

ريف شركة التمويل العقاري ش.م.ب (مقفل)

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الصفحة	المحتويات
٢	١. جهات الاتصال والإدارة
٣ - ٤	٢. تقرير رئيس مجلس الإدارة
٥	٣. تقرير مستشار الرقابة الشرعية
٦	٤. تقرير مدقق الحسابات المستقل
٧	٥. بيان المركز المالي الموحد
٨	٦. بيان الدخل الموحد
٩	٧. بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٠	٨. بيان التدفقات النقدية الموحد
١١ - ٣٩	٩. الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

رقم السجل التجاري	:	٥٨٠٧٣، الصادر بتاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠٠٥
ترخيص مصرف البحرين المركزي	:	ش.ت/٠٠١ الصادر بتاريخ ٥ مايو ٢٠٠٥
مجلس الإدارة	:	السيد علي أحمد البغلي السيد سعود عبدالعزيز كانو السيد فيصل المتروك السيد ناصر عبدالهادي الغريبة السيد عبدالحميد محرز (من ٢ نوفمبر ٢٠١٧) السيد ياسر الجار السيد وليد الخاجة السيد سامر عبوجي (لغاية مايو ٢٠١٧)
الرئيس التنفيذي	:	السيد حسن ضيف
اللجنة التنفيذية	:	(الرئيس) السيد فيصل المتروك السيد ناصر عبدالهادي الغريبة السيد عبدالحميد محرز (من ٢ نوفمبر ٢٠١٧) السيد سامر عبوجي (لغاية مايو ٢٠١٧)
لجنة الترشيحات والمكافآت	:	(الرئيس) السيد علي أحمد البغلي السيد سعود عبدالعزيز كانو السيد فيصل المتروك
لجنة التدقيق وحوكمة الشركات	:	(الرئيس) السيد سعود عبدالعزيز كانو السيد ياسر الجار السيد وليد الخاجة
مستشار الرقابة الشرعية	:	الشيخ د. أسامة بحر
المكتب الرئيسي	:	برج كانو شقة ١١٤، مبنى ١٥٥ طريق ١٧٠٣، مجمع ٣١٧ ص.ب: ١٨٥٩٩ المنطقة الدبلوماسية، المنامة مملكة البحرين
البنوك	:	بنك الإثمار بنك الأهلي المتحد بيت التمويل الكويتي المصرف الخليجي التجاري بي أم أي بنك مصرف السلام بنك البحرين الإسلامي بنك البركة الإسلامي
مدققو الحسابات	:	بي دي أو الطابق ١٧ برج مكاتب الدبلوماسية التجاري ص.ب: ٧٨٧ المنامة مملكة البحرين

بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على سيد المرسلين نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

السلام عليكم جميعاً ورحمة الله وبركاته

حضرات السادة المساهمين الكرام،

يسرني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017م راجياً من العلي القدير أن ينال رضاكم وإستحسانكم.

كما يطيب لي أن أعلن أن شركتكم ريف شركة التمويل العقاري ش.م.ب (مقفلة) قد واصلت تحقيق النتائج المالية الإيجابية الأمر الذي إنعكس جلياً على صافي ربح السنة المالية المنتهية في عام 2017م بلغ 1.3 مليون دينار بحريني كان هو الأعلى منذ العام 2009م.

ولم تكن الزيادة في صافي الربح هي المؤشر الإيجابي الوحيد خلال العام 2017م فقد إرتفع مجموع أصول الشركة خلال العام المنصرم بأكثر من مليون دينار بحريني ووصل إلى حوالي 28 مليون دينار بحريني مقارنة بـ 27 مليون دينار بحريني للعام 2016م، كما إرتفع مجموع حقوق المساهمين ووصل إلى حوالي 27 مليون دينار بحريني، ونتيجة لذلك فقد إرتفع العائد على السهم ووصل إلى 5.9 فلس.

بالإضافة إلى سعي الشركة الدائم للوصول إلى أفضل النتائج وتحقيق الأهداف التي من خلالها تتمكن من تحقيق العائد المجزي الذي يعود بالنفع على المساهمين أولاً ومن أجل الإستمرار في تطوير العوائد وإستخدامها بالشكل الذي يتناسب مع مجريات الوضع الإقتصادي محلياً وعالمياً، فقد واصل مجلس الإدارة المحافظة على مستوى إيجابي للإيرادات التشغيلية والتي فاقت 2.2 مليون دينار بحريني، كما واصل إتباع سياسة تخفيض المصاريف إلى مستويات قياسية لم تشهدها الشركة من قبل.

إخواني المساهمين الكرام،

حرصاً من إخواني أعضاء مجلس الإدارة على تنفيذ مخرجات إجتماع الجمعية العمومية الغير عادية السابق فيما يخص تحويل نشاط الشركة إلى شركة إستثمارية، نحيطكم علماً بأن المجلس لم يدخر جهداً في تنفيذ القرار مع الأخذ بعين الإعتبار متطلبات مصرف البحرين المركزي "المجلد الخامس" والذي نصّ على أن تقوم الشركة بتصفية محفظة التمويل العقاري بالكامل، لذلك فقد قامت الشركة ببيع وتحويل محفظة التمويل إلى السادة بنك البركة الإسلامي - البحرين، الأمر الذي يُعد بحد ذاته إنجازاً في ظل الظروف الإقتصادية الصعبة حيث يعتبر الأول من نوعه في مملكة البحرين.



وعليه، فإن الشركة في صدد إنهاء جميع متطلبات مصرف البحرين المركزي والإجراءات القانونية لتغيير النشاط مع وزارة الصناعة والتجارة والسياحة.

وفي ضوء أداء الشركة للعام 2017م، فقد أوصى مجلس إدارة الشركة في إجتماعه المنعقد بتاريخ 15 فبراير 2018م برفع مقترح إلى السادة المساهمين في إجتماعهم السنوي بالموافقة على دفع أرباح نقدية لحاملي أسهم الشركة بواقع 1.1 مليون دينار بحريني، أي ما يعادل 5٪ من صافي رأس المال الصادر والمدفوع وذلك بعد الحصول على موافقة الجهات الرسمية.

كما أود أن أحيطكم علماً بأن دورة المجلس الحالي قد شارفت على الإنتهاء وعليه سيتم إختيار مجلس إدارة جديد عبر الانتخابات والتي ستجري في إجتماع الجمعية العمومية خلال العام 2018م. كما ويسعدني بالأصالة عن نفسي وعن جميع أعضاء مجلس الإدارة بالتقدم لكم بجزيل الشكر وعظيم الإمتنان على هذه الثقة التي أوليتموها لمجلس الإدارة خلال الأعوام الماضية والذي لم يتوانى في تقديم كل ما يملك من خبرة وجهود متواصلة لتحقيق أهداف الشركة الإستراتيجية والمالية متمنياً دوام التوفيق والنجاح لأعضاء مجلس الإدارة الجديد.

لا يفوتني أن أتقدم بالنيابة عن السادة المساهمين الكرام بخالص الشكر والتقدير إلى جميع أعضاء مجلس الإدارة لما بذلوه من خدمات جلييلة ومجهود وافر خلال الثلاث سنوات الماضية متمنيين لهم كل التوفيق والسداد.

وختاماً، أود أن أخص السادة المساهمين الكرام بالشكر الجزيل على الدعم المستمر والتوجيهات الحكيمة منذ تأسيس الشركة حتى يومنا هذا. والشكر موصول أيضاً إلى كافة الجهات الرسمية في مملكة البحرين وعلى وجه الخصوص مصرف البحرين المركزي ووزارة الصناعة والتجارة والسياحة وجهاز المساحة والتسجيل العقاري.

والله ولي التوفيق



أخوكم علي أحمد البغلي

رئيس مجلس الإدارة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد إمام الأنبياء والمرسلين وعلى آله وصحبه ومن والاه، وبعد

فقد عرض على المستشار الشرعي بالشركة الأعمال الاستثمارية والتمويلية والأنشطة التي قامت بها الشركة، كما قام المستشار الشرعي بمراجعة القوائم المالية المدققة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م.

وقد تم اجراء المراجعة بغرض إصدار رأي حول ما إذا كانت الشركة قد إتبعت مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية والفتاوى الصادرة عن المستشار الشرعي بالشركة، حيث تقع على الشركة مسؤولية التأكد من أن عملياتها يتم انجازها بالتوافق مع الضوابط الشرعية التي صدرت، وتنحصر مسؤوليتنا في بيان وابداء رأي مستقل حول ما قامت به الشركة خلال هذه السنة، وعليه فإنه تقرر ما يلي:

١ . إن عقود الشركة ومعاملاتها وعملياتها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ متوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

٢ . إن احتساب الشركة للأرباح وتحميلها للخسائر المتعلقة بالعمليات الإستثمارية متوافق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

٣ . إن العائدات المحققة من مصادر غير متوافقة مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية تم التبرع بها للأغراض الخيرية.

٤ . تم إحتساب الزكاة وفق المتطلبات الشرعية.

والله تعالى ولي التوفيق ،،

الشيخ الدكتور أسامة محمد بحر

المستشار الشرعي

## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي ريف شركة التمويل العقاري ش.م.ب (مقفلة)

### تقرير حول البيانات المالية الموحدة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لريف شركة التمويل العقاري ش.م.ب (مقفلة) ("الشركة") والشركات التابعة لها (ويشار لهم معاً "بالمجموعة") والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وبيان الدخل الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد، وبيان التدفقات النقدية الموحد، وملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة والإيضاحات الهامة الأخرى للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

### مسئولية مجلس الإدارة ومدقق الحسابات

إن إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير المحاسبة المالية الصادرة من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية هي مسؤولية إدارة المجموعة، وتتنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية الموحدة بناءً على أعمال التدقيق التي قمنا بتنفيذها.

### أساس الرأي

لقد تمت أعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق للمؤسسات المالية الإسلامية الصادرة من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. تتطلب هذه المعايير تخطيط والقيام بأعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية الموحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، كما تتطلب أعمال التدقيق القيام بإجراءات تدقيق معينة، على أساس الاختبار، للحصول على أدلة تدقيق مؤيدة للمبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية الموحدة. كما تتضمن أعمال التدقيق القيام بتقييم للسياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية التي تجريها الإدارة، وكذلك تقييم العرض العام للبيانات المالية الموحدة. باعتبارنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها توفر لنا أساساً مقبولاً لتمكيننا من إبداء رأينا.

### الرأي

برأينا، أن البيانات المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وأدائها المالي الموحد والتغيرات في حقوق الملكية الموحد، وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المالية الصادرة من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

طبقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني الصادر بالمرسوم بقانون رقم ٢١ لسنة ٢٠٠١ والدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي (المجلد ٥)، وفيما يتعلق بالشركة، نفيد: أن الشركة قامت بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن هذه البيانات المالية الموحدة متفقة معها، وأن المعلومات المالية المبينة في كلمة رئيس مجلس الإدارة متفقة مع البيانات المالية الموحدة، ولم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن الشركة قد خالفت أي من الأحكام ذات العلاقة من قانون الشركات التجارية البحريني، وقانون مصرف البحرين المركزي والمؤسسات المالية، أو دليل أنظمة مصرف البحرين المركزي (المجلد ٥ والأحكام النافذة من مجلد ٢) وتوجيهات مصرف البحرين المركزي، أو أحكام ترخيص الشركة وعقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة بصورة قد يكون لها تأثير مادي على أعمال الشركة أو مركزها المالي الموحد، كما قد تم إعطاء إيضاحات ومعلومات مرضية من قبل إدارة الشركة استجابة لكافة متطلباتنا.



**BDO**

المنامة - مملكة البحرين  
١٥ فبراير ٢٠١٨



ريف شركة التمويل العقاري ش.م.ب (مقفلة)  
بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(المبالغ مبينة بالدينار البحريني)

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إيضاحات	
			<b>الموجودات</b>
٧,٤٣٠,٤٣٧	٧,٧٨٨,٥٣٢	٤	النقدية وأرصدة لدى البنوك
١٤,٦٣٥,٩٦٢	١٦,١٠٧,٣٩٢	٥	استثمار في أوراق مالية
١,٤٤٧,٣٠٨	١,١٠٧,٣٤٩	٦	إجارة منتهية بالتمليك
٤١٤,٤٨٠	٤٤٤,٦٢٨	٧	عقارات قيد التطوير
٢,٥٩٣,٤٦٨	٢,١٣٢,٦٦٢	٨	استثمارات عقارية
٢٤٨,٤٥٤	٢١٢,٧٨٤	٩	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
١٥,٢٤٤	٨,٢٤٠	١٠	ممتلكات ومعدات
<b>٢٦,٧٨٥,٣٥٣</b>	<b>٢٧,٨٠١,٥٨٧</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
-	٥٠٧,١٧٨	١١	تمويل مرابحة
٤٧٦,٢٧٨	٣٧٢,٤٦٨	١٢	مطلوبات أخرى
<b>٤٧٦,٢٧٨</b>	<b>٨٧٩,٦٤٦</b>		
			<b>حقوق الملكية</b>
٢٤,٠٤٢,٩٠٠	٢٤,٠٤٢,٩٠٠	١٣	رأس المال
(١,٢٠٢,١٤٥)	(١,٢٠٢,١٤٥)	١٣	أسهم خزينة
١,٣٣٢,٥٢٤	١,٤٦٦,٤٢٧	(أ)١٤	الاحتياطي القانوني
٩٨٩,٤٦٣	٨١٣,٨٤٠	(ب)١٤	احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(١,١٢٧,٦٣٥)	(٤٣٨,١٣٥)	(ج)١٤	احتياطي تحويل العملات الأجنبية
-	(٩٨,٠٠١)		احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات
٢,٢٧٣,٩٦٨	٢,٣٣٧,٠٥٥		الأرباح المستبقة
<b>٢٦,٣٠٩,٠٧٥</b>	<b>٢٦,٩٢١,٩٤١</b>		
<b>٢٦,٧٨٥,٣٥٣</b>	<b>٢٧,٨٠١,٥٨٧</b>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

إن البيانات المالية الموحدة والإيضاحات من ١ إلى ٢٣ والمبينة على الصفحات من ٧ إلى ٣٩ قد تم اعتمادها والتصديق عليها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠١٨ وتم التوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل كل من:

سعود عبدالعزيز كانو

نائب رئيس مجلس الإدارة

علي أحمد البغلي

رئيس مجلس الإدارة

ريف شركة التمويل العقاري ش.م.ب (مقفلة)  
بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(المبالغ مبينة بالدينار البحريني)

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إيضاحات	الدخل
٦٥٥,٧٣٦ (٣٤٣,٥٢٣)	٣٦١,٢٠٨ (٢٠٧,٨٣١)	٦	إجمالي إيراد الإجارة ناقصاً: الاستهلاك على الإجارة المنتهية بالتمليك
٣١٢,٢١٣	١٥٣,٣٧٧		
٣٧,٨٧٥	١٢٠,٠٧٦		أرباح من استثمارات في المضاربة
٣٤٤,٥٠١	-		أرباح من تمويل مرابحة
٤,٤٠٢	٤,١٦٢		دخل رسوم من الأنشطة التمويلية
٦٩,٣٩٤	٧٤,٨٦٥	٨	صافي دخل الإيجارات من استثمارات عقارية
٤٣٣,٥١٠	٥٣٥,٧٤٧	١٦	دخل الاستثمار في أوراق مالية
١١٩,٢٨٦	١٠٢,٤٥٣	٨	صافي المكاسب من بيع استثمارات عقارية
٢,٠١٥,١٢٠	٩٩٤,١٤٨		صافي المكاسب من بيع استثمار في أوراق مالية
-	٤٨,٠٨٠		إسترداد مخصصات ذمم إيجارات متعلقة بعقود إجارة منتهية بالتمليك
٢٣١,١٠١	-		مخصصات غير مطلوبة لذمم إيجارات متعلقة بعقود إجارة منتهية بالتمليك، تمويل مرابحة وذمم أخرى مدينة
(٦٠١,٢١٩)	١٧١,٦٩١		صافي ربح/(خسائر) تحويل العملات الأجنبية
٢,٩٦٦,١٨٣	٢,٢٠٤,٥٩٩		
٣٧٨,١٢١	٢٣٣,٦٦٩		المصروفات
٣٠١,٣٦٠	٢٤٦,٢٣٥		تكاليف الموظفين
٢٣,٨٤١	٨,٤٠٤	١٠	المصروفات العمومية والإدارية
٤,٤٤٤	٨٥٥	٨	استهلاك ممتلكات ومعدات
-	٨٤٥		استهلاك الاستثمارات العقارية
٣,٥٦٧	٤,٩٠٤		تكاليف تمويلية
١,٠٤٤,٠١٦	٣٧٠,٦٥٩	٥	رسوم ومصاريف استثمارية
٥,٤٢٨	-	(٢٠)	خسائر غير محققة من إعادة تقييم القيمة العادلة لاستثمار في أوراق مالية
١,٧٦٠,٧٧٧	٨٦٥,٥٧١		احتياطات ومخصصات
١,٢٠٥,٤٠٦	١,٣٣٩,٠٢٨		صافي ربح السنة
٥,٣ فلس	٥,٩ فلس	١٧	العائد الأساسي والمخفف على السهم

إن البيانات المالية الموحدة والإيضاحات من ١ إلى ٢٣ والمبينة على الصفحات من ٧ إلى ٣٩ قد تم اعتمادها والتصديق عليها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠١٨ وتم التوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل كل من:

سعود عبدالعزيز كاتو

نائب رئيس مجلس الإدارة

علي أحمد البغلي

رئيس مجلس الإدارة

ريڤ شركة التمويل العقاري ش.م.ب (مقفل)  
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(المبالغ مبينة بالدينار البحريني)

المجموع	احتياطي القيمة				احتياطي القيمة العادلة				إيضاحات	
	الأرباح	العائلة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	احتياطي الأصول الخيرية	احتياطي العائلة	الاحتياطي	قانوني	أسهم خزينة		رأس المال
٢٧,٣٧٣,٤٣٩	٧,٣٣١,١٤١	-	-	٩٧	٩٨٩,٤٦٣	١,٢١١,٩٨٣	(١,٢٠٢,١٤٥)	٢٤,٠٤٢,٩٠٠	١٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
(١,١٤٢,٠٣٨)	(١,١٤٢,٠٣٨)	-	-	-	-	-	-	-	١٥	أرباح أسهم نقدية مدفوعة خلال سنة ٢٠١٥
(٩٧)	-	-	(٩٧)	-	-	-	-	-	٥	التغير في احتياطي الأصول الخيرية
(١,١٢٧,٦٣٥)	-	(١,١٢٧,٦٣٥)	-	-	-	-	-	-	٥	خسارة ناتجة من تحويل العملات الأجنبية
١,٢٠٥,٤٠٦	١,٢٠٥,٤٠٦	-	-	-	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
-	(١٢٠,٥٤١)	-	-	-	-	١٢٠,٥٤١	-	-	(١)١٤	المحول إلى الاحتياطي القانوني
٢٦,٢٣٠,٩٠٧	٦,٢٧٢,٩٦٨	-	(١,١٢٧,٦٣٥)	-	٩٨٩,٤٦٣	١,٣٣٢,٥٢٤	(١,٢٠٢,١٤٥)	٢٤,٠٤٢,٩٠٠	١٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
(١,١٤٢,٠٣٨)	(١,١٤٢,٠٣٨)	-	-	-	-	-	-	-	١٥	أرباح أسهم نقدية مدفوعة خلال سنة ٢٠١٦
(١٧٥,٦٢٣)	-	-	-	-	(١٧٥,٦٢٣)	-	-	-	-	صافي التغير في القيمة العادلة للاستهلاكات العقارية الناتجة من بيع الاستثمارات العقارية
(٩٨,٠٠١)	-	(٩٨,٠٠١)	-	-	-	-	-	-	٥	صافي خسائر غير محققة من التغير في القيمة العادلة لاستثمار في أوراق مالية
٦٨٩,٥٠٠	-	-	٦٨٩,٥٠٠	-	-	-	-	-	٥	أرباح ناتجة من تحويل العملات الأجنبية
١,٣٣٩,٠٢٨	١,٣٣٩,٠٢٨	-	-	-	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
-	(١٣٣,٩٠٣)	-	-	-	-	١٣٣,٩٠٣	-	-	(١)١٤	المحول إلى الاحتياطي القانوني
٢٦,٩٦١,٩٤١	٦,٣٣٧,٠٥٥	(٩٨,٠٠١)	(٤٣٨,١٣٥)	-	٨١٢,٨٤٠	١,٤٢٦,٤٢٧	(١,٢٠٢,١٤٥)	٢٤,٠٤٢,٩٠٠	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

ريف شركة التمويل العقاري ش.م.ب (مقفل)  
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(المبالغ مبينة بالدينار البحريني)

٢٠١٦ ديسمبر	٢٠١٧ ديسمبر	إيضاحات	
			<b>الأنشطة التشغيلية</b>
			صافي ربح السنة
			التسويات:
١,٢٠٥,٤٠٦	١,٣٣٩,٠٢٨		استهلاك ممتلكات ومعدات
٢٣,٨٤١	٨,٤٠٤	١٠	استهلاك إجارة منتهية بالتمليك
٣٤٣,٥٢٣	٢٠٧,٨٣١	٦	استهلاك استثمارات عقارية
٤,٤٤٤	٨٥٥	٨	صافي مكاسب محققة من بيع استثمارات عقارية
(١١٩,٢٨٦)	(١٠٢,٤٥٣)		مكاسب من بيع استثمار في أوراق مالية
(٢,٠١٥,١٢٠)	(٩٩٤,١٤٨)		صافي خسائر غير محققة من التغير في القيمة العادلة لاستثمار في أوراق مالية
١,٠٤٤,٠١٦	٣٧٠,٦٥٩	٥	(مكاسب)/ خسائر من تحويل عملات أجنبية لاستثمار في أوراق مالية
١,٤٥٥,٨٥٥	(٧٢٩,٦٧٦)		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
٤٣٨,٦٧٤	٣٥,٦٧٠		ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
(٩٩,٥٨١)	(١٠٣,٨١٠)		مطلوبات أخرى
٢,٢٨١,٧٧٢	٣٢,٣٦٠		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
٤,٤٣٩,٣٩٧	-		صافي التغير في تمويل مرابحة
-	(٣,٠٣٠,٣١٤)		صافي التغير في استثمارات مضاربة فما فوق ٩٠ يوماً
(٦,٦٧٤,٣٥٤)	(٢,٤٢٦,١٨٣)	٥	الإضافات في استثمار في أوراق مالية
(٢,٣٠٠)	(٣٠,١٤٨)	٧	الإضافات في عقارات قيد التطوير
(٣,١٥٥)	(١,٤٠٠)	١٠	شراء ممتلكات ومعدات
(١٠٠,٧٦٨)	-	٨	الإضافات في استثمارات عقارية
(١,١٢٧,٦٣٥)	٦٨٩,٥٠٠		صافي التغير في احتياطي تحويل العملات الأجنبية
٤٨٤,٥١٨	١٣٢,١٢٨		صافي التغير في الإجارة المنتهية بالتمليك
٣,٧٨٢,٢٣٢	٢,٢٠٩,٩١٧		المحصل من بيع استثمار في أوراق مالية
٢١٩,٧١٤	٣٨٦,٧٨١		المحصل من بيع استثمارات عقارية
٤٢٧	-		المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
١,٠١٨,٠٧٦	(٢,٠٦٩,٧١٩)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/ الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
			<b>الأنشطة التمويلية</b>
-	٥٠٧,١٧٨		تمويل مرابحة
(٩٧)	-		التغير في احتياطي الأعمال خيرية
(١,١٤٢,٠٣٨)	(١,١٤٢,٠٣٨)	١٥	أرباح أسهم نقدية مدفوعة
(١,١٤٢,١٣٥)	(٦٣٤,٨٦٠)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٢,١٥٧,٧١٣	(٢,٦٧٢,٢١٩)		صافي (النقص)/الزيادة في النقدية وما في حكمها
٥,٢٧٢,٧٢٤	٧,٤٣٠,٤٣٧		النقدية وما في حكمها كما في بداية السنة
٧,٤٣٠,٤٣٧	٤,٧٥٨,٢١٨	٤	النقدية وما في حكمها كما في نهاية السنة

(١) نشاط المجموعة ونظامها الأساسي

ريف شركة التمويل العقاري ش.م.ب (مقفلة) ("الشركة") والشركات التابعة لها (ويشار لهم معاً "بالمجموعة") هي شركة مساهمة بحرينية مقفلة وتدار كشركة تمويل إسلامية بموجب السجل التجاري رقم ٥٨٠٧٣، الممنوح من قبل وزارة الصناعة والتجارة، والترخيص رقم ش.ت/٠٠١ الصادر عن مصرف البحرين المركزي بتاريخ ٣ مايو ٢٠٠٥. بدأت الشركة عملياتها التجارية بتاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠٠٥.

تتلخص أنشطة المجموعة في الآتي:

- تقديم تسهيلات التمويل القصيرة والطويلة الأجل للمستهلكين لتمويل شراء وبناء العقارات؛
- تقديم التسهيلات الإيجارية مع إمكانية الشراء؛
- الاستثمار في العقارات والقطاعات الصناعية والزراعية والقطاعات الاقتصادية الأخرى بالإضافة إلى المتاجرة في أسهم الشركات والمؤسسات القائمة؛
- شراء وبيع العقارات وتطوير الأراضي التجارية والسكنية، بناء الوحدات التجارية والسكنية بهدف البيع أو الإيجار.

تنظم أنشطة المجموعة من قبل مصرف البحرين المركزي وهي مراقبة من قبل مستشار الرقابة الشرعية الذي تم تحديد مهامه من قبل مجلس الإدارة.

قرر مساهمو الشركة في آخر اجتماع للجمعية العمومية الغير اعتيادية المنعقد في ١٨ مايو ٢٠١٧ إلغاء ترخيص نشاطاتها التمويلية الخاضع لنظام مصرف البحرين المركزي. ولتسهيل عملية إلغاء الترخيص، كان على الشركة أن تقوم بوقف محفظة الإجارة أو بيعه. وقد قرر مجلس الإدارة بيع محفظة الإجارة وقامت الشركة بتحديد البنك المحلي الذي وافق على استحواذ أغلبية محفظة إجارة الشركة (اتفاقية مؤرخة في ٢٤ سبتمبر ٢٠١٧)، في حين سيتم تسوية الأقلية المتبقية من المحفظة مع الأطراف ذات الصلة. إن اتفاقية البيع لن تؤثر في القيمة الدفترية لأصول الإجارة المسجلة بالدفاتر. وقد عين مصرف البحرين المركزي خبيراً للتأكد من عدم تنفيذ الشركة لأي خدمات تمويلية مشرعة.

المقر الرئيسي للشركة مسجل في مملكة البحرين.

إن هيكل المجموعة موضح كما يلي:

الشركات التابعة

اسم الشركة التابعة	بلد التسجيل	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية الفعلية ٢٠١٧	نسبة الملكية الفعلية ٢٠١٦
فيرست ريف ش.م.ب (مقفلة)	مملكة البحرين	أنشطة عقارية في ممتلكات مملوكة أو مستأجرة	٪٩٩,٩	٪٩٩,٩
شركة ريف إنفستمننت يو كي ش.م.ب (مقفلة)	مملكة البحرين	العهددة والصناديق والهيئات المالية المتشابهة - شركة ذات غرض خاص	٪٩٩,٩	٪٩٩,٩



## ٢) أساس الإعداد

لقد تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل بتقييم الاستثمارات العقارية، والاستثمار في الأوراق المالية واللذان يتم قياسهما بالقيمة العادلة. لقد تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

### أ) بيان الالتزام

أعدت البيانات المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المالية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ومبادئ وقواعد الشريعة الإسلامية المحددة من قبل مستشار الرقابة الشرعية للمجموعة وطبقاً لقانون الشركات التجارية البحريني وقانون مصرف البحرين المركزي والمؤسسات المالية والدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي (المجلد رقم ٥ والأحكام النافذة من المجلد رقم ٢) وتوجيهات مصرف البحرين المركزي والقوانين والقرارات المتعلقة بها وأحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة وفقاً لمتطلبات هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. تستخدم المجموعة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي للامور التي لا تنطوي تحت مظلة معايير المحاسبة الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

### ب) قواعد وأساسيات الشريعة الإسلامية

عينت المجموعة مستشاراً للرقابة الشرعية تماشياً مع قوانين عقد التأسيس. يقوم مستشار الرقابة الشرعي بمراجعة التزام المجموعة بأساسيات الشريعة العامة والفتاوى الصادرة والقوانين والتوجيهات في وجه الخصوص. وتشمل عملية المراجعة فحص الأدلة المتعلقة بالتوثيق والإجراءات المتبعة من قبل المجموعة لضمان تنفيذ الأنشطة تماشياً مع أساسيات الشريعة الإسلامية.

تتجنب المجموعة في أداء عملياتها تحصيل إيرادات من مصادر غير إسلامية. أما الإيرادات التي يتم تحصيلها عن طرق غير إسلامية فإنه يتم تخصيصها للتبرعات أو يتم اتخاذ إجراءات تجاه هذه الإيرادات عن طريق توجيهات مستشار الرقابة الشرعية.

### ج) العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم عرض البيانات المالية الموحدة بالدينار البحريني وهي العملة الوظيفية للمجموعة.

### د) أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة اعتباراً من تاريخ انتقال حق السيطرة عليها بشكل فعال إلى أن يحين التاريخ الذي تتوقف فيه السيطرة الفعلية على الشركة التابعة، وتتحقق السيطرة الفعلية عندما يكون لدى الشركة الأم القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة التابعة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها. جميع الأرصدة والعمليات والأرباح / الخسائر غير المحققة بين شركات المجموعة يتم إلغاؤها عند توحيد البيانات المالية الموحدة.

(٢) أساس الإعداد - تابع

(هـ) التقديرات المحاسبية والأحكام الجوهرية

تضع المجموعة تقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية المقبلة. ويجري تقييم التقديرات والأحكام بشكل متواصل، وتستند على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، وتشمل توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الحالية.

*خسائر الانخفاض في القيمة*

تقوم المجموعة بعمل تقييم في تاريخ كل بيان مركز مالي موحد لتحديد ما إذا كان يوجد دليل موضوعي يثبت انخفاض في قيمة أصل محدد أو مجموعة أصول. يتم تخفيض قيمة الأصل أو مجموعة أصول فقط عندما يكون هناك دليل موضوعي للانخفاض في القيمة والنتائج عن حدث معين أو عدة أحداث جرت بعد الاعتراف المبدئي لذلك الأصل، بحيث يكون لهذا الحدث أو الأحداث تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل أو مجموعة الأصول ويمكن تقديره بشكل موثوق.

*التقييم العادل للاستثمارات*

يتطلب تحديد القيمة العادلة للاستثمارات غير المسعرة قيام الإدارة بوضع التقديرات والفرضيات التي من شأنها أن تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات كما في تاريخ البيانات المالية الموحدة. ويستند تقييم هذه الاستثمارات على القيمة العادلة كما هو مبين في إيضاح السياسات. ومع ذلك، فإن المبلغ الفعلي الذي يتحقق في التعاملات المستقبلية قد يختلف عن التقييم الحالي للقيمة العادلة وربما لا يزال خارج تقديرات الإدارة نظراً لعدم وجود اليقين الكافي والإحاطة بتقييم الاستثمارات غير المسعرة.

*التقييم العادل للاستثمارات العقارية*

يتم تقييم الاستثمارات العقارية من قبل مثنين عقاريين مستقلين لأجل تحديد القيمة العادلة لتلك الاستثمارات. وهذه التقديرات تستند إلى افتراضات مختلفة ذات علاقة بالاستثمارات المعنية بما في ذلك إيرادات الإيجار المستقبلية، وتكاليف الصيانة المتوقعة وسعر الخصم المناسب. ويأخذ المثلن أيضاً بعين الاعتبار أدلة سوقية مختلفة كالأسعار السوقية للعقارات المشابهة.

*تصنيف الاستثمارات*

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقرر الإدارة عند شرائها لاستثمار ما التصنيف المناسب لذلك الاستثمار، أما كاستثمار محدد بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، أو كاستثمار محتفظ به بالتكلفة المطفأة أو كاستثمار بالقيمة العادلة من خلال حقوق الملكية. ويعكس هذا التصنيف نية الإدارة بخصوص كل استثمار ويخضع كل تصنيف من تصنيفات هذه الاستثمارات إلى معالجة محاسبية مختلفة بناءً على متطلبات ذلك التصنيف.

*مبدأ الاستمرارية*

تراجع إدارة المجموعة المركز المالي على أساس دوري وتقيم متطلبات أي تمويل إضافي لاستيفاء متطلبات رأس المال العامل والأموال المقدرة اللازمة للوفاء بالمطلوبات عند استحقاقها. إضافة إلى ذلك، يضمن مساهمو المجموعة أنهم يقدموا الدعم المالي الكافي لتمويل متطلبات المجموعة وذلك لضمان استمراريتها.

(٢) أساس الإعداد - تابع

(هـ) التقديرات المحاسبية والأحكام الجوهرية - تابع

الإجراءات القانونية

يتم مراجعة القضايا المعلقة من قبل المجموعة ومتابعة التطورات في الإجراءات القانونية كما في تاريخ بيان المركز المالي، من أجل تقييم الحاجة إلى المخصصات والإفصاح في البيانات المالية الموحدة. من بين العوامل التي ينظر فيها لأجل اتخاذ القرارات بشأن المخصصات هي طبيعة الدعاوي، والمطالبات أو التقييم، والإجراءات القانونية والمستوى المحتمل للتعويضات في القضاء، والمطالبة أو التقييم المعروض، وأحداث القضايا (بما في ذلك الأحداث اللاحقة بعد تاريخ البيانات المالية الموحدة ولكن قبل إصدار هذه البيانات المالية) ورأي ووجهة نظر المستشارين القانونيين، والخبرات السابقة المبينة على القرارات الصادرة في الحالات المماثلة وعلى أي قرار من إدارة المجموعة عن طريقة الرد في القضايا، والمطالبة أو التقييم.

الالتزامات المحتملة

بحكم طبيعتها، يتم تحديد هذه الالتزامات المحتملة فقط عند حدوث أو عدم حدوث أحد الأحداث المستقبلية أو أكثر، ويعتمد تقييم مثل هذه الالتزامات المحتملة على ممارسة اتخاذ القرار والتقديرات الهامة للنتائج والأحداث المستقبلية.

(٣) أهم السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة. إن هذه السياسات تم تطبيقها على أساس مننظم ومتماثل لكل السنوات المعروضة في هذا التقرير ما لم يتم ذكر خلاف ذلك.

النقدية وما في حكمها

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحدة، تتكون النقدية وما في حكمها من الأرصدة النقدية بالصندوق وأرصدة لدى البنوك، وأرصدة الودائع قصيرة الأجل والتي تستحق خلال فترة ٩٠ يوماً أو أقل.

استثمار في أوراق مالية

يتكون الاستثمار في أوراق مالية من أدوات حقوق الملكية وأدوات الديون.

(أ) التصنيف

تصنف المجموعة استثماراتها في الأوراق المالية إلى أدوات مصنفة كاستثمارات في ديون وأدوات مصنفة كاستثمارات في حقوق الملكية. الأدوات المصنفة كاستثمارات في ديون هي الاستثمارات التي تكون مدفوعات الأرباح ورأس المال فيها ثابتة أو معلومة. الأدوات المصنفة كاستثمارات في حقوق الملكية هي الاستثمارات التي لا تتوافر فيها مميزات الأدوات المصنفة كاستثمارات في ديون والتي تتضمن أدوات لها موجودات ذات قيمة بعد خصم جميع مطلوباتها.

الاستثمارات في حقوق الملكية يتم تصنيف الاستثمارات في أدوات مصنفة كاستثمارات في حقوق الملكية إلى الفئات التالية: (١) تظهر بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو (٢) تظهر بالقيمة العادلة من خلال حقوق الملكية، متناسقة مع إستراتيجية الاستثمار.

تشتمل الاستثمارات في حقوق الملكية والتي تظهر بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل على استثمارات تتم إدارتها وتقييم أداؤها داخلياً على أساس القيمة العادلة. تشمل هذه الفئة على استثمار في أسهم خاصة وشركات مقلدة معينة.

عند بداية الاستثمار، تقوم الشركة بصورة نهائية غير قابلة للتراجع باختيار تصنيف لأدوات استثمار معينة لا تظهر بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل كاستثمارات تظهر بالقيمة العادلة من خلال حقوق الملكية. وتشتمل على استثمارات في أوراق مالية مدرجة وغير مدرجة.

(٣) أهم السياسات المحاسبية - تابع

استثمار في أوراق مالية - تابع

أدوات الدين يتم تصنيف الاستثمارات في أدوات مصنفة كاستثمارات في ديون تظهر بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الموحد.

تشتمل الاستثمارات في ديون والتي تظهر بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل على استثمارات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. يتضمن الاستثمار في أدوات مصنفة كاستثمارات في ديون تظهر بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل على استثمارات في صكوك (مسعرة) متوسطة وطويلة الأجل.

(ب) الاحتساب وإلغاء الاحتساب

يتم احتساب الاستثمار في أوراق مالية في تاريخ المعاملة وهو التاريخ الذي تقوم المجموعة فيه بالتعاقد لشراء أو بيع الموجودات، أو التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في شروط تعاقدية لهذه الأداة. يتم إلغاء احتساب الاستثمار عندما تنعدم حقوق استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بنقل جميع مخاطر وعوائد حقوق الملكية بشكل جوهري.

(ج) القياس

يتم مبدئياً قياس جميع الاستثمارات في أوراق مالية بالتكلفة، وهي القيمة العادلة للمقابل المدفوع متضمنة مصاريف الشراء المرتبطة بالاستثمار. بعد الاحتساب المبدئي، يتم إعادة قياس الاستثمارات المصنفة كاستثمارات تظهر بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والاستثمارات المصنفة كاستثمارات تظهر بالقيمة العادلة من خلال حقوق الملكية بالقيمة العادلة. يتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة كاستثمارات تظهر بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في الفترة التي تنشأ فيها هذه التغيرات وذلك في بيان الدخل. يتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة كاستثمارات تظهر بالقيمة العادلة من خلال حقوق الملكية في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد ويتم عرضها ضمن بند منفصل لاحتياطي القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية. يراعى عند احتساب أرباح أو خسائر تغيرات القيمة العادلة الفصل بين الجزء المتعلق بحقوق الملكية والجزء المتعلق بحقوق أصحاب حسابات الاستثمار، عند بيع الاستثمارات المصنفة كاستثمارات تظهر بالقيمة العادلة من خلال حقوق الملكية، أو عند انخفاض قيمتها، أو عند تحصيلها أو استبعادها، يتم تحويل أرباح تلك الاستثمارات أو خسائرها المترجمة والتي تم احتسابها سابقاً ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية إلى بيان الدخل الموحد. خسائر أو مكاسب تحويل العملات الأجنبية الناتجة من القيمة العادلة خلال حقوق الملكية، يتم تضمينها في احتياطي تحويل العملات ضمن حقوق الملكية.

يتم احتساب الاستثمارات المصنفة كاستثمارات تظهر بالقيمة العادلة من خلال حقوق الملكية والتي يمكن من خلالها قياس القيمة العادلة بصورة موثوقة، وذلك لأنها غير مسعرة في السوق أو لعدم وجود طرق مناسبة يمكن من خلالها اشتقاق القيمة العادلة بصورة موثوقة، بسعر التكلفة بعد طرح مخصصات الانخفاض في القيمة.

تمويل مرابحة

تقوم المجموعة بتمويل تعاملات المرابحة من خلال شراء السلع التي تمثل الهدف من عقد المرابحة ومن ثم إعادة بيع هذه السلع إلى (المستفيد) مقابل الربح. يتم سداد سعر البيع (التكلفة مضافاً إليها هامش الربح) على أقساط من قبل المستفيد خلال الفترة المتفق عليها. يتم تأمين هذه المعاملات في بعض الأحيان بالأصل موضوع عقد المرابحة (في حالة التمويل العقاري) وتارة أخرى يتم تأمين عقد المرابحة من خلال مجموعة الضمانات التي تضمن التسهيلات الممنوحة للمرابحة.

يتم احتساب تمويل المرابحة بالتكلفة ناقصاً مخصص الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها.

يتم احتساب أرباح المجموعة المتعلقة بتمويل المرابحة على أساس نسبة وتناسب خلال فترة الائتمان.

٣) أهم السياسات المحاسبية - تابع

*إجارة منتهية بالتمليك*

يتم تسجيل الإجارة المنتهية بالتمليك للموجودات التي تمتلك بغرض التأجير بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك على مدى العمر الإنتاجي المحدد في عقد الإيجار وفقاً لطريقة القسط الثابت (ماعد الأراضى حيث تعتبر ذات عمر إنتاجي غير محدد).

تقوم المجموعة بمراجعة القيمة الدفترية عندما يكون هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمتها بتاريخ بيان المركز المالي. يتم احتساب خسائر الانخفاض بأخذ الفرق ما بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة المتوقعة تحصيلها من ذلك الأصل وذلك وفقاً للشروط المتعاقد عليها. يتم احتساب خسائر الانخفاض إن وجدت في بيان الدخل الموحد.

*عقارات قيد التطوير*

تتمثل العقارات قيد التطوير في العقارات المتوفرة للبيع ضمن ظروف الأعمال التجارية الاعتيادية أو العقارات التي يتم إنشائها أو تطويرها من أجل إعادة بيعها في المستقبل. ويتم تقييم العقارات قيد التطوير بسعر التكلفة مخصوماً منه خسائر الانخفاض إن وجدت والذي يتضمن جميع المصروفات التي يتم تكبدها ضمن ظروف التطوير والإنشاء الاعتيادية للعقارات، كالمواد الخام والأيدي العاملة والمصروفات العامة المخصصة بشكل مباشر.

يتم استبعاد عقارات قيد التطوير حين بيعها أو عندما يتم التأكد من عدم استخدامها نهائياً ولا يتوقع وجود أية منافع مستقبلية من وراء استبعادها. يتم احتساب المكاسب أو الخسائر الناجمة من عملية استبعاد عقارات قيد التطوير في بيان الدخل الموحد في السنة التي تتم فيها عملية الاستبعاد.

*استثمارات عقارية*

تصنف العقارات المحتفظ بها للتأجير، أو لأغراض ارتفاع قيمتها الرأسمالية أو كليهما معاً على أنها استثمارات عقارية. الاستثمارات العقارية للمجموعة تصنف كمحتفظ بها للاستخدام وفقاً لمعيار المحاسبة المالية رقم ٢٦ "الاستثمارات العقارية". يتم احتساب الاستثمار في العقارات مبدئياً بالتكلفة والتي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع ومصاريف الاقتناء المرتبطة بالعقار. ولاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إعادة قياس الاستثمار في العقارات بالقيمة العادلة، حيث يتم احتساب المكاسب الناتجة فقط ضمن احتياطي القيمة العادلة للعقارات في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد.

أما الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة فإنه أولاً يتم احتسابها في احتياطي القيمة العادلة للعقارات إلى الحد من الرصيد المتاح ومن ثم يتم احتساب الخسائر المتبقية ضمن بيان الدخل الموحد. إذا كانت هناك خسائر غير محققة قد تم احتسابها سابقاً في فترات مالية ماضية ضمن بيان الدخل الموحد، فإنه يتم احتساب المكاسب غير المحققة في الفترة الحالية ضمن بيان الدخل الموحد إلى الحد الذي تم فيه تسجيل الخسائر سابقاً في بيان الدخل الموحد. أما عندما يتم استبعاد أي استثمار في العقارات، فإنه يتم تحويل المكاسب المتراكمة المسجلة مسبقاً ضمن احتياطي القيمة العادلة للعقارات إلى بيان الدخل الموحد.

### ٣) أهم السياسات المحاسبية - تابع

#### نم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

يتم إظهار الذمم المدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً بالقيمة المتوقع تحقيقها ويتم عمل مخصص للأرصدة المدينة المشكوك في تحصيلها بناءً على المراجعة الشاملة لجميع الأرصدة المستحقة في نهاية السنة ويتم شطب الديون المدومة في السنة التي يتم فيها ذلك.

#### ممتلكات ومعدات

يتم احتساب الممتلكات والمعدات على أساس التكلفة التاريخية مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم. وتتضمن التكلفة جميع النفقات التي تم إنفاقها على الموجودات بصورة مباشرة لوضعها في الحالة التشغيلية التي تمكنها من تحقيق الغرض الذي تم شراؤها من أجله.

ويتم احتساب المخصص اللازم لاستهلاك تكلفة الممتلكات والمعدات بعد حسم قيمتها المتبقية بطريقة القسط الثابت وبمعدلات استهلاك كافية لتغطية عمرها الإنتاجي المتوقع. إن الفئات الرئيسية للموجودات وأعمارها الإنتاجية المتوقعة هي كالتالي:

تحسينات مباني مستأجرة	٥ سنوات
الأثاث والتركيبات	٥ سنوات
معدات مكتبية	٥ سنوات
حاسب آلي وبرامج	٢ - ٣ سنوات
السيارات	٣ سنوات

أرباح وخسائر بيع الممتلكات والمعدات يتم تحديدها على أساس القيمة الدفترية والتي يتم أخذها بعين الاعتبار في تحديد صافي الأرباح.

يتم احتساب مصاريف الصيانة والتجديدات ضمن بيان الدخل الموحد حين إنفاقها.

القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات يتم اختبارها بغرض معرفة ما إذا كان هناك انخفاض في قيمتها بسبب أحداث ومؤشرات توضح أن القيمة الدفترية من المستبعد استعادتها. إذا ما ظهرت تلك المؤشرات وإذا ما زادت القيمة الدفترية لأصل ما على قيمته الاستردادية الممكن تحقيقها يتم تخفيض القيمة الدفترية لذلك الأصل إلى قيمته الاستردادية الممكن تحقيقها فوراً.

#### تمويل إسلامي

تتمثل مطلوبات التمويل الإسلامي في تمويل المرابحة والوكالة ويتم احتسابها بالتكلفة المطفأة.

#### المخصصات

تقوم المجموعة باحتساب المخصصات حين يكون عليها التزام حالي (قانوني أو استنتاجي) نتيجة لأحداث سابقة تحتم عليها تحويل مواردها الاقتصادية للغير لتسوية ذلك الالتزام شريطة أن يكون بالإمكان تحديد قيمة ذلك الالتزام بطريقة موثوق بها.

### ٣) أهم السياسات المحاسبية - تابع

#### منافع الموظفين

#### المنافع قصيرة الأجل

تقاس منافع الموظفين قصيرة الأجل على أساس غير مخصوم يتم تحميلها متى ما قدمت الخدمة ذات العلاقة. يتم عمل مخصص للمبلغ المتوقع دفعه ضمن المكافآت النقدية قصيرة الأجل أو خطط المشاركة في الأرباح، إذا كان على المجموعة التزام قانوني حالي كنتيجة لخدمات سابقة قام الموظفون بتقديمها، وإذا ما كان بالإمكان تقدير هذا الالتزام بصورة موثوقة.

#### مكافآت ما بعد نهاية الخدمة

يتم احتساب مخصص لمستحقات نهاية الخدمة للموظفين من الإجازات السنوية والعطل وتذاكر السفر ومستحقات أخرى قصيرة الأجل الناتجة عن خدماتهم على أساس الاستحقاق. تساهم المجموعة عن الموظفين البحرينيين في نظام التقاعد المدار من قبل الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي التابعة لحكومة مملكة البحرين، وهذا النظام التقاعدي محدد المنافع وتحتسب الاشتراكات التي تسدها المجموعة في النظام المذكور في بيان الدخل الموحد للسنة التي تستحق عنها. بموجب هذا النظام التقاعدي يترتب على المجموعة التزام قانوني حالي لسداد المساهمات حين استحقاقها، ولا يترتب على المجموعة أية التزامات بسداد منافع مستقبلية أخرى.

أما مخصصات نهاية الخدمة المستحقة للموظفين غير البحرينيين فيتم احتسابها بموجب متطلبات قانون العمل البحريني. تقوم المجموعة باستحقاق هذه المطلوبات على أساس سنوي.

#### الانخفاض في قيمة الموجودات

يتم سنوياً بتاريخ بيان المركز المالي عمل تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يشير بأن هناك موجودات مالية معينة يمكن أن تتعرض للانخفاض في قيمتها. عند ظهور مثل ذلك الدليل، فإن أية خسائر ناجمة عن الانخفاض في قيمة تلك الموجودات يتم احتسابها في بيان الدخل الموحد. إن مخصص الانخفاض يتم تحديده كالتالي:

- (أ) بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن مخصص الانخفاض هو عبارة عن الفرق ما بين التكلفة والقيمة العادلة مطروحاً منها أية خسائر ناجمة عن الانخفاض في قيمتها والتي تم احتسابها سابقاً في بيان الدخل الموحد.
- (ب) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن مخصص الانخفاض هو عبارة عن الفرق ما بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة وفقاً للمعدلات السائدة في السوق لمثل تلك الموجودات.
- (ج) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفاة، فإن مخصص الانخفاض هو عبارة عن الفرق ما بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة باستخدام معدل الربح الفعلي.

#### استبعاد الموجودات والمطلوبات

#### الموجودات

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

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

عندما تقوم المجموعة بنقل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الموجود أو دخلت في ترتيب سداد، ولم يتم نقل أو إبقاء جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية للموجود ولم يتم نقل السيطرة على الموجود، فإنه يتم إثبات الموجود إلى حد استمرار مشاركة المجموعة في الموجود.

(٣) أهم السياسات المحاسبية - تابع

المطلوبات

يتم استبعاد المطلوبات عندما يكون الالتزام بموجب العقد قد تم إخلائه أو إلغائه أو انتهاء مدته.

المقاصة

يتم عمل مقاصة للموجودات والمطلوبات وإثبات صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد فقط إذا كان هناك حق قانوني أو ديني قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المثبتة وتتوي المجموعة إما التسوية على أساس صافي المبلغ أو أن يتم تحقيق الموجود وسداد المطلوب في الوقت ذاته.

إثبات الإيرادات

(أ) إيرادات الإجارة المنتهية بالتملك

يتم احتساب الإيراد الناتج من عقود الإجارة المنتهية بالتملك على أساس نسبة وتناسب زمني حسب شروط عقد الإيجار.

(ب) إيرادات عقود مضاربة

يتم الاعتراف بالإيراد من عقود المضاربة وفقاً للأرباح المعن عنها من قبل المضارب.

(ج) إيرادات المرابحة والتمويلات الأخرى

يتم احتساب الربح من معاملات المرابحة على أساس تخصيص الأرباح العائدة نسبياً على مدى الفترة الزمنية للمعاملة، بحيث تحصل كل فترة مالية على حصتها من الأرباح بغض النظر إذا ما تم استلام النقد أولاً.

(د) إيرادات الرسوم والعمولات

يتم احتساب إيرادات الرسوم والعمولات (بما في ذلك الخدمات التمويلية) عند اكتسابها.

(هـ) إيرادات أخرى

يتم احتساب الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

أرباح الأسهم

يتم احتساب أرباح الأسهم للملاك كذمم دائنة في السنة التي يتم فيها إعلان أرباح الأسهم.

المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم احتساب المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ إجراء تلك العمليات. أما الموجودات والمطلوبات النقدية المثبتة بعملة أجنبية فإنها تحول باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي الموحد، كما يتم تسجيل أية فروقات من جراء عمليات التحويل إلى بيان الدخل الموحد. تقاس الأصول غير النقدية المثبتة بالعملة الأجنبية على أساس التكلفة التاريخية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ استحقاق المعاملات.



ريف شركة التمويل العقاري ش.م.ب (مفصلة)  
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(المبالغ مبينة بالدينار البحريني)

(٤) النقدية وأرصدة لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٢,١٣٨,٨٢٥	٢,٧٠٦,٤١٩	أرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك*
٥,٢٩١,١١٢	٢,٠٥١,٢٩٩	صافي التغير في استثمارات مضاربة تستحق خلال فترة أقل من ٣ أشهر
٥٠٠	٥٠٠	النقد في الصندوق
٧,٤٣٠,٤٣٧	٤,٧٥٨,٢١٨	النقدية وما في حكمها
-	٣,٠٣٠,٣١٤	صافي التغير في استثمارات مضاربة تستحق خلال فترة أكثر من ٣ أشهر
٧,٤٣٠,٤٣٧	٧,٧٨٨,٥٣٢	

\* أرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك لا تكتسب أرباحاً.

\*\* تمثل استثمارات في المضاربة مبالغ مودعة لدى مؤسسات مالية تستحق أرباح سوقية مكتسبة عند الاستحقاق.

(٥) استثمار في أوراق مالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
١٢,٢٢٨,٥٩١	١٤,٦٣٥,٩٦٢	الرصيد الافتتاحي
٦,٦٧٤,٣٥٤	٢,٤٢٦,١٨٣	الإضافات
(١,٧٦٧,١١٢)	(١,٢١٥,٧٦٩)	الاستيعادات
(٣٢٨,٢٢٠)	٤٠,١٧٦	مكاسب/(خسائر) من تحويل عملات أجنبية لاستثمار في أوراق مالية من خلال الدخل الموحد
(١,١٢٧,٦٣٥)	٦٨٩,٥٠٠	مكاسب/(خسائر) من تحويل عملات أجنبية لاستثمار في أوراق مالية من خلال حقوق الملكية
-	(٩٨,٠٠١)	صافي خسائر غير محققة من التغير في القيمة العادلة للسنة من خلال حقوق الملكية
(١,٠٤٤,٠١٦)	(٣٧٠,٦٥٩)	خسائر غير محققة في القيمة العادلة للسنة من خلال الدخل الموحد
١٤,٦٣٥,٩٦٢	١٦,١٠٧,٣٩٢	
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
١٠,١٥٤,٨٩١	١١,٧٠٨,٢٣٦	استثمار في أدوات حقوق الملكية - غير مدرجة: الأسهم الخاصة
٤,٤٨١,٠٧١	٤,٣٩٩,١٥٦	استثمار في أدوات الديون - مدرجة
١٤,٦٣٥,٩٦٢	١٦,١٠٧,٣٩٢	

٥) استثمار في أوراق مالية - تابع

تحليل الاستثمارات من خلال تصنيف الأوراق المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧		
<b>استثمار في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من</b>			
<b>خلال بيان الدخل الموحد</b>			
١,٠٠٨,٧١٣	٧٠٨,٧١٣	(أ)	صندوق منازل قرطبة (٢)
١,٥٠٨,٠٥٣	١,٥٠٨,٠٥٣	(ب)	شركة جنينا للتطوير العقاري المحدودة
٤٦٥,٠٦٧	٥١٦,٤٩٩	(ج)	جلوبل جريندرج فيرهام ليمتد (ناتس)
٢١٢,٠٦٣	-	(د)	صندوق سيكو لأسهم المملكة
١,٠٠٣,٧٠٦	-	(هـ)	ضفاف للتنمية المحدودة
<b>استثمار في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من</b>			
<b>خلال حقوق الملكية</b>			
١,٧٢٧,٣٩٢	١,٨٣٤,٧٥٧	(و)	أي بي إل بي إنتس ١ المحدودة
٢,٨٣٤,٦٩٥	٣,٠١٨,٨١٣	(ز)	أي بي إل بي ٢ بي المحدودة
١,٣٩٥,٢٠٢	١,٥٥٢,٤٧٣	(ح)	جلوبل جريندرج براكنيل ليمتد (٣ إم)
-	١,٥٥٠,٠٤٨	(ط)	جلوبل جريندرج فينكو ليمتد (مانشستر) (ستوك بورت أند بوري)
-	١,٠١٨,٨٨٠	(ي)	جلوبل جريندرج ٢٠١ فينكو ليمتد (بي أند كيو)
١٠,١٥٤,٨٩١	١١,٧٠٨,٢٣٦		
<b>استثمار في أدوات الديون بالقيمة العادلة من خلال</b>			
<b>بيان الدخل الموحد</b>			
٤,٤٨١,٠٧١	٤,٣٩٩,١٥٦	(ك)	سكوك مصرف البحرين المركزي
١٤,٦٣٥,٩٦٢	١٦,١٠٧,٣٩٢		

(أ) خلال عام ٢٠١٣، قامت المجموعة باستثمار مبلغ وقدره ١,٠٠٨,٧١٣ دينار بحريني للحصول على أسهم في صندوق منازل قرطبة (٢)، والتي تم طرحها من قبل شركة "ميفك كابيتال" في المملكة العربية السعودية. الهدف الأساسي من الصندوق هو تطوير عقار في شمال الرياض بالمملكة العربية السعودية. قامت المجموعة بتأمين القيمة العادلة للاستثمار خلال العام وسجلت خسارة غير محققة في القيمة العادلة قدرها ٣٠٠,٠٠٠ دينار بحريني في بيان الدخل الموحد.

(ب) خلال عام ٢٠١٤، قامت المجموعة باستثمار مبلغ وقدره ١,٥٠٨,٠٥٣ دينار بحريني في مشروع "سكاي بالاسيس"، بخليج دبي التجاري عبر (شركة لغرض خاص) "شركة جنينا للتطوير العقاري المحدودة". قامت المجموعة بتأمين القيمة العادلة للاستثمار خلال العام، واستخلصت إلى أن القيمة العادلة لا تختلف جوهريا عن القيمة الدفترية.

٥) استثمار في أوراق مالية - تابع

تحليل الاستثمارات من خلال تصنيف الأوراق المالية - تابع

- ج) خلال عام ٢٠١٥، قامت المجموعة باستثمار مبلغ وقدره ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه إسترليني في "GIH- NATS" في المملكة المتحدة. الهدف الأساسي للصندوق تنمية القيمة الرأسمالية وعائد الإيجار. قامت المجموعة بتأمين القيمة العادلة للاستثمار خلال العام، وسجلت مكاسب غير المحققة في القيمة العادلة بمبلغ ٧,٠٦٣ دينار بحريني في بيان الدخل الموحد.
- د) خلال عام ٢٠١٥، قامت المجموعة باستثمار مبلغ وقدره ٢٥٠,٠٠٠ دينار بحريني في "سيكو" بغرض تنمية القيمة الرأسمالية من خلال الاستثمار في الأوراق المالية في حقوق الملكية المدرجة في السوق المالية السعودية وأسواق دول مجلس التعاون الخليجي. قامت المجموعة خلال عام ٢٠١٧ باسترداد الاستثمار في شركة سيكو.
- هـ) خلال عام ٢٠١٥، قامت المجموعة باستثمار مبلغ وقدره ٢,٠٠٣,٧٠٦ دينار بحريني في مشروع ضفاف للتنمية المحدودة، البحرين من خلال "بنك فينتشر كابيتال". هدف الشركة هو تطوير عقار في جزر ريف الكائن في مملكة البحرين. خلال العام ٢٠١٧، قامت المجموعة ببيع حصصها من خلال "بنك فينتشر كابيتال" ونتج عن عملية البيع ربح وقدره ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار بحريني في بيان الدخل.
- و) خلال عام ٢٠١٥، قامت المجموعة باستثمار مبلغ وقدره ٣,٧١٤,٢٨٦ جنيه إسترليني للاستحواذ على أسهم في "أي بي إل بي إتش ١ المحدودة". هدف الشركة هو تطوير عقار في المملكة المتحدة. قامت المجموعة بتأمين القيمة العادلة للاستثمار خلال العام وسجلت خسارة غير محققة في القيمة العادلة قدرها ٥٧,٥٠٠ دينار بحريني في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد.
- ز) خلال عام ٢٠١٦، قامت المجموعة باستثمار مبلغ وقدره ٦,٠٩٥,٢٣٧ جنيه إسترليني للاستحواذ على أسهم في "أي بي إل بي ٢ بي المحدودة". هدف الشركة هو تطوير عقار في المملكة المتحدة. قامت المجموعة بتأمين القيمة العادلة للاستثمار خلال العام وسجلت خسارة غير المحققة في القيمة العادلة قدرها ٨٦,٤٢٢ دينار بحريني في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد.
- ح) خلال عام ٢٠١٦، قامت المجموعة باستثمار مبلغ وقدره ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه إسترليني في مشروع شركة "جيرسي فين المحدودة (شركة لغرض خاص)" و"٣ إم براكنيل بالمملكة المتحدة". الهدف الأساسي للصندوق هو تنمية القيمة الرأسمالية وعائد الإيجار. قامت المجموعة بتأمين القيمة العادلة للاستثمار خلال العام وسجلت مكاسب غير محققة في القيمة العادلة قدرها ٢٤,١٧٤ دينار بحريني في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد.
- ط) خلال عام ٢٠١٧، قامت المجموعة باستثمار مبلغ وقدره ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه إسترليني للاستحواذ على أسهم في شركة "جلوبل جريندرج فينكو ليمتد (مانشستر) (ستوك بورت أند بوري)" في المملكة المتحدة. والهدف الرئيسي للصندوق هو تنمية رأس المال وعائد الإيجار. قامت المجموعة بتأمين القيمة العادلة للاستثمار خلال العام وسجلت مكاسب غير المحققة في القيمة العادلة قدرها ٢١,٧٤٧ دينار بحريني في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد.

٥) استثمار في أوراق مالية - تابع

تحليل الاستثمارات من خلال تصنيف الأوراق المالية - تابع

(ي) خلال عام ٢٠١٧، قامت المجموعة باستثمار مبلغ وقدره ٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه استرليني للاستحواذ على حصص في شركة "جلوبل جريندج ٢٠١ فينكو ليمتد (بي أند كيو)". والهدف الرئيسي للصندوق هو تنمية رأس المال وعائد الإيجار. قامت المجموعة بنتمين القيمة العادلة للاستثمار خلال العام واستخلصت إلى أن القيمة العادلة لا تختلف جوهريا عن القيمة الدفترية.

(ك) خلال ٢٠١٥، قامت المجموعة باستثمار مبلغ وقدره ١,٥٠٠,٠٠٠ دينار بحريني للاستحواذ على وحدات في صكوك حكومية إسلامية للتأجير "GLIS٢٢SUK" المستحقة في ٢٠٢٥. استثمرت المجموعة أيضاً في "صكوك مصرف البحرين المركزي الدولية" التي طرحها مصرف البحرين المركزي بمبلغ وقدره ٢,٨٣١,٦٥٦ دينار بحريني (٢٠١٥: ٢,٩١٣,٥٧١ دينار بحريني). هذه الوحدات مدرجة. قامت المجموعة بنتمين هذه الصكوك بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وتم تسجيل خسائر بمبلغ ٧٧,٧٢٢ دينار بحريني (٢٠١٦: ٤٨,٧٧٩ دينار بحريني) في بيان الدخل الموحد.

أوراق الملكية المالية غير المدرجة والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الموحد تتكون من استثمارات في شركات مغلقة، شركات تدار عن طريق مدراء استثمار خارجيين، أو تتمثل في استثمارات في مشاريع. تقوم الإدارة باحتساب القيمة العادلة لهذه الاستثمارات باستخدام مصادر عدة للمعلومات تتضمن تقارير مدراء الاستثمار والبيانات المالية المدققة، أينما كانت متاحة.

يتم احتساب الاستثمار في الأوراق المالية بالعملات الآتية:

		العملة
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٦,٤٢٢,٣٥٦	٩,٤٩١,٤٧٠	الجنيه الإسترليني
٤,١٢٩,٣٤٠	٢,٨٣١,٦٥٦	الدولار الأمريكي
١,٠٠٨,٧١٣	٧٠٨,٧١٣	الريال السعودي
١,٥٠٨,٠٥٣	١,٥٠٨,٠٥٣	الدرهم الإماراتي
١,٥٦٧,٥٠٠	١,٥٦٧,٥٠٠	الدينار البحريني
<u>١٤,٦٣٥,٩٦٢</u>	<u>١٦,١٠٧,٣٩٢</u>	

ريف شركة التمويل العقاري ش.م.ب (مقفلة)  
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(المبالغ مبينة بالدينار البحريني)

٦) إجارة منتهية بالتمليك			
المجموع	مباني	أراضي	التكلفة
٧,٧٩٨,٥٧١	٧,١٨٠,٣٦١	٦١٨,٢١٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٦,٩٣٠	٦,٩٣٠	-	الإضافات*
(٧٢١,١٣٠)	(٥١٠,٤٨٧)	(٢١٠,٦٤٣)	مدفوعات مستلمة / استبعادات
٧,٠٨٤,٣٧١	٦,٦٧٦,٨٠٤	٤٠٧,٥٦٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٢٥٨,٤٤٣	٢٥٨,٤٤٣	-	الإضافات*
(٢١٩,٢٠٠)	-	(٢١٩,٢٠٠)	محول إلى ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
(٤٨٩,٦٠٤)	(٤٦٧,٩٩٤)	(٢١,٦١٠)	مدفوعات مستلمة / استبعادات
٦,٦٣٤,٠١٠	٦,٤٦٧,٢٥٣	١٦٦,٧٥٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
<b>الاستهلاك</b>			
(٥,٤٠٣,٦٠٢)	(٥,٤٠٣,٦٠٢)	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
(٣٤٣,٥٢٣)	(٣٤٣,٥٢٣)	-	استهلاك السنة
٣٣٨,٣٣٤	٣٣٨,٣٣٤	-	الاستبعادات
(٥,٤٠٨,٧٩١)	(٥,٤٠٨,٧٩١)	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
(٢٠٧,٨٣١)	(٢٠٧,٨٣١)	-	استهلاك السنة
١٦٢,١١٠	١٦٢,١١٠	-	الاستبعادات
(٥,٤٥٤,٥١٢)	(٥,٤٥٤,٥١٢)	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
<b>المخصص العام**</b>			
١١٩,٦٢٠	١١٩,٦٢٠	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
١٠٨,٦٥٢	١٠٨,٦٥٢	-	مخصص عام محول من تمويل مرابحة
٢٢٨,٢٧٢	٢٢٨,٢٧٢	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
(١٥٦,١٢٣)	(١٥٦,١٢٣)	-	مخصص محول إلى ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
٧٢,١٤٩	٧٢,١٤٩	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
<b>صافي القيمة الدفترية</b>			
١,١٠٧,٣٤٩	٩٤٠,٥٩٢	١٦٦,٧٥٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١,٤٤٧,٣٠٨	١,٠٣٩,٧٤١	٤٠٧,٥٦٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

\* الإضافات تتعلق بإعادة جدولة اتفاقيات التمويل. دخلت المجموعة في معاملتين تمويليتين جديدة خلال عام ٢٠١٧، تمت إعادة جدولة اتفاقيتين تمويليتين (٢٠١٦: تمت إعادة جدولة إحدى اتفاقيات التمويل) وتمت تسوية أربع معاملات قبل ميعادهم.

الموجودات المملوكة لغرض الإيجار (إجارة منتهية بالتمليك) مؤجرة بموجب عقود تنتهي بانتقال الملكية القانونية للأصل المؤجر إلى المستأجر في نهاية مدة الإيجار بمبلغ رمزي.

\*\* يمثل المخصص العام ١,٢٪ من إجمالي محفظة الإجارة المنتهية بالتمليك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.



(٨) استثمارات عقارية - تابع

تندرج ضمن الاستثمارات العقارية لاعتبارات زمنية صافي القيمة الدفترية لأثاث وتركيبات بقيمة ٦٥١ دينار بحريني (٢٠١٦):  
١,٦٠١ دينار بحريني) والتي تستهلك خلال أعمارها الافتراضية.

خلال السنة، صافي إيرادات قدرها ٧٤,٨٦٥ دينار بحريني (٢٠١٦: ٦٩,٣٩٤ دينار بحريني) تتضمن إيرادات مستحقة من استثمارات عقارية لاعتبارات زمنية.

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
١٣٩,٥٤٢	١٠٩,٨٨٢	إيرادات إيجار
(٧٠,١٤٨)	(٣٥,٠١٧)	مصارييف الصيانة والكهرباء
٦٩,٣٩٤	٧٤,٨٦٥	

خلال السنة، حصلت المجموعة على مكاسب من بيع استثمارات عقارية قدرها ١٠٢,٤٥٣ دينار بحريني (٢٠١٦):  
١١٩,٢٨٦ دينار بحريني).

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، حصلت المجموعة على تقييم السوق الحالي لاستثماراتها العقارية من قبل مئمن عقارات مستقل، حيث بلغ متوسط القيمة العادلة الإجمالية للعقارات ٢,١٧٠,٠٠٠ دينار بحريني ونتج عن هذا التقييم متوسط مكاسب غير محققة في القيمة العادلة بلغت ٣٧,٣٣٨ دينار بحريني (٢٠١٦: ١٣٦,٠٣٢ دينار بحريني). وفقاً لمبدأ الحيطة والحذر قررت إدارة المجموعة عدم إدراج المكاسب غير المحققة في القيمة العادلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد.

(٩) ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٣٣٨,٨٨٠	٥٣,٦٨٢	ذمم الإيجارات المدينة للإجارة المنتهية بالتمليك
(٢٦٢,٠٤١)	-	مخصص الإيجارات المدينة المشكوك في تحصيلها للإجارة المنتهية بالتمليك
٦٧,٢٩٠	٢١,٠٢٧	ذمم مدينة أخرى
(٩,٠٥٥)	(٩,٠٥٥)	مخصص ذمم مدينة أخرى
٢٦,٦٨٥	٢٢,٥٧٧	مبالغ مدفوعة مقدماً
٧٨,٥٥٤	٩٩,١١٧	أرباح مستحقة من الاستثمار في أوراق مالية
٨,١٤١	٢٥,٤٣٦	أرباح مستحقة من استثمارات في المضاربة
٢٤٨,٤٥٤	٢١٢,٧٨٤	

ريف شركة التمويل العقاري ش.م.ب (مقفل)  
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(المبالغ مبنية بالدينار البحريني)

(١٠) ممتلكات ومعدات						
المجموع	سيارات	حاسب آلي والبرامج	معدات مكتبية	أثاث وتركيبات	تحسينات مباني مستأجرة	
<b>التكلفة</b>						
٤٨٦,٩٧٧	٥٩,٣٨٠	١٦٦,٤٧٣	٤٥,٩٢١	٤٧,١٩٠	١٦٨,٠١٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٣,١٥٥	-	٢,٠٧٠	١,٠٨٥	-	-	الإضافات
(٥٨٤)	-	(٣٩٥)	(١٨٩)	-	-	الاستبعادات
٤٨٩,٥٤٨	٥٩,٣٨٠	١٦٨,١٤٨	٤٦,٨١٧	٤٧,١٩٠	١٦٨,٠١٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
١,٤٠٠	-	١,٤٠٠	-	-	-	الإضافات
(٥٨٠)	-	(٥٨٠)	-	-	-	الاستبعادات
٤٩٠,٣٦٨	٥٩,٣٨٠	١٦٨,٩٦٨	٤٦,٨١٧	٤٧,١٩٠	١٦٨,٠١٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
<b>الاستهلاك المتراكم</b>						
٤٥٠,٦٢٠	٣٩,٦٠٢	١٦٣,٦٩٥	٤٣,٠٠٢	٤٧,١٩٠	١٥٧,١٣١	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٢٣,٨٤١	١٧,٠٠٠	٢,٨١٢	٩١٢	-	٣,١١٧	استهلاك خلال السنة
(١٥٧)	-	(١٣٢)	(٢٥)	-	-	الاستبعادات
٤٧٤,٣٠٤	٥٦,٦٠٢	١٦٦,٣٧٥	٤٣,٨٨٩	٤٧,١٩٠	١٦٠,٢٤٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٨,٤٠٤	٢,٧٧٨	١,٥٣٥	٩٧٤	-	٣,١١٧	استهلاك خلال السنة
(٥٨٠)	-	(٥٨٠)	-	-	-	الاستبعادات
٤٨٢,١٢٨	٥٩,٣٨٠	١٦٧,٣٣٠	٤٤,٨٦٣	٤٧,١٩٠	١٦٣,٣٦٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
<b>صافي القيمة الدفترية</b>						
٨,٢٤٠	-	١,٦٣٨	١,٩٥٤	-	٤,٦٤٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١٥,٢٤٤	٢,٧٧٨	١,٧٧٣	٢,٩٢٨	-	٧,٧٦٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

تزاوّل المجموعة أنشطتها في مباني مستأجرة وذلك بدفع إيجار شهري يبلغ ٢,٦٢٨ دينار بحريني (٢٠١٦: ٢,٦٢٨ دينار بحريني).

(١١) تمويل مرابحة

تم الحصول على تمويل مرابحة بغرض الاستثمار في شركة "جلوبل جريندرج ٢٠١ فينكو ليمتد (بي أند كيو)" ويستحق السداد بدفعة كاملة بعد فترة الاستحقاق. سيتم استحقاق تمويل المرابحة في ديسمبر ٢٠٢٠ ويحمل ليور +١,٩% لمدة ثلاثة أشهر.

(١٢) مطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٣٤٥,٨١٤	١٩٩,٥٤٧	ذم دائنة للإجارة المنتهية بالتملك
١٣٠,٤٦٤	١٧٢,٩٢١	ذم دائنة ومصرفات مستحقة أخرى
٤٧٦,٢٧٨	٣٧٢,٤٦٨	



ريف شركة التمويل العقاري ش.م.ب (مقفلة)  
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(المبالغ مبينة بالدينار البحريني)

(١٣) رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
		المصرح به
		٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (٢٠١٦: ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة ١٠٠ فلس
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	للسهم الواحد
		الصادر والمدفوع بالكامل
		٢٤٠,٤٢٩,٠٠٠ (٢٠١٦: ٢٤٠,٤٢٩,٠٠٠) سهم عادي بقيمة ١٠٠ فلس
٢٤,٠٤٢,٩٠٠	٢٤,٠٤٢,٩٠٠	للسهم الواحد
		أسهم الخزينة:

في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية الذي عقد في ٢٤ أبريل ٢٠١٤، أقر المالكين بأن تشتري المجموعة ١٢,٠٢١,٤٥٠ سهم بقيمة ١٠٠ فلس للسهم الواحد بقيمة إجمالية بلغت ١,٢٠٢,١٤٥ دينار بحريني، وتمثل ٥٪ من رأس المال. حصلت المجموعة على موافقة وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠١٤ وموافقة مصرف البحرين المركزي بتاريخ ٢ يوليو ٢٠١٤.

لدى الشركة فئة واحدة فقط من أسهم رأس المال حيث يتمتع جميع المالكين بحقوق تصويت متساوية.

أسماء وجنسيات المساهمين الأساسيين وعدد الأسهم التي يمتلكها المالكين الرئيسيين أو الذين يملكون حصصاً تعادل ٥٪ أو أكثر وعدد الأسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦ كما يلي:

نسبة ملكية الأسهم %	عدد الأسهم	الجنسية	
٤٣,٨٥٪	١٠٥,٤٥٠,٣٥٤	بحرينية	شركة جيمبال القابضة ش.ش.و
١٠٪	٢٤,٠٤٢,٩٠٠	بحرينية	شركة إنوفست ش.م.ب
١٠٪	٢٤,٠٤٢,٩٠٠	بحرينية	أوسس ش.م.ب (مقفلة)
٥,٥٪	١٣,٢٢٣,٥٩٥	إماراتي	سمو الشيخ سلطان بن خليفة آل نهيان
٦٩,٣٥٪	١٦٦,٧٥٩,٧٤٩		

تفاصيل ملكية أعضاء مجلس الإدارة في ملكية أسهم الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ كالتالي:

٢٠١٦ عدد الأسهم	٢٠١٧ عدد الأسهم	اسم عضو مجلس الإدارة
٢,٤٠٤,٢٩٠	٢,٤٠٤,٢٩٠	سعود كانو
٢,٤٠٤,٢٩٠	٢,٨٠٠,٦٣٤	فيصل المتروك
٤,٨٠٨,٥٨٠	٥,٢٠٤,٩٢٤	

(١٤) الاحتياطات

(أ) الاحتياطي القانوني:

بموجب قانون الشركات التجارية البحريني الصادر بالمرسوم بقانون رقم ٢١ لسنة ٢٠٠١، يتم تحويل نسبة ١٠٪ من صافي أرباح السنة قبل التوزيع إلى حساب الاحتياطي القانوني الغير قابل للتوزيع حتى يبلغ رصيد ذلك الاحتياطي ما نسبته على الأقل ٥٠٪ من رأس المال الصادر. تم خلال السنة تحويل مبلغ وقدره ١٣٣,٩٠٣ دينار بحريني (٢٠١٦: ١٢٠,٥٤١ دينار بحريني) إلى حساب الاحتياطي القانوني.

(ب) احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

يتمثل احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية صافي الزيادة الناتجة عن عملية إعادة تقييم الاستثمارات العقارية (إيضاح ٨). إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

(ج) احتياطي تحويل العملات الأجنبية

يمثل احتياطي تحويل العملات الأجنبية فروقات التحويل المتعلقة بالاستثمار في الأوراق المالية. خلال العام، أرباح صرف عملات أجنبية قدرها ٦٨٩,٥٠٠ دينار بحريني (٢٠١٦: ١,١٢٧,٦٣٥ دينار بحريني) تم تحويلها لاحتياطي تحويل العملات الأجنبية.

(١٥) أرباح الأسهم

المعلن عنها والمدفوع

أرباح نقدية بمبلغ ١,١٤٢,٠٣٨ دينار بحريني وتمثل ٥٪ من مجموع رأس المال الصادر والمدفوع (صافي من أسهم الخزينة) للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٦: ١,١٤٢,٠٣٨ دينار بحريني للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥) تم الموافقة عليها من قبل المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية للمساهمين المنعقد في ١٨ مايو ٢٠١٧، حيث وزعت ودفعت في وقت لاحق من ٢٠١٧.

الموصى به من مجلس الإدارة الخاضع لموافقة وزارة التجارة والصناعة والسياحة ومصرف البحرين المركزي

أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين بمبلغ ١,١٤٢,٠٣٨ دينار بحريني (٢٠١٦: ١,١٤٢,٠٣٨ دينار بحريني بنسبة ٥٪ من رأس المال الصادر والمدفوع بالكامل) ما يعادل نسبة ٥٪ من رأس المال الصادر والمدفوع بالكامل (صافي من أسهم الخزينة) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. توزيعات الأرباح الموصى بها لا تصبح مستحقة حتى يتم الموافقة عليها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي وبالتالي، توزيعات الأرباح الموصى بها لم يتم احتسابها في هذه البيانات المالية.

(١٦) الأرباح من الاستثمارات في الأوراق المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
١٧٨,٥١٦	٢٨٠,٥١١	أرباح من أدوات حقوق ملكية
٢٥٤,٩٩٤	٢٥٥,٢٣٦	أرباح من أدوات ديون
<u>٤٣٣,٥١٠</u>	<u>٥٣٥,٧٤٧</u>	

(١٧) العائد على السهم

يتم احتساب العائد الأساسي على السهم على أساس قسمة صافي الربح المتاح للمالكين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية الصادرة خلال السنة.

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
١,٢٠٥,٤٠٦	١,٣٣٩,٠٢٨	صافي الربح المتاح للمالكين
٢٢٨,٤٠٧,٥٥٠	٢٢٨,٤٠٧,٥٥٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
٥,٣ فلس	٥,٩ فلس	العائد الأساسي والمخفف على السهم الواحد

تم احتساب العائد على السهم على أساس قسمة صافي الربح المتاح على عدد الأسهم المتاحة للسنة بعد استبعاد عدد ١٢,٠٢١,٤٥٠ سهم خزينة. لا يوجد اختلاف بين العائد الأساسي والعائد المخفف على السهم. لا يوجد لدى الشركة أية أسهم مخففة محتملة فيالتالي فإن العائد الأساسي والمخفف للسهم متطابق.

(١٨) معاملات مع أطراف ذات العلاقة

تعتبر الأطراف ذات علاقة إذا كان لأحد الأطراف القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو يؤثر بشكل جوهري في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية للطرف الآخر. تتضمن الأطراف ذات العلاقة المالكين وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد العائلة المقربين لهم والأعمال والمؤسسات التي تقع تحت سيطرتهم. إن معاملات المجموعة مع الأطراف ذات العلاقة تقام على أسس تجارية عادية وهي مصادق عليها من قبل الإدارة.

ملخص العمليات والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة موضح كالتالي:

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة		للسنة المنتهية مبلغ المعاملة		نوع المعاملة	صلة الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧		
-	-	-	٣٥,٠٠٠	مكافأة الأعضاء	أعضاء مجلس الإدارة
-	-	٢٥,٩٥٠	٢١,٧٥٠	رسوم الأعضاء وعلاوات	أعضاء مجلس الإدارة
-	-	١٤٤,٩٩٦	٨٥,٧٦٠	رواتب ومنافع أخرى قصيرة الأجل	موظفي الإدارة العليا*
-	-	٣١,٥٣٩	٣١,٥٣٩	مباني مستأجرة	أعضاء مجلس الإدارة

\* موظفي الإدارة العليا هم من لهم السلطة والمسئولية للتخطيط والتوجيه والسيطرة على أنشطة المجموعة.

ريف شركة التمويل العقاري ش.م.ب (مقفلة)  
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(المبالغ مبينة بالدينار البحريني)

(١٩) مواعيد الاستحقاق

مواعيد الاستحقاق للموجودات والمطلوبات موضح في الآتي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧				
القيمة الدفترية	حتى ٦ أشهر	من ٦ إلى ١٢ شهراً	من سنة إلى ٥ سنوات	٥ سنوات فما فوق
<b>الموجودات</b>				
٧,٧٨٨,٥٣٢	٤,٧٥٨,٢١٨	٣,٠٣٠,٣١٤	-	-
١٦,١٠٧,٣٩٢	-	٣,٣٤٨,١٥٣	١١,١٩١,٧٣٩	١,٥٦٧,٥٠٠
١,١٠٧,٣٤٩	١,١٠٧,٣٤٩	-	-	-
٤٤٤,٦٢٨	-	٤٤٤,٦٢٨	-	-
٢,١٣٢,٦٦٢	-	-	٢,١٣٢,٦٦٢	-
٢١٢,٧٨٤	٩٧,٥٨١	٩٢,٦٢٦	٢٢,٥٧٦	-
٨,٢٤٠	-	١٣١	٨,١٠٩	-
<b>٢٧,٨٠١,٥٨٧</b>	<b>٥,٩٦٣,١٤٨</b>	<b>٦,٩١٥,٨٥٢</b>	<b>١٣,٣٥٥,٠٨٦</b>	<b>١,٥٦٧,٥٠٠</b>
<b>مجموع الموجودات</b>				
<b>المطلوبات</b>				
٥٠٧,١٧٨	-	-	٥٠٧,١٧٨	-
٣٧٢,٤٦٨	٢٥٢,٣٧٣	٢٣,٦٦١	٩٦,٤٣٤	-
<b>٨٧٩,٦٤٦</b>	<b>٢٥٢,٣٧٣</b>	<b>٢٣,٦٦١</b>	<b>٦٠٣,٦١٢</b>	<b>-</b>
<b>مجموع المطلوبات</b>				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦				
القيمة الدفترية	حتى ٦ أشهر	من ٦ إلى ١٢ شهراً	من سنة إلى ٥ سنوات	٥ سنوات فما فوق
<b>الموجودات</b>				
٧,٤٣٠,٤٣٧	٧,٤٣٠,٤٣٧	-	-	-
١٤,٦٣٥,٩٦٢	-	-	١٤,٦٣٥,٩٦٢	-
١,٤٤٧,٣٠٨	١٢,٦٩١	٣٨,٩٧٢	٦٠٦,٩٦٥	٧٨٨,٦٨٠
٤١٤,٤٨٠	-	-	٤١٤,٤٨٠	-
٢,٥٩٣,٤٦٨	-	-	٢,٥٩٣,٤٦٨	-
٢٤٨,٤٥٤	١٠٧,١١٩	٨٣,١٠٠	٥٨,٢٣٥	-
١٥,٢٤٤	١,٢٢٢	١,٨٧٦	١٢,١٤٦	-
<b>٢٦,٧٨٥,٣٥٣</b>	<b>٧,٥٥١,٤٦٩</b>	<b>١٢٣,٩٤٨</b>	<b>١٨,٣٢١,٢٥٦</b>	<b>٧٨٨,٦٨٠</b>
<b>مجموع الموجودات</b>				
<b>المطلوبات</b>				
٤٧٦,٢٧٨	٣,٢٠٩	٧٩,٣٩٥	٣٩٣,٦٧٤	-
<b>٤٧٦,٢٧٨</b>	<b>٣,٢٠٩</b>	<b>٧٩,٣٩٥</b>	<b>٣٩٣,٦٧٤</b>	<b>-</b>
<b>مجموع المطلوبات</b>				

٢٠ إدارة المخاطر

إن المخاطر كامنة وملازمة لأنشطة المجموعة، إلا أنه يتم إدارتها من خلال عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة، مع مراعاة حدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن عملية إدارة المخاطر هذه ذات أهمية كبيرة لاستمرار ربحية المجموعة وكل فرد داخل المجموعة يعتبر مسئول عن تعرضات المخاطر المتعلقة بمسئوليته. لم تتغير هذه المخاطر وعمليات التخفيف منها بشكل جوهري عن السنة السابقة.

تتعرض المجموعة للمخاطر الآتية جراء استخدام الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر أسعار العملات
- مخاطر معدل الأرباح
- مخاطر السيولة
- مخاطر القيمة العادلة
- مخاطر العمليات

مخاطر الائتمان هي مخاطر عجز أحد أطراف الأدوات المالية بالوفاء بالالتزامات المتفق عليها مما يسبب خسائر مالية للطرف الآخر. تم إيداع النقدية لدى بنوك محلية وبنوك متعددة الجنسيات تتمتع بتصنيف ائتماني جيد. إن مخاطر الائتمان للمجموعة تنتج بشكل أساسي من استثمارات في المضاربة وتمويل المرابحة والذمم المدينة للإجارة المستقبلية وتمويل مشاركة وضم مدينة أخرى.

إن استثمارات المضاربة يتم إيداعها لدى مؤسسات مالية تتمتع بتصنيف ائتماني جيد وذات سمعة عالية. في حالة إيجارات الإجارة، وتمويل المشاركة، فإن المجموعة لديها سياسات محددة بدقة لإدارة مخاطر الائتمان والتي تضمن لها دقة تقدير تلك المخاطر وإثباتها بشكل صحيح والرقابة عليها بصورة منتظمة. إن حدود الائتمان الأساسية تطبق على الأطراف الأخرى وعلى مستوى المتعهد وجميع هذه المخاطر يتم أيضاً تقييمها لضمان تنوع واسع للمخاطر من خلال وضع حدود التمرکز على أساس القطاعات الجغرافية والقطاعات الصناعية.

١- خطر التعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالموجودات في المركز المالي كالتالي:

٢٠١٧ متوسط مخاطر الائتمان	٢٠١٧ إجمالي مخاطر الائتمان	
٧,٦٠٩,٤٨٥	٧,٧٨٨,٥٣٢	النقدية وأرصدة لدى البنوك
١٥,٣٧١,٦٧٧	١٦,١٠٧,٣٩٢	استثمار في أوراق مالية
١,٢٧٧,٣٢٩	١,١٠٧,٣٤٩	إجارة منتهية بالتمليك
٤٢٩,٥٥٤	٤٤٤,٦٢٨	عقارات قيد التطوير
٢,٣٦٣,٠٦٥	٢,١٣٢,٦٦٢	استثمارات عقارية
٢٣٠,٦١٩	٢١٢,٧٨٤	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
١١,٧٤٢	٨,٢٤٠	ممتلكات ومعدات
<u>٢٧,٢٩٣,٤٧١</u>	<u>٢٧,٨٠١,٥٨٧</u>	مجموع مخاطر الائتمان في بيان المركز المالي

تم احتساب متوسط الائتمان الإجمالي على أساس متوسط الأرصدة القائمة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

ريف شركة التمويل العقاري ش.م.ب (مقفل)  
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(المبالغ مبينة بالدينار البحريني)

(٢٠) إدارة المخاطر - تابع

٢- التوزيع الجغرافي لمخاطر الائتمان

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

المجموع	دول مجلس التعاون الخليجي		مملكة البحرين	
	أوروبا	الأخرى		
٧,٧٨٨,٥٣٢	-	-	٧,٧٨٨,٥٣٢	بنود بيان المركز المالي
١٦,١٠٧,٣٩٢	٨,٤٧٢,٥٩٠	٣,٢٣٥,٦٤٦	٤,٣٩٩,١٥٦	النقدية وأرصدة لدى البنوك
١,١٠٧,٣٤٩	-	-	١,١٠٧,٣٤٩	استثمار في أوراق مالية
٤٤٤,٦٢٨	-	-	٤٤٤,٦٢٨	إجارة منتهية بالتمليك
٢,١٣٢,٦٦٢	-	-	٢,١٣٢,٦٦٢	عقارات قيد التطوير
٢١٢,٧٨٤	٤٢,٥٧٧	-	١٧٠,٢٠٧	استثمارات عقارية
٨,٢٤٠	-	-	٨,٢٤٠	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
				ممتلكات ومعدات
٢٧,٨٠١,٥٨٧	٨,٥١٥,١٦٧	٣,٢٣٥,٦٤٦	١٦,٠٥٠,٧٧٤	مجموع بنود بيان المركز المالي

تستخدم المجموعة الموقع الجغرافي لمخاطر الائتمان كأساس لتخصيص للمواقع الجغرافية المعنية كما هو مبين أعلاه.

٣- التوزيع القطاعي لمخاطر الائتمان

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

المجموع	البنوك والمؤسسات المالية			
	أخرى	العقارات		
٧,٧٨٨,٥٣٢	-	-	٧,٧٨٨,٥٣٢	بنود بيان المركز المالي
١٦,١٠٧,٣٩٢	-	١١,٧٠٨,٢٣٦	٤,٣٩٩,١٥٦	النقدية وأرصدة لدى البنوك
١,١٠٧,٣٤٩	-	١,١٠٧,٣٤٩	-	استثمار في أوراق مالية
٤٤٤,٦٢٨	-	٤٤٤,٦٢٨	-	إجارة منتهية بالتمليك
٢,١٣٢,٦٦٢	-	٢,١٣٢,٦٦٢	-	عقارات قيد التطوير
٢١٢,٧٨٤	٣٤,٥٤٩	٩٦,٢٥٩	٨١,٩٧٦	استثمارات عقارية
٨,٢٤٠	٨,٢٤٠	-	-	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
				ممتلكات ومعدات
٢٧,٨٠١,٥٨٧	٤٢,٧٨٩	١٥,٤٨٩,١٣٤	١٢,٢٦٩,٦٦٤	مجموع بنود بيان المركز المالي

ريف شركة التمويل العقاري ش.م.ب (مقفلة)  
الإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
(المبالغ مبيّنة بالدينار البحريني)

(٢٠) إدارة المخاطر - تابع

٤- تفصيل الاستحقاق لمخاطر الائتمان

المجموع	٢٠ - ١٠ سنة	١٠ - ٥ سنوات	٥ - ١ سنوات	خلال سنة واحدة	
					بنود بيان المركز المالي
٧,٧٨٨,٥٣٢	-	-	-	٧,٧٨٨,٥٣٢	النقدية وأرصدة لدى البنوك
١٦,١٠٧,٣٩٢	-	-	١٢,٧٥٩,٢٣٩	٣,٣٤٨,١٥٣	استثمار في أوراق مالية
١,١٠٧,٣٤٩	-	-	-	١,١٠٧,٣٤٩	إجارة منتهية بالتمليك
٤٤٤,٦٢٨	-	-	-	٤٤٤,٦٢٨	عقارات قيد التطوير
٢,١٣٢,٦٦٢	-	-	٢,١٣٢,٦٦٢	-	استثمارات عقارية
٢١٢,٧٨٤	-	-	-	٢١٢,٧٨٤	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
٨,٢٤٠	-	-	٨,١٠٩	١٣١	ممتلكات ومعدات
<u>٢٧,٨٠١,٥٨٧</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>١٤,٩٠٠,٠١٠</u>	<u>١٢,٩٠١,٥٧٧</u>	مجموع بنود بيان المركز المالي

٥- معاملات مع أطراف ذات العلاقة بمخاطر الائتمان

تعتبر الأطراف ذات علاقة إذا كان أحد الأطراف له القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو يؤثر بشكل جوهري في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية للطرف الآخر. تتضمن الأطراف ذات العلاقة المالكين وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد العائلة المقربين لهم والأعمال والمؤسسات التي تقع تحت سيطرتهم. إن معاملات المجموعة مع الأطراف ذات العلاقة تقام على أسس تجارية عادية وهي مصادق عليها من قبل الإدارة.

ملخص العمليات مع الأطراف ذات العلاقة موضح كالتالي:

نوعية العلاقة	طبيعة المعاملة	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
أعضاء مجلس الإدارة	مباني مستأجرة	٣١,٥٣٩
أعضاء مجلس الإدارة	رسوم الأعضاء وعلاوات	٢١,٧٥٠
موظفي الإدارة العليا	رواتب ومنافع أخرى قصيرة الأجل	٨٥,٧٦٠

(٢٠) إدارة المخاطر - تابع

٦- التمويلات التي تأخر سدادها والمخفضة ومخصصات الانخفاض المتعلقة بها

صافي التعرض للخطر	مخصصات الانخفاض	إجمالي التعرض للخطر	تحليل حسب القطاعات مخصص محدد
-	٩,٠٥٥	٩,٠٥٥	فردى
صافي التعرض للخطر	مخصصات الانخفاض	إجمالي التعرض للخطر	تحليل الأعمار مخصص محدد
-	٩,٠٥٥	٩,٠٥٥	أكثر من ثلاث أشهر حتى سنة
مخصصات الانخفاض			تحليل حسب القطاعات مخصص عام
٧٢,١٤٩			القطاع العقاري
٢٠١٧ المجموع	عام	محدد	الحركة في مخصصات الانخفاض
٤٩٩,٣٦٨	٢٢٨,٢٧٢	٢٧١,٠٩٦	الرصيد الافتتاحي
-	(١٥٦,١٢٣)	١٥٦,١٢٣	المحول إلى ذمم مدينة
(٤١٨,١٦٤)	-	(٤١٨,١٦٤)	مخصص تم شطبه خلال السنة
٨١,٢٠٤	٧٢,١٤٩	٩,٠٥٥	الرصيد الختامى
٢٠١٦ المجموع	عام	محدد	الحركة في مخصصات الانخفاض
٧٢٥,٠٤١	٣٥٣,٢٧٢	٣٧١,٧٦٩	الرصيد الافتتاحي
٥,٤٢٨	-	٥,٤٢٨	المحتسب خلال السنة
(٢٣١,١٠١)	(١٢٥,٠٠٠)	(١٠٦,١٠١)	مخصصات لم تعد مطلوبة لذمم الإيجارات المدينة للإجارة المنتهية بالتمليك
٤٩٩,٣٦٨	٢٢٨,٢٧٢	٢٧١,٠٩٦	الرصيد الختامى



٢٠ إدارة المخاطر - تابع

٧- التمويلات التي تأخر سدادها والمخفضة بالتوزيع الجغرافي

صافي التعرض للخطر	مخصصات الانخفاض	إجمالي التعرض للخطر	تحليل بالتوزيع الجغرافي مخصص محدد
-	٩,٠٥٥	٩,٠٥٥	مملكة البحرين
مخصصات الانخفاض			تحليل بالتوزيع الجغرافي مخصص عام
٧٢,١٤٩			مملكة البحرين

تفاصيل التسهيلات الائتمانية التي لم تدفع والتي تم إعادة هيكلتها خلال السنة:

التمويل الذي تم إعادة هيكلته	القيمة الأصلية	تحليل القطاع
٨٨,٨٣٦	١٩٣,٠٠٠	فردى

التزامات محتملة قانونية جوهرية

لم يكن هناك التزامات قانونية محتملة طارئة معلقة.

مخاطر أسعار العملات هي مخاطر تغيير قيمة الأدوات المالية نتيجة للتقلبات في سعر الصرف للعملات الأجنبية. إن معاملات المجموعة بالعملات الأجنبية، غالباً ما تكون بعملات دول مجلس التعاون الخليجي، وبالدولار الأمريكي، وبالجنه الإسترليني، حيث تحتل المعاملات بعملات دول مجلس التعاون الأخرى والدولار الأمريكي النصيب الأكبر من هذه العمليات. أن الدينار البحريني مقوم بالدولار الأمريكي وعمليات دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى لذلك فإن إدارة المجموعة ترى بأنه لا يوجد تأثير جوهرى لمخاطر العملات. إن المجموعة تحد من خطورة التقلبات في أسعار الصرف عبر الدخول في العقود الآجلة للحد من مخاطر سعر الصرف المرتبطة بالاستثمارات بالجنه الإسترليني. إن المجموعة تعمل على الحد من هذه المخاطر عبر المراقبة المتواصلة للعوامل التي تحدث التقلبات في أسعار الصرف.

تحليل حساسية تحويل العملات الأجنبية كالتالى:

العملة	التغيير	التأثير على الربح	التغيير	التأثير على الربح
الجنه الإسترليني	٥-/+	٥٢٨,٦٢٦-/+	٣-/+	٣١٧,١٧٦-/+

٢٠ إدارة المخاطر - تابع

مخاطر معدل الربح تظهر نتيجة لاختلاف مواعيد إعادة تسعير موجودات ومطلوبات المجموعة. إن موجودات المجموعة التي تتأثر بحساسية بمخاطر معدل الربح تتكون أساساً من موجودات و مطلوبات المضاربة و تمويل مرابحة. يتحمل استثمار المضاربة نسبة ثابتة من الأرباح و تمويل المرابحة نسبة فائدة ليبور + ١,٩% لمدة ثلاثة أشهر. إن التأثير الافتراضي لزيادة أو انخفاض سعر الربح بمقدار ١٠٠ نقطة أساس سيبلغ حوالي ٥,٠٧٢ دينار بحريني.

مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة في الحصول على الأموال اللازمة لسداد الالتزامات المصاحبة للأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم قدرة المجموعة على بيع موجوداتها المالية بسرعة و بقيمة مقاربة للقيمة العادلة (إيضاح ١٩ - مواعيد الاستحقاق).

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة عن طريق المتابعة اليومية للتحقق من توافر أموال كافية بما في ذلك التسهيلات الائتمانية المزودة من قبل البنوك لمقابلة أية التزامات مستقبلية حين استحقاقها.

مخاطر العمليات هي مخاطر تحقيق الخسائر الناجمة من إتباع أساليب خاطئة أو غير مناسبة من قبل بعض الموظفين أو الأنظمة أو من أحداث خارجية. وعندما تفشل الضوابط في النفاذ، فإن المخاطر التشغيلية قد تؤدي إلى ضرر في السمعة، أو آثار قانونية وتنظيمية، أو قد تؤدي إلى خسائر مالية. لا تتوقع المجموعة أن تحد من جميع المخاطر التشغيلية، ولكنها تستطيع أن تدير مخاطر ها عبر تأسيس هيكل رقابي، ومراجعة للأخطار المحتملة واتخاذ ردود أفعال مناسبة لها. الضوابط تتضمن الفصل بين الوظائف، مراقبة المنافذ، وإجراءات التفويضات والتسويات، تعليم الموظفين، وعملية التقييم، وكذلك عبر إجراءات التدقيق الداخلي.

٢١ قياس القيمة العادلة

هي السعر الذي سيتم الحصول عليه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق.

تستمد القيمة العادلة للأوراق المالية المدرجة أو الصكوك من أسعار الأسواق المدرجة في الأسواق النشطة، إذا كانت متوفرة. للأوراق المالية غير المدرجة أو الصكوك، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام تقنيات التقييم المناسبة، ويمكن أن تشمل هذه التقنيات استخدام معاملات حديثة منظمة من المشاركين في السوق، الإشارة إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، تحليل التدفقات المالية المخصومة أو أسلوب تقييم آخر.

تستخدم المجموعة تسلسل القيمة العادلة التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية حسب أسلوب التقييم:

- مدخلات المستوى الأول: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المطابقة.
- مدخلات المستوى الثاني: التقنيات الأخرى التي يكون كافة المدخلات التي لها تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة بشكل مباشر أو غير مباشر.
- مدخلات المستوى الثالث: التقنيات التي تستخدم مدخلات التي لها تأثير كبير على القيمة العادلة المسجلة التي لا تستند على بيانات سوق يمكن ملاحظتها.

(٢١) قياس القيمة العادلة - تابع

يحلل الجدول التالي الأدوات المالية والموجودات والمطلوبات طويلة الأجل والتي تظهر بالقيمة العادلة، وذلك باستخدام مستويات القيمة العادلة للتسلسل الهرمي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦:

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	الاستثمارات المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧				
				أوراق مالية مدرجة صكوك
٤,٣٩٩,١٥٦	١,٥٦٧,٥٠٠	-	٢,٨٣١,٦٥٦	
				أوراق مالية غير مدرجة أسهم خاصة
١١,٧٠٨,٢٣٦	١١,٧٠٨,٢٣٦	-	-	
<u>١٦,١٠٧,٣٩٢</u>	<u>١٣,٢٧٥,٧٣٦</u>	<u>-</u>	<u>٢,٨٣١,٦٥٦</u>	
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦				
				أوراق مالية مدرجة صكوك
٤,٤٨١,٠٧١	١,٥٦٧,٥٠٠	-	٢,٩١٣,٥٧١	
				أوراق مالية غير مدرجة أسهم خاصة
١٠,١٥٤,٨٩١	٩,٩٤٢,٨٢٨	٢١٢,٠٦٣	-	
<u>١٤,٦٣٥,٩٦٢</u>	<u>١١,٥١٠,٣٢٨</u>	<u>٢١٢,٠٦٣</u>	<u>٢,٩١٣,٥٧١</u>	

التحويلات ما بين المستوى الأول، المستوى الثاني، والمستوى الثالث

لا توجد تحويلات ما بين المستوى الأول والمستوى الثاني خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦، كما لا توجد تحويلات من وإلى المستوى الثالث.

(٢٢) الالتزامات

(أ) الالتزامات الرأسمالية

التزامات رأسمالية قيد التنفيذ كما في نهاية السنة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١٤,٢٠٠	٣٠,١٤٨

مصروفات رأسمالية على عقارات قيد التطوير

(ب) التزامات عقود الإيجار التشغيلية

إن الحد الأدنى لالتزامات الإيجار المستقبلية الناتجة من جراء عقود الإيجار التشغيلية الغير قابلة للإلغاء كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٣١,٥٣٦	٣١,٥٣٦
١٠,٥١٢	١٠,٥١٢
٤٢,٠٤٨	٤٢,٠٤٨

سنة أو أقل  
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات

(٢٣) الأحداث اللاحقة

لا توجد أية أحداث لاحقة بعد تاريخ السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وقبل تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتي قد يكون لها تأثير جوهري على هذه البيانات المالية الموحدة.