

شركة ريم للاستثمار ش.م.خ. وشركاتها التابعة

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

شركة ريم للاستثمار ش.م.خ. وشركاتها التابعة

تقرير مجلس الإدارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تقرير رئيس مجلس الإدارة

المساهمين الأعزاء...

نيابة عن مجلس إدارة شركة ريم للإستثمار يسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي والبيانات المالية المدققة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

كان عام ٢٠٢١ عاماً مميزاً لدولة الإمارات العربية المتحدة حيث احتفلت بمرور ٥٠ عاماً على قيام الاتحاد. بتوجيهات القيادة الرشيدة والجهود الكبيرة المبذولة في مجال التنوع الإقتصادي أصبحت دولة الإمارات نموذجاً يحتذى به في مجال النمو المستدام. كما أكتسب عام ٢٠٢١ أهمية أخرى تمثلت في إستضافة الدولة لمعرض أكسيو ٢٠٢٠ أحد أكبر الأحداث العالمية والذي شارك فيه ما يقرب من ٢٠٠ دولة من مختلف أنحاء العالم.

وتستمر إنجازات الشركة فيما يتعلق بأصولها السكنية الخاصة بعمليات التأجير، فقد أنجزت الشركة في العام الماضي ٥٧٥ وحدة سكنية إلى جانب أعمال البنية التحتية للمرحلة الثالثة في مشروع نجمة أبوظبي بجزيرة الريم في أبوظبي. كما وصلت الشركة أيضاً إلى مراحل متقدمة من إنجاز ٣ مشاريع سكنية جديدة من شأنها تسليم ٦٨٠ وحدة في عام ٢٠٢٢. وإلى جانب الوحدات الحالية، سيكون لدى الشركة محفظة أصول قوية متعددة الإستخدامات قابلة للتأجير تضم ١,٤٢٥ وحدة. إن هذه الإستراتيجية التي تعتمد على تنوع مصادر الدخل للشركة أدت إلى تحقيق أرباح من إعادة تقييم العقارات بلغت ٤٠٤ مليون درهم في عام ٢٠٢١.

كما تواصل المحفظة الإستثمارية توفير المزيد من الإستقرار للشركة حيث بلغ إجمالي الدخل من الإستثمارات والفوائد ٨٥٤ مليون درهم ويشمل ذلك مكاسب دفترية بقيمة ٧٢٣ مليون درهم في عام ٢٠٢١.

ويسعدني الإعلان عن تحقيق صافي أرباح بلغت ١,٢٨٧ مليار درهم (مليار ومائتين وسبعة وثمانون مليون درهم) عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، كما بلغ العائد على السهم ١٦,٥٦ درهم. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وبلغت القيمة الدفترية للسهم ٨٧ درهم.

ختاماً بالأصالة عن نفسي ونيابة عن أعضاء مجلس إدارة الشركة، أتقدم بخالص الإمتنان والتقدير إلى صاحب السمو الشيخ/ خليفة بن زايد آل نهيان، رئيس الدولة - حفظه الله - على دعمه المتواصل وقيادته الحكيمة. وإلى صاحب السمو الشيخ/ محمد بن راشد آل مكتوم نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، وصاحب السمو الشيخ / محمد بن زايد آل نهيان ولي عهد أبوظبي، نائب القائد الأعلى للقوات المسلحة، على توجيهاتهم البناءة وتشجيعهم الدائم لنا.

كما أغتنم هذه الفرصة لأعرب عن خالص تقديري لمساهمينا على ثقتهم الدائمة بنا. وأتوجه بالشكر لأعضاء مجلس الإدارة على مساهماتهم القيمة ودعمهم و دورهم الفعال في رسم سياسات الشركة نحو نمو مستمر خلال سنة مليئة بالتحديات. وإلى الإدارة العليا وكافة الموظفين لعملهم الدؤوب وتفانيهم المستمر.

طحنون بن زايد آل نهيان
رئيس مجلس الإدارة
٣١ مارس ٢٠٢٢
أبو ظبي

شركة ريم للاستثمار ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة ريم للاستثمار – شركة مساهمة خاصة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة ريم للاستثمار – شركة مساهمة خاصة وشركاتها التابعة ("يشار إليها معاً بـ "الشركة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وبيانات الدخل الموحد والدخل الشامل الموحد والتغيرات في حقوق المساهمين الموحد والتدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، ويشمل ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من هذا التقرير. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) إلى جانب متطلبات السلوك المهني ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا المهنية وفقاً لهذه المتطلبات ومتطلبات السلوك المهني الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وباعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة للشركة.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أكبر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم التعامل مع تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكلٍ عام وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية التعامل مع ذلك الأمر من خلال أعمال تدقيقنا موضح في هذا السياق.

لقد قمنا بتنفيذ مسؤولياتنا الموضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبناءً عليه، فقد تضمن تدقيقنا تنفيذ الإجراءات المصممة للاستجابة إلى تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة. وتوفر لنا نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المنفذة للتعامل مع الأمور الموضحة أدناه، أساساً لإبداء رأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة.

(١) تقييم الاستثمار في الممتلكات المكتملة والاستثمارات في ممتلكات قيد التطوير

تم إدراج استثمارات في ممتلكات مكتملة بقيمة ١,٠٨٩ مليون درهم (إيضاح ٧) واستثمارات في ممتلكات قيد التطوير بقيمة ٧٨٢ مليون درهم (إيضاح ٨) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بالقيمة العادلة. يعتبر تقييم الاستثمار في الممتلكات المكتملة والاستثمارات في الممتلكات قيد التطوير مسألة تدقيق رئيسية على ضوء درجة التعقيد في التقييم وأهمية القرارات والتقييمات التي أجرتها الإدارة.

تم إجراء التقييمات العقارية من قبل مقيم خارجي ("المقيم"). عند تحديد تقييم العقار، يقوم المقيم بتطبيق طرق تقييم تتضمن طريقة الاستثمار والطرق القابلة للمقارنة. يأخذ المقيم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار الحالية ويقوم بتطبيق الافتراضات لعائدات القيمة الإيجارية المقدرة في السوق الحالي، التي تتأثر بعائدات السوق السائدة ومعاملات السوق القابلة للمقارنة للوصول إلى التقييم.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مساهمي شركة ريم للاستثمار – شركة مساهمة خاصة (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

(١) تقييم الاستثمار في الممتلكات المكتملة والاستثمارات في ممتلكات قيد التطوير (تتمة)

لقد قمنا بمراجعة تقارير تقييم الممتلكات وقمنا بتحديد بأن منهج التقييم المستخدم كان وفقاً للمعايير المطبقة لتقييم الممتلكات وأنه ملائم لتحديد القيمة الدفترية لغرض البيانات المالية الموحدة.

لقد قمنا بتقييم استقلالية المقيمين ومؤهلاتهم وخبراتهم وقمنا بقراءة شروط الاتفاقية لتحديد ما إذا كان هنالك أي أمور يمكن أن تؤثر على موضوعيتهم أو أن تفرض نطاق من القيود على عملهم.

لقد قمنا بإشراك خبراء التقييم الداخليين لدينا في مراجعة تقييم الممتلكات. تضمنت المراجعة نقاشات مع الإدارة، والأخذ بعين الاعتبار المعقولة العامة لافتراضات وتقييم الحركة في التقييمات مقابل توقعاتنا.

(٢) تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق لتطوير الممتلكات والمخزون

تم إدراج تطوير الممتلكات والمخزون بقيمة ٥ مليون درهم (إيضاح ٩) و ١,٣٥٩ مليون درهم (إيضاح ١٤)، بالتتابع، بالتكلفة أو القيمة القابلة للتحقيق، أيهما اقل. تمثل القيمة القابلة للتحقيق سعر البيع المقدر ناقصاً التكاليف المتكبدة عند بيع العقار. إن تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق هو مسألة تدقيق رئيسية حيث أن احتساب أسعار البيع المقدرة المستقبلية يتضمن استخدام عوامل المقارنة للتطوير وبيع قطع أراضي مشابهة في المواقع القريبة.

تم احتساب أسعار البيع المقدرة من قبل مقيم خارجي ("المقيم"). قام المقيم بتطبيق طريقة تقييم المقارنة، وبناءً عليه، قام بأخذ معاملات السوق القابلة للمقارنة في عين الاعتبار للوصول لأسعار البيع المقدرة.

لقد قمنا بمراجعة تقارير تقييم الممتلكات وقمنا بتحديد بأن منهج التقييم المستخدم كان وفقاً للمعايير المطبقة لتقييم الممتلكات وأنه ملائم لتحديد أسعار البيع المقدرة.

لقد قمنا بتقييم استقلالية المقيمين ومؤهلاتهم وخبراتهم وقمنا بقراءة شروط الاتفاقية لتحديد ما إذا كان هنالك أي أمور يمكن أن تؤثر على موضوعيتهم أو أن تفرض نطاق من القيود على عملهم.

لقد قمنا بتقييم مدى معقولة التكاليف المتكبدة في بيع العقار عن طريق الأخذ بعين الاعتبار عوامل مثل التكاليف الإضافية لأعمال البنية التحتية التي قد تكون ضرورية لإكمال تطوير الممتلكات بالإضافة إلى التكاليف التي من المحتمل تكبدها في حالة معاملة البيع.

لقد قمنا بإشراك خبراء التقييم الداخليين في مراجعة تقييم الممتلكات. تضمنت المراجعة نقاشات مع الإدارة، والأخذ بعين الاعتبار المعقولة العامة لافتراضات وتقييم الحركة في التقييمات مقابل توقعاتنا.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة ريم للاستثمار - شركة مساهمة خاصة (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

المعلومات الأخرى

تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي لمجلس الإدارة، بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات. تتحمل الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى ولن نبدي أي استنتاج تدقيق حولها.

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، ومن خلال تلك القراءة تقييم مما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بشكلٍ جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها خلال التدقيق أو فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتضمن أخطاءً جوهريّة. وفي حال توصلنا إلى استنتاج بوجود أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى، بناءً على العمل الذي قمنا به، فإنه يتطلب منا الإبلاغ عن ذلك. وليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ووفقاً لأحكام النظام الأساسي والأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (كما هو معدل) في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعن نظام الرقابة الداخلية الذي ترى الإدارة أنه ضروري لتتمكن من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء المادية سواء كان ذلك نتيجة لاحتيايل أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، كما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس محاسبي، إلا إذا كانت نية الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سواء القيام بذلك.

يتحمل مسؤولو الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الموحدة للشركة.

مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية الموحدة، ككل، خالية من الأخطاء المادية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن مستوى عالي من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء المادية عند وجودها. قد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتيايل أو خطأ، وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي تم اتخاذها بناءً على تلك البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة ريم للاستثمار – شركة مساهمة خاصة (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤولية منقح الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كجزء من عملية التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بإجراء الأحكام المهنية مع إبقاء مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق.
كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ المادي الناتج عن الاحتيايل أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيايل قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم حول نظام الرقابة الداخلية المعني بالتدقيق لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظم الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج حول مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك حالة جوهرية من عدم التأكد تتعلق بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك جوهرية حول قدرة الشركة على الاستمرار. إذا توصلنا إلى استنتاج أن هناك حالة جوهرية من عدم التأكد، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدقق الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكلٍ يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل الشركة بغرض إبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة.

نقوم بالتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص، من بين أمورٍ أخرى، نطاق التدقيق وتوقيتته وملاحظات التدقيق الهامة، والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية في نظام الرقابة الداخلية التي نحددها خلال عملية التدقيق.

كما نقوم بتزويد مسؤولي الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، ويتم إبلاغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي تظهر أنها قد تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، والإجراءات التي يتم اتخاذها للحد من المخاطر، والضوابط المطبقة، حيثما أمكن.

ومن تلك الأمور التي يتم التواصل بها مع مسؤولي الحوكمة، نقوم بتحديد الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تمثل أمور التدقيق الهامة. ونقوم بوصف تلك الأمور في تقرير مدقق الحسابات، إلا إذا كانت القوانين أو التعليمات تمنع الإفصاح عن هذا الأمر للعمامة أو، في حالات نادرة جداً، نرى أنه يجب عدم الإفصاح عن هذا الأمر في تقريرنا لان العواقب السلبية المتوقعة عن الإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عن الإفصاح.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مساهمي شركة ريم للاستثمار – شركة مساهمة خاصة (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (كما هو معدل) في دولة الإمارات العربية المتحدة، نشير إلى ما يلي فيما يتعلق بالسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

- (١) لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (كما هو معدل) في دولة الإمارات العربية المتحدة، والنظام الأساسي للشركة؛
- (٣) تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات والدفاتر المحاسبية للشركة؛
- (٥) تم إدراج الاستثمارات في الحصص والأسهم في الإيضاح ١٠ حول البيانات المالية الموحدة ويتضمن عمليات الشراء التي قامت بها الشركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١؛
- (٦) يبين إيضاح ٢١ حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛ و
- (٧) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترعي انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، أي من الأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (كما هو معدل) في دولة الإمارات العربية المتحدة أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.



بتوقيع:

أنتوني أوسيلفان

شريك

إرنست ويونغ

رقم القيد: ٦٨٧

٣١ مارس ٢٠٢٢

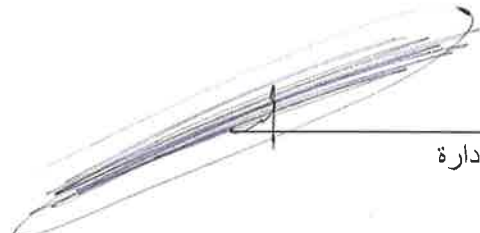
أبوظبي

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٢١,٧٣٠	٢٦,٢٤٩	٣	إيرادات الإيجار
-	٣١,١٠٩	٣	بيع الأرض
(٣,٨١٥)	(١٨,٤٠٣)		تكاليف مباشرة
١٧,٩١٥	٣٨,٩٥٥		إجمالي الربح
(١٩٨,٠٧٢)	٧٤٨,٠٩٩	٤	صافي الربح (الخسارة) من الاستثمارات المالية
(١٩,٨٢٥)	(٢,٨٤٥)	١٣,١٠	خسارة الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية
١٠٦,١٧١	١٠٣,٣٥٣		إيرادات توزيعات الأرباح
٣٤,٣٨٣	١٥,٣٩٠	٥	إيرادات الفوائد وإيرادات أخرى
(٤٧,٢٧٢)	٤٠٤,٢٥٦	٧, ٨, ١٤	الربح (الخسارة) من إعادة تقييم استثمارات عقارية وانخفاض القيمة على مخزون الممتلكات
(١٠٦,٧٠٠)	١,٣٠٧,٢٠٨		
(١٦,٤٨٨)	(١٦,٨٥٦)		مصاريف إدارية
-	(٢,٦٥٠)		أتعاب أعضاء مجلس الإدارة
(١٢٣,١٨٨)	١,٢٨٧,٧٠٢	٦	الربح (الخسارة) وإجمالي الدخل (الخسارة) الشامل للسنة
(١,٥٨)	١٦,٥٦	٢٢	العائد الأساسي والمخفض للسهم

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٣١٧,٤٢١	١,٠٨٨,٦٣١	٧	استثمارات في ممتلكات مكتملة
٩٥٢,٤٩٥	٧٨٢,٠٠٠	٨	استثمارات في ممتلكات قيد التطوير
١٨,١٢٣	٥,١٨٩	٩	تطوير ممتلكات
٢,١٨٦,٩٤٦	٣,١٦٢,٣٥١	١٠	استثمارات مالية
-	-	١١	استثمارات في شركات زميلة
١١,٢٥١	١٠,٥٨٩	١٢	ممتلكات ومعدات
٣٦٨,٧٢٥	٣٦٨,٧٢٥	١٣	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
٣,٨٥٤,٩٦١	٥,٤١٧,٤٨٥		
			الموجودات المتداولة
٧٤,٠٨٥	٢٥,٣٥٣	١٣	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
٦٤٥,٨٨١	-	٩	تطوير ممتلكات
٦٨٢,١١٤	١,٣٥٨,٥٤٩	١٤	مخزون ممتلكات
٦٧٥,٤٠٥	٤٢٨,٩٢١	١٥	الأرصدة البنكية والنقد
٢,٠٧٧,٤٨٥	١,٨١٢,٨٢٣		
٥,٩٣٢,٤٤٦	٧,٢٣٠,٣٠٨		
			إجمالي الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
٧٧٧,٥٠٠	٧٧٧,٥٠٠	١٦	رأس المال
٣٨٨,٧٥٠	٣٨٨,٧٥٠	١٧	احتياطي نظامي
٤,٣٢٤,٥٣٣	٥,٦١٢,٢٣٥		أرباح محتجزة
٥,٤٩٠,٧٨٣	٦,٧٧٨,٤٨٥		
			المطلوبات غير المتداولة
٢,٠١٤	٢,٢٤١	١٨	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١٦١,١٤٨	١٨٦,٦٥٩	١٩	قروض لأجل
١٦٣,١٦٢	١٨٨,٩٠٠		
			المطلوبات المتداولة
٢٠,٧٠٠	١٨,٢٤٣	١٩	قروض لأجل
٢٤٦,٠٩٢	٢٣٢,٩٧١	٢٠	ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع
١١,٧٠٩	١١,٧٠٩		دفعات مقدمة مستلمة من العملاء
٢٧٨,٥٠١	٢٦٢,٩٢٣		
٤٤١,٦٦٣	٤٥١,٨٢٣		
٥,٩٣٢,٤٤٦	٧,٢٣٠,٣٠٨		
			إجمالي المطلوبات
			إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات



العضو المنتدب



رئيس مجلس الإدارة

شركة ريم للاستثمار ش.م.خ. وشركاتها التابعة

بيان التعديلات في حقوق المساهمين الموحد
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإجمالي الف درهم	أرباح مقترح توزيعها الف درهم	أرباح محتجزة الف درهم	احتياطي نظامي الف درهم	رأس المال الف درهم	
٥,٧٢٢,٨٢١	١٠٨,٨٥٠	٤,٤٤٧,٧٢١	٣٨٨,٧٥٠	٧٧٧,٥٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
(١٢٣,١٨٨)	-	(١٢٣,١٨٨)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة
(١٠٨,٨٥٠)	(١٠٨,٨٥٠)	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة
٥,٤٩٠,٧٨٣	-	٤,٣٢٤,٥٣٣	٣٨٨,٧٥٠	٧٧٧,٥٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٥,٤٩٠,٧٨٣	-	٤,٣٢٤,٥٣٣	٣٨٨,٧٥٠	٧٧٧,٥٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
١,٢٨٧,٧٠٢	-	١,٢٨٧,٧٠٢	-	-	إجمالي الدخل الشامل
٦,٧٧٨,٤٨٥	-	٥,٦١٢,٢٣٥	٣٨٨,٧٥٠	٧٧٧,٥٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ريم للاستثمار ش.م.خ. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
(١٢٣,١٨٨)	١,٢٨٧,٧٠٢		الأنشطة التشغيلية
٦٧٣	٦٦٢	١٢	الربح (الخسارة) للسنة
١٩٨,٠٧٢	(٧٤٨,٠٩٩)		تعديلات للبيود التالية:
(١٠٦,١٧١)	(١٠٣,٣٥٣)		الاستهلاك
٤٧,٢٧٢	(٤٠٤,٢٥٦)	٧,٨٠١٤	صافي (الربح) الخسارة من استثمارات مالية
(٤٨٨)	(٣٩٧)		إيرادات توزيعات أرباح
(٢٦,٧٣٨)	(٥,٨٩٨)	٥	(ربح) خسارة من إعادة تقييم استثمارات عقارية مكتملة وانخفاض القيمة على مخزون الممتلكات
١٩,٨٢٥	٢,٨٤٥	١٣,١٠	إطفاء سندات
٢٨٥	٢٦٠	١٨	إيرادات الفوائد
٩,٥٤٢	٢٩,٤٦٦		خسارة الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية
			مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
			التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
٣١,٦٥٢	٤٨,٧٣٢		التغييرات في رأس المال العامل:
٥٣,٧٦٦	(١٢,٨٠٤)		نم تجارية مدينة وضم مدينة أخرى
١,١٥٥	١٢,٩٥٧	١٤	نم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع
٩٦,١١٥	٧٨,٣٥١		مخزون ممتلكات
-	(٣٣)	١٨	النقد من العمليات
٩٦,١١٥	٧٨,٣١٨		مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
			صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(١٥٠,٣٢٠)	(٤٤٨,٧٢٥)		الأنشطة الاستثمارية
١٤٤,٧٤٣	٢١٨,٦٥٤		شراء استثمارات مالية
٢٣,٦٣٨	٢٦٧,٦٥٣		متحصلات من بيع استثمارات مالية
(٦٠,١٨٨)	(٣٢,٨٢٣)	٩	ودائع بنكية لأجل ذات استحقاقات أصلية تتجاوز الثلاثة أشهر
(١٦٩)	-	٧	زيادة في تطوير ممتلكات
(٢٦٠,٠١٤)	(١٨٦,٨٨١)	٨	زيادة في استثمارات في ممتلكات مكتملة
٢٦,٧٣٨	٥,٨٩٨	٥	زيادة في استثمارات عقارية قيد التطوير
١٠٦,١٧١	١٠٣,٣٥٣		إيرادات فوائد مستلمة
(١٦٩,٤٠١)	(٧٢,٨٧١)		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(١٠٨,٨٥٠)	-		الأنشطة التمويلية
(٥,٩٨٥)	(٧,٣٣٢)		توزيعات أرباح مدفوعة
٦٦,٨٠٣	٢٣,٠٥٤		تكاليف تمويل مدفوعة
(٤٨,٠٣٢)	١٥,٧٢٢		قروض بنكية، صافي
(١٢١,٣١٨)	٢١,١٦٩		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٢٢٥,٧٨٧	١٠٤,٤٦٩		الزيادة (النقص) في النقد وما يعادله
١٠٤,٤٦٩	١٢٥,٦٣٨	١٥	النقد وما يعادله في ١ يناير
			النقد وما يعادله في ٣١ ديسمبر

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

١ الأنشطة

إن شركة ريم للاستثمار ("ريم") هي شركة مساهمة خاصة تأسست في إمارة أبوظبي، دولة الإمارات العربية المتحدة في ٢٩ مايو ٢٠٠٥.

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨، قامت ريم بإدراج أسهم عادية في سوق أبوظبي للأوراق المالية الثانوية (ADX). إن الأنشطة الرئيسية لريم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "الشركة") تشمل على بيع وتطوير العقارات والاستثمارات في العقارات والأوراق المالية داخل وخارج دولة الإمارات العربية المتحدة. إن العنوان المسجل للشركة هو ص ب ٣٧٦٤٦، أبوظبي، دولة الإمارات العربية المتحدة.

تم اعتماد إصدار البيانات المالية الموحدة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢.

٢,١ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بموجب مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المالية والاستثمارات في الممتلكات قيد التطوير التي تم قياسها بالقيمة العادلة. تعرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة (درهم) وهي العملة الوظيفية للشركة. تم تقريب كافة المعلومات المالية المعروضة بالدرهم إلى أقرب ألف درهم، ما لم يُشار إلى خلاف ذلك.

بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ("IFRS") الصادرة من قبل المجلس الدولي للمعايير المحاسبية ("IASB") ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (كما هو معدل). صدر القانون الاتحادي من قبل المرسوم رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١، والذي يستبدل القانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ (كما هو معدل) بشأن الشركات التجارية، بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠٢١، وهو فعال من ٢ يناير ٢٠٢٢. إن الشركة في طور مراجعة القانون الجديد، وستطبق المتطلبات بموجبه خلال أقل من سنة من التاريخ الذي سيصبح فيه القانون الجديد فعالاً.

أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة، البيانات المالية لريم والشركات التابعة لها التالية:

نسبة الملكية		بلد التأسيس	نوع النشاط	الشركة التابعة
٢٠٢٠	٢٠٢١			
٪١٠٠	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تطوير عقارات	شركة ريم للتطوير-ملكية فردية ذ.م.م
٪١٠٠	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	مشاريع غاز وبتروول	ريم للاستثمار وخدمات الطاقة- ملكية فردية ذ.م.م
٪١٠٠	٪١٠٠	موريشيوس	استثمارات قابضة	ريم إنفستمنت أوفر سيز ليمتد

تأسست شركة ريم للتطوير ذ.م.م. في ٢٩ مايو ٢٠٠٦. إن الأنشطة الرئيسية للشركة هي الاستثمار في بناء وإنشاء وإدارة العقارات والمشاريع التجارية والصناعية.

٢,١ أساس الإعداد (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

تأسست شركة ريم للاستثمار وخدمات الطاقة ذ.م.م في ٢٣ يناير ٢٠٠٧ وتتمثل أنشطتها الرئيسية في الاستثمار في إنشاء وإدارة مشاريع الطاقة والمشاريع الصناعية. وقد بدأت عملياتها التجارية فعلياً خلال ٢٠١٥.

تأسست شركة ريم إنفستمنت أوفر سيز ليمتد في ١٤ ديسمبر ٢٠٠٦ وتمثلت أنشطتها الرئيسية في امتلاك الاستثمارات القابضة. إن الشركة قيد التصفية لدى السلطات التنظيمية في موريشيوس.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس سنة إعداد البيانات المالية للشركة الأم، باستخدام سياسات محاسبية متوافقة. يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات بما فيها الإيرادات والمصاريف والأرباح والخسائر غير المحققة والنتيجة عن المعاملات المدرجة في الموجودات بين شركات الشركة بالكامل.

يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ تحويل السيطرة للشركة. تمارس الشركة السيطرة على الشركات التابعة المدرجة أعلاه.

يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة معرضة، أو لديها الحق، في العوائد المتفاوتة الناتجة من مشاركتها مع الجهة المستثمر فيها، ولها المقدر على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الجهة المستثمر فيها.

وبشكل خاص، تقوم الشركة بالسيطرة على الجهة المستثمر فيها في حال، و فقط في حال أن للشركة:

- سيطرة على الجهة المستثمر فيها (على سبيل المثال، حقوق موجودة تتيح المقدر الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر فيها)؛
- التعرض، أو الحقوق، للعوائد المتفاوتة من مشاركتها مع الجهة المستثمر فيها؛ و
- المقدر على استخدامها سيطرتها على الجهة المستثمر فيها للتأثير على عواندها.

عندما يكون للشركة أقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الجهة المستثمر فيها، تقوم الشركة بالأخذ بالاعتبار كافة الحقائق والظروف عند تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر فيها أم لا، ويشمل ذلك:

- الاتفاقيات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين في الجهة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناتجة من الاتفاقيات التعاقدية الأخرى؛ و
- حقوق تصويت الشركة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على جهة مستثمر فيها في حال أن الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في أحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد شركة تابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. يتم توحيد موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة منذ التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة إلى التاريخ الذي تتوقف فيه الشركة عن السيطرة على الشركة التابعة.

تنسب الأرباح والخسائر وكافة مكونات الدخل الشامل الآخر إلى مساهمي الشركة الأم للشركة والحقوق الغير مسيطره، حتى لو نتج ذلك عن عجز في رصيد الحقوق غير المسيطره.

٢,١ أساس الإعداد (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة بهدف توافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للشركة. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق المساهمين والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء الشركة بالكامل عند التوحيد.

تمثل الحقوق غير المسيطرة الجزء من الأرباح وصافي الموجودات في الشركات التابعة الغير محتفظ بها من قبل الشركة ويتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الموحد وضمن حقوق المساهمين في بيان المركز المالي الموحد، بشكل منفصل عن حقوق مساهمي الشركة.

٢,٢ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة متوافقة مع السياسات المحاسبية المطبقة كما في السنة السابقة باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة والتالية الفعالة كما في ١ يناير ٢٠٢١. لم تقم الشركة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولم يصبح فعال بعد.

- الإصلاح المعياري لمعدل الفائدة – المرحلة ٢: تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦

تتضمن هذه التعديلات المراجعات العملية التالية:

- مراجعة عملية تتطلب تغييرات تعاقدية، أو تغييرات على التدفقات النقدية التي تتطلب إصلاح مباشر، يتم معاملتها كتغييرات على معدل الفائدة العائم، مكافئ للحركة في معدل السوق للفائدة؛
- تسمح بالتغييرات المطلوبة من قبل إصلاح إيبور التي يتم تنفيذها لحماية التخصيصات وحماية التوثيق دون حماية العلاقة المتوقعة؛ و
- تقديم إعانة مؤقتة للشركات المتطلبات القابلة للتحديد بشكل منفصل عندما يتم تخصيص أداة المعدل الخالي من المخاطر كحماية لمكون المخاطر.
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦: امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١

لا تؤثر هذه التعديلات على البيانات المالية الموحدة للشركة. تنوي الشركة استخدام المراجعات العملية في الفترات المستقبلية عندما تصبح قابلة للتطبيق.

٢,٣ المعايير الصادرة ولكن غير فعالة بعد

لم تقم الشركة بالتطبيق المبكر للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة ولكن غير فعالة بعد. تتوقع الإدارة أنه سيتم تطبيق هذه التعديلات في البيانات المالية الموحدة في الفترة المبدئية عندما تصبح فعالة إلزامياً.

- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين؛
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة - الشركة التابعة كمطبق للمعايير لأول مرة؛
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية - الرسوم في اختبار "١٠ في المائة" لاستبعاد المطلوبات المالية؛
- معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ الزراعة - الضريبة في قياسات القيمة العادلة؛
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة؛
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ - مرجع الإطار المفاهيمي؛
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ - الممتلكات والألات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود؛
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ - العقود الملزمة - تكاليف استيفاء عقد؛
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨: تعريف التقديرات المحاسبية؛ و
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان ممارسة ٢ للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: الإفصاح عن السياسات المحاسبية.

لا تتوقع الشركة أن يؤثر تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة بشكل مادي على بياناتها المالية الموحدة.

٢,٤ التقديرات والقرارات المحاسبية الهامة

التقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمصادر المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة كما في تاريخ بيان المركز المالي الموحد، والتي لها مخاطر هامة قد تتسبب في إجراء تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة تم مناقشتها أدناه:

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

في حال لا يمكن استخراج القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي الموحد من أسواق نشطة، يتم تحديدها باستخدام طرق تقييم متنوعة تشمل استخدام نماذج رياضية. يتم استخراج مدخلات هذه النماذج من بيانات سوق ملحوظة بقدر الإمكان، ولكن في حال لم يتوفر ذلك، يتطلب اتخاذ قرار لإنشاء قيم عادلة. قد تؤثر التغيرات في الافتراضات على القيمة العادلة المدرجة للأدوات المالية. تتضمن هذه الموجودات المالية استثمارات حقوق ملكية خاصة وأموال، يتم تقييم غالبيتها باستخدام أحدث صافي قيمة أصل متاحة معدلة لتغيرات القيمة العادلة.

التقييم العادل لاستثمارات في ممتلكات مكتملة

يتم إدراج الاستثمارات في ممتلكات مكتملة بالقيمة العادلة على أساس التقييم الذي تم إقراره من قبل مقيم طرف ثالث. تم إجراء هذه التقييمات بعد اتباع طرق الاستثمار والطرق القابلة للمقارنة. يأخذ المقيم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعمارة مثل اتفاقيات الإيجار الحالية ويقوم بتطبيق الافتراضات للعائدات وقيمة الإيجار السوقية التقديرية، التي تتأثر بعائدات السوق السائدة ومعاملات السوق القابلة للمقارنة للوصول إلى التقييم. بناءً عليه، قد تتغير هذه التقييمات بشكل جوهري في الفترات المستقبلية.

٢,٤ التقديرات والقرارات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة (تتمة)

انخفاض قيمة تطوير الممتلكات

يتم إدراج تطوير الممتلكات بالتكلفة أو القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق سعر البيع المقدرة ناقصاً التكاليف التي سيتم تكبدها عند بيع الممتلكات. يتضمن احتساب أسعار البيع المقدرة استخدام عوامل المقارنة للتطوير وبيع قطع أراضي مشابهة في المواقع القريبة. يتم احتساب أسعار البيع المقدرة من قبل مقيم خارجي ("المقيم"). قام المقيم باتباع طريقة التقييم القابلة للمقارنة وبالتالي أخذ بعين الاعتبار معاملات السوق القابلة للمقارنة للوصول إلى أسعار البيع المقدرة. قامت إدارة الشركة بتقييم الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقيق لتطوير الممتلكات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. استناداً للمراجعة، استنتجت الإدارة بأنه ليس هنالك خسارة انخفاض في القيمة على تطوير الممتلكات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: نفسه).

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق لمخزون الممتلكات

يتم إدراج مخزون الممتلكات بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق سعر البيع المقدرة ناقصاً التكاليف التي سيتم تكبدها عند بيع الممتلكات. يتضمن احتساب أسعار البيع المقدرة استخدام عوامل المقارنة للتطوير وبيع قطع أراضي مشابهة في المواقع القريبة. يتم احتساب أسعار البيع المقدرة من قبل مقيم خارجي ("المقيم"). قام المقيم باتباع طريقة التقييم القابلة للمقارنة وبالتالي أخذ بعين الاعتبار معاملات السوق القابلة للمقارنة للوصول إلى أسعار البيع المقدرة. بناءً على تقييمها، أدرجت الإدارة خسارة انخفاض في القيمة على مخزون الممتلكات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بقيمة ٢,٢٤٦ ألف درهم (٢٠٢٠: ٢٩,٩١١ ألف درهم).

الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات

يتم تقييم الممتلكات والمعدات للانخفاض في القيمة بناءً على تقييم التدفقات النقدية لكل وحدة مولدة للنقد عندما يكون هناك مؤشر لانخفاض في القيمة. يتم تحديد التدفقات النقدية بناءً على الاتفاقيات التعاقدية والتقديرات على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات والمخصومة باستخدام مجموعة من معدلات الخصم التي تمثل معدل العائد على هذه الوحدات المولدة للنقد. تتم مقارنة صافي القيم الحالية مع القيم الدفترية لتقييم أي انخفاض في القيمة محتمل.

الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية للممتلكات والمعدات

يتم استهلاك تكلفة الممتلكات والمعدات على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة، والتي تعتمد على الاستخدام المتوقع للأصل، وعوامل الإهلاك والتلف، والتي تعتمد على العوامل التشغيلية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم قابلية تحصيلها

يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ من الإدارة اتخاذ القرارات الهامة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. يتم التوصل للتأثير بشكل رئيسي من المدخلات والافتراضات والتقنيات المستخدمة لاحتساب خسارة الائتمان المتوقعة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. بالنسبة لموجودات العقد والذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى، قامت الشركة بتطبيق المنهج المبسط للمعيار واحتسبت خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على العمر المتوقع لخسائر الائتمان. بالنسبة للموجودات المالية الأخرى، تعتمد خسائر الائتمان المتوقعة على نموذج خسائر ائتمان متوقعة لمدة ١٢ شهر.

٢,٤ التقديرات والقرارات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم قابلية تحصيلها (تتمة)

عند قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، تستخدم الإدارة نموذج خسارة الائتمان المتوقعة والافتراضات حول الظروف الاقتصادية المستقبلية وسلوك الائتمان مثل احتمالية تعثر العميل عن السداد. تأخذ الإدارة في عين الاعتبار القرارات والتقديرات التالية:

- تطوير نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، بما في ذلك صيغة وخيار المدخلات؛
- تحديد المعايير في حال كان هنالك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان وعليه يتوجب قياس المخصصات للموجودات المالية على أساس مدى عمر خسارة الائتمان المتوقعة والتقييمات النوعية؛
- تجزئة الموجودات المالية عند تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بشكل جماعي؛
- تحديد الارتباطات بين سيناريوهات الاقتصاد الكلي والمدخلات الاقتصادية وتأثيرها على احتمالية التعثر، والتعرض للتعثر والخسارة الناتجة عن التعثر؛ و
- اختيار سيناريوهات الاقتصاد الكلي التطلعية وترجيحات الاحتمالية الخاصة بها، لغرض استخراج المدخلات الاقتصادية إلى نماذج خسائر الائتمان المتوقعة.

تقوم الشركة بمراقبة كافة الموجودات المالية والتزامات القروض الصادرة، إن وجدت، والتي تخضع لمتطلبات الانخفاض في القيمة لتقييم ما إذا كان هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي. إذا كان هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان، فسوف تقوم الشركة بقياس مخصص الخسارة بناءً على خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة بدلاً من خسارة الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهر. عند تقدير ما إذا كانت مخاطر الائتمان على أداة مالية قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تأخذ الشركة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والداعمة، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة دون تكلفة أو جهد يُذكر، بناءً على التجربة التاريخية للشركة والتقييم الائتماني من قبل الخبير ويشمل ذلك المعلومات المستقبلية.

عند تقييم ما إذا كان من المحتمل ألا يدفع المقترض التزاماته الائتمانية، تأخذ الشركة في الاعتبار كل من المؤشرات النوعية والكمية. تستخدم الشركة مصادر متنوعة من المعلومات لتقييم التعثر عن السداد والتي إما أن يتم تطويرها داخلياً أو الحصول عليها من مصادر خارجية.

عند قياس خسارة الائتمان المتوقعة، تأخذ الشركة في الاعتبار الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها الشركة لمخاطر الائتمان. يجب أن يتم أخذ كافة الشروط التعاقدية في الاعتبار عند تحديد العمر المتوقع، بما في ذلك خيارات الدفع المسبق وخيارات التمديد والتجديد.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على الدخل المستحق المتعلق ببيع الأراضي ما قيمته ٦٣,٦٣٥ ألف درهم (٢٠٢٠: ٦٣,٦٣٥ ألف درهم) وبلغت الاستثمارات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة ما قيمته ٤,٠٤٦ ألف درهم (٢٠٢٠: ٦٦,٣٣٩ ألف درهم). يتم إدراج أي فرق بين المبالغ التي يتم تحصيلها فعلياً في فترات مستقبلية والمبالغ التي من المتوقع استلامها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

٢,٤ التقديرات والقرارات المحاسبية الهامة (تتمة)

قرار إلى جانب التقديرات

عند عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، قامت الإدارة باتخاذ القرارات التالية والتي كان لها التأثيرات الأهم على المبالغ المحققة في البيانات المالية الموحدة:

تصنيف العقار

تحدد الإدارة ما إذا كان العقار مصنف كاستثمارات في ممتلكات مكتملة أو تطوير الممتلكات أو ممتلكات ومعدات أو مخزون الممتلكات.

- تتكون الاستثمارات في الممتلكات من الأرض والفلل (السكنية بشكل أساسي) التي لم يتم اشغالها فعلياً للاستخدام من قبل، أو في عمليات، الشركة، أو للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية، ولكن محتفظ بها بشكل أساسي لكسب إيرادات إيجار أو زيادة قيمة رأس المال أو لاستخدام غير محدد؛
- يتكون تطوير الممتلكات من الأراضي المحتفظ بها للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية. وهي أساساً أراضي تقوم الشركة بتطويرها (البنية التحتية بشكل رئيسي) وتنوي بيعها قبل أو عند إكمال التطوير؛
- تتكون الممتلكات والمعدات من الممتلكات المحتفظ بها لأغراض إدارية أو توريد خدمات؛ و
- يشمل مخزون الممتلكات على الممتلكات المحتفظ بها للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية.

تصنيف تأجير العقارات - الشركة كمؤجر

أبرمت الشركة عقود إيجار فيما يتعلق بالعقارات الخاصة بها. حددت الشركة، بناءً على تقييم أحكام وشروط الاتفاقيات، بحيث أن مدة عقد الإيجار لا تشكل جزءاً جوهرياً للعمر الاقتصادي للعقارات التجارية وأن القيمة الحالية لأدنى مدفوعات الإيجار لا تساوي كافة القيمة العادلة للعقارات التجارية وحيث أنها تحتفظ بكافة مخاطر ومكافآت ملكية هذه العقارات، وتقوم باحتساب هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية.

تصنيف الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية بكاملها على أساس نموذج أعمال الشركة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للاستثمارات. تقرر الإدارة عند الاستحواذ على أصل مالي فيما إذا كان ينبغي تصنيفه بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يتم قياس أدوات الدين بالتكلفة المطفأة فقط في حال:

- (١) الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات وذلك لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- (٢) إذا كان ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة متعلقة حصرياً بدفعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

٢،٤ التقديرات والقرارات المحاسبية الهامة (تتمة)

قرار إلى جانب التقديرات (تتمة)

الإيفاء بالتزامات الأداء

يتطلب من الشركة تقييم كافة عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم الإيفاء بالتزامات الأداء بمرور الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة المناسبة لإعادة إدراج الإيرادات. قامت الشركة بتقييم بأنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وبنود القوانين والتنظيمات المعنية، تقوم الشركة بإدراج الإيرادات بمرور الوقت في الحالات التالية:

- عند إبرام العقود لغرض التطوير (بيع العقارات للعملاء)، لا تقوم الشركة بإنشاء أصل مع استخدام بديل للشركة ولها حق واجب النفاذ للدفعة مقابل الالتزام المكتمل حتى تاريخه؛
- عند إبرام العقود لغرض البناء (بناء أصل للعميل)، يقوم أداء الشركة بإنشاء أو زيادة أصل يسيطر عليه العميل بما أنه تم إنشاء أو زيادة الأصل؛ و
- عند إبرام العقود لغرض تقديم الخدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق)، يقوم العميل بشكل متزامن باستلام واستهلاك المنافع المقدمة بواسطة أداء الشركة بما أن الشركة تقوم بالأداء.

في حال عدم الإيفاء بالمعايير أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في وقت محدد. عند إدراج الإيرادات في وقت محدد، تقوم الشركة بتقييم أي عقد مع عملاء لتحديد الوقت الذي يتم فيه الإيفاء بالتزام أداء الشركة بموجب العقد.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تقوم فيها الشركة بتحديد بأن التزامات الأداء قد تم الإيفاء بها في وقت محدد، يتم إدراج الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات إلى العميل أو يتم استلام واستهلاك منافع الخدمات المقدمة من قبل العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك بشكل عام عند استلام الاعتبار بشكل جوهري مقابل الوحدة وعدم وجود عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة - كوفيد - ١٩

استمر فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) في التطور والانتشار. وبناءً عليه، يصعب التنبؤ بالمدة الكاملة لتأثيره على الأعمال والاقتصاد. وكنتيجة لذلك، خفضت الشركات حركة العملاء، وبحسب الإجراءات الحكومية، تم فرض الإغلاق المؤقت للسفر وإغلاق مرافق الترفيه والمرافق العامة.

لتقليل التأثير السلبي لجائحة كوفيد - ١٩، اتخذت حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة، والبنك المركزي والمؤسسات المستقلة الأخرى والمشرعون إجراءات وأصدوا تعليمات لدعم الأعمال والاقتصاد الإماراتي ككل، ويشمل ذلك تمديد المواعيد النهائية، تسهيل استمرارية الأعمال من خلال التباعد الاجتماعي، وتخفيف الضغط على الائتمان والسيولة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يستمر الوضع، بما فيه استجابة الحكومة والعامّة للتحديات، في التطور بسرعة. وبالتالي، تظل مدة تأثير هذه الظروف غير محددة وتعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن توقعها بدقة في هذه المرحلة، ولا يمكن إجراء تقدير موثوق لهذا التأثير في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة. وبغض النظر عن ذلك، قد تؤثر هذه التطورات على نتائجنا المالية المستقبلية وتدققنا النقدية ومركزنا المالي.

٢,٥ السياسات المحاسبية الهامة

إدراج الإيرادات

الإيرادات من العقود مع العملاء لبيع العقارات

تقوم الشركة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥:

الخطوة رقم ١ - 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 رقم ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة للعميل.

الخطوة رقم ٣ - تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع الشركة استحقاقها مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم الالتزام بها للعميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة رقم ٤ - تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يعكس قيمة الاعتبارات التي تتوقع الشركة استحقاقها مقابل استيفاء كل التزام أداء.

الخطوة رقم ٥ - إدراج الإيرادات عندما (أو كما) تستوفي الشركة التزام الأداء.

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

(أ) أن لا ينشأ عن أداء الشركة أصل ذو استخدام بديل للشركة، ويكون لدى الشركة حق قانوني في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.

(ب) أن يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيزه.

(ج) استلام واستهلاك العميل للمنافع التي يوفرها أداء الشركة في وقت متزامن، عند قيام الشركة بأدائها.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لم تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عندما تستوفي الشركة التزام الأداء عن طريق تقديم البضائع أو الخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك أصل على أساس تعاقدى بمبلغ الاعتبار المتحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدى عندما تتجاوز قيمة الاعتبارات المستلمة من العميل مبلغ الإيرادات المدرجة.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للاعتبارات المستلمة أو المستحقة القبض، بالأخذ بالاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم الشركة بتقييم اتفاقيات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة مورد رئيسي أو كوكيل.

يتم إدراج الإيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للشركة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل موثوق.

٢,٥ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إدراج الإيرادات (تتمة)

إيرادات الإيجار

يتم إدراج إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ذو الصلة.

إيرادات الفوائد

يتم إدراج إيرادات الفوائد عند استحقاق الفائدة باستخدام طريقة العائد الفعلي، بناءً على المعدل المستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من خلال تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات المالية إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي.

توزيعات الأرباح

يتم إدراج إيرادات توزيعات الأرباح عندما يكون هناك حق في استلامها.

منح حكومية

يتم إدراج المنح الحكومية عندما يكون هناك تأكيد معقول بأن المنحة سوف يتم الحصول عليها وأن الشروط المرفقة بها سوف يتم تطبيقها. عندما تتعلق المنحة بمصاريف، يتم تحقيقها كدخل خلال الفترة لمطابقتها مع المصاريف التي يتم التعويض عنها. عندما تحصل الشركة على منح غير نقدية من دون شروط، فإنه يتم إدراج الأصل والمنحة غير النقدية بالقيمة العادلة ويتم إدراج المنحة في بيان الدخل الموحد خلال السنة التي يتم استلامها. وفي حال المنح غير النقدية الأخرى، فيتم إدراجها كدخل مؤجل بقيمتها العادلة ويتم ترحيلها إلى بيان الدخل الموحد بأقساط سنوية تتناسب مع العمر الإنتاجي المتوقع للأصل المتعلق بها.

عقود الإيجار

الشركة كمؤجر

عندما تقرر الشركة أن عقد الإيجار يقوم فعلياً بنقل المخاطر والفوائد المتعلقة بملكية الموجودات من خلال الترتيبات التعاقدية مع المستأجر، يتم اعتبار الترتيب كعقد إيجار تمويلي. يتم إدراج المبالغ المستحقة من المستأجر في بيان المركز المالي كموجودات مالية (عقد إيجار تمويلي مدين) ويتم إدراجها بقيمة صافي الاستثمار في عقد الإيجار، وذلك بعد احتساب مخصص الديون المعدومة ومخصص الديون المشكوك في تحصيلها.

الممتلكات والمعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض في القيمة.

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

٢٠ سنة	مباني
٥ سنوات	تحسينات العقارات المستأجرة
٤ سنوات	أثاث وتجهيزات وتركيبات
٣ سنوات	معدات الحواسيب
٤ سنوات	معدات مكتبية ومعدات أخرى
٤ سنوات	مركبات

٢,٥ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المتلكات والمعدات (تتمة)

يتم مراجعة القيمة الدفترية للمتلكات والمعدات لأي انخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى عدم إمكانية تحقيق القيمة الدفترية. عند وجود ذلك المؤشر، وحيث أن القيمة الدفترية أعلى من القيمة الممكن استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية لتلك الموجودات إلى القيمة الممكن استردادها، وهي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها المستخدمة أيهما أعلى.

تطوير المتلكات

يتم إدراج المتلكات التي يتم شراؤها، بناؤها أو التي تكون قيد الإنشاء لغرض بيعها تحت بند تطوير المتلكات. يتم إدراج المتلكات الغير مباعه بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تتكون تكلفة تطوير المتلكات من سعر الأرض ومصاريف أخرى يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لإنجاز المتلكات قيد التنفيذ. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق سعر البيع المتوقع ناقصاً التكاليف التي سيتم تكبدها عند بيع المتلكات.

تعتبر المتلكات جاهزة عند اكتمال جميع النشاطات الإنشائية، بما فيها أعمال البنية التحتية والمرافق لكافة المشروع.

استثمار في متلكات مكتملة

يتم قياس الاستثمار في المتلكات المكتملة، والتي تعتبر متلكات محتفظ بها لكسب ايجارات و/أو لغرض زيادة رأس المال، مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً للإدراج المبدئي، يتم قياس الاستثمار في المتلكات المكتملة بالقيمة العادلة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناشئة من التغييرات في القيمة العادلة للاستثمار في المتلكات المكتملة في بيان الدخل الشامل الموحد في الفترة التي تنشأ فيها.

استثمار في متلكات قيد التطوير

يتم قياس الاستثمار في المتلكات قيد التطوير التي يتم بناؤها أو تطويرها لغرض الاستخدام المستقبلي كاستثمار في متلكات مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء المتلكات، بما في ذلك تكاليف الموظفين المباشرة ذات العلاقة. لاحقاً للإدراج المبدئي، يتم قياس الاستثمار في المتلكات قيد التطوير بالقيمة العادلة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة للاستثمار في المتلكات قيد التطوير ضمن بيان الدخل الشامل الموحد في الفترة التي تنشأ فيها. عند اكتمال البناء أو التطوير، يتم تحويل هذه المتلكات إلى استثمار في متلكات مكتملة.

في حال عدم إمكانية قياس القيمة العادلة بشكل موثوق، يتم إدراج هذه المتلكات بالتكلفة إلى حين الإنجاز أو عندما يمكن قياس القيمة العادلة بشكل موثوق، أيهما أولاً.

الموجودات المالية**تصنيف وقياس الموجودات المالية****الإدراج المبدئي**

عند الإدراج المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، في حال كان الأصل المالي غير مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة المتعلقة بشكل مباشر باستحواذ أو إصدار الأصل المالي أو الالتزام المالي.

٢,٥ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)
تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)
القياس اللاحق للموجودات المالية

يتطلب قياس كافة الموجودات المالية المدرجة ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أساس نموذج أعمال الشركة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

يتم قياس أصل مالي بالتكلفة المطفأة، في حال استوفى الشرطين التاليين:

- (١) يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- (٢) إذا كان ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة متعلقة حصرياً بدفعات المبالغ الأساسية والربح المتعلق بالمبلغ الأساسي القائم.

يتم الاحتفاظ بكافة الاستثمارات في الذمم المدينة والسندات والأرصدة البنكية بالتكلفة المطفأة حيث أنها تستوفي الشرطين أعلاه. بناءً عليه، يتم تقييمها للانخفاض في القيمة بموجب نموذج خسائر الائتمان المتوقعة للشركة.

بالنسبة لفئات الموجودات المالية المذكورة أعلاه، يعتمد نموذج خسائر الائتمان المتوقعة على خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهر والذي يعتبر نهج عمومي في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يشتمل نموذج خسائر الائتمان المتوقعة على منهج مكون من ثلاث مراحل والذي يعتمد على التغيير في جودة ائتمان الموجودات المالية منذ الإدراج المبدئي. يستخدم نموذج خسائر الائتمان المتوقعة نموذج تطلعي ويتطلب استخدام توقعات معقولة وقابلة للدعم عن الظروف الاقتصادية المستقبلية أثناء تحديد الارتفاع الجوهرى في مخاطر الائتمان وقياس مخاطر الائتمان المتوقعة.

يتم قياس أداة مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، في حال استوفت الشرطين التاليين ولم يتم تعيينها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- (١) يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال هدفه يتحقق من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، على حد سواء؛ و
- (٢) إذا كان ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة متعلقة حصرياً بدفعات المبالغ الأساسية والربح المتعلق بالمبلغ الأساسي القائم.

عند الإدراج المبدئي للاستثمار في حقوق الملكية الذي لا يتم الاحتفاظ به للمتاجرة، يجوز للشركة الاختيار بشكل غير قابل للإلغاء عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم إجراء هذا الاختيار على أساس كل استثمار على حدة.

يتم تصنيف كافة الموجودات المالية الأخرى مثل الاستثمارات في أوراق مالية متداولة وغير متداولة واستثمارات في صناديق موجهة كمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

٢,٥ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)
تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

الاستبعاد

يتم بشكل رئيسي استبعاد الأصل المالي (أو عند اللزوم جزء من الأصل المالي، أو جزء من الشركة من الموجودات المالية المشابهة) (أي يتم إزالته من بيان المركز المالي الموحد للشركة) عند:

- انتهاء حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- قيام الشركة 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 الشركة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، أو (ب) عدم تحويل الشركة أو احتفاظها بكافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، ولكن قيامها بتحويل السيطرة على الموجودات.

عندما تقوم الشركة 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 الشركة بتحويل أو الاحتفاظ إلى حد كبير بكافة مخاطر ومنافع الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، تستمر الشركة في إدراج الأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم الشركة كذلك بإدراج الالتزام المرتبط به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها الشركة.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم المعيار بتقديم نموذج لقياس خسائر الانخفاض في القيمة على كافة الموجودات المالية بما في ذلك التمويل والاستثمارات المقاسة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

ينطبق نموذج خسارة الائتمان المتوقعة على أدوات الدين التي يتم احتسابها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، وعلى التزامات القروض وعقود الضمانات المالية وموجودات العقود بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من العقود مع العملاء وضم عقود الإيجار المدينة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ عقود الإيجار أو المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار.

فيما يتعلق بموجودات العقود والذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى، قامت الشركة بتطبيق نهج مبسط لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع. قامت الشركة بإنشاء مصفوفة للمخصصات تعتمد على خبرتها في خسائر الائتمان التاريخية، والتي تم تعديلها للعوامل المستقبلية الأجلة الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

بالنسبة للموجودات المالية الأخرى، تعتمد خسائر الائتمان المتوقعة على نموذج خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهر. يشمل نموذج خسائر الائتمان المتوقعة على منهج مكون من ثلاث مراحل والذي يعتمد على التغيير في جودة ائتمان الموجودات المالية منذ الإدراج المبدئي. يستخدم نموذج خسائر الائتمان المتوقعة نموذج تطوعي ويتطلب استخدام توقعات معقولة وقابلة للدعم عن الظروف الاقتصادية المستقبلية أثناء تحديد الارتفاع الجوهري في مخاطر الائتمان وقياس مخاطر الائتمان المتوقعة.

٢,٥ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المطلوبات المالية

الإدراج المبدئي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الإدراج المبدئي كذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع أو مبالغ مدفوعة مقدماً مستلمة من عملاء، حسب المقتضيات.

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة و، في حالة القروض والذمم الدائنة، صافي التكاليف العائدة بشكل مباشر للمعاملات. تتضمن المطلوبات المالية للشركة قروض لأجل ومكافآت نهاية الخدمة، وذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع ومبالغ مدفوعة مقدماً مستلمة من عملاء.

القياس اللاحق

لاحقاً للإدراج المبدئي، يتم قياس هذه المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

الاستبعاد

يتم شطب الالتزام المالي عندما يتم استبعاد أو إلغاء أو انتهاء صلاحية الالتزام المتعلق بالمطلوبات. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم من قبل نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تغيير هذه الشروط بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التغيير أو الاستبدال كشطب للالتزام الأصلي ويتم إدراج التزام جديد. يتم إدراج الفرق بين القيم الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد.

استثمارات في شركات زميلة

يتم احتساب استثمارات الشركة في الشركات الزميلة على أساس طريقة حقوق الملكية المحاسبية. إن الشركات الزميلة هي الشركات التي تمتلك الشركة فيها من ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حق التصويت أو تمارس الشركة عليها نفوذاً مؤثراً والتي ليست شركات تابعة أو شركات ائتلاف. تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة بالإضافة إلى التغييرات ما بعد الاستحواذ في حصة الشركة من صافي موجودات الشركة الزميلة بعد حسم أي مخصص للانخفاض في القيمة. يتم إدراج حصة الشركة في نتائج الشركات الزميلة في بيان الدخل الموحد.

مخزون الممتلكات

يتكون مخزون الممتلكات من الممتلكات المكتملة والمحتفظ بها للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية. يتم إدراج مخزون الممتلكات بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق أيهما أقل.

إن صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري في سياق الأعمال الاعتيادية، بناءً على الأسعار السوقية في تاريخ التقارير المالية ومخصومة على القيمة الزمنية للنقود إذا كان ذلك جوهرياً، ناقصاً تكاليف الإنجاز وتكاليف البيع التقديرية.

النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق، الأرصدة لدى البنوك، وودائع قصيرة الأجل بفترة استحقاقات أصلية ثلاثة أشهر أو أقل. تم اختبار الأرصدة البنكية والنقد للانخفاض في القيمة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.

٢,٥ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقوم الشركة بتقديم مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها من غير المواطنين حيث يتم احتساب هذه المكافآت على أساس آخر راتب للموظفين وفترة خدمتهم بشرط إكمال الموظف للحد الأدنى من الخدمة لدى الشركة. تدرج التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت على مدى فترة الخدمة.

أما بالنسبة للموظفين من مواطني الدولة، فإن الشركة تقوم بتسديد اشتراكاتهم في صندوق هيئة المعاشات والتأمينات الاجتماعية بأبوظبي بناءً على نسبة من رواتبهم. إن التزامات الشركة محدودة بهذه الاشتراكات ويتم قيدها كمصاريف عند استحقاقها.

تكاليف الاقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض العائدة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة، والتي هي عبارة عن موجودات تتطلب فترة زمنية جوهرية لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود منها أو بيعها، إلى تكلفة تلك الموجودات حتى تصبح الموجودات جاهزة بشكل جوهري للاستخدام المقصود منها أو البيع.

يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة ريثما يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة، من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم إدراج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى ضمن الأرباح والخسائر في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إدراج المطلوبات للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل للبضائع والخدمات التي تم الحصول عليها سواء صدر عنها فواتير من قبل المورد أو لم يصدر.

المخصصات

يتم تكوين مخصصات عند حصول التزامات مالية على الشركة (قانونية كانت أم استثنائية) ناتجة عن أحداث سابقة وأن هناك احتمال لتسديد الالتزام ويمكن قياس تكلفته سداداً بدقة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

في نهاية كل فترة تقارير مالية، تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسائر انخفاض في القيمة. في حال وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل من أجل تحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). عندما لا يكون من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل الفردي، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. في حالة تحديد أساس معقول ومتناسق للتوزيع، يتم أيضاً تخصيص موجودات الشركات لوحدة فردية مولدة للنقد، أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من الوحدات المولدة للنقد والتي يمكن تحديد أساس توزيع معقول ومتناسق لها.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل.

٢,٥ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) بقيمة أقل من قيمته المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) إلى قيمته القابلة للاسترداد. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة مباشرة في الأرباح والخسائر ما لم يتم إدراج الأصل ذو الصلة بمبلغ معاد تقييمه، وفي هذه الحالة يتم التعامل مع خسارة الانخفاض في القيمة كنقص في إعادة التقييم.

عندما يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) إلى القيمة المعدلة للمبلغ القابل للاسترداد، ولكن بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها فيما لو لم يتم إدراج خسارة انخفاض في القيمة للأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) في السنوات السابقة. يتم إدراج عكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في الأرباح والخسائر، ما لم يكن الأصل المعني مدرجاً بقيمة معاد تقييمها، وفي هذه الحالة يتم معاملة عكس خسارة الانخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

قياس القيمة العادلة

تقوم الشركة بقياس الأدوات المالية كالاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بالقيمة العادلة بتاريخ بيان المركز المالي الموحد.

القيمة العادلة هي السعر المستلم لبيع أصل أو المدفوعة لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين مساهمي السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسي أو، في ظل غيابه، السوق المناسب الذي تستطيع الشركة الوصول إليه في ذلك التاريخ. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛
- في ظل غياب السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق ذات منفعة للأصل أو الالتزام؛ أو
- يجب أن تكون الشركة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق منفعة.

يجب أن تكون الشركة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق منفعة. يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي قد يقوم مساهمي السوق باستخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض تصرف مساهمي السوق فيما يصب في أفضل مصالحهم الاقتصادية.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة من خلال الرجوع إلى الأسعار السوقية المدرجة. يعتبر السوق نشط إذا كانت الأسعار المدرجة متاحة بشكل فوري ومنتظم وتمثل معاملات السوق الحديثة الفعلية التي تنشأ بشكل منتظم.

بالنسبة للأدوات المالية الأخرى غير المتداولة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. تتضمن أساليب التقييم مقارنة أدوات مشابهة ذات أسعار سوقية ملحوظة، وطريقة صافي الأصل المعدلة ونماذج التقييم الأخرى.

إن قياس القيمة العادلة للأصل الغير مالي يأخذ بالاعتبار إمكانية مساهم السوق على توليد مصالح اقتصادية من خلال استخدام الأصل في أقصى وأفضل حالاته أو بيعه إلى مساهم آخر في السوق الذي قد يقوم باستخدام الأصل في أقصى وأفضل حالاته.

٢,٥ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

يتم قياس أو الإفصاح عن القيمة العادلة لجميع الموجودات والمطلوبات في البيانات المالية الموحدة ويتم إدراجها ضمن تراتبية القيمة العادلة، والتي تم تقديم وصف عنها كما يلي، بناءً على أدنى مستويات المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: الأسعار السوقية (غير المعدلة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
- المستوى ٢: طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على القيم العادلة المسجلة ملحوظة، سواءً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى ٣: طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على القيم العادلة المسجلة غير ملحوظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية الموحدة، على أساس متكرر، تحدد الشركة في حال حدوث تحويلات بين المستويات ضمن التراتبية من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستويات المدخلات الهامة لتراتبية القيمة العادلة ككل) كما في نهاية كل فترة إعداد تقارير مالية.

لهدف الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت الشركة بتحديد مستويات الموجودات والمطلوبات وفقاً للطبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى تراتبية القيمة العادلة كما تم توضيحه أعلاه.

٣ الإيرادات

٣,١ نوع الإيرادات

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٣١,١٠٩	بيع أرض
٢١,٧٣٠	٢٦,٢٤٩	إيرادات الإيجار
٢١,٧٣٠	٥٧,٣٥٨	

٣,٢ توقيت إدراج الإيرادات

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٣١,١٠٩	الخدمات المحولة في نقطة زمنية
٢١,٧٣٠	٢٦,٢٤٩	الخدمات المقدمة مع مرور الوقت
٢١,٧٣٠	٥٧,٣٥٨	

الأسواق الجغرافية

الإيرادات المولدة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة

٢١,٧٣٠	٥٧,٣٥٨
--------	--------

٤ صافي ربح (خسارة) الاستثمارات المالية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
(٢٠٧,٣٦٢)	٧٢٣,٤٨١	الربح (الخسارة) غير المحقق في التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
٩,٢٩٠	٢٤,٦١٨	المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٩٨,٠٧٢)	٧٤٨,٠٩٩	الربح المحقق من بيع الاستثمارات المالية

٥ إيرادات الفوائد والإيرادات الأخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١٨,٥٢٠	٢٢٩	إيرادات الفائدة على الودائع الثابتة
٨,٧٠٦	٦,٠٦٦	إيرادات الفائدة على السندات
٧,١٥٧	٩,٠٩٥	إيرادات أخرى
٣٤,٣٨٣	١٥,٣٩٠	

٦ الربح للسنة

تم إدراج أرباح السنة بعد تحميل التكاليف التالية:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٦٨٧	٧,٥٠٤	تكاليف الموظفين:
٢٨٥	٢٥٩	الرواتب والأجور
١,٣٦٨	٦٤٨	مكافآت نهاية الخدمة، صافي
٩,٣٤٠	٨,٤١١	مكافآت أخرى
٦٧٣	٦٦٢	الاستهلاك
-	٢,٦٥٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

٧ استثمارات في ممتلكات مكتملة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٣٤,٦١٣	٣١٧,٤٢١	الرصيد في ١ يناير
١٦٩	-	إضافات خلال السنة
-	٤٨٨,٩٥١	محول من استثمار في استثمارات عقارية قيد التطوير (إيضاح ٨)
(١٧,٣٦١)	٢٨٢,٢٥٩	الربح (الخسارة) من إعادة تقييم الاستثمار في الممتلكات، صافي
٣١٧,٤٢١	١,٠٨٨,٦٣١	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تم إدراج الاستثمار في الممتلكات المكتملة بالقيمة العادلة بناءً على تقييم مستقل تم إعداده في نهاية السنة. تم تحديد القيمة العادلة على أساس القيمة السوقية التي يتم على أساسها تبادل الممتلكات بين المشترين والبائعين الذين لديهم المعرفة والرغبة في معاملة تجارية حديثة في تاريخ التقييم.

تعتمد القيمة العادلة للممتلكات على التقييمات التي تم إعدادها من قبل مقيم طرف ثالث. إن المقيمين معتمدين وذو مؤهلات مهنية ذات صلة ومعترف بها وذو خبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمار في ممتلكات التي تم تقييمها. لقد تم تحديد القيم العادلة من خلال نماذج تقييم مختلفة تبعاً للاستعمال المرتقب لاستثمارات في ممتلكات وفقاً لمعايير التقييم للمعهد الملكي للمقيمين القانونيين.

يتمثل التحويل من استثمار في ممتلكات قيد التطوير مبنيين سكنيين في نجمة، بجزيرة الريم اكتملا خلال ٢٠٢١.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات في الممتلكات باستخدام منهج يستند على أحوال السوق ونماذج أسلوب الدخل. يأخذ المنهج الذي يستند على أحوال السوق بعين الاعتبار معاملات السوق الحديثة لموجودات مماثلة أو عروض أسعار لنفس الموجودات أو لموجودات مماثلة.

إن قياس القيمة العادلة للاستثمارات في الممتلكات المكتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠:

تاريخ التقييم	الإجمالي	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١,٠٨٨,٦٣١	-	-	١,٠٨٨,٦٣١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١٧,٤٢١	-	-	٣١٧,٤٢١

خلال سنتي التقارير المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم تكن هناك تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ والمستوى ٣ من قياسات القيمة العادلة.

٧ استثمارات في ممتلكات مكتملة (تتمة)

وصف طرق التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم الاستثمار في الممتلكات ضمن المستوى ٣:

العقار	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة
أراضي، فلل ومباني	طريقة أسلوب الدخل والسوق	تتراوح القيمة الإيجارية المقدرة في السنة، مع الأخذ بالحسبان للاختلافات في الموقع، والعوامل الفردية، مثل الواجهة والحجم، بين العقارات من ٥٠,٠٠٠ درهم إلى ٧,٥٠٠,٠٠٠ درهم

يتراوح معدل الخصم من ١٠٪ إلى ١٢٪
يتراوح معدل الرسملة من ٧,٥٪ إلى ٨,٥٪

تتراوح المبيعات التقديرية للسعر/القدم المربع، مع الأخذ بالحسبان للاختلافات في الموقع، والعوامل الفردية، مثل الواجهة والحجم، بين العقارات من ١,٠٥٠ درهم إلى ١,١٢٥ درهم

٨ استثمارات في ممتلكات قيد التطوير

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٨٦,٤٩٦	٩٥٢,٤٩٥	الرصيد في ١ يناير
٢٦٠,٠١٤	١٨٦,٨٨١	إضافات خلال السنة
-	(٤٨٨,٩٥١)	المحول إلى استثمار في ممتلكات مكتملة (إيضاح ٧)
٥,٩٨٥	٧,٣٣٢	تكاليف الاقتراض المرسلمة
-	١٢٤,٢٤٣	الربح من إعادة تقييم الاستثمارات في الممتلكات قيد التطوير
٩٥٢,٤٩٥	٧٨٢,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر

يتمثل التحويل إلى استثمارات في ممتلكات مكتملة بمبنيين سكنيين في نجمة، بجزيرة الريم اكتملا خلال سنة ٢٠٢١.

تم رهن الاستثمار في الممتلكات قيد التطوير بقيمة ٧٨٢,٠٠٠ ألف درهم (٢٠٢٠: ٥٤٥,٨٢٥ ألف درهم) مقابل قروض وسلفيات (إيضاح ١٩) تم الحصول عليها من قبل الشركة لتمويل إنشاء قطع الأراضي المرهونة.

قامت الشركة برسملة تكاليف اقتراض بقيمة ٧,٣٣٢ ألف درهم (٢٠٢٠: ٥,٩٨٥ ألف درهم) خلال السنة تحت استثمارات عقارية قيد التطوير.

٨ استثمارات في ممتلكات قيد التطوير (تمة)

تم إدراج الاستثمار في الممتلكات قيد التطوير بالقيمة العادلة بناءً على تقييم مستقل تم إعداده في نهاية السنة. تم تحديد القيمة العادلة على أساس القيمة السوقية التي يتم على أساسها تبادل الممتلكات بين المشتريين والبائعين الذين لديهم المعرفة والرغبة في معاملة تجارية حديثة في تاريخ التقييم.

تعتمد القيمة العادلة للممتلكات على التقييمات التي تم إعدادها من قبل مقيم طرف ثالث. إن المقيمين معتمدين وذو مؤهلات مهنية ذات صلة ومعترف بها وذو خبرة حديثة في موقع وفترة الاستثمار في ممتلكات التي تم تقييمها. لقد تم تحديد القيم العادلة من خلال نماذج تقييم مختلفة تبعاً للاستعمال المرتقب لاستثمارات في ممتلكات وفقاً لمعايير التقييم للمعهد الملكي للمقيمين القانونيين.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات في الممتلكات قيد التطوير باستخدام منهج يستند على أحوال السوق ونماذج أسلوب الدخل. يأخذ المنهج الذي يستند على أحوال السوق بعين الاعتبار معاملات السوق الحديثة لموجودات مماثلة أو عروض/ أسعار لنفس الموجودات أو لموجودات مماثلة.

إن قياس القيمة العادلة للاستثمارات في الممتلكات قيد التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠:

تاريخ التقييم	الإجمالي ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٧٨٢,٠٠٠	-	-	٧٨٢,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	-	-	-

وصف طرق التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم الاستثمار في الممتلكات ضمن المستوى ٣:

العقار	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة
مباني	طريقة أسلوب الدخل والسوق	تتراوح القيمة الإيجارية المقدرة في السنة، مع الأخذ بالحسبان للاختلافات في الموقع، والعوامل الفردية، مثل الواجهة والحجم، بين العقارات من ٥٧,٠٠٠ درهم إلى ١٣٠,٠٠٠ درهم

يتراوح معدل الخصم من ١٠٪ إلى ١٢٪
يتراوح معدل الرسملة من ٧,٥٪ إلى ٨,٥٪

تتراوح المبيعات التقديرية للسعر/القدم المربع، مع الأخذ بالحسبان للاختلافات في الموقع، والعوامل الفردية، مثل الواجهة والحجم، بين العقارات من ١,٠٥٠ درهم إلى ١,١٢٥ درهم

٩ تطوير الممتلكات

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٠٣,٨١٦	٦٦٤,٠٠٤	الرصيد في ١ يناير
-	(٦٩١,٦٣٨)	المحول إلى ممتلكات المخزون (إيضاح ١٤)
٦٠,١٨٨	٣٢,٨٢٣	نفقات التطوير
٦٦٤,٠٠٤	٥,١٨٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تمثل الممتلكات قيد التطوير الأرض التي تتم فيها أعمال البنية التحتية وتصميم المواقع والأنشاء.

خلال ٢٠٢١، يتعلق التحويل إلى ممتلكات المخزون بإكمال البنية التحتية في المرحلة ٣ من تطوير نجمة جزيرة الريم.

يتكون تطوير الممتلكات مما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٥٧,٠٤٢	-	أراضي
١٠٦,٩٦٢	٥,١٨٩	نفقات التطوير
٦٦٤,٠٠٤	٥,١٨٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تم عرض تطوير الممتلكات في بيان المركز المالي على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١٨,١٢٣	٥,١٨٩	جزء غير متداول
٦٤٥,٨٨١	-	جزء متداول
٦٦٤,٠٠٤	٥,١٨٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٠ الاستثمارات المالية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
الف درهم	الف درهم	
١,٨٤٥,٦٩٦	٢,٨٠٤,٤٧٤	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٧,٠١٢	٣٢,١١١	الاستثمارات في اسهم متداولة
١٤٣,٣١٧	٢٦٩,٠٥٢	الاستثمارات في اسهم غير متداولة
٢,٠٦٦,٠٢٥	٣,١٠٥,٦٣٧	الاستثمارات في صناديق مداراة
١٢٠,٩٢١	٥٦,٧١٤	استثمارات بالتكلفة المضافة
٢,١٨٦,٩٤٦	٣,١٦٢,٣٥١	سندات
		الإجمالي

تمثل الاستثمارات في صناديق مداراة، الاستثمارات في صناديق تستثمر في الأسهم وسندات الدين والمشتقات الأخرى بهدف تحقيق عائد عالي بموجب أساس المخاطرة المعدل من خلال استخدام أسلوب تنويع المحفظة الاستثمارية.

إن التوزيع الجغرافي للاستثمارات هو كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
الف درهم	الف درهم	
٢,٠١٠,٦٦٣	٢,٦٣١,٤٤٦	داخل الإمارات العربية المتحدة
١٧٦,٢٨٣	٥٣٠,٩٠٥	خارج الإمارات العربية المتحدة
٢,١٨٦,٩٤٦	٣,١٦٢,٣٥١	

المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	
خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهر	خسائر الائتمان المتوقع على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقع على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	
الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم
٥٧,٠٧٣	-	٣,٦٨٧	٦٠,٧٦٠
٢٢٦	-	٦٦,١١٣	٦٦,٣٣٩
١٣٣	-	٢,٧١٢	٢,٨٤٥
-	-	(٦٥,١٣٨)	(٦٥,١٣٨)
٣٥٩	-	٣,٦٨٧	٤,٠٤٦
٥٦,٧١٤	-	-	٥٦,٧١٤
٥٧,٠٠٥	-	١٣٠,٢٥٥	١٨٧,٢٦٠
١٦٩	-	٨٩,٩٤٦	٩٠,١١٥
٥٧	-	١٧,٨٦٧	١٧,٩٢٤
-	-	(٤١,٧٠٠)	(٤١,٧٠٠)
٢٢٦	-	٦٦,١١٣	٦٦,٣٣٩
٥٦,٧٧٩	-	٦٤,١٤٢	١٢٠,٩٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢١
استثمارات بالتكلفة المضافة
إجمالي استثمارات - سندات

خسائر ائتمان متوقعة
في ١ يناير
المحمل للسنة، صافي
مشطوبات وغيرها

في ٣١ ديسمبر
صافي الانخفاض في القيمة - سندات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
استثمارات بالتكلفة المضافة
إجمالي استثمارات - سندات

خسائر ائتمان متوقعة
في ١ يناير
المحمل للسنة، صافي
مشطوبات وغيرها

في ٣١ ديسمبر
صافي الانخفاض في القيمة - سندات

١٠ الاستثمارات المالية (تتمة)

تستخدم الشركة التراتبية التالية لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية حسب طريقة التقييم:

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	إجمالي القيمة العادلة ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
٢,٨٠٤,٤٧٤	-	-	٢,٨٠٤,٤٧٤
-	٣٢,١١١	-	٣٢,١١١
-	-	٢٦٩,٠٥٢	٢٦٩,٠٥٢
٢,٨٠٤,٤٧٤	٣٢,١١١	٢٦٩,٠٥٢	٣,١٠٥,٦٣٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
١,٨٤٥,٦٩٦	-	-	١,٨٤٥,٦٩٦
-	٧٧,٠١٢	-	٧٧,٠١٢
-	-	١٤٣,٣١٧	١٤٣,٣١٧
١,٨٤٥,٦٩٦	٧٧,٠١٢	١٤٣,٣١٧	٢,٠٦٦,٠٢٥

لم يتم إجراء تحويلات بين المستويات ١، ٢ و٣ خلال سنتي ٢٠٢١ و٢٠٢٠.

١١ استثمار في شركات زميلة

الشركات الزميلة هي:

نسبة الملكية	٢٠٢١	٢٠٢٠	بلد التسجيل
	%٣٣	%٣٣	الإمارات العربية المتحدة
			بنية إنتربرايزز ذ.م.م.

إن بنية إنتربرايزز ذ.م.م ("بنية") هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي وتقدم خدمات الاستشارات وإدارة الأعمال المدنية وتطوير الممتلكات.

١١ استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يبين الجدول التالي ملخصاً للمعلومات المالية للاستثمارات في شركات زميلة:

إن الحصة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة هي كما يلي:

بنية إنتربرايزز ن.م.م ("بنية"):

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٣٠٠	٣,٣٠٠	حصة الشركة:
٥٩٣	٥٩٣	رأس مال الشركة
٣,٨٩٣	٣,٨٩٣	الاحتياطي النظامي
١٨٠,٤٥٠	١٨٠,٤٥٠	مساهمة الشركة مقابل رأس المال العامل
(٧٥,١٨١)	(٧٥,١٦١)	الحساب الجاري للشركة في البيانات المالية لشركة بنية
١٠٥,٢٦٩	١٠٥,٢٨٩	المبالغ المستحقة من قبل شركة بنية إلى الشركة
١٠٩,١٦٢	١٠٩,١٨٢	الإجمالي
٣٣٠,٨٥٧	٣٦٨,٢٤٠	الميزانية العمومية لبنية
(٤٥,٨٩٣)	(٥٥,٥٣٩)	الموجودات
٢٨٤,٩٦٤	٣١٢,٧٠١	المطلوبات
		صافي الموجودات
٨,٧٦٠	٦,٧١٤	بيان الدخل الخاص لبنية
(٥,٤٥٦)	(٢٠,٢٤٨)	الإيرادات
٣,٣٠٤	(١٣,٥٣٤)	المصاريف
		صافي (الخسارة)/الربح

تأسست شركة بنية من قبل ثلاثة مطورين رئيسيين في جزيرة الريم للعمل كهيئة بلدية، ولتكون مسؤولة عن توفير كافة البنية التحتية للطرق الإقليمية والجسور والخدمات المجتمعية في جزيرة الريم. ولإنجاز ذلك، ساهمت الشركة بمبلغ ١٨٠,٤٥٠ ألف درهم عند التأسيس مع الاستثمار في رأس المال الذي يتكون من حصة حقوق الملكية بنسبة ٣٣٪.

خلال ٢٠٠٩، تولت حكومة أبوظبي ممثلة في مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني مسؤولية تمويل عمليات بنية. لن يقوم مساهمو بنية بالمساهمة بأي نقد إضافي مقابل عمليات بنية.

شركة ريم للاستثمار ش.م.خ. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١١ استثمار في شركات زميلة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغ الحساب الجاري في دفاتر بنيتي ١٦١, ٧٥ ألف درهم (٢٠٢٠: ١٨١, ٧٥ ألف درهم). بلغت المبالغ القابلة للاسترداد من بنيتي ما قيمته ٢٨٩, ١٠٥ ألف درهم (٢٠٢٠: ٢٦٩, ١٠٥ ألف درهم). لم تقم الشركة بإدراج أي نتم مدينة في دفاتر ها حيث أنها قابلة للاسترداد فقط عند إكمال مشروع البنية التحتية لجزيرة الريم وتخضع لتوجهات الجهة الحكومية ذات الصلة. تم سلفاً إدراج المبلغ المساهم به من قبل الشركة مقابل رأس المال العامل لشركة بنيتي كجزء من تكلفة البنية التحتية المتكبدة من قبل الشركة في تطوير ممتلكاتها.

بالإضافة لذلك، قامت الشركة سلفاً في السنوات السابقة بإدراج حصتها في المصاريف العمومية والإدارية لشركة بنيتي، وبالتالي فإن استثمارها في شركة بنيتي تأكل سلفاً. وبناءً عليه، لن تقوم الشركة بإدراج حصة إضافية لخسائر شركة بنيتي في (٢٠٢٠: ٢٠٢٠: نفسه).

١٢ الممتلكات والمعدات

الإجمالي الف درهم	مركبات الف درهم	مباني الف درهم	تحسينات العقارات المستأجرة الف درهم	أراضي مملوكة الف درهم	معدات حاسب الي الف درهم	معدات مكتبية الف درهم	أثاث وتركيبات الف درهم	٢٠٢١ التكلفة: في ١ يناير ٢٠٢١ إضافات
٣٢,٢٦٧	١٦٠	١٧,٨٢٠	٤,٧٧٣	٦,٠٠٠	١,٢٦٠	١,٦٤٥	٦٠٩	٢٠٢١ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٢,٢٦٧	١٦٠	١٧,٨٢٠	٤,٧٧٣	٦,٠٠٠	١,٢٦٠	١,٦٤٥	٦٠٩	٢٠٢١ في ١ يناير ٢٠٢١ المحمل للسنة
٢١,٠١٦	٤٥	١٢,٧٠٨	٤,٧٧٣	-	١,٢٣٦	١,٦٤٥	٦٠٩	٢٠٢١ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٦٦٢	٤٠	٦٠٨	-	-	١٤	-	-	صافي القيمة الدفترية: في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢١,٦٧٨	٨٥	١٣,٣١٦	٤,٧٧٣	-	١,٢٥٠	١,٦٤٥	٦٠٩	
١,٥٥٨٩	٧٥	٤,٥٠٤	-	٦,٠٠٠	١٠	-	-	

١٢ الممتلكات والمعدات (تمة)

الإجمالي الف درهم	مركبات الف درهم	مباني الف درهم	تحسينات العقارات المستأجرة الف درهم	أراضي مملوكة الف درهم	معدات حاسب الي الف درهم	معدات مكتبية الف درهم	اثاث وتركيبات الف درهم
٣٢,٢١٧	١٦٠	١٧,٨٢٠	٤,٧٧٣	٦,٠٠٠	١,٢٦٠	١,٦٤٥	٦٠٩
-	-	-	-	-	-	-	-
٣٢,٢١٧	١٦٠	١٧,٨٢٠	٤,٧٧٣	٦,٠٠٠	١,٢٦٠	١,٦٤٥	٦٠٩
٢٠,٣٤٣	٥	١٢,٠٩٩	٤,٧٧٣	-	١,٢١٢	١,٦٤٥	٦٠٩
٦٧٣	٤٠	٦٠٩	-	-	٢٤	-	-
٢١,٠١٦	٤٥	١٢,٧٠٨	٤,٧٧٣	-	١,٢٣٦	١,٦٤٥	٦٠٩
١١,٢٥١	١١٥	٥,١١٢	-	٦,٠٠٠	٢٤	-	-

٢٠٢٠

التكلفة:

في ١ يناير ٢٠٢٠

إضافات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإستهلاك:

في ١ يناير ٢٠٢٠

المحمل للسنة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

صافي القيمة الدفترية:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

تمثل الأراضي المملوكة أرض ممنوحة من قبل حكومة أبوظبي في ٢٠٠٧ وتم إراجها بالقيمة العادلة في وقت المنح. تم تحديد القيمة العادلة بناءً على تقييم مهني من قبل مقيمي عقارات مستقلين. تم إدراج القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد. لا توجد هناك شروط أو التزامات متعلقة بهذه المنحة.

١٣ ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى

تم تصنيف الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً في بيان المركز المالي كما يلي:

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	
٣٦٨,٧٢٥	٣٦٨,٧٢٥	غير متداولة إيرادات مستحقة متعلقة ببيع الأرض
٤٥,٧٩٧	٦,٥٩٥	متداولة مبالغ مدفوعة مقدماً لمقاولين
٣,٤٢٣	٣,١١٩	فوائد مدينة
٣,٢٤٦	-	ذمم مدينة على بيع استثمارات مالية
٧,٧٨٤	١,٠٤٨	ذمم استرداد ضريبة القيمة المضافة المدينة
٧,٩٧٣	٨,٣٩٢	ذمم رسوم الخدمات الاجتماعية المدينة
٥,٨٦٢	٦,١٩٩	مصاريف مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
٧٤,٠٨٥	٢٥,٣٥٣	

إن الإيرادات المستحقة المتعلقة ببيع الأراضي بصافي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بقيمة ٦٣,٦٣٥ ألف درهم (٢٠٢٠):
٦٣,٦٣٥ ألف درهم) هي كما يلي:

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	
٦١,٧٣٤	٦٣,٦٣٥	في ١ يناير
١,٩٠١	-	مخصص الخسائر الائتمان المتوقعة - في بيان الدخل
٦٣,٦٣٥	٦٣,٦٣٥	في ٣١ ديسمبر

١٣ نم تجارية مدينة وضم مدينة أخرى (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، كان تحليل الإيرادات المستحقة المتعلقة ببيع الأراضي كما يلي:

الإجمالي ألف درهم	٠ - ١٨٠ يوم ألف درهم	١٨١ - ٣٦٥ يوم ألف درهم	أكثر من ٣٦٥ يوم ألف درهم
	%	%	%
٤٣٢,٣٦٠	-	-	١٤,٧
(٦٣,٦٣٥)	-	-	
٣٦٨,٧٢٥	-	-	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
معدل خسارة الائتمان المتوقعة			
إجمالي القيمة الدفترية التقديرية عند العجز			
خسارة الائتمان المتوقعة			
القيمة الدفترية			
	%	%	%
٤٣٢,٣٦٠	-	-	١٤,٧
(٦٣,٦٣٥)	-	-	
٣٦٨,٧٢٥	-	-	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
معدل خسارة الائتمان المتوقعة			
إجمالي القيمة الدفترية التقديرية عند العجز			
خسارة الائتمان المتوقعة			
القيمة الدفترية			

إن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقارير المالية هو القيمة الدفترية للذمم المدينة المذكورة أعلاه. تحتفظ الشركة بملكية قانونية للأرض حتى يقوم المشتري بسداد كامل رصيد البيع، وبالتالي تعتبر الإدارة إن رصيد الحساب ذو الصلة مضمون بالكامل.

١٤ مخزون الممتلكات

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم
٧١٣,١٨٠	٦٨٢,١١٤
-	٦٩١,٦٣٨
(٢٩,٩١١)	(٢,٢٤٦)
(١,١٥٥)	(١٢,٩٥٧)
٦٨٢,١١٤	١,٣٥٨,٥٤٩
في ١ يناير	
محول من استثمار في تطوير الممتلكات (إيضاح ٩)	
انخفاض القيمة على مخزون الممتلكات	
إضافات وحركات أخرى، صافي	
الرصيد في ٣١ ديسمبر	

خلال ٢٠٢١، يتعلق التحويل من تطوير الممتلكات بإكمال البنية التحتية في المرحلة ٣ من تطوير نجمة جزيرة الريم.

١٥ النقد وما يعادله

إن النقد وما يعادله المدرج في بيان التدفقات النقدية الموحد يشتمل على الأرصدة التالية المدرجة في بيان المركز المالي الموحد:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٧٥,٥٢١	٤٢٩,٠١٨	الأرصدة البنكية والنقد
(١١٦)	(٩٧)	مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة
٦٧٥,٤٠٥	٤٢٨,٩٢١	
(٥٧٠,٩٣٦)	(٣٠٣,٢٨٣)	ناقصا: ودائع بنكية لأجل تزيد استحقاقاتها الأصلية عن ثلاثة أشهر
١٠٤,٤٦٩	١٢٥,٦٣٨	

تشتمل الأرصدة لدى البنوك على ودائع لأجل بقيمة ٣٠٣,٢٨٣ ألف درهم (٢٠٢٠: ٥٧٠,٩٣٦ ألف درهم) محتفظ بها لدى بنك تجاري محلي. يتم تداول هذه الودائع بالدرهم الإماراتي، وهي قصيرة الأجل في طبيعتها وبمعدل فائدة فعلي بنسبة ٠,٤٠٪ (٢٠٢٠: ٣,٣٪).

تتضمن الأرصدة البنكية الودائع لأجل التي تم اختبارها للانخفاض في القيمة بموجب نموذج خسائر الائتمان المتوقعة. بلغ مخصص خسائر الائتمان ٩٧ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ١١٦ ألف درهم).

١٦ رأس المال

المصرح به، الصادر والمدفوع بالكامل	٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٧٧٧,٥٠٠	٧٧٧,٥٠٠	٧٧٧,٥٠٠	٧٧,٧٥٠,٠٠٠ سهم عادي (٢٠٢٠: ٧٧,٧٥٠,٠٠٠) قيمة كل سهم ١٠ دراهم

١٧ احتياطي نظامي

بموجب أحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (كما هو معدل) والنظام الأساسي للشركة، يتوجب تحويل ١٠٪ من صافي أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني حتى يبلغ الاحتياطي النظامي ٥٠٪ من رأس المال. قررت الشركة إيقاف التحويلات السنوية بما أن الاحتياطي قد بلغ ٥٠٪ من القيمة الاسمية لرأس المال المدفوع. إن الاحتياطي النظامي غير قابل للتوزيع.

١٨ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

كانت الحركات في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين المدرج في بيان المركز المالي الموحد كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٧٢٩	٢,٠١٤	الرصيد في ١ يناير
٢٨٥	٢٦٠	المخصص خلال السنة، صافي
-	(٣٣)	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة
٢,٠١٤	٢,٢٤١	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٩ قروض لأجل

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٣,٣٩٢	٥٧,٦٨٠	قرض لأجل (i)
٦٨,٣٧٢	٧٧,٢٦٢	قرض لأجل (ii)
٣٠,٠٨٤	٦٩,٩٦٠	قرض لأجل (iii)
١٨١,٨٤٨	٢٠٤,٩٠٢	

تشمل القروض لأجل على ما يلي:

- (i) خلال ٢٠١٧، استفادت الشركة من تسهيل قرض لأجل بقيمة ١٧٣ مليون درهم من بنك محلي لتمويل إنشاء مبنى سكني على قطعة أرض رقم 107 - C106، روضة أبوظبي. يحمل القرض فائدة بمعدل ٦ أشهر إيور زائد ٢,٥٠٪ سنوياً. خلال يوليو ٢٠٢١، وقع الطرفان على تعديل جدول السداد مما يجعل القرض مستحق السداد على ٨ أقساط نصف سنوية متساوية بقيمة ١٢,٥٠٠ ألف درهم تبدأ في ٣١ يوليو ٢٠٢٣ وسيدفع المبلغ القائم في ٣١ يناير ٢٠٢٧. إن القرض مضمون بشكل رئيسي برهن من الدرجة الأولى مسجل على العقار الذي سيتم إنشاؤه (الأرض والمبنى على قطعة الأرض رقم 107 - C106، روضة أبوظبي). يبلغ القرض المسحوب والفوائد المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ما قيمته ألف ٥٧,٦٨٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨٣,٣٩٢ ألف درهم).

١٩ قروض لأجل (تتمة)

(ii) خلال ٢٠١٨، حصلت الشركة على قرض لأجل بقيمة ١١٦,٣٥ مليون درهم من بنك محلي لتمويل إنشاء مشروع C19-RR02، نجمة أبوظبي. يحمل القرض فائدة بمعدل ٦ أشهر أيبور زائد ٢,٥٠٪ سنوياً. خلال يونيو ٢٠٢١، وقع الطرفان على تعديل جدول السداد مما يجعل القرض مستحق السداد على ١٦ قسط نصف سنوي متغير بداية من ٣١ مايو ٢٠٢٢، وسيدفع الرصيد القائم في ٣١ أغسطس ٢٠٢٩. إن القرض مضمون بشكل رئيسي من قبل رهن مسجل من الدرجة الأولى على العقار الذي سيتم إنشاؤه (الأرض والمبنى على قطعة الأرض رقم C19-RR02، نجمة أبوظبي). بلغ القرض المسحوب كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ما قيمته ألف ٧٧,٢٦٢ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٦٨,٣٧٢ ألف درهم).

(iii) خلال ٢٠١٩، حصلت الشركة على قرض لأجل بقيمة ١٠٢ مليون درهم من بنك محلي لتمويل إنشاء مشروع C2-RR05، نجمة أبوظبي. يحمل القرض فائدة بمعدل ٦ أشهر أيبور زائد ٢,٥٠٪ سنوياً. خلال أكتوبر ٢٠٢١، وقع الطرفان على تعديل جدول السداد مما يجعل القرض مستحق السداد على ١٥ قسط نصف سنوي متغير بداية من ٢ ديسمبر ٢٠٢٢، وسيدفع الرصيد القائم في ١ يناير ٢٠٣٠. إن القرض مضمون بشكل رئيسي من قبل رهن مسجل من الدرجة الأولى على العقار الذي سيتم إنشاؤه (الأرض والمبنى على قطعة الأرض رقم C2-RR05، نجمة أبوظبي). بلغ القرض المسحوب والفائدة المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ما قيمته ٦٩,٩٦٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣٠,٠٨٤ ألف درهم).

يتم عرض القروض لأجل في بيان المركز المالي الموحد على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١
ألف درهم	ألف درهم
٢٠,٧٠٠	١٨,٢٤٣
١٦١,١٤٨	١٨٦,٦٥٩
١٨١,٨٤٨	٢٠٤,٩٠٢

قروض لأجل مع بنك تجاري:

مستحق السداد خلال أقل من سنة واحدة – التزام متداول
مستحق السداد خلال أكثر من سنة واحدة – التزام غير متداول

٢٠ ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع

٢٠٢٠	٢٠٢١
ألف درهم	ألف درهم
٨٥,٦٦٨	١١٤,٢٠٧
١٦٠,٤٢٤	١١٨,٧٦٤
٢٤٦,٠٩٢	٢٣٢,٩٧١

ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
مطلوبات ومبالغ أخرى مستحقة الدفع

٢١ معاملات الأطراف ذات العلاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة الشركات التابعة والمساهمين الرئيسيين وموظفي الإدارة الرئيسيين في الشركة والشركات التي يكونوا فيها الملاك الرئيسيون. تقوم إدارة الشركة بالموافقة على سياسات التسعير والشروط المتعلقة بهذه المعاملات.

المعاملات الهامة مع أطراف ذات علاقة:

يتم حفظ أرصدة بنكية بقيمة ٣٥٣,٨٣٦ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٦١٣,٠٧٨ ألف درهم) مع طرف ذو علاقة. تم الحصول على قروض لأجل بقيمة ٢٠٤,٩٠٢ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٨١,٨٤٨ ألف درهم) من طرف ذو علاقة.

تعويض موظفي الإدارة الرئيسيين

إن أتعاب أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أعضاء موظفي الإدارة الرئيسيين الآخرين خلال السنة كانت كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٣٢٠	٢,٠٩٥	مكافآت قصيرة الأجل
٩٥	٩٥	مكافآت أخرى
٢,٤١٥	٢,١٩٠	
-	٢,٦٥٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

٢٢ العائد الأساسي والمخفض للسهم

تم احتساب العائد الأساسي والمخفض للسهم من خلال تقسيم صافي الربح (الخسارة) للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
(١٢٣,١٨٨)	١,٢٨٧,٧٠٢	صافي الربح (الخسارة) للسنة (درهم)
٧٧,٧٥٠	٧٧,٧٥٠	الأسهم العادية عند الإصدار خلال السنة
(١,٥٨)	١٦,٥٦	العائد الأساسي والمخفض للسهم (درهم)

٢٣ التزامات

تتكون التزامات الإنفاق مما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١٩٣,٦١٤	٣٣,٥٧٢	التزامات لنفقات رأسمالية على الممتلكات قيد التطوير
٢٢,٨٤٨	٢٢,٥٣١	التزامات استثمارية

التزامات عقد الإيجار التشغيلي – الشركة كمؤجر

بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة خلال السنة ما قيمته ٢٦,٢٤٩ ألف درهم (٢٠٢٠: ٢١,٧٣٠ ألف درهم).
إن إيرادات الإيجار المقدرة التي تم التعاقد لها في تاريخ التقارير المالية هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١٣,٣٢٢	١٤,٤٥٤	كمؤجر:
٢٣,٤٧٠	٢٤,٢٢٦	ليس أكثر من سنة واحدة
٩٣,٠٤٢	٨٦,٨٣٦	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
١٢٩,٨٣٤	١٢٥,٥١٦	أكثر من خمس سنوات

٢٤ القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الاستثمارات، والذمم المدينة، وبعض الموجودات الأخرى والأرصدة البنكية. تتضمن المطلوبات المالية قروض لأجل، والذمم الدائنة، وبعض المطلوبات الأخرى.

يتم قياس كافة الموجودات المالية بالقيمة العادلة، باستثناء الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة. يتم تقريب المطلوبات المالية إلى قيمها الدفترية.

٢٥ إدارة المخاطر

مخاطر الأسهم

إن تعرض الشركة لمخاطر الأسهم ينشأ بصفة أساسية من التذبذبات في أسعار السوق على استثماراتها المتداولة وعلى أداء شركات المستثمر في استثماراتها غير المتداولة.

يتم إدارة مخاطر السوق على الاستثمارات المالية من خلال العناية المطلوبة في اختيار الاستثمارات المالية ومن خلال المراجعة الدورية اللاحقة ومتابعة الإجراءات. بالإضافة لذلك، يتم تحديد استراتيجيات الخروج المتعلقة بالاستثمارات غير المتداولة في حالة الأحداث المعاكسة.

٢٥ إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الأسهم (تتمة)

يعرض الجدول التالي حساسية التغيير المتراكم في القيمة العادلة لإمكانية التغيرات المعقولة والممكنة في أسعار الأسهم، مع الاحتفاظ بجميع الفروقات الأخرى ثابتة. إن تأثير النقص في أسعار الأسهم يتوقع بأن يكون بنفس المستوى كتأثير الزيادة الموضحة.

التأثير على الربح	التغيير في أسعار الأسهم	التأثير على الربح	التغيير في أسعار الاسهم	
٢٠٢٠	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢١	
ألف درهم		ألف درهم		
١٧٣,٣١١	%١٠	٢٤٧,٧٥٠	%١٠	سوق أبوظبي للأوراق المالية
٩,٨٨٥	%١٠	٨,٢٤٢	%١٠	مؤشر سوق دبي المالي
٢٨٠	%١٠	٧٦	%١٠	بورصة الكويت (سابقاً سوق الكويت للأوراق المالية)
٣٢١	%١٠	-	-	مؤشر سوق لندن للأوراق المالية
٧٧٢	%١٠	١٢,٠٥٥	%١٠	صناديق التبادل التجاري - الولايات المتحدة
-	-	٩,٣٦٩	%١٠	ناسداك - الولايات المتحدة
-	-	٢,٩٥٦	%١٠	سوق نيويورك للأوراق المالية

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي من إدارة الشركة لرأس المال هو ضمان احتفاظ الشركة بنسب رأسمالية جيدة بهدف دعم أعمالها وزيادة قيمة المساهمين ولضمان التزام الشركة بمتطلبات رأس المال الخارجية.

تقوم الشركة بإدارة هيكلها الرأسمالي وإجراء التعديلات عليه في ظل تغييرات الظروف الاقتصادية وخصائص مخاطر أنشطتها. بهدف الحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال، قد تقوم الشركة بتعديل مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين أو إصدار أوراق مالية رأسمالية. لم يتم إجراء تغييرات على الأهداف أو السياسات أو العمليات من السنوات السابقة. يتكون رأس المال من رأس المال، والاحتياطي النظامي، والأرباح غير الموزعة ويتم قياسها بقيمة ٦,٧٧٨,٤٨٥ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٥,٤٩٠,٧٨٣ ألف درهم).

مخاطر معدل الفائدة

إن الشركة معرضة لمخاطر الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها التي تحمل فائدة (ودائع بنكية وقروض مصرفية).

جدول مخاطر معدل الفائدة

يمثل الجدول التالي حساسية التغييرات المعقولة والممكنة في أسعار الفائدة، مع الاحتفاظ بجميع الفروقات ثابتة لأرباح الشركة للسنة.

التأثير على الربح
ألف درهم

٩٨٤
(٩٨٤)

٣,٨٩١
(٣,٨٩١)

٢٠٢١
١٠٠٠+ زيادة في معدل النقاط الأساسية
١٠٠٠- نقص في معدل النقاط الأساسية

٢٠٢٠
١٠٠٠+ زيادة في معدل النقاط الأساسية
١٠٠٠- نقص في معدل النقاط الأساسية

٢٥ إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان

تحد الشركة من مخاطر الائتمان المتعلقة بعملائها عبر وضع حدود ائتمانية لكل عميل على حدة ومراقبة الذمم المدينة القائمة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان التي تنتج من الموجودات المالية الأخرى للشركة والتي تتكون من النقد وما يعادله والاستثمارات المالية، فإن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ينشأ من فشل الطرف المقابل بالوفاء بالتزاماته، مع أقصى تعرض مساوي للقيمة الدفترية لهذه الأدوات.

مخاطر السيولة

تحد الشركة من مخاطر السيولة عن طريق إدارة أصلها مع أخذ عامل السيولة في الحسبان والحفاظ على رصيد مناسب من النقد وما يعادله والأوراق المالية المتاحة للتداول في السوق.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للشركة في ٣١ ديسمبر بناءً على المدفوعات التعاقدية غير المخصصة.

أقل من ٣ أشهر	١٢-٣ شهراً	٥-١ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢١				
١١٤,٢٠٧	-	-	-	١١٤,٢٠٧
-	١٨,٢٤٣	١٥٠,٣٩٩	٨٠,٤٣٠	٢٤٩,٠٧٢
١١٤,٢٠٧	١٨,٢٤٣	١٥٠,٣٩٩	٨٠,٤٣٠	٣٦٣,٢٧٩
الإجمالي				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠				
٨٥,٦٦٨	-	-	-	٨٥,٦٦٨
-	٢٠,٧٠٠	١٦٨,٧٦٣	٤١,٠٤٢	٢٣٠,٥٠٥
٨٥,٦٦٨	٢٠,٧٠٠	١٦٨,٧٦٣	٤١,٠٤٢	٣١٦,١٧٣
الإجمالي				

مخاطر العملة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، كان لدى الشركة مخاطر تعرض للجنة البريطاني بقيمة ٩٢,٢٠٨ ألف درهم (٢٠٢٠: ٩٠,٧٣٧ ألف درهم) تنشأ من استثمارات في الأسهم. في حال تذبذبت أسعار العملات بنسبة ١٠٪، سينتج عن ذلك تغير في الربح أو الخسارة للشركة بقيمة ٩,٢٢١ ألف درهم (٢٠٢٠: ٩,٠٧٣ ألف درهم).

لا يوجد للشركة أي تعرضات جوهرية أخرى في العملات الأجنبية.

٢٦ المعلومات القطاعية

المعلومات القطاعية الرئيسية

للأغراض التشغيلية، تم تقسيم الشركة الى قطاعي أعمال رئيسيين:

- قطاع العقارات، يشمل التطوير العقاري، والاستثمار في وتأسيس وإدارة العقارات، والمشاريع التجارية والصناعية. يتم تنفيذ هذه الأعمال بالكامل داخل الإمارات العربية المتحدة.
- قطاع الاستثمارات، يتضمن استثمارات مالية في أوراق مالية متداولة، الصناديق المدارة، والسندات واستثمارات ذات أجل قصير مع البنوك والأوراق المالية الأخرى داخل دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها.

تم عرض المعلومات المتعلقة بقطاعات الشركة التي ينبغي الإفصاح عنها أدناه:

الإيرادات والنتائج القطاعية

٢٠٢٠			٢٠٢١			
الإجمالي ألف درهم	الاستثمارات ألف درهم	العقارات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	الاستثمارات ألف درهم	العقارات ألف درهم	
(٦٢,٧٧٠)	(٨٤,٥٠٠)	٢١,٧٣٠	٩١٢,٢٥٩	٨٥٤,٩٠١	٥٧,٣٥٨	الإيرادات المباشرة
(٣,٨١٥)	-	(٣,٨١٥)	(١٨,٤٠٣)	-	(١٨,٤٠٣)	التكاليف المباشرة
(٤٠,١١٥)	-	(٤٠,١١٥)	٤١٣,٣٥٢	-	٤١٣,٣٥٢	الإيرادات (الخسارة) الأخرى
(١٠٦,٧٠٠)	(٨٤,٥٠٠)	(٢٢,٢٠٠)	١,٣٠٧,٢٠٨	٨٥٤,٩٠١	٤٥٢,٣٠٧	النتائج القطاعية
(١٦,٤٨٨)			(١٩,٥٠٦)			مصاريف غير مخصصة
(١٢٣,١٨٨)			١,٢٨٧,٧٠٢			صافي الربح (الخسارة) للسنة

تمثل الإيرادات الموضحة أعلاه الإيرادات المولدة من عملاء خارجيين وأطراف ثالثة. لا يوجد إيرادات بين القطاعات في السنة (٢٠٢٠: لا شيء).

الموجودات والمطلوبات القطاعية

٢٠٢٠			٢٠٢١			
الإجمالي ألف درهم	الاستثمارات ألف درهم	العقارات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	الاستثمارات ألف درهم	العقارات ألف درهم	
٥,٢٤٥,٥٧٨	٢,١٩٣,٦٢٤	٣,٠٥١,٩٥٤	٦,٧٩٠,٥٩٠	٣,١٦٥,٤٧٥	٣,٦٢٥,١١٥	الموجودات القطاعية
٦٨٦,٨٦٨			٤٣٩,٧١٨			موجودات غير مخصصة
٥,٩٣٢,٤٤٦			٧,٢٣٠,٣٠٨			إجمالي الموجودات
٤٢٦,٨٣٥	٢٧,٨٧٦	٣٩٨,٩٥٩	٤٣٤,٠٧١	٢٧,٦٠٩	٤٠٦,٤٦٢	المطلوبات القطاعية
١٤,٨٢٨			١٧,٧٥٢			مطلوبات غير مخصصة
٤٤١,٦٦٣			٤٥١,٨٢٣			إجمالي المطلوبات
٢١٦,٤٦٢	٢٢,٨٤٨	١٩٣,٦١٤	٥٦,١٠٣	٢٢,٥٣١	٣٣,٥٧٢	الالتزامات الرأسمالية