورة القانونية التي حصلت عليها، لم تقم المجموعة بإثبات أي مخصص مقابل أي من هذه القضايا القانونية حيث أن احتمالية وجود أي التزامات محتملة تجاه المجموعة تعد ضئيلة.

د) الضمانات

قامت الشركة بالتوقع على ضمان شراكة مقابل القرض لأجل الذي حصلت عليه من قبل شركة السيف للترفيه ذ.م.م. من بنك تجاري. بالإضافة إلى ذلك، وقعت الشركة إلى جانب مساهم آخر عدة ضمانات شراكة مشتركة مقابل القرض لأجل الذي حصلت عليه شركة مجمع المحرق ذ.م.م. من بنك تجاري. راجع الإيضاح رقم ١٤.

٢٥ معلومات قطاعات الأعمال

لأغراض إدارية، تم تقسيم أعمال المجموعة إلى أربعة قطاعات أعمال رئيسية على النحو التالي:

- المجمعات التجارية والعقارات
- إدارة العقارات بما في ذلك المجمعات التجارية
- الشقق الخدمائية
- إدارة الشقق
- مرافق ترفيهية وتسلية
- تشغيل مرافق الألعاب الترفيهية والتسلية
- أخرى
- جميع الأنشطة الأخرى بخلاف إدارة العقارات والأنشطة الترفيهية

تتضمن عمليات المجمعات والعقارات على إدارة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى ومجمع سيف المحرق وعقارات أخرى في مناطق مثل مدينة حمد ومدينة عيسى وسار وأم الحصم. كما تتضمن إدارة عقارات أخرى كجزء من اتفاقيات خدمة إدارة العقارات.

الشقق الخدمائية تمثل فريزر سويتس سيف - البحرين، التي تحقق دخلاً من تأجير شقق خدمائية مفروشة ومطاعم سياحية.

تملك وتشغل المجموعة مرافق الألعاب الترفيهية والتسلية في مختلف المجمعات التجارية الموجودة في مملكة البحرين بموجب أسمها التجاري ماجيك آيلاند وجامبولين وبيبله وهوا.

بالإضافة إلى ذلك، تحقق المجموعة أيضاً دخل آخر من الأرباح على الودائع لأجل والذي يتم تضمينه تحت بند "أخرى".

تراقب الإدارة النتائج التشغيلية لوحدات أعمالها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات بشأن تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس الربح أو الخسارة التشغيلية.

يتم تحقيق جميع مبيعات وأرباح المجموعة في مملكة البحرين.

شركة عقارات المنيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٥ معلومات قطاعات الأعمال (تتمة)

المسكنات التجارية والمكاتب		التأجير السكنية		التأجير والتشييد		القطاعات الأخرى		العمليات		القيمة	
٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤
المبلغ	المبلغ	المبلغ	المبلغ	المبلغ	المبلغ	المبلغ	المبلغ	المبلغ	المبلغ	المبلغ	المبلغ
٨,٨٨٥,٣١٤	٩,٧٥٧,٣١٣	١,٢١٩,٣٥٦	١,٩١٨,٧٢٠	٢,٧٢٦,٩١٣	٣,٠٠٤,١٤٨	-	-	(٢٨٢,٩١٤)	(٢٨٢,٩١٤)	١٢,٥٩٨,٦١٥	١٢,٥٩٨,٦١٥
١,٢٦٩,٨٤٣	١,٢٦٩,٧٨٠	٤٩٣,٧٤٥	٨٤٤,٠٤٣	١,٨٠٢,٤٥٥	١,٩٦٦,١٢٣	-	-	(٢٨٤,١٢٤)	(٢٨٤,١٢٤)	٣,٨٩٨,٣٤٠	٣,٨٩٨,٣٤٠
٧,٤٥٥,٤٦٩	٨,٤٨٧,٥٣٣	٧١٨,٦٢١	١,٠٧٤,٦٧٧	٩٢٢,٣٥٨	١,٠٣٨,٠٢٥	-	-	٢,٥٠٠	٢,٥٠٠	٩,٧٠٣,٢٧٥	٩,٧٠٣,٢٧٥
١,٥٧٣,٠٦٦	١,٤٨٧,٠٨٩	-	-	-	-	-	-	(٨٤,٩٧٧)	(٨٤,٩٧٧)	١,٣٨١,٤٣٨	١,٣٨١,٤٣٨
-	-	-	-	-	-	١,٢٢٣,٧٨٧	٩٣٦,٥١٠	-	-	١,٢٢٣,٧٨٧	٩٣٦,٥١٠
٩,٠٢٨,٥٣٥	٩,٩٧٤,٦٢١	٩,٠٨٨,٦٦٨	١,٠٧٤,٦٧٧	٩٢٢,٣٥٨	١,٠٣٨,٠٢٥	١,٢٢٣,٧٨٧	٩٣٦,٥١٠	(٨٧,٧٤٤)	(٨٧,٧٤٤)	١٢,٢١٧,٨٠٧	١٢,٢١٧,٨٠٧
٣,٥٩٠,٣٢٦	٣,٧٨٥,٦٦٨	٣١٤,٤٥٢	٣٨٨,٠٩٥	٢٨٤,٩٠٨	٣٢٢,٨٨٥	-	-	(٨٧,٣٤١)	(٨٧,٣٤١)	٤,٢٨٩,٢٠٨	٤,٢٨٩,٢٠٨
٣٠٦,٣٦٤	٢٥٦,٥٨٠	٣١,٦٣٦	٥١,٦١١	٢٤٤,١٨٩	٣٥٠,١١٦	-	-	-	-	٤٥٨,٢٩٧	٥٩٢,١٨٩
٢٨٧,٠٠٠	٢٥٧,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٥٧,٠٠٠	٢٥٧,٠٠٠
١٩٤,٣١٩	٢١١,٢٢٧	٣٦٧	(٢٠٠)	-	-	-	-	-	-	٢٠٤,٢١٧	١٩٤,٦٨٦
٥٦٥,٣٥٠	٦٢٢,٧٢٤	-	-	٣٧,١٢٧	١٨٤,٦٥٠	-	-	-	-	٨١٥,٩٥٤	٧٠٢,١٨٧
٤,٩١٣,٣٥٩	٤,١٤٢,٢١٠	٣٨٦,٩٥٥	٤٠٣,١٨٦	٥٤١,٢٢٤	٨٦٦,٧٥٦	-	-	(٨٢,٤٧٧)	(٨٢,٤٧٧)	٥,٧٢٣,٠٧١	٥,٧٢٣,٠٧١
٤,١١٥,١٧٦	٣,٩٤٨,٤٨٤	٣٥٦,٦٦٦	٤٧٠,٩٩٦	٣٨٢,١٢٤	٤٤١,٩٦٤	١,٢٢٣,٧٨٧	٩٣٦,٥١٠	-	-	٥,٨٥٠,٠٤٧	٥,٨٥٠,٠٤٧
(١٥٤,٤٦٠)	(٦٦٥,٢٤٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٥٤,٤٦٠)	(٦٦٥,٢٤٧)
٧٢,٦٣٩	٩٨,٠٢٠	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٨,٠٣٠	٢٢,٦٣٩
٤,٠٣٣,٣١٧	٣,٢٠٧,٥٤٤	٣٥٦,٦٦٦	٤٧٠,٩٩٦	٣٨٢,١٢٤	٤٤١,٩٦٤	١,٢٢٣,٧٨٧	٩٣٦,٥١٠	-	-	٥,٨٤٧,٩٨٤	٥,٨٤٧,٩٨٤
١٢٦,١٨٣,٢١٢	١٤٧,٠٠٠,٢٥٢	١٢,٨٣٤,٥٣٢	١١,٩٢٣,٨١٤	٣,٢٧٧,٤٤٢	٣,٢٥٤,٠٧٤	١٧,٠٦٤,٠٠٠	١٧,٠٦٤,٠٠٠	(٢,٧٨٩,٠٢٣)	(٢,٧٨٩,٠٢٣)	١٧٧,١٣٣,٦٦١	١٧٧,٧٧٧,٤٦٥
١٠,٩٦١,٧٧٢	١١,٦٦٥,٨٨٣	١,٥٢٧,٤٢١	٢,٠٢١,٤٤٨	٥١٣,٨٧٨	٩٢٨,١٦٤	-	-	(٢,٧٨٩,٠٢٣)	(٢,٧٨٩,٠٢٣)	١١,٦٨٢,٦٨٧	١١,٦٦٥,٠٠٥
٥٣٤,٤١٥	١,٧١٨,٢١٥	٩٢٦,١٢٣	١٧,٠٢٣٨	٤٠٠,٦٩٨	٤٤,٠٠٠	-	-	-	-	١,٥٠٩,٦٦٢	١,٥٠٩,٦٦٢

تتكون التغيرات الرأسمالية من التغيرات في الأرباح والمخلفات والأصول الرأسمالية بعد التكاليف والاستثمارات المخففة.

٢٦ معاملات الطرف ذي العلاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين الذين لديهم نفوذ مؤثر أو السيطرة على الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة وشركات خاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة من قبل المجموعة والمتأثرة بشكل جوهري من قبل هذه الأطراف. يتم اعتماد سياسات التسعير والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل مجلس الإدارة.

موظفو الإدارة الرئيسيون هم الأفراد الذين لديهم السلطة والمسئولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المنشأة أو المجموعة بشكل مباشر أو غير مباشر.

فيما يلي الأرصدة التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة في القائمة الموحدة للمركز المالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	الموجودات
		نعم تجارية مدينة ونعم أخرى
٦٦٨,٣٧٢	٧٠١,٨٠٦	شركة لاما العقارية ذ.م.م. - مشروع مشترك للشركة
٢١,٣٧٦	٣٦,٢٠٨	شركة فريزر سويتس اللوان - البحرين ذ.م.م. - شركة تابعة للمشروع المشترك
٧,٠١٢	١١,١٦٤	الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي - مساهم رئيسي
٦٩٦,٧٦٠	٧٤٩,١٧٨	
٧٥,٤٢٤	١٠٧,٥٩١	موظفي الإدارة الرئيسيين
		مكافآت نهاية الخدمة

تنتج الأرصدة القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، وهو بنون فائدة وغير مضمون. تقوم المجموعة فقط بعمل مخصص للاضمحلال مقابل أرصدة الأطراف ذات العلاقة عندما يكون هناك تأكيد فعلي بأن الديون لا يمكن استردادها. للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لم تسجل المجموعة أي اضمحلال للمبالغ المستحقة من قبل الأطراف ذات العلاقة.

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	الإيراد
٢٢,٦٤٠	٢١,٢٤٠	دخل إيجار العقارات ورسوم الخدمة / الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي
٢٤٠,١١٩	٢٨٨,٩٩١	دخل تشغيلي آخر / شركة لاما العقارية ذ.م.م.
٦٥,٣١٥	٦٦,٠٤٨	دخل من الشقق الخدمائية / شركة فريزر سويتس اللوان - البحرين ذ.م.م.
٢٤٧,٤٢٨	٢٨٢,٧٦٨	المصروفات
		تكلفة المبيعات / شركة لاما العقارية ذ.م.م.
٢٠٢٤	٢٠٢٥	موظفي الإدارة الرئيسيين
دينار بحريني	دينار بحريني	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٢٥٧,٠٠٠	٢٥٧,٠٠٠	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة (الإيضاح رقم ٢١)
٥٠,٤٠٠	٥٨,٣٠٠	مكافآت الإدارة قصيرة الأجل
٥٤٦,٢٨٨	٥٦٤,٤١٩	مكافآت نهاية الخدمة للإدارة
١٦,٨٦٨	٢٤,٩٤٥	
٨٧٠,٥٥٦	٩٠٤,٦٦٤	

٢٧ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

المقدمة

تقوم المجموعة بإدارة المخاطر من خلال عملية التحديد والمراقبة المستمرة للمخاطر التي تواجهها. تتعرض المجموعة بشكل رئيسي للمخاطر التشغيلية ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر العملة ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

مجلس الإدارة

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن إدارة المخاطر ككل والتصديق على استراتيجيات ومبادئ المخاطر.

اللجنة التنفيذية

إن اللجنة التنفيذية هي المسؤولة عن تقييم واعتماد أعمال واستراتيجيات المخاطر وخطط وسياسات الشركة والمجموعة.

لجنة التدقيق

تقوم لجنة التدقيق بمراجعة مدى كفاية أنظمة الرقابة الداخلية وسلامة إعداد التقارير المالية وفعالية وظائف التدقيق الداخلي والخارجي، والامتثال للقوانين والأنظمة ذات الصلة. كما ترفع لجنة التدقيق تقارير منتظمة إلى مجلس الإدارة بشأن التعرضات للمخاطر الجوهرية، والمخاطر الناتجة والإجراءات التي تتخذها الإدارة لإدارة هذه المخاطر.

المخاطر التشغيلية

المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسائر الناتجة عن عدم كفاية أو فشل العمليات الداخلية أو الأخطاء البشرية أو الأنظمة أو الأحداث الخارجية. لا تتوقع المجموعة إلغاء جميع المخاطر التشغيلية، ولكنها تستطيع إدارة وتقليل هذه المخاطر من خلال إطار الرقابة والمتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة، والمجموعة قادرة على إدارة هذه المخاطر. وتتضمن عملية الرقابة الفصل الفعال بين الوظائف وتقييم إجراءات الصلاحيات والتسويات وتثقيف الموظفين وتقييم العمليات.

مخاطر سعر الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة لتغيرات في أسعار الفائدة في السوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق يتعلق بالأساس بالقروض لأجل الخاصة بالمجموعة بأسعار الفائدة العائمة. بلغت القروض لأجل للمجموعة ٥,١٧١,٣٠١ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٥,٥٤١,٢٥٨ دينار بحريني).

إن التأثير على الدخل نتيجة للتغيرات المحتملة المعقولة (أي + ١٠٠ نقطة أساس) في أسعار الفائدة في السوق، مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، هو انخفاض بمبلغ وقدره ٥١,٧١٣ دينار بحريني (٢٠٢٤: ٥٥,٤١٣ دينار بحريني). من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في أسعار الفائدة في السوق مساو ومعاكس لتأثير الزيادة المبينة.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر سعر الفائدة على حساباتها المصرفية والودائع لأجل حيث أن هذه الودائع تودع لدى بنوك ذات سمعة جيدة وبمعدلات فائدة ثابتة محددة مسبقاً.

مخاطر العملة

إن مخاطر العملة هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة عندما يتم عرض الإيرادات والمصروفات بعملة تختلف عن العملة الرئيسية للمجموعة.

إن معظم معاملات المجموعة بالعملة الأجنبية هي بالدولار أمريكي. وبما أن الدينار البحريني مثبت بالدولار الأمريكي، فإن الأرصدة بالدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر عملة جوهرية.

٢٧ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي المخاطر التي تنتج عن عدم تمكن أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته الأمر الذي قد ينتج عن تحمل الطرف الآخر لخسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التأجيرية والاستثمارية، بما فيها الودائع لدى البنوك. في تاريخ إعداد التقر المالي، بلغت التعرضات القصوى للمجموعة لمخاطر الائتمان مخصصاً منها الخسائر الائتمانية المتوقعة مبلغ وقدره ٢٢,٨٧٠,٣٩٩ دينار بحريني (٢٠٢٤: ٢٤,٤٠٩,٤٩٩ دينار بحريني) والتي تمثل بعض الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى والأرصدة لدى البنك والودائع لأجل لدى بنوك تتمتع بسمعة جيدة. يتم إجراء تحليل للاضمحلال في تاريخ إعداد كل تقرير مالي، على أساس سياسة المجموعة لاضمحلال الموجودات المالية لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ مجموع مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل الموجودات المالية للمجموعة ١,٧١٩,٢٧٨ دينار بحريني (٢٠٢٤: ١,٦٣٠,٥٧٦ دينار بحريني).

تدار المخاطر الائتمانية من الايجارات المستحقة القبض من خلال مطالبة المستأجرين بدفع الإيجارات مقدماً ومن خلال الحصول على ودائع ضمان. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر بناءً على سجل تصنيف ائتماني واسع النطاق وقت إبرام اتفاقية الإيجار. يتم متابعة الذمم المدينة القائمة للمستأجرين بصورة منتظمة.

تركز مخاطر الائتمان

تقوم المجموعة بتقديم خدماتها لعدد كبير من الأفراد والشركات. يمثل رصيد أكبر خمسة عملاء ١٨,٩٪ من الذمم التجارية المدينة القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٢١,٠٪).

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر عدم مقدرة المجموعة من الوفاء بسداد التزاماتها عندما تكون مستحقة ضمن الظروف الاعتيادية والاضغوطات. تقوم المجموعة بتقليل مخاطر سيولتها عن طريق التأكد من توفر أموال كافية لديها. تتطلب شروط الإيجار الخاصة بالمجموعة من المستأجرين دفع مبالغ الإيجارات مقدماً. يتم عادة سداد الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى بشروط تسوية تتراوح ما بين ٣٠ إلى ٦٠ يوماً. يتم سداد القروض لأجل والتزامات عقد الإيجار وفقاً للاتفاقيات الأساسية وجداول السداد ذات الصلة.

يلخص الجدول التالي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر، بناءً على التواريخ التعاقدية للسداد غير المخصصة:

٢٠٢٥				
القيمة المدرجة	التدفقات النقدية	التدفقات النقدية	التدفقات النقدية	التدفقات النقدية
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
أكثر من ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهراً
خلال ١٢ شهراً	خلال ١٢ شهراً	خلال ١٢ شهراً	خلال ١٢ شهراً	خلال ١٢ شهراً
التزامات عقد الإيجار	٢,٤٣٥,٢٤٣	٧,٠٤١,٦٦٧	٢٥٠,٠٠٠	٦,٧٩١,٦٦٧
قروض لأجل	٥,١٧١,٣٠١	٦,٤٦٩,٩٠٦	٢,٢٨٦,٦٩٣	٤,١٨٣,٢١٣
أرباح أسهم لم يطالب بها بعد	٦٥٣,٠٢٧	٦٥٣,٠٢٧	٦٥٣,٠٢٧	-
ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى	٢,٤٢٣,٩٢٠	٢,٤٢٣,٩٢٠	٢,٤٢٣,٩٢٠	-
	١٠,٦٨٣,٤٩١	١٦,٥٨٨,٥٢٠	٥,٦١٣,٦٤٠	١٠,٩٧٤,٨٨٠
٢٠٢٤				
القيمة المدرجة	التدفقات النقدية	التدفقات النقدية	التدفقات النقدية	التدفقات النقدية
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
أكثر من ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهراً
خلال ١٢ شهراً	خلال ١٢ شهراً	خلال ١٢ شهراً	خلال ١٢ شهراً	خلال ١٢ شهراً
التزامات عقد الإيجار	٢,٤٥١,١٦٦	٧,٢٩١,٦٦٧	٢٥٠,٠٠٠	٧,٠٤١,٦٦٧
قروض لأجل	٥,٥٤١,٢٥٨	٦,٧٧٠,٣١٤	٣,٣٦٦,٨٤٥	٣,٤٠٣,٤٦٩
أرباح أسهم لم يطالب بها بعد	٦٦٥,٣١٣	٦٦٥,٣١٣	٦٦٥,٣١٣	-
ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى	٢,٦٢٣,٩٠٥	٢,٦٢٣,٩٠٥	٢,٦٢٣,٩٠٥	-
	١١,٢٨١,٦٤٢	١٧,٣٥١,١٩٩	٦,٩٠٦,٠٦٣	١٠,٤٤٥,١٣٦

٢٧ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

إدارة رأس المال
يتمثل الهدف الرئيسي لإدارة رأسمال المجموعة في التأكد بأن المجموعة تحتفظ بسيولة قوية ونسبة رأسمال عالية من أجل دعم أعمالها وزيادة الحد الأقصى للقيمة عند المساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال السنوات الحالية والسابقة. من أجل الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبالغ أرباح الأسهم المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لغرض إدارة رأس المال الخاص بالمجموعة، تشمل حقوق الملكية على أسهم رأس المال وأسهم الخزنة والاحتياطي القانوني واحتياطي استبدال أثاث وتركيبات والأرباح المبقاة وحقوق الملكية العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة والمقاسة بمبلغ وقدره ١٦٦,٥٦١,٤١٧ دينار بحريني للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ١٦٥,١٥٤,٩٧٤ دينار بحريني).

٢٨ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيم المدرجة للأرصدة لدى البنك والودائع لأجل والنقد والذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى والذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى وأرباح أسهم لم يطالب بها بعد تقارب قيمها العادلة بتاريخ إعداد التقرير المالي إلى حد كبير نتيجة للاستحقاقات قصيرة الأجل لتلك الأدوات (٢٠٢٤: نفسه).

كما إن القيم المدرجة للأدوات المالية طويلة الأجل والقروض لأجل والتزامات عقد الإيجار تقارب قيمها العادلة بتاريخ إعداد التقرير المالي حيث أنها تحمل فائدة / ربح (٢٠٢٤: نفسه).

٢٩ معلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتوافق مع العرض المطبق في السنة الحالية. ولم تؤثر عمليات إعادة التصنيف هذه على مجموع الموجودات أو مجموع المطلوبات أو مجموع حقوق الملكية صافي الربح أو المسجلة مسبقاً.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القوائم المالية المرحلية
الموحدة المختصرة
(مراجعة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦

هاتف : +973 1753 5455
فاكس : +973 1753 5405
manama@bh.ey.com
www.ey.com/mena
سجل تجاري رقم: 1-29977

إرنست ويونغ الشرق الأوسط
صندوق بريد 140
البرج الشرقي - الطابق 10
مركز البحرين التجاري العالمي
المنامة، مملكة البحرين



تقرير مراجعة حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة إلى السادة أعضاء مجلس إدارة شركة عقارات السيف ش.م.ب.

المقدمة

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لشركة عقارات السيف ش.م.ب. ("الشركة") وشركاتها التابعة (المشار إليهم معاً "المجموعة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، والتي تتكون من القائمة المرحلية الموحدة للمركز المالي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ والقائمة المرحلية الموحدة للدخل الشامل لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ والقوائم المرحلية الموحدة للتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والمعلومات الإيضاحية. إن إعداد وعرض هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ الخاص بالتقارير المالية المرحلية هو من مسؤولية مجلس الإدارة. إن مسؤوليتنا هي إصدار تقرير ختامي حول هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي للمراجعة رقم ٢٤١٠، مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل منقّق مستقل عن المؤسسة. تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية على توجيه استفسارات بشكل أساسي إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وإجراء مراجعة تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة هو أقل بكثير من نطاق التدقيق الذي يتم عمله حسب معايير التدقيق الدولية. وبالتالي، لا يمكننا ذلك من الحصول على تأكيدات حول إطلاعنا على جميع الأمور الهامة التي قد نتعرف عليها من خلال عملية التدقيق. لذا، فإننا لا نبدي رأي تدقيق حول هذه القوائم.

الخاتمة

بناءً على مراجعتنا، لم يصل إلى علمنا أي أمر يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤.

إرنست ويونغ

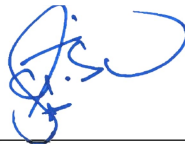
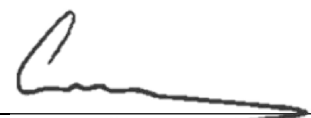
٢٨ يوليو ٢٠٢٦
المنامة، مملكة البحرين

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة المرحلية الموحدة للمركز المالي

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ منققة دينار بحريني	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مراجعة دينار بحريني	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
١٣٩,٣٨١,٠٧٩	١٣٩,٣٧٦,٢٧٣	٤	استثمارات عقارية
٤,٨٢٦,٣٤٣	٤,٥٦٢,٤٤٩		معدات وأثاث ومركبات
١٠,٠٤٧,٨٣٧	١٠,١٥٦,٦٣٧	٥	استثمار في مشروع مشترك
١٥٤,٢٥٥,٢٥٩	١٥٤,٠٩٥,٣٥٩		
			موجودات متداولة
٣,١٨١,٥٤١	٣,٦٠٥,١٩٦		ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى
٢٠,٣٥٧,٦٩٥	١٦,٨١٠,٩١٨	٦	أرصدة لدى بنك وودائع لأجل ونقد
٢٣,٥٣٩,٢٣٦	٢٠,٤١٦,١١٤		
١٧٧,٧٩٤,٤٩٥	١٧٤,٥١١,٤٧٣		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال
(٩٢٣,٨٨١)	(٩٢٣,٨٨١)	٩	أسهم الخزانة
٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠		احتياطي قانوني
٩٥,٣٩٩,٦١٠	٩٢,٧٨٤,٩٣٣		أرباح مبقاة
١٦٣,٤٧٥,٧٢٩	١٦٠,٨٦١,٠٥٢		حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم
٣,٠٨٥,٦٨٨	٢,٩٧٦,٩٧٧		حقوق غير مسيطرة
١٦٦,٥٦١,٤١٧	١٦٣,٨٣٨,٠٢٩		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
٢,٨٤٧,٨٥٨	٤,٤١٦,٥١٠	٧	قروض لأجل - الجزء غير المتداول
٢,٤١٧,٧١٢	٢,٤٠٨,٢٩٤	٨	التزامات عقد الإيجار - الجزء غير المتداول
٢٨١,٧٨٣	٢٨٥,٩٤٠		مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٥,٥٤٧,٣٥٣	٧,١١٠,٧٤٤		
			مطلوبات متداولة
٢,٣٢٣,٤٤٣	٤٠٣,٥٣٠	٧	قروض لأجل - الجزء المتداول
١٧,٥٣١	١٨,٣٩٥	٨	التزامات عقد الإيجار - الجزء المتداول
٦٥٣,٠٢٧	٦٥٢,٩٥٢	١١	أرباح أسهم لم يطالب بها بعد
٢,٦٩١,٧٢٤	٢,٤٨٧,٨٢٣		ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
٥,٦٨٥,٧٢٥	٣,٥٦٢,٧٠٠		
١١,٢٣٣,٠٧٨	١٠,٦٧٣,٤٤٤		مجموع المطلوبات
١٧٧,٧٩٤,٤٩٥	١٧٤,٥١١,٤٧٣		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


أحمد يوسف
الرئيس التنفيذي

سطام سليمان القصيبي
نائب رئيس مجلس الإدارة

عيسى محمد الجلبى
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

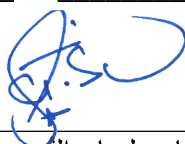
شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة المرحلية الموحدة المختصرة للدخل الشامل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح	
٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦		
مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة		
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني		
٤,٤٠٦,٥٤٩	٤,٠٧٨,٤٢٦	٢,١٨١,٨٤٣	٢,٠٠١,٢٩٧		الإيرادات
٦١٣,٩٥٦	٥٩٦,٠٥٠	٣٢١,٢٠٧	٢٤٣,٨٢٧		دخل إيجار العقارات ورسوم الخدمة
١,٤٠١,٦٠١	٨٧٠,٣٨٣	٨٠٥,٣٩١	٤٢٥,٥٣٩		الدخل من الشقق الخدمانية
					دخل الأنشطة الترفيهية والتسلية
٦,٤٢٢,١٠٦	٥,٥٤٤,٨٥٩	٣,٣٠٨,٤٤١	٢,٦٧٠,٦٦٣		
١,٦٧٨,٥٥٧	١,٥٢٧,٧١٠	٩١٤,٥٥٧	٧٨٤,٢٣٤		مخصوصاً منها: تكلفة الإيرادات
٤,٧٤٣,٥٤٩	٤,٠١٧,١٤٩	٢,٣٩٣,٨٨٤	١,٨٨٦,٤٢٩		إجمالي الربح
٦٤٧,٢٥٠	٦٠٦,٨٠٥	٣٢٠,٣٣٤	٢٦٤,١٧٨		دخل تشغيلي آخر
٤٧٥,٠٥٢	٤١٩,١٥٦	٢١١,٤٢٠	١٨٦,٥١٠		ربح من ودائع لأجل
٥,٨٦٥,٨٥١	٥,٠٤٣,١١٠	٢,٩٢٥,٦٣٨	٢,٣٣٧,١١٧		
٢,٢٠٢,٨١٠	٢,٢٤٧,٢٨٩	٩٩٢,١١٣	٩٣١,٩٢٢		المصروفات
٣٥٢,٠٠٥	٣٥٩,٥٠٧	١٦٥,٨٤٧	٢١٨,٠١١		مصروفات عامة وإدارية
٩٧,٩١٤	١٢٣,٥١٢	٢٩,٧٦٣	٥٧,٣٨٨		استهلاك
٣٠٦,١٢٨	٢٨٨,٨٨٦	١٥٢,٥٦٠	١٥١,٠٧٨		مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢,٩٥٨,٨٥٧	٣,٠١٩,١٩٤	١,٣٤٠,٢٨٣	١,٣٥٨,٣٩٩		تكاليف التمويل
٢,٩٠٦,٩٩٤	٢,٠٢٣,٩١٦	١,٥٨٥,٣٥٥	٩٧٨,٧١٨		الربح قبل تغيرات القيمة العادلة
(٣٣٢,٩٧٤)	(٣٣٢,٩٧٤)	(١٦٦,٤٨٧)	(١٦٦,٤٨٧)		للاستثمارات العقارية وحصة
٣٥,١٨٩	١٠٨,٨٠٠	٢٠,٩٩٨	٦٩,٤٨٢		المجموعة من ربح الاستثمار في
					المشروع المشترك
٢,٩٠٦,٩٩٤	٢,٠٢٣,٩١٦	١,٥٨٥,٣٥٥	٩٧٨,٧١٨		خسارة غير محققة للقيمة العادلة من
(٣٣٢,٩٧٤)	(٣٣٢,٩٧٤)	(١٦٦,٤٨٧)	(١٦٦,٤٨٧)		الاستثمارات العقارية
٣٥,١٨٩	١٠٨,٨٠٠	٢٠,٩٩٨	٦٩,٤٨٢		حصة المجموعة من ربح الاستثمار في
					المشروع المشترك
٢,٩٠٦,٩٩٤	٢,٠٢٣,٩١٦	١,٥٨٥,٣٥٥	٩٧٨,٧١٨		صافي الربح ومجموع الدخل الشامل
٢,٩٠٦,٩٩٤	٢,٠٢٣,٩١٦	١,٥٨٥,٣٥٥	٩٧٨,٧١٨		للفترة
٢,٩٠٦,٩٩٤	٢,٠٢٣,٩١٦	١,٥٨٥,٣٥٥	٩٧٨,٧١٨		العائد إلى:
٢,٧١٥,٦٨٤	١,٩٠٨,٤٥٣	١,٤٩٢,٤٩٥	٩٤١,٩٠٢		حامل أسهم الشركة الأم
(١٠٦,٤٧٥)	(١٠٨,٧١١)	(٥٢,٦٢٩)	(٦٠,١٨٩)		حقوق غير مسيطرة
٢,٩٠٦,٩٩٤	٢,٠٢٣,٩١٦	١,٥٨٥,٣٥٥	٩٧٨,٧١٨		
٢,٩٠٦,٩٩٤	٢,٠٢٣,٩١٦	١,٥٨٥,٣٥٥	٩٧٨,٧١٨		
٥,٩٠	٤,٢٢	٣,٢٠	٢,٠٨	١٢	النصيب الأساسي والمخفض للسهم في
					الأرباح العائد إلى حامل أسهم الشركة
					الأم (فلس)



أحمد يوسف
الرئيس التنفيذي



سليمان الفضيبي
نائب رئيس مجلس الإدارة



عيسى محمد نجيب
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة المرحلية الموحدة المختصرة للتدفقات النقدية
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو

٢٠٢٦ ٢٠٢٥

دينار بحريني دينار بحريني

٢,٦٠٩,٢٠٩ ١,٧٩٩,٧٤٢

٥٤٢,٩٢٦ ٤٦٣,٢٤٧

(٤٧٥,٠٥٢) (٤١٩,١٥٦)

٩٧,٩١٤ ١٢٣,٥١٢

٣٠٦,١٢٨ ٢٨٨,٨٨٦

٢٧,٠٥٦ ٢٧,٩٣٨

٣٣٢,٩٧٤ ٣٣٢,٩٧٤

(٣٥,١٨٩) (١٠٨,٨٠٠)

- (٣,٧٧٠)

٣,٤٠٥,٩٦٦ ٢,٥٠٤,٥٧٣

(٥٢٧,٧٨١) (٣٨٥,٤٥١)

(٧٤٣,٥٨٠) (٢١١,٢٩٢)

٢,١٣٤,٦٠٥ ١,٩٠٧,٨٣١

(٣٤,٨٨٦) (٢٣,٧٨١)

٢,٠٩٩,٧١٩ ١,٨٨٤,٠٥٠

(١١١,٩٣١) (١٩٩,٣٥١)

(٤٦١,٦٠٠) (٣٢٨,١٦٩)

- ٣,٧٧٠

٢,٥٦٤,٠٠٠ ٣,٠٤٢,٨٣٣

٦٧٧,٧٧٩ ٢٥٧,٤٣٩

٢,٦٦٨,٢٤٨ ٢,٧٧٦,٥٢٢

(٤,٠٩٦,٧٨٣) (٤,٥٢٣,٢٠٥)

(٥٢,٩٩١) -

(١٦٩,٧٩٦) (٣٥١,٢٦١)

(١٢٩,٣٢٢) (١٦٥,٠٥٠)

(١٢٥,٠٠٠) (١٢٥,٠٠٠)

(٤,٥٧٣,٨٩٢) (٥,١٦٤,٥١٦)

١٩٤,٠٧٥ (٥٠٣,٩٤٤)

٣,٧٩٥,٠٤١ ٥,٥٥٤,٨٦٢

٣,٩٨٩,١١٦ ٥,٠٥٠,٩١٨

الأنشطة التشغيلية

صافي الربح للفترة

تعديلات للبنود التالية:

استهلاك

ربح من ودائع لأجل

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

تكاليف التمويل

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

خسارة غير محققة للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية

حصة المجموعة من ربح الاستثمار في المشروع المشترك

مكسب من استبعاد معدات وأثاث ومركبات

الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل

تغيرات في رأس المال العامل:

ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى

ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى

مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين

صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية

شراء معدات وأثاث ومركبات

نفقات متكبدة من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

مكسب من استبعاد معدات وأثاث ومركبات

صافي التغيرات في الودائع لأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ٩٠ يوماً

ربح مستلم من ودائع لأجل

صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية

أرباح أسهم مدفوعة

شراء أسهم الخزانة

سداد قروض لأجل

تكاليف التمويل المدفوعة على القروض لأجل

سداد التزامات عقد الإيجار (بما في ذلك تكاليف التمويل)

التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية

صافي التغيرات في النقد وما في حكمه

النقد وما في حكمه في ١ يناير

النقد وما في حكمه في ٣٠ يونيو

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة المرحلية الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجعة)

حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم							إيضاح
رأس المال	أسهم الخزانة	احتياطي قانوني	أرباح مبقاة *	المجموع	حقوق غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	(٩٢٣,٨٨١)	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٩٥,٣٩٩,٦١٠	١٦٣,٤٧٥,٧٢٩	٣,٠٨٥,٦٨٨	١٦٦,٥٦١,٤١٧	في ١ يناير ٢٠٢٦
-	-	-	١,٩٠٨,٤٥٣	١,٩٠٨,٤٥٣	(١٠٨,٧١١)	١,٧٩٩,٧٤٢	صافي الربح ومجموع الدخل الشامل للفترة
-	-	-	(٤,٥٢٣,١٣٠)	(٤,٥٢٣,١٣٠)	-	(٤,٥٢٣,١٣٠)	أرباح أسهم معلنة
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	(٩٢٣,٨٨١)	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٩٢,٧٨٤,٩٣٣	١٦٠,٨٦١,٠٥٢	٢,٩٧٦,٩٧٧	١٦٣,٨٣٨,٠٢٩	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم							إيضاح
رأس المال	أسهم الخزانة	احتياطي قانوني	أرباح مبقاة *	المجموع	حقوق غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	(٦٩٩,٠٩٢)	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٩٣,٥٤٦,٠٧٢	١٦١,٨٤٦,٩٨٠	٣,٣٠٧,٩٩٤	١٦٥,١٥٤,٩٧٤	في ١ يناير ٢٠٢٥
-	-	-	٢,٧١٥,٦٨٤	٢,٧١٥,٦٨٤	(١٠٦,٤٧٥)	٢,٦٠٩,٢٠٩	صافي الربح ومجموع الدخل الشامل للفترة
-	-	-	(٤,٠٨٧,٨٤٥)	(٤,٠٨٧,٨٤٥)	-	(٤,٠٨٧,٨٤٥)	أرباح أسهم معلنة
-	(٥٢,٩٩١)	-	-	(٥٢,٩٩١)	-	(٥٢,٩٩١)	شراء أسهم الخزانة
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	(٧٥٢,٠٨٣)	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٩٢,١٧٣,٩١١	١٦٠,٤٢١,٨٢٨	٣,٢٠١,٥١٩	١٦٣,٦٢٣,٣٤٧	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

* تتضمن الأرباح المبقاة على مبلغ وقدره ٦٤٤,٠٩٢ دينار بحريني متعلق بالاحتياطي القانوني للشركات التابعة.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجعة)

١ الأنشطة

شركة عقارات السيف ش.م.ب. ("الشركة" أو "الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تأسست في مملكة البحرين ومسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة بموجب سجل تجاري رقم ٤٤٣٤٤. إن العنوان البريدي المسجل لمكتب الشركة الرئيسي هو ص.ب. ٢٠٠٨٤، مبنى ٢١٠٢، طريق ٢٨٢٥، مجمع ٤٢٨، ضاحية السيف، مملكة البحرين.

يشار إلى الشركة وشركاتها التابعة معاً بالمجموعة.

تزاوّل المجموعة بصورة أساسية الأنشطة العقارية وكما تقدم مرافق للألعاب الترفيهية والتسلية. تمتلك وتدير المجموعة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى ومجمع سيف المحرق وفريزر سويتس - السيف والسيف للترفيه ومرافق تجارية أخرى في مملكة البحرين. بالإضافة إلى ذلك، تدير الشركة، كجزء من اتفاقيات خدمات إدارة العقارات، العديد من العقارات في مملكة البحرين. بما في ذلك مشروع اللوان. مشروع اللوان مملوك لشركة لاما العقارية ذ.م.م. وهي مشروع مشترك للشركة.

لقد تم اعتماد إصدار القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة بناءً على قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠٢٦.

فيما يلي الشركات التابعة والمشروع المشترك للشركة وجميعهم مؤسس في مملكة البحرين:

الاسم	حصة الملكية		الأنشطة الرئيسية
	٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	
الشركات التابعة			
فريزر سويتس السيف - البحرين ذ.م.م.	٪١٠٠	٪١٠٠	إدارة الفندق والشقق السياحية المفروشة والمطاعم لخدمات إدارة السياحة.
شركة السيف للترفيه ذ.م.م.	٪١٠٠	٪١٠٠	إدارة المتنزهات الترفيهية والحدائق وأنشطة التسلية والألعاب الترفيهية الأخرى.
شركة مجمع المحرق ذ.م.م.	٪٧٢,٥	٪٧٢,٥	إدارة العقارات بما في ذلك المجمعات التجارية.
المشروع المشترك			
شركة لاما العقارية ذ.م.م.	٪٥٠	٪٥٠	الأعمال العقارية التجارية.

٢ أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

١-٢ أسس الإعداد

أعدت القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للمجموعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ الخاص بالتقارير المالية المرحلية.

لا تشتمل القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة على جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد قوائم مالية موحدة كاملة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي، ويجب أن تقرأ بالاقتران مع القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. بالإضافة إلى إنه ليس من الضروري أن تكون نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ دليلاً للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجعة)

٢ أسس الإعداد السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١-٢ أسس الإعداد (تتمة)

قامت المجموعة بإعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة على أساس أنها ستواصل العمل على أساس مبدأ الاستمرارية. يرى مجلس الإدارة بأنه لا توجد هناك أي أمور غير جوهرية مؤكدة التي من الممكن أن تسبب شكوك جوهرية حول هذه الفرضية. وقد توصلوا إلى اجتهادات مفادها أن هناك توقعات معقولة بأن المجموعة لديها المصادر الكافية للاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور، وفي فترة لا تقل عن ١٢ شهراً من نهاية فترة إعداد التقرير المالي.

٢-٢ العرف المحاسبي

أعدت القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. تم عرض القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة بالدينار البحريني لكونه العملة الرئيسة لعمليات الشركة وعملة إعداد التقارير المالية للمجموعة.

٣-٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة معتمدة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦

إن السياسات المحاسبية المعتمدة في إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة هي مطابقة لتلك التي تم اتباعها في إعداد القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦. ولم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير وتفسيرات جديدة أو معدلة أخرى تم إصدارها ولكنها غير إلزامي بعد.

تم تطبيق التعديلات التالية لأول مرة في سنة ٢٠٢٦، ولم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للمجموعة.

- التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ - بشأن تصنيف وقياس الأدوات المالية
- التحسينات السنوية التي أدخلت على معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية - المجلد رقم ١١
- التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ - بشأن العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة

٣ موسمية العمليات

نظراً للطبيعة الموسمية للشقق الخدماتية وقطاعات الترفيه والتسليّة، من المتوقع عادةً زيادة الإيرادات والأرباح التشغيلية خلال فترات العطلات والمناسبات. ومع ذلك، لا يوجد لدى إيجار العقارات ورسوم الخدمة عمليات ذات طبيعة موسمية.

٤ استثمارات عقارية

السنة	لفترة السنة أشهر
المنتهاية في	المنتهاية في
٣١ ديسمبر	٣٠ يونيو
٢٠٢٥	٢٠٢٦
مدققة	مراجعة
دينار بحريني	دينار بحريني

١٣٩,٢١٨,٦٩٦	١٣٩,٣٨١,٠٧٩	في بداية الفترة / السنة
(١٥٤,٤٦٠)	(٣٣٢,٩٧٤)	خسارة غير محققة للقيمة العادلة، صافي
(٧٨,٧٥٢)	-	استبعادات خلال الفترة / السنة
٣٩٥,٥٩٥	٣٢٨,١٦٨	النفقات المتكبدة خلال الفترة / السنة
١٣٩,٣٨١,٠٧٩	١٣٩,٣٧٦,٢٧٣	في نهاية الفترة / السنة

تتكون الاستثمارات العقارية للمجموعة من مجمع السيف بما في ذلك أعماله الرأسمالية قيد التنفيذ ومجمع مدينة عيسى وأجنحة فريزر - السيف ومجمع سيف المحرق وعقارات تجارية أخرى في مملكة البحرين. بلغت الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ المتعلقة بمجمع السيف مبلغ وقدره ١,١٥٤,٨٣٣ دينار بحريني كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٨٢٦,٦٦٥ دينار بحريني).

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجعة)

٤ استثمارات عقارية (تتمة)

تتضمن الاستثمارات العقارية لشركة مجمع المحرق ذ.م.م.، البالغ قيمتها ١٨,٥٧٥,٧٤٤ دينار بحريني (٢٠٢٥: ١٨,٩٠٨,٧١٨ دينار بحريني) على أرض مستأجرة تم تشييد مبنى مجمع المحرق عليها.

٥ استثمار في مشروع مشترك

السنة	لفترة الستة أشهر	المنتهاية في	المنتهاية في
٣١ ديسمبر	٣٠ يونيو	٢٠٢٥	٢٠٢٦
مدققة	مراجعة	دينار بحريني	دينار بحريني
٨,٤٧٥,٢٠٦	١٠,٠٤٧,٨٣٧		
١,٥٠٠,٠٠٠	-		
٧٢,٦٣١	١٠٨,٨٠٠		
١٠,٠٤٧,٨٣٧	١٠,١٥٦,٦٣٧		

في بداية الفترة / السنة

استثمار إضافي خلال الفترة / السنة

حصة المجموعة من الربح خلال الفترة / السنة

في نهاية الفترة / السنة

تم تسجيل حصة المجموعة من الربح لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ استناداً إلى الحسابات الإدارية غير المدققة للمشروع المشترك لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

لم يكن لدى المشروع المشترك أي التزامات محتملة جوهرية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. ولا يمكن للمشروع المشترك توزيع أرباح أسهمه إلا بعد الحصول على موافقة كلا الشريكين في المشروع. تم الإفصاح عن حصة المجموعة في الارتباطات الرأسمالية للمشروع المشترك في تاريخ إعداد التقارير المالية في الإيضاح رقم ١٣.

٦ أرصدة لدى بنك وودائع لأجل ونقد

٣١ ديسمبر	٣٠ يونيو	نقد في الصندوق
٢٠٢٥	٢٠٢٦	أرصدة لدى بنك (الإيضاح رقم ٦-١)
مدققة	مراجعة	ودائع لأجل (الإيضاح ٦-٢)
دينار بحريني	دينار بحريني	أرصدة لدى البنك وودائع لأجل ونقد
١١,٣٣٥	١١,٤٣٧	
٢,٣٧٨,٠٥٨	٢,٧٢٧,٩٩٦	
١٧,٩٦٨,٣٠٢	١٤,٠٧١,٤٨٥	
٢٠,٣٥٧,٦٩٥	١٦,٨١٠,٩١٨	
(١٤,٨٠٢,٨٣٣)	(١١,٧٦٠,٠٠٠)	
٥,٥٥٤,٨٦٢	٥,٠٥٠,٩١٨	

ودائع لأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ٩٠ يوماً

النقد وما في حكمه

٦-١ يتم الاحتفاظ بالأرصدة لدى البنك لدى بنوك تجارية في مملكة البحرين. تراوحت معدلات الربح على الأرصدة لدى البنك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ من ٠,١٥٪ إلى ٢,١٠٪ سنوياً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٠,١٥٪ إلى ٢,١٠٪ سنوياً).

٦-٢ يتم الاحتفاظ بالودائع لأجل لدى بنوك تجارية في مملكة البحرين. تراوحت معدلات الربح على الودائع لأجل كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ بين ٤,٤٥٪ إلى ٥,٣٠٪ سنوياً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٤,٨٥٪ إلى ٥,٤٠٪ سنوياً).

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجعة)

٧ قروض لأجل

شركة مجمع المحرق ذ.م.م.

خلال السنوات السابقة، حصلت الشركة التابعة للمجموعة، شركة مجمع المحرق ذ.م.م. على قرض لأجل من بنك تجاري في مملكة البحرين بقيمة ٦,٣ مليون دينار بحريني وذلك لتمويل تطوير مجمع سيف المحرق. وكان من المقرر سداد القرض في الأصل على أساس ٤٠ قسطاً ربع سنوي ابتداءً من شهر ديسمبر ٢٠١٨.

إلا أنه خلال سنتي ٢٠٢٠ و ٢٠٢١، تم تمديد فترة سداد القرض إلى تاريخ استحقاق جديد في شهر سبتمبر ٢٠٣٠. بلغ الرصيد القائم للقرض لأجل مبلغ وقدره ٤,٧٠٣,٣٣٩ دينار بحريني في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٤,٨٤٦,٧٥٣ دينار بحريني).

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، تم الانتهاء من إعادة جدولة القرض، وتم سداد أول قسط في شهر أبريل ٢٠٢٦. يسدّد القرض المعاد جدولته على ٣١ قسطاً ربع سنوي متساوياً قيمة كل منها ٧١,٧٠٧ دينار بحريني، بالإضافة إلى قسط نهائي بقيمة ٢,٦٣١,٠٥٨ دينار بحريني يستحق في ٣٠ ديسمبر ٢٠٣٣. يحمل القرض فائدة بنسبة ٢,٠٠٪ سنوياً بالإضافة إلى فائدة بمعدل بيبور لمدة ٣ أشهر. بلغ معدل الفائدة على القرض ٧,٠٩٪ سنوياً في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٦,٥٠٪ سنوياً) ويخضع القرض لعدد من الشروط التعاقدية، والتي سيتم تقييمها على أساس سنوي. القرض مضمون بضمانات مشتركة صادرة عن مساهمي شركة مجمع المحرق ذ.م.م. لصالح البنك، بالإضافة إلى ودیعة مودعة لدى البنك. ووفقاً للإدارة، فإن إعادة جدولة القرض تمثل عملية إعادة هيكلة مخططة تهدف إلى تسهيل تسوية القرض بشكل أفضل، ولا تعزى إلى الصراع الإقليمي المستمر.

يخضع القرض لأجل لشروط تعاقدية يجب على شركة مجمع المحرق ذ.م.م. الالتزام بها. في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، تم الالتزام بجميع الشروط التعاقدية باستثناء ما يلي:

(أ) يجب ألا تقل نسبة تغطية خدمة التسهيل عن ١,٢٥ مرة في جميع الأوقات خلال فترة استحقاق التسهيل بالنسبة للمستأجر.

على الرغم من عدم الامتثال بالشروط التعاقدية المتعلقة بالقرض كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، لم يتم تصنيف القرض على أنه متداول. ويرجع ذلك إلى أنه، وفقاً لاتفاقية القرض، يتم تقييم هذه الشروط التعاقدية سنوياً استناداً إلى القوائم المالية المدققة لشركة مجمع المحرق ذ.م.م. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تم تسجيل خرق لنفس الشروط التعاقدية المتعلقة بالقرض؛ ومع ذلك، لا يزال القرض مصنفاً على أنه غير متداول نتيجة لحصول الشركة على إعفاء من البنك بشأن هذا الخرق بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. يسمح هذا الإعفاء لشركة مجمع المحرق ذ.م.م. بالاحتفاظ بالقرض وفقاً لشروطه الأصلية.

شركة السيف للترفيه ذ.م.م.

خلال السنوات السابقة، حصلت الشركة التابعة للمجموعة، شركة السيف للترفيه ذ.م.م. على تسهيل قرض من بنك تجاري في مملكة البحرين بإجمالي قيمة ٤ مليون دينار بحريني وذلك لتمويل مشروع المركز الترفيهي العائلي الليوان في منطقة الهملة. سيتم سداد أصل مبلغ القرض والربح على أساس أقساط ربع سنوية ابتداءً من ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ حتى ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٦. القرض هو عبارة عن مريحة متجددة تحمل معدل ربح بنسبة ٧,٥٠٪ سنوياً في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٧,٥٠٪ سنوياً). تم ضمان القرض مقابل الضمانات الصادرة من قبل الشركة لصالح البنك. بلغ الرصيد القائم للقرض لأجل مبلغ وقدره ١١٦,٧٠١ دينار بحريني في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٣٢٤,٥٤٨ دينار بحريني).

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، التزمت شركة سيف للترفيه ذ.م.م. بجميع الشروط التعاقدية للقرض (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: نفسه).

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجعة)

٧ قروض لأجل (تتمة)

فيما يلي التغيرات في القروض لأجل خلال الفترة / السنة:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مدققة دينار بحريني	لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مراجعة دينار بحريني	في بداية الفترة / السنة مبالغ مسددة خلال الفترة / السنة
٥,٥٤١,٢٥٨ (٣٦٩,٩٥٧)	٥,١٧١,٣٠١ (٣٥١,٢٦١)	في نهاية الفترة / السنة
٥,١٧١,٣٠١	٤,٨٢٠,٠٤٠	فيما يلي الأجزاء المتداولة وغير المتداولة الخاصة بالقروض لأجل:
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مدققة دينار بحريني	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مراجعة دينار بحريني	غير المتداولة المتداولة
٢,٨٤٧,٨٥٨ ٢,٣٢٣,٤٤٣	٤,٤١٦,٥١٠ ٤٠٣,٥٣٠	
٥,١٧١,٣٠١	٤,٨٢٠,٠٤٠	

٨ التزامات عقد الإيجار

يمثل رصيد التزامات عقد الإيجار القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية المتعلقة بالأرض المستأجرة، وسينتهي عقد الإيجار في شهر فبراير ٢٠٥٤. يتم عرض المبلغ المقابل للحق في استخدام الموجودات كجزء من الاستثمارات العقارية. راجع الإيضاح رقم ٤.

يتم خصم مدفوعات الأرض المستأجرة باستخدام عامل خصم بنسبة ٩,٦٦٪ سنوياً.

فيما يلي التغيرات في التزامات عقد الإيجار:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مدققة دينار بحريني	لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مراجعة دينار بحريني	في بداية الفترة / السنة مدفوعات عقود الإيجار خلال الفترة / السنة تكاليف التمويل للفترة / السنة
٢,٤٥١,١٦٦ (٢٥٠,٠٠٠) ٢٣٤,٠٧٧	٢,٤٣٥,٢٤٣ (١٢٥,٠٠٠) ١١٦,٤٤٦	في نهاية الفترة / السنة
٢,٤٣٥,٢٤٣	٢,٤٢٦,٦٨٩	

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجعة)

٨ التزامات عقد الإيجار (تتمة)

فيما يلي الأجزاء المتداولة وغير المتداولة لالتزامات عقد الإيجار:

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر
٢٠٢٦	٢٠٢٥
مراجعة	مدققة
دينار بحريني	دينار بحريني
٢,٤٠٨,٢٩٤	٢,٤١٧,٧١٢
١٨,٣٩٥	١٧,٥٣١
٢,٤٢٦,٦٨٩	٢,٤٣٥,٢٤٣

غير المتداولة
المتداولة

٩ أسهم الخزنة

خلال الفترة، لم يتم شراء أي أسهم اضافية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: قامت الشركة خلال السنة بإعادة شراء ١,٩٠٥,٠٠٢ سهماً إضافياً من أسهمها الخاصة مقابل مبلغ وقدره ٢٢٤,٧٨٩ دينار بحريني). في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، بلغ إجمالي عدد أسهم الخزنة التي قامت الشركة بإعادة شرائها ٧,٦٨٦,٩٨٢ سهماً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٧,٦٨٦,٩٨٢ سهماً).

١٠ أرباح أسهم

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٢٦، وافق مساهمو الشركة على توزيع أرباح أسهم نهائية بواقع ٠,٠١٠ دينار بحريني للسهم وإجمالي ٤,٥٢٣,١٣٠ دينار بحريني فيما يتعلق بسنة ٢٠٢٥.

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ١٩ مارس ٢٠٢٥، وافق مساهمو الشركة على توزيع أرباح أسهم نهائية بواقع ٠,٠٠٩ دينار بحريني للسهم وإجمالي ٤,٠٨٧,٨٤٥ دينار بحريني فيما يتعلق بسنة ٢٠٢٤.

١١ أرباح أسهم لم يطالب بها بعد

الفترة الستة أشهر المنتهية في	السنة المنتهية في
٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر
٢٠٢٦	٢٠٢٥
مراجعة	مدققة
دينار بحريني	دينار بحريني
٦٥٣,٠٢٧	٦٦٥,٣١٣
٤,٥٢٣,١٣٠	٤,٠٨٧,٤١٥
(٤,٥٢٣,٢٠٥)	(٤,٠٩٩,٧٠١)
٦٥٢,٩٥٢	٦٥٣,٠٢٧

في بداية الفترة / السنة

أرباح أسهم معلنة خلال الفترة / السنة (الإيضاح رقم ١٠)

أرباح أسهم مدفوعة خلال الفترة / السنة

في نهاية الفترة / السنة

١٢ الربح للسهم

الفترة الستة أشهر المنتهية في	الفترة الثلاثة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو	٣٠ يونيو
٢٠٢٥	٢٠٢٦
٣٠ يونيو	٣٠ يونيو
٢٠٢٥	٢٠٢٦
١,٩٠٨,٤٥٣	٢,٧١٥,٦٨٤
١,٤٩٢,٤٩٥	٩٤١,٩٠٢
٤٥٣,٩٩٧,٨٤٥	٤٥٢,٣١٣,٠١٨
٤٥٢,٣١٣,٠١٨	٤٥٣,٩٩٧,٨٤٥
٤,٢٢	٥,٩٠
٣,٢٠	٢,٠٨

الربح للفترة العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم (دينار بحريني)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة

النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الأرباح (فلس)

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجعة)

١٢ الربح للسهم (تتمة)

لم يتم عرض الربح المخفض للسهم بصورة منفصلة وذلك نتيجة لعدم إصدار الشركة أية أدوات مالية قد يكون لها تأثير مخفض.

١٣ ارتباطات والتزامات محتملة

(أ) ارتباطات النفقات الرأسمالية

فيما يلي ارتباطات النفقات الرأسمالية القائمة للمجموعة كما هو بتاريخ إعداد التقرير المالي والتي لم يتم إثباتها بعد كالتزامات متعلقة بالمشاريع في المجمعات التجارية والعقارات الأخرى:

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر
٢٠٢٦	٢٠٢٥
مراجعة	مدققة
دينار بحريني	دينار بحريني
١,٥٠٥,٧٠٤	١,٢٩٧,٥٣٣
٩٩١,٢٥٤	٥٧١,٦٠٠
١٤٤,١٥٣	١٩٥,١٤٩
٦٧,٦٨٢	١٠٩,١٨٢
<u>٢,٧٠٨,٧٩٣</u>	<u>٢,١٧٣,٤٦٤</u>

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

شركة السيف للترفيه ذ.م.م.

فريزر سويتس السيف - البحرين

شركة لاما العقارية ذ.م.م.*

* تمثل حصة المجموعة في الارتباطات الرأسمالية للمشروع المشترك بتاريخ إعداد التقارير المالية.

(ب) ارتباطات أخرى

أبرمت شركة مجمع المحرق ذ.م.م. عقداً مع نادي المحرق ("المؤجر") لتسديد رسوم امتياز بنسبة ٢,٧٥٪ (٢٠٢٥: ٢,٧٥) من إجمالي دخل الإيجار، وذلك بشرط تحقيق تدفقات نقدية إيجابية والتي تم تحديدها على أنها فائض من إجمالي دخل الإيجار على إجمالي التكلفة التشغيلية للمجمع التجاري، وذلك اعتباراً من سنة ٢٠٢٢ حتى نهاية مدة عقد الإيجار في سنة ٢٠٥٤. في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، تم استحقاق مبلغ وقدره ٤٦,٨١٣ دينار بحريني لصالح المؤجر (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٣١,٦١٥ دينار بحريني).

بموجب بنود اتفاقية الإدارة المبرمة مع شركة فريزر سيرفسد ريزدانسيز بيه تي إي ليمتد، وهي شركة مسجلة في المملكة المتحدة، تلتزم شركة فريزر سويتس السيف - البحرين ذ.م.م. تعاقدياً بتخصيص مبلغ يعادل ٣٪ من إيراداتها السنوية لاستبدال الأثاث والتركيبات. وتقتصر المبالغ المخصصة على استبدال وتجديد الأثاث والتركيبات. بلغ مبلغ الالتزام ١٧,٨٨٢ دينار بحريني في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: لا شيء دينار بحريني).

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، لم يكن لدى الشركة أي التزام بسداد استثمار إضافي في المشروع المشترك (٢٠٢٥: لا شيء دينار بحريني). ومع ذلك، فقد التزمت الشركة بتقديم الدعم لمشروعها المشترك لتمكينه من الوفاء بالتزاماته في الوقت المناسب، بحيث يتمكن من مواصلة عملياته في المستقبل المنظور (٢٠٢٥: نفسه).

(ج) القضايا القانونية

ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، تكون المجموعة طرفاً في دعاوي قانونية. استناداً إلى المشورة القانونية التي حصلت عليها، لم تقم المجموعة بإثبات أي مخصص مقابل أي من هذه القضايا القانونية، حيث أن احتمالية وجود أي التزامات محتملة تجاه المجموعة تعد ضئيلة.

(د) الضمانات

قامت الشركة بالتوقيع على ضمان شراكة مقابل القرض لأجل الذي حصلت عليه من قبل شركة السيف للترفيه ذ.م.م. من بنك تجاري. بالإضافة إلى ذلك، وقعت الشركة بالاشتراك مع مساهم آخر عدة ضمانات شراكة مقابل القرض لأجل الذي حصلت عليه شركة مجمع المحرق ذ.م.م. من بنك تجاري. راجع الإيضاح رقم ٧.

١٤ معلومات قطاعات الأعمال

لأغراض إدارية، تم تقسيم أعمال المجموعة إلى أربع قطاعات أعمال رئيسية على النحو التالي:

- المجمعات التجارية والعقارات
- إدارة العقارات بما في ذلك المجمعات التجارية
- الشقق الخدمائية
- إدارة الشقق
- مرافق ترفيهية وتسلية
- تشغيل مرافق الألعاب الترفيهية والتسلية
- أخرى
- جميع الأنشطة الأخرى بخلاف إدارة العقارات والأنشطة الترفيهية

تتضمن عمليات المجمعات والعقارات على إدارة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى ومجمع سيف المحرق وعقارات أخرى في مناطق مثل مدينة حمد ومدينة عيسى وسار وأم الحصم. كما تتضمن إدارة عقارات أخرى كجزء من اتفاقيات خدمة إدارة العقارات.

الشقق الخدمائية تمثل فريزر سويتس السيف، التي تحقق دخلاً من تأجير شقق خدمائية مفروشة ومطاعم سياحية.

تملك وتشغل المجموعة مرافق الألعاب الترفيهية والتسلية في مختلف المجمعات التجارية الموجودة في مملكة البحرين بموجب اسمها التجاري ماجيك أيلاند وجامبولين وبيبله وهوا.

بالإضافة إلى ذلك، تحقق المجموعة أيضاً دخل آخر من الأرباح على الودائع لأجل والذي يتم تضمينه تحت بند "أخرى".

تراقب الإدارة النتائج التشغيلية لوحدات أعمالها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات بشأن تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس الربح أو الخسارة التشغيلية.

يتم تحقيق جميع مبيعات وأرباح المجموعة في مملكة البحرين.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجعة)

١٤ معلومات قطاعات الأعمال (تتمة)

المجمعات التجارية والعقارات الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		الشقق الخدماتية الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		الترفيه والتسليّة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		القطاعات الأخرى الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		الاستيعادات الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		الموحدة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥
مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
٢,٠٧٢,٠٧٩	٢,٢٥٢,٢٤٧	٢٤٣,٨٢٧	٣٢١,٢٠٧	٤٢٥,٥٣٩	٨٠٥,٣٩١	-	-	(٧٠,٧٨٢)	(٧٠,٤٠٤)	٢,٦٧٠,٦٦٣	٣,٣٠٨,٤٤١
٣٠٦,٧٥٤	٣٥٦,٥٥٠	١٤٠,٧٣٢	١٣٢,٦٧٦	٤٢٠,١٥٥	٥٠٨,٣٦٠	-	-	(٨٣,٤٠٧)	(٨٣,٠٢٩)	٧٨٤,٢٣٤	٩١٤,٥٥٧
١,٧٦٥,٣٢٥	١,٨٩٥,٦٩٧	١٠٣,٠٩٥	١٨٨,٥٣١	٥,٣٨٤	٢٩٧,٠٣١	-	-	١٢,٦٢٥	١٢,٦٢٥	١,٨٨٦,٤٢٩	٢,٣٩٣,٨٨٤
٣٠٠,٧٠١	٣٥٦,٣٠٢	١٤,٦٢٨	١٥,٦٧٩	(٢,٤٤٩)	٦,١٧١	-	-	(١٧,٧٤٣)	(٢٥,٤٨١)	٢٦٤,١٧٨	٣٢٠,٣٣٤
-	-	-	-	-	٢١١,٤٢٠	١٨٦,٥١٠	٢١١,٤٢٠	-	-	١٨٦,٥١٠	٢١١,٤٢٠
٢,٠٣٥,٠٦٧	٢,٢١٩,٦٦٢	١١٧,٧٢٣	٢٠٤,٢١٠	٢,٩٣٥	٣٠٣,٢٠٢	١٨٦,٥١٠	٢١١,٤٢٠	(٥,١١٨)	(١٢,٨٥٦)	٢,٣٣٧,١١٧	٢,٩٢٥,٦٣٨
المصروفات											
٨٤٤,٢٧٧	٨٦٧,٥٦٥	٨٢,٨٠٥	٧٨,٤٤٦	٤٠,٩١٧	٥٨,٩٥٨	-	-	(٥,١١٨)	(١٢,٨٥٦)	٩٣١,٩٢٢	٩٩٢,١١٣
٧٤,٧٠٧	٧٠,٧٣١	٩٢,٥٢٧	٨,٨٦٨	٥٠,٧٧٧	٨٦,٢٤٨	-	-	-	-	٢١٨,٠١١	١٦٥,٨٤٧
٦١,٥٤٩	٣١,٥٠٦	(٤,١٦١)	(١,٧٤٣)	-	-	-	-	-	-	٥٧,٣٨٨	٢٩,٧٦٣
١٤٨,٤٤٤	١٤٢,٠٦٦	-	-	٢,٦٣٤	١٠,٤٩٤	-	-	-	-	١٥١,٠٧٨	١٥٢,٥٦٠
١,١٢٨,٩٧٧	١,١١١,٨٦٨	١٧١,١٧١	٨٥,٥٧١	٩٤,٣٢٨	١٥٥,٧٠٠	-	-	(٥,١١٨)	(١٢,٨٥٦)	١,٣٥٨,٣٩٩	١,٣٤٠,٢٨٣
الربح قبل تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحصة المجموعة من ربح (خسارة) الاستثمار في المشروع المشترك											
٩٣٧,٠٤٩	١,١٤٠,١٣١	(٥٣,٤٤٨)	١١٨,٦٣٩	(٩١,٣٩٣)	١٤٧,٥٠٢	١٨٦,٥١٠	٢١١,٤٢٠	-	-	٩٧٨,٧١٨	١,٠٨٥,٣٥٥
(١٦٦,٤٨٧)	(١٦٦,٤٨٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٦٦,٤٨٧)	(١٦٦,٤٨٧)
٦٩,٤٨٢	٢٠,٩٩٨	-	-	-	-	-	-	-	-	٦٩,٤٨٢	٢٠,٩٩٨
٨٤٠,٠٤٤	٩٩٤,٦٤٢	(٥٣,٤٤٨)	١١٨,٦٣٩	(٩١,٣٩٣)	١٤٧,٥٠٢	١٨٦,٥١٠	٢١١,٤٢٠	-	-	٨٨١,٧١٣	١,٤٣٩,٨٦٦

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

إيضاحات حول القوائم المالية المحلية الموحدة المختصرة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجعة)

١٤ معلومات قطاعات الأعمال (تتمة)

المجمعات التجارية والعقارات		الشفق الخدماتية		الترفيه والتسلية		القطاعات الأخرى		الإستيعادات		الموحدة	
السنة أشهر المنتهية في		السنة أشهر المنتهية في		السنة أشهر المنتهية في		السنة أشهر المنتهية في		السنة أشهر المنتهية في		السنة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو		٣٠ يونيو		٣٠ يونيو		٣٠ يونيو		٣٠ يونيو		٣٠ يونيو	
٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥
مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
دخل من العمليات الخارجية مخصوصاً منها: تكلفة الإيرادات	٤,٢١٩,٩٩٠	٤,٥٤٧,٣٥٧	٥٩٦,١٥٠	٦١٣,٩٥٦	٨٧٠,٣٨٣	١,٤٠١,٦٠١	-	(١٤١,٥٦٤)	(١٤٠,٨٠٨)	٥,٥٤٤,٨٥٩	٦,٤٢٢,١٠٦
	٥٦٨,٤٤٠	٦١٤,٦٢٧	٢٧٥,١٠٧	٢٣٧,٥٧٤	٨٥٠,٩٧٧	٩٩٢,٤١٤	-	(١٦٦,٨١٤)	(١٦٦,٠٥٨)	١,٥٢٧,٧١٠	١,٦٧٨,٥٥٧
إجمالي الربح	٣,٦٥١,٥٥٠	٣,٩٣٢,٧٣٠	٣٢٠,٩٤٣	٣٧٦,٣٨٢	١٩,٤٠٦	٤٠٩,١٨٧	-	٢٥,٢٥٠	٢٥,٢٥٠	٤,٠١٧,١٤٩	٤,٧٤٣,٥٤٩
دخل تشغيلي آخر ربح من ودائع لأجل	٥٩١,٩٠٤	٦٣٢,٢٤٧	٣٠,٩٥٩	٣٢,٣٣٧	١٧,٢٤٨	٣١,٨٠٤	-	(٣٣,٣٠٦)	(٤٩,١٣٨)	٦٠٦,٨٠٥	٦٤٧,٢٥٠
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٤١٩,١٥٦	٤٧٥,٠٥٢
	٤,٢٤٣,٤٥٤	٤,٥٦٤,٩٧٧	٣٥١,٩٠٢	٤٠٨,٧١٩	٣٦,٦٥٤	٤٤٠,٩٩١	-	(٨,٠٥٦)	(٢٣,٨٨٨)	٥,٠٤٣,١١٠	٥,٨٦٥,٨٥١
المصروفات مصروفات عامة وإدارية استهلاك مخصص / (استرجاع مخصص) الخسائر الائتمانية المتوقعة تكاليف التمويل	١,٩٨٢,٨١٩	١,٩٧٠,٣٥٦	١٩٤,٥٩٧	١٦٢,٤٥٠	٧٧,٩٢٩	٩٣,٨٩٢	-	(٨,٠٥٦)	(٢٣,٨٨٨)	٢,٢٤٧,٢٨٩	٢,٢٠٢,٨١٠
	١٤٢,٨٢٥	١٥٨,٧٨٦	١٠٩,٧٩١	١٨,٦٦٨	١٠٦,٨٩١	١٧٤,٥٥١	-	-	-	٣٥٩,٥٠٧	٣٥٢,٠٠٥
	١٢٢,١٨٧	٩٩,١١٢	١,٣٢٥	(١,١٩٨)	-	-	-	-	-	١٢٣,٥١٢	٩٧,٩١٤
	٢٨١,٨٠٢	٢٨٣,٥٦٦	-	-	٧,٠٨٤	٢٢,٥٦٢	-	-	-	٢٨٨,٨٨٦	٣٠٦,١٢٨
	٢,٥٢٩,٦٣٣	٢,٥١١,٨٢٠	٣٠٥,٧١٣	١٧٩,٩٢٠	١٩١,٩٠٤	٢٩١,٠٠٥	-	(٨,٠٥٦)	(٢٣,٨٨٨)	٣,٠١٩,١٩٤	٢,٩٥٨,٨٥٧
الربح قبل تغيرات القيمة العادلة في الاستثمارات العقارية وحصة المجموعة من ربح / (خسارة) الاستثمار في المشروع المشترك	١,٧١٣,٨٢١	٢,٠٥٣,١٥٧	٤٦,١٨٩	٢٢٨,٧٩٩	(١٥٥,٢٥٠)	١٤٩,٩٨٦	-	-	-	٢,٠٢٣,٩١٦	٢,٩٠٦,٩٩٤
	(٣٣٢,٩٧٤)	(٣٣٢,٩٧٤)	-	-	-	-	-	-	-	(٣٣٢,٩٧٤)	(٣٣٢,٩٧٤)
خسارة غير محققة للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية حصة المجموعة من ربح / (خسارة) الاستثمارات في المشروع المشترك	١٠٨,٨٠٠	٣٥,١٨٩	-	-	-	-	-	-	-	١٠٨,٨٠٠	٣٥,١٨٩
ربح / (خسارة) القطاع للفترة	١,٤٨٩,٦٤٧	١,٧٥٥,٣٧٢	٤٦,١٨٩	٢٢٨,٧٩٩	(١٥٥,٢٥٠)	١٤٩,٩٨٦	-	-	-	١,٧٩٩,٧٤٢	٢,٦٠٩,٢٠٩
النفقات الرأسمالية	٤٢٥,٦٧٢	٢٤٢,٠٤٧	٧٥,٦٦١	٣٢٢,٨٧٧	٢٦,١٨٧	٨,٦٠٧	-	-	-	٥٢٧,٥٢٠	٥٧٣,٥٣١
	٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر	٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر	٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر	٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر	٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر	٣٠ يونيو
٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥
مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
١٦١,٦٧٨,٤٠١	١٤٦,٤٨٣,٢١٢	١٢,٧٣٧,٠٨٦	١٢,٨٣٥,٥٣٢	٢,٨٨٤,١٠٦	٣,٢٩٦,٤٧٢	١٧,٩٦٨,٣٠٢	-	(٢,٧٨٨,١٢٠)	(٢,٧٨٩,٠٢٣)	١٧٤,٥١١,٤٧٣	١٧٧,٧٩٤,٤٩٥
١٠,٨٢٦,٣٨٥	١٠,٩٦١,٧٧٢	٢,٣٨٢,٧٨٣	٢,٥٢٧,٤٢١	٢٥٢,٣٩٦	٥٣٢,٩٠٨	-	-	(٢,٧٨٨,١٢٠)	(٢,٧٨٩,٠٢٣)	١٠,٦٧٣,٤٤٤	١١,٢٣٣,٠٧٨

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجعة)

١٥ معاملات وأرصدة الطرف ذي العلاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين الذين لديهم نفوذ مؤثر أو السيطرة على الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة وشركات خاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة من قبل المجموعة والمتأثرة بشكل جوهري من قبل هذه الأطراف. يتم اعتماد سياسات التسعير والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل مجلس الإدارة.

فيما يلي الأرصدة التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة في القائمة المرحلية الموحدة المختصرة للمركز المالي:

٣١ ديسمبر	٣٠ يونيو
٢٠٢٥	٢٠٢٦
مدققة	مراجعة
دينار بحريني	دينار بحريني

الموجودات

نمم تجارية مدينة ونمم أخرى

شركة لاما العقارية ذ.م.م. - مشروع مشترك للشركة

شركة فريزر سويتس اللبوان - البحرين ذ.م.م. - شركة تابعة للمشروع المشترك

الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي - مساهم رئيسي

٧٠١,٨٠٦	٥٨٠,٩٢٠
٣٦,٢٠٨	٤٩٥
١١,١٦٤	٣,٢٧٤

تنتج الأرصدة القائمة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، وهو بدون فائدة وغير مضمون. تقوم المجموعة فقط بعمل مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل أرصدة الأطراف ذات العلاقة عندما يكون هناك تأكيد فعلي بأن الديون لا يمكن استردادها. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، لم تسجل المجموعة أي مخصص اضمحلال مقابل المبالغ المستحقة من قبل الأطراف ذات العلاقة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: نفسه).

فيما يلي الأرصدة التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة في القائمة المرحلية الموحدة المختصرة للدخل الشامل:

لفترة الستة أشهر المنتهية في		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو	٣٠ يونيو	٣٠ يونيو	٣٠ يونيو
٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦
مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني

الإيرادات

دخل إيجار العقارات ورسوم الخدمة / الهيئة

العامة للتأمين الاجتماعي

دخل تشغيلي آخر / شركة لاما العقارية ذ.م.م.

دخل من الشقق الخدماتية / شركة فريزر سويتس

اللبوان - البحرين ذ.م.م.

١٠,٦٢٠	١٠,٦٢٠	٥,٣١٠	٥,٣١٠
١٢٣,٧٢٧	١٥٤,٩٧٤	٥٨,٧٣٧	٦٨,٦١٨
٣٢,٣٣٧	٣٠,٩٥٩	١٥,٦٧٩	١٤,٦٢٨

المصروفات

تكلفة المبيعات / شركة لاما العقارية ذ.م.م.

١٤١,٣٨٤	١٤١,٣٨٤	٧٠,٦٩٢	٧٠,٦٩٢
---------	---------	--------	--------

تعد شركة لاما العقارية ذ.م.م. مشروع مشترك للشركة، بالنسبة للرصيد ذي الصلة وحصة الأرباح راجع الإيضاح رقم ٥.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجعة)

١٥ معاملات وأرصدة الطرف ذي العلاقة (تتمة)

موظفي الإدارة الرئيسيين

موظفو الإدارة الرئيسيون هم الأفراد الذين لديهم السلطة والمسئولة عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة بشكل مباشر أو غير مباشر.

فيما يلي الأرصدة التي تمت مع موظفي الإدارة الرئيسيين والمتضمنة في القائمة المرحلية الموحدة المختصرة للمركز المالي:

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر
٢٠٢٦	٢٠٢٥
مراجعة	مدققة
دينار بحريني	دينار بحريني
١١٤,٦٠٦	١٠٧,٥٩١

مكافآت نهاية الخدمة

فيما يلي المعاملات التي تمت مع موظفي الإدارة الرئيسيين والمتضمنة في القائمة المرحلية الموحدة المختصرة للدخل الشامل:

لفترة الستة أشهر المنتهية في		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو	٣٠ يونيو	٣٠ يونيو	٣٠ يونيو	
٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	
مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٤٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٣٥,٩٠٠	١٨,٨٠٠	٢٢,٨٠٠	٥,٧٠٠	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة
٣٥٠,٤٥٤	٣٩٤,٠٧٢	١٢٢,٦٣٢	١٣٢,٨٢٣	مكافآت الإدارة قصيرة الأجل
٩,٦٤٤	٩,٩١٦	٤,٨٢٩	٤,٩٥٨	مكافآت نهاية الخدمة
٦٣٥,٩٩٨	٦٦٢,٧٨٨	١٥٠,٢٦١	١٤٣,٤٨١	

١٦ قياس القيمة العادلة

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس أو يتم الإفصاح عن قيمها العادلة في القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، بناءً على أدنى مستوى لمداخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس قيمتها العادلة ككل:

- المستوى ١ - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛ أو
- المستوى ٢ - تقنيات التقييم لأدنى مستوى والتي يمكن ملاحظة مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة المسجلة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- المستوى ٣ - تقنيات التقييم لأدنى مستوى والتي لا يمكن ملاحظة مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة 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 لمداخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس قيمتها العادلة ككل) في نهاية فترة إعداد كل تقرير مالي.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تشتمل الأدوات المالية على الموجودات والمطلوبات المالية.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجعة)

١٦ قياس القيمة العادلة (تتمة)

القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

تشتمل الموجودات المالية على ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى وأرصده لدى بنك وودائع لأجل ونقد. تشتمل المطلوبات المالية على ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى والتزامات عقد الإيجار وأرباح أسهم لم يطالب بها بعد وقروض لأجل. لم تكن هناك أي موجودات أو مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

إن القيم المدرجة للأرصدة لدى البنك والودائع لأجل والنقد والذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى والذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى وأرباح أسهم لم يطالب بها بعد تقارب قيمها العادلة بتاريخ إعداد التقرير المالي إلى حد كبير نتيجة للاستحقاقات قصيرة الأجل لتلك الأدوات (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: نفسه).

كما إن القيم المدرجة للأدوات المالية طويلة الأجل والقروض لأجل والتزامات عقد الإيجار تقارب قيمها العادلة بتاريخ إعداد التقرير المالي، نظراً لأنها تحمل فائدة / ربح (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: نفسه).

القيمة العادلة للأدوات غير المالية

تقيس المجموعة استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة. يتم تصنيف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال الفترة الحالية والسنة السابقة.

تم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية من قبل المجموعة بناءً على التقييمات التي تم إجراؤها داخلياً من قبل الإدارة استناداً إلى التقييمات التي تم إجراؤها من قبل مساحين مستقلين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٥: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥). المساحون متخصصون في قطاع تقييم هذه الأنواع من العقارات ولديهم خبرة حديثة في موقع وفئة العقارات التي يتم تقييمها. ومع ذلك تقوم المجموعة داخلياً بتحديث القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في حالة حدوث تغيرات جوهرية في افتراضات التقييم. تستند التقييمات التي تم إجراؤها على طريقة رسمة عائد الدخل وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

تم الإفصاح عن التغير في القيمة العادلة للموجودات غير المالية ضمن المستوى ٣ - الاستثمارات العقارية في الإيضاح رقم ٤.

١٧ تقييم القيم المدرجة للموجودات والتأثيرات الأخرى على القوائم المالية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، قامت الإدارة بتقييم القيم المدرجة للموجودات المالية والموجودات غير المالية للمجموعة، وذلك لتحديد مؤشرات الاضمحلال في القيمة أو الحاجة إلى إجراء تعديل على التقييم الناتج عن البيئة الجيوسياسية الحالية. واستناداً إلى المعلومات المتاحة في تاريخ إعداد التقرير المالي، استنتجت الإدارة إلى أن القيم المدرجة لهذه الموجودات تعكس بشكل معقول الظروف والمخاطر السائدة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

خلال هذه الفترة، شهدت الشركة بعض الاضطرابات التشغيلية. وقد تأثرت إيرادات شركة سيف للترفيه ذ.م.م. سلباً نتيجة الإغلاق المؤقت لبعض مراكز الترفيه لمدة تراوحت بين خمسة وسبعة أيام تقريباً نتيجة للنزاع الإقليمي المستمر. وبعد إعادة فتح هذه المراكز، ظلت مستويات الإقبال أقل من المعدلات المعتادة، مما أثر بشكل إضافي على الإيرادات خلال فترة إعداد التقرير المالي.

أما بالنسبة لفريرز سويتس سيف - البحرين، فقد انخفض متوسط معدل الإشغال، استناداً إلى عدد الغرف المتاحة لشهر يونيو ٢٠٢٦ مقارنة بالفترة المماثلة من سنة ٢٠٢٥، ويعود ذلك بالأساس إلى النزاع الإقليمي المستمر، الذي تسبب في اضطرابات في المجال الجوي وانخفاض في أعداد السياح الوافدين، مما أثر سلباً على الطلب. وعلى الرغم من زيادة عدد الغرف المتاحة بعد الانتهاء من مشروع التجديد، انخفضت إيرادات الغرف خلال الفترة نتيجة لانخفاض في مستويات الإشغال كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مقارنة بالفترة المماثلة من السنة السابقة. ومع ذلك، ظلت القيمة المدرجة للاستثمار العقاري لفريرز سويتس - سيف ضمن نطاق مقبول مقارنة بقيمته العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

١٧ تقييم القيم المدرجة للموجودات والتأثيرات الأخرى على القوائم المالية (تتمة)

ونظراً للطبيعة المتغيرة للوضع، تقرر الإدارة بأن التطورات المستقبلية قد تؤثر على الافتراضات الاقتصادية، وتقييمات مخاطر الائتمان وعمليات تقييم الموجودات في فترات إعداد التقارير المالية المستقبلية. وسيتم إثبات أي تأثيرات إضافية ناتجة عن معلومات جديدة أو تغيرات في الظروف بأثر مستقبلي وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعمول بها، بما في ذلك من خلال تحديث تقديرات الخسائر الائتمانية المتوقعة أو افتراضات التقييم أو تقييمات الاضمحلال في القيمة في الفترات اللاحقة. تواصل المجموعة مراقبة التطورات الإقليمية والعالمية عن كثب، وستقوم بتعديل افتراضاتها واجتهاداتها وتقديراتها كلما تطورت الظروف.

١٨ أرقام المقارنة

يتم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة عند الضرورة لتتوافق مع العرض المطبق في الفترة الحالية. إن إعادة التصنيفات هذه لم تؤثر على مجموع الموجودات أو مجموع المطلوبات أو مجموع حقوق الملكية أو صافي الربح المجموع المسجلة مسبقاً.