

Board of Directors' Report Regarding the Approval of the Association's Budget for the Year 2026

تقرير مجلس الإدارة بشأن اعتماد ميزانية الاتحاد للعام 2026

First: Introduction

Pursuant to the notice requirements for convening the General Assembly as stipulated in Article (53), and the powers and duties of the Board of Directors set out in Article (43) of Resolution No. (1) of 2020 on the Regulation of Owners Associations in Joint Properties issued by the Real Estate Regulatory Authority (RERA), which require the General Assembly to consider the proposed budget for the following financial year.

Accordingly, the Board of Directors, at its meeting No. (14) of 2025 held on 9 December 2025, prepared a provisional budget for the Association for the year 2026, with total expenditures amounting to BD 1,550,000, compared to the 2025 budget of BD 1,517,000. Based on this budget, the annual service charge contribution was determined at BD 3.664 per square meter of the built-up area of the unit, compared to the previous rate of BD 3.500.

In fulfillment of the Board's responsibility and commitment to transparency, and to enable the General Assembly to review the bases upon which the proposed budget was prepared and the circumstances that necessitated its provisional adoption at the beginning of the financial year, the Board of Directors hereby submits this report to the General Assembly together with its recommendation.

Second: Regulatory Framework and Powers of the Board of Directors

The Board of Directors affirms that the Articles of Association and the Association By-Laws, and pursuant to Article (43) of Resolution No. (1) of 2020 on the Regulation of Owners Associations issued by the Real Estate Regulatory Authority, authorize the Board to manage the Association's administrative and financial affairs, and to take the necessary decisions to ensure the proper conduct of business, continuity of services, fulfillment of contractual and legal obligations, and the avoidance of any disruption to owners' interests, without prejudice to the powers of the General Assembly.

أولاً: تمهيد

وفقاً إلى ضوابط الإخطار لعقد الجمعية العمومية المنصوص عليها في المادة (53)، وإلى صلاحيات ومهام مجلس الإدارة المنصوص عليها في المادة (43) من القرار رقم (1) لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة الصادر من مؤسسة التنظيم العقاري، والتي تشير إلى وجوب قيام الجمعية العمومية بالنظر في الميزانية المقترحة للسنة المالية التالية.

فقد قام مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (14) لسنة 2025 المنعقد بتاريخ 9 ديسمبر 2025، بإعداد ميزانية مؤقتة للاتحاد للعام 2026 والتي بلغ إجمالي نفقاتها 1,550,000 دينار بحريني، مقارنةً بميزانية عام 2025 التي بلغت 1,517,000 دينار بحريني. وبناءً على ذلك تم تحديد مقدار الاشتراكات السنوية بواقع 3.664 دينار بحريني للمتر المربع الواحد من المساحة المبنية للوحدة، مقارنةً بالمقدار السابق 3.500 دينار.

ومن مسؤولية مجلس الإدارة وحرصه على الشفافية، وتمكين الجمعية العمومية من الاطلاع على الأسس التي بُنيت عليها الميزانية المقترحة، والظروف التي استوجبت اعتمادها بصورة مؤقتة مع بداية السنة المالية، يرفع مجلس الإدارة هذا التقرير للعرض على الجمعية العمومية متضمناً توصيته.

ثانياً: الإطار التنظيمي وصلاحيات مجلس الإدارة

يؤكد مجلس الإدارة أن النظام الأساسي ولوائح الاتحاد، ووفقاً لأحكام المادة (43) من القرار رقم (1) لسنة 2020 بشأن تنظيم اتحادات الملاك الصادر من مؤسسة التنظيم العقاري، تخوله إدارة الشؤون المالية والإدارية للاتحاد، واتخاذ القرارات اللازمة التي تضمن حسن سير العمل، واستمرارية الخدمات، والوفاء بالالتزامات التعاقدية والقانونية، وعدم تعطل مصالح الملاك، وذلك دون الإخلال بصلاحيات الجمعية العمومية.

Third: Financial Year Particularities and Timing of the General Assembly

The Board of Directors hereby informs the General Assembly of the following:

- The Association's financial year commences in January of each year.
- The Ordinary General Assembly is typically convened during the month of May each year.

As a result, there exists a time gap between the start of the new financial year and the date of the General Assembly meeting, during which it is not feasible to suspend or halt the Association's financial or operational affairs without causing direct adverse effects on services and common facilities.

Fourth: Justifications for the Provisional Adoption of the 2026 Budget

Based on the foregoing, the Board of Directors resolved to provisionally adopt the Association's budget for the year 2026 for the following reasons:

1. **Ensuring continuity of operations:** Enabling the Association to continue operating and maintaining the common areas and facilities, and to meet its financial obligations under existing service provider contracts.
2. **Avoiding disruption to owners' and residents' interests:** Any delay in adopting a financial framework at the beginning of the financial year could negatively affect the level and quality of services provided.
3. **Compliance with existing contractual obligations:** The Association is bound by ongoing contractual commitments that cannot be suspended or deferred without legal and financial consequences.

Accordingly, the Board deemed it necessary to adopt a provisional budget pending its submission to the General Assembly for final approval. Given that the budget items are directly linked to financial obligations and maintenance programs for the common areas and Association facilities, the Board also resolved to implement the budget and issue annual service charge contribution invoices as part of sound management and prudent decision-making.

In this context, the Board reiterates that such adoption is provisional and does not constitute final approval, remaining subject to the decision of the General Assembly, which holds the original authority.

ثالثًا: خصوصية السنة المالية وتوقيت اجتماع الجمعية العمومية

يُحيط مجلس الإدارة الجمعية العمومية علمًا بما يأتي:

- تبدأ السنة المالية للاتحاد في شهر يناير من كل عام.
- يُعقد اجتماع الجمعية العمومية العادية عادةً خلال شهر مايو من كل عام.

ونتيجة لذلك، توجد فترة زمنية فاصلة بين بداية السنة المالية الجديدة وبين موعد اجتماع الجمعية العمومية، وهي فترة لا يمكن خلالها تعليق أو إيقاف الشؤون المالية أو التشغيلية للاتحاد دون أن يترتب على ذلك أضرار مباشرة على الخدمات والمرافق المشتركة.

رابعًا: مبررات اعتماد ميزانية 2026 بصورة مؤقتة

بناءً على ما تقدم، ارتأى مجلس الإدارة اعتماد ميزانية الاتحاد للعام 2026 بصورة مؤقتة، وذلك للأسباب الآتية:

- 1- **ضمان استمرارية العمليات:** تمكين الاتحاد من الاستمرار في تشغيل وصيانة الأجزاء المشتركة ومرافق الاتحاد، وسداد الالتزامات المالية المرتبطة بعقود مزودي الخدمات.
- 2- **عدم تعطل مصالح الملاك والسكان:** أي تأخير في اعتماد إطار مالي مع بداية السنة المالية قد يؤثر سلبيًا على مستوى الخدمات وجودتها، وبالتالي قد يؤثر على جودة الخدمات المقدمة في الاتحاد.
- 3- **الالتزام بالتعاقدات القائمة:** يترتب على الاتحاد التزامات تعاقدية مستمرة لا تقبل الإيقاف أو التأجيل، ويؤدي الإخلال بها إلى تبعات قانونية ومالية.

وعليه ارتأى مجلس الإدارة أن يقوم باعتماد ميزانية مؤقتة، إلى حين عرضها على الجمعية العمومية للتصديق والاعتماد النهائي، ونظرًا لارتباط بنود الميزانية بنفقات متصلة بالتزامات مالية وبرامج صيانة للأجزاء المشتركة ومرافق الاتحاد، فقد ارتأى مجلس الإدارة أن يتم تطبيق هذه الميزانية وإصدار فواتير الاشتراكات السنوية، وهو يأتي في إطار حسن الإدارة وترشيد القرار.

وفي هذا الإطار يجدد مجلس الإدارة تأكيده على أن هذا الاعتماد مؤقت، ولا يُعد اعتمادًا نهائيًا، ويبقى خاضعًا لقرار الجمعية العمومية صاحبة الاختصاص الأصلي.

Fifth: Scope and Limits of the Provisional Adoption

- The provisional adoption is limited to the conduct of the Association's routine administrative and operational affairs at the start of the financial year.
- It does not give rise to any exceptional or long-term financial commitments outside the framework of the proposed budget presented to the General Assembly.
- The provisional budget, including the resulting annual contribution amount, has been implemented as a necessary measure to ensure continuity of operations, without prejudice to the General Assembly's right to approve or amend the budget and the contribution amounts.
- Should the General Assembly approve any amendment to the annual contribution amount, the Board of Directors shall apply the approved adjustments to the issued annual contribution invoices in accordance with the applicable regulatory procedures.
- The Board of Directors is committed to managing expenditures in accordance with principles of rationalization, efficiency, and transparency.

Sixth: Budget Preparation Policy

In preparing the Association's budget for the 2026 financial year, the Board of Directors adopted a set of financial principles and bases aimed at achieving financial sustainability, enhancing transparency, and ensuring fairness in the distribution of costs among owners, while maintaining a responsible level of expenditure that enables the Association to implement projects approved by the General Assembly without imposing unjustified burdens on the operational budget.

The Board confirms that all financial principles and bases are fully compliant with the applicable legislation and regulations governing the Association's operations, in particular Resolution No. (1) of 2020 issued by the Real Estate Regulatory Authority, and the Association's By-Laws.

The budget preparation policy was based on the following principles:

1. Contribution Calculation Mechanism

Service charges Contributions were calculated based on the total budget expenditures and the weighted average built-up area, which includes:

خامسًا: نطاق وحدود الاعتماد المؤقت

- يقتصر الاعتماد المؤقت على تسيير الشؤون التشغيلية والإدارية المعتادة للاتحاد مع بداية السنة المالية.
- لا يترتب على هذا الاعتماد أي التزامات مالية استثنائية أو طويلة الأجل خارج إطار الميزانية المقترحة المعروضة على الجمعية العمومية.
- تم تطبيق الميزانية المؤقتة بما في ذلك مقدار الاشتراكات السنوية الناتجة عنها باعتبارها إجراءات ضرورية لضمان استمرارية العمل، وذلك دون الإخلال بحق الجمعية العمومية في اعتماد الميزانية ومقدار الاشتراكات أو تعديلها.
- وفي حال إقرار الجمعية العمومية تعديل على مقدار الاشتراكات السنوية، يلتزم مجلس الإدارة بتطبيق التعديل المعتمد على الفواتير الصادرة للاشتراكات السنوية للملاك، وفق الإجراءات والآليات التنظيمية المعمول بها.
- يلتزم مجلس الإدارة بإدارة الإنفاق وفق مبادئ الترشيد والكفاءة والشفافية.

سادسًا: سياسة إعداد الميزانية

اعتمد مجلس الإدارة في إعداد ميزانية الاتحاد للعام المالي 2026 على مجموعة من المبادئ والأسس المالية التي تهدف إلى تحقيق الاستدامة المالية، وتعزيز الشفافية، وضمان العدالة في توزيع التكاليف بين الملاك، مع الحفاظ على مستوى إنفاق مسؤول يمكن الاتحاد من تنفيذ المشاريع التي تعتمدها الجمعية العمومية دون تحميل الميزانية التشغيلية أعباء غير مبررة.

ويؤكد مجلس الإدارة على أن جميع المبادئ والأسس المالية جاءت متوافقة مع التشريعات واللوائح المنظمة لعمل الاتحاد، وبالأخص القرار رقم (1) لسنة 2020 الصادر من مؤسسة التنظيم العقاري، ولوائح النظام الرئيسي للاتحاد.

وقد جاءت سياسة إعداد الميزانية وفق الأسس الآتية:

1- آلية احتساب الاشتراكات السنوية

تم احتساب الاشتراكات السنوية استنادًا إلى إجمالي نفقات الميزانية، وبالاعتماد على متوسط المساحة المبنية المرجحة، والتي تشمل:

- The original built-up area of constructed units;
- Approved additional areas;
- An additional 20% of the original area of unconstructed units (Lands).

Accordingly, the service charge calculation formula is as follows:

Total Budget ÷ Weighted Average Built-up Area

2. Exclusion of Additional Revenues from Service Charge Contribution Calculation

The Board resolved to exclude additional revenues from the service charge contribution calculation, as such revenues are non-fixed, and to allocate them instead to the financing of new and developmental projects required by the Association.

3. Coverage of Essential Services and Contractual Obligations

The annual contribution amount is intended to cover all existing contractual obligations, costs of materials and supplies, and all operational services necessary to maintain the efficiency and sustainability of the facilities and components of the Riffa Views community, without compromising service quality.

4. Policy on the Use of Revenues from the Sale of Additional Lands

Revenues generated from the sale of additional lands are allocated exclusively to financing the Association's developmental projects, in accordance with the Master Transfer Agreement (MTA), with any surplus transferred to the Reserve Fund to strengthen the Association's financial position.

5. Financing Major Infrastructure Maintenance

Major infrastructure maintenance works, including, but not limited to, roads, sewage networks, and landscaping are financed from the Reserve Fund rather than annual contributions, subject to the approval of the General Assembly, thereby avoiding exceptional burdens on operational charges.

- المساحة الأصلية المبنية للوحدات المشيّدة،
- المساحات الإضافية المعتمدة،
- إضافة نسبة 20% من المساحة الأصلية للوحدات غير المشيّدة.

وبناءً عليه، تكون معادلة احتساب الاشتراكات السنوية على النحو الآتي:

إجمالي الميزانية ÷ متوسط المساحة المبنية المرجّحة.

-2 استبعاد الإيرادات الإضافية من احتساب الاشتراكات السنوية

ارتأى مجلس الإدارة استبعاد الإيرادات الإضافية من معادلة احتساب الاشتراكات السنوية، نظرًا لكونها إيرادات غير ثابتة، على أن تُخصص هذه الإيرادات لتمويل المشاريع الجديدة والتطويرية اللازمة للاتحاد.

-3 تغطية الخدمات الأساسية والالتزامات التعاقدية

يهدف مقدار الاشتراكات السنوية إلى تغطية جميع الالتزامات التعاقدية القائمة، وتكاليف المواد والمستلزمات، وكافة الخدمات التشغيلية اللازمة للحفاظ على كفاءة واستدامة مرافق ومكونات مجتمع الرفاع فيوز، دون الإخلال بمستوى الخدمات المقدمة.

-4 سياسة استخدام إيرادات بيع الأراضي الإضافية

تم تخصيص إيرادات بيع الأراضي الإضافية حصريًا لتمويل مشاريع الاتحاد التطويرية، وذلك وفقًا لما ورد في اتفاقية النقل الرئيسية، على أن يُحوّل أي فائض ناتج عن تلك الإيرادات إلى صندوق الاحتياطي تعزيرًا للملاءة المالية للاتحاد.

-5 تمويل الصيانة الكبرى للبنية التحتية

تُموّل أعمال الصيانة الكبرى للبنية التحتية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الطرق، وشبكات الصرف الصحي، وأعمال التنسيق الزراعي، من صندوق الاحتياطي، وليس من الاشتراكات السنوية، وذلك بعد الحصول على موافقة الجمعية العمومية، وبما يضمن عدم تحميل الرسوم التشغيلية أعباء استثنائية.

6. Reserve Fund Percentage

Starting from the fiscal year 2025 budget, the Board determined the Reserve Fund contribution at 1.24% of the historical cost of the infrastructure network, amounting to BD 145,000, with the aim of achieving financial balance and avoiding a rapid increase in annual service charges, while ensuring the Association's readiness to meet future obligations.

In addition, a fixed depreciation amount of BD 58,000 has been calculated, bringing the total funding of the Reserve Fund, inclusive of depreciation, to BD 203,000.

Seventh: Budget Overview and Annual Contributions

Based on the budget preparation policy, the Board of Directors has prepared the Association's budget for the 2026 financial year in line with actual operational requirements and in a manner that ensures the sustainability of services. Accordingly, the amount of the annual service charge contributions has been determined based on this budget.

(1) Total Proposed Budget for the 2026 Financial Year

The total proposed budget expenditures for the 2026 financial year amount to BD 1,550,000, compared to BD 1,517,000 for the 2025 financial year, representing an increase of 2.17%.

The Board clarifies that this increase is attributable to the following:

- 1. Implementation of necessary maintenance works for common areas and Association facilities:** The proposed budget includes the implementation of several essential maintenance works that address the actual needs of residents and aim to maintain the efficiency of common facilities and the sustainability of services. These works are based on proposals raised by Association members during the most recent General Assembly meeting, reflecting the Board's commitment to responding to owners' expectations and enhancing the quality of living within the community. The increase in the periodic maintenance item amounted to BHD 39,000.
- 2. Increase in certain service contract expenses:** Some service contracts experienced a slight increase in expenses, totaling BHD 10,000, which is considered a normal increase given the rise in operating costs and expenses.

6- نسبة صندوق الاحتياطي

اعتباراً من ميزانية العام المالي 2025، حدّد مجلس الإدارة نسبة صندوق الاحتياطي بما يعادل 1.24% من التكلفة التاريخية لشبكة البنية التحتية، وهي تعادل مبلغاً وقدره 145,000 دينار بحريني، وذلك بهدف تحقيق التوازن المالي وتفادي الارتفاع المتسارع في الاشتراكات السنوية، مع ضمان جاهزية الاتحاد لمواجهة الالتزامات المستقبلية.

وإضافةً إلى ذلك، تم احتساب مبلغ ثابت للاستهلاك وقدره 58,000 دينار بحريني، ليصبح إجمالي تمويل صندوق الاحتياطي شاملاً الاستهلاك مبلغ 203,000 دينار بحريني.

سابعاً: الميزانية ومقدار الاشتراكات السنوية

وبناءً على سياسة إعداد الميزانية، فقد قام مجلس الإدارة بإعداد ميزانية الاتحاد للعام المالي 2026 وفق الاحتياجات التشغيلية الفعلية، وبما يضمن استدامة الخدمات، وتم تحديد مقدار الاشتراكات السنوية بناءً على هذه الميزانية.

(1) إجمالي الميزانية المقترحة للعام المالي 2026

بلغ إجمالي نفقات الميزانية المقترحة للعام المالي 2026 مبلغاً قدره 1,550,000 دينار بحريني، مقارنةً بميزانية العام المالي 2025 التي بلغت 1,517,000 دينار بحريني، وذلك بزيادة نسبتها 2.17%.

ويبيّن مجلس الإدارة أن هذه الزيادة تعود إلى الأسباب الآتية:

1- تنفيذ أعمال صيانة ضرورية للأجزاء المشتركة ومرافق الاتحاد:

تتضمن الميزانية المقترحة تنفيذ عدد من أعمال الصيانة الضرورية التي تلامس الاحتياجات الفعلية للسكان، وتهدف إلى الحفاظ على كفاءة المرافق المشتركة واستدامة الخدمات. وقد جاءت هذه الأعمال استناداً إلى مقترحات وملاحظات أعضاء الاتحاد التي طُرحت خلال الاجتماع الأخير للجمعية العمومية، بما يعكس التزام مجلس الإدارة بالاستجابة لتطلعات الملاك وتحسين جودة المعيشة في المجتمع. وبلغت الزيادة في بند الصيانة الدورية 39,000 دينار بحريني.

2- زيادة نفقات عدد من عقود الخدمات: شهدت بعض عقود

الخدمات زيادة طفيفة في النفقات بلغ إجماليها 10,000 دينار بحريني، وتُعد هذه الزيادة طبيعية في ظل ارتفاع النفقات والتكاليف التشغيلية.

With regard to additional revenues, the Board has decided not to include such revenues within the operating budget, as these revenues are non-recurring and subject to increase or decrease.

This approach aims to allocate additional revenues to the financing of essential and developmental projects, enabling the Association to implement such projects without imposing unstable burdens on the operational budget. It is noted that all Association projects are based on proposals submitted by members and are intended to enhance the distinctive residential environment of the Riffa Views community.

(2) Annual Contribution Amount Payable by Units

The annual service charge contribution payable by units was determined based on the approved budget expenditures by dividing the total budget by the total built-up area of all units, in accordance with the mechanisms set out in the Association's regulations and By-Laws.

Each unit owner is obligated to pay the annual service charge contribution corresponding to the built-up area of their unit, ensuring fairness among owners and the sustainability of the financial resources required to operate and maintain common facilities and areas.

Eighth: Recommendation of the Board of Directors

Based on the foregoing, the Board of Directors recommends that the General Assembly approve the following:

1. Approval of the Association's budget for the 2026 financial year, with total amount of BD 1,550,000.
2. Approval of the annual service charge contribution rate set at BD 3.664 per square meter of built-up area.

أما فيما يتعلق باحتساب الإيرادات الإضافية فقد ارتأى مجلس الإدارة عدم احتساب الإيرادات الإضافية ضمن نفقات الميزانية التشغيلية، وذلك نظراً لكون هذه الإيرادات غير ثابتة وقابلة للزيادة أو النقصان.

ويهدف هذا التوجه إلى تخصيص الإيرادات الإضافية لتمويل المشاريع الضرورية والتطويرية التي تمكّن الاتحاد من تنفيذها دون تحميل الميزانية التشغيلية أعباء غير مستقرة، علماً بأن جميع مشاريع الاتحاد تستند إلى مقترحات مقدّمة من الأعضاء وتهدف إلى تعزيز البيئة السكنية المتميزة في مجتمع الرفاع فيوز.

(2) مقدار الاشتراكات السنوية المستحقة على الوحدات

تم تحديد مقدار الاشتراكات السنوية المستحقة على الوحدات بناءً على نفقات الميزانية المعتمدة، وذلك من خلال قسمة إجمالي نفقات الميزانية على إجمالي المساحة المبنية لجميع الوحدات، وفق الآلية المعتمدة في لوائح وأنظمة الاتحاد.

ويلتزم كل مالك وحدة بسداد الاشتراكات السنوية المترتبة عليه بحسب المساحة المبنية لوحده، وبما يحقق العدالة بين الملاك ويضمن استدامة الموارد المالية اللازمة لتشغيل وصيانة المرافق والأجزاء المشتركة.

ثامناً: توصية مجلس الإدارة

بناءً على ما سبق، يوصي مجلس الإدارة الجمعية العمومية بما يلي:

- 1- الموافقة على اعتماد ميزانية الاتحاد للعام 2026، بإجمالي نفقات تبلغ 1,550,000 دينار بحريني.
- 2- الموافقة على تحديد مقدار الاشتراكات السنوية بمبلغ 3.664 دينار بحريني.

Attachments:

- 1- Summary of the Association's Budget for the Year 2026

المرفقات:

- 1- ملخص الميزانية المقترحة للاتحاد للعام 2026

Attachment (1)

المرفق (1)

**Summary of the Association's Budget
for the Year 2026**

**ملخص الميزانية المقترحة للاتحاد
للعام 2026**



Riffa Views Owners Association

Draft Service Charge Budget

For the year 2026

Budget Assumptions

All costs and revenues are based on signed contracts with service providers.

Expenses:

PR budget has been reduced by **4%** following the Board's guidance.

Credit card charges are estimated based on an assumption that **20%** of owners will use this payment method.

Discount expense is budgeted assuming **26%** of owners will pay in advance, based on historical data.

Service Charge advance payment discount of **5%** applies only to **cash** payment.

Sinking Fund and Depreciation:

Set at **1.73%** of the infrastructure's historical cost, inclusive of depreciation.

Basis of Built Up Area (BUA):

All villas are charged **100%** of the service charge rate.

Unconstructed lands are charged **20%** of the BUA of the original villa type

Additional BUA included in the **SC Rate** calculation.

Rate Calculation:

Effective 2026, the Board has determined that the SC Rate shall be calculated based on :

$$\text{SC Rate} = \frac{\text{Total Budget divided by}}{\text{Total Built up Area (Original + Additional BUA)}} = 3.664 \text{ per m}^2$$

Total Budget has increased by **2%** compared to last year's budget which is considered to be a normal rise

This increase is mainly attributed to:

BD 39K increase in Common Area Maintenance costs

BD 10K increase in Contracts for Services

Other income is excluded from the SC rate calculation and will instead be allocated to finance new projects.

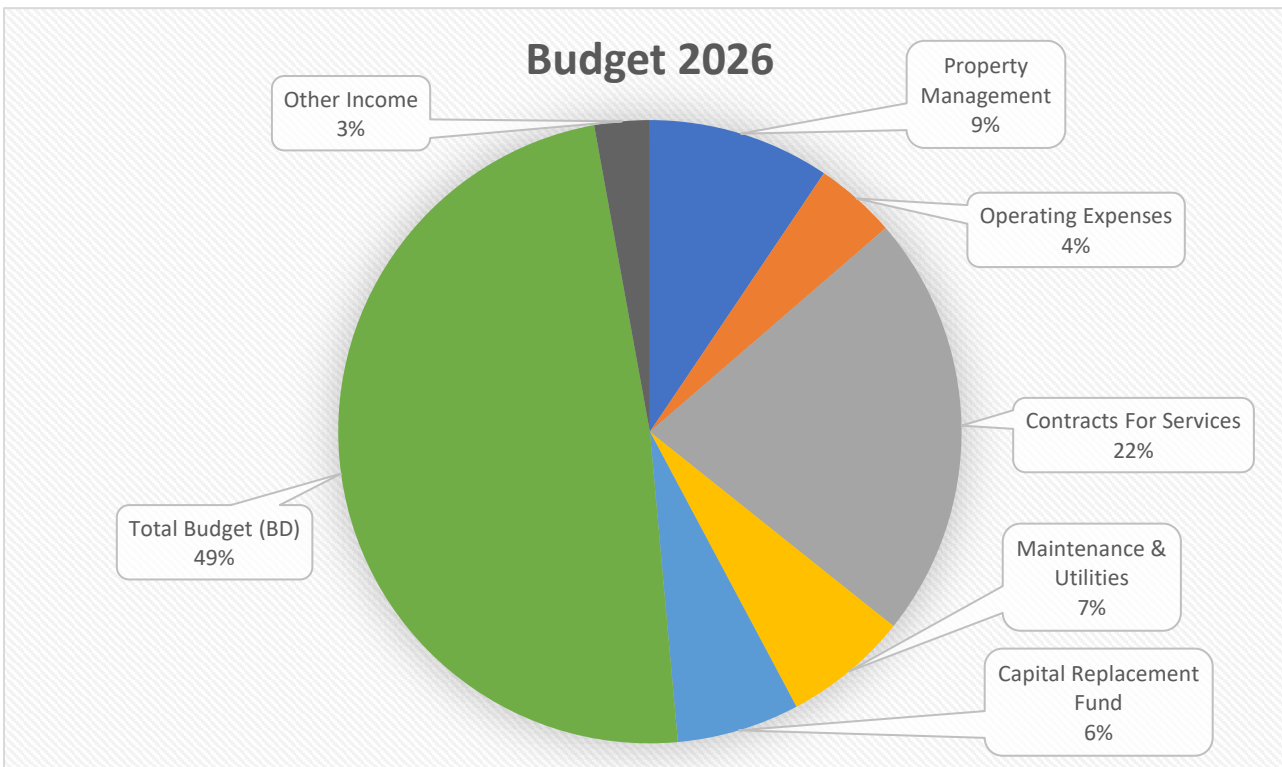
Association Manager's Recommendation:

It is recommended to approve **BD 3.664 / sqm** to ensure sustainability of the Community and consistency with prior years.

Elements of Budget	2025	2025	2026	Budget Variance	
	Approved Budget	Actual	Proposed Budget	BD	%
Property Management	298,000	297,540	301,000	3,000	1.0%
Operating Expenses	152,000	125,001	135,000	(17,000)	-11.2%
Contracts For Services	695,000	696,000	704,000	9,000	1.3%
Maintenance & Utilities	170,000	209,980	207,000	37,000	21.8%
Capital Replacement Fund	202,000	202,987	203,000	1,000	0.5%
Total Budget (BD)	1,517,000	1,531,509	1,550,000	33,000	2.2%

Projects are to be Funded from Other Income:

Other Income	97,163	81,586	91,446	(5,717)	-5.9%
Projects	-	-	91,000	91,000	0.0%
Surplus / (Shortage)	97,163	81,586	446	(96,717)	-99.5%



2026 Budget

Description	Budget 2025	Actual 2025	Variance		Budget 2026	Budget 2026 vs		BD / GBA (m ²)
			BD	%		Actual 2025	%	
Property Management	298,000	297,540	(460)	-0.2%	301,000	3,460	1.2%	0.712
Operating Expenses	152,000	125,001	(26,999)	-17.8%	135,000	9,999	8.0%	0.319
Advance Payment Discount & Collection Fees	50,000	32,951	(17,049)	-34.1%	38,260	5,309	16.1%	0.090
Public Relations & Events	68,000	65,644	(2,356)	-3.5%	65,177	(467)	-0.7%	0.154
RVOA Board Remunerations	6,250	6,250	0	0.0%	6,250	0	0.0%	0.015
Legal & Professional Expenses	13,000	10,094	(2,906)	-22.4%	12,510	2,416	23.9%	0.030
IT & Communications	9,000	8,535	(465)	-5.2%	9,450	915	10.7%	0.022
Miscellaneous & Others	6,000	1,527	(4,473)	-74.6%	3,840	2,313	151.5%	0.009
Contracts For Services	695,000	696,000	1,000	0.1%	704,000	8,000	1.1%	1.664
Landscaping	269,300	269,280	(20)	0.0%	277,200	7,920	2.9%	0.655
Facility Management	99,000	99,000	0	0.0%	101,200	2,200	2.2%	0.239
Waste Management & Cleaning	122,300	122,295	(5)	0.0%	122,300	5	0.0%	0.289
Sewerage Treatment	90,300	93,037	2,737	3.0%	92,200	(837)	-0.9%	0.218
Security	108,900	108,900	0	0.0%	108,900	0	0.0%	0.257
Pest Control	4,800	3,646	(1,154)	-24.0%	2,500	(1,146)	-31.4%	0.006
Maintenance & Utilities	170,000	209,980	39,980	23.5%	207,000	(2,980)	-1.4%	0.489
Common Area "Electricity & Water"	30,000	28,237	(1,763)	-5.9%	28,300	63	0.2%	0.067
Common Area Maintenance	137,500	178,993	41,493	30.2%	176,260	(2,733)	-1.5%	0.417
Common Area Insurance Coverage	2,500	2,750	250	10.0%	2,800	50	1.8%	0.007
Capital Replacement Fund	202,000	202,987	987	0.5%	203,000	13	0.0%	0.480
Total Budget	1,517,000	1,531,500	14,500	0	1,550,000	18,500	1.2%	3.664

Projects are to be Funded from Other Income:		
Other Income	91,446	0.0%
Projects	91,000	0.0%
Surplus / (Shortage)	446	

**Riffa Views Development
Villa Schedule**

Estate	Villa Type	BUA (m2)	Total Units		Lands	
			Qty	GBA (m2)	Lands	GBA (m2)
Lagoon	2 Bedroom TH2	193	84	16,212	-	-
	3 Bedroom TH1	274	70	19,180	1	274
	3 Bedroom Villa - F	297	24	7,128	-	-
	4 Bedroom Villa - A	378	24	9,072	-	-
	4 Bedroom Villa - A1	349	113	39,437	5	1,745
	5 Bedroom Villa - B	478	10	4,780	-	-
	5 Bedroom Villa - B1	515	5	2,575	-	-
	5 Bedroom Villa - B2	472	141	66,552	7	3,304
	5 Bedroom Villa - C	715	33	23,595	3	2,145
	6 Bedroom Villa - C1	852	10	8,520	6	5,112
	XL Plots					
Total Lagoons		383	514	197,051	22	12,580
Oasis	2 Bedroom TH2	193	19	3,667	-	-
	3 Bedroom TH1	274	9	2,466	-	-
	3 Bedroom Villa - F	297	28	8,316	-	-
	4 Bedroom Villa - A	378	1	378	-	-
	4 Bedroom Villa - A1	349	30	10,470	-	-
	5 Bedroom Villa - B	478	2	956	-	-
	5 Bedroom Villa - B2	472	102	48,185	-	-
	5 Bedroom Villa - C	715	5	3,575	1	715
	6 Bedroom Villa - C1	852	5	4,260	2	1,704
	Total Oasis		409	201	82,273	3
Park	2 Bedroom TH2	193	35	6,755	-	-
	3 Bedroom TH1	274	17	4,658	-	-
	THC	274	6	1,644	-	-
	3 Bedroom Villa - F	297	49	14,553	-	-
	4 Bedroom Villa - A1	349	87	30,363	-	-
	5 Bedroom Villa - B2	472	104	49,088	-	-
	5 Bedroom Villa - C	715	22	15,730	-	-
	6 Bedroom Villa - C1	852	19	16,188	-	-
	Total Parks		410	339	138,979	-
Total	2 Bedroom TH2	193	138	26,634	-	-
	3 Bedroom TH1	274	96	26,304	1	274
	THC	274	6	1,644	-	-
	3 Bedroom Villa - F	297	101	29,997	-	-
	4 Bedroom Villa - A	378	25	9,450	-	-
	4 Bedroom Villa - A1	349	230	80,270	5	1,745
	5 Bedroom Villa - B	478	12	5,736	-	-
	5 Bedroom Villa - B1	515	5	2,575	-	-
	5 Bedroom Villa - B2	472	347	163,825	7	3,304
	5 Bedroom Villa - C	715	60	42,900	4	2,860
	6 Bedroom Villa - C1	852	34	28,968	8	6,816
	XL Plots	-	-	-	-	-
Grand Total		397	1,054	418,303	25	14,999

% for Lands	3.664	Total SC
	707	59,406
20%	1,004	69,478
	1,088	26,119
20%	1,385	33,243
20%	1,279	139,394
20%	1,752	17,515
20%	1,887	9,436
20%	1,730	234,181
20%	2,620	80,171
20%	3,122	16,234
		685,177
	707	13,437
	1,004	9,036
	1,088	30,472
	1,385	1,385
	1,279	
	1,752	3,503
	1,731	176,564
20%	2,620	11,004
20%	3,122	10,615
		256,016
	707	24,752
	1,004	17,068
	1,004	6,024
	1,088	53,327
	1,279	111,259
	1,730	179,873
	2,620	57,639
	3,122	59,318
		509,261
100%	707	97,595
99%	1,004	95,583
100%	1,004	6,024
100%	1,088	109,918
421%	1,385	145,887
	1,279	
956%	1,752	200,892
	1,887	
	1,730	
95%	2,620	148,815
81%	3,122	86,167
	-	-
		890,880

		Villas	ABUA	Lands
Weighted Average GBA	423,018	100%	100%	20%
SC Recovery	3.664	1,477,827	61,246	10,992

**Infrastructure Network Construction Cost
- Riffa Views**

ITEM	DESCRIPTION	Construction Cost (BD)	SF Reserve %	Annual SF Reserve BD
1	Road Network	2,730,000	2.25%	61,400
2	Sewerage Network	3,030,000	1.25%	37,900
3	Potable Water (Pumping Station Only)	216,000	2.00%	4,300
4	Drainage Network	1,057,000	0.50%	5,300
5	Telecom Network	560,000	0.00%	0
6	Street Light Network	988,000	0.50%	4,900
7	Boundary Wall + Gate Houses + Security Systems	1,234,000	1.00%	12,300
8	Irrigation Network	1,917,000	1.00%	19,200
TOTAL *		11,732,000	1.24%	145,300

** To be used on computation of Sinking Fund*

Sinking Fund Calculation

GBA	418,000	M ²	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Infrastructure Network Construction Cost	11,732,000	BHD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
20 Years Life Cycle		BHD/M ²	0.36	0.45	0.53	0.62	0.71	0.80	0.89	0.98	1.07	1.16	1.25	1.34	1.43	1.52	1.60	1.69	1.78	1.87	1.96	2.05
Sinking Fund Value		BHD / Year	149,000	186,000	224,000	261,000	298,000	335,000	373,000	410,000	447,000	484,000	522,000	559,000	596,000	633,000	671,000	708,000	745,000	783,000	820,000	857,000
Accumulated Sinking Fund		BHD	149,000	335,000	559,000	820,000	1,118,000	1,453,000	1,826,000	2,236,000	2,683,000	3,167,000	3,689,000	4,248,000	4,844,000	5,477,000	6,148,000	6,856,000	7,601,000	8,384,000	9,204,000	10,061,000

During 2025 Budget Review, the Board opted for a Fixed Annual SF 1.24% to avoid major increase on SC Rate:

Fixing SF Annual Funding as % Historical Cost at	1.24%						145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	
Depreciation							57,000	58,000	58,000	58,000	58,000	58,000	58,000	58,000	58,000	58,000	58,000	58,000	58,000	58,000	58,000	58,000	58,000
Annual Sinking Fund & Depreciation	1.73%						202,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000
Accumulated Sinking Fund							820,000	965,000	1,110,000	1,255,000	1,400,000	1,545,000	1,690,000	1,835,000	1,980,000	2,125,000	2,270,000	2,415,000	2,560,000	2,705,000	2,850,000	2,995,000	3,140,000

Utilization of Sinking Fund to adjust the service charge rate may be permitted, subject to Board approval, with a maximum limit of up to 15% of the annual Sinking Fund contribution

The Sherman Dergis Model

Factors and Assumptions

Size: Over the years a larger infrastructure networks will require more capital repairs than a smaller one.

Complexity: The more complicated a network is in terms of its various support and control systems, the more demanding will be the need for repair funds.

Age and History: If an infrastructure network has been properly designed and constructed there should be no need for capital repairs during the first ten years of networks life. On the other hand, during the decade between the 40th and 50th year the need for repair funds may be substantial. Thus, older networks generally require more immediate funding in order to stay operational.

Revaluation: Based on a five years evaluation to Network value and the NSA.

Exclusion of Utilities Value: The Network value is not including the utilities networks which will be adopted by the government (i.e. Electricity and Water Network).

Basic Premises:

- The formula is based on construction costs.
- The formula reflects the current year infrastructure network value by updating the original construction cost by using a national building cost index. (this can be updated annually)
- The formula recognizes that infrastructure network renewal should cost less than infrastructure network replacement.
- The formula recognizes that older networks require more capital funding than younger networks.
- To generate capital funding on a schedule consistent with the needs, the formula must be weighted to skew funding generation towards older structures. In order to accomplish this, a infrastructure network life expectancy ("n" years) is adopted and incorporated into
- Network renewal, should on average, cost no more than two thirds of the cost of new construction, thus the network renewal constant multiplier 2/3.

The SD Formula:

Annual appropriation = ((2/3 x NV) x NA/n)/NSA,

Where:

- 2/3** the network renewal constant,
- NV** the network value as determined equal to the Construction value
- NA** the Network age
- n** the age weighting constant based on a specified life cycle.
- NSA** the net sellable area or GBA