

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

التقارير والبيانات المالية
الموحدة للسنة المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

التقارير والبيانات المالية الموحدة
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الصفحات

١	تقرير مجلس الإدارة
٨-٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١٠-٩	بيان المركز المالي الموحد
١١	بيان الربح أو الخسارة الموحد
١٢	بيان الدخل الشامل الموحد
١٣	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٥-١٤	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٠٤-١٦	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير مجلس الإدارة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

يقدم مجلس الإدارة تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في مجالات التطوير والبيع والاستثمار والإنشاءات والتأجير وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بالعقارات. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في مجالات التطوير والإنشاءات وإدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي ومحطات التبريد والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الغولف.

النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في صفحة رقم ١١ من هذه البيانات المالية الموحدة.

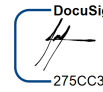
أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة	سعادة/ محمد خليفة المبارك
نائب رئيس مجلس الإدارة	السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش
عضو مجلس الإدارة	سعادة/ وليد أحمد المقرب المهيري
عضو مجلس الإدارة	السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي
عضو مجلس الإدارة	السيد/ منصور محمد الملا
عضو مجلس الإدارة	السيد/ مارتن لي إيدلمان
عضو مجلس الإدارة	المهندس/ حمد سالم العامري

إبراء ذمة

يبرئ مجلس الإدارة ذمة الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من مسؤوليتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

DocuSigned by:

 275CC34579784D4...

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

١٤ فبراير ٢٠٢١

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وكل من بيان الربح أو الخسارة الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة التي تشمل ملخص للسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين إلى جانب متطلبات السلوك الأخلاقي الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. ونعتقد بأن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية بموجب تقديرنا المهني، هي الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد قمنا بمناقشة أمور التدقيق الرئيسية مع لجنة التدقيق، ولكنها لا تشمل جميع الأمور التي تم تحديدها من خلال تدقيقنا والتي تم مناقشتها مع لجنة التدقيق. في الصفحات التالية، قمنا بتوضيح أمور التدقيق الرئيسية التي تم تحديدها، وقمنا بإدراج ملخص بإجراءات التدقيق التي تم القيام بها لتناول تلك الأمور.

تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية تقييم الاستثمارات العقارية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
بلغت محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة ١٦,٤٦٣ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ١٦,٧٨٢ مليون درهم) وصافي خسارة القيمة العادلة المسجلة في بيان الربح او الخسارة الموحد ٤٠٠ مليون درهم (٢٠١٩: ٣٧٥ مليون درهم). تقوم المجموعة بقياس استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وقامت بتعيين مقيم خارجي لتحديد القيمة العادلة لجميع عقاراتها.	قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب وقمنا باختبار هذه الضوابط لتحديد ما إذا كانت تعمل بفعالية.
يتم تحديد القيمة العادلة لمعظم هذه الإستثمارات العقارية باستخدام نهج الدخل للتقييم. بينما تم استخدام منهجية التقييم المتبقي للإستثمارات العقارية قيد التطوير.	قمنا بتقييم كفاءة المقيم وقدراته والإطلاع على شروط تعامله مع المجموعة لتحديد أن نطاق عملهم كان كافياً لأغراض التدقيق.
يتطلب تحديد المجموعة للقيمة العادلة للإستثمارات العقارية من الإدارة القيام بتقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمعدلات الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.	قمنا بمطابقة إجمالي التقييم حسب تقرير المقيمين مع المبلغ المدرج في بيان المركز المالي الموحد.
يتضمن تقييم المحفظة جانب هام من عدم اليقين من التقديرات ويستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود حالة هامة من عدم اليقين في التقدير يستدعي خلال عملية التدقيق التركيز على هذا الجانب حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.	قمنا باختبار البيانات التي قدمتها المجموعة للمقيم على أساس عينة مختارة.
يوصل كوفيد-١٩ التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم تطبيق قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة حيث شهد سوق العقارات مستويات منخفضة بشكل ملحوظ من حجم المعاملات والسيولة. وبالتالي، عند الوصول إلى تقديرات القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، استخدم المقيمون من أطراف أخرى معرفتهم في السوق وأحكامهم المهنية وأعطوا وزناً أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة. في ظل هذه الظروف، توجد درجة أكبر من عدم اليقين في تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية مقارنة بالسوق الأكثر نشاطاً.	قمنا بمراجعة عينة من الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها من قبل المقيمين الخارجيين، وقمنا كذلك بالإستعانة بأخصائيي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات، وتقييم ما إذا كان قد تم تقييم العقارات وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ قياس القيمة العادلة. لقد قمنا أيضاً بتقييم النهج الذي تطبقه المجموعة لقياس تأثير كوفيد-١٩ على تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وقمنا باختبار تأثير كوفيد-١٩ على عقارات مختارة.
قمنا بتحديد التقييم للإستثمارات العقارية كأمر تدقيق رئيسي حيث يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على منهجيات التقييم للمستوى ٣ ويتطلب من الإدارة وضع تقديرات هامة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية.	عندما قمنا بتحديد التقديرات التي كانت خارج المقاييس المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المقيمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها.
للحصول على إفصاحات تتعلق بهذا الأمر، راجع إيضاح ٨.	قمنا بإجراء تحليلات حساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها في تحديد القيم العادلة.
	قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد صافي خسارة القيمة العادلة.
	قمنا بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
تقييم انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات	تقييم انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات
بلغت قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات ٢,٠١٥ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٢,١٩١ مليون درهم) والتي تمثل ٥٪ من إجمالي الموجودات. تقوم المجموعة بمراجعة مؤشرات انخفاض القيمة، وحيثما وجدت مؤشرات لانخفاض القيمة، يتم إجراء تقييم لانخفاض في القيمة من خلال تحديد ما إذا كان المبلغ القابل للاسترداد، والذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر، يتجاوز أو يساوي قيمته المدرجة. يواصل كوفيد -١٩ التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم تطبيق قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة حيث شهد سوق العقارات مستويات منخفضة بشكل ملحوظ من حجم المعاملات والسيولة. بالنسبة للعقارات الفندقية على وجه التحديد، أثر كوفيد -١٩ على العمليات في شكل إغلاق من قبل الحكومة، وانخفاض الإشغال وانخفاض الإيرادات لكل غرفة متاحة، مما أدى إلى وجود مؤشر على انخفاض قيمة العقارات الفندقية. وبالتالي، تم إجراء تقييم انخفاض القيمة. للوصول إلى القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع، استخدم المقيمون من أطراف أخرى معرفتهم بالسوق وحكمهم المهني وأعطوا وزنًا أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة. في هذه الظروف، توجد درجة أكبر من عدم اليقين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الفندقية مقارنة بسوق أكثر نشاطًا. في حالة انخفاض المبلغ القابل للاسترداد لعقار فندقي عن قيمته المدرجة، تقوم المجموعة بالإعتراف بخسارة انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد. قمنا بتحديد تقييم انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات كأمر تدقيق رئيسي حيث إن تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع يعتمد على منهجيات التقييم من المستوى ٣ ويتطلب من الإدارة عمل تقديرات هامة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد من العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات. للحصول على إفصاحات تتعلق بهذا الأمر، راجع إيضاح ٤ و ٥.	قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب. قمنا بتقييم كفاءة وإمكانات المُقيمين وقراءة شروط التعامل مع المجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافيًا لأغراض التدقيق. قمنا باختبار البيانات المقدمة للمُقيم من قبل المجموعة، على أساس عينة للحصول على قناعة بدقة المعلومات المقدمة للمُقيمين من قبل الإدارة. قمنا بمراجعة عينة من العقارات الفندقية التي تم تقييمها من قبل المُقيمين الخارجيين، وقمنا بالإستعانة بخبير تقييم العقارات الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات الفندقية، وتقييم ما إذا كانت القيمة العادلة ناقصًا تكاليف بيع العقارات الفندقية قد تم إجراؤها وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ قياس القيمة العادلة. لقد قمنا أيضًا بتقييم النهج الذي تطبقه المجموعة لقياس تأثير كوفيد-١٩ على تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف بيع العقارات الفندقية وقمنا باختبار التأثير على العقارات الفردية. عندما قمنا بتحديد التقديرات التي كانت خارج المقاييس المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المُقيمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها. قمنا بإجراء تحليلات حساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها في تحديد القيم العادلة. قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد صافي خسارة القيمة العادلة. قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها، فيما يتعلق بهذا الأمر، لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي
شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
الإعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات يتطلب الإعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات إصدار أحكام هامة واستخدام التقديرات. تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء من تطوير وبيع العقارات، فيما إذا كانت ستقوم بالإعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في فترة زمنية محددة بعد الأخذ بالإعتبار فيما إذا كانت المجموعة قد قامت بإنشاء أصل عقاري دون استخدام بديل وما إذا كان لدى المجموعة حق قانوني في المدفوعات المتعلقة بالأداء المنجز في أي وقت خلال فترة العقد كما هو موضح في إيضاح ١٠/٣ وإيضاح ٤ على البيانات المالية الموحدة عندما يتم الإعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد والإعتراف بالإيرادات المتناسبة إلى حد الوفاء بالتزامات الأداء في نهاية فترة التقرير. تم تقييم الاعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات كأمر تدقيق رئيسي نظراً لأهمية تقييم مدى الوفاء بالتزامات الأداء والأحكام الصادرة في تقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات. للحصول على تفاصيل حول الأحكام المطبقة والتقديرات التي تم القيام بها لتحديد مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف به راجع إيضاح ٤.	قمنا بالإطلاع على الإجراءات التي نفذتها المجموعة للإعتراف بالإيرادات وقياسها فيما يتعلق بتطوير وبيع العقارات. قمنا باختبار تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط التي وضعتها المجموعة حول الإعتراف بالإيرادات والقياس من تطوير وبيع العقارات. قمنا بفحص عينة من العقود مع العملاء لتطوير وبيع العقارات، وقمنا بتحديد تقييم الإدارة للتزامات الأداء وتحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في نقطة زمنية محددة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ - إيرادات من العقود مع العملاء من خلال مراجعة الشروط والأحكام المحددة في العقود. قمنا بتقييم مدى استيفاء التزامات الأداء من خلال فحص المستندات الثبوتية. قمنا بدراسة موازنات تكلفة المشروع المعتمدة لمشاريع التطوير العقاري الجوهرية الجارية ومراجعة نسب إنجاز المشاريع كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتكبدة. قمنا كذلك بفحص فواتير الموردين، على أساس عينة مختارة، للتحقق من التكاليف المتكبدة. بالنسبة لعينة من المشاريع الجوهرية، قمنا بإعادة احتساب مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف بها. قمنا بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الجانب مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات والتقرير السنوي للمجموعة، الذي نتوقع الحصول عليها بعد ذلك التاريخ. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في الاطلاع على المعلومات الأخرى، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو إذا اتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاءً مادية.

إذا استنتجنا وجود أي أخطاء مادية في المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإفصاح عن ذلك، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير. ليس لدينا ما نُفصح عنه في هذا الشأن.

إذا استنتجنا وجود أخطاء جوهريّة في التقرير السنوي للمجموعة عند الإطلاع عليه، فإنه يتعين علينا إخطار القائمين على الحوكمة بذلك وتحديد ما إذا كانت هناك مخالفات ينبغي الإفصاح عنها وفقاً لمعايير التدقيق.

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة في اعداد البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وطبقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة والأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكنها من اعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والافصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي الا القيام بذلك.

يعتبر القائمين على الحوكمة مسؤولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهريّة بشكل فردي أو مُجمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع)

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم أيضاً:

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، بالتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- بالاطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.
- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم اليقين، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.
- بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من المنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة ونتحمل كامل المسؤولية عن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق على سبيل المثال لا الحصر بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نقوم باطلاع القائمين على الحوكمة ببيان يظهر امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسباً.

من الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع القائمين على الحوكمة، نقوم بتحديد الأمور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، أن لا يتم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

افصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

علاوة على ذلك، ووفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (وتعديلاته)، نفيد بما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
 - أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛
 - أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
 - أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
 - يبين الإيضاح ٣/٣، الإفصاحات المتعلقة بشراء أو الإستثمار في أسهم من قبل المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠؛
 - يبين الإيضاح رقم ٣٦ الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط والأحكام التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
 - يبين الإيضاح رقم ٤١ الإفصاحات المتعلقة بالمساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة؛ و
 - أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو للنظام الأساسي الشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- إضافة إلى ذلك، ووفقاً لمتطلبات مرسوم رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم (١) لسنة ٢٠١٧ بشأن تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، نقر بأننا، بناءً على الإجراءات التي تم تنفيذها والمعلومات المقدمة لنا، لم يلفت إنتباهنا، ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة لم تمتثل، من جميع النواحي الجوهرية، لأي من أحكام القوانين والأنظمة والتعاميم التالية، والتي من شأنها التأثير جوهرياً على أنشطتها أو على البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:
- النظام الأساسي للشركة؛ و
 - الأحكام ذات الصلة بالقوانين المعمول بها، القرارات والتعاميم التي تنظم عمليات الشركة.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)

موقع من قبل:

جورج نجم

رقم القيد ٨٠٩

١٤ فبراير ٢٠٢١

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	إيضاحات	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٣,٥٠٤,٥٩٠	٢,٩٦١,٥٢٣	٥	ممتلكات وآلات ومعدات
١٩٢,٢٢٣	٢٨,٠٨٥	٦	موجودات غير ملموسة والشهرة
١٦,٧٨٢,٤٧٦	١٦,٤٦٢,٩١٦	٧	استثمارات عقارية
١٩٨,٩٧٩	١٢٣,٨٨٩	٨	استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٥٥,٢٠٢	٥٣,٩٠٥	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٣٨,٩٢٦	٢٣٨,٣٢١	١١	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٢٠,٩٧٢,٣٩٦	١٩,٨٦٨,٦٣٩		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٤,٧٩٦,٩٦٧	٤,٧٨٨,٦٥٢	١٢	أرض محتفظ بها للبيع
٢,٥٤٦,٩٧٢	٢,٧١٩,٧٧٠	١٣	أعمال تطوير قيد الإنجاز
١,٠٥٢,٧٨٦	٨٩٢,٢٨٨	١٤	مخزون
٢,٠٣٧,٠٢٦	١,٠١٧,٨٦٦	١٥	موجودات العقود
٤,١٧٤,٣٣٤	٥,٤٤٧,٦١٥	١١	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٥,٦٨٦,٢٤٢	٥,٤٩٧,٨١٨	١٥	نقد وأرصدة لدى البنوك
٢٠,٢٩٤,٣٢٧	٢٠,٣٦٤,٠٠٩		مجموع الموجودات المتداولة
٤١,٢٦٦,٧٢٣	٤٠,٢٣٢,٦٤٨		مجموع الموجودات

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

١٠

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	إيضاحات	حقوق الملكية والمطلوبات حقوق الملكية
٧,٨٦٢,٦٣٠	٧,٨٦٢,٦٣٠	١٦	رأس المال
٣,٩٣١,٣١٥	٣,٩٣١,٣١٥	١٧	احتياطي قانوني
(٣٣,٤٨٢)	(٣١,٠٥٤)	٢٣, ١٧	احتياطي تحوط التدفقات النقدية
١٩,٤٣٩	١٨,١٤٢	١٧	احتياطي إعادة تقييم استثمار
١٣,٠٥٧,٦٠٤	١٣,٨٤٩,٧٦٠		أرباح مستبقة
٢٤,٨٣٧,٥٠٦	٢٥,٦٣٠,٧٩٣		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة
١١٣,٧٤٤	٧٠,٨٩٢		حقوق الملكية غير المسيطرة
٢٤,٩٥١,٢٥٠	٢٥,٧٠١,٦٨٥		مجموع حقوق الملكية
٣,٦٢٨,١١٣	٣,٦٣٤,٦٨٤	١٨	المطلوبات غير المتداولة
٤,٤٠٧,٤١٧	٣,٧٦٤,٣٩٢	١٩	صكوك غير قابلة للتحويل
٢٦٠,٢١٠	٢٧٠,٢٥٢	٢٠	قروض بنكية
٣٠٢,٣٠٩	٣٠٤,٦١١	٢١	محتجزات دائنة
١٦٧,٤٦٤	١٨٢,٦٦٥	٢٢	مطلوبات عقود الإيجار
١٠,٧٦٠	١٣,٦٧٥	٢٣	مزايا للموظفين
			أدوات مالية مشتقة
٨,٧٧٦,٢٧٣	٨,١٧٠,٢٧٩		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٣٦,٣٧٧	٣٦,٤٢٣	١٨	المطلوبات المتداولة
٧٥,٢٢٦	٥٦٩,٦٦٢	١٩	صكوك غير قابلة للتحويل
٦٠٤,٦٩٤	٦٠٩,٣٠٩	٢٠	قروض بنكية
٥٠,٠٥٦	٣٥,٠٨٧	٢١	محتجزات دائنة
—	١,٦٥٥	٢٣	مطلوبات عقود الإيجار
٤٨٧,٦٥٨	٣٧٥,١٦٩		أدوات مالية مشتقة
٥١٠,٧٢٥	٢٥٠,٤٩٧	١٠	دفعات مقدمة من عملاء
٥,٧٧٤,٤٦٤	٤,٤٨٢,٨٨٢	٢٤	مطلوبات العقود
			ذمم دائنة تجارية وأخرى
٧,٥٣٩,٢٠٠	٦,٣٦٠,٦٨٤		مجموع المطلوبات المتداولة
١٦,٣١٥,٤٧٣	١٤,٥٣٠,٩٦٣		مجموع المطلوبات
٤١,٢٦٦,٧٢٣	٤٠,٢٣٢,٦٤٨		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

DocuSigned by:

81E66FBBB6B64BF...جريج فيوز
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإستدامةDocuSigned by:

58B5E8D12AF748D...طلال الزيابي
الرئيس التنفيذيDocuSigned by:

275CC34579784D4...محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الربح أو الخسارة الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	إيضاحات	
٧,١٤٧,٨٨١	٨,٣٩٢,٤٧٨	٢٥	إيرادات ودخل الإيجار
(٤,٣٧٨,٢٣٧)	(٥,٤٠٩,٤٤٦)	٢٦	تكاليف مباشرة
٢,٧٦٩,٦٤٤	٢,٩٨٣,٠٣٢		إجمالي الربح
(١٠٩,٥٢٢)	(١٢٥,٤٤٩)	٢٧	مصاريف بيع وتسويق
(٢٣٧,٤٢٣)	(٢٥٣,٨٥٣)	٢٨	مصاريف عمومية وإدارية
(٢٦٨,٥٥٠)	(٢٦٧,٧٠١)	٦, ٥	تكاليف الموظفين
(١٥٢,٦٧٥)	(٢٩٥,٨٠٢)	٢٩	استهلاك وإطفاء
(١٢٦,٤٠٧)	(١٤٠,١١٤)		المخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي أخرى
٢٢,٩٦٤	٥٤	٥	مكسب من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
—	٥٨,٤٣٢	٥	مكسب من إستبعاد أعمال
(٣٧٤,٧٥١)	(٣٩٩,٨٥٠)	٧	خسارة القيمة العادلة على استثمارات عقارية، صافي
—	٣,٣٤٣	٧	مكسب من تحويل أعمال تطوير قيد الإنجاز إلى إستثمارات عقارية
٢٣,٨٥٦	٤,٣٩٦	٧	نتيجة التغير في الإستخدام
(٣,٠٩٦)	(٩,٨٧٥)	٨	مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية
—	٤٢٩,٥٣٥	٤٦	الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٣٨٨,٣٨٤	—	٣٣	مكسب من إستبعاد شركات تابعة
٨٤,٠٨٧	٦٧,٢٤٠	٣٠	مكسب من تبادل عقارات، صافي مشطوبات
(٣٤٩,٧١٩)	(٣١٠,٦٩٧)	٣١	إيرادات تمويل
٢٥٨,٣٨٧	١٨٩,٥٣٧	٣٢	تكاليف تمويل
			إيرادات أخرى
١,٩٢٥,١٧٩	١,٩٣٢,٢٢٨		ربح السنة
١,٩٨٤,٠٩٧	١,٩٣٢,٢٣٨		ربح السنة العائد إلى:
(٥٨,٩١٨)	(١٠)		مالكي الشركة
			حقوق الملكية غير المسيطرة
١,٩٢٥,١٧٩	١,٩٣٢,٢٢٨		
٠,٢٥٢	٠,٢٤٦	٣٤	العائد الأساسي والمخفض للسهم بالدرهم

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
١,٩٢٥,١٧٩	١,٩٣٢,٢٢٨	الربح للسنة
		الدخل الشامل الآخر:
(٤,٩٦٢)	(١,٢٩٧)	البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة: خسارة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ٩)
(٩٦,١٠٤)	(٤,٥٧٠)	البنود التي قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة: خسارة القيمة العادلة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة مصنفة ضمن تحوطات التدفقات النقدية (إيضاح ٢٣)
(٩,٣٦٢)	٦,٩٩٨	إعادة تصنيف المكسب/ (الخسارة) المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط إلى الربح أو الخسارة (إيضاح ٣١)
(٢٨٠)	-	الحصة في الدخل الشامل الآخر لمشروع مشترك (إيضاح ٨)
١,٧١٧	-	إعادة تصنيف إحتياطي تحوط لمشروع مشترك عند إلغاء الإعراف (إيضاح ٨)
(١٠٨,٩٩١)	١,١٣١	الدخل/ (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
١,٨١٦,١٨٨	١,٩٣٣,٣٥٩	مجموع الدخل الشامل للسنة
١,٨٧٥,١٠٦	١,٩٣٣,٣٦٩	مجموع الدخل الشامل للسنة العائد إلى:
(٥٨,٩١٨)	(١٠)	مالكي الشركة
		حقوق الملكية غير المسيطرة
١,٨١٦,١٨٨	١,٩٣٣,٣٥٩	

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي تحوط التدفقات النقدية ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم استثمار ألف درهم	أرباح مستبقة ألف درهم	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة ألف درهم	حقوق الملكية غير المسيطرة ألف درهم	مجموع حقوق الملكية ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩	٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	٧٠,٥٤٧	٣٤,٧٢٩	١٢,١٦٣,٩٤٧	٢٤,٠٦٣,١٦٨	٢٤,٢٣٥,٨٣٠
ربح السنة	-	-	-	-	١,٩٨٤,٠٩٧	١,٩٨٤,٠٩٧	١,٩٢٥,١٧٩
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	-	-	(١٠٤,٠٢٩)	(٤,٩٦٢)	-	(١٠٨,٩٩١)	(١٠٨,٩٩١)
مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة	-	-	(١٠٤,٠٢٩)	(٤,٩٦٢)	١,٩٨٤,٠٩٧	١,٨٧٥,١٠٦	١,٨١٦,١٨٨
أنصبة أرباح مدفوعة لسنة ٢٠١٨ (إيضاح ٣٥)	-	-	-	-	(١,١٠٠,٧٦٨)	(١,١٠٠,٧٦٨)	(١,١٠٠,٧٦٨)
إعادة تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل عند إلغاء الإعراف (إيضاح ٩)	-	-	-	(١٠,٣٢٨)	١٠,٣٢٨	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	(٣٣,٤٨٢)	١٩,٤٣٩	١٣,٠٥٧,٦٠٤	٢٤,٨٣٧,٥٠٦	٢٤,٩٥١,٢٥٠
ربح السنة	-	-	-	-	١,٩٣٢,٢٣٨	١,٩٣٢,٢٣٨	١,٩٣٢,٢٢٨
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	٢,٤٢٨	(١,٢٩٧)	-	١,١٣١	١,١٣١
مجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	٢,٤٢٨	(١,٢٩٧)	١,٩٣٢,٢٣٨	١,٩٣٣,٣٦٩	١,٩٣٣,٣٥٩
أنصبة أرباح مدفوعة لسنة ٢٠١٩ (إيضاح ٣٥)	-	-	-	-	(١,١٤٠,٠٨٢)	(١,١٤٠,٠٨٢)	(١,١٤٠,٠٨٢)
إلغاء الإعراف بحقوق الملكية غير المسيطرة عند خسارة السيطرة على شركة تابعة (إيضاح ٤٦)	-	-	-	-	-	-	(٤٢,٨٤٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	(٣١,٠٥٤)	١٨,١٤٢	١٣,٨٤٩,٧٦٠	٢٥,٦٣٠,٧٩٣	٢٥,٧٠١,٦٨٥

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
١,٩٢٥,١٧٩	١,٩٣٢,٢٢٨		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة
			تعديلات لـ:
٢٧٨,٠٠٩	٢٧٤,٧٩١	٦,٥	استهلاك وإطفاء
(٨٤,٠٨٧)	(٦٧,٢٤٠)	٣٠	إيرادات تمويل
(١,٤٠٠)	(١,٤٠٠)	٩	إيرادات توزيعات أرباح
٣٤٩,٧١٩	٣٠٤,٣٥٧		تكاليف تمويل
٣٧٤,٧٥١	٣٩٩,٨٥٠	٧	خسارة القيمة العادلة على الاستثمارات العقارية، صافي
٣,٠٩٦	٩,٨٧٥	٨	الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
(٦,٨٤٢)	(٨,٢٥٨)		تحرير مخصص عقود مثقلة بالالتزامات
			مخصصات/ انخفاض القيمة (ذمم مدينة تجارية وأعمال تطوير
٧٧,٥٨١	١٣٢,٢٥٩		قيد الإنجاز)
(٣٦,٣٥٧)	(٤٠,٧٧٩)		عكس مستحقات، صافي
			إنخفاض القيمة/ (عكس) انخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات،
(٢٩,١٨٦)	١,٣٩٦		صافي
(٢٢,٩٦٤)	(٥٤)	٥	مكسب من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(٢٣,٨٥٦)	(٤,٣٩٦)	٧	مكسب من استبعاد استثمارات عقارية
-	(٤٢٩,٥٣٥)	٤٦	مكسب من استبعاد شركات تابعة
-	(٥٨,٤٣٢)	٥	مكسب من استبعاد أعمال
(٣٨٨,٣٨٤)	-	٣٣	مكسب من تبادل العقارات، صافي المشطوبات
			إعادة تصنيف الخسارة المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط لمشروع مشترك
١,٧١٧	-	٩	إلى الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف
-	٧٠,٩٩١	٢٩	مخصص انخفاض القيمة لإستثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٣٩,١٥٤	٥٥,٠٨١	٢٢	مخصص مكافآت الموظفين
٢,٤٥٦,١٣٠	٢,٥٧٠,٧٣٤		التدفقات النقدية التشغيلية قبل الحركة في رأس المال العامل
			الحركة في رأس المال العامل:
(١١١,٤٣٩)	(٤٠٥,٥٨٧)		زيادة في ذمم مدينة تجارية وأخرى
(١,٠٧٥,١٦٥)	(١٨٧,٩٣٧)		زيادة في أعمال تطوير قيد الإنجاز، مخزون وأرض محتفظ بها للبيع
(٨٩١,٣٢٣)	١,٠١٩,١٦٠		نقص/ (زيادة) في موجودات العقود
١٥٠,٧٠٩	١٤,٦٥٧		زيادة في محتجزات دائنة
١٢٥,٣٨٢	(١١٢,٤٨٩)		(نقص)/ زيادة في مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء
٤٦٩,٢٤٧	(٢٦٠,٢٢٨)		(نقص)/ زيادة في مطلوبات العقود
٢٠٩,٢٩١	(١,١٩٨,٥٧٦)		(نقص)/ زيادة في ذمم دائنة تجارية وأخرى
١,٣٣٢,٨٣٢	١,٤٣٩,٧٣٤		النقد الناتج من العمليات
(٢٩,٥٣٩)	(٣٩,٦٩٤)	٢٢	المكافآت المدفوعة للموظفين
١,٣٠٣,٢٩٣	١,٤٠٠,٠٤٠		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	إيضاحات
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(١٢٧,٥١٨)	(٩٥,٨٥٩)	٥ شراء ممتلكات وآلات ومعدات
(٦,٤٢٢)	(١٤,٠٩٥)	٦ شراء موجودات غير ملموسة
(١١٣,٢٧٨)	(٦٩,٠١٠)	٧ إضافات لإستثمارات عقارية
٨٩,٧٨٣	٧٩٨	٤٥, ٨ الاستحواذ على النقد ومرادفات النقد
٢٩٥,٢١٥	٧٦,٥١٢	عائدات من إستبعاد إستثمارات عقارية
٢٣,٠٥٨	-	عائدات من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
-	١٠٠,٣٢٥	٥ عائدات من إستبعاد اعمال
-	(١١,٣٣٣)	٤٥ الإستحواذ على شركة تابعة
-	(٦٣,٧٧٦)	٤٦ إلغاء الإعتراف بالنقد ومرادفات النقد عند إستبعاد شركات تابعة
٣٠,٧٩٩	-	٩ عائدات من إستبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
٥٨٦,٤٥٦	(٤٠٩,٨٦٩)	الحركة في ودائع لأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(٣٦٢,٣٣٧)	٨٩٤,٦٦٧	الحركة في أرصدة بنكية مقيدة
(٢,٤٥٢)	-	٩ مساهمات لزيادة رأس المال مقابل الاستثمار في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٧,٦٠٥	-	٩ مساهمات رأسمالية مستلمة مقابل الاستثمار في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١١٣,٦٨٢	٩١,٨٨٩	إيرادات تمويل مستلمة
٣١,١٠٠	٤,٩٠٠	٩, ٨ توزيعات أرباح مستلمة
٥٦٥,٦٩١	٥٠٥,١٤٩	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
(٢٩,٧٩٥)	(٣١,٩٧٩)	تسديد الجزء الأساسي للالتزامات عقود إيجار
(٧٧,١٢١)	-	النقد المدفوع نتيجة التسويات الجزئية للأدوات المالية المشتقة (مقايضة أسعار الفائدة) المستخدمة للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة
٢,٣٢٩,١٤٩	٥٠٠,٠٠٠	عائدات من قروض بنكية وصكوك
(١,٧٤٢,٥٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)	تسديد قروض بنكية وصكوك
(٣٥١,١٥٣)	(٢٨٥,١٥٥)	تكاليف تمويل مدفوعة
(١,١٠١,٨١٠)	(١,١٤١,٦٨٢)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٩٧٣,٢٣٠)	(١,٦٠٨,٨١٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٨٩٥,٧٥٤	٢٩٦,٣٧٣	صافي الزيادة في النقد ومرادفات النقد
١,٣٩٤,٣٥٨	٢,٢٩٠,١١٢	النقد ومرادفات النقد في بداية السنة
٢,٢٩٠,١١٢	٢,٥٨٦,٤٨٥	١٥ النقد ومرادفات النقد في نهاية السنة

للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموحد راجع إيضاح ٤٢.

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١ معلومات عامة

تمت الموافقة على تأسيس شركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") بموجب القرار رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٤ الصادر عن دائرة التخطيط والاقتصاد لإمارة أبوظبي في ١٢ أكتوبر ٢٠٠٤. تم إعلان تأسيس الشركة بموجب المرسوم الوزاري رقم (٥٩) لسنة ٢٠٠٥ الصادر عن وزير الاقتصاد لدولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٠٥.

إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. ٥١١٣٣، أبوظبي.

إن الأسهم العادية للشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تمتلك شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع. من خلال شركاتها التابعة المملوكة بالكامل، حصص غير مباشرة في أسهم الشركة تبلغ ٣٧,٣٣٪.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في مجالات تطوير وبيع واستثمار وإنشاء وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في إدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي ومحطات التبريد والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الغولف. إن الأنشطة الرئيسية للشركات التابعة الرئيسية مبنية في إيضاح ٣/٣ أدناه.

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق التعديلات والتفسيرات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي أصبحت سارية المفعول لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠. لم يكن للتطبيق أي تأثير هام على الإقصاحات أو المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة باستثناء ما هو مبين أدناه. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل مصدر والذي لم يحن موعد تطبيقه بعد.

تعديلات على المراجع حول الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات المدرجة في التعديلات على المراجع حول الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى في السنة الحالية. تتضمن التعديلات تعديلات لاحقة على المعايير المتأثرة بحيث تشير إلى الإطار الجديد. ومع ذلك، لا تقوم جميع التعديلات بتحديث تلك الأحكام فيما يتعلق بالمراجع إلى والاقتباس من الإطار بحيث تشير إلى الإطار المفاهيمي المعدل. يتم تحديث بعض الأحكام فقط للإشارة إلى إصدار الإطار الذي تشير إليه (لجنة المعايير الدولية للمحاسبة الذي اعتمدته مجلس معايير المحاسبة الدولية في سنة ٢٠٠١، أو إطار المجلس الدولي لمعايير المحاسبة لسنة ٢٠١٠، أو إطار العمل الجديد المعدل لسنة ٢٠١٨) أو للإشارة إلى أن التعاريف المدرجة في المعيار لم تستكمل بالتعاريف الجديدة التي تم تطويرها في الإطار المفاهيمي المعدل.

إن المعايير التي تم تعديلها هي المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام ٣، ٦، ١٤ والمعايير المحاسبية الدولية أرقام ٨، ٣٤، ٣٧ و ٣٨ وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام ١٢، ١٩، ٢٠ و ٢٢، والتفسير رقم ٣٢.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية للمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (يتبع)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ إندماج الاعمال المتعلق بتعريف الأعمال

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ للمرة الأولى في السنة الحالية. توضح التعديلات أنه في حين أن الأعمال التجارية عادة ما يكون لها مخرجات، فإن المخرجات ليست مطلوبة لمجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات للتأهل للعمل التجاري. لكي يتم اعتبار الأنشطة كأعمال تجارية، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والأصول المستحوذ عليها، كحد أدنى، مدخلات وعملية جوهرية تساهم معًا بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات.

تزيل التعديلات تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة والاستمرار في إنتاج المخرجات. تقدم التعديلات أيضًا إرشادات إضافية تساعد على تحديد ما إذا كان قد تم الحصول على عملية جوهرية.

تقدم التعديلات اختبار تركيز اختياري يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة ما إذا كانت مجموعة الأنشطة والأصول المستحوذ عليها ليست أعمال تجارية. بموجب اختبار التركيز الاختياري، فإن مجموعة الأنشطة والأصول المستحوذ عليها لا تعتبر نشاطًا تجاريًا إذا كانت جميع القيمة العادلة لإجمالي الأصول المستحوذة مركزة في أصل واحد محدد أو مجموعة أصول مماثلة. يتم تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي على جميع عمليات إندماج الأعمال وعمليات الاستحواذ على الأصول التي يكون تاريخ الاستحواذ لها في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة ولكن قد يكون لها تأثير على الفترات المستقبلية. تتوقع المجموعة أن التعديلات سوف تقلل من عدد المعاملات التي يتم المحاسبة عنها كإندماج أعمال.

تعريف المادية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٨)

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ للمرة الأولى في السنة الحالية. إن التعديلات في تعريف المادية المدرجة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ جعلته أسهل للفهم ولا تهدف إلى تغيير المفهوم الأساسي للأهمية النسبية في المعايير الدولية للتقارير المالية. تم إدراج مفهوم "الإخفاء" للمعلومات المادية بمعلومات غير مادية كجزء من التعريف الجديد.

تم تغيير الحد الأدنى للمادية التي تؤثر على المستخدمين من "يمكن أن يؤثر" إلى "من المتوقع بشكل معقول أن يكون له تأثير". تم استبدال تعريف المادية في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ بالإشارة إلى تعريف المادية في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١. بالإضافة إلى ذلك، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل المعايير الأخرى والإطار المفاهيمي الذي يحتوي على تعريف "المادية" أو يشير إلى مصطلح "المادية" إلى ضمان الاتساق.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تأثير تعديلات التطبيق المبني لإعادة تشكيل معيار سعر الفائدة على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ (المرحلة رقم ١ من إعادة تشكيل إيبور)

في سبتمبر ٢٠١٩، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية إعادة تشكيل لمعيار سعر الفائدة (تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٧، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩). اعتمدت المجموعة إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٠. تقوم هذه التعديلات بتعديل متطلبات محاسبة التحوط المحددة للسماح باستمرار محاسبة التحوط للتأثر خلال فترة عدم اليقين قبل تعديل البنود المتحوط لها أو أدوات التحوط المتأثرة بمعايير أسعار الفائدة الحالية نتيجة لإعادة تشكيل معيار سعر الفائدة المستمرة لأسعار الفائدة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (يتبع)

تأثير تعديلات التطبيق المبدئي لإعادة تشكيل معيار سعر الفائدة على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ (المرحلة رقم ١ من إعادة تشكيل ايبور) (يتبع)

إن التعديلات ذات صلة بالنسبة للمجموعة بالنظر إلى أنها تقوم بتطبيق محاسبة التحوط لمخاطر معيار سعر الفائدة. يؤثر تطبيق التعديلات على طريقة المحاسبة التي تتبعها المجموعة بالطرق التالية:

- لدى المجموعة ديون ذات معدل متغير، مرتبط بسعر ليبور بالدولار الأمريكي، والتي تقوم بالتحوط للتدفقات النقدية باستخدام مقايضات أسعار الفائدة. تسمح التعديلات باستمرار محاسبة التحوط على الرغم من عدم اليقين بشأن توقيت ومقدار تحوط التدفقات النقدية نتيجة إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة.
- سوف تحتفظ المجموعة بالأرباح أو الخسائر المتراكمة في احتياطي تحوط التدفق النقدي لتحوط التدفقات النقدية المخصصة التي تخضع لإعادة تشكيل معيار سعر الفائدة على الرغم من وجود عدم يقين ناتج عن إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة فيما يتعلق بتوقيت ومبلغ التدفق النقدي للبنود المتحوط لها. إذا اعتبرت المجموعة أن التدفقات النقدية المستقبلية التي تم التحوط لها لم يعد من المتوقع حدوثها لأسباب أخرى غير إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة، فسيتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة على الفور إلى الربح أو الخسارة.

تقدم التعديلات أيضًا متطلبات إفصاح جديدة على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ لعلاقات التحوط التي تخضع للاستثناءات التي أدخلتها التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٩. تم عرض متطلبات الإفصاح الجديدة في الإيضاح ٥/٣٨ ب.

كوفيد - ١٩ - امتيازات الإيجار ذات العلاقة - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦

في ٢٨ مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات الإيجارات ذات العلاقة بكوفيد - ١٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦) والتي توفر تخفيفاً عملياً للمستأجرين في محاسبة امتيازات الإيجار التي هي نتيجة مباشرة لكوفيد - ١٩، من خلال تقديم وسيلة عملية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. تسمح الوسيلة العملية للمستأجر باختيار عدم تقييم ما إذا كان الامتياز المتعلق بكوفيد - ١٩ يعتبر تعديلاً لعقد الإيجار. يجب على المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار أن يأخذ في الاعتبار أي تغيير في مدفوعات الإيجار ناتج عن امتياز الإيجار المتعلق بكوفيد - ١٩ بنفس الطريقة التي يفسر بها التغيير المطبق على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ إذا لم يكن التغيير تعديلاً لعقد الإيجار.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر

بتاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة التالية والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد. لا تتوقع الإدارة أن يكون لتطبيق المعايير تأثير هام على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترات المستقبلية إلا إذا تم بيانه في التعديلات أدناه.

إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة - المرحلة رقم ٢ (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦))

تقدم التعديلات في إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة - المرحلة ٢ (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧، المعيار الدولي للتقارير المالية ٤ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦) وسيلة عملية للتعديلات التي يتطلبها إعادة التشكيل، وتوضح أن محاسبة التحوط لا يتم إيقافها فقط نتيجة إعادة تشكيل ايبور، وإدخال الإفصاحات التي تسمح للمستخدمين بفهم طبيعة ومدى المخاطر الناتجة عن إعادة تشكيل ايبور الذي تتعرض له المنشأة وكيفية إدارة المنشأة لتلك المخاطر بالإضافة إلى تقدم المنشأة في التحول من ايبورز إلى معدلات مرجعية بديلة، وكيف تدير المنشأة هذا التحول.

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، مع السماح بالتطبيق المبكر.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر (يتبع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧: عقود التأمين

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين. يلخص المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ نموذجًا عامًا، يتم تعديله لعقود التأمين مع ميزات المشاركة المباشرة، يوصف كنهج الرسوم المتغيرة. يتم تبسيط النموذج العام إذا تم استيفاء معايير معينة عن طريق قياس الالتزام بالتغطية المتبقية باستخدام نهج تخصيص الأقساط. يستخدم النموذج العام الافتراضات الحالية لتقدير المبلغ والتوقيت وعدم التأكد من التدفقات النقدية المستقبلية ويقاس بشكل صريح تكلفة عدم اليقين. وهو يأخذ في الاعتبار أسعار الفائدة في السوق وتأثير خيارات وضمانات حاملي وثائق التأمين.

في يونيو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ لمعالجة المخاوف وتحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد نشر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧. توجب التعديلات تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ (متضمنًا التعديلات) إلى فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. وفي الوقت نفسه، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تمديدًا للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤) التي تمتد تاريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.

يجب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ بأثر رجعي ما لم يكن ذلك غير عملي، وفي هذه الحالة يتم تطبيق نهج الأثر الرجعي المعدل أو نهج القيمة العادلة. لغرض متطلبات الانتقال، يكون تاريخ التطبيق الأولي هو البداية إذا كانت فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة المعيار للمرة الأولى، ويكون تاريخ الانتقال هو بداية الفترة التي تسبق مباشرة تاريخ التطبيق الأولي.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة

تتناول التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ الحالات التي يكون فيها بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركاته الزميلة أو المشاريع المشتركة. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن خسارة السيطرة على شركة تابعة لا تحتوي على نشاط تجاري في معاملة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بها في أرباح أو خسائر الشركة الأم فقط في حدود مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وبالمثل، فإن الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة قياس الاستثمارات المحتفظ بها في أي شركة تابعة سابقة (والتي أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية) يتم الاعتراف بها في أرباح أو خسائر الشركة الأم السابقة فقط إلى مدى مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك الجديدة.

لم يتم بعد تحديد تاريخ تطبيق التعديلات من قبل مجلس الإدارة؛ ومع ذلك، يُسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات. تتوقع المجموعة أن تطبيق هذه التعديلات قد يكون له تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترات المستقبلية في حالة حدوث مثل هذه المعاملات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر (يتبع)

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

تؤثر التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ فقط في عرض المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة في بيان المركز المالي وليس مبلغ أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو دخل أو مصروفات أو المعلومات التي تم الإفصاح عنها حول تلك البنود.

توضح التعديلات أن تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة يعتمد على الحقوق القائمة في نهاية فترة التقرير، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، موضحاً أن الحقوق قائمة إذا تم الامتثال للمواثيق في نهاية فترة التقرير، وقدم تعريفاً لـ "التسوية" لتوضيح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف المقابل من النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات أو الخدمات الأخرى.

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي

تهدف التعديلات إلى تحديث المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لسنة ٢٠١٨ بدلاً من إطار سنة ١٩٨٩. كما أنها تضيف إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ متطلبات، بالنسبة للالتزامات التي تقع في نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧، أن يقوم المستحوذ بتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ لتحديد ما إذا كان هناك التزام حالي في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للضريبة التي ستكون ضمن نطاق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢١ الضرائب، يقوم المستحوذ بتطبيق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢١ لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي ينشأ عنه التزام بدفع الضريبة قد حدث بتاريخ الاستحواذ.

وأخيراً، تضيف التعديلات بياناً صريحاً بأن المستحوذ لا يقوم بالإعتراف بالموجودات المحتملة المستحوذة من عملية اندماج الأعمال.

تسري التعديلات على اندماجات الأعمال التي يكون تاريخ الاستحواذ فيها في أو بعد بداية الفترة السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢. يُسمح بالتطبيق المبكر إذا قامت المنشأة كذلك بتطبيق جميع المراجع المحدثة الأخرى (المنشورة مع تحديث الإطار المفاهيمي) في نفس الوقت أو قبله.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ ممتلكات وآلات ومعدات: العائدات قبل الاستخدام المقصود

تمنع التعديلات أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أي عائدات من بيع الأصناف المنتجة أثناء إحضار ذلك الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة له ليكون قادراً على العمل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود، وتكلفة إنتاج تلك البنود، في الربح أو الخسارة. تقوم المنشأة بقياس تكلفة هذه البنود وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢ المخزون.

توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح". حالياً، يحدد المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ ذلك كتقييم ما إذا كان الأداء التقني والمادي للأصل يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات، أو تأجيرها للآخرين، أو لأغراض إدارية.

إذا لم يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الشامل، يجب أن تفصح البيانات المالية عن مبالغ العائدات والتكلفة المدرجة في الربح أو الخسارة والتي تتعلق ببنود منتجة ليست من مخرجات الأنشطة العادية للمنشأة، وأي بند (بنود) في بيان الدخل الشامل يشمل هذه العائدات والتكلفة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر (يتبع)

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ ممتلكات وآلات ومعدات: العائدات قبل الاستخدام المقصود (يتبع)

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي، ولكن فقط على بنود الممتلكات والآلات والمعدات التي يتم إحضارها إلى الموقع والحالة اللازمة لها لتكون قادرة على العمل بالطريقة التي تقصدها الإدارة في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة في البيانات المالية التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً. يجب على المنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق المبدئي للتعديلات كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المستتابة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء) في بداية تلك الفترة الأولى المعروضة.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ العقود المتقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد

تحدد التعديلات أن "تكلفة الوفاء" بالعقد تشمل "التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد". يمكن أن تكون التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بهذا العقد (على سبيل المثال العمالة والمواد المباشرة) أو تخصيص التكاليف الأخرى المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقود (على سبيل المثال تخصيص مصاريف الإستهلاك لبند من الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).

يتم تطبيق التعديلات على العقود التي لم تستوفي بها المنشأة بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً. لم يتم إعادة بيان المقارنات. وبدلاً من ذلك، يجب على المنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي لتطبيق التعديلات مبدئياً كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المستتابة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء)، في تاريخ التطبيق الأولي.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، مع السماح بالتطبيق المبكر.

بورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠

تتضمن التحسينات السنوية تعديلات على أربعة معايير.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى

يقدم التعديل إعفاءً إضافياً للشركة التابعة التي تطبق هذا المعيار للمرة الأولى بعد تطبيق الشركة الأم فيما يتعلق بحاسبة فروق التحويل المتراكمة. نتيجة لهذا التعديل، يمكن للشركة التابعة التي تستخدم الإعفاء في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١: الفقرة د ١٦ (أ) حالياً أيضاً اختيار قياس فروق التحويل المتراكمة لجميع العمليات الأجنبية بالقيمة المدرجة التي سيتم إدراجها في البيانات المالية الموحدة للشركة الأم، بناءً على تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير الدولية للتقارير المالية إذا لم يتم إجراء تعديلات على إجراءات التوحيد وتأثيرات اندماج الأعمال التي استحوذت فيها الشركة الأم على الشركة التابعة. إن الخيار المماثل متاح لشركة زميلة أو مشروع مشترك يستخدم الإعفاء في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١: الفقرة د ١٦ (أ).

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية

يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "نسبة ١٠٪" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي، تقوم المنشأة بإدراج فقط الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المنشأة أو المقرض نيابة عن الطرف الآخر.

يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل للمرة الأولى.

يسري التعديل للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، مع السماح بالتطبيق المبكر.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل
مبكر (يتبع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار
يزيل التعديل التوضيح المتعلق باسترداد التحسينات على المأجور. نظرًا لأن التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦
يتعلق فقط بمثال توضيحي، فلا يوجد تاريخ فعلي مذكور.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ الزراعة
يزيل التعديل متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية الضريبية عند قياس القيمة العادلة.
يعمل هذا على مواءمة قياس القيمة العادلة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية
رقم ١٣ قياس القيمة العادلة لاستخدام التدفقات النقدية المتسقة داخليًا ومعدلات الخصم وتمكين المعدّين من تحديد ما إذا كانوا
سيستخدمون التدفقات النقدية قبل الضريبة أو ما بعد الضريبة ومعدلات الخصم لمعظم قياسات القيمة العادلة المناسبة. يتم
تطبيق التعديل بأثر مستقبلي، أي لقياس القيمة العادلة في أو بعد التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بتطبيق التعديل مبدئيًا.

يسري التعديل للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، مع السماح بالتطبيق المبكر.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية

١/٣ بيان الالتزام وأساس التحضير

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات أحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥. صدر المرسوم بقانون اتحادي رقم ٢٦ لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض أحكام القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية في ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٠ ودخلت التعديلات حيز التنفيذ في ٢ يناير ٢٠٢١. إن الشركة في طور مراجعة الأحكام الجديدة وتطبيق متطلباتها في موعد أقصاه سنة واحدة من تاريخ دخول التعديلات حيز التنفيذ.

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء إعادة تقييم الإستثمارات العقارية وإعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وقياس الأدوات المالية المشتقة وقياس الدفعات على أساس الأسهم بالقيم العادلة في نهاية كل فترة تقرير، كما هو موضح في السياسات المحاسبية الواردة أدناه. إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للثمن المقابل لتبادل السلع والخدمات.

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عن ما إذا كان السعر يمكن تحقيقه بطريقة مباشرة أو يتم تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار تلك العوامل عند تسعير الموجودات أو المطلوبات إذا أخذ المتعاملين في السوق تلك العوامل بالحسبان عند تسعير الموجودات أو المطلوبات في تاريخ القياس. يتم تحديد القيمة العادلة لأغراض القياس و / أو الإفصاح في هذه البيانات المالية الموحدة على هذا الأساس، باستثناء معاملات الدفع على أساس الأسهم التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢، ومعاملات التأجير التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، والقياسات التي لها بعض أوجه التشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة، مثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢ أو القيمة في الاستخدام في المعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦.

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى ١، ٢ أو ٣ استناداً إلى درجة ما إذا كانت هذه المدخلات إلى قياسات القيمة العادلة يمكن ملاحظتها، وأهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة بصورة شاملة، التي تم توضيحها كما يلي:

- المستوى ١ - مدخلات لأسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة التي يمكن للمنشأة تتبعها بتاريخ القياس؛
- المستوى ٢ - مدخلات من غير الأسعار المدرجة المتضمنة ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها في الموجودات أو المطلوبات، اما مباشرة (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مشتقة من الأسعار)؛ و
- المستوى ٣ - مدخلات غير ملاحظة للموجودات أو المطلوبات المشتقة من تقنيات التقييم.

لقد تم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات (الدهرم) باعتباره العملة المستخدمة وعملة العرض للمجموعة ويتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) إلا إذا أشير إلى غير ذلك.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢/٣ مبدأ الإستمرارية

لدى أعضاء مجلس الإدارة، عند اعتماد البيانات المالية الموحدة، توقعات معقولة بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في أعمالها التشغيلية في المستقبل المنظور. وبالتالي، استمروا في اعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي في إعداد البيانات المالية الموحدة.

٣/٣ أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرة الشركة وشركاتها التابعة حتى ٣١ ديسمبر. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى الشركة:

- السلطة على الجهة المستثمر فيها؛
- التعرض للعوائد المتغيرة الناتجة من الشراكة مع الجهة المستثمر بها أو الحقوق فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

تقوم الشركة بإعادة تقييم فيما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر بها أم لا في حال أشارت الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث المدرجة أعلاه.

عندما يكون لدى الشركة أقل من غالبية حقوق التصويت في الجهة المستثمر بها، فإنها تمتلك السيطرة على الجهة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ الشركة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف ذات الصلة لتقييم فيما إذا كانت حقوق تصويت الشركة في الجهة المستثمر بها كافية أم لا لمنحها السيطرة، بما في ذلك:

- حجم امتلاك الشركة لحقوق التصويت بالنظر إلى حجم وتوزيع أسهم أصحاب الأصوات الآخرين؛
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة، أو أي من مالكي الأصوات الآخرين أو أطراف أخرى؛
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى أن الشركة تمتلك، أو لا تمتلك، القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة في الوقت الذي يطلب فيه إصدار قرارات، بالإضافة إلى أنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للشركة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد من التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل بند من الدخل الشامل الآخر تكون عائدة إلى مالكي الشركة وحقوق الملكية غير المسيطرة. إن مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عائداً إلى مالكي الشركة وإلى حقوق الملكية غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في حقوق الملكية غير المسيطرة. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات، حقوق الملكية، الإيرادات، المصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيدها.

يتم تحديد حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة بشكل منفصل عن حقوق المجموعة في هذه الشركات. قد يتم قياس حقوق الملكية غير المسيطرة التي تمثل حقوق ملكية حالية وتخول حاملها للحصول على حصة تناسبية في صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية مبدئياً بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية لحقوق الملكية غير المسيطرة للمبالغ المعترف بها لصافي الموجودات القابلة للتحديد في الشركة المستحوذ عليها. يتم اختيار أساس القياس على أساس كل معاملة على حدة. يتم قياس حقوق الملكية غير المسيطرة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة. لاحقاً لتاريخ الإستحواذ، إن القيمة المدرجة لحقوق الملكية غير المسيطرة هي قيمة هذه الحصص عند الإعراف المبدئي بالإضافة إلى حصص حقوق الملكية غير المسيطرة في التغييرات اللاحقة في حقوق الملكية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

يتم إحتساب التغيرات في ملكية المجموعة في شركات تابعة والتي لا تؤدي إلى خسارة السيطرة كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم المدرجة لملكية المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة لتعكس التغيرات في ملكيتها في الشركات التابعة. إن أي فرق بين قيمة تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المدفوع أو المقبوض يتم إدراجه مباشرة في حقوق الملكية ويكون عائداً إلى مالكي الشركة.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على أي من الشركات التابعة، يتم الإعراف بالربح أو الخسارة عند الاستبعاد على أنه الفرق بين (١) مجموع القيمة العادلة للبدل المقبوض والقيمة العادلة لأي ملكية محتفظ بها؛ و (٢) القيمة المدرجة السابقة للموجودات (بما في ذلك الشهرة)، ومطلوبات الشركة التابعة وأي من حقوق الملكية غير المسيطرة. عندما يتم إدراج موجودات الشركة التابعة بالمبالغ المعاد تقييمها أو بالقيمة العادلة والاعتراف بالربح أو الخسارة المتراكمة ذات الصلة في الدخل الشامل الآخر وتراكمها في حقوق الملكية، فإن المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في حقوق الملكية يتم إحتسابها كما لو أن المجموعة قامت مباشرة باستبعاد الموجودات ذات الصلة (بمعنى، إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة أو تحويلها مباشرة إلى الأرباح المستتقة كما هو مطلوب/ تسمح به المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة). يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة السابقة في التاريخ الذي تم فقدان السيطرة فيه كالقيمة العادلة عند الاعتراف الأولي للمحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٩، عندما ينطبق، أو التكلفة عند الاعتراف الأولي باستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك.

إن تفاصيل الشركات التابعة للشركة موضحة أدناه:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية	بلد التأسيس	النشاط الأساسي
	٢٠٢٠	٢٠١٩	
شركات تابعة عاملة			
الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
أكاديميات الدار ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات فندقية وخدمات ضيافة
مراسي الدار ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	إدارة وتشغيل المرافق والنوادي الرياضية والآلات البحرية
بروفيس ريل اسيتيت مانيجمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	تأجير وإدارة العقارات
بروفيس ريل اسيتيت بروكيز ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الوساطة العقارية
ياس لينكس ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الغولف
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	٦٥,٢٪	٦٥,٢٪	الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة
شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	استثمار وإدارة موجودات العقارات والخدمات ذات الصلة وتشغيل الفنادق
شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة	١٠٠٪	١٠٠٪	شركة خاصة الأغراض لإدارة أصول خاصة
خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	إدارة وتأجير العقارات
تي دي إي سي للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الأنشطة التعليمية
قرية السعديات السكنية ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	قرية سكنية
الدار صكوك ليمتد (رقم ١)	١٠٠٪	١٠٠٪	شركة تمويل
الدار صكوك ليمتد (رقم ٢)	١٠٠٪	١٠٠٪	شركة تمويل

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

إن تفاصيل الشركات التابعة للشركة موضحة أدناه:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية	بلد التأسيس	النشاط الأساسي
	٢٠٢٠	٢٠١٩	
شركات تابعة عاملة (يتبع)			
كلاود سببمز - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	خدمات وإدارة وتأجير العقارات
الدار لايف ستايل - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	خدمات الضيافة
ايسترن مانجروفيس مارينا - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	إدارة وتشغيل المراسي
مرسى البطين - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	إدارة وتشغيل المراسي
شركات تابعة تم تأسيسها أو الاستحواذ عليها خلال السنة			
الدار صكوك ليمتد (رقم ٣)	١٠٠٪	لا ينطبق	شركة تمويل
ادفانسد لخدمات العقارات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	لا ينطبق	خدمات العقارات
الدار للإستثمارات ليمتد	١٠٠٪	لا ينطبق	شركة قابضة
باسيفيك اونرز اسوسيشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م.	١٠٠٪	لا ينطبق	إدارة العقارات
شركات تابعة غير عاملة			
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	٩١,٤٪	٩١,٤٪	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.	٩١,٤٪	٩١,٤٪	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
السعديات جروف - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	عقارات
شركات تابعة تم إستبعادها خلال السنة			
السعديات للتبريد ذ.م.م.	-	٨٥٪	عمليات محطة التبريد
السعديات لتبريد المناطق ذ.م.م.	-	١٠٠٪	عمليات محطة التبريد

٤/٣ إندماج الأعمال

يتم احتساب الاستحواذ على الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ في إندماج الأعمال كإجمالي البديل المحول، والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ للأصول المحولة من قبل المجموعة، المطلوبات التي تكبدتها المجموعة إلى المالكين السابقين للجهة المستحوذ عليها وحصة الملكية الصادرة من قبل المجموعة مقابل السيطرة على الجهة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل إندماج أعمال، تختار المجموعة ما إذا كان ينبغي قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بحصة تناسبية من صافي موجودات الجهة المستحوذ عليها القابلة للتحديد. يتم احتساب التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكبدها ويتم إدراجها في الربح أو الخسارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٤/٣ اندماج الأعمال (يتبع)

تقوم المجموعة بتحديد أنها قد استحوذت على أعمال عندما تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات التي تم الإستحواذ عليها عليها مدخلاً وعملية جوهرية تساهم معاً بشكل هام في القدرة على إنشاء المخرجات. يتم اعتبار العملية المستحوذة جوهرية إذا كانت ضرورية للقدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات، وتشمل المدخلات المستحوذة قوة عاملة منظمة تتمتع بالمهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لأداء تلك العملية أو تساهم بشكل كبير في القدرة على مواصلة إنتاج المخرجات ويعتبر فريداً أو نادراً أو لا يمكن استبداله دون تكلفة كبيرة أو جهد أو تأخير في القدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات.

بتاريخ الاستحواذ، يتم الاعتراف بالموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بقيمتها العادلة بتاريخ الاستحواذ، باستثناء ما يلي:

- يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات الضريبة المؤجلة والموجودات أو المطلوبات المتعلقة بترتيبات مزايا الموظفين وقياسها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ على التوالي؛
- يتم قياس المطلوبات أو أدوات حقوق الملكية العائدة إلى ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها أو ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للمجموعة المبرمة لاستبدال ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢ بتاريخ الاستحواذ؛ و
- إن الموجودات (أو مجموعات الإستبعاد) المصنفة كمحتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ يتم قياسها وفقاً لذلك المعيار.

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الموجودات المالية والمطلوبات المقبولة لغرض التصنيف والتعيين المناسب ووفقاً للشروط المتعاقد عليها والظروف الاقتصادية والظروف المتعلقة بها كما في تاريخ الاستحواذ. يتضمن هذا فصل المشتقات الضمنية في العقود المضيفة من قبل الجهة المستحوذ عليها.

عندما يتضمن البديل المحول من قبل المجموعة ضمن اندماج الأعمال ترتيب بدلي طارئ، يتم قياس البديل الطارئ بقيمته العادلة بتاريخ الاستحواذ وإدراجه كجزء من البديل المحول ضمن اندماج الأعمال. يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للبديل الطارئ المؤهل كتعديلات لفترة القياس بأثر رجعي، مع التعديلات المماثلة مقابل الشهرة. إن تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنشأ من المعلومات الإضافية التي تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ) حول الوقائع والظروف التي توفرت بتاريخ الاستحواذ.

تعتمد المحاسبة اللاحقة للتغيرات في القيمة العادلة للبديل الطارئ غير المؤهل كتعديلات لفترة القياس على كيفية تصنيف البديل الطارئ. لا يتم إعادة قياس البديل الطارئ المصنف كحقوق ملكية بتاريخ التقارير اللاحقة ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم إعادة قياس البديل الطارئ الآخر بالقيمة العادلة بتاريخ التقارير اللاحقة، مع الإعراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

عند انجاز اندماج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المجموعة (بما في ذلك العمليات المشتركة) في الجهة المستحوذ عليها إلى القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (بمعنى، عندما تحصل المجموعة على السيطرة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في الربح أو الخسارة. يتم إعادة تصنيف المبالغ الناتجة من الحصص في الجهة المستحوذ عليها قبل تاريخ الاستحواذ التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة حيث تكون هذه المعاملة ملائمة فيما لو تم استبعاد هذه الحصة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية لاندماج الأعمال في نهاية فترة التقرير عند حدوث الاندماج، تقوم المجموعة بإدراج مبالغ مبدئية للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل تلك المبالغ المبدئية خلال فترة القياس، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الوقائع والظروف القائمة بتاريخ الاستحواذ، التي لو كانت معروفة، لأثرت على المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

تنتهي فترة القياس بمجرد أن تستلم المجموعة المعلومات اللازمة عن الحقائق والظروف التي كانت قائمة في تاريخ الاستحواذ أو عندما تعلم أن المعلومات لا يمكن الحصول عليها. ومع ذلك، لا يمكن أن تتجاوز فترة القياس سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٥/٣ الشهرة

يتم قياس الشهرة باعتبارها الفائض لإجمالي البديل المحول، قيمة حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المشتري في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت) على صافي مبالغ الموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة. في حالة أنه، بعد إعادة التقييم، كان صافي مبالغ الموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة يتجاوز إجمالي البديل المحول، وقيمة حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة لحصة المستحوذ المحتفظ بها سابقاً في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت)، يتم الاعتراف بالفائض كمكسب على صفقة الشراء مباشرة في الربح أو الخسارة.

لا يتم إطفاء الشهرة ولكن يتم مراجعتها لتحديد انخفاض القيمة على الأقل سنوياً. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تخصيص الشهرة على كل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد التابعة للمجموعة (أو مجموعات الوحدات المنتجة للنقد) والتي من المتوقع أن تستفيد من الدمج. يتم اختبار الوحدات المنتجة للنقد التي تم تخصيص الشهرة لها للتحقق من انخفاض القيمة سنوياً، أو بشكل أكثر تقارباً عندما يكون هناك مؤشر على أن الوحدة قد إنخفضت قيمتها.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد أقل من القيمة المدرجة للوحدة، يتم تحميل خسارة انخفاض القيمة أولاً لتخفيض القيمة المدرجة للشهرة الموزعة على الوحدة ثم على الموجودات الأخرى للوحدة تناسباً على أساس القيمة المدرجة لكل أصل في الوحدة. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها للشهرة في فترة لاحقة. عند استبعاد الوحدة المنتجة للنقد، يتم إدراج المبلغ العائد للشهرة في تحديد الربح أو الخسارة الناتجة من الإستبعاد.

٦/٣ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس المجموعة تأثيراً هاماً عليها. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستثمر فيها ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول الأنشطة ذات العلاقة موافقة إجماعية من الجهات التي تتشارك السيطرة. إن البدلات التي يتم وضعها عند تحديد النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

إن نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة يتم إدراجها في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمار للاعتراف بالتغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. يتم الاعتراف بالشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك بالقيمة المدرجة للاستثمار ولا يتم اعتبارها لتحديد انخفاض القيمة بشكل فردي.

يعكس الربح أو الخسارة حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للجهات المستثمر بها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يتم إدراج أي تغيير مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، تقوم المجموعة بالاعتراف بحصتها لأية تغيرات، عندما يكون ذلك مناسباً، في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة المستثمر بها إلى مدى حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها.

يتم إدراج إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في الربح أو الخسارة خارج الأرباح التشغيلية وتمثل الربح أو الخسارة وحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عندما تزيد حصة المجموعة في خسائر شركة زميلة أو مشروع مشترك عن حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (التي تتضمن حقوقاً طويلة الأجل وتشكل بالجوهر جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك)، يتم الاعتراف بها إلى الحد الذي يكون فيه للمجموعة التزامات قانونية أو استدلالية أو أجرت دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٦/٣ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة والتي لها نفس السياسات المحاسبية. وعند الضرورة، يتم إجراء التعديلات بهدف جعل السياسات المحاسبية متوافقة مع تلك الخاصة بالمجموعة.

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بأي خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار إجمالي المبلغ المدرج للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ كأصل فردي وذلك من خلال مقارنة المبلغ الممكن تحصيله له (قيمة الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أعلى) مع المبلغ المدرج له. إن أية خسارة معترف بها لانخفاض القيمة لا يتم تخصيصها لأي أصل، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج للاستثمار. يتم الاعتراف بأي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحويل للاستثمار لاحقاً.

تتوقف المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي توقف فيه الاستثمار عن كونه شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما تحتفظ المجموعة بحصة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك السابق وكانت الحصة المستتقة هي أصل مالي، تقوم المجموعة بقياس الحصة المستتقة بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ ويتم اعتبار القيمة العادلة كقيمتها العادلة عند الاعتراف الأولي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. إن الفرق بين المبلغ المدرج للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ التوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية والقيمة العادلة لأية حصة مستتقة وأية تحصيلات من استبعاد حصة جزئية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يتم إضافته عند تحديد الربح أو الخسارة من استبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة لذلك، تقوم المجموعة باحتساب كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك على نفس الأساس الذي قد يكون لازماً فيما إذا قد تم استبعاد تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مباشرة من الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. بناءً على ذلك، في حال كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر من قبل تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في الربح أو الخسارة من استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة، فإن المجموعة تقوم بإعادة تصنيف الربح أو الخسارة من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة (كتعديل لإعادة التصنيف) عندما يتم استبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عندما تقوم المجموعة بخفض حصة ملكيتها في شركة زميلة أو مشروع مشترك ولكنها تستمر في استخدام طريقة حقوق الملكية، فإن المجموعة تقوم بإعادة التصنيف إلى الربح أو الخسارة الحصة من الربح أو الخسارة التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر المتعلقة بذلك الانخفاض في حصة الملكية فيما لو كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع شركة زميلة أو مشروع مشترك لدى المجموعة، فإن الأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات مع الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يتم الاعتراف بها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق الحصة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك غير المرتبطة بالمجموعة.

٧/٣ حصص في عمليات مشتركة

العملية المشتركة هي ترتيب مشترك حيث يكون للأطراف التي تمتلك سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في الموجودات والتزامات في المطلوبات فيما يتعلق بالترتيب. السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول أنشطة ذات علاقة موافقة بالإجماع من قبل الأطراف التي تتشارك في السيطرة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بتنفيذ أنشطتها ضمن عمليات مشتركة، فإن المجموعة باعتبارها مشغل مشترك تقوم بالاعتراف فيما يتعلق بحصتها في العملية المشتركة:

- موجوداتها، بما في ذلك حصتها في أية موجودات محتفظ بها بشكل مشترك؛
- مطلوباتها، بما في ذلك حصتها في أية مطلوبات محققة بشكل مشترك؛
- إيراداتها من بيع حصتها في المخرجات الناتجة من العملية المشتركة؛
- حصتها في الإيرادات من بيع المخرجات في العملية المشتركة؛ و
- مصاريفها، بما في ذلك حصتها في أية مصاريف متكبدة بشكل مشترك.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٧/٣ حصص في عمليات مشتركة (يتبع)

تقوم المجموعة باحتساب الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في العملية المشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف محددة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة تكون فيها منشأة المجموعة مشغل مشترك (مثل بيع أو مساهمة الموجودات)، يتم اعتبار المجموعة بأنها تقوم بالمعاملة مع أطراف أخرى إلى العملية المشتركة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة حيث تكون منشأة المجموعة مشغلاً مشتركاً (مثل شراء الموجودات)، فإن المجموعة لا تقوم بالاعتراف بحصتها من الأرباح والخسائر حتى تقوم بإعادة بيع تلك الموجودات إلى طرف ثالث.

٨/٣ التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض موجوداتها ومطلوباتها في بيان المركز المالي بناءً على التصنيف المتداول/ غير المتداول. يتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

- توقع تحقيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- النقد أو ما يعادله باستثناء النقد المقيد من التبادل أو المستخدم لتسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية.

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- وجوب تسويته خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٩/٣ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

يتم قياس الموجودات غير المتداولة (ومجموعات الاستبعاد) المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة المدرجة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المدرجة من خلال صفقة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. يتم تلبية هذا الشرط فقط عندما يكون البيع محتملاً بشكل عالي ويكون الأصل غير المتداول (ومجموعات الاستبعاد) متوفراً للبيع الفوري في شكله الحالي. ينبغي أن تكون الإدارة ملتزمة بالبيع الذي يتوقع أن يكون مؤهلاً للاعتراف به كبيع كامل خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

عندما تكون المجموعة ملتزمة بخطة بيع تتضمن خسارة للسيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف جميع موجودات ومطلوبات تلك الشركة التابعة كمحتفظ بها للبيع عند تلبية المعيار الوارد أعلاه، بغض النظر عن فيما إذا كانت المجموعة سوف تحتفظ بحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة التابعة السابقة بعد البيع.

عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تتضمن استبعاد لاستثمار في شركة زميلة أو جزء من استثمار في شركة زميلة، فإنه يتم تصنيف الاستثمار أو جزء من الاستثمار في الشركة الزميلة، الذي سيتم استبعاده كمحتفظ به للبيع عند تلبية المعيار الوارد أعلاه. تتوقف المجموعة بعد ذلك عن تطبيق طريقة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء المصنف كمحتفظ به للبيع. يتم الاستمرار في احتساب أي جزء محتفظ به لاستثمار في شركة زميلة لم يتم تصنيفه كمحتفظ به للبيع باستخدام طريقة حقوق الملكية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٠/٣ الاعتراف بالإيراد

بالنسبة للعقود المحددة ضمن نطاق الاعتراف بالإيرادات، يتطلب من المجموعة تطبيق نموذج من خمس خطوات لتحديد الاعتراف بالإيرادات، وبأي مبلغ. يتم قياس الإيرادات على أساس البذل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في عقد مع العميل ويستنتج المبالغ التي تم تحصيلها بالنيابة عن أطراف أخرى. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة ما لأحد العملاء.

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- بيع العقارات (تطوير وبيع العقارات) وتقديم الخدمات
- رسوم الخدمة والمصاريف القابلة للاسترداد من المستأجر
- إيرادات الضيافة
- إيرادات من الأعمال الترفيهية
- عقود المقاولات
- إيرادات من أصول التبريد
- إيرادات الرسوم من المدارس
- أتعاب إدارية

إيرادات من عقود مع العملاء لبيع العقارات وتقديم الخدمات

تقوم المجموعة بالاعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات المبينة في المعيار الدولي للنتايرير المالية رقم ١٥:

- | | |
|----------------|---|
| الخطوة الأولى | تحديد العقد/ العقود مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير التي يجب استيفائها لكل عقد. |
| الخطوة الثانية | تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة للعميل. |
| الخطوة الثالثة | تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم الالتزام بها للعميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة. |
| الخطوة الرابعة | تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يعكس قيمة الاعتبار التي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل استيفاء كل التزام أداء. |
| الخطوة الخامسة | الاعتراف بالإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المجموعة التزام الأداء. |

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- أن لا ينشأ عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة، ويكون لدى المجموعة حق قانوني في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.
- أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيزه.
- استلام واستهلاك العميل للمنافع التي يوفرها أداء المجموعة في وقت متزامن، عند قيام المجموعة بأدائها.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لم تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٠/٣ الاعتراف بالإيراد (يتبع)

إيرادات من عقود مع العملاء لبيع العقارات وتقديم الخدمات (يتبع)

عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء عن طريق تقديم البضائع أو الخدمات الموعودة، ينشأ عن ذلك أصل على أساس تعاقدية بمبلغ البذل المتحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدية عندما تتجاوز قيمة بدلات الشراء المستلمة من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة لبدلات الشراء المستلمة أو المستحقة القبض، مع الأخذ بالاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم اتفاقيات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة مورد رئيسي أو كوكيل. يتم الاعتراف بالإيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل موثوق.

تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

بالنسبة للاستثمارات العقارية المحتفظ بها أساساً لتحقيق دخل الإيجار، تدخل المجموعة كمؤجر في اتفاقيات إيجار تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. تتضمن بعض اتفاقيات الإيجار خدمات معينة مقدمة للمستأجرين (أي العملاء) بما في ذلك خدمات المنطقة المشتركة (مثل الأمن، التنظيف، الصيانة، المرافق، الصحة والسلامة) بالإضافة إلى خدمات الدعم الأخرى (على سبيل المثال، خدمة العملاء والإدارة) يشمل البذل المحمل على المستأجرين مقابل هذه الخدمات الرسوم المفروضة على أساس نسبة مئوية من دخل الإيجار وإسترداد بعض المصاريف المتكبدة. تم تحديد هذه الخدمات في اتفاقيات الإيجار ويتم إصدار فواتير منفصلة بها.

قامت المجموعة بتحديد أن هذه الخدمات تشكل مكونات غير إيجارية مميزة (يتم تحويلها بشكل منفصل عن استخدام حق الموجودات ذات العلاقة) وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. تسلط عقود المجموعة الضوء بشكل خاص على السعر المستقل لهذه الخدمات.

فيما يتعلق بمكون الإيرادات، تمثل هذه الخدمات سلسلة من الخدمات اليومية التي يتم الوفاء بها بشكل فردي مع مرور الوقت لأن المستأجرين يستلمون ويستهلكون في نفس الوقت المنافع التي تقدمها المجموعة. تطبق المجموعة الطريقة الزمنية لقياس التقدم المحرز.

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن التكاليف التي يتم إعادة تحميلها إلى المستأجرين في الفترة التي يمكن استرداد التكاليف فيها تعاقدياً. تقوم المجموعة بترتيب مع الأطراف الأخرى لتقديم بعض هذه الخدمات لمستأجريها. استنتجت المجموعة إلى أنها تعمل كمورد رئيسي فيما يتعلق بهذه الخدمات حيث أنها تسيطر على الخدمات المحددة قبل تحويلها إلى العميل. وبالتالي، تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات على أساس إجمالي.

إيرادات الضيافة

تعود إيرادات الضيافة إلى جميع الإيرادات المستلمة من نزلاء الفنادق. إن الخدمات المقدمة (بما في ذلك استئجار الغرف ومبيعات المواد الغذائية والمشروبات والخدمات الإضافية الأخرى) هي التزامات أداء متميزة، حيث تمثل الأسعار التي تصدر فواتير بشأنها إلى نزلاء الفنادق، أسعار بيع قائمة بذاتها. يتم الوفاء بهذه الالتزامات مع مرور الوقت عندما يتعلق الأمر بتأجير الغرف، أي خلال فترة الإقامة داخل الفندق، وعند نقطة زمنية للسلع أو الخدمات الأخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها.

إيرادات من الأعمال الترفيهية

تتكون الإيرادات من أعمال الترفيه من الإيرادات من السلع المباعة والخدمات المقدمة في المراسي وملاعب الجولف، ويتم إدراجها عندما يتم بيع السلع أو تقديم الخدمات.

إيرادات من المدارس

يتم الاعتراف برسوم التسجيل كإيرادات عند استلامها. يتم الاعتراف بإيرادات الرسوم الدراسية خلال فترة الدراسة. يتم تسجيل الرسوم الدراسية المستلمة مقدماً كإيرادات مؤجلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٠/٣ الاعتراف بالإيراد (يتبع)

إيرادات من عقود مقاولات

تقوم المجموعة ببناء عقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إبرام مثل هذه العقود قبل بدء أعمال البناء. بموجب شروط العقود، تكون المجموعة مقيدة تعاقدًا من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. لذلك يتم الاعتراف بالإيرادات من الإنشاءات مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيراد على أساس جهود المنشأة للوفاء بالتزام الأداء في المحاسبة عن عقود الإنشاءات الخاصة بها. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم المحرز للوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

عندما لا يمكن تقدير نتيجة عقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البذل الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه في العقد المبرم مع العميل وتستثنى المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى. يتم إطفاء تكاليف العقد المتكبدة على مدى فترة الخدمة. لا يوجد عنصر تمويلي هام في عقود الإنشاءات مع العملاء حيث أن الفترة بين الاعتراف بالإيرادات باستخدام طريقة المدخلات والدفع هي دائمًا أقل من سنة واحدة.

عندما يكون من المحتمل أن يتجاوز إجمالي تكاليف العقد إجمالي إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة كمصروف مباشرة في الربح أو الخسارة.

إيرادات من موجودات التبريد

يتم الاعتراف بالإيرادات من توريد المياه المبردة بناءً على الاتفاقيات. يتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة بالسعة التعاقدية بالمعدل الثابت، بينما يتم الاعتراف بالإيرادات فيما يتعلق باستهلاك المياه المبردة عندما يتم استهلاكها من قبل العميل بمعدلات منققة عليها. بالإضافة إلى ذلك، يتحمل العملاء رسوم توصيل لمرة واحدة.

تكاليف العقود

تشمل تكاليف العقود على جميع التكاليف المباشرة للعمالة والمواد واستهلاك الممتلكات والآلات والمعدات (حيثما ينطبق ذلك) وتكاليف الأعمال المتعاقد عليها من الباطن، بالإضافة إلى جزء مناسب من مصاريف البناء العامة والمصاريف العمومية والإدارية للسنة المخصصة لعقود البناء قيد التنفيذ خلال السنة بمعدل ثابت لقيمة العمل المنجز على كل عقد. يتم تحميل أي قيد استرداد في نهاية السنة المالية، إلى الربح أو الخسارة كمصاريف عامة غير موزعة.

موجودات ومطلوبات العقود

قامت المجموعة بتحديد أن موجودات ومطلوبات العقود يجب الاعتراف بها على مستوى التزام الأداء وليس على مستوى العقد، ويجب عرض كل من موجودات ومطلوبات العقود بشكل منفصل في البيانات المالية الموحدة. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها ومطلوباتها التعاقدية كمتداولة وغير متداولة بناءً على توقيت ونمط تدفق المنافع الاقتصادية.

١١/٣ عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار، عند بدء العقد. تعترف المجموعة بحق استخدام الأصل والتزامات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المحددة كعقود إيجار مدتها ١٢ شهرًا أو أقل) وعقود الإيجار الأصول منخفضة القيمة (مثل الأجهزة اللوحية وأجهزة الكمبيوتر الشخصية، والبنود الصغيرة من أثاث المكاتب والهواتف). بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار كمصروفات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم آخر أكثر تمثيلًا للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

يتم قياس التزام عقود الإيجار مبدئيًا بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء، بعد خصمها باستخدام السعر الضمني في عقد الإيجار. إذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، فإن المجموعة تستخدم سعر الإقتراض الإضافي.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١١/٣ عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- مدفوعات إيجار ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة بالجوهر)، مطروحاً منها حوافز الإيجار المستحقة؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل ويتم قياسها مبدئياً باستخدام المؤشر أو السعر بتاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقعة أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر الممارسة لخيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس قيام المستأجر بممارسة هذا الخيار.

يتم عرض التزامات الإيجار في بند منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

يتم قياس التزامات عقود الإيجار لاحقاً من خلال زيادة القيمة المدرجة لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار (باستخدام طريقة الفائدة الفعلية) ومن خلال تخفيض القيمة المدرجة لتعكس مدفوعات الإيجار التي تم إجراؤها.

تقوم المجموعة بإعادة قياس التزام الإيجار (وإجراء تعديل مماثل لحق استخدام الأصل ذي الصلة) كلما:

- تغيرت مدة الإيجار أو أن هناك حدث أو تغيير هام في الظروف التي تؤدي إلى تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام التأجير من خلال خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل.
- تغيرت مدفوعات الإيجار نتيجة التغييرات في المؤشر أو المعدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام الإيجار من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم تتغير مدفوعات الإيجار نتيجة التغيير في سعر الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام سعر الخصم المعدل).
- تم تعديل عقد الإيجار ولم يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام الإيجار بناءً على مدة عقد الإيجار المعدل من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل بتاريخ التعديل الفعلي.

يشتمل حق استخدام الموجودات على القياس الأولي للالتزامات الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل يوم البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية. ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة.

عندما تتكبد المجموعة التزاماً بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر، أو استعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب أحكام وشروط عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧. يتم إدراج التكاليف في حق استخدام الأصل ذي الصلة، إلى الحد الذي تتعلق بتكاليف حق استخدام الأصل ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج البضائع.

بعد الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج القيمة العادلة على حق استخدام الموجودات التي تلي تعريف الاستثمارات العقارية. بالنسبة للموجودات التي تستوفي تعريف الممتلكات والآلات والمعدات، يتم إدراج حق الاستخدام بالتكلفة بعد خصم الإستهلاك وانخفاض القيمة ويتم إطفائه على مدى فترة عقد الإيجار. يتم إستهلاك حق استخدام الأصل على مدى فترة مدة الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة أيهما أقصر. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو أن تكلفة حق الاستخدام، تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، فإن قيمة حق الاستخدام ذات الصلة يتم إستهلاكها على مدى العمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة. يبدأ الإستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١١/٣ عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

يتم عرض حق استخدام الأصل مع الأصل ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد. تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان حق استخدام الأصل قد انخفضت قيمته ويتم احتساب أي خسائر محددة في انخفاض القيمة كما هو موضح في سياسة "الممتلكات والآلات والمعدات".

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام الإيجار وحق استخدام الأصل. يتم الاعتراف بالمدفوعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها في بند "مصاريف أخرى" في الربح أو الخسارة.

بالنسبة للعقود التي تحتوي على مكون إيجار واحد أو أكثر من مكونات الإيجار أو غير الإيجار، تقوم المجموعة بتوزيع البذل في العقد لكل عنصر من عناصر الإيجار على أساس السعر النسبي المنفصل لمكون الإيجار والمجموع الكلي للسعر المنفصل للمكونات غير الإيجارية.

يتم تحديد السعر النسبي المستقل للمكونات الإيجارية وغير الإيجارية على أساس السعر الذي سيقوم المؤجر، أو مورد مماثل، بتحميله لشركة مقابل هذا المكون أو مكون مماثل، بشكل منفصل. إذا كان السعر المستقل الملحوظ غير متاحاً بسهولة، تقوم المجموعة بتقدير السعر المستقل، مع زيادة استخدام المعلومات القابلة للملاحظة.

يتم احتساب المكونات غير الإيجارية وفقاً لسياسات المجموعة. لتحديد مدة الإيجار، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء، مؤكدة بشكل معقول عند وقوع أي حدث هام أو تغييرات جوهرية في الظروف التي:

- تقع ضمن سيطرة المجموعة؛ و
- تؤثر على ما إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيار لم يؤخذ في عين الاعتبار سابقاً في عملية تحديد مدة الإيجار، أو عدم ممارسة خيار تم أخذه في عين الاعتبار في السابق في عملية تحديد مدة الإيجار.

في تاريخ بدء الإيجار، تقوم المجموعة بالإعتراف بحق استخدام الموجودات والالتزام عقد الإيجار بموجب عقد الإيجار فيما يتعلق بجميع ترتيبات الإيجار التي تكون فيها المؤجر، باستثناء عقود الإيجار (المحددة كمستأجرة بفترة تأجير تبلغ ١٢ أشهر أو أقل) وعقود منخفضة القيمة. بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات عقود الإيجار كمصاريف تشغيل على أساس القسط الثابت على أساس شروط عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في ترتيبات التأجير كمؤجر فيما يتعلق ببعض إستثماراتها العقارية. يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة مؤجراً لها كإيجارات تمويلية أو تشغيلية. عندما تنقل شروط عقد الإيجار جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد كعقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

إيرادات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلية التي لا تقوم بتحويل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. وبالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير الإستثمارات العقارية من الباطن المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية مع شروط إيجار تتجاوز ١٢ شهراً عند البدء. يتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن كعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناتج عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري ذات العلاقة. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة كعقود إيجار تشغيلية.

يتم احتساب إيرادات عقود الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في الإيرادات في الربح أو الخسارة بسبب طبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار الطارئة التي يتم الاعتراف بها عند حدوثها. يتم الاعتراف بالتكاليف الأولية المباشرة المنكبة في التفاوض على عقد إيجار تشغيلي وترتيبه كمصاريف على مدى فترة عقد الإيجار على نفس الأساس كإيرادات الإيجار.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١١/٣ عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمؤجر (يتبع)

إيرادات تأجير (يتبع)

يتم خصم حوافز الإيجار التي يتم دفعها أو مستحقة للمستأجر من مدفوعات الإيجار. وبناءً عليه، يتم الاعتراف بحوافز عقد الإيجار كتخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. إن مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار مع أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار مواصلة عقد الإيجار، حيث تكون المجموعة، في بداية عقد الإيجار، متأكدة بشكل معقول من أن المستأجر سيقوم بممارسة هذا الخيار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن حالات التعطيل في الربح أو الخسارة عندما ينشأ الحق في استلامها.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة من عقود الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة بمبلغ صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. توزيع إيرادات عقود التأجير التمويلي للفترة المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

عندما يتضمن العقد مكونات عقود التأجير وغير التأجير، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ لتوزيع البذل بموجب العقد لكل مكون.

١٢/٣ العملات الأجنبية

يتم إدراج المعاملات بعملات بخلاف الدرهم (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات. بنهاية كل فترة تقارير مالية، يتم إعادة تحويل البنود النقدية السائدة بعملات أجنبية بأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. يتم إعادة تحويل البنود الغير نقدية المدرجة بالقيمة العادلة السائدة بعملات أجنبية بالأسعار السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي تم قياسها بموجب التكلفة التاريخية بعملة أجنبية.

١٣/٣ تكاليف الاقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باستحواذ وبناء وإنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة جوهريّة من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود له أو لبيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة بصورة جوهريّة للاستخدام المقصود له أو لبيعها.

يتم الاعتراف بالجزء الفعال من الأداة المشتقة إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات معدلات الفائدة المتغيرة لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط التدفقات النقدية الفعالة لمخاطر أسعار الفائدة، في الدخل الشامل الآخر وإعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عندما يؤثر الأصل المؤهل على الربح أو الخسارة. إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات السعر الثابت لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط مخاطر أسعار الفائدة الفعالية للقيمة العادلة، فإن تكاليف الاقتراض المرسمة تعكس معدل الفائدة المتحوط له.

يتم إدراج كافة تكاليف الإقتراض الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.

١٤/٣ ممتلكات وآلات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة. تشمل التكلفة التاريخية على المصاريف المتعلقة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على الأصل.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو إدراجها كأصل منفصل، كما هو مناسب، فقط عند إمكانية تدفق فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبعد المعني إلى المجموعة وإمكانية قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إدراج كافة مصاريف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٤/٣ ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة كما يلي:

سنوات	مباني
٢٠ - ٣٠	آلات وماكينات
١٥ - ٢٠	سكن عمال
٥ - ١٠	أثاث وتركيبات
٥	معدات مكتبية
٣ - ٥	أجهزة الحاسب الآلي
٣	سيارات
٤	تحسينات على المأجور
٣ - ٤	

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر .

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة، ويتم احتساب تأثير أي تغييرات في القيم المقدرة على أساس مستقبلي.

يتم خفض القيمة المدرجة للأصل مباشرة إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت القيمة المدرجة للأصل تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد المقدرة.

يتم إستهلاك حق استخدام الموجودات على فترة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة، أيهما أقصر .

يتم إلغاء الإعراف ببند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن إلغاء الإعراف بالأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل) في الربح أو الخسارة عند إلغاء الإعراف بالأصل.

١٥/٣ أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم إدراج الممتلكات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج والتوريد أو لأغراض إدارية بالتكلفة، ناقصاً أية خسارة انخفاض في القيمة مدرجة. تشمل التكلفة جميع التكاليف المباشرة المتعلقة بالاستحواذ على العقارات بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود له، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى البند الملائم ضمن فئة الممتلكات والآلات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

١٦/٣ استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من عقارات مكتملة وعقارات قيد التطوير. يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة للحصول على عوائد الإيجار و/أو زيادة قيمتها، في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم بناؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمارات عقارية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، ويشمل ذلك تكاليف المعاملة، وبالنسبة للعقارات قيد التطوير فيتم قياسها بالتكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة. لاحقاً للإدراج المبدئي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على التقييم السنوي الذي يتم إجراؤه من قبل مقيم خارجي مستقل ومعتمد بتطبيق نموذج تقييم تمت التوصية به من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم.

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٦/٣ استثمارات عقارية (يتبع)

تتم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هنالك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقار المشغول من قبل المالك، تعتبر تكلفة الاحتساب اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح العقار المشغول من قبل المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة باحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة الواردة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح المخزون العقاري استثماراً عقارياً، فسيتم الاعتراف بالفرق بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمه المدرجة السابقة في الربح أو الخسارة. تأخذ المجموعة بالإعتبار كدليل على بدء التطوير بهدف البيع (للتحويل من الاستثمار العقاري إلى أعمال التطوير قيد التنفيذ) أو بدء عقد إيجار تشغيلي لطرف آخر (للتحويل من المخزون إلى الاستثمار العقاري).

يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة. يتم إلغاء الإعتبار بالاستثمارات العقارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو سحبها من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تكون هناك فائدة اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم إدراج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل في الربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد. عند تحديد مبلغ البديل الذي سيتم إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن إلغاء الإعتبار بالاستثمار العقاري، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار البديل المتغير، ووجود عنصر تمويلي هام، والبديل غير النقدي، والبديل المستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

١٧/٣ أعمال تطوير قيد الإنجاز

تتكون أعمال التطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي بهدف بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار ويشمل ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدّر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصاريف البيع المتغيرة.

١٨/٣ المخزون

يتكون المخزون من العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية وغيرها من المخزون التشغيلي. يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم احتساب التكلفة بطريقة معدل التكلفة المرجح، ويتكون من تكاليف الإنشاء/ الاستحواذ وغيرها من التكاليف المتكبدة لإيصال المخزون إلى موقعه ووضع الحال. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدّر ناقصاً كافة التكاليف المقدرة للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

عندما يتم بيع مخزون عقار، يتم الاعتراف بالقيمة المدرجة للعقار كمصروف في الفترة التي يتم فيها الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة. يتم تحديد القيمة المدرجة لمخزون العقارات المعترف بها في الربح أو الخسارة بالرجوع إلى التكاليف العائدة مباشرة المتكبدة على العقارات المباعة وتخصيص أي تكاليف أخرى ذات صلة بناءً على الحجم النسبي للعقار المباع.

١٩/٣ أراضي محتفظ بها للبيع

يتم إدراج الأراضي المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة سعر الأرض المشتراة وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البنية التحتية للأرض. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدّر للأرض ناقصاً كافة التكاليف الضرورية لإجراء البيع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٠/٣ موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الإعراف المبدئي بالتكلفة. إن تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها عند دمج الأعمال هي قيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. بعد الإدراج المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. يتم تحميل الإطفاء على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الاقتصادية الإنتاجية ويتم تقييمها للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تنخفض قيمته. تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذو العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقارير مالية. يتم الأخذ في الاعتبار التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل لتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، كما هو مناسب، ويتم معاملتها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم إدراج مصاريف الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في الربح أو الخسارة ضمن فئة المصاريف المتوافقة مع وظيفة الموجودات غير الملموسة. يتم شطب أصل مالي عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في الربح أو الخسارة.

برامج الحاسب الآلي

يتم رسملة رخص برامج الحاسب الآلي المستحوذة على أساس التكاليف المتكبدة لاستحواذ برامج الحاسب الآلي المحددة ووضعها قيد الاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة وفقاً لطريقة القسط الثابت والتي تمتد عادةً على فترة ثلاث إلى خمس سنوات.

عقود العملاء

لدى عقود العملاء عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم والانخفاض في القيمة وتمثل بشكل رئيسي عقود طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع العملاء لتوريد خدمات تبريد المناطق والتي تم الاستحواذ عليها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص التكلفة على أعمارها الإنتاجية المقدرة، والتي تتراوح ما بين ٢٢ إلى ٢٩ سنة.

علاقات العملاء

تتمتع علاقات العملاء بعمر إنتاجي محدد ويتم تسجيلها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي القيمة التي يمكن الحصول عليها من العلاقة مع العملاء التي تم الحصول عليها خلال السنة (إيضاح ٤٥). يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على الأعمار الإنتاجية المقدرة، والتي تقدر بـ ٥ سنوات.

٢١/٣ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تعمل المجموعة في نهاية كل فترة تقرير على مراجعة القيم المدرجة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). عندما لا ينتج الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن الموجودات غير الملموسة بأعمار استخدام غير محددة والموجودات غير الملموسة التي لم تصبح متوفرة للاستخدام بعد يتم اختبارها لانخفاض القيمة سنوياً على الأقل وعند وجود مؤشر على انخفاض قيمة الأصل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢١/٣ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (يتبع)

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال ومخاطر محددة متعلقة بالأصل لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية بخصوصها. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يتم الأخذ بالإعتبار معاملات السوق الحديثة. إذا لم يكن بالإمكان تحديد مثل هذه المعاملات، فسيتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تعتمد المجموعة عند احتسابها لانخفاض القيمة على موازنات مفصلة وعمليات حسابية متوقعة، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد للمجموعة التي يتم تخصيص موجودات فردية لها.

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. في حالة إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة اللاحق تتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعاد تقديرها القابلة للإسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم إحساب خسائر إنخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي يلغي خسارة انخفاض القيمة التي تم الاعتراف بها للأصل في السنوات السابقة.

يتم اختبار الشهرة للانخفاض في القيمة سنوياً وعندما تشير الظروف إلى احتمالية انخفاض قيمة القيمة المدرجة. يتم تحديد الانخفاض في القيمة للشهرة من خلال تقييم القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد (أو مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد) التي تتعلق بها الشهرة. عندما يكون المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من قيمتها المدرجة، يتم الإعتراف بخسارة انخفاض القيمة. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

٢٢/٣ النقد والودائع قصيرة الأجل

يتكون النقد والودائع والودائع قصيرة الأجل في بيان المركز المالي الموحد من النقد في البنوك والودائع في الصندوق والودائع قصيرة الأجل عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدي معروف وتخضع لخطر ضئيل للتغيرات في القيمة. لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتكون النقد ومرادفات النقد من النقد من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو محدد أعلاه، صافي الحسابات البنكية المكشوفة القائمة حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سياسة المجموعة لإدارة النقد.

٢٣/٣ المخصصات

يتم الإعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة أي إلتزام حالي (قانوني أو إستدلالي) ناتج عن أحداث سابقة والتي يكون من المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة لتسديد الإلتزام ويمكن تقدير مبلغ الإلتزام بشكل موثوق. إن المبلغ المعترف به كمخصص يتم إحسابه حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بنهاية فترة التقرير بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإن قيمته المدرجة هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما تتوقع المجموعة استرداد بعض أو كافة المخصصات، على سبيل المثال، بموجب عقد التأمين، يتم إدراج السداد كأصل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً. يتم إدراج المصاريف المتعلقة بالمخصصات المدرجة في الربح أو الخسارة بعد خصم أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللزوم، المخاطر الخاصة بالإلتزام. عند استخدام الخصم، يتم إدراج الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٣/٣ المخصصات (يتبع)

العقود المثقلة بالالتزامات

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالالتزامات، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تقوم المجموعة بالإعتراف بأية خسارة انخفاض في القيمة تم تكبدها على الموجودات المخصصة لذلك العقد. إن العقد المثقل بالالتزامات هو عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تتجنبها بسبب احتفاظها بالعقد) للوفاء بالتزاماتها بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقعة استلامها بموجبها. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب عقد أقل تكلفة صافية للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به وأية تعويضات أو غرامات ناشئة عن عدم الوفاء به.

المطلوبات الطارئة المستحوز عليها من اندماج الأعمال

يتم قياس المطلوبات الطارئة التي تم الإستحواذ عليها من اندماج الأعمال مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. في نهاية فترات التقارير اللاحقة، يتم إعادة قياس هذه الالتزامات الطارئة بالمبلغ الذي سيتم الاعتراف به وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ والمبلغ المعترف به مبدئياً مطروحاً منه المبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ أيهما أعلى.

٢٤/٣ مخصص مزايا الموظفين

يتم احتساب مخصصات الالتزامات المقدرة للموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كنتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى تاريخ التقرير. يتم كذلك احتساب مخصص لمكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لسياسات المجموعة والتي تساوي على الأقل المنافع المستحقة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة عن فترة خدمتهم حتى تاريخ التقرير. يتم إدراج المخصصات المتعلقة بالإجازة السنوية وتذاكر السفر ضمن المطلوبات المتداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة ضمن المطلوبات الغير متداولة.

بالنسبة للموظفين من مواطني دولة الامارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠٠٠ المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تحميل هذه المساهمات إلى الأرباح أو الخسائر خلال فترة خدمة الموظفين.

٢٥/٣ الدفعات على أساس الأسهم

بالنسبة للدفعات التي تتم تسويتها على أساس نقدي للموظفين، يتم الاعتراف بالالتزامات مقابل الخدمات المستحوز عليها، بالقيمة العادلة والتي يتم قياسها مبدئياً في تاريخ المنحة وفي تاريخ كل تقرير حتى تاريخ التسوية، مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة مطروحاً منها أي تغيرات في الإستثمارات المحتفظ بها في الربح أو الخسارة. ليس لدى المجموعة أي دفعات على أساس الأسهم.

٢٦/٣ منح حكومية

لا يتم إدراج المنح الحكومية إلا عند وجود تأكيد معقول بالتزام المجموعة بالشروط المرتبطة بها واستلام المنح.

يتم إدراج المنح الحكومية في الربح أو الخسارة على أساس منظم على مدى الفترات التي تقوم المجموعة فيها بإدراج التكاليف ذات العلاقة والتي يقصد بالمنح تعويضها كمصاريف. وعلى وجه الخصوص، فإن المنح الحكومية التي يتمثل شرطها الأساسي في أن يكون على المجموعة شراء أو إنشاء أو تملك موجودات غير نقدية يتم ادراجها كمنح حكومية مؤجلة في بيان المركز المالي ويتم تحويلها إلى الربح أو الخسارة بشكل منظم ومنطقي على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات ذات العلاقة.

يتم إدراج المنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم تكبدها فعلياً أو لغرض تقديم دعم مالي فوري للمجموعة بدون وجود تكاليف مستقبلية ذات علاقة في الربح أو الخسارة في الفترة التي تصبح مستحقة فيها. يتم إدراج منفعة القرض الحكومي الذي يحمل معدل فائدة أقل من معدل السوق كمنحة حكومية، ويتم قياسها كالفرق بين المتحصلات المستلمة والقيمة العادلة للقرض بناءً على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

يتم إدراج الأراضي الممنوحة من قبل الحكومة بالقيمة الاسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول باستلام الأراضي وأن المجموعة ستلتزم بأي شروط مرتبطة بها، كما هو ملزم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٧/٣ الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه أصل مالي لإحدى الشركات والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

الموجودات المالية

يتطلب قياس كافة الموجودات المالية التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أساس نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة، إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات مالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، إلا إذا تم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ومع ذلك، يجوز للمجموعة بشكل غير قابل للإلغاء، عند الإعراف المبدئي لاستثمارات معينة في أدوات حقوق الملكية والتي يمكن قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، اختيار عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر.

المطلوبات المالية

يتم تصنيف وقياس كافة المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، باستثناء:

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس هذه المطلوبات، بما في ذلك المشتقات المالية التي تعتبر مطلوبات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون تحويل الأصل المالي مؤهلاً للاستبعاد أو عندما ينطبق منهج المشاركة المستمرة.
- عقود الضمان المالي.
- التزامات بتقديم قرض بسعر فائدة أقل عن السوق.

عند الإعراف المبدئي، يجوز للمجموعة تصنيف التزام مالي بشكل غير قابل للإلغاء كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند السماح بذلك، أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر صلة، وذلك إما بسبب:

- يلغي أو يقلل إلى حد كبير من عدم توافق القياس أو الإدراج (يُشار إليه أحياناً بـ "عدم التطابق المحاسبي") والذي قد ينشأ عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو الإعراف بالأرباح والخسائر الناتجة عنها وفقاً لأسس مختلفة؛ أو
- يتم إدارة مجموعة من المطلوبات المالية أو الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة مخاطر أو استراتيجية استثمار موثقة، ويتم توفير المعلومات حول المجموعة داخلياً على هذا الأساس لموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٧/٣ الأدوات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية (يتبع)

القروض والسلفيات

بعد الإعراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تحمل فوائد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح والخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة بعد الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة. تنطبق هذه الفئة عموماً على القروض والسلفيات التي تحمل فائدة.

الصكوك

يتم إدراج الصكوك بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم احتساب الربح العائد إلى الصكوك من خلال تطبيق معدل الربح السائد في السوق، في وقت الإصدار، لأدوات الصكوك المماثلة، ويتم إضافة أي فرق مع الربح الموزع إلى القيمة المدرجة للصكوك.

المشتقات الضمنية

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف يعتبر أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، عندما تنطبق السياسة المتعلقة بالتصنيف والقياس، بما في ذلك الانخفاض في القيمة المتعلق بالموجودات المالية، على العقد المختلط بالكامل.

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف لا يعد أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، يتم فصل المشتق الضمني عن المضيف ويتم احتسابه كمشتق إذا، فقط إذا:

- لم تكن الخصائص الاقتصادية ومخاطر المشتق الضمني مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالخصائص الاقتصادية ومخاطر المضيف؛
- استيفاء أداة مستقلة بنفس شروط المشتق الضمني لتعريف المشتق؛ و
- لا يتم قياس العقد المختلط بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة (أي لا يعتبر المشتق المتضمن في التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة منفصلاً).

عندما يحتوي عقد على واحدة أو أكثر من المشتقات الضمنية وعندما لا يكون المضيف أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، يجوز للمجموعة تصنيف العقد المختلط بالكامل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلا إذا:

- لم تقم المشتقات الضمنية إلى حد كبير بتعديل التدفقات النقدية والتي قد يتطلبها العقد؛ أو
- من الواضح مع قليل من التحليل أو بدونه أنه عندما يتم لأول مرة أخذ أداة مختلطة مماثلة في الاعتبار، يعتبر فصل المشتقات الضمنية محظوراً، مثل خيار الدفع المسبق المتضمن في قرض والذي يسمح لصاحب القرض بدفع القرض مقدماً مقابل تكلفته المطفأة تقريباً.

عندما يتطلب فصل المشتق الضمني عن مضيفه، ولكنه غير قادر على قياس المشتقات الضمنية بشكل منفصل سواء عند الاستحواذ أو في نهاية فترة التقارير المالية اللاحقة، يتوجب عليه تصنيف العقد المختلط بالكامل كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٧/٣ الأدوات المالية (يتبع)

إعادة تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

عندما تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، فإنها تعيد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة. لا يجب على الشركة إعادة تصنيف أي التزام مالي.

قياس الموجودات والمطلوبات المالية

القياس المبدئي

عند الإقرار المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على أو إصدار أصل مالي أو التزام مالي، في حالة الأصل المالي أو الالتزام المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق للموجودات المالية

بعد الإقرار المبدئي، يجب على الشركة قياس الأصل المالي وفقاً لتصنيفه بـ:

- التكلفة المطفأة ناقصاً الانخفاض في القيمة؛
- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ناقصاً الانخفاض في القيمة؛ أو
- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تقييم الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما تم الإفصاح عنه أدناه.

تتطبق متطلبات محاسبة التحوط المفصّل عنها أدناه على الموجودات المالية المصنفة كبند تحوط.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج خسارة الائتمان المتوقعة بعكس نموذج خسارة الائتمان المتكبدة. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة تلك في نهاية كل فترة تقارير مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي للموجودات المالية. ليس من الضروري أن يقع حدث ائتماني قبل أن يتم إدراج خسائر الائتمان.

يتم الإقرار مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على كافة فئات الموجودات المالية، بخلاف تلك التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأدوات حقوق الملكية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن الموجودات المالية الخاضعة لمتطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ ما يلي:

- استثمارات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛
- الأرصدة البنكية؛
- الذمم المدينة التجارية؛
- ذمم الإيجار المدينة؛
- موجودات العقود؛ و
- التزامات القروض وعقود الضمان المالي.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٧/٣ الأدوات المالية (يتبع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (يتبع)

اعتمدت المجموعة النهج المبسط لقياس الانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة وذمم الإيجار المدينة وموجودات العقود. بموجب النهج المبسط، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي مخصص الخسارة المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة عندما يكون هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي. على الصعيد الآخر، إذا لم ترتفع مخاطر الائتمان على الأدوات المالية بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان لمدة ١٢ شهر. يعتمد تقييم فيما إذا كان يجب إدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على الارتفاعات الجوهرية في الاحتمالية أو مخاطر حدوث تعثر منذ الإدراج المبدئي بدلاً من إثبات وجود أصل مالي منخفض القيمة الائتمانية في نهاية فترة التقارير المالية أو حدوث تعثر فعلي.

عند تقييم فيما إذا كانت مخاطر الائتمان على الأدوات المالية قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإعراف المبدئي، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية مع وجود مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية في تاريخ الإدراج المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية التي تكون معقولة وقابلة للدعم، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة بدون تكلفة أو جهد يُذكر. بغض النظر عن نتائج التقييم السابق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على أصل مالي قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي عندما تتجاوز مدفوعاتها التعاقدية أكثر من ٣٠ يوماً، إلا إذا كان لدى المجموعة معلومات معقولة وقابلة للدعم تثبت خلاف ذلك.

على الرغم مما سبق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأدوات المالية لم ترتفع بشكل جوهري منذ الإعراف المبدئي إذا تبين أن للأداة المالية مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقارير المالية. يتم تحديد أن لأداة مالية مخاطر ائتمانية منخفضة إذا كان:

- للأداة المالية مخاطر منخفضة في التعثر؛
- يتمتع المقترض بقوة على الوفاء بالتزاماته النقدية التعاقدية في الأجل القريب؛ و
- قد تؤدي التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال على المدى الطويل، ولكن ليس بالضرورة، إلى تقليل قدرة المقترض على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي لديه مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيفه الائتماني الداخلي أو الخارجي بـ "درجة استثمار" وفقاً للتعريف المتعارف عليه عالمياً.

تقوم المجموعة بشكل منتظم بمراقبة فعالية المعايير المستخدمة لتحديد فيما إذا كان هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان وتقوم بتعديلها كما هو مناسب لضمان أن تكون المعايير قادرة على تحديد الارتفاع الجوهري في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متأخراً.

تعتبر المجموعة ما يلي بمثابة حدث تعثر لأهداف إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة السابقة إلى أن الذمم المدينة التي تستوفي أحد المعايير التالية مشكوك فيه تحصيلها إلى حد كبير، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار آخر للتعثر هو الأنسب:

- عندما يكون هناك خرق للجهود المالية من قبل الطرف المقابل؛ أو
- عندما تشير المعلومات التي يتم تطويرها داخلياً أو التي يتم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المدين بسداد كامل المبالغ إلى الدائنين، بما في ذلك المجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٧/٣ الأدوات المالية (يتبع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (يتبع)

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هو محصلة احتمالية التعثر في السداد، أو الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) والتعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر في السداد والخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية التي تم تعديلها بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التعثر للموجودات المالية، فيتم تمثيل ذلك بإجمالي القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ التقارير المالية.

عندما يتم قياس خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على أساس جماعي لاستيفاء الحالات التي قد لا يتوفر فيها دليل على حدوث ارتفاعات جوهرية في مخاطر الائتمان على مستوى الأداة الفردية، يتم تجميع الأدوات المالية في مجموعات لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. يتم مراجعة المجموعة بانتظام من قبل الإدارة لضمان أن مكونات كل مجموعة لا زالت تشارك خصائص مخاطر ائتمان مماثلة.

إلغاء الإعتراف

يتم بشكل رئيسي استبعاد الأصل المالي (أو عند اللزوم جزء من الأصل المالي، أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) (أي يتم إلغاء الإعتراف به من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) عند:

- انتهاء حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو قيامها بافتراض دفع التزامات مقابل التدفقات النقدية بالكامل من دون أي تأخير جوهري لطرف ثالث وفقاً لاتفاقية وساطة؛ و (أ) قيام المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، أو (ب) عدم تحويل المجموعة أو احتفاظها بكافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، ولكن قيامها بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما تدخل في اتفاقية وساطة، فإنها تقوم بتقييم ما إذا، وإلى أي مدى، قد احتفظت بمخاطر ومنافع الملكية. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ إلى حد كبير بكافة مخاطر ومنافع الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة بالإعتراف بالأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بالإعتراف بالالتزام المرتبط به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة الأصلية للأصل أو أقصى مبلغ للبدل الذي قد يتطلب من المجموعة دفعه، أيهما أقل.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني حالي قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد هناك نية للتسوية على أساس الصافي، ولتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

ترتيبات التحوط

تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية مثل عقود العملات الآجلة وعقود تبادل معدلات الفائدة للتحوط من مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة، على التوالي. يتم إدراج مشتقات الأدوات المالية تلك مبدئياً بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٧/٣ الأدوات المالية (يتبع)

ترتيبات التحوط (يتبع)

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنيف التحوطات ك:

- تحوطات القيمة العادلة عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في القيمة العادلة للأصل أو الالتزام المدرج أو التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات التدفقات النقدية عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في التدفقات النقدية التي تعود إما إلى مخاطر معينة مرتبطة بأصل أو التزام مدرج أو معاملة متوقعة ومحتملة بدرجة كبيرة والتي قد تؤثر على صافي الدخل المستقبلي المدرج أو مخاطر العملات الأجنبية في التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات لصافي الاستثمار في عملية أجنبية

عند بداية علاقة التحوط، تقوم المجموعة رسمياً بتصنيف وتوثيق علاقة التحوط التي ترغب في تطبيقها على محاسبة التحوط وأهداف وإستراتيجية إدارة المخاطر لتنفيذ أنشطة التحوط.

تحوطات القيمة العادلة

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة لأداة التحوط في الربح أو الخسارة كمصاريف أخرى. يتم إدراج التغير في القيمة العادلة للبند المتحوط له العائد إلى المخاطر المتحوط لها كجزء من القيمة المدرجة للبند المتحوط له ويتم إدراجها أيضاً في الربح أو الخسارة كمصاريف أخرى. بالنسبة لأنشطة التحوط للقيمة العادلة المتعلقة بالبند المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم إطفاء أي تعديل على القيمة المدرجة من خلال الربح أو الخسارة على مدى فترة التحوط المتبقية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. قد يبدأ إطفاء معدل الفائدة الفعلي فور إجراء التعديل وفي موعد لا يتجاوز الوقت الذي يتوقف فيه تعديل البند المتحوط له للتغيرات في القيمة العادلة العائدة إلى المخاطر التي يتم التحوط منها. إذا تم استبعاد البند المتحوط منه، يتم إدراج القيمة العادلة غير المطفأة مباشرة في الربح أو الخسارة.

عندما يتم تصنيف التزام ثابت غير مدرج كبند متحوط منه، يتم إدراج التغير التراكمي اللاحق في القيمة العادلة للالتزام الثابت العائد إلى المخاطر المتحوط منها كأصل أو التزام مع إدراج الأرباح أو الخسائر المقابلة في الربح أو الخسارة.

تحوطات التدفقات النقدية

يتم إدراج الجزء الفعّال من الربح أو الخسارة على أداة التحوط في الدخل الشامل الآخر في احتياطي التحوط للتدفقات النقدية، في حين يتم إدراج أي جزء غير فعال على الفور في الربح أو الخسارة. يتم تعديل احتياطي التحوط للتدفقات النقدية إلى الربح أو الخسارة المتراكمين على أداة التحوط والتغيرات المتراكمة في القيمة للبند المتحوط منه، أيهما أقل.

إذا تم إيقاف محاسبة التحوط للتدفقات النقدية، فيجب أن يظل المبلغ المتراكم في الدخل الشامل الآخر ضمن الدخل الشامل المتراكم إذا كانت لا تزال التدفقات النقدية المستقبلية المتحوط لها متوقعة. بخلاف ذلك، سوف يتم إعادة تصنيف المبلغ على الفور ضمن الأرباح والخسائر كتعديل لإعادة التصنيف. بعد التوقف، وفور ظهور التدفقات النقدية المتحوط لها، يجب أن يتم احتساب أي مبلغ متبقي في الدخل الشامل الآخر المتراكم اعتماداً على طبيعة المعاملة الأساسية كما هو موضح أعلاه.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

في طور تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والموضحة في إيضاح رقم ٣، يتطلب من الإدارة القيام بأحكام وتقديرات وافتراسات متعلقة بالقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات عند عدم وجود مصادر أخرى متوفرة. يتم تحديد هذه التقديرات والافتراسات على أساس الخبرة التاريخية والعوامل الأخرى ذات العلاقة. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراسات بشكل مستمر. يتم تسجيل الاختلاف في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إعادة مراجعة هذه التقديرات وذلك في حالة أن التعديلات الناتجة عن إعادة التقييم تؤثر على تلك الفترة، أو في حالة كون التعديلات الناتجة عن إعادة مراجعة التقديرات تؤثر في فترة المراجعة والفترات المستقبلية فيتم تسجيلها في تلك الفترات.

١/٤ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية

فيما يلي القرارات الحساسة، عدا تلك التي تتضمن تقديرات (الموضحة أدناه بشكل منفصل)، والتي قامت الإدارة باتخاذها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي لها أكثر تأثير جوهري على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة.

تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كعقارات استثمارية أو ممتلكات وآلات ومعدات أو عقارات محتفظ بها للبيع. وضعت المجموعة معايير معينة لتتمكن من الحكم بانتظام وذلك بموجب تعريفات العقارات الاستثمارية والممتلكات والآلات والمعدات والعقارات المحتفظ بها للبيع. عند اتخاذ أحكامها، أخذت الإدارة بالإعتبار الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠، والإستخدام المراد لهذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية في محفظة الإستثمارات العقارية الخاصة بها. حددت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل هام بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية هذا العقار وتقوم بحاسبة العقود كعقود إيجار تشغيلية.

تبادل العقارات

كما هو مبين في إيضاح ٣٣، قرر المجلس التنفيذي لحكومة أبوظبي خلال سنة ٢٠١٩، تبادل قطع الأرض مع المجموعة في معاملة تقوم بتبادل موارد الأراضي القابلة للتطوير بما يتماشى مع الأولويات الإستراتيجية للأطراف. تماشياً مع متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ ممتلكات وآلات ومعدات، قامت المجموعة بتقييم أن المعاملة تحتوي على جوهر تجاري حيث:

- أن العقارات التي يتم تحويلها من قبل المجموعة موجودة في مواقع مختلفة ولها خصائص تدفق نقدي مختلفة عن العقارات التي تم استلامها من قبل المجموعة. كذلك، تتوافق قطع الأراضي التي حصلت عليها المجموعة مع الأولويات الإستراتيجية للمجموعة لتطوير الوجهات الرئيسية لجزيرة السعديات وجزيرة ياس، خاصة وأن المجموعة هي المطور الرئيسي لمختلف المشاريع في جزيرة السعديات؛ و
- لم تكن قطع الأراضي التي قدمتها المجموعة جزءاً من استراتيجية المجموعة للتطوير في المستقبل المنظور. حصلت المجموعة على أرض مهيئة للبنية التحتية مع إمكانيات كبيرة للتطوير في السنوات المقبلة، حيث قامت المجموعة بدمج تركيز التطوير على وجهاتها الرئيسية، وخاصة جزيرة السعديات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

١/٤ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

استيفاء التزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد بهدف تحديد الطريقة المناسبة لإدراج الإيرادات. وبناءً عليه، قامت المجموعة بتقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد والاستشارة القانونية من المستشار القانوني للمجموعة.

استنتجت المجموعة بشكل عام أن العقود المتعلقة ببيع عقارات مكتملة يتم الاعتراف بها في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة. بالنسبة للتبادلات غير المشروطة للعقود، من المتوقع بشكل عام أن تنتقل السيطرة إلى العميل مع الملكية القانونية. بالنسبة للتبادلات المشروطة، من المتوقع أن يحدث هذا عندما يتم استيفاء جميع الشروط الهامة.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير، استنتجت المجموعة بشكل عام أنه تم استيفاء المعايير مع مرور الوقت، وبالتالي، الاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر هذه العقود هي عقود عقارات تم بيعها لعميل واحد لكامل الأرض والمبنى أو لعقار متعدد الوحدات. أخذت المجموعة في الاعتبار العوامل الواردة في عقود بيع العقارات واستنتجت إلى أن السيطرة على عقار متعدد الوحدات يتم تحويلها إلى العميل مع مرور الوقت للأسباب التالية:

- ينتج أداء المجموعة عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه. أي أن المجموعة قد أخذت في الاعتبار العديد من العوامل التي تشير إلى أن العميل يسيطر على العقار المشيد جزئياً عند بنائه.
- لا ينتج عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل. علاوة على ذلك، للمجموعة حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. وقد أخذت في الاعتبار العوامل التي تشير إلى أنه مقيد (تعاقدياً أو عملياً) من توجيه العقار قيد التطوير لاستخدام آخر أثناء تطويره. بالإضافة إلى ذلك، يحق للمجموعة، في جميع الأوقات، الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأداء المنجز حتى تاريخه (عادة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول). عند اتخاذ هذا القرار، أخذت المجموعة بالإعتبار بعناية في الشروط التعاقدية وكذلك أي تشريع أو سابقة قانونية يمكن أن تكمل أو تلغي تلك الشروط التعاقدية.

عند إبرام عقود الإنشاء (لإنشاء أصل لعميل)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت لأن أداء المجموعة ينتج عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه.

حددت المجموعة أن طريقة الإدخال هي أفضل طريقة لقياس التقدم المحرز لهذه العقود لأن هناك علاقة مباشرة بين التكاليف التي تتكبدها المجموعة وتحويل البضائع والخدمات إلى العميل.

عند إبرام العقود لتقديم الخدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت لأن العميل يستلم ويستهلك في نفس الوقت المنافع التي يوفرها أداء المجموعة عند قيام المجموعة بأدائها.

في حالة عدم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد. عندما يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد، تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد الوقت الذي تم فيه استيفاء التزام الأداء للمجموعة بموجب العقد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

١/٤ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء (يتبع)

تحديد أسعار المعاملات

يتطلب من المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا القرار، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي من بدلات الشراء المتغيرة في العقد، نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويل جوهري وأي اعتبار غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير بدلات الشراء المتغيرة، تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من مبالغ البدلات المحتملة.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تقرر المجموعة أنه تم استيفاء التزامات الأداء في وقت محدد، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات إلى العميل أو عندما يتم استلام أو استهلاك منافع الخدمات من قبل العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادة عندما يتم استلام بدلات الشراء ذات العلاقة بالوحدة بشكل جوهري وعدم وجود أي عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

اعتبار عنصر التمويل الهام في العقد

بالنسبة لبعض العقود التي تتضمن بيع عقار، يحق للمجموعة الحصول على تأمين أولي. استنتجت المجموعة إلى أن هذا التأمين لا يعتبر عنصر تمويل هام لأنه لأسباب أخرى غير توفير التمويل للمجموعة. يتم استخدام التأمينات الأولية لحماية المجموعة من فشل الطرف الآخر في إكمال بعض أو كافة التزاماته بموجب العقد بشكل مناسب حيث لا يكون للعملاء تاريخ ائتماني محدد أو لديهم تاريخ من المدفوعات المتأخرة.

بدل الضمانات

تتضمن عقود بيع العقارات على ضمانات معينة تغطي فترة تصل إلى سنة واحدة بعد الانتهاء من العقار، مثل تلبية العقارات لمتطلبات الأداء التشغيلي المحددة. قامت المجموعة بتقييم أن هذه الشروط تمثل ضمانات "من نوع التأكيد" التي يتم تقديمها تقديمها كضمانات جودة، وبالتالي يتم احتسابها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧.

تغييرات العقد

يتم الاعتراف بتغييرات العقد كإيرادات فقط إلى الحد الذي يحتمل فيه ألا يؤدي إلى عكس هام للإيرادات في الفترات اللاحقة. تأخذ الإدارة في الاعتبار الخبرة السابقة وتطبيق شروط العقد والعلاقة مع العملاء في اتخاذ قراراتهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

١/٤ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

مطالبات العقد

يتم الاعتراف بمطالبات العقود كإيرادات فقط عندما تعتقد الإدارة أنه فقط بالقدر الذي يحتمل فيه أنها لن تؤدي إلى عكس هام للإيرادات في الفترات اللاحقة. تقوم الإدارة بمراجعة الأحكام المتعلقة بمطالبات العقود بشكل دوري ويتم إجراء التعديلات في الفترات المستقبلية ، إذا أشارت التقييمات إلى أن هذه التعديلات مناسبة

تحديد ما إذا كان الاستحواذ هو عبارة عن أعمال أو أصل

بالنسبة لعمليات الاستحواذ التي تقوم بها المجموعة، تحتاج المجموعة إلى وضع أحكام جوهرية لتقييم ما إذا كانت الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة تشكل أعمالاً وما إذا كانت قد استحوذت على السيطرة على واحد أو أكثر من الأعمال. عندما لا يشكل هذا الاستحواذ أعمالاً، يتم احتساب الاستحواذ على أنه استحواذ على أصل. عند إجراء هذا التقييم، تطبق المجموعة تعريف الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ ولكي يتم اعتبار الأنشطة كأعمال تجارية، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والأصول المستحوذ عليها، كحد أدنى، مدخلات وعملية جوهرية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات.

٢/٤ المصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد في نهاية فترة التقرير والتي تحمل مخاطر مهمة قد تسبب تعديلات جوهرية على قيم الموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة هي كما يلي:

قياس التقدم المحرز عندما يتم الاعتراف بالإيراد مع مرور الوقت

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع عقارات قيد التطوير وعقود الإنشاء التي تستوفي معايير الإعراف بالإيرادات مع مرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى المدخلات من أجل الوفاء بالتزام الأداء المتعلق بإجمالي المدخلات المتوقعة لاستيفاء التزام الأداء، أي استكمال العقار. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إدراج الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء، تقدم أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً.

تستخدم المجموعة بشكل عام طريقة التكاليف المتكبدة كمقياس للتقدم المحرز في عقودها لأنها تصور أداء المجموعة بشكل أفضل. بموجب طريقة قياس التقدم المحرز هذه، يتم قياس مدى التقدم المحرز نحو الإنجاز بناءً على نسبة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة عند استكمال التزام الأداء. عندما يتم تكبد التكاليف، ولكنها لا تساهم في التقدم المحرز في الوفاء بالتزامات الأداء (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهذرة أو العمالة أو الموارد الأخرى)، تستبعد المجموعة تأثير تلك التكاليف. تقوم المجموعة أيضاً بتعديل طريقة الإدخال لأي تكلفة متكبدة لا تتناسب مع التقدم المحرز للمجموعة في الوفاء بالتزامات الأداء.

عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء. بالإضافة لتكلفة الوفاء بالتزام التعاقدية للعملاء، تتضمن هذه التقديرات بشكل رئيسي ما يلي:

- بالنسبة لعقود التطوير، تكلفة التطوير والبنية التحتية المتعلقة بها؛
- بالنسبة لعقود الإنشاء، الأعمال المصدقة كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع؛ و
- بالنسبة لعقود الخدمات، الوقت المستغرق.

إحتساب مخصص الخسارة

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة موجوداتها المالية بناءً على نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة. بموجب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، تقوم المجموعة بإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في الخسائر الائتمانية المتوقعة في نهاية كل فترة تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بالموجودات المالية. تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدواتها المالية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

٤/٢ المصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

إحتساب مخصص الخسارة (يتبع)

عند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. تعتبر الخسارة بافتراض التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد. وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المقترض، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة. تمثل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. إن احتمالية التعثر هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة، ويشمل إحتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

تم إعادة تقييم نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة لتأثير كوفيد-١٩ بشكل رئيسي نتيجة الاضطرابات التشغيلية التي يواجهها المستأجرون، والتقلبات في الظروف الاقتصادية المحتملة، وحالات التخلف عن السداد وما إلى ذلك والتي قد تؤدي على الأرجح إلى زيادة مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية بما يتماشى مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية. ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة مخاطر الطرف المقابل (مخاطر التخلف عن السداد) للمستأجرين والعملاء. اعترفت المجموعة بمخصص خسارة ائتمانية متوقعة على الذمم المدينة التجارية والأخرى للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٤١,١٩٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١١٤,٦٣١ ألف درهم) وإجمالي مخصص خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ ٣٦٤,٣٧١ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٤٢٤,٦٢٧ ألف درهم). ستواصل المجموعة مراقبة الحالة وتأثيرها على الخسارة الائتمانية المتوقعة وإجراء التعديلات اللازمة عند الاقتضاء.

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معترف بها. تشمل هذه الأساليب طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل.

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (تتكون من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أتعاب مهنية وتكلفة تمويل الخ)، ومعدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطور وربحيته المستهدفة. تستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقارير المالية.

بناءً على طريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المتوقع تحصيله بموجب عقود الإيجار القائمة وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة باستعمال معدلات أسعار مناسبة لعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تواريخ التقييم.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة تقييم فترة الإحتفاظ المتبقية وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية القائمة من الإدارة وضع تقديرات وأحكام هامة تتعلق بعوائد الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

المدى %

١١,٥-٦,٥

معدلات الرسملة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

٤/٢ المصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للمخزون وأراضي محتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد الإنجاز (يتبع)

كما هو مبين في إيضاح ٤٧، يستمر كوفيد-١٩ في التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم تنفيذ قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة حيث شهد سوق العقارات مستويات منخفضة بشكل ملحوظ من حجم المعاملات والسيولة. لذلك، عند الوصول إلى تقديرات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، استخدم المقيمون من أطراف أخرى معرفتهم بالسوق وأحكامهم المهنية وعلقوا أهمية أقل على أدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة. في ظل هذه الظروف، هناك درجة أكبر من عدم اليقين مما هو موجود في سوق أكثر نشاطاً في تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للمخزون وأراضي محتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد الإنجاز

يتم الاعتراف بالمخزون والأراضي المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن أعمال تطوير قيد الإنجاز بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار البيع وتكاليف الإكمال والمبالغ المستلمة مقدماً، خطط التطوير وحالة السوق في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق من قبل المجموعة بعد الحصول على إستشارات خارجية مناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما وجدت.

يعتمد تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للأرض المحتفظ بها للبيع على التقييمات الخارجية باستخدام منهجيات وأساليب تقييم متنوعة تأخذ في الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل أسعار البيع المتوقعة وتخطيط الموقع (بما في ذلك التوافق مع المخطط) وتكاليف البناء واسترداد التكاليف، معدلات المبيعات (للمتر المربع) وأسعار الخصم وما إلى ذلك، وجميعها تحتوي على عنصر تقدير وعدم اليقين. إن أسعار البيع المتوقعة لها عدم يقين متأصل بسبب التغيرات في ظروف السوق. قد تختلف تكاليف البناء المتوقعة مع ظروف السوق وقد يتم تقديرها بشكل غير صحيح بسبب التغييرات في تخطيط الموقع أو نمط الإنشاء أو الظروف غير المتوقعة الناشئة أثناء الإنشاء.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزون العقارات المكتملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الموجودة في تاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل المجموعة، بناءً على المعاملات المقارنة التي حددتها المجموعة للعقارات في نفس السوق التي تخدم نفس قطاع العقارات.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق فيما يتعلق بأعمال التطوير قيد التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير عن العقارات المكتملة المماثلة، ناقصاً التكاليف المقدرة لإستكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للأموال، إذا كان ذلك جوهرياً.

الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

يتم تقييم العقارات المصنفة كممتلكات وآلات ومعدات وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز للانخفاض في القيمة عند وجود ما يشير إلى تعرض هذه الموجودات لخسارة انخفاض في القيمة. يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر. يتم تحديد القيمة العادلة لعقارات الفندق المصنفة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات من قبل خبير تقييم عقاري مستقل باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

يتم تحديد التدفقات النقدية بالرجوع إلى أوضاع السوق الحديثة، والأسعار السائدة بنهاية فترة التقارير المالية والاتفاقيات التعاقدية وتقديرات الأعمار الإنتاجية للموجودات ويتم خصمها باستخدام مجموعة من معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم مقارنة صافي القيم الحالية بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة في نهاية كل فترة تقرير مالي سنوي وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨. قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

٥٤

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٥ ممتلكات وآلات ومعدات

أراضي ومباني ألف درهم	سكن عمال ألف درهم	أثاث وتركيبات ألف درهم	آلات وماكينات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	أجهزة حاسب آلي ألف درهم	سيارات ألف درهم	تحسينات على الماجور ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز (إيضاح ٢/٥) ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٦,٦٨٦,٣٠٧	١,٦٥٤,٠٤٧	٦٠٨,٣٩٩	٣٩٢,٢٩٩	١٠١,٧٠١	١٥٣,٢٤٣	٢٢,٩٤٥	٧٠,٠٠٤	٥٠,٩٣٤	٩,٧٣٩,٨٧٩
٢٩,٨١١	٢,٢١١	٣٦,٠٩٨	٦٠٩	٨,٦٤٠	٩,٤٤٤	٣,٢٨٩	١٠,١٤٢	٢٧,٢٧٤	١٢٧,٥١٨
١٠,٧٣٧	-	-	-	-	-	-	-	-	١٠,٧٣٧
-	(٢٢٦,٩٩٠)	(١٣,١٤٨)	(٥,٦١٢)	(٢,٥١٥)	(٣,٧٠٢)	(١,٢٥١)	(٢,٣٨٣)	-	(٢٥٥,٦٠١)
٦,٧٢٦,٨٥٥	١,٤٢٩,٢٦٨	٦٣١,٣٤٩	٣٨٧,٢٩٦	١٠٧,٨٢٦	١٥٨,٩٨٥	٢٤,٩٨٣	٧٧,٧٦٣	٧٨,٢٠٨	٩,٦٢٢,٥٣٣
٢٢,٥١٩	-	١٢,٠٢٥	١٥,٨٦٨	١,٨٥٤	١٣,٣٣٤	٣٥٨	١٩,٢٨٢	١٠,٦٣٧	٩٥,٨٧٧
(٣٧,٦٩٢)	-	(٢)	(٣٢٣,٠٩٣)	-	-	-	-	(١,٨٣٠)	(٣٦٢,٦١٧)
(٩٠,٧٤٦)	-	(١,٨٤١)	-	(٨,١٥٦)	(٢,٦٧٦)	-	(٤,٨٣٠)	-	(١٠٨,٢٤٩)
-	-	(٧٢١)	(١,١٠١)	(٢٤,٤٤١)	(٤)	(٣٥٠)	-	-	(٢٦,٦١٧)
٦,٦٢٠,٩٣٦	١,٤٢٩,٢٦٨	٦٤٠,٨١٠	٧٨,٩٧٠	٧٧,٠٨٣	١٦٩,٦٣٩	٢٤,٩٩١	٩٢,٢١٥	٨٧,٠١٥	٩,٢٢٠,٩٢٧
٣,٦٤٨,٤٣٢	١,٦٢٦,٨٨٧	٥٢٩,٤٣٨	٨٦,٥١٠	٨٦,٧٢٦	١١٩,١٥٧	٢٠,١٨٩	٢١,٥٦٩	-	٦,١٣٨,٩٠٨
١٦٥,٩٠٨	٢,٩٤٢	٤٣,٧٨٨	١٩,٠٧٠	١١,٥٩٣	٩,٥٦٧	٧١٢	١٢,١١٣	-	٢٦٥,٦٩٣
(٣٦,٧٨٧)	٧,٦٠١	-	-	-	-	-	-	-	(٢٩,١٨٦)
(٢,٩٢٨)	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢,٩٢٨)
-	(٢٢٦,٩٨٤)	(١٢,٧٥٥)	(٥,٤٨٧)	(٢,٤٢٥)	(٣,٦٤٦)	(١,٢٠٧)	(٢,٠٤٠)	-	(٢٥٤,٥٤٤)
٣,٧٧٤,٦٢٥	١,٤١٠,٤٤٦	٥٦٠,٤٧١	١٠٠,٠٩٣	٩٥,٨٩٤	١٢٥,٠٧٨	١٩,٦٩٤	٣١,٦٤٢	-	٦,١١٧,٩٤٣
١٦٩,١١٩	١,٨٨٢	٢٨,٣٦٠	٢٣,٨١٠	٦,٥٩٩	١٤,٨١٦	٢,٢١٩	١٣,٥٢٩	-	٢٦٠,٣٣٥
-	١,٣٩٦	-	-	-	-	-	-	-	١,٣٩٦
(٨,٨٣٣)	-	(٢)	(٥٠,٨٩٩)	-	-	-	-	-	(٥٩,٧٣٤)
(٢٤,٤٨٠)	-	(١٠,٧٢)	-	(٤,٨٠٦)	(٥٩٧)	-	(٣,٥٦٠)	-	(٣٤,٥١٥)
-	-	(٧٢١)	(١,٠٩٥)	(٢٣,٨٥٠)	(٤)	(٣٥٠)	-	-	(٢٦,٠٢٠)
٣,٩١٠,٤٣١	١,٤١٣,٧٢٤	٥٨٧,٠٣٦	٧١,٩٠٩	٧٣,٨٣٧	١٣٩,٢٩٣	٢١,٥٦٣	٤١,٦١١	-	٦,٢٥٩,٤٠٤
٢,٧١٠,٥٠٥	١٥,٥٤٤	٥٣,٧٧٤	٧,٠٦١	٣,٢٤٦	٣٠,٣٤٦	٣,٤٢٨	٥٠,٦٠٤	٨٧,٠١٥	٢,٩٦١,٥٢٣
٢,٩٥٢,٢٣٠	١٨,٨٢٢	٧٠,٨٧٨	٢٨٧,٢٠٣	١١,٩٣٢	٣٣,٩٠٧	٥,٢٨٩	٤٦,١٢١	٧٨,٢٠٨	٣,٥٠٤,٥٩٠

التكلفة

في ١ يناير ٢٠١٩

إضافات

تحويلات من/ (إلى) استثمارات عقارية (إيضاح ٧)

استيعادات

في ١ يناير ٢٠٢٠

إضافات

إلغاء الإعتراف من بيع شركات تابعة (إيضاح ٤٦)

إلغاء الإعتراف من بيع أعمال (إيضاح ١/٥)

استيعادات (إيضاح ٣/٥)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة

في ١ يناير ٢٠١٩

المحمل للسنة

الانخفاض في القيمة / (المعكوس) (إيضاح ٢٩)

إلغاء الإعتراف عند التحويل إلى إستثمارات عقارية (إيضاح ٧)

استيعادات

في ١ يناير ٢٠٢٠

المحمل للسنة

الانخفاض في القيمة (إيضاح ٢٩)

إلغاء الإعتراف من بيع شركات تابعة (إيضاح ٤٦)

إلغاء الإعتراف من بيع أعمال (إيضاح ١/٥)

استيعادات (إيضاح ٣/٥)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

القيمة المدرجة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٥ ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

تم تخصيص الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٩,٤٥٩	٧,٠٩١	تكلفة مباشرة
٢٥٦,٢٣٤	٢٥٣,٢٤٤	مصاريف عمومية وإدارية
<u>٢٦٥,٦٩٣</u>	<u>٢٦٠,٣٣٥</u>	

١/٥ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف آخر لبيع أعمال وموجودات فندق ويستن ومنتج أبوظبي للجولف بالإضافة إلى قطعة أرض مجاورة لمنتج أبوظبي للجولف. بلغ إجمالي البدل المخصص لفندق ويستن ومنتج أبوظبي للجولف بناءً على القيمة العادلة النسبية لجميع العقارات ١٣٧,٥٩١ ألف درهم (منها ٢٣,٨٣٧ ألف درهم مستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠). نتج عن البيع ربح من استبعاد بمبلغ ٥٨,٤٣٢ ألف درهم تم إدراجه في الربح أو الخسارة. تم تحويل ملكية هذه العقارات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ عند الانتهاء بشكل مناسب من جميع الشروط الجوهرية السابقة. وبالتالي، تم تحويل السيطرة على هذه الأعمال والموجودات إلى المشتري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٢/٥ تمثل أعمال رأسمالية قيد الإنجاز بشكل رئيسي التكلفة المتكبدة على تطوير وتحسين مرافق الضيافة والترفيه التي كانت قيد الإنجاز في تاريخ التقرير وسيتم تحويلها إلى فئة الأصول ذات الصلة للممتلكات والآلات والمعدات عندما تكون جاهزة للاستخدام المقصود.

٣/٥ خلال السنة، قامت المجموعة ببيع ممتلكات وآلات ومعدات نتج عنها مكسب من الإستهلاك بمبلغ ٥٤ ألف درهم (٢٠١٩: ٢٢,٩٦٤ ألف درهم).

تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات حق استخدام الموجودات فيما يتعلق بعقود إستئجار أراضي بقيمة ٨٦,٦٠٩ ألف درهم (٢٠١٩: ٧١,٧٨٤ ألف درهم). تم تسجيل الاستهلاك المحمل بمبلغ ٣,٨٤٨ ألف درهم مقابل حق استخدام الموجودات خلال السنة (٢٠١٩: ٢,٦٩٢ ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار هو ٣٠ سنة. لم تكن هناك إضافات إلى حق استخدام الموجودات خلال السنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء على عقد الإيجار.

تم رهن بعض الأراضي والمباني كممتلكات والآلات والمعدات كضمان مقابل القروض البنكية كما هو مبين في إيضاح ١٩.

خلال السنة، بالإضافة إلى المراجعة السنوية لانخفاض القيمة ونتيجة لتأثير كوفيد-١٩ كما هو مبين في الإيضاح ٤٧ والذي أدى إلى انخفاض معدلات الإشغال وإغلاق عقارات الضيافة والترفيه بما يتماشى مع قيود الإغلاق التي تفرضها الحكومة، قامت المجموعة بإجراء مراجعة القيمة القابلة للاسترداد لعقارات الضيافة والترفيه، سكن العمال المصنف ضمن الممتلكات والآلات والمعدات. أدت المراجعة إلى انخفاض في القيمة بمبلغ ١,٣٩٦ ألف درهم لسكن العمال (٢٠١٩: صافي عكس انخفاض في القيمة بمبلغ ٢٩,١٨٦ ألف درهم للعقارات الفندقية والضيافة وسكن العمال) (إيضاح ٢٩)، والذي تم تسجيله في الربح أو الخسارة. تستند القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ذات الصلة وممتلكات الضيافة وسكن العمال إلى القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع التي تم تحديدها من قبل مقيم مستقل وتم تحديدها بالرجوع إلى طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام عائد تخارج من ٧,٢١٪ إلى ٩,٠٪ (٢٠١٩: ٧,٣٪ إلى ٩,٠٪) ومعدل خصم ٩,٩٦٪ إلى ١٦,٠٪ (٢٠١٩: ١٠,٠١٪ إلى ١٦,٠٪). لم يتم ملاحظة أي مؤشرات لانخفاض القيمة لأي بنود أخرى من الممتلكات والآلات والمعدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. يسلط الإيضاح ٤ الضوء على عدم اليقين في التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والافتراضات الهامة المستخدمة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٥ ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

كما هو مبين في إيضاح ٤٧، يستمر كوفيد-١٩ في التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم تنفيذ قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة حيث شهد سوق العقارات مستويات منخفضة بشكل ملحوظ من حجم المعاملات والسيولة. لذلك، وللوصول إلى تقديرات القيم العادلة مطروحاً منها تكاليف بيع ممتلكات الضيافة والترفيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، استخدم المقيمون المستقلون معرفتهم بالسوق وحكمهم المهني وأعطوا وزناً أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة. في ظل هذه الظروف، هناك درجة أكبر من عدم اليقين مما هو موجود في سوق أكثر نشاطاً في تقدير القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع.

٦ الموجودات غير الملموسة والشهرة

الشهرة	عقود العملاء	علاقة العملاء	برامج حاسب آلي	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
التكلفة					
في ١ يناير ٢٠١٩	١٧,٨٦٠	١٧٩,٨٠٩	٨٥,٩١٢	٢٨٣,٥٨١	
إضافات	-	-	٦,٤٢٢	٦,٤٢٢	
في ١ يناير ٢٠٢٠	١٧,٨٦٠	١٧٩,٨٠٩	٩٢,٣٣٤	٢٩٠,٠٠٣	
إضافات	-	-	١٤,٠٩٥	١٤,٠٩٥	
تم الاعتراف بها كجزء من إدماج الأعمال (إيضاح ٤٥)	٣,١٥١	-	-	١٢,٢٦٢	
تم إلغاء الاعتراف بها عند خسارة السيطرة على الشركات التابعة (إيضاح ٤٦)	-	(١٧٩,٨٠٩)	-	(١٧٩,٨٠٩)	
إستبعاد أعمال (إيضاح ٥)	(١٧,٧٥٢)	-	(٢٢٠)	(١٧,٩٧٢)	
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣,٢٥٩	-	١٠٦,٢٠٩	١١٨,٥٧٩	
الإطفاء المتراكم					
في ١ يناير ٢٠١٩	-	٥,٦٤٨	٧٩,٨١٦	٨٥,٤٦٤	
المحمل للسنة	-	٨,٣١٣	٤,٠٠٣	١٢,٣١٦	
في ١ يناير ٢٠٢٠	-	١٣,٩٦١	٨٣,٨١٩	٩٧,٧٨٠	
المحمل للسنة	-	٧,٦٨٢	٦,٧٧٥	١٤,٤٥٧	
تم إلغاء الاعتراف بها عند خسارة السيطرة على الشركات التابعة (إيضاح ٤٦)	-	(٢١,٦٤٣)	-	(٢١,٦٤٣)	
إستبعاد أعمال (إيضاح ٥)	-	-	(١٠٠)	(١٠٠)	
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	-	٩٠,٤٩٤	٩٠,٤٩٤	
القيمة المدرجة:					
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣,٢٥٩	-	١٥,٧١٥	٢٨,٠٨٥	
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١٧,٨٦٠	١٦٥,٨٤٨	٨,٥١٥	١٩٢,٢٢٣	

تقوم المجموعة باختبار الشهرة سنوياً لتحديد انخفاض القيمة، أو بشكل أكثر تكراراً إذا كانت هناك مؤشرات بأن الشهرة قد إنخفضت قيمتها. تتعلق الشهرة الرئيسية المعترف بها من قبل المجموعة بالأعمال المجاورة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المكتملة واستثمارات عقارية قيد التطوير. كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

٢٠١٩			٢٠٢٠			
عقارات قيد التطوير	عقارات مكتملة	الإجمالي	عقارات قيد التطوير	عقارات مكتملة	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٦,٤٠٨,٣٠٣	١,٢٨١,٧٤٦	١٥,١٢٦,٥٥٧	١٦,٧٨٢,٤٧٦	٥٥٦,١٩١	١٦,٢٢٦,٢٨٥	الرصيد في بداية السنة
١,٢٢٤,٧٥٨	٥٣,٨٨٣	١,١٧٠,٨٧٥	٦٩,٠١٠	١١,٩٩٧	٥٧,٠١٣	إضافات خلال السنة
(٢٧١,٠٨٠)	-	(٢٧١,٠٨٠)	(٧٢,١١٦)	-	(٧٢,١١٦)	استيعادات
(٣٧٤,٧٥١)	(١٢٨,١١٢)	(٢٤٦,٦٣٩)	(٣٩٩,٨٥٠)	١,٠٠٥	(٤٠٠,٨٥٥)	(خسارة)/ مكسب القيمة العادلة، صافي تحويلات من/(إلى):
٢,٨٤٦	-	٢,٨٤٦	-	-	-	مخزون
(١٣,٦٦٥)	-	(١٣,٦٦٥)	-	-	-	ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)
(٢٠٥,٦٣٥)	(٢٠٥,٦٣٥)	-	٨٣,٣٩٦	-	٨٣,٣٩٦	أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١/٧) (إيضاح ١٣)
١١,٧٠٠	-	١١,٧٠٠	-	-	-	أرض محتفظ بها للبيع
-	(٤٤٥,٦٩١)	٤٤٥,٦٩١	-	-	-	من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة
١٦,٧٨٢,٤٧٦	٥٥٦,١٩١	١٦,٢٢٦,٢٨٥	١٦,٤٦٢,٩١٦	٥٦٩,١٩٣	١٥,٨٩٣,٧٢٣	الرصيد في نهاية السنة

إن كافة الاستثمارات العقارية تقع في الإمارات العربية المتحدة.

١/٧ يمثل ذلك تحويل العقارات من أعمال تطوير قيد الإنجاز نتيجة للتغيير في الاستخدام منذ أن دخلت المجموعة في عقود إيجار تشغيلية مع أطراف أخرى للعقارات عند إكمالها خلال السنة. سجلت المجموعة مكاسب بصادفي قيمة عادلة تبلغ ٣,٣٤٣ ألف درهم عند التحويل.

تشمل الاستثمارات العقارية على حق استخدام الموجودات فيما يتعلق بإستئجار الأراضي بمبلغ ٢٩٠,٤٠٠ ألف درهم (٢٠١٩): ٣٤٩,٨٢٦ ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار هي ٢٥ سنة. خلال السنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء على هذه الإيجارات.

باستثناء بعض الاستثمارات العقارية للمجموعة والتي هي مرهونة كضمان مقابل القروض البنكية، لا يوجد لدى المجموعة قيود على إمكانية تحقيق استثماراتها العقارية (إيضاح ١٩).

تتكون الاستثمارات العقارية قيد التطوير بشكل رئيسي من قطع أراضي قيد التطوير حيث وافقت المجموعة على خطة لتطوير عقارات تجارية وسكنية. يتم تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات باستخدام طريقة القيمة المتبقية.

يتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير بناءً على التقييم الذي تم تنفيذه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. عند تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، فإن الاستخدام الأعلى والأفضل للعقار هو استخدامها الحالي. تم تحديد التقييمات بشكل رئيسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. تم إجراء التقييم بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠؛ وتعتقد الإدارة بأنه لا يوجد تغيرات جوهرية في القيم العادلة للاستثمارات العقارية من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. لم يكن هناك أي تغيير في تقنيات التقييم خلال السنة. للاطلاع على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وعدم اليقين من التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة راجع إيضاح ٤.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لتلك الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية وهي متوافقة مع المبادئ المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣، ويتم تصنيف الاستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات ١، ٢ أو ٣ خلال سنة ٢٠٢٠ أو سنة ٢٠١٩.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية (يتبع)

قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على ١٣ عقار (٢٠١٩: ١٣ عقار) من أكبر الموجودات في محفظة استثماراتها العقارية بإجمالي قيمة ١٣,٥٠٢,٦٠٨ ألف درهم (٢٠١٩: ١٣,٥٠٨,٩٦٠ ألف درهم). يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- قد ينتج عن النقص في معدل الرسملة بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ ٨٩٠,١١٢ ألف درهم (٢٠١٩: ١,٠٣٠,١٤٨ ألف درهم) أو بنسبة ٦,٦٪ (٢٠١٩: ٧,٦٪) في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى نقص بمبلغ ٧٨٥,١٠٨ ألف درهم (٢٠١٩: ٨٣٣,٤٨٠ ألف درهم) أو بنسبة ٥,٨٪ (٢٠١٩: ٦,٢٪) في التقييم؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى زيادة بمبلغ ١,٢٦٢,٤٠٥ ألف درهم (٢٠١٩: ١,٥١٥,٦٥٨ ألف درهم) أو بنسبة ٩,٣٪ (٢٠١٩: ١١,٢٪) في التقييم، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى نقص بمبلغ ١,٢٨٤,٦٣٤ ألف درهم (٢٠١٩: ١,٤٥٠,٧٠١ ألف درهم) أو بنسبة ٩,٥٪ (٢٠١٩: ١٠,٧٪) في التقييم.

تجدر الإشارة إلى أن معدلات الخصم ومعدلات الرسملة تختلف عن معدلات الفائدة التي يتم تطبيقها عادةً على معدلات الاقتراض أو تكلفة الديون قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم التوصل بعناية إلى معدلات الخصم ومعدلات الرسملة من قبل مقيمين مهنيين عند تحديد القيمة العادلة السوقية للعقارات باستخدام عوامل تقييم متعددة. توجد علاقات متداخلة بين المدخلات غير القابلة للملاحظة التي يتم تحديدها بشكل عام وفقاً لظروف السوق. قد يتأثر التقييم بالعلاقات المتداخلة بين اثنين من المدخلات التي لا يمكن ملاحظتهما؛ على سبيل المثال، قد يتم تسوية الزيادة في الإيجار بالزيادة في معدل الرسملة، وبالتالي لن ينتج عن ذلك تأثير على التقييم. وبالمثل، قد ينتج عن الزيادة في الإيجار بالتزامن مع النقص في معدل الرسملة إلى زيادة في القيمة.

بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة من قبل المجموعة من استثماراتها العقارية، والتي تم تأجيرها جميعاً بموجب عقود إيجار تشغيلية، ١,٦٣٢,٨٦١ ألف درهم (٢٠١٩: ١,٧١٩,٢٤٠ ألف درهم) وبلغت تكلفة التشغيل المباشرة المتعلقة بهذه العقارات ٣٢٥,٧٢٥ ألف درهم (٢٠١٩: ٣٤٤,٣٦٠ ألف درهم).

تتكون الاستثمارات العقارية المكتملة من الفئات العامة التالية:

- عقارات للبيع بالتجزئة: تتألف من مراكز التسوق ومساحات التجزئة المجتمعية
- العقارات التجارية: تتكون من عقارات مؤجرة كمكاتب
- العقارات السكنية: تتكون من عقارات مؤجرة كوحدات سكنية

تبلغ المكاسب والخسائر المدرجة في الربح أو الخسارة لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ٣٩٩,٨٥٠ ألف درهم (٢٠١٩: ٣٧٤,٧٥١ ألف درهم) ويتم عرضها في الربح أو الخسارة ضمن بند "خسائر القيمة العادلة على الاستثمارات العقارية، صافي".

تعود جميع المكاسب والخسائر المدرجة في الربح أو الخسارة لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة إلى التغيرات في المكاسب أو الخسائر غير المحققة المتعلقة بالاستثمارات العقارية (مكتملة وقيد التطوير) المحتفظ بها في نهاية فترة التقرير. خلال السنة، قامت المجموعة أيضاً ببيع إستثمارات عقارية سكنية وحققت صافي ربح بمبلغ ٤,٣٩٦ ألف درهم (٢٠١٩: ٢٣,٨٥٦ ألف درهم) والذي تم إدراجه في الربح أو الخسارة ضمن بند "مكسب من استبعاد إستثمارات عقارية".

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

٥٩

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٨ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

الجهة المستثمر فيها	نسبة الملكية	نسبة التصويت	مكان التسجيل	الأنشطة الرئيسية	في ١ يناير ٢٠٢٠ ألف درهم	حصة في ربح/(خسارة) السنة الحالية ألف درهم	إنخفاض القيمة (إيضاح ٢/٨) ألف درهم	توزيعات أرباح مستلمة ألف درهم	توزيع إلى الحساب الجاري ألف درهم	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ألف درهم
شركات زميلة										
أبوظبي للتمويل ش.م.ع.	%٣٢	%٣٢	أبوظبي	شركة تمويل	١٤٧,٥٣٢	٥٨٠	(٧٠,٩٩٠)	-	-	٧٧,١٢٢
السديرة للاستثمارات العقارات ذ.م.م.	%٣٠	%٣٠	أبوظبي	عقارات	٢٤,٩٢٧	(١,٣٨٣)	-	-	-	٢٣,٥٤٤
ديماركو للأنظمة الإلكترونية ذ.م.م. (غير عاملة)	%٣٤	%٣٤	أبوظبي	خدمة تبريد	-	-	-	-	-	-
بنية ذ.م.م.	%٣٣	%٣٣	أبوظبي	المناطق	-	-	-	-	-	-
اسكندر القابضة المحدودة (إيضاح ١/٨)	%١٩	%١٩	جزر كايمان	إدارة المشاريع عقارات	٦,٠٨٦	-	-	-	-	٦,٠٨٦
					١٧٨,٥٤٥	(٨٠٣)	(٧٠,٩٩٠)	-	-	١٠٦,٧٥٢
مشاريع مشتركة										
الدار بيسكس ذ.م.م. (قيد التصفية) (إيضاح ٣/٨)	%٥١	%٥٠	أبوظبي	مقاولات	١٦,٣٨٨	٩٤	-	-	-	١٦,٤٨٢
الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م. (قيد التصفية)	%٥٠	%٥٠	أبوظبي	إدارة المرافق	٤,٠٤٦	١٠٩	-	(٣,٥٠٠)	-	٦٥٥
رويال هاوس ذ.م.م.	%٥٠	%٥٠	أبوظبي	تشغيل الفنادق	-	(٩,٢٧٥)	-	-	٩,٢٧٥	-
جلاكسي لمواد البناء ذ.م.م. (قيد التصفية)	%٤٥	%٥٠	أبوظبي	مواد البناء	-	-	-	-	-	-
					٢٠,٤٣٤	(٩,٠٧٢)	-	(٣,٥٠٠)	٩,٢٧٥	١٧,١٣٧
					١٩٨,٩٧٩	(٩,٨٧٥)	(٧٠,٩٩٠)	(٣,٥٠٠)	٩,٢٧٥	١٢٣,٨٨٩

١/٨ تم تصنيف اسكندر القابضة المحدودة كشركة زميلة للمجموعة على الرغم من أن المجموعة تمتلك حصة بنسبة ١٩٪، حيث تتمتع المجموعة بنفوذ كبير بحكم حقها التعاقد في تعيين ٢ من أصل ٦ أعضاء في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها.

٢/٨ راجع إيضاح ٢٩.

٣/٨ تحتفظ المجموعة بحصة تبلغ ٥١٪ في الدار بيسكس ذ.م.م، ومع ذلك تتطلب شروط اتفاقية المشروع المشترك موافقة بالإجماع من المساهمين على جميع أمور الاحتياطات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٨ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة فيما يتعلق بالشركات الزميلة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
٢,٠١٥,٣٦٥ (١,٤٦١,١٢٢)	٢,٠١٩,٤٦٣ (١,٤٦٧,٩٤٨)	إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات
٥٥٤,٢٤٣	٥٥١,٥١٥	صافي الموجودات
١٧٨,٥٤٥	١٠٦,٧٥٢	حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة
٩٣,٨٤٩	٥٩,٠٠٧	إجمالي الإيرادات
٤,٩٨٠	(٤,٣١٥)	إجمالي (الخسارة)/ الربح للسنة

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة المتعلقة بالمشاريع المشتركة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
١٣٦,٩٨٥ (٢٨٥,٧٤٩)	١٠٠,٠٧١ (٢٧٣,٨٥٢)	إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات
(١٤٨,٧٦٤)	(١٧٣,٧٨١)	صافي المطلوبات
٢٠,٤٣٤	١٧,١٣٧	حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة
٣٥,٥٤٠	١٣,٠٣٥	إجمالي الإيرادات
(٢٣,٦٥٠)	(١٨,٠١٧)	إجمالي الخسارة للسنة
		<u>الحصة في الخسائر:</u>
(٣,٥٢٨)	(١,٧٥٩)	الحصة غير المعترف بها من خسارة شركة زميلة للسنة
(٢٩,٧٢٩)	(٣١,٤٨٨)	خسارة الحصة المتراكمة في شركة زميلة

لقد توقفت الشركة عن الاعتراف بحصة الخسائر من بعض الشركات الزميلة حيث أن الشركة ليس لديها أي التزام قانوني أو إستدلالي.

يتم المحاسبة عن جميع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة كما هو مبين في السياسات المحاسبية للمجموعة في إيضاح ٦/٣.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٨ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

الخسائر المعدلة مقابل الذمم المدينة

أخذت الشركة بالإعتبار أن مبلغ الذمم المدينة من أحد المشاريع المشتركة (رويال هاوس ذ.م.م.) هو جزء من حصة الشركة في المشروع المشترك، وبالتالي فإن الخسائر المعترف بها باستخدام طريقة حقوق الملكية التي تتجاوز استثمارات المجموعة في الأسهم العادية البالغة ٩,٢٧٥ ألف درهم (٢٠١٩: ١٠,٥٠٠ ألف درهم) تم تسجيلها على ذمم المجموعة من المشروع المشترك.

إستبعاد مشاريع مشتركة

اعتبارًا من ١ مارس ٢٠١٩، أبرمت الشركة إطار اتفاقية فيما يتعلق بتحويل الأسهم حيث:

- استحوذت الشركة على حصة إضافية بنسبة ٥٠٪ في شركة الدار الاتحاد للاستثمارات العقارية ذ.م.م. وشركة الدار الاتحاد الأولى للاستثمارات العقارية ذ.م.م. مما نتج عنها إمتلاك كامل رأس المال في هذه المنشآت. لم تستوفي المنشآت التي تم الإستحواذ عليها تعريف الاعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ - إندماج الأعمال وبالتالي تم احتسابها كإستحواذ على موجودات اعتبارًا من ١ مارس ٢٠١٩؛ و
- قامت الشركة ببيع كامل حصتها البالغة ٥٠٪ في شركة الدار الاتحاد للتطوير ذ.م.م.، وهي مشروع مشترك.

نتج عن المعاملة المذكورة أعلاه إلغاء الإستثمار في المشاريع المشتركة التي تم إحتسابها باستخدام طريقة حقوق الملكية البالغة ٧٧١,٩٧٦ ألف درهم. وفقًا للاتفاقية، سوف تحصل المجموعة على أصل إضافي بمبلغ ٣٠,٠٠٠ ألف درهم. تحملت المجموعة كذلك قروض بنكية في المنشآت المستحوذ عليها بمبلغ ٥٠٧,٦٠١ ألف درهم. نتيجة للمعاملة المذكورة أعلاه، قامت المجموعة كذلك بإعادة تحويل احتياطي التحوط إلى الربح أو الخسارة الموحد والذي سجلته شركة الدار الاتحاد للاستثمارات العقارية ذ.م.م. كما في تاريخ المعاملة والبالغ ١,٧١٧ ألف درهم (إيضاح ٢٣).

خلال سنة ٢٠١٨، قامت الشركة ببيع أحد إستثماراتها في مشروع مشترك. وفقًا للاتفاقية، يحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي طارئ بناءً على أداء الشركة المستثمر فيها. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغت القيمة العادلة للبدل الطارئ لا شيء حيث أن تدفق المنافع الاقتصادية غير مؤكد. إن إجمالي المبالغ المتعاقد عليها للبدل الطارئ هو ٨٢,٠٠٠ ألف درهم.

٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٠,٠٠٠	٣٧,٥٠٠	إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة
١٥,٢٠٢	١٦,٤٠٥	إستثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة
<u>٥٥,٢٠٢</u>	<u>٥٣,٩٠٥</u>	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (يتبع)

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٦,١١٦	٥٥,٢٠٢	في ١ يناير
٢,٤٥٢	-	إضافات
(٤,٩٦٢)	(١,٢٩٧)	خسارة إعادة التقييم، صافي
(٧,٦٠٥)	-	استرداد رأس المال
(٣٠,٧٩٩)	-	إستبعاد
٥٥,٢٠٢	٥٣,٩٠٥	في ٣١ ديسمبر

خلال السنة، بلغت إيرادات أنصبة الأرباح المستلمة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ١,٤٠٠ ألف درهم (٢٠١٩: ١,٤٠٠ ألف درهم).

خلال سنة ٢٠١٩، قامت المجموعة ببيع استثمارات في أوراق مالية دولية غير مدرجة بقيمة عادلة تبلغ ٣٠,٧٩٩ ألف درهم. تم إعادة تصنيف رصيد احتياطي إعادة تقييم الاستثمار الدائن بمبلغ ١٠,٣٢٨ ألف درهم إلى أرباح مستتبة.

١٠ موجودات العقود ومطلوبات العقود

عندما تتجاوز تكاليف العقد المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى الأرباح المعترف بها مطروحاً منها الخسائر المعترف بها الفواتير المرحلية، يتم إظهار الفائض كموجودات عقود. بالنسبة للعقود التي تتجاوز فيها الفواتير المرحلية تكاليف العقد المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى الأرباح المعترف بها ناقصاً الخسائر المعترف بها، يتم إظهار الفائض كالتزامات عقود. يتم إدراج المبالغ المستلمة قبل تنفيذ الأعمال ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد ضمن المطلوبات "كدفعات مقدماً من العملاء". يتم إدراج المبالغ عن الأعمال المنجزة والتي لم يتم إصدار فواتير بها للعميل في بيان المركز المالي الموحد ضمن الموجودات كإجمالي مستحق من العملاء. عند إصدار الفواتير، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كموجودات عقود إلى ذمم مدينة تجارية.

١/١٠ موجودات العقود

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٩٨٧,٦٢٩	١,٠١٧,٨٦٦	موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود بيع العقارات
٤٩,٣٩٧	-	موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود إنشاء الموجودات
٢,٠٣٧,٠٢٦	١,٠١٧,٨٦٦	

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير ناتجة من عقود بيع العقارات. إن هذه العقود لها التزامات أداء متبقية (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) بإجمالي مبلغ ٣,٤٦٩,٠٠٠ ألف درهم (٢٠١٩: ٤,٣٦٨,٠٠٠ ألف درهم) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى ٣ إلى ٥ سنوات. إن المبلغ القائم مضمون بالكامل مقابل وحدات الملكية ذات العلاقة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

١٠ موجودات العقود ومطلوبات العقود (يتبع)

٢/١٠ مطلوبات العقود

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
(١٠,٠٥٥)	(٦٥,٧١٠)	مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود بيع العقارات
(٥٠٠,٦٧٠)	(١٨٤,٧٨٧)	مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود إنشاء الموجودات
<u>(٥١٠,٧٢٥)</u>	<u>(٢٥٠,٤٩٧)</u>	

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود المقاولات. إن هذه العقود لها التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) بإجمالي مبلغ ٢,٠٨٠,١٥٩ ألف درهم (٢٠١٩: ٣,٧١٩,٥١٩ ألف درهم) والتي من المتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى ٣ إلى ٥ سنوات.

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
١٤١,٩٨٥	١٣٧,٢٢٦	الجزء غير المتداول
١٧٤,٥٩٧	١٧٦,٤٧٦	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح ٣/١١)
٧٣,٦٠١	٨٣,٤٣٠	مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (٥/١١) أخرى
<u>٣٩٠,١٨٣</u>	<u>٣٩٧,١٣٢</u>	
(١٥١,٢٥٧)	(١٥٨,٨١١)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٦/١١)
<u>٢٣٨,٩٢٦</u>	<u>٢٣٨,٣٢١</u>	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	الجزء المتداول
٣,٠٥٩,٣٨٥	٢,٢٨٤,١٥٦	ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١/١١)
٢٤٨,٨٣١	١٣٨,٩٩٠	تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح ٢/١١)
٩,٠٩٩	٦,٩٣٨	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح ٣/١١)
٩٧,٤٠٨	٤٤٠,٩٠٧	ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح ٤/١١)
٢٦,٢٧٢	٢٥,٨٨٩	مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح ٥/١١)
٥٩٠,٢٥١	٨٦٨,٣٢٠	سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً
٢٠,٢٣٢	٣٢,٧٦٧	فوائد مستحقة
٩٩٩,٥٦٠	—	ذمم مدينة متعلقة ببيع شركات تابعة وأعمال (إيضاحات ٥ و ٤٦)
٦٠٢,١٣٨	٦٤٩,٧٣٧	أخرى
٥,٦٥٣,١٧٦	٤,٤٤٧,٧٠٤	
(٢٠٥,٥٦١)	(٢٧٣,٣٧٠)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٦/١١)
٥,٤٤٧,٦١٥	٤,١٧٤,٣٣٤	

١/١١ ذمم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة التجارية غالباً المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات والإيرادات من عقود الإنشاء. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كانت ١٦٪ من الذمم المدينة التجارية (٢٠١٩: ٢١٪ من الذمم المدينة التجارية) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء (٢٠١٩: خمسة عملاء). تم تخفيف تركيز مخاطر الائتمان في بعض الحالات حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون الدفعات جوهريّة، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	الذمم المدينة التجارية
٣,٠٥٩,٣٨٥	٢,٢٨٤,١٥٦	ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح ٦/١١)
(١٨٩,٤٣٠)	(٢٥٧,٢٣٩)	
٢,٨٦٩,٩٥٥	٢,٠٢٦,٩١٧	

يتم تحميل فائدة بنسبة ١٢٪ سنوياً على المبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

١/١١ ذمم مدينة تجارية (يتبع)

إن أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة هي كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٧٥,٢١٦	١,٨٨٨,٠٥٤	غير مستحقة السداد
٣٨٦,٤٠١	٣٢٣,٤٨٠	مستحقة الدفع (حتى ١٨٠ يوماً)
٦٦٥,٣٠٠	٦٥٨,٤٢١	مستحقة الدفع (أكثر من ١٨٠ يوماً)
٢,٠٢٦,٩١٧	٢,٨٦٩,٩٥٥	

٢/١١ تكاليف قابلة للاسترداد

تمثل التكاليف القابلة للاسترداد تكاليف مكتبة نيابة عن حكومة أبوظبي متعلقة بإنشاء البنية التحتية لعدة مشاريع وتطوير مشاريع عقارية.

٣/١١ ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات		الحد الأدنى للمدفوعات		
٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٦,٩٣٨	٩,٠٩٩	١٣,٧٣٧	١٨,٢٢٣	مبالغ مدينة من تمويل مشاريع:
٢٤,٩٥٩	٢٣,٢٨٧	٦٠,١٢٠	٥٩,٣٧٠	خلال سنة واحدة
١١٧,٠٢٦	١١٣,٩٣٩	٢٣٩,٢٠١	٢٢٤,٩٥٢	في السنة الثانية إلى الخامسة
				بعد خمس سنوات
١٤٨,٩٢٣	١٤٦,٣٢٥	٣١٣,٠٥٨	٣٠٢,٥٤٥	
-	-	(١٦٤,١٣٥)	(١٥٦,٢٢٠)	ناقصاً: إيرادات تمويل غير مكتسبة
١٤٨,٩٢٣	١٤٦,٣٢٥	١٤٨,٩٢٣	١٤٦,٣٢٥	القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات المستحقة

٤/١١ ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

تمثل الذمم المدينة من حكومة أبوظبي المبالغ المستحقة مقابل البنية التحتية التي تم تسليمها وقطع الأراضي التي تم بيعها.

٥/١١ ذمم مدينة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

متداولة		غير متداولة		
٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢٥,٨٨٩	٢٦,٢٧٣	١٧٤,٥٩٧	١٧٦,٤٧٦	إجمالي الذمم المدينة
(١٦,١٣٠)	(١٦,١٣١)	(١٥١,٢٥٨)	(١٥٨,٨١١)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٩,٧٥٩	١٠,١٤٢	٢٣,٣٣٩	١٧,٦٦٥	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

٦/١١ مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

كانت الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة كما يلي:

الذمم المدينة التجارية

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
٣١٣,٣٦٧	٢٥٧,٢٣٩	الرصيد في بداية السنة
٦١,٠٧٨	٣٣,٦٤٠	المحمل للسنة (إيضاح ٢٩)
(١١٧,٢٠٦)	(١٠١,٤٤٩)	شطب مخصص، صافي
<u>٢٥٧,٢٣٩</u>	<u>١٨٩,٤٣٠</u>	الرصيد في نهاية السنة (إيضاح ١/١١)

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
١١٣,٨٣٥	١٦٧,٣٨٨	الرصيد في بداية السنة
٥٣,٥٥٣	٧,٥٥٤	المحمل للسنة
<u>١٦٧,٣٨٨</u>	<u>١٧٤,٩٤٢</u>	الرصيد في نهاية السنة (إيضاح ٥/١١)

تقوم المجموعة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة التجارية والأخرى باستخدام النهج المبسط. من أجل تحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تم تصنيف كافة المدينين إلى أربع فئات كما تم تحديد نسبة خسارة الائتمان المتوقعة لكل فئة باستخدام مصفوفة المخصص:

- الفئة الأولى - الشركات الحكومية (٠٪)؛
- الفئة الثانية - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (١٪ إلى ٢٠٪)؛
- الفئة الثالثة - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المرتفعة (٢٠٪ إلى ٦٠٪)؛ و
- الفئة الرابعة - المدينون في وضع التعثر (١٠٠٪).

تم تعديل هذه الفئات لعوامل خاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من التوجه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقارير المالية، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود، عند الحاجة.

خلال السنة، قامت المجموعة بإعادة تقييم خسائر الائتمان المتوقعة لتأثير كوفيد - ١٩ بشكل رئيسي الاضطرابات التشغيلية التي يواجهها المستأجرون، التقلبات في الظروف الاقتصادية المحتملة، وحدث حالات التخلف عن السداد، وما إلى ذلك، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة مخاطر الطرف المقابل (مخاطر التخلف عن السداد) من المستأجرين والعملاء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

٦/١١ مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (يتبع)

إذا كانت معدلات خسائر الائتمان المتوقعة في كل مرة أعلى (أقل) بنسبة ٠,٥٪ كما في ٣١ ديسمبر، فإن مخصص الخسارة في الذمم المدينة التجارية سيكون أعلى أو أقل كما يلي:

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
٨٢٠	-	غير مستحقة السداد
٢,٥٩٩	٧١٥	مستحقة السداد (حتى ١٨٠ يوماً)
٩,٤٤٣	٨,٧٥٧	مستحقة السداد (أكثر من ١٨٠ يوماً)
١٢,٨٦٢	٩,٤٧٢	

١٢ أراضي محتفظ بها للبيع

تمثل الأراضي المحتفظ بها للبيع قطع أراضي مخصصة للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية. إذا قررت الإدارة استخدام قطع الأرض هذه من أجل التطوير، يتم تحويل قطع الأرض هذه إما إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز أو إلى إستثمارات عقارية قيد التطوير عند إطلاق المشاريع المعنية. كانت الحركة على الأراضي المحتفظ بها للبيع خلال السنة كما يلي:

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
٣,٨٠٦,٠٧١	٤,٧٩٦,٩٦٧	الرصيد في بداية السنة
٢,٧٠٣,٠١٧	٥١,٩٨١	إضافات خلال السنة
(٩١٠,٣٤٥)	-	التبادل خلال السنة (إيضاح ٣٣)
(٣٢,١٠٦)	(٩٧,٦١٦)	تم الاعتراف بها في تكلفة العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)
(٢٣٣,٠٧٩)	٣٧,٣٢٠	محولة من/ (إلى) أعمال تطوير قيد الإنجاز خلال السنة (إيضاح ١٣)
(١١,٧٠٠)	-	تحويل إلى إستثمارات عقارية خلال السنة
(٥٢٤,٨٩١)	-	شطب إلى صافي القيمة القابلة للتحقق (إيضاح ٣٣)
٤,٧٩٦,٩٦٧	٤,٧٨٨,٦٥٢	الرصيد في نهاية السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق لأراضيها المحتفظ بها للبيع وسجلت شطب بقيمة لا شيء (٢٠١٩: ٥٢٤,٨٩١ ألف درهم) (إيضاح ٣٣). تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقق إلى أكثر الأدلة الموثوقة المتوفرة في تاريخ التقرير، المبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الاعتيادية. إن هذه التقديرات تأخذ في الاعتبار أيضاً الغرض من الاحتفاظ بالمخزون. يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للأرض المحتفظ بها للبيع إلى تقييمات خارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم متنوعة (إيضاح ٤).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

١٣ أعمال تطوير قيد الإنجاز

تمثل أعمال تطوير قيد الإنجاز تكاليف التطوير والبناء المتكبدة على العقارات التي يتم بناؤها من أجل البيع في سياق الأعمال الاعتيادية. تتوقع المجموعة استكمال أغلبية أعمال التطوير قيد الإنجاز في فترة التقرير القادمة.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٢,٥٤٦,٩٧٢	٢,٤٧٣,٣٧٤	الرصيد في بداية السنة
٢,٥٥٦,١٥٦	٢,٥٧١,٩٧٦	تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة
(١,٦٠٠,٤٦٩)	(١,٦٩٣,٧٧٦)	معترف بها في تكاليف العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)
—	(٧٧٢,١٩٧)	التبادل خلال السنة (إيضاح ٣٣)
(٢٧,٥٢٠)	(١٦,٥٠٣)	شطب تكاليف مشروع (إيضاح ٢٩)
(٧٤,٤٤١)	—	تخفيض في القيمة (إيضاح ٢٩)
		تحويلات من/ (إلى):
(٣٧,٣٢٠)	٢٣٣,٠٧٩	أرض محتفظ بها للبيع (إيضاح ١٢)
(٥٦٣,٥٥٥)	(٤٥٤,٦١٦)	مخزون (إيضاح ١٤)
(٨٠,٠٥٣)	٢٠٥,٦٣٥	إستثمارات عقارية (إيضاح ٧)
٢,٧١٩,٧٧٠	٢,٥٤٦,٩٧٢	الرصيد في نهاية السنة

تقع جميع أعمال التطوير قيد الإنجاز في دولة الإمارات العربية المتحدة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لأعمال التطوير قيد الإنجاز وسجلت تخفيض في القيمة بمبلغ ٧٤,٤٤١ ألف درهم (٢٠١٩: لا شيء) فيما يتعلق بأحد مشاريع التطوير التنموية قيد الإنجاز. تستند تقديرات صافي القيم الممكن تحقيقها على الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ الذي من المتوقع أن تحققه المجموعة في سياق أعمالها العادية. تأخذ هذه التقديرات كذلك في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بالمخزون.

فيما يتعلق بأعمال التطوير قيد الإنجاز قامت المجموعة بتحليل حساسية صافي القيمة الممكن تحقيقها للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. استخدمت المجموعة معدل رسملة بنسبة ٧,٤٪. سيؤدي الانخفاض بمقدار ٥٠ نقطة أساس في معدل الرسملة إلى زيادة بمبلغ ٣٣,٤٠٠ ألف درهم (٢٠١٩: لا شيء)، في حين أن الزيادة في معدلات الرسملة بمقدار ٥٠ نقطة أساس في التقييم ستؤدي إلى انخفاض بمبلغ ٢٩,١٠٠ ألف درهم (٢٠١٩: لا شيء).

١٤ المخزون

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٨٤٨,٧١٦	١,٠٠٥,٤٩٩	عقارات مكتملة
٤٣,٥٧٢	٤٧,٢٨٧	مخزون تشغيلي آخر
٨٩٢,٢٨٨	١,٠٥٢,٧٨٦	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

١٤ المخزون (يتبع)

خلال السنة، تم تحويل عقارات بقيمة إجمالية بلغت ٥٦٣,٥٥٥ ألف درهم (٢٠١٩: ٤٥٤,٦١٦ ألف درهم) إلى المخزون من أعمال تطوير قيد الإنجاز عند اكتمالها (إيضاح ١٣).

خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ ٧٠٤,١٦٦ ألف درهم كتكاليف مباشرة (٢٠١٩: ٩٠,٥٣٩ ألف درهم). يقع مخزون العقارات المكتملة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

خلال السنة، تماشياً مع شروط اتفاقيات البيع والشراء لمشاريع التطوير، قامت المجموعة بالإستحواذ على عقارات بقيمة عادلة بمبلغ ١٠٨,٤٠٥ ألف درهم (٢٠١٩: ٢٤٨,٤٨٥ ألف درهم) نتيجة عدم الأداء التعاقدى لأطراف محددة. تم تصنيف هذه العقارات كمخزون بناءً على طبيعتها.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لمخزونها واستنتجت إلى عدم الحاجة إلى تعديل إضافي فيما يتعلق بمقارنة القيمة المدرجة للمخزون مع صافي القيمة الممكن تحقيقها.

١٥ النقد ومرادفات النقد

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
٣,١٦١,٣٢٧	٣,٨١٩,٩٥٩	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٢,٥٢٤,٩١٥	١,٦٧٧,٨٥٩	ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك
٥,٦٨٦,٢٤٢	٥,٤٩٧,٨١٨	نقد وأرصدة لدى البنوك
(٢٩١,٥٤٤)	(٧٠١,٤١٤)	ودائع قصيرة الأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(٣,١٠٤,٥٨٦)	(٢,٢٠٩,٩١٩)	أرصدة مقيدة لدى البنوك
٢,٢٩٠,١١٢	٢,٥٨٦,٤٨٥	النقد ومرادفات النقد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة ٥٧٠,٧٦٨ ألف درهم (٢٠١٩: ٦٥٠,٩٦٨ ألف درهم) ضمن الأرصدة لدى البنوك الخاصة بالمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى. تتضمن الأرصدة المقيدة لدى الأرصدة لدى البنوك ونقد أرصدة بقيمة ١,٣٥٠,٧٩١ ألف درهم (٢٠١٩: ٨٣٤,٠٨٠ ألف درهم) والتي تم إيداعها في حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة النقدية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية المحتفظ بها مقابل مشاريع حكومية وذمم توزيعات الأرباح الدائنة والتي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل خلال السنة ما بين ٠,٠٠٣٣٪ و ١,٤٣٪ (٢٠١٩: ٠,٤٪ و ٣,٥٥٪) سنوياً. تم إيداع كافة الودائع البنكية لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١٦ رأس المال

يتكون رأس المال من ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣ (٢٠١٩: ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣) سهم عادي مصرح به صادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

١٧ الاحتياطات

الاحتياطي النظامي

وفقا للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح الشركة إلى احتياطي نظامي غير قابل للتوزيع. قد يتم إيقاف إجراء هذه التحويلات عندما يبلغ الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المدفوع. باعتبار أن الاحتياطي قد بلغ ٥٠٪ من رأس المال المدفوع، قامت الشركة بإيقاف التحويلات.

احتياطي تحوط التدفقات النقدية

يمثل ذلك الجزء الفعال من حركات القيمة العادلة لعقود مقايضة أسعار الفائدة التي تم تحديدها من قبل المجموعة كأدوات تحوط لتحوطات التدفق النقدي.

احتياطي إعادة تقييم استثمار

يمثل احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات صافي المكاسب أو الخسائر التي لم يتم إصدارها والمُعترف بها في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

١٨ صكوك غير قابلة للتحويل

إصدار صكوك في سنة ٢٠١٨:

في ١ أكتوبر ٢٠١٨، أصدرت الدار للصكوك المحدودة، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وشركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل ("صكوك رقم ١") بإجمالي قيمة تبلغ ١,٨٣٦,٧٥٠ ألف درهم (٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار). تحمل الصكوك رقم ١ معدل ربح بنسبة ٤,٧٥٠٪ سنوياً يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في سبتمبر ٢٠٢٥.

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
١,٨٣٦,٧٥٠	١,٨٣٦,٧٥٠	متحصلات من الإصدار
(٢٦,٣١٩)	(٢١,٧٢٦)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
٢٢,٥٣٨	٢٢,٧٨١	الأرباح المستحقة
١,٨٣٢,٩٦٩	١,٨٣٧,٨٠٥	القيمة المدرجة
(٢٢,٥٣٨)	(٢٢,٧٨١)	ناقصاً: الجزء المتداول
١,٨١٠,٤٣١	١,٨١٥,٠٢٤	الجزء غير المتداول

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

١٨ صكوك غير قابلة للتحويل (يتبع)

إصدار صكوك في سنة ٢٠١٩:

في ٢٢ أكتوبر ٢٠١٩، أصدرت الدار للصكوك المحدودة (رقم ٢)، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايم وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل ("صكوك رقم ٢") بإجمالي قيمة تبلغ ١,٨٣٦,٧٥٠ ألف درهم (٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار). تحمل الصكوك رقم ٢ معدل ربح بنسبة ٣,٨٧٥٪ سنوياً يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في أكتوبر ٢٠٢٩.

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
١,٨٣٦,٧٥٠	١,٨٣٦,٧٥٠	متحصلات من الإصدار
(١٩,٠٦٨)	(١٧,٠٩٠)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
١٣,٨٣٩	١٣,٦٤٢	الأرباح المستحقة
١,٨٣١,٥٢١	١,٨٣٣,٣٠٢	القيمة المدرجة
(١٣,٨٣٩)	(١٣,٦٤٢)	ناقصاً: الجزء المتداول
١,٨١٧,٦٨٢	١,٨١٩,٦٦٠	الجزء غير المتداول
٣,٦٢٨,١١٣	٣,٦٣٤,٦٨٤	إجمالي الجزء غير المتداول
٣٦,٣٧٧	٣٦,٤٢٣	إجمالي الجزء المتداول

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

١٩ قروض بنكية

				المبلغ القائم		
الغرض	تاريخ الاستحقاق	معدل الفائدة	التأمين	الاجمالي ألف درهم	غير متداول ألف درهم	متداول ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠						
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٥	اييور ذات الصلة + ١,٠٠%	مؤمن	٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٣	اييور ذات الصلة + ١,٠٠%	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	ديسمبر ٢٠٢٢	اييور ذات الصلة + ١,٠٠%	غير مؤمن	١,٠١٤,٥٠٠	٩٥٢,٠٠٠	٦٢,٥٠٠
أهداف تجارية عامة	أغسطس ٢٠٢١	لييور دولار أمريكي ذو صلة + ١,٢٥%	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠,٠٠٠
أهداف تجارية عامة	أغسطس ٢٠٢٣	اييور ذات الصلة + ١,٠٠%	مؤمن	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	أغسطس ٢٠٢٣	لييور دولار أمريكي ذات صلة + ١,٣٠%	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٣	اييور ذات الصلة + ١,٠٠%	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٥	اييور ذات الصلة + ١,٠٠%	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-
				(٧,٦٠٨)	(٧,٦٠٨)	-
				٧,١٦٢	-	٧,١٦٢
				٤,٣٣٤,٠٥٤	٣,٧٦٤,٣٩٢	٥٦٩,٦٦٢
٣١ ديسمبر ٢٠١٩						
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٣	اييور ذات الصلة + ١,٥٠%	مؤمن	٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٣	اييور ذات الصلة + ١,٠٠%	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	ديسمبر ٢٠٢٢	اييور ذات الصلة + ١,٠٠%	غير مؤمن	١,٦٦٤,٥٠٠	١,٦٠٢,٠٠٠	٦٢,٥٠٠
أهداف تجارية عامة	أغسطس ٢٠٢١	لييور دولار أمريكي ذو صلة + ١,٢٥%	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	أغسطس ٢٠٢٣	اييور ذات الصلة + ١,٠٠%	مؤمن	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	أغسطس ٢٠٢٣	لييور دولار أمريكي ذات صلة + ١,٣٠%	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٣	اييور ذات الصلة + ١,٠٠%	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-
				(١٤,٥٨٣)	(١٤,٥٨٣)	-
				١٢,٧٢٦	-	١٢,٧٢٦
				٤,٤٨٢,٦٤٣	٤,٤٠٧,٤١٧	٧٥,٢٢٦

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

١٩ قروض بنكية (يتبع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كان لدى المجموعة ٤,٠١ مليار درهم من التسهيلات الائتمانية المتجددة غير المسحوبة والملتزمة على شكل اتفاقيات ثنائية مع مؤسستين ماليتين مستحقة بقيمة ٣,٧٧ مليار درهم في ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٤٠ مليون درهم في مارس ٢٠٢٣. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بقيت هذه التسهيلات ملتزمة وغير مسحوبة. علاوة على ذلك، في ٣١ مارس ٢٠٢٠، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيلات إسلامية جديدة بقيمة ٥٠٠ مليون درهم مع مؤسسة مالية. يتم تسعير التسهيلات بهامش ١٪ زيادة على إيور ذي الصلة وينتهي في الذكرى الخامسة لتاريخ التوقيع. تم استخدام هذا التسهيل بالكامل في ١ أبريل ٢٠٢٠.

في مايو ٢٠١٨، دخلت المجموعة في معاملة مع مؤسسة مالية بقيمة ٥,٠٠٠,٠٠٠ ألف درهم ("التسهيل الائتماني المتجدد"). يشتمل التسهيل الائتماني المتجدد على اقتراض مضمون مقابل وديعة لدى نفس المؤسسة المالية تماشياً مع وثائق التسهيل. توفر مستندات التسهيلات حقاً للمقرض حيث أذنت المجموعة وتوجهت للمؤسسة المالية بمقاصة الوديعة وأي فوائد مستحقة مقابل أي مبلغ مستحق الدفع من قبل المجموعة. استوفى الترتيب متطلبات المقاصة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢/الأدوات المالية: العرض لأن المجموعة لها حق قابل للنفاذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتتوي المجموعة التسوية على أساس صافي أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزامات في وقت واحد. أدى ذلك إلى عرض صافي القرض في بيان المركز المالي الموحد. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغ صافي الاقتراض ١,٠١٤,٥٠٠ ألف درهم (اقتراض بمبلغ ٤,٧٨٧,٥٠٠ ألف درهم ناقص الإيداع بمبلغ ٣,٧٧٣,٠٠٠ ألف درهم). إن صافي القرض غير مضمون، ويحمل فائدة بمعدل إيور ذات الصلة + ١٪، ويتم استخدامه لأغراض الشركة العامة ويتم تسديده على أقساط نصف سنوية بقيمة ٣١,٢٥٠ ألف درهم لكل قسط. تحقق الوديعة فائدة بنسبة ٠,٧٥٪ بالإضافة إلى معدل إيور لثلاثة أشهر. قامت المجموعة كذلك بعرض صافي تكاليف الفوائد بمبلغ ٣٧,٥٠٧ ألف درهم فيما يتعلق بهذا الاقتراض (تكاليف تمويل على الاقتراض بمبلغ ١٠٠,٧٧٤ ألف درهم ناقص إيرادات الفوائد على الودائع بمبلغ ٦٣,٢٦٧ ألف درهم) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

يتم ضمان بعض القروض البنكية من خلال رهن على قطع أراضي مدرجة في أرض محتفظ بها للبيع (١,٠٢١,٧٣٧ ألف درهم) وموجودات تشغيلية (٢,٧٣٦,٧١٢ ألف درهم ضمن إستثمارات عقارية ومبلغ ٤٨٣,٠٨٠ ألف درهم ضمن ممتلكات وآلات ومعدات) وتحمل تعهد مقابل صافي حقوق الملكية. بلغت القروض التي تم سدادها خلال السنة ٦٥٠,٠٠٠ ألف درهم (٢٠١٩: ١,١٦٢,٥٠٠ ألف درهم).

٢٠ محتجزات دائنة

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
٦٠٤,٦٩٤	٦٠٩,٣٠٩	محتجزات دائنة مستحقة السداد خلال ١٢ شهر
٢٦٠,٢١٠	٢٧٠,٢٥٢	محتجزات دائنة مستحقة السداد بعد ١٢ شهر
٨٦٤,٩٠٤	٨٧٩,٥٦١	

يمثل هذا المبالغ المحتجزة من قبل المجموعة من مقاولين من طرف آخر لمشاريع البناء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٢١ إلتزامات عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار للأراضي التي تم عليها إنشاء بعض مباني المجموعة والاستثمارات العقارية. لمزيد من المعلومات راجع إيضاحات ٥ و ٧. إن الإلتزامات المجموعة بموجب عقود الإيجار مضمونة بملكية المؤجر لقطعة الأرض المؤجرة. بشكل عام، تتضمن عقود إيجار المجموعة أيضًا قيودًا على التنازل عن الأصول المؤجرة وتأجيرها من الباطن.

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٤٢,٩٤٧	٥٦,٩٨٦	تحليل الإلتحاق:
٣٦,٨٢٨	٣٥,٦٥٠	السنة الأولى
٣٨,١٦٩	٣٥,٦٧٧	السنة الثانية
٣٨,٥١٤	٣٧,١٠٦	السنة الثالثة
٣٨,٥٥٣	٣٧,١٣٦	السنة الرابعة
٣٣١,٦٨٢	٣٤١,١٩٦	السنة الخامسة
		ما بعد ذلك
٥٢٦,٦٩٣	٥٤٣,٧٥١	الرصيد في نهاية السنة
(١٨٦,٩٩٥)	(١٩١,٣٨٦)	ناقصاً: الفائدة غير المحققة
٣٣٩,٦٩٨	٣٥٢,٣٦٥	
٣٠٤,٦١١	٣٠٢,٣٠٩	تم تحليلها:
		كغير متداولة
٣٥,٠٨٧	٥٠,٠٥٦	متداولة

لا تواجه المجموعة مخاطر السيولة فيما يتعلق بالإلتزامات عقود الإيجار. تتم مراقبة مطلوبات الإيجار ضمن وظيفة الخزنة بالمجموعة.

فيما يلي المبالغ المعترف بها في الربح أو الخسارة:

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
٣,٨٤٨	٢,٦٩٢
١٥,١٨٦	١٧,٢٠٨

استهلاك مصاريف الفوائد لحق استخدام الموجودات

فك مصاريف الفوائد على الإلتزامات عقود الإيجار خلال السنة (إيضاح ٣١)

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الخارجة للمجموعة من عقود الإيجار ٤٢,٩٨٨ درهم في سنة ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٤٢,٠١١ ألف درهم). لم يكن لدى المجموعة إضافات نقدية هامة على حق استخدام الموجودات والإلتزامات عقود الإيجار خلال سنة ٢٠٢٠ و ٢٠١٩.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٢٢ مزايا للموظفين

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
١٥٥,٦١٨	١٥٥,٠٩٤
٢٧,٠٤٧	١٢,٣٧٠
١٨٢,٦٦٥	١٦٧,٤٦٤

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
خطة حوافز طويلة الأجل

الرصيد في نهاية السنة

مكافآت نهاية الخدمة

بلغت الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين كما يلي:

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
١٥٥,٠٩٤	١٤٥,٤٧٩
٣٨,٨١٤	٣٩,١٥٤
١٩٨	-
(٣٨٤)	-
(٣٨,١٠٤)	(٢٩,٥٣٩)
١٥٥,٦١٨	١٥٥,٠٩٤

الرصيد في بداية السنة
المحمل للسنة

تم الإستحواذ عليها عند إندماج الأعمال
تم إلغاء الإعتراف بها عند إندماج الأعمال
المدفوع خلال السنة

الرصيد في نهاية السنة

خطة الحوافز طويلة الأجل

وافق مجلس إدارة المجموعة على خطة الحوافز طويلة الأجل لبعض موظفي الشركة. وقد صممت خطة الحوافز طويلة الأجل لتوفير حوافز طويلة الأجل لفريق معين من الإدارة العليا لتحقيق عوائد طويلة الأجل للمساهمين. بموجب خطة الحوافز طويلة الأجل، يساهم الموظف المؤهل بنسبة ٣٠٪ من مكافأة الأداء الخاصة به في صندوق الحوافز طويلة الأجل وتساهم الشركة بنفس النسبة (٣٠٪) كمساهمة إضافية. يتم استثمار مساهمة كل من الموظفين والشركة في وحدات الأسهم المقيدة. سيتم منح المشاركين وعد بتسديد نقدي على أساس العائد الإجمالي لأسهم الشركة إذا تم استيفاء متطلبات الإكتساب في نهاية فترة الإحتفاظ البالغة ٣ سنوات. سيتم الإنتهاء من الأسهم المكتسبة بمعدل ٣ سنوات. ويتم دفع مبلغ نقدي يمثل الجزء الذي تم تخصيصه عند إتمام شرط الخدمة. بلغت مصاريف السنة فيما يتعلق بخطة الحوافز طويلة الأجل ١٦,٢٦٧ ألف درهم (٢٠١٩: ٧,٧٥١ ألف درهم)، بلغت قيمة الدفعة خلال السنة ١,٥٩٠ ألف درهم (٢٠١٩: لا شيء) بينما بلغت الالتزامات المتعلقة بخطة الحوافز طويلة الأجل ٢٧,٠٤٧ ألف درهم (٢٠١٩: ١٢,٣٧٠ ألف درهم). يتم قياس وحدات الأسهم المقيدة في تاريخ كل تقرير بالقيمة العادلة باستخدام نموذج تسعير الخيار، مع الأخذ في الاعتبار الشروط والأحكام التي تم بموجبها منح الأدوات والاحتمال الحالي لاستمرار التوظيف للموظفين المؤهلين.

٢٣ أدوات مالية مشتقة

أبرمت المجموعة عقود مقايضات أسعار فائدة عائمة إلى ثابتة للتحوط جزئياً من مخاطر أسعار الفائدة فيما يتعلق باقتراضات أسعار الفائدة العائمة. بموجب عقود مقايضة سعر الفائدة، توافق المجموعة على استبدال الفرق بين مبالغ الفائدة الثابتة ومعدلات الفائدة العائمة المحتسبة على المبالغ الأساسية الاسمية المتفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من التخفيف من مخاطر تغيير أسعار الفائدة على القيمة العادلة للديون الثابتة ذات الأسعار الثابتة المحتفظ بها وتعرضات التدفقات النقدية للديون المتغيرة الصادرة. يتم تحديد القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة في تاريخ التقرير على البنوك المقابلة من خلال التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام منحنيات العائد المطبقة المستمدة من أسعار الفائدة القابلة للملاحظة. وفقاً لشروط العقود، فإن مدفوعات الشركة بسعر الفائدة العائم المتعلقة بمبلغ اسمي يبلغ ٢٢٧,٤٣٩ ألف درهم من القروض بسعر ثابت مقابل قيام البنك بتسديد ثلاثة أشهر دولار أمريكي على أساس ليبور. فيما يلي القيم العادلة لمقايضات سعر الفائدة:

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٢٣ أدوات مالية مشتقة (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		مطلوبات مالية مشتقة - مقايضات سعر الفائدة
إجمالي القيمة	إجمالي القيمة	إجمالي القيمة	إجمالي القيمة	
العادلة	العادلة	العادلة	العادلة	
للتسلسل الهرمي	للتسلسل الهرمي	للتسلسل الهرمي	للتسلسل الهرمي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
المستوى ٢	١٠,٧٦٠	المستوى ٢	١٥,٣٣٠	

نظرًا لأن الشروط الأساسية لعقود مقايضة سعر الفائدة والبنود التحوطية المقابلة لها هي نفسها، فإن المجموعة تقوم بإجراء تقييم نوعي للفعالية ومن المتوقع أن قيمة عقود مقايضة سعر الفائدة وقيمة البنود التي تم التحوط بها فإن التغيير سوف يتم بشكل منهجي في الاتجاه المعاكس استجابة لحركات أسعار الفائدة ذات العلاقة. إن المصدر الرئيسي لعدم فعالية التحوط في علاقات التحوط هذه هو تأثير الطرف المقابل ومخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة على القيمة العادلة لعقود تبادل أسعار الفائدة، والتي لا تنعكس في القيمة العادلة للبنود المحوط والذي يعود إلى التغيير في أسعار الفائدة. لم تنشأ أي مصادر أخرى لعدم الفعالية من علاقات التحوط هذه. راجع إيضاح ٥/٣٧ ب للإفصاحات المتعلقة بتعديلات معيار أسعار الفائدة الأخيرة.

يلخص الجدول التالي تفاصيل المعلومات المختلفة المتعلقة بعقود تبادل أسعار الفائدة غير المسدد في تاريخ التقرير.

تاريخ الإستحقاق	٢٠٢٠	متوسط سعر الفائدة الثابت المتعاقد عليه	القيمة الاسمية		إلتزام القيمة المدرجة لأدوات تحوط	
			٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩
			ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
خلال سنة	٦,٠٧%	-	٤٣,٧٦٤	-	(١,٦٥٥)	-
من سنة إلى ٢ سنة	-	٦,٠٧%	-	٦٨,٠٨٠	-	(٣,٣٣٧)
من ٢ إلى ٥ سنوات	٢,٧٣%	٢,٧٣%	١٨٣,٦٧٥	١٨٣,٦٧٥	(١٣,٦٧٥)	(٧,٤٢٣)
المجموع			٢٢٧,٤٣٩	٢٥١,٧٥٥	(١٥,٣٣٠)	(١٠,٧٦٠)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٢٣ أدوات مالية مشتقة (يتبع)

كانت حركة احتياطي التحوط في التدفقات النقدية كما يلي:

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
(٣٣,٤٨٢)	٧٠,٥٤٧
(٤,٥٧٠)	(٩٦,١٠٤)
٦,٩٩٨	(٩,٣٦٢)
-	(٢٨٠)
-	١,٧١٧
(٣١,٠٥٤)	(٣٣,٤٨٢)

الرصيد في بداية السنة
خسارة القيمة العادلة المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة المصنفة
ضمن تحوطات التدفق النقدي
المكسب/ (الخسارة) المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى
الربح أو الخسارة (إيضاح ٣١)
خسارة القيمة العادلة الناتجة عن أدوات التحوط خلال السنة المصنفة ضمن
تحوطات التدفقات النقدية لمشروع مشترك (إيضاح ٨)
إعادة تصنيف الخسارة المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط لمشروع مشترك
إلى الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف (إيضاح ٨)

الرصيد في نهاية السنة

٢٤ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
٣٨٧,٩١٧	٤٣١,٢٣٩
٢,٧٩٦,٩٤٥	٢,٣٧٥,٥٨٧
١٧٨,٠٢٥	٤١٦,٥٥٩
٢٧٥,٣٩٢	٣٠٥,١٩١
٨٩,٠٥٩	٩٠,٦٥٩
١٦,٤٣٠	١٤,٨٨٠
٦٧,٠٢٨	١,١٢٣,٨٦٨
٦٧٢,٠٨٦	١,٠١٦,٤٨١
٤,٤٨٢,٨٨٢	٥,٧٧٤,٤٦٤

ذمم تجارية دائنة
تكاليف مقاولين مستحقة
دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح ٣٦)
إيرادات مؤجلة
توزيعات أرباح دائنة
مخصص عقود مثقلة بالالتزامات
مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي
مطلوبات أخرى (إيضاح ١/٢٤)

لدى المجموعة سياسات لإدارة المخاطر المالية لضمان سداد كافة الذمم الدائنة وفقاً للشروط الائتمانية المتفق عليها مسبقاً.

١/٢٤ تتضمن المطلوبات الأخرى صافي البديل الطارئ المستحق الدفع بمبلغ ٥١,٣٦٦ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٤٦,٨٩٥ ألف درهم). يجب ألا يتجاوز المبلغ الإجمالي للبديل الطارئ ٧٥,٠٠٠ ألف درهم. يتم تقدير القيمة العادلة للبديل الطارئ بمبلغ ٥١,٣٦٦ ألف درهم. لم يكن هناك أي تغيير في القيمة العادلة للبديل الطارئ المستحق الدفع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ حيث لم تكن هناك تغييرات هامة في نطاق النتائج أو الافتراضات المستخدمة لتطوير التقدير. تم تقدير القيمة العادلة للبديل الطارئ من خلال تطبيق نهج الدخل. يعتمد قياس القيمة العادلة على المدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها في السوق، وبالتالي فهو ضمن قياس المستوى ٣ في التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة ٩,٧٪ وتدفق خارجي محتمل بمبلغ ٦٠,٩٩٠ ألف درهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٢٥ إيرادات ودخل الإيجار

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٣,٧٠٠,٣٩٨	٢,٧٣١,٤٤٥	تطوير عقارات
١,٢٦١,٧٧١	٣٦٥,٥٧٤	إدارة التطوير
١,٦٣٩,٢٤٨	١,٧٢٨,٧٧٣	إيرادات إيجار على الإستثمارات العقارية
٤١٨,٤٤٥	٦٩٧,٩١٥	الضيافة والترفيه
٤٧٧,٩٥٩	٤٦٤,٥٩٠	الرسوم والدخل المتعلقة بالمدارس
٤٢٢,٣٣٤	٦٦٩,٦٣٣	عقود المقاولات
٣٨٤,٨٧٦	٤٠٤,٩٨٠	إدارة العقارات والمرافق
٨٧,٤٤٧	٨٤,٩٧١	أصول التبريد
٨,٣٩٢,٤٧٨	٧,١٤٧,٨٨١	

تتضمن إيرادات الإيجارات من الإستثمارات العقارية إيرادات إيجار محتملة بمبلغ ٢٦,٠٠٥ ألف درهم (٢٠١٩: ٢٦,٨٤٦ ألف درهم).

٢٦ تكاليف مباشرة

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٢,٥٠٩,٠٠٢	١,٧٢٨,٩٨٤	تطوير عقارات
١,٠٤٧,٥٠٥	٢١٥,٧٦١	إدارة التطوير
٣٢٩,٠٢٩	٣٤٤,٤٧٢	تكاليف مباشرة على الإستثمارات العقارية
٣٨٢,٥٦٣	٥٧١,٦٤٨	الضيافة والترفيه
٣٥٥,٤٩٦	٣٦٦,٩٤٧	تكاليف مباشرة متعلقة بالمدارس
٤١٠,٧٥٧	٧٤٣,٥١٢	عقود المقاولات
٣٣٤,٩٥٦	٣٦٣,٧٠٢	إدارة العقارات والمرافق
٤٠,١٣٨	٤٣,٢١١	أصول التبريد
٥,٤٠٩,٤٤٦	٤,٣٧٨,٢٣٧	

٢٧ مصاريف بيع وتسويق

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٩٢,٦٦٥	٤٩,٣٣١	تسويق مشاريع
٣٠,٨٣٩	٣٧,٢٧٢	إعلانات وفعاليات تجارية
١,٩٤٥	٢٢,٩١٩	معارض ورعايات
١٢٥,٤٤٩	١٠٩,٥٢٢	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٢٨ تكاليف موظفين

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
٨٢٩,١٢٣	٨٤٧,٣٨٠
٣٨,٨١٤	٣٩,١٥٤
١,٨٢٣	٣,٦٣٩
٨٦٩,٧٦٠	٨٩٠,١٧٣

رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ٢٢)
تدريب وتطوير الموظفين

تكاليف موظفين مخصصة إلى:

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
٥٨٩,٩١٤	٦٢٥,٠٤٩
٢٥٣,٨٥٣	٢٣٧,٤٢٣
٢٥,٩٩٣	٢٧,٧٠١
٨٦٩,٧٦٠	٨٩٠,١٧٣

تكاليف مباشرة
مصاريف عمومية وإدارية
مشاريع قيد التطوير

٢٩ مخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
٧٠,٩٩١	—
٣٧,٦٤٢	١,١٦٧
٣٣,٦٤٠	٦١,٠٧٨
١,٣٩٦	(٢٩,١٨٦)
—	٤٦,٠٠٠
٨,٢٥٨	(٦,٨٤٢)
١٠١,٩٦١	١٦,٥٠٣
٤١,٩١٤	٦٣,٩٥٥
٢٩٥,٨٠٢	١٥٢,٦٧٥

مخصص انخفاض القيمة لإستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح ١/٢٩)
شطب ذمم مدينة
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، صافي (إيضاح ٦/١١)
إنخفاض القيمة/ (عكس انخفاض في القيمة) على ممتلكات وآلات ومعدات، صافي (إيضاح ٥)
مخصص على مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة المخصص/ (المحرر) لعقود مثقلة بالالتزامات
إنخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٣)
أخرى (إيضاح ٢/٢٩)

١/٢٩ يمثل هذا مخصص انخفاض القيمة المسجل لاستثمارات الشركة في شركة أبوظبي للتمويل ش.م.ع.، شركة زميلة للمجموعة. خلال السنة، قامت الشركة بإجراء تقييم انخفاض القيمة لشركتها الزميلة وقررت بأن المبلغ القابل للاسترداد، والذي كان يستند إلى عرض العطاء لاستحواذ عمليات الشركة الزميلة، كان أقل من القيمة المدرجة للشركة الزميلة. نظرًا لأن المبلغ القابل للاسترداد للمجموعة من الشركة الزميلة كان أقل من القيمة المدرجة للشركة الزميلة، فقد اعترفت الشركة بانخفاض القيمة على القيمة المدرجة للشركة الزميلة.

٢/٢٩ تتضمن أخرى لسنة ٢٠٢٠ بشكل رئيسي مخصص مقابل الذمم المدينة الأخرى. تتضمن أخرى لسنة ٢٠١٩ بشكل رئيسي المخصصات المسجلة فيما يتعلق بتجاوز التكاليف في بعض المشاريع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣٠ إيرادات تمويل

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
٢٢,٣٢١	١٩,٩١٥	الفائدة/ الأرباح المستحقة على:
١٤,١٧٢	٤,٧٢٢	ودائع إسلامية
٢٤,٢٣١	١٣,٣٧٦	ودائع بنكية ثابتة
		حسابات جارية وتحت الطلب
٦٠,٧٢٤	٣٨,٠١٣	إجمالي الفائدة/ الأرباح المكتسبة
١٢,٢٣٨	١٢,١١٥	إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة من تمويل مشاريع
١١,١٢٥	١٧,١١٢	إيرادات تمويل أخرى
٨٤,٠٨٧	٦٧,٢٤٠	

فيما يلي تحليل إيرادات التمويل المكتسبة من الموجودات المالية وفقاً لتصنيف الموجودات:

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
٢٣,٣٦٣	٢٩,٢٢٧	قروض وذمم مدينة
٦٠,٧٢٤	٣٨,٠١٣	أرصدة لدى البنوك وودائع
٨٤,٠٨٧	٦٧,٢٤٠	

٣١ تكاليف تمويل

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
٣٣٥,٨٧٦	٢٨٤,٠٣٩	تكاليف تمويل على قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل
١٧,٢٠٨	١٥,١٨٦	فك تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح ٢١)
٥,٩٩٧	٤,٤٧٤	أخرى
٣٥٩,٠٨١	٣٠٣,٦٩٩	
(٩,٣٦٢)	٦,٩٩٨	المكاسب/ (الخسائر) المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة
٣٤٩,٧١٩	٣١٠,٦٩٧	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣٢ إيرادات أخرى

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
٢,٤١٢	١١٥,٧٠٧
١٤٣,٣٩١	٤٤,٧٥٢
٤٣,٧٣٤	٩٧,٩٢٨
١٨٩,٥٣٧	٢٥٨,٣٨٧

إيرادات منحة حكومية مدرجة عند تسليم موجودات البنية التحتية (إيضاح ٣٦)

تحرير مطلوبات، مستحقات ومخصصات أخرى (١/٣٢)
أخرى (٢/٣٢)

١/٣٢ يمثل مبلغ السنة عكس المخصص الذي لم يعد مطلوباً بعد تقييم الإدارة في تاريخ التقرير للتدفقات النقدية المقدرة المطلوبة استناداً إلى أحدث المعلومات التي أوضحت أنه لم يعد من المحتمل أن يكون تحويل المنافع الاقتصادية مطلوب لتسوية الالتزام. كان هذا المخصص يتعلق بالالتزام المتغير للشركة لإستخدام قطع الأراضي. بلغ رصيد هذا المخصص في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٥٩,٩٧٥ ألف درهم، والتي منها تم دفع مبلغ ١٨,٠٠٩ ألف درهم خلال السنة والذي يتعلق بحصة الأرباح من ٢٠١٦ إلى ٢٠١٨ بعد الاتفاق مع الطرف المقابل. لم يتم الاعتراف بأي مصاريف في الربح أو الخسارة خلال السنة فيما يتعلق بهذا المخصص.

يمثل مبلغ السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ عكس المطلوبات والمستحقات المختلفة التي لم تعد مستحقة الدفع.

٢/٣٢ يتضمن مبلغ السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على مبلغ ٣٦,٩١٢ ألف درهم يمثل مكاسب من تبادل الممتلكات. خلال السنة، وبالتنسيق مع حكومة أبوظبي وأطراف أخرى، استلمت الشركة قطعة أرض من حكومة أبوظبي مقابل قطعة أرض معينة، كانت ملكيتها باسم الشركة. نتج عن التسوية الاعتراف بأرض محتفظ بها للبيع بمبلغ ٧٤,٢٣٢ ألف درهم وهي القيمة العادلة لإجمالي المساحة الطابقية المستلمة من قبل الشركة واستبعاد الأرض والتكاليف المتعلقة بالعقارات الممنوحة والتي بلغت ٣٧,٣٢٠ ألف درهم مما أدى إلى ربح ٣٦,٩١٢ ألف درهم.

يتضمن مبلغ السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ على مبلغ ٦٠,٩٤٢ ألف درهم يمثل القيمة العادلة لقطعة الأرض التي تم الإستحواذ عليها من شركة التطوير والاستثمار السياحي ش.م.ع. وفقاً لتسوية مطالبة الضمان بموجب إطار الاتفاقية.

٣٣ مكسب من تبادل عقارات، صافي مشطوبات

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
-	٩١٣,٢٧٥
-	(٥٢٤,٨٩١)
-	٣٨٨,٣٨٤

مكسب من تبادل عقارات (إيضاح ١/٣٣) (إيضاح ٣٦)
شطب أراضي محتفظ بها للبيع إلى صافي القيمة القابلة للتحقق (إيضاح ١٢)

١/٣٣ خلال سنة ٢٠١٩، قرر المجلس التنفيذي لحكومة أبوظبي تبادل قطع أراضي مع المجموعة في معاملة تبادل موارد الأراضي القابلة للتطوير بما يتماشى مع الأولويات الإستراتيجية للأطراف. حصلت المجموعة على أرض مهيئة للبنية التحتية تبلغ مساحتها الإجمالية الطابقية حوالي ٣ مليون متر مربع موزعة بالتساوي بين المناطق الرئيسية في منطقة السعديات الثقافية وميناء زايد، وكلاهما يقعان في إمارة أبوظبي. استلمت حكومة أبوظبي قطع أراضي مع مساحة مماثلة في غرب شاطئ الراحة وجزيرة اللولو إلى جانب قطع أراضي معينة داخل جزيرة أبوظبي لم تكن جزءاً من استراتيجية المجموعة للتطوير في المستقبل المنظور. بلغت القيمة العادلة لقطع الأرض المستلمة ٢,٦٠٦,٤٤٣ ألف درهم، في حين بلغت القيمة المدرجة لقطع الأراضي المقدمة ١,٦٨٣,١٦٧ ألف درهم (شاملة قطع أراضي بقيمة اسمية مدرجة بقيمة ١ درهم)، مما نتج عنه ربح بمبلغ ٩١٣,٢٧٥ ألف درهم (بالصافي من تكلفة المعاملة بمبلغ ١٠,٠٠٠ ألف درهم) تم تسجيله في الربح أو الخسارة كمكسب من تبادل العقارات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣٤ العائد للسهم

يتم احتساب مبالغ العائد للسهم بتقسيم ربح السنة العائد إلى مالكي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. وحيث أنه لا توجد أدوات مخفضة قائمة، فإن العائد الأساسي والمخفض للسهم متطابقين.

يتم احتساب العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بناءً على أساس البيانات التالية:

٢٠٢٠	٢٠١٩
العائد (ألف درهم)	
عائدات لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم (ربح السنة المتعلق بمالكي الشركة)	
١,٩٣٢,٢٣٨	١,٩٨٤,٠٩٧
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم	
٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣
العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بالدرهم	
٠,٢٤٦	٠,٢٥٢

٣٥ توزيعات الأرباح

وافق المساهمين خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في ١٨ مارس ٢٠٢٠، على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بمبلغ ١٤,٥ فلس للسهم بإجمالي مبلغ ١,١٤٠,٠٨٢ ألف درهم. إقترح مجلس الإدارة في إجتماعهم المنعقد في ١٤ فبراير ٢٠٢١، توزيعات أرباح نقدية بمبلغ ١٤,٥ فلس للسهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تخضع الأرباح المقترحة لاعتماد المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

٣٦ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة

تعتبر الجهات ذات علاقة عندما يكون لأحد الجهات القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة نفوذ جوهري على الطرف الآخر عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. تتكون الجهات ذات العلاقة من المساهم الرئيسي والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والمنشآت التابعة لهم. يتم اعتماد شروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ويتم الدخول فيها بشروط متفق عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة. إن حكومة أبوظبي هي مساهم رئيسي غير مباشر للشركة. تشمل الأرصدة والمعاملات الموضحة أدناه بالرجوع إلى حكومة أبوظبي أيضًا المنشآت التي تسيطر عليها حكومة أبوظبي.

١/٣٦ أرصدة الجهات ذات العلاقة:

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٦٠٤,١٩٠	٨٨٤,٢١١
(١) حكومة أبوظبي	
نم مدينة تجارية وأخرى	
١٤١,٥١٥	(١,٤٨٥,٧٠٧)
نم دائنة تجارية وأخرى	

يعود سبب الانخفاض الرئيسي في ذمم دائنة تجارية وأخرى إلى صافي أرصدة نقدية بمبلغ ١,٠٧٨,٢٠٠ درهم تم دفعها إلى جهة ذات علاقة فيما يتعلق بمشاريع قائمة على الرسوم المدارة بالنيابة عنهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣٦ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

١/٣٦ أرصدة الجهات ذات العلاقة (يتبع):

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
(٤١٦,٥٥٩)	(١٧٨,٠٢٥)	دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح ٢٤)
٢٩,٤٣٢	١,٠٠٨,٥٥٨	(٢) مساهم رئيسي والشركات الزميلة ذمم مدينة تجارية وأخرى
يعود سبب الزيادة بشكل رئيسي إلى مبلغ ٩٦٨.٢٢٣ ألف درهم مستحق من استبعاد شركات تابعة قائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (إيضاح ٤٦).		
(١٢,٥٧١)	(٤,٦٣٥)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٣٣,٠٩٩	٢٧,٨٠٦	(٣) مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح ٥/١١)
(٣٢,٦٩٢)	(٣٢,٦٩٢)	(٤) مستحق إلى مشاريع مشتركة لمشاريع متعلقة بالأعمال

المبالغ المستحقة غير مضمونة وسيتم تسديدها نقدًا. لم يتم تقديم ضمانات أو استلامها. بخلاف ما تم الإفصاح عنه في الإيضاح ٦/١١ لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، لم يتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة. تحمل بعض الذمم المدينة من المشاريع المشتركة نسبة فائدة سنوية بمعدل ٩٪ سنوياً وتستحق السداد خلال ٢ إلى ٥ سنوات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣٦ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

٢/٣٦ معاملات الجهات ذات العلاقة

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
(١) حكومة أبوظبي	
إيرادات	
إيرادات أخرى من تسليم بنية تحتية	
ربح ناتج عن تبادل العقارات (إيضاح ٣٣)	
١,٧٠٠,٤٤٢	٧٤١,٨٤٩
٣٩,٣٢٣	١١٥,٧٠٧
-	٩١٣,٢٧٥

يخضع مبلغ وتوقيت تسديد تكاليف البنية التحتية لإستكمال بعض عمليات التدقيق والتفتيش التقني والتقييمات التي يجب أن تقوم بها السلطة الحكومية ذات الصلة. بمجرد الانتهاء من هذه الأنشطة، سيكون هناك تأكيد معقول بأن المنحة سيتم استلامها وعند هذه النقطة سيتم الاعتراف بها كمنحة حكومية مؤجلة. بمجرد استيفاء شروط المنحة، أي تسليم أصول البنية التحتية إلى السلطات المختصة، سيتم الاعتراف بالمنحة الحكومية المؤجلة في الربح أو الخسارة. خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ ٢,٤١٢ ألف درهم كإيرادات منحة حكومية عند تسليم أصول البنية التحتية (٢٠١٩: ١١٥,٧٠٧ ألف درهم) (إيضاح ٣٢).

(٢) إيرادات تمويل من تمويل مشروع	٨,٨٨٠	٨,٩٨٢
(٣) مساهم رئيسي والشركات التابعة	٣٤,٧٤٥	٤٥,٧٨٦
إيرادات		
(٤) إيرادات تمويل من مشاريع مشتركة	٧,٥٥٣	٧,٥٥٣
(٥) تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين	١٥,٥٠٣	١٦,٠٥٤
رواتب ومكافآت ومزايا أخرى	٦٧٢	٢,٠١٣
مزايا ما بعد التوظيف	٥,٥٧٤	٦,٢٧٠
حوافز طويلة الأجل		
(٦) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة - مصاريف	٢١,٧٤٩	٢٤,٣٣٧
	٩,٧٠٠	٢٣,٠٠٠

خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ١٣,٩٥٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٦,٠٧٥ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣٦ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

٣/٣٦ أرصدة ومعاملات أخرى مع جهات ذات علاقة

- (١) راجع إيضاح ٤٦ بخصوص المعاملة مع شركة زميلة لمساهم رئيسي.
- (٢) إن القروض القائمة بمبلغ ٢,٤١٤,٥٠٠ ألف درهم (٢٠١٩: ٣,٠٦٤,٥٠٠ ألف درهم) مستحقة السداد إلى البنوك الخاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي. بلغت تكاليف التمويل على هذه القروض ٧٩,٣٠٧ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ١٧٦,٩١٠ ألف درهم).
- (٣) يتم الاحتفاظ بالودائع والأرصدة البنكية بمبلغ ٣,٢٩٧,٧٩١ ألف درهم (٢٠١٩: ٤,١٣٥,٠٧٢ ألف درهم) لدى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي. بلغت إيرادات التمويل على هذه الودائع ١٣,٤٩٠ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٣٦,٥٣٠ ألف درهم).
- (٤) بلغت قيمة خطابات الائتمان والضمانات البنكية الصادرة من قبل بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي ما قيمته ٣١٠,٢٦٣ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ١٣٠,٨٤٧ ألف درهم).

٣٧ إلتزامات ومطلوبات طارئة

١/٣٧ إلتزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكبدة هي كما يلي:

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
٢,٦٠٠,٨٦٣	١,٢٩٤,٧٨٠	مشاريع قيد التطوير
٢,٢٣٩,١٦٤	١,١٥٠,٧٧٩	أعمال مشروع قيد الإنجاز قابلة للتعويض
<u>٤,٨٤٠,٠٢٧</u>	<u>٢,٤٤٥,٥٥٩</u>	

تمتد الإلتزامات المذكورة أعلاه على مدى فترة من سنة إلى خمس سنوات.

كان لدى المجموعة دفعات مقدمة إلى الموردين والمقاولين بمبلغ ٣٨٦,٦٩٨ ألف درهم (٢٠١٩: ٦٤٢,٨٢٦ ألف درهم) مقابل الإلتزامات الواردة أعلاه.

٢/٣٧ إلتزامات عقود إيجار تشغيلية

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على المحفظة العقارية الاستثمارية المملوكة للمجموعة ولها شروط تتراوح بين سنة و ٢٠ سنة (٢٠١٩: ١ و ٢٠ سنة). لا يملك المستأجرون خيار شراء العقار عند انتهاء فترة الإيجار. تتضمن ترتيبات إيجار العقارات التجارية فقرات لتمكين المراجعة الدورية التصاعدية لرسوم الإيجار وفقاً لظروف السوق السائدة. تحتوي بعض عقود الإيجار على خيارات للخروج قبل نهاية مدة الإيجار.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣٧ إلتزامات ومطلوبات طارئة (يتبع)

٢/٣٧ إلتزامات عقود إيجار تشغيلية (يتبع)

إن الحد الأدنى من الإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء المتعاقد عليها كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

المجموعة كمؤجر

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	مباني:
٨٧١,٧٦٣	٨٣٥,٣٧٩	خلال سنة واحدة
١,٨٣٨,٩٦٩	١,٩٥٠,١٣٣	من السنة الثانية حتى الخامسة
١,٥٠٠,٦٦٣	١,٤٢٦,٤٨٥	بعد خمس سنوات
<u>٤,٢١١,٣٩٥</u>	<u>٤,٢١١,٩٩٧</u>	

بالإضافة إلى الإلتزامات الإيجار المذكورة أعلاه، لدى المجموعة أيضًا عقود إيجار حيث يحق لها استلام الإيجار على أساس معدل دوران المستأجرين ورسوم الخدمة.

٣/٣٧ المطلوبات الطارئة

خطابات إعتقاد وضمانات بنكية

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	خطابات إعتقاد وضمانات بنكية
٩٥٣,١١٩	١,٠٠٥,٥٩٠	خطابات إعتقاد وضمانات بنكية
<u>٣</u>	<u>٢٣</u>	حصة المجموعة في المطلوبات الطارئة لمشاريع مشتركة وشركات زميلة

مدرج ضمن المطلوبات أعلاه ضمانات بنكية وخطابات اعتماد بقيمة ٥٨٦,٥٦٤ ألف درهم (٢٠١٩: ٧٩٥,٧٧٢ ألف درهم) متعلقة بشركة مقاولات تابعة للمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣٨ الأدوات المالية

١/٣٨ السياسات المحاسبية الهامة

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة والطرق المستخدمة، ويشمل ذلك فئة الاعتراف وأساس القياس وأساس إدراج الإيرادات والمصاريف، فيما يتعلق بكل فئة من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية في إيضاح رقم ٣ حول البيانات المالية الموحدة.

٢/٣٨ فئات الأدوات المالية

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
		الموجودات المالية
		استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥٥,٢٠٢	٥٣,٩٠٥	ذمم مدينة والنقد والأرصدة لدى البنوك
١١,٢٦٨,٢٠٩	١١,٦١١,٣٦٩	
١١,٣٢٣,٤١١	١١,٦٦٥,٢٧٤	
		المطلوبات المالية
		مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة أدوات مالية مشتقة
١٤,١٢١,٢١١	١٣,١١٩,٢٦٣	
١٠,٧٦٠	١٥,٣٣٠	
١٤,١٣١,٩٧١	١٣,١٣٤,٥٩٣	

٣/٣٨ إدارة المخاطر المالية

تقدم الإدارة المالية وإدارة الخزينة للمجموعة خدمات للأعمال وتنسيق إمكانية الوصول للأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية بناءً على النماذج والعلامات القياسية والتوقعات التي تم إعدادها داخلياً. تسعى المجموعة للحد من تأثير هذه المخاطر المالية من خلال استخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة ويشمل ذلك استخدام مشتقات الأدوات المالية للحماية من التعرضات للمخاطر. يتم إدارة استخدام مشتقات الأدوات المالية وفقاً لتحليل الإدارة لتوجهات السوق ومركز السيولة والحركة المتوقعة في معدل الفائدة ومعدلات تحويل العملات الأجنبية التي تقوم الإدارة بمراجعتها بشكل مستمر.

لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية بما في ذلك مشتقات الأدوات المالية لأغراض المضاربة.

٤/٣٨ إدارة مخاطر رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأنها قادرة على الاستمرار في الأعمال بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى للمساهمين من خلال الحد الأمثل لأرصدة الدين وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية المجموعة الإجمالية عن سنة ٢٠١٩.

يتكون هيكل رأس المال من الصكوك غير القابلة للتحويل والقروض والنقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة والتي تتكون من رأس المال الصادر وعلاوة الإصدار والاحتياطيات والأرباح المحتجزة كما هو مفصّل عنه في بيان التغييرات في حقوق المساهمين الموحد.

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأسمالها في ظل الظروف الاقتصادية المتغيرة بهدف تعزيز نجاح الأعمال على المدى الطويل الأجل مع المحافظة على عوائد مجزية لمساهميها. يتم تحقيق ذلك من خلال الجمع بين إجراءات إدارة المخاطر بما في ذلك مراقبة السيولة وخفض تكاليف التمويل وإجراءات صارمة لتقييم الاستثمارات والحفاظ على مقاييس عالية لإدارة الأعمال.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣٨ الأدوات المالية (يتبع)

٤/٣٨ إدارة مخاطر رأس المال (يتبع)

تخضع الاجراءات المالية الرئيسية لمراجعة دورية تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييم مقدرتها على استيفاء الالتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات المديونية والالتزام بمواثيق الاقتراض بالرغم من عدم تحديد أي أهداف بهذا الخصوص.

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون ٢,٩١٪ (٢٠١٩: ٣,٨٤٪). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب مواثيق شروط سبعة من اتفاقيات القروض (٢٠١٩: سبعة) احتفاظ المجموعة بحد أدنى لصافي الملكية. يتطلب عدد ثلاثة قروض حد أدنى لصافي ملكية المجموعة يبلغ ٦ مليار درهم، وتتطلب أربعة قروض حد أدنى لصافي الملكية لإحدى الشركات التابعة يبلغ ٤ مليار درهم.

٥/٣٨ إدارة مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأصل مالي أو التزام مالي نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى.

(أ) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا يوجد لدى المجموعة معاملات تجارية تتخطى حدودها الإقليمية، وبالتالي فإن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية هو في حده الأدنى. على الرغم من ذلك تقوم المجموعة باقتراض أموال بالعملات الأجنبية وبصفة أساسية بالدولار الأمريكي. ونتيجة لذلك فإن تعرض المجموعة للعملات الأجنبية يتعلق بتسديد القروض ومخاطر تحويل العملات الأجنبية المتعلقة بتحويل رصيد القرض المستحق إلى الدرهم الإماراتي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في نهاية كل فترة تقارير مالية. إن معدل تحويل الدرهم الإماراتي إلى الدولار الأمريكي ثابت وبالتالي تعتبر المجموعة أن مخاطر العملات الأجنبية المرتبطة بتسديد القروض والتحويل في حدها الأدنى.

تحليل حساسية العملات الأجنبية

إن القيمة المدرجة لموجودات ومطلوبات المجموعة المالية المدرجة بعملات أجنبية كما في نهاية فترة التقرير المالي هي كما يلي:

الموجودات		المطلوبات		
٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤١٨,٩٦٩	٩٣,٣٣٣	٤,٧٠٨,٨٧٧	٤,٧١٢,٢٥٦	دولار أمريكي
٤١,٦٨٢	٣٢,٧٦٣	٩,٧٦٢	٣,٥٧٢	ريال سعودي
-	-	٢٧٦	٥٧	يورو
٤٦٠,٦٥١	١٢٦,٠٩٦	٤,٧١٨,٩١٥	٤,٧١٥,٨٨٥	

لا يوجد تأثير جوهري للدولار الأمريكي حيث أن الدرهم الإماراتي مربوط بالدولار الأمريكي. إن الريال السعودي كذلك مربوط بالدولار الأمريكي.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣٨ الأدوات المالية (يتبع)

٥/٣٨ إدارة مخاطر السوق (يتبع)

ب) إدارة مخاطر سعر الفائدة

إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث أن المجموعة تقترض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الاقتراض بأسعار ثابتة وأسعار متغيرة، وباستخدام عقود مقايضة أسعار الفائدة وعقود أسعار الفائدة الآجلة. يتم تقييم أنشطة التحوط بانتظام لتتماشى مع عروض أسعار الفائدة وقابلية المخاطرة المحددة؛ ضمان تطبيق استراتيجيات التحوط الأكثر فعالية من حيث التكلفة.

تتعرض المجموعة لمعدلات الفائدة على الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في قسم إدارة مخاطر السيولة في هذا الإيضاح.

تتعرض المجموعة لمعايير أسعار الفائدة التالية ضمن علاقات محاسبة التحوط الخاصة بها، والتي تخضع لتحديث معيار معدل الفائدة: ليبور بالدولار الأمريكي وإيبور (يشار إليهما معاً بـ "إيبورز"). كما هو مدرج في الإيضاح رقم ٢٢، تشمل البنود المتحوط لها على الديون الصادرة بالدولار الأمريكي والدرهم الإماراتي بسعر فائدة متغير وديون مصدرة بالدولار الأمريكي والدرهم. قامت المجموعة بمراقبة السوق والمخرجات عن قرب من مختلف مجموعات العمل الصناعية التي تدير التحول إلى معيار أسعار الفائدة الجديدة. وهذا يشمل الإعلانات الصادرة عن المنظمين لإيبور. أوضح المنظمون أنه في نهاية سنة ٢٠٢١، لن يسعى بعد ذلك إلى إقناع البنوك أو إجبارها على تقديم إيبورز.

استجابة للإعلانات، قامت المجموعة بوضع برنامج انتقالي إيبور يتألف من مسارات العمل التالية: إدارة المخاطر، الضرائب، الخزانة والقانونية والمحاسبة. يخضع البرنامج لإدارة المدير المالي والاستدامة الذي يقدم تقاريره إلى مجلس الإدارة. إن الهدف من البرنامج هو فهم مكان تعرضات إيبور داخل الأعمال وإعداد خطة عمل وتقديمها لتمكين الانتقال السلس إلى معدلات مرجعية بديلة. تهدف المجموعة إلى إنهاء خططها الانتقالية والشروط التعاقدية بحلول نهاية النصف الأول من سنة ٢٠٢١.

لا يتضمن أي من عقود المجموعة الحالية المرتبطة بـ ليبور و إيبور مخصصات احتياطية كافية وقوية لإيقاف معدل الفائدة المرجعي. تعمل مجموعات الأعمال المختلفة في الصناعة على الشروط التعاقدية للأدوات المختلفة و إيبورز المختلفة، والتي تراقبها المجموعة عن كثب وستنظر في تنفيذها عند الاقتضاء.

بالنسبة لمشتقات المجموعة، تم توفير البنود التعاقدية للمؤسسة المقايضات والمشتقات الدولية (ISDA) في نهاية سنة ٢٠١٩ وخلال سنة ٢٠٢٠ بدأت المجموعة مناقشات مع بنوكها بهدف تطبيق هذه الشروط التعاقدية في اتفاقيات مؤسسة المقايضات والمشتقات الدولية ISDA الخاصة بها.

بالنسبة لديون المجموعة ذات السعر المتغير، بدأت المجموعة مناقشات مع مجموعتها البنكية لتعديل قروض البنوك بالدولار والدرهم بحيث يتغير سعر الفائدة المرجعي إلى معدل جديد بدون مخاطر. تقوم المجموعة حالياً بأخذ المشورة بشأن متطلبات تعديل ديونها بـ درهم إيبور. تهدف المجموعة إلى الانتهاء من التعديلات على ديونها المقومة بالدولار بنهاية سنة ٢٠٢١.

فيما يلي تفاصيل أدوات التحوط والبنود المتحوط لها في نطاق تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ بسبب تعديل معيار معدل الفائدة، حسب نوع التحوط. تتطابق شروط البنود المتحوط لها المدرجة مع تلك الخاصة بأدوات التحوط المقابلة. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة حيث تقترض المجموعة الأموال بأسعار فائدة ثابتة ومتغيرة:

نوع التحوط	نوع الأداة	تاريخ الإستحقاق	القيمة الاسمية	التحوط من
اتفاقية مبادلة سعر الفائدة	استلام سعر ليبور لمدة ٣ أشهر ودفع مقايضة سعر فائدة ثابتة	٢٤ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي	٣ أشهر ليبور
اتفاقية مبادلة سعر الفائدة	استلام إيبور لمدة سنة واحدة ودفع مقايضة أسعار الفائدة الثابتة	٤ يناير ٢٠٢١	٤٣,٧٦٤,١٦٤ درهم	سنة واحدة إيبور

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣٨ الأدوات المالية (يتبع)

٥/٣٨ إدارة مخاطر السوق (يتبع)

ب) إدارة مخاطر سعر الفائدة (يتبع)

تحليل حساسية معدل الفائدة

تم تحديد تحاليل الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمعدلات الفائدة للأدوات غير المشتقة كما في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة للموجودات والمطلوبات بمعدلات متذبذبة، يتم إعداد التحليل بافتراض أن مبلغ الأصل أو الالتزام كما في نهاية كل فترة تقارير مالية كان قائماً طوال السنة.

في حال أن معدلات الفائدة أعلى/ أقل بمعدل ١٠٠ نقطة أساس وتم الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة لارتفاع/ انخفاض ربح المجموعة للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٢٥,٢٧٦ ألف درهم (٢٠١٩: زيادة/ نقص بمبلغ ٢٥,٢٧٦ ألف درهم).

عقود تبادل أسعار الفائدة

توافق المجموعة بموجب عقود تبادل أسعار الفائدة على مبادلة الفرق بين مبالغ معدل الفائدة الثابت والمتذبذب والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ رئيسية إسمية متفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من تخفيض مخاطر تغيير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للاقتراض الصادر بمعدلات فائدة محددة وتعرضات التدفقات النقدية على الدين الصادر بمعدلات متغيرة.

تحوط التدفقات النقدية

يتم تحديد كافة عقود تبادل أسعار الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل أسعار فائدة متذبذبة مقابل أسعار فائدة ثابتة كتحوطات تدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتدفقات النقدية الناتجة عن الاقتراض بموجب أسعار فائدة متذبذبة. يتم تبادل أسعار الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

تم التعاقد على مشتقات الأدوات المالية للمجموعة مع أطراف مقابلة تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٦/٣٨ إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر ائتمان المجموعة في مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة لخسارة مالية.

إن النواحي الرئيسية التي تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان هي الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى، والأرصدة لدى البنوك ومشتقات الموجودات المالية (الموجودات السائلة).

قامت المجموعة بتطبيق سياسة التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات قدرة ائتمانية كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التعثر. تسعى المجموعة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة جميع التعرضات الائتمانية والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة ليست ذات علاقة وتقييم القدرة الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة على نحو مستمر.

يتم أيضاً اعتماد الموافقات الدائنة وإجراءات المراقبة الأخرى لضمان اتخاذ إجراءات المتابعة لاسترداد الديون المتأخرة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للاسترداد لكل دين تجاري واستثمارات المدينة على أساس فردي في نهاية فترة التقرير للتأكد من تكوين مخصص خسارة كافٍ مقابل المبالغ غير القابلة للاسترداد. في هذا الصدد، ترى الإدارة أن مخاطر الائتمان للمجموعة قد إنخفضت بصورة جوهرية. تتكون الذمم المدينة التجارية من عدد كبير من العملاء. يتم إجراء تقييم الائتمان بصورة مستمرة على الحالة المالية للذمم المدينة.

إن مخاطر الائتمان على الأموال السائلة والأدوات المالية المشتقة محدودة لأن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيفات ائتمانية عالية مخصصة من قبل وكالات التصنيف الائتماني الدولية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣٨ الأدوات المالية (يتبع)

٦/٣٨ إدارة مخاطر الائتمان (يتبع)

تركيز مخاطر الائتمان

ينتج تركيز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية والتي تجعل قابليتهم لمواجهة الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل مع التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. يشير تركيز مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة. تم الإفصاح عن تفاصيل تركيز أرصدة الذمم التجارية المدينة في الإيضاح رقم ١/١١. تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركيز مخاطر الائتمان من خلال استلام مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تتيح للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية بهدف تغطية الخسائر التي تتكبدها المجموعة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم إيداع ١٠٠٪ (٢٠١٩: ١٠٠٪) من ودائع المجموعة لدى ٩ بنوك محلية وبنك أجنبي في المملكة العربية السعودية. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوي على مخاطر ائتمان تعثر عن الالتزامات منخفضة حيث أن هذه البنوك هي بنوك رئيسية تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها في الدول المتعلقة بها.

إن القيمة التي تمثل الحد الأعلى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للموجودات المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية في حال تعثر الطرف المقابل عن أداء التزاماته تساوي تقريباً قيمها المدرجة.

رهونات محتفظ بها كضمانات وتحسينات ائتمانية أخرى

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمانات أو تحسينات ائتمانية أخرى لتغطية مخاطرها الائتمانية المرتبطة بموجوداتها المالية، إلا أنه يتم تخفيف مخاطر الائتمان المرتبطة بالمدينين ذات الصلة بتطوير العقارات لأنها مضمونة على الوحدات العقارية ذات العلاقة. لا يُسمح للمجموعة ببيع أو إعادة تأمين الوحدات العقارية ذات العلاقة في حالة التعثر من قبل الطرف المقابل. لم تكن هناك أي تغييرات هامة في جودة الوحدات العقارية ذات العلاقة.

٧/٣٨ إدارة مخاطر السيولة

تقع مسؤولية إدارة مخاطر السيولة على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بإعداد إطار إدارة مخاطر سيولة مناسب وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض ملتزم بها، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية الفعلية والمستقبلية على نحو مستمر، وكذلك من خلال مقابلة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣٨ الأدوات المالية (يتبع)

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩:

أقل من شهر ألف درهم	من شهر إلى ٣ أشهر ألف درهم	من ٣ أشهر إلى سنة ألف درهم	من سنة إلى ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠					
١٦٤,٨٩٣	٣,٤٧٢,٥٧١	١,٢٠٦,٣٨٥	٢٧٠,٢٥٣	-	٥,١١٤,١٠٢
-	٢٢,٧٨١	١٣,٦٤٢	١,٧٩٧,٩٣٤	١,٨٣٦,٧٥٠	٣,٦٧١,١٠٧
٣,٤٤٩	٣٤,٩٦٢	٥٣١,٢٥١	٣,٧٧٢,٠٠٠	-	٤,٣٤١,٦٦٢
٢,٦٨٣	٣٢,١٦٣	٨,١٠١	١٥٢,٠٦٥	٣٣١,٦٨١	٥٢٦,٦٩٣
١,٦٥٥	-	-	١٣,٦٧٥	-	١٥,٣٣٠
١٧٢,٦٨٠	٣,٥٦٢,٤٧٧	١,٧٥٩,٣٧٩	٦,٠٠٥,٩٢٧	٢,١٦٨,٤٣١	١٣,٦٦٨,٨٩٤
٣١ ديسمبر ٢٠١٩					
١٣٤,٣٩٦	٣,٢٠٦,٦٥٩	٦٨٣,٨٩٠	٥٨١,٣٠٢	١٥٦,٨٣٧	٤,٧٦٣,٠٨٤
-	٢٢,٥٣٨	١٣,٨٣٩	-	٣,٦٧٣,٥٠٠	٣,٧٠٩,٨٧٧
٣,٧٥٢	٨,٩٧٥	٦٢,٥٠٠	٤,٤٢٢,٠٠٠	-	٤,٤٩٧,٢٢٧
٣,٨٦٣	٣٠,٧١٣	٢٢,٤٠٩	١٤٥,٥٦٨	٣٤١,١٩٨	٥٤٣,٧٥١
-	-	-	١٠,٧٦٠	-	١٠,٧٦٠
١٤٢,٠١١	٣,٢٦٨,٨٨٥	٧٨٢,٦٣٨	٥,١٥٩,٦٣٠	٤,١٧١,٥٣٥	١٣,٥٢٤,٦٩٩
١) تتضمن ودائع تأمين من العملاء.					

٣٩ القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة (لكن الإفصاح عن القيمة العادلة مطلوب)

باستثناء ما هو موضح في الجدول التالي، في رأي الإدارة فإن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية التي تم إدراجها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

٢٠١٩		٢٠٢٠		المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة صكوك رقم ١ (إيضاح ١٨) صكوك رقم ٢ (إيضاح ١٨)
القيمة العادلة ألف درهم	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	
١,٩٨٩,٢٧٤	١,٨٣٢,٩٦٩	٢,٠٥٨,٦١١	١,٨٣٧,٨٠٥	
١,٨٨٧,٥٥٥	١,٨٣١,٥٢١	١,٩٩١,٩٧٤	١,٨٣٣,٣٠٢	

يتم تصنيف الصكوك غير القابلة للتحويل ضمن المستوى ١ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٣٩ القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي تم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر

يتم قياس بعض الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يقدم الجدول التالي معلومات حول القيم العادلة لهذه الموجودات المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المجموع ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من			
خلال الدخل الشامل الآخر			
أسهم (إيضاح ٩)			
٣٧,٥٠٠	-	١٦,٤٠٥	٥٣,٩٠٥
٣١ ديسمبر ٢٠١٩			
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من			
خلال الدخل الشامل الآخر			
أسهم (إيضاح ٩)			
٤٠,٠٠٠	-	١٥,٢٠٢	٥٥,٢٠٢

لم تكن هناك تحويلات خلال السنة من المستوى ١، المستوى ٢ أو المستوى ٣ خلال السنة الحالية أو السابقة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٤٠ المعلومات القطاعية

١/٤٠ قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

تطوير وإدارة العقارات			إدارة الأصول		تطوير وإدارة العقارات	
تطوير وبيع العقارات	إدارة التطوير	استثمارات عقارية	الضيافة والترفيه	أعمال ثانوية	حذوفات	الموحدة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
إيرادات من عملاء خارجيين						
٢,٤٣٢,٣٦٣	١,٢٥٠,٢١١	-	١٩٧,١٦٣	١,٣٧٢,٨١٥	-	٥,٢٥٢,٥٥٢
١,٢٦٨,٠٣٥	١١,٥٦٠	-	٢٢١,٢٨٣	-	-	١,٥٠٠,٨٧٨
-	-	١,٦٣٩,٠٤٨	-	-	-	١,٦٣٩,٠٤٨
-	-	٣,٤٨٨	٣٧٠	٧٤,٨٤٥	(٧٨,٧٠٣)	-
إجمالي الإيرادات (١)						
٣,٧٠٠,٣٩٨	١,٢٦١,٧٧١	١,٦٤٢,٥٣٦	٤١٨,٨١٦	١,٤٤٧,٦٦٠	(٧٨,٧٠٣)	٨,٣٩٢,٤٧٨
(٢,٥١٢,٣٣١)	(١,٠٤٧,٥٠٥)	(٢٦٤,٢٤٥)	(٣٨٢,٩٣٣)	(١,١٦١,٣١٢)	٨٦,٥٧١	(٥,٢٨١,٧٥٥)
-	-	(١٢٧,٦٩١)	-	-	-	(١٢٧,٦٩١)
تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة مصاريف رسوم الخدمة						
إجمالي الربح						
١,١٨٨,٠٦٧	٢١٤,٢٦٦	١,٢٥٠,٦٠٠	٣٥,٨٨٣	٢٨٦,٣٤٨	٧,٨٦٨	٢,٩٨٣,٠٣٢
-	-	(٩,٥٢٩)	(١٥٦,٦٨٧)	(٨٥,٦٦١)	١,٢٧٧	(٢٥٠,٦٠٠)
(٣٩,٣٠١)	-	(١٠٤,٨٣٥)	(١,١٤٨)	(٣٦,٩٨٧)	٢٤,٧٥٨	(١٥٧,٥١٣)
-	-	(٣٩٩,٨٥٠)	-	-	-	(٣٩٩,٨٥٠)
-	-	-	٥٤	-	-	٥٤
-	-	٤,٣٩٦	-	-	-	٤,٣٩٦
-	-	٣,٣٤٣	-	-	-	٣,٣٤٣
-	-	-	-	-	٤,٦٠٤	٤,٦٠٤
٣٧,٠٧٤	-	١٤٧,٠٣٨	١,٣٩٤	٢,٤٣٢	(٤٠,٥٠٢)	١٤٧,٤٣٦
ربح القطاع						
١,١٨٥,٨٤٠	٢١٤,٢٦٦	٨٩١,١٦٣	(١٢٠,٥٠٤)	١٦٦,١٣٢	(١,٩٩٥)	٢,٣٣٤,٩٠٢
مكسب من إستبعاد أعمال						
مكسب من إستبعاد شركات تابعة						
حصة في خسارة شركات زميلة ومشاريع						
مشتركة						
مصاريف بيع وتسويق						
مخصصات، انخفاض في القيمة وشطب -						
صافي						
مصاريف عمومية وإدارية						
استهلاك وإطفاء						
إيرادات تمويل						
تكاليف تمويل						
إيرادات أخرى						
ربح السنة						
١,٩٣٢,٢٢٨						

(١) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ ١٢٧,٦٩١ ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات.

٤٠ المعلومات القطاعية (يتبع)

۳۱ دسمبر ۲۰۱۹

(٢) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ ١٦٥,٤٩١ ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٤٠ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٠ قطاعات الأعمال (يتبع)

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والنفقات الرأسمالية والمشاريع هي كما يلي:

إدارة الأصول				تطوير وإدارة العقارات			
المجموعة	حقوقات	غير موزعة	أعمال	الضيافة	استثمارات	إدارة	تطوير
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	وبيع العقارات
			ثانوية	والترفيه	عقارية	التطوير	ألف درهم
٤٠,٢٣٢,٦٤٨	١,٣٧٥	٣,٨٣٨,٣٢٧	١,٧٠٤,٨٧٤	٢,٣٥٦,٨٣٣	١٧,٩٧٦,٩٤٠	١,٥٤٣,٩٧٠	١٢,٨١٠,٣٢٩
الموجودات							
(١٤,٥٣٠,٩٦٣)	(٢,٨٦٠)	(٦٨٣,٢٥٣)	(١,٠٨٩,٩١٩)	(٩٩٢,٦٨٠)	(٧,١٠١,٤٦٩)	(١,١١٧,٩٢٢)	(٣,٥٤٢,٨٦٠)
المطلوبات							
١٤٧,٨٥٨	-	١,٦١١	٦٥,٢٨٠	٢٨,٥٧٨	٤٠٩	-	٥١,٩٨٠
نفقات رأسمالية							
٢,٦٢٥,١٦٦	-	-	١٠,٠١١	-	٦٩,٠١٠	-	٢,٥٤٦,١٤٥
نفقات المشاريع							
كما في ١ ديسمبر ٢٠١٩							
٤١,٢٦٦,٧٢٣	(٣٨٨)	١,٨٧٣,٠٨٤	٢,٤٣٦,٨٣٨	٢,٦٧٨,١٠٧	١٨,١٨٩,٢٥٩	٢,٨٧٥,٩٨٨	١٣,٢١٣,٨٣٥
الموجودات							
(١٦,٣١٥,٤٧٣)	-	(٧١٢,٤٦٠)	(١,٢٥١,٩٥٢)	(١,١٣٢,١٩٠)	(٧,٤٢٢,١٣٧)	(٢,٩١١,٤١١)	(٢,٨٨٥,٣٢٣)
المطلوبات							
٢,٨٣٠,٥٣٥	-	٢,١٨٧	٣١,١٧٨	٩٤,١٥٢	-	-	٢,٧٠٣,٠١٨
نفقات رأسمالية							
٣,٧٩٦,٧٣٢	-	-	٤,٧٥٧	-	١,٢٢٤,٧٥٦	٣,٩٠٥	٢,٥٦٣,٣١٤
نفقات المشاريع							

يتم إنشاء قطاعات التشغيل في المجموعة على أساس تلك المكونات التي يتم تقييمها بانتظام من قبل الرئيس التنفيذي، والذي يعتبر صانع القرار التشغيلي الرئيسي. يقوم كبير صانعي القرارات التشغيلية بمراقبة نتائج التشغيل الخاصة بقطاعات التشغيل التابعة للمجموعة بشكل منفصل بغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع بناءً على إجمالي الإيرادات والأرباح ومجموعة واسعة من مؤشرات الأداء الرئيسية بالإضافة إلى ربحية القطاع.

لأغراض الإدارة، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩، تم تنظيم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات رئيسية، كما يلي:

- تطوير وإدارة العقارات (تطوير وبيع وإدارة مشاريع تطويرية)؛
- إدارة الأصول (تأجير وإدارة العقارات بالتجزئة والتجارية والسكنية والفنادق والأنشطة الترفيهية)؛ و
- الأعمال الثانوية (بشكل رئيسي التعليم، المقاولات، إدارة الممتلكات والمرافق وعمليات التبريد).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٤٠ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٠ قطاعات الأعمال (يتبع)

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم ٣. يمثل ربح القطاع الربح المكتسب من كل قطاع دون تخصيص تكاليف الإدارة المركزية ومصاريف البيع والتسويق ورواتب أعضاء مجلس الإدارة والحصة في نتائج الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة والأرباح والخسائر الأخرى وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل. إن هذا هو المقياس المقدم إلى المسؤول عن اتخاذ القرارات المتعلقة بالعمليات لأغراض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاع.

لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتخصيص الموارد بين القطاعات:

- يتم تخصيص كافة الموجودات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء موجودات الشركات والاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة والاستثمار في الموجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر و "الأدوات المالية المشتقة". يتم توزيع الموجودات المستخدمة بشكل مشترك من قبل القطاعات التي تم إعداد تقارير عنها بناءً على الإيرادات التي يحققها كل قطاع يتم إعداد تقارير عنه بشكل مستقل؛ و
- يتم توزيع كافة المطلوبات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء مطلوبات الشركات و "الأدوات المالية المشتقة". يتم توزيع المطلوبات التي تكون القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها مسؤولة عنها بشكل مشترك بالتناسب مع موجودات كل قطاع.

٢/٤٠ القطاع الجغرافي

تعمل المجموعة في منطقة جغرافية واحدة فقط وهي الإمارات العربية المتحدة.

٤١ مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى المساهمات الاجتماعية البالغة قيمتها ١٠,٠٠٠ ألف درهم (٢٠١٩: ٣٦,٠٠٠ ألف درهم).

٤٢ معاملات غير نقدية

فيما يلي المعاملات غير النقدية الهامة المتعلقة بالأنشطة الاستثمارية والتمويلية في بيان التدفقات النقدية الموحدة:

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
٧٧١,٩٧٦	-	إستبعاد مشروع مشترك (إيضاح ٨)
١,١١١,٤٨٠	-	إضافة إلى إستثمارات عقارية (إيضاح ٧)
٥٠٧,٦٠١	-	إضافة إلى قروض بنكية (إيضاح ٨)
١٣,٦٦٥	-	تحويل بين إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاحات ٥، ٧)
٢٠٥,٦٣٥	٨٠,٠٥٣	تحويل بين إستثمارات عقارية وأعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٣)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٤٣ تسوية الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

يوضح الجدول أدناه التغييرات في التزامات المجموعة الناتجة من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كل من التغيرات النقدية وغير النقدية. إن المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية هي تلك التي تم تصنيف التدفقات النقدية لها، أو التدفقات النقدية المستقبلية، في بيان التدفقات النقدية الموحد للمجموعة كتدفقات نقدية من الأنشطة التمويلية.

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (١) ألف درهم	تعديلات القيمة العادلة ألف درهم	أخرى (٢) ألف درهم	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ألف درهم
٨,١٤٧,١٣٥	(٤٢٤,١٤٦)	-	٢٨٢,١٧٢	٨,٠٠٥,١٦١
٣٥٢,٣٦٥	(٤٢,٩٨٨)	-	٣٠,٣٢١	٣٣٩,٦٩٨
١٠,٧٦٠	-	٤,٥٧٠	-	١٥,٣٣٠
٨,٥١٠,٢٦٠	(٤٦٧,١٣٤)	٤,٥٧٠	٣١٢,٤٩٣	٨,٣٦٠,١٨٩

- (١) تشكل التدفقات النقدية من القروض البنكية والصكوك صافي مبلغ العائدات من القروض البنكية والصكوك وتسديد القروض والصكوك (بما في ذلك تكلفة التمويل المدفوعة) في بيان التدفقات النقدية الموحد.
- (٢) تشمل أخرى تكاليف تمويل أخرى تم تكبدها.

٤٤ حقوق الملكية غير المسيطرة

يوضح الجدول أدناه تفاصيل حقوق الملكية غير المسيطرة للشركات التابعة غير المملوكة بالكامل للمجموعة:

اسم الشركة التابعة	مكان التأسيس والمكان الرئيسي للأعمال	نسبة حقوق الملكية وحقوق التصويت التي تحتفظ بها حقوق الملكية غير المسيطرة	الربح / (الخسارة) الموزعة على حقوق الملكية غير المسيطرة	الحصص غير المسيطرة المترابطة
		٢٠١٩ (%)	٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
		٢٠٢٠ (%)	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	٣٤,٨	(١,٠٤٧)	٧٠,٨١٩
السعديات للتبريد ذ.م.م. (١)	الإمارات العربية المتحدة	١٥	١,٠٣٧	-
المجموع			٧٠,٨١٩	١١٣,٦٧٠

- (١) تم إستبعادها خلال سنة ٢٠٢٠ (راجع إيضاح ٤٦).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٤٤ حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بالشركات التابعة للمجموعة التي لها حصص هامة غير مسيطرة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة.

شركة المحور الهندسية للمقاولات السعديات للتبريد ذ.م.م. ٢٠١٩ ألف درهم	شركة المحور الهندسية للمقاولات السعديات للتبريد ذ.م.م. ٢٠٢٠ ألف درهم	شركة المحور الهندسية للمقاولات السعديات للتبريد ذ.م.م. ٢٠٢٠ ألف درهم	شركة المحور الهندسية للمقاولات السعديات للتبريد ذ.م.م. ٢٠٢٠ ألف درهم
الموجودات	٥٦٢,١٨٨	-	٩٤٧,٧٠٥
المطلوبات	(٥٤٧,٦٧٢)	-	(٨٥٩,٧٦٤)
صافي الموجودات	١٤,٥١٦	-	٨٧,٩٤١
الإيرادات	٤٢٢,٣٣٤	-	٦٦٩,٦٣٣
المصاريف	(٤٢٥,٣٤٤)	-	(٨٤٠,١٠٠)
(خسارة)/ ربح السنة	(٣,٠١٠)	-	(١٧٠,٤٦٧)
صافي التدفقات (الخارجة)/ الداخلة من الأنشطة التشغيلية	(١٩٢,٦٠٥)	-	١١١,٣٩٢
صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة الإستثمارية	٩,١٣٣	-	(١٨٩,٦٠٩)

٤٥ إندماج الأعمال

في ١ ديسمبر ٢٠٢٠، استحوذت بروفيس ريل استيت مانيجمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.، فرع دبي ("بروفيس"، إحدى الشركات التابعة للمجموعة) على ١٠٠٪ من رأس مال باسيفيك اونرز اسوسيشين مانيجمنت ذ.م.م. ("باسيفيك الإمارات العربية المتحدة"). إن باسيفيك الإمارات العربية المتحدة، مؤسسة فردية مسجلة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة، وهي شركة إدارة لاتحاد الملاك التي تدير أنواعاً مختلفة من العقارات السكنية والتجارية والتجزئة والفنادق والممتلكات المرموقة المختلطة الإستخدامات في جميع أنحاء دبي. إن الأعمال المستحوذة مؤهلة لتجميع الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣. تم محاسبة الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها. تم الاستحواذ على باسيفيك الإمارات العربية المتحدة كجزء من خطة بروفيس للتوسع من خلال الاستحواذ على منشآت قائمة في الصناعة ذات الصلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٤٥ إندماج الأعمال (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

إيضاحات	القيم العادلة المعترف بها ألف درهم
الموجودات	
ممتلكات وآلات ومعدات	١٨
موجودات غير ملموسة	٩,١١١
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٢,٠٧٣
نقد وأرصدة لدى البنوك	٧٩٨
مجموع الموجودات	١٢,٠٠٠
المطلوبات	
مخصص مكافآت نهاية الخدمة	١٩٨
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٥١٧
مجموع المطلوبات	٧١٥
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة ناقص: بدل الشراء	١١,٢٨٥ (١٤,٤٣٦)
الشهرة	٣,١٥١

الشهرة

كما في ١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت القيمة العادلة للذمم المدينة التجارية المستحوذ ٣٩٩ ألف درهم. لم يتم إنخفاض قيمة أي من الذمم المدينة التجارية ومن المتوقع أنه يمكن تحصيل المبالغ التعاقدية الكامل.

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ٨١٥ ألف درهم تم إنفاقها خلال السنة وتم إدراجها في المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت شركة باسيفيك الإمارات العربية المتحدة بإيرادات بمبلغ ٥٦٥ ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ ٧٥٥ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار ٦,٢٥٧ ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمقدار ١,٦٣٥ ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمها العادلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٤٥ إندماج الأعمال (يتبع)

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
(١١,٣٣٣)	النقد المدفوع للإستحواذ
٧٩٨	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(١٠,٥٣٥)	إستحواذ صافي النقد المستحوذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(٨١٥)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(١١,٣٥٠)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

٤٦ إستبعاد شركات تابعة

بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢٠، أبرمت المجموعة ("البائع") اتفاقيات بيع وشراء مع الشركة الوطنية للتبريد المركزي ش.م.ع. ("تبريد" أو "المشتري") وقامت ببيع عمليات تبريد المناطق ("منشآت التبريد") في المجموعة التي تضم كامل حصة المجموعة في السعديات للتبريد ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بنسبة ٨٥٪) والسعديات ديستريكت كولنج ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بالكامل). استنادًا إلى اتفاقيات البيع والشراء، استحوذت "تبريد" على حصة المجموعة في منشآت تبريد مقابل بدل إجمالي بمبلغ ٩٦٣ مليون درهم (حصة المجموعة البالغة ٩١٣ مليون درهم) بالإضافة إلى تعديلات رأس المال العامل. تم الانتهاء من الإستبعاد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بعد الانتهاء بشكل مناسب من جميع الشروط الجوهرية السابقة، والتي في ذلك التاريخ تم انتقال السيطرة على منشآت التبريد إلى شركة تبريد.

كانت منشآت التبريد أحد مكونات قطاع الأعمال للمجموعة. نظرًا لطبيعة البنية التحتية، كانت منشآت التبريد غير أساسية لعمليات المجموعة وتطلبت مهارات وخبرات متخصصة لتشغيلها، وبالتالي تخدم حالة تخارج نفعية. تسلط المعاملة الضوء على استراتيجية إدارة الأصول للمجموعة لمتابعة عمليات التخارج الاستثمارية المربحة وإعادة توزيع رأس المال من أجل إنتهاز الفرص. سيتم استخدام العائدات لتمويل المزيد من النمو في محفظة المجموعة المتنوعة من العقارات عالية الجودة المحققة للدخل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٤٦ إستبعاد شركات تابعة (يتبع)

كانت موجودات ومطلوبات منشآت التبريد في تاريخ الإستبعاد كما يلي:

المجموع ألف درهم	السعديات لتبريد المناطق ذ.م.م. ألف درهم	السعديات للتبريد ذ.م.م. ألف درهم	
٣٠٢,٨٨٣	٥٧,١١٩	٢٤٥,٧٦٤	ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)
١٥٨,١٦٦	٧٥,٢٤٩	٨٢,٩١٧	موجودات غير ملموسة (إيضاح ٦)
٦٠,٩٢٠	١٧,٦٨٥	٤٣,٢٣٥	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٦٣,٧٧٦	٩,١٨٤	٥٤,٥٩٢	نقد وأرصدة لدى البنوك
(٥٢,٧١٥)	(١٩,٤٨٧)	(٣٣,٢٢٨)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
(٤٢,٨٤٢)	—	(٤٢,٨٤٢)	حقوق الملكية غير المسيطرة
٤٩٠,١٨٨	١٣٩,٧٥٠	٣٥٠,٤٣٨	صافي الموجودات المستبعدة
٩١٩,٧٢٣	٣٠٣,١١١	٦١٦,٦١٢	إجمالي البذل
٤٢٩,٥٣٥	١٦٣,٣٦١	٢٦٦,١٧٤	مكسب من إستبعاد
			إجمالي البذل
٩١٩,٧٢٣	٣٠٣,١١١	٦١٦,٦١٢	تم إستيفائه من خلال: ذمم مدينة تجارية وأخرى، صافي (إيضاح ١١)
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الإستبعاد: النقد ومرادفات النقد المستبعد
(٦٣,٧٧٦)	(٩,١٨٤)	(٥٤,٥٩٢)	

وفقاً لاتفاقيات اتفاقية البيع والشراء، يحق للمجموعة أيضاً الحصول على بدل على شكل رسوم إضافية لكل حمولة إضافية تتعاقد معها تبريد من عمليات التبريد هذه. سيتم تسوية البذل المؤجل نقدًا من قبل المشتري في غضون ثلاثين (٣٠) يوم عمل من تاريخ بدء الخدمة لكل حمولة إضافية يتم إبرامها بموجب اتفاقية خدمات التبريد التي لها آخر موعد للتوقف في ١٦ يناير ٢٠٤٠. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، قامت الإدارة بتقييم أن البذل المؤجل هو أصل محتمل حيث سيتم تأكيد وجوده من خلال وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تخضع لسيطرة المجموعة، وبالتالي لا يتم الاعتراف بها كجزء من البذل.

لم تكن هناك عمليات استبعاد للشركات التابعة في سنة ٢٠١٩.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)

٤٧ تأثير وباء كوفيد - ١٩

من المحتمل أن تتأثر توقعات الأعمال لسنة ٢٠٢١ بمخاطر وشكوك هامة ناتجة عن مجموعة متنوعة من العوامل، والتي سيكون بعضها خارجاً عن سيطرة المجموعة.

في هذا السياق، تسلط المجموعة الضوء على وباء كوفيد-١٩، الناتج عن الانتشار العالمي السريع لفيروس كورونا المستجد، باعتباره أحد هذه العوامل. منذ أن أعلنت منظمة الصحة العالمية عن هذا الوباء العالمي في مارس ٢٠٢٠، استجابت الحكومات في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة، لهذا الوباء مع قيود مؤقتة مختلفة للمساعدة في احتواء انتشار الفيروس وتدابير الدعم للتخفيف من الآثار الضارة على المجتمعات والاقتصادات.

كما هو الحال، يبقى التأثير الكامل غير واضح وسيتم تحديده من خلال العوامل التي تستمر في التطور، مثل نجاح تدابير الدعم التي أدخلتها الحكومات، قدرة الشركات على إدارة عملياتها خلال هذه الأوقات وتوقيت وطريقة التخفيف من القيود، بما في ذلك الإغلاق والتباعد الاجتماعي والسفر. نظراً للتأثير السلبي غير المسبوق للإغلاق على الاقتصاد العالمي وبعض النجاح في الجهود المبذولة لتسوية منحنى العدوى، بدأت العديد من البلدان في تخفيف قيود الإغلاق تدريجياً ابتداءً من مايو ويونيو ٢٠٢٠. ومع ذلك، من المتوقع أن تكون عمليات الإغلاق وقيود السفر لها تأثير مستمر على الاقتصاد العالمي.

مع استمرار تطور تأثير وباء كوفيد-١٩ على الأعمال التجارية، هناك مخاطر وشكوك محتملة بشأن تأثير الأعمال في المستقبل، تواصل المجموعة تحديث خططها وفقاً لذلك.

لدى المجموعة خطة استثمارية أعمال موثقة تم تفعيلها لضمان استمرار آمن ومستقر لعملياتها التجارية وكذلك سلامة موظفيها وعملائها. كما قامت المجموعة بتطبيق تدابير شاملة استباقية لمعالجة وتخفيف القضايا التشغيلية والمالية الرئيسية الناشئة عن الوضع الحالي وقامت بشكل معقول بإدارة العديد من نواحي مخاطر التشغيل التي تم تحديدها وقامت بتطبيق إجراءات متعددة لضمان استمرار العمليات. أعلنت المجموعة عن برامج دعم للمجتمعات السكنية والمدارس وشركاء التجزئة ومشترى المنازل بقيمة إجمالية تصل إلى ١٩٠ مليون درهم حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بالإضافة إلى مبادرات وإجراءات مختلفة للمجتمع الأوسع كجزء من جهود أوظيفي الأوسع للتخفيف من الصدمة التي يواجهها الاقتصاد العالمي بسبب كوفيد-١٩ وتماشياً مع التزام المجموعة بخلق قيمة مستدامة على المدى الطويل. تقوم المجموعة باستمرار بتقييم تأثير كوفيد-١٩ على عملياتها وخاصة التأثير على عمليات البيع بالتجزئة والضيافة والترفيه.

بناءً على تقييم تأثير كوفيد-١٩ على أعمالها، قامت المجموعة بتقييم تأثير كوفيد-١٩ على مركزها المالي الموحد وأدائها بما في ذلك الأحكام والتقدير والافتراضات الرئيسية، والتي يمكن أن تؤدي إلى مزيد من التباين في مجموعة متنوعة من المجالات التي تعتمد على هذه التقديرات والأحكام كما هو مبين في إيضاح ٤.

استجابة لهذه الأزمة، تواصل المجموعة مراقبة جميع متطلبات السيولة والتمويل والاستجابة لها من خلال خططها التي تعكس السيناريوهات الاقتصادية الحالية. تعتقد المجموعة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، أن مركز السيولة للمجموعة لا يزال قوياً وأن أرصدها الحالية من النقد ومرادفات النقد، إلى جانب القروض غير المسحوبة والتسهيلات الائتمانية المتجددة ستكون كافية لتلبية احتياجات رأس المال العامل والنفقات الرأسمالية وتسييد الديون ومتطلبات السيولة الأخرى المرتبطة بعملياتها الحالية.

يستمر تأثير كوفيد-١٩ في التطور، وبالتالي هناك شكوك ومخاطر كبيرة محتملة قد تؤثر على الأعمال في المستقبل. تتخذ المجموعة تدابير استباقية لمراقبة وإدارة الوضع بأفضل ما لديها من قدرات لدعم استثمارية أعمالها على المدى الطويل واتخاذ الأحكام والتقدير اللازمة حسب الاقتضاء.

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (يتبع)**

٤٨ أحداث بعد فترة التقرير

١/٤٨ بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٠، وقعت أبوظبي التتموية القابضة والشركة مذكرة تفاهم التي بموجبها ستتولى الشركة أو أي من الشركات التابعة لها تطوير وإدارة بعض المشاريع الرأسمالية لحكومة أبوظبي وبالنيابة عنها من خلال الاستحواذ على شركة تابعة لشركة مدن العقارية ش.م.ع. ("مدن"). وكجزء من مذكرة التفاهم، ستتولى الشركة أيضًا الإشراف الإداري على المشاريع التي تنفذها مساندة. ستواصل حكومة أبوظبي تمويل المشاريع وستحصل الدار على رسوم إدارية لخدمات إدارة التطوير.

لاحقاً لفترة التقرير، وافق المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي على إطار عمل بين حكومة أبوظبي والشركة لتطوير المشاريع الرأسمالية كما هو مذكور أعلاه في إمارة أبوظبي. علاوة على ذلك، وقعت الشركة اتفاقية مع مدن واستحوذت على ١٠٠٪ من رأس المال المصدر لشركتها التابعة المملوكة بالكامل الدار للمشاريع ذ.م.م. ("الدار للمشاريع"). إن الدار للمشاريع هي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في إمارة أبوظبي. في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن محاسبة الاستحواذ الأولية لهذه المعاملة مكتملة، وبالتالي لم يكن بالإمكان إدراج معلومات الإفصاح المتعلقة بالشهرة، الذمم المدينة المستحقة، الموجودات بتاريخ الاستحواذ والمطلوبات المقبولة في تاريخ الاستحواذ.

٢/٤٨ لاحقاً لتاريخ التقرير، استحوذت بروفيس على ١٠٠٪ من رأس مال أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة ("أستيكو") مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره ٦٥,٥٠٠ ألف درهم. تشارك أستيكو بشكل أساسي في إدارة الممتلكات وخدمات إدارة اتحاد الملاك، خدمات التأجير وإدارة الأصول ومبيعات العقارات والترخيص والتقييم والخدمات الاستشارية. تم الاستحواذ على أستيكو الإمارات العربية المتحدة كجزء من خطة بروفيس للتوسع من خلال الاستحواذ على المنشآت القائمة في الصناعة ذات الصلة. بلغت تكاليف الاستحواذ ٨٢٣ ألف درهم. في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن محاسبة الاستحواذ الأولية لهذه المعاملة مكتملة، وبالتالي لم يكن بالإمكان إدراج معلومات الإفصاح المتعلقة بالشهرة، الذمم المدينة المستحقة، الموجودات المستحقة والمطلوبات المقبولة في تاريخ الاستحواذ.

٤٩ إعتدال البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠٢١.