

شركة ديار للتطويرش.م.ع

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### صفحات

١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٩ - ٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل حول البيانات المالية الموحدة
١٠	بيان المركز المالي الموحد
١١	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١٢	بيان الدخل الشامل الآخر الموحد
١٣	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٤	بيان التدفقات النقدية الموحد
٥٨ - ١٥	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة ("يشار إليها معاً بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري والتأجير وخدمات إدارة المرافق والعقارات والأنشطة المتعلقة بالضيافة.

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ٤٩٧ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٤١٣:٢٠٢٠ مليون درهم) وبلغت الأرباح للسنة ٥١ مليون درهم (٢٠٢٠: خسارة بمبلغ ٢١٧ مليون درهم).

تسعى المجموعة إلى تقديم حلول شاملة وطويلة الأجل لتعزيز قيمة الاستثمارات العقارية. على الرغم من أن محفظة الموجودات غير المتداولة للمجموعة المحتفظ بها بغرض زيادة قيمتها وتحقيق الإيرادات قد انخفضت بمبلغ ٧٥,٨ مليون درهم مقارنة بالسنة السابقة، فقد سجلت المجموعة أرباح قبل تعديلات القيمة العادلة وخسائر انخفاض القيمة بمبلغ ٦٣,١ مليون درهم للسنة المنتهية. ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٢٤,٥ مليون درهم).

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ عبد الله علي عبيد الهاملي	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عبد الله إبراهيم لوتاه	نائب رئيس مجلس الإدارة
سعادة/ خليفة سهيل الرفين	عضو مجلس إدارة
السيد/ محمد سعيد الشريف	عضو مجلس إدارة
د. عدنان شلوان	عضو مجلس إدارة
السيد/ عبيد ناصر أحمد لوتاه	عضو مجلس إدارة
السيد/ محمد عبدالله عامر النهدي	عضو مجلس إدارة
السيد/ ياسر عبدالرحمن أحمد بن زايد	عضو مجلس إدارة
السيدة/ مريم محمد عبدالله عبدالرحمن بن فارس	عضو مجلس إدارة

مدقق الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل السادة/ ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)، الذين تم تعيينهم كمدقق حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ٤ أبريل ٢٠٢١.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

عبد الله علي عبيد الهاملي

رئيس مجلس الإدارة

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي  
شركة ديار للتطوير ش.م.ع

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

### الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد، وبيان الدخل الشامل الآخر الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، التي تشمل ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ 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 للفترة الحالية. وتم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

يتبع:::

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	أمر التدقيق الرئيسي
<b>تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع</b>	
<p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب حول عملية تحديد تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.</p> <p>أخذنا بالإعتبار فيما إذا كانت هناك أي عقارات لم يتم أخذها في الاعتبار من قبل الإدارة عند تقييم المبلغ القابل للاسترداد.</p> <p>قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيّم وقدراته وتم الاطلاع على شروط عقود الإرتباط مع المجموعة لتحديد أن نطاق عمله كان كافياً.</p> <p>قمنا بفحص عينة من البيانات المقدمة إلى المقيّم من قبل المجموعة.</p> <p>قمنا بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من العقارات وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم وفقاً لمتطلبات لمعايير الدولية للتقارير المالية المتعلقة في القيمة العادلة وانخفاض القيمة.</p> <p>قمنا بتقييم معقولية الافتراضات الرئيسييه المستخدمه في تقييم للقيمة القابلة للاسترداد.</p> <p>قمنا بتحليل الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد المبلغ القابل للاسترداد.</p> <p>قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بمبلغ ١,٥٢١ مليون درهم، والتي تتألف من عقارات سكنية وتجارية مكتملة (٣٣٣ مليون درهم)، وأرض محتفظ بها للتطوير لعدة استخدامات والبيع (٦٨٩ مليون درهم) وعقارات قيد الإنشاء (٤٩٩ مليون درهم) (إيضاح ٨).</p> <p>تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كانت العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع تظهر أي مؤشرات على انخفاض القيمة، وفي هذه الحالة، تقوم بمقارنة المبلغ القابل للاسترداد لكل عقار مع قيمته المدرجة.</p> <p>تقوم المجموعة بتطبيق تقديرات جوهرية لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع. يمكن أن يكون للتغيرات في هذه التقديرات تأثير جوهرى على تحديد المبالغ القابلة للاسترداد لهذه الموجودات. تتضمن المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم كل من التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة والمعاملات العقارية المماثلة، والتي تتأثر بعوامل السوق السائدة والخصائص المحددة لكل عقار من عقارات المحفظة.</p> <p>بالإضافة إلى ذلك، عند الضرورة، تقوم المجموعة أيضاً بتعيين مقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتقييم القيمة القابلة للاسترداد لمحفظة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.</p> <p>تعتبر عملية تقدير تكلفة العقار وصافي القيمة القابلة للتحقيق أساسية حيث أن أي تغيير في تقدير المجموعة المتوقع لسعر البيع وتكلفة الإنشاء يمكن أن يكون له تأثير جوهرى على القيمة المدرجة للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.</p> <p>في حال كانت التكلفة المدرجة للعقار أعلى من القيمة القابلة للاسترداد، تقوم المجموعة بتعديل العقارات قيد الإنشاء إلى القيمة القابلة للاسترداد والإعتراف بخسارة انخفاض القيمة.</p> <p>لقد اعتبرنا أن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع أمر تدقيق رئيسي نتيجة الأهمية المادية للرصيد والأحكام الهامة المطبقة والمقدرة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد.</p>

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	أمر التدقيق الرئيسي
<p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب حول العملية ذات العلاقة في تحديد تقييم العقارات الإستثمارية.</p> <p>قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيّم وقدراته وتم الاطلاع على شروط عقود الإرتباط مع المجموعة لتحديد أن نطاق عمله كان كافياً.</p> <p>قمنا بفحص عينة من البيانات المقدمة إلى المقيّم من قبل المجموعة.</p> <p>قمنا بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من العقارات وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم وفقاً لمتطلبات معايير الدولية للتقارير المالية المتعلقة في التقييم.</p> <p>قمنا بتقييم معقولية الافتراضات الرئيسية و المستخدمه في تقييم للقيمة القابلة للاسترداد.</p> <p>قمنا بتحليل الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى التأثير على تحديد القيم العادلة.</p> <p>قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>تقييم العقارات الاستثمارية</p> <p>تم إدراج محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ٧٥٨ مليون درهم في بيان المركز المالي الموحد، وبلغ صافي خسارة القيمة العادلة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ٨ مليون درهم (إيضاح ٨).</p> <p>يستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية إلى تقييمات داخلية وخارجية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة على مدى فترة الاحتفاظ المقدرة للمجموعة وطريقة الدخل المرسلة ونهج مقارنة المبيعات للأصل المعني.</p> <p>يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة وتقييم فترة الإحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية القائمة من الإدارة أن تضع تقديرات وافترضات هامة تتعلق بمستويات الإشغال في المستقبل، معدلات النمو، معدلات الإيجار ومعدلات الخصم.</p> <p>يتطلب نهج المبيعات القابل للمقارنة أن يقوم القائمون على التقييم بفحص وتحليل معاملات / بيانات السوق ويتطلب إجراء تعديلات على البيانات لإحتساب الخصائص الفردية.</p> <p>يمثل تقييم المحفظة أحد مجالات الأحكام الهامة والتي تستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات هامة غير مؤكدة يستدعي خلال التدقيق التركيز على هذا المجال حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة، قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.</p> <p>في حالة ارتفاع أو انخفاض القيمة العادلة للأصل العقاري عن القيمة المدرجة، سوف تقوم المجموعة بالإعتراف بتعديل للقيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.</p> <p>لقد إعتبرنا العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع أمر تدقيق رئيسي نتيجة المبلغ المادي للرصيد والأحكام والتقديرات الهامة المطبقة في تحديد القيمة العادلة.</p>

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	أمر التدقيق الرئيسي
<p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب حول العملية ذات العلاقة في تقييم تقييم مؤشر انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات.</p> <p>أخذنا في الاعتبار ما إذا كان هناك أي عقارات فندقية لم يتم أخذها في الاعتبار من قبل الإدارة عند تقييم المبلغ القابل للاسترداد.</p> <p>قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيّم وقدراته وتم الاطلاع على شروط عقود الإرتباط مع المجموعة لتحديد أن نطاق عمله كان كافياً.</p> <p>قمنا بفحص عينة من البيانات المقدمة إلى المقيّم من قبل المجموعة.</p> <p>قمنا بتقييم معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم للقيمة القابلة للاسترداد.</p> <p>قمنا بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة كافة العقارات الفندقية الثلاثة وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية المتعلقة في القيمة العادلة وانخفاض القيمة.</p> <p>قمنا بتحليل الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على على تحديد المبلغ القابل للاسترداد.</p> <p>قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>تقييم الممتلكات والمعدات</p> <p>لدى المجموعة محفظة من الفنادق التي يشغلها مالكو المجموعة وبالتالي تم تصنيفها كممتلكات ومعدات. بلغت القيمة المدرجة لمحفظه الفنادق ٤٩٨ مليون درهم وتم إدراجها في القيمة الإجمالية المدرجة لممتلكات ومعدات المجموعة بمبلغ ٥٣٦ مليون درهم. (إيضاح ٥).</p> <p>تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت محفظتها من الفنادق تظهر أي مؤشرات على انخفاض القيمة، وإذا كان الأمر كذلك، تقوم بمقارنة المبلغ القابل للاسترداد لكل فندق بقيمته المدرجة.</p> <p>تقوم المجموعة بتطبيق تقديرات هامة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد لثلاثة عقارات فندقية. قد يكون للتغيرات في هذه التقديرات تأثير هام على تحديد المبلغ القابل للاسترداد لهذه الموجودات. تشمل المدخلات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة في تقييم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة المستمدة من متوسط سعر الغرفة اليومي في المستقبل، والإشغال والإيرادات لكل غرفة متاحة ومعاملات العقارات المماثلة، والتي تتأثر بظروف السوق السائدة والخصائص المحددة لكل فندق في المحفظة.</p> <p>بالإضافة إلى ذلك، عند الضرورة، تقوم المجموعة أيضاً بتعيين مقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتحديد القيمة العادلة لمحفظه فنادق المجموعة.</p> <p>يمثل تقييم محفظة الفنادق أحد مجالات الأحكام الهامة والتي تستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات هامة غير مؤكدة يستدعي خلال التدقيق التركيز على هذا المجال حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة، قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.</p> <p>في حال زيادة القيمة المدرجة للفنادق عن القيمة القابلة للاسترداد، سوف تقوم المجموعة بتعديل القيمة المدرجة لمحفظه الفنادق إلى القيمة القابلة للاسترداد والإعتراف بخسارة انخفاض القيمة.</p> <p>لقد إعتبرنا أن محفظة الفنادق المصنفة كممتلكات ومعدات أمر تدقيق رئيسي نتيجة المبلغ المادي للرصيد والأحكام الهامة المطبقة والتقديرات التي تم إجراؤها لتحديد المبلغ القابل للاسترداد.</p>

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	أمر التدقيق الرئيسي
<b>تقييم إمكانية استرداد الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة</b>	
<p>لقد وصلنا إلى فهمًا تفصيليًا فيما يتعلق ببعض العقارات المتنازع عليها وقمنا بمراجعة جميع المستندات القانونية الصادرة عن السلطات القضائية المتعلقة بالرصيد المستحق من طرف ذي صلة. قمنا كذلك بمناقشة هذا الأمر مع الإدارة والقائمين على الحوكمة.</p> <p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط على تقدير المبلغ المعترف به كمستحق من طرف ذي علاقة.</p> <p>قمنا بمراجعة المستندات الثبوتية للمناقشة المستمرة بين المجموعة والجهة ذات العلاقة للتوصل إلى تسوية والمستندات الثبوتية لوقف التنفيذ.</p> <p>قمنا بمراجعة الطلب المقدم إلى محكمة التنفيذ لاستئناف إجراءات التنفيذ بناءً على حكم المحكمة ضد الطرف ذي العلاقة.</p> <p>قمنا بتقييم الأحكام والتقدير الهامة التي قامت بها الإدارة عند إجراء تقييم قابلية استرداد الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة.</p> <p>قمنا بمناقشة هذا الأمر مع المستشار القانوني الداخلي والخارجي الذي يمثل المجموعة في هذا الأمر.</p> <p>قمنا بإجراء تحليلات السيناريوهات على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد إمكانية استرداد الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات في البيانات المالية لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>بلغت القيمة المدرجة المستحقة من طرف ذي علاقة ٤١٢ مليون درهم. يتعلق هذا المبلغ بعقارات معينة محل نزاع والتي حصلت المجموعة مقابلها على حكم قضائي إيجابي في السنة السابقة والتي لم يتم الاعتراف بمخصص لانخفاض القيمة مقابلها (إيضاح ١١).</p> <p>قامت الإدارة بتعيين مستشار قانوني خارجي لمساعدتهم في عملية التنفيذ وتحديد إمكانية استرداد الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة.</p> <p>خلال السنة الحالية، تقوم المجموعة والطرف ذي العلاقة بإجراء مناقشات مستمرة للتوصل إلى تسوية. وبناءً عليه، قرر مجلس الإدارة بالأغلبية تعليق إجراءات التنفيذ بناءً على حكم المحكمة ضد الطرف ذي العلاقة. قدمت الإدارة طلباً إلى محكمة التنفيذ لاستئناف عملية التنفيذ في ١٨ فبراير ٢٠٢٢.</p> <p>لقد اعتبرنا الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة أمر تدقيق رئيسي نتيجة المبلغ المادي للرصيد، والتداخل الكبير مع القائمين على الحوكمة، وعدم الموضوعية المتضمنة، والأحكام والتقدير الهامة الصادرة عن الإدارة والقائمين على الحوكمة في تحديد قابلية استرداد الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة.</p>



## تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

### معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي، ولكن لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة في نفس تاريخ تقرير مدقق الحسابات، ومن المتوقع الحصول على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مدقق الحسابات.

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 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.

### مسؤوليات الادارة 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 للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (وتعديلاته)، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكها من اعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، ان الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمجموعة 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 عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. ان 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 (تتمة)

### 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، وبناء 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 للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة 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 بإطلاع 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 (تتمة)

### 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 ٢٠٢١:

- 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 (وتعديلاته)؛
- أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة، وبحدود ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، تتوافق مع الدفاتر الحسابية للشركة؛
- كما هو مبين في الإيضاح رقم ٣٦ حول البيانات المالية الموحدة، لم تقم الشركة بشراء أو الإستثمار في الأسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١؛
- يظهر الإيضاح رقم ١١ حول البيانات المالية الموحدة أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن الشركة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (وتعديلاته) أو لعقد تأسيس الشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١؛ و
- يبين الإيضاح رقم ٢٤ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)



محمد جلال

رقم القيد ١١٦٤

التاريخ: ٢٤ فبراير ٢٠٢٢

دبي

الإمارات العربية المتحدة

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
٥٥٤,٧٩٦	٥٣٥,٦٨٨	٥	المتكاملات والمعدات
٧٣٦,٠٧٧	٧٥٨,٢٣١	٦	العقارات الاستثمارية
١,٣٤٥,٢٣٠	١,٣٦٤,٥٧٠	٧	الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة
٢٠٤,٠٩٨	١٤٣,٦١٥	١٠	الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٣٩,٧٨٠	-	٩	الودائع الثابتة طويلة الأجل
٣,٤١٣	٥,٤٦١	١٣	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٢,٨٨٣,٣٩٤	٢,٨٠٧,٥٦٥		
<b>الموجودات المتداولة</b>			
١,٣٣٤,٤٣٢	١,٥٢٠,٥٩٧	٨	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٢,٥٣٥	٢,٤٣٠		المخزون
٤٢٢,٤٧٩	٥٨٣,٢٢٧	١٠	الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٥٦٧,٠٤٤	٤١٤,١٥٤	(ج) ١١	المستحق من أطراف ذات علاقة
٣٧٥,٢٧٥	٤٦٣,٥٤٤	١٢	النقد والأرصدة لدى البنوك
٢,٧٠١,٧٦٥	٢,٩٨٣,٩٥٢		
٥,٥٨٥,١٥٩	٥,٧٩١,٥١٧		<b>إجمالي الموجودات</b>
<b>حقوق الملكية</b>			
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	١٤	رأس المال
٢٩٨,٣٥٨	٣٠٣,٤٣٨	١٥	الاحتياطي القانوني
(١٥,٩٢٢)	(١٣,٨٧٤)	١٣	احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة
(١,٧٤٨,٤٧٢)	(١,٧٠٥,٦٠٠)		الخسائر المتراكمة
٤,٣١١,٩٦٤	٤,٣٦١,٩٦٤		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<b>المطلوبات</b>			
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
٧٠٥,٣٣٠	٧١٦,٢٥٧	١٦	القروض
٨,٠١٥	٤,٢٧٠	١٩	ذمم المحتجزات الدائنة
١٤,٧٠٥	١٥,٠٩٦	٢٠	المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٧٢٨,٠٥٠	٧٣٥,٦٢٣		
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
١٢١,١٧٠	٧٨,٩٢٨	١٦	القروض
١٠,٣٢٩	١٤٢,٤٨٦	١٧	الدفعات المقدمة من العملاء
٣٣٦,٩٨٥	٤٢٤,٠٥٣	١٨	الذمم التجارية الدائنة والأخرى
٧٠,٦٥١	٤٢,٣٨٦	١٩	ذمم المحتجزات الدائنة
٥,٤٨٠	٥,٣٢٠	٢٦	مخصص المطالبات
٥٣	٧٥٧	(د) ١١	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٥٤٥,١٤٥	٦٩٣,٩٣٠		
١,٢٧٣,١٩٥	١,٤٢٩,٥٥٣		<b>إجمالي المطلوبات</b>
٥,٥٨٥,١٥٩	٥,٧٩١,٥١٧		<b>إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات</b>

على حد علمنا، ووفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، تظهر البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة.

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتصريح بإصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:

  
سعيد القطامي  
الرئيس التنفيذي

  
عبد الله علي عبيد الهاملي  
رئيس مجلس الإدارة

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٤١٢,٨٥٩	٤٩٦,٩٥٥	٢١	الإيرادات
(٢٦٠,٦٩٣)	(٣١٥,٠٥٦)	٢٢	التكاليف المباشرة
(١٤٩,٠٧٨)	(١٦٠,٩٣١)	٢٤	المصروفات العمومية والإدارية والبيعية
٣٣,٤٢٥	١٦,٧٢٣	٢٣	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(٣٦,٨٨٩)	(٣١,٩٢١)	٢٧	تكاليف التمويل
(٤,٧٢٥)	(٩٤٦)	٢٦	مخصص / مصاريف مقابل مطالبات
٤,٩٠٤	٣,٩٨٠	٢٧	إيرادات التمويل
٢٤,٧٤١	٥٤,٣٤٠	٧	الحصة من نتائج مشروع مشترك وشركة زميلة
٢٤,٥٤٤	٦٣,١٤٤		الربح قبل تعديلات القيمة العادلة و انخفاض القيمة
(٣٦,٠٧٧)	-	٨	انخفاض القيمة مقابل عقارات محتفظ بها للبيع
-	(١٩,٩٩٩)	٩	خسائر عند الغاء الاعتراف في ودائع ثابتة
(١٣٠,٠٤٨)	٧,٦٥٧	٦	أرباح/ (خسائر) من التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
(٧٥,٣٤٢)	-	٥	إنخفاض القيمة مقابل ممتلكات ومعدات
(٢١٦,٩٢٣)	٥٠,٨٠٢		ربح/(خسارة) السنة
(٢١٦,٩٢٣)	٥٠,٨٠٢		الربح/(الخسارة) العائد إلى:
(٢١٦,٩٢٣)	٥٠,٨٠٢		مالكي الشركة
٣,٧٥	٠,٨٨	٢٨	ربحية/(خسارة) السهم العائدة إلى مالكي الشركة خلال السنة - الأساسية والمخفضة

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
(٢١٦,٩٢٣)	٥٠,٨٠٢	ربح/(خسارة) السنة
		الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة البند الذي لن يتم إعادة تصنيفه لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
		أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل والخسارة الشاملة الأخرى - صافي التغير في القيمة العادلة
(٧,٤٥٢)	٢,٠٤٨	١٣
(٧,٤٥٢)	٢,٠٤٨	الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
(٢٢٤,٣٧٥)	٥٢,٨٥٠	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للسنة
		عائد إلى:
(٢٢٤,٣٧٥)	٥٢,٨٥٠	مالكي الشركة
(٢٢٤,٣٧٥)	٥٢,٨٥٠	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للسنة

## بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الخسائر المتراكمة ألف درهم	احتياطي تقييم أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
٤,٥٣٧,٧٥١	(١,٥٣٠,١٣٧)	(٨,٤٧٠)	٢٩٨,٣٥٨	٥,٧٧٨,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
					إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٢١٦,٩٢٣)	(٢١٦,٩٢٣)	-	-	-	خسارة السنة
(٧,٤٥٢)	-	(٧,٤٥٢)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(٢٢٤,٣٧٥)	(٢١٦,٩٢٣)	(٧,٤٥٢)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(١,٤١٢)	(١,٤١٢)	-	-	-	تسويات على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٤,٣١١,٩٦٤	(١,٧٤٨,٤٧٢)	(١٥,٩٢٢)	٢٩٨,٣٥٨	٥,٧٧٨,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
					إجمالي الدخل الشامل للسنة
٥٠,٨٠٢	٥٠,٨٠٢	-	-	-	ربح السنة
٢,٠٤٨	-	٢,٠٤٨	-	-	الدخل الشامل الأخر للسنة
٥٢,٨٥٠	٥٠,٨٠٢	٢,٠٤٨	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(٥,٠٨٠)	-	٥,٠٨٠	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
(٢,٨٥٠)	(٢,٨٥٠)	-	-	-	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١١ (ب))
٤,٣٦١,٩٦٤	(١,٧٠٥,٦٠٠)	(١٣,٨٧٤)	٣٠٣,٤٣٨	٥,٧٧٨,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

## بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٢١,١٥٨	٩١,٩١١	٢٩ صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٤,٤٠١)	(١,٦١٢)	٥ إضافات إلى الممتلكات والمعدات؛ صافي
(٣,٥١٣)	(١,١٣٤)	٦ إضافات إلى الاستثمارات العقارية؛ صافي
٣٤٨	-	تعديلات على الاستثمارات العقارية
٣٠,١٤٤	٢٤,٧٧٧	٧ مبالغ معاد سدادها من مشروع مشترك
-	١٠,٢٢٣	٧ توزيعات أرباح من مشروع مشترك
(١,٢٧٠)	١٣,٤٤٥	صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
٥,٥١٨	٤,٣١٩	إيرادات من ودائع
٢٦,٨٢٦	٥٠,٠١٨	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢٦٧,٣٠٠)	(٦٥٧,٧٢٢)	تسديد قروض
١١٢,٤٩٥	٦٢٦,٤٠٧	سحب قروض
(٣٦,٥٥٨)	(٣٢,٩٠٤)	تكاليف تمويل مدفوعة
(١٩١,٣٦٣)	(٦٤,٢١٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٤٣,٣٧٩)	٧٧,٧١٠	الزيادة/(النقص) في النقد وما يعادله
٣٦٤,٠١٩	٣٢٠,٣٠٩	النقد وما يعادله في بداية السنة
(٣٣١)	٩	مصاريف/(عكس) انخفاض قيمة أرصدة مصرفية
٣٢٠,٣٠٩	٣٩٨,٠٢٨	١٢ النقد وما يعادله في نهاية السنة



## ١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تم تأسيس وتسجيل شركة ديار للتطوير ش.م.ع. ("الشركة") بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٠٧ كشركة مساهمة عامة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب ٣٠٨٣٣ دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن الشركة مدرجة في سوق دبي المالي.

إن مساهم الأغلبية النهائي للمجموعة هو بنك دبي الإسلامي ("الطرف المسيطر النهائي").

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركائها التابعة ("بالمجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري والتأجير وخدمات إدارة المرافق والعقارات والأنشطة المتعلقة بالضيافة.

صدر القانون الاتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ بشأن الشركات التجارية ("قانون الشركات الجديد") في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢١ وسيدخل حيز التنفيذ بالكامل في ٢ يناير ٢٠٢٢ ليحل محل القانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية، المعدل ("قانون ٢٠١٥"). إن الشركة بصدد مراجعة الأحكام الجديدة وسوف تقوم بتطبيق المتطلبات في موعد أقصاه سنة واحدة من تاريخ دخول التعديلات حيز التنفيذ.

## ٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

## (أ) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة والتي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، في هذه البيانات المالية الموحدة.

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق عدد من التعديلات والتفسيرات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي سوف تصبح فعالة بشكل إلزامي للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١.

لم يكن للتطبيق أي تأثير هام على الإفصاحات أو المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة ولكن قد تؤثر على المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ المتعلقة بالمرحلة ٢ - إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة.
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار المتعلقة بامتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد - ١٩

باستثناء مما ذكر أعلاه، لا توجد أية معايير هامة أخرى من المعايير الدولية للتقارير المالية أو تعديلات كانت سارية المفعول للمرة الأولى للسنة المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١.

## ٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تابع)

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

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة التالية والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد:

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد	المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة
١ يناير ٢٠٢٢	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ ممتلكات وألات ومعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود
١ يناير ٢٠٢٢	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ العقود المثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد
١ يناير ٢٠٢٢	تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣: إندماج الأعمال المتعلقة بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي
١ يناير ٢٠٢٢	دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠
١ يناير ٢٠٢٣	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء
١ يناير ٢٠٢٣	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية المتعلقة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة
١ يناير ٢٠٢٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧: عقود التأمين وتعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين
١ يناير ٢٠٢٣	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩
١ يناير ٢٠٢٣	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية والمعيار الدولي للتقارير المالية بيان الممارسة ٢
تأجيل سريان التطبيق إلى أجل غير مسمى.	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨/ استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة المتعلقة بمعالجة بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر.

تتوقع المجموعة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة، أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

### ٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

#### بيان الإمتثال

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمتطلبات المعمول بها في قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة مدرجة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متسقة على كافة السنوات المعروضة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

#### أساس الإعداد

قامت الإدارة بإجراء تقييم حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وهي مقتنعة بأن المجموعة لديها الموارد لإستمرار أعمالها في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي أمور جوهرية من عدم اليقين قد تثير شكوك هامة حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية. لذلك، يستمر إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء بعض الأدوات المالية والتي تم قياسها بالقيم العادلة في نهاية كل فترة، كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه.

إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للثمن المقدم مقابل تبادل البضائع 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 تم 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.

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 ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها في الموجودات أو المطلوبات، اما بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر؛ و
- المستوى ٣- مدخلات غير ملاحظة للموجودات أو المطلوبات.

تم عرض البيانات المالية الموحدة للمجموعة بالألف درهم ("ألف درهم") وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة مدرجة أدناه:

#### أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرة الشركة وشركائها التابعة. 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للشركة المسيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد الشركة المسيطرة 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 منذ التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة المسيطرة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل بند من الدخل الشامل الآخر تكون عائداً 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.

إستثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة

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 نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشروع المشترك يتم إدراجها في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار أو جزء منه كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥/الموجودات غير المتداولة/المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو المشروع المشترك مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً للاعتراف بحصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة أو المشروع المشترك. عندما تزيد حصة المجموعة في الخسائر عن حصتها في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، فإن حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (التي تتضمن أية حصص طويلة الأجل، التي وفقاً لطبيعتها، تشكل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في شركة زميلة أو مشروع مشترك) تتوقف المجموعة عن الاعتراف بأية خسائر إضافية أخرى إلى الحد الذي يكون فيه لدى المجموعة التزامات قانونية أو إستدلالية متوقعة أو قدمت دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم احتساب الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي أصبحت فيه الجهة المستثمر فيها شركة زميلة أو مشروع مشترك. عند الاستحواذ على استثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك، يتم الاعتراف بأي فائض لتكلفة الاستثمار على حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الجهة المستثمر فيها القابلة للتحديد كشهرة. يتم الاعتراف بأي فائض لحصة المجموعة على صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد على تكلفة الاستثمار، بعد إعادة التقييم، مباشرة في الربح أو الخسارة الموحد في فترة الاستحواذ على الاستثمار.

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 أهما 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 للتحصيل للاستثمار لاحقاً.

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 الحصص في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك غير المرتبطة بالمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية

يحدد الدولي للتقارير المالية رقم ٩ متطلبات الاعتراف والقياس الخاصة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض العقود لشراء أو بيع بنود غير مالية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية (تابع)

(أ) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، عند الاعتراف المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي على أنه مقياس بتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – استثمارات دين أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – استثمارات حقوق ملكية أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بصورة عامة، يركز تصنيف الموجودات المالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على نموذج الأعمال الذي يتم في إطاره إدارة الأصل المالي وخصائص تدفقاته النقدية التعاقدية. إن المشتقات المتضمنة في العقود والتي يكون فيها العقد الأساسي عبارة عن أصل مالي في نطاق المعيار، لا تكون مشتقات منقسمة على الإطلاق. وبدلاً من ذلك، يتم تقييم الأدوات المالية المختلطة بشكل كلي لغرض التصنيف.

فيما يتعلق بالموجودات المالية التي تفي بالشروط التالية، يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة والإيرادات المؤجلة، إن وجدت (باستثناء تلك الموجودات المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الاعتراف المبدئي):

(١) أن تكون الموجودات محتفظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و

(٢) أن ينتج عن البنود التعاقدية الخاصة بالأداة، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تعد فقط دفعات للمبلغ الأصلي وأرباح على المبلغ الأصلي قيد السداد.

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة.

عند الاعتراف المبدئي بأحد استثمارات الأسهم غير المحتفظ بها للمتاجرة، قد تختار المجموعة بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الاختيار وفقاً لكل استثمار على حدة.

فيما يتعلق بكافة الموجودات المالية غير المصنفة على أنها مقياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو موضح أعلاه، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتضمن ذلك كافة الموجودات المالية المشتقة. عند الاعتراف المبدئي، قد تقرر المجموعة بشكل نهائي تحديد الأصل المالي الذي لا يفي بمتطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على أنه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان هذا التصنيف ينبي أو يقلل بصورة جوهرية عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ فيما لو تم تصنيفها غير ذلك.

يتم مبدئياً قياس الأصل المالي (ما لم يكن ذمم مدينة تجارية ليست ذات بنود تمويل هامة يتم قياسها مبدئياً بسعر المعاملة) بالقيمة العادلة زائداً، فيما يتعلق بالبنود التي ليست بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة المنسوبة بصورة مباشرة للاستحواذ على تلك البنود.

تنطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس تلك الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بصافي المكاسب والخسائر، بما في ذلك أي حصص أو إيرادات توزيعات أرباح، ضمن الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر انخفاض القيمة (راجع (٢) أدناه). يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر، ناتجة عن إيقاف الاعتراف، ضمن الأرباح أو الخسائر.

استثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم احتساب إيرادات الفائدة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر. عند إيقاف الاعتراف، تتم إعادة تصنيف المكاسب والخسائر المتراكمة في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل إيرادات توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي الأرباح أو الخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر ولا يتم مطلقاً إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تابع)

(أ) انخفاض القيمة

تتألف الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة من الذمم المدينة التجارية والأخرى وموجودات العقود والمستحق من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنوك والودائع الثابتة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، سيتم قياس مخصصات الخسائر بناءً على أي من الأسس التالية:

- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتمل خلال ١٢ شهراً من تاريخ التقرير؛ و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر المحتمل على مدى العمر الإنتاجي لأداة مالية.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للأداة المالية، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها كخسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهراً:

- الأرصدة المصرفية والودائع الثابتة طويلة الأجل وبعض الأطراف ذات العلاقة والتي لم تزد مخاطر الائتمان الخاصة بها (مثل مخاطر التعثر التي تقع على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي بها.

يتم قياس مخصصات الخسائر الخاصة بالذمم المدينة التجارية وموجودات العقود والمستحق من طرف ذي علاقة دائماً بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي لها.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأداة مالية قد زادت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة الملائمة والمتاحة دون تكلفة أو مجهود زائد، ويتضمن ذلك المعلومات والتحليل الكمي والنوعي، وذلك بناءً على الخبرة السابقة للمجموعة وتقييم الجدارة الائتمانية والمعلومات الاستشرافية.

تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان لأحد الموجودات المالية قد زادت بصورة كبيرة في حال كان مستحق لأكثر من ٣٠ يوماً.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متعثر السداد عندما:

- يكون من غير المحتمل أن يفي المقترض بالتزاماته الائتمانية بالكامل تجاه المجموعة دون لجوء المجموعة لاتخاذ إجراءات مثل مصادرة الضمان (إن وجد)؛ أو
- أن يكون الأصل المالي مستحق منذ أكثر من ٩٠ يوماً؛

تتمثل الفترة القصوى التي يتم أخذها بعين الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة في الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان.

#### الزيادة الهامة في مخاطر الائتمان

يتم قياس خسائر ائتمان المتوقعة كمخصص يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لأصول المرحلة الأولى، أو الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الزمني لأصول المرحلة الثانية أو المرحلة الثالثة. ينتقل الأصل إلى المرحلة الثانية عندما تزيد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأصل ما قد زادت بشكل ملموس، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات النوعية والكمية المعقولة والمدعومة التي قد تطرأ في المستقبل.

#### تعريف التخلف عن السداد

تعتبر المجموعة ما يلي على أنه حدث تخلف عن السداد لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة التاريخية إلى أن الأصول المالية التي تستوفي بأي من المعايير التالية غير قابلة للاسترداد بشكل عام:

- عندما يكون هناك خرق للتعهدات المالية من قبل المدين
- تشير المعلومات التي تم تطويرها داخلياً أو التي تم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يدفع المدين للدائن، بما في ذلك المجموعة، بالكامل (دون الأخذ بالإعتبار أي ضمانات تحتفظ بها المجموعة) بغض النظر عن التحليل أعلاه، تعتبر المجموعة أن التخلف عن السداد قد حدث يحدث عندما يكون الأصل المالي متأخرًا عن موعد استحقاقه لأكثر من ٩٠ يوماً ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار التخلف عن السداد هو الأنسب.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية (تابع)

(أ) انخفاض القيمة (تابع)

سياسة الشطب

تقوم المجموعة بشطب أصل مالي عندما تكون هناك معلومات تشير إلى أن المدين يعاني من صعوبات مالية شديدة ولا يوجد احتمال واقعي لاسترداده، على سبيل المثال. عندما يوضع المدين تحت التصفية أو يدخل في إجراءات الإفلاس، أو في حالة الذمم المدينة التجارية، عندما تكون المبالغ قد تجاوزت عامين، أيهما أقرب. قد تبقى الأصول المالية المشطوبة خاضعة لأنشطة النفاذ بموجب إجراءات الاسترداد للمجموعة، مع الأخذ في الاعتبار المشورة القانونية عند الاقتضاء. يتم الاعتراف بأي مبالغ مستردة في الربح أو الخسارة.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في التقدير المرجح لخسائر الائتمان. يتم قياس خسائر الائتمان على أنها القيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة وفقاً للعقد وبين التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة أن تحصل عليها). يتم تخفيض خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأصل المالي.

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض ائتماني في القيمة

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى قد تعرضت لانخفاض القيمة. يعتبر الأصل المالي تعرض لانخفاض ائتماني في القيمة عند وقوع حدث أو أكثر يكون له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره للأصل المالي.

عرض انخفاض القيمة

يتم خصم مخصصات الخسائر الخاصة بالموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات. فيما يتعلق بسندات الدين المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يتم الاعتراف بمخصص الخسائر ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى بدلاً من تخفيض القيمة الدفترية للأصل.

(ج) إلغاء الاعتراف

الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي ما عندما تنتهي حقوق المجموعة التعاقدية في الحصول على التدفقات النقدية من هذا الأصل المالي، أو عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل المالي من خلال معاملة يتم بموجبها تحويل كافة مخاطر وامتيازات ملكية الأصل المالي بصورة فعلية، أو لم تقم المجموعة بموجبها بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر وامتيازات الملكية بصورة فعلية ولا تحتفظ بسيطرتها على الأصل المحول.

تقوم المجموعة بإبرام معاملات تقوم بموجبها بتحويل موجودات معترف بها في بيان المركز المالي الموحد، ولكن تحتفظ بكافة أو بجزء كبير من مخاطر وامتيازات الأصل المحول. في هذه الحالة، لا يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة قروض بنكية، ذمم تجارية دائنة وأخرى ومحتجزات دائنة.

مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم إدراج المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة، مع الاعتراف بأية مكاسب أو خسائر ناتجة عن إعادة القياس في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي لا تكون فيه جزءاً من علاقة تحوط محددة. يتضمن صافي المكسب أو الخسارة المعترف به في الربح أو الخسارة على أي فائدة مدفوعة على الإلتزام المالي.

ومع ذلك، يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية التي يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بمقدار التغير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية التي تعود إلى التغيرات في مخاطر الائتمان للإلتزام المالي في الدخل الشامل الآخر، إلا إذا كان الاعتراف بتأثيرات التغيرات في مخاطر الائتمان في الدخل الشامل الآخر من شأنه أن يخلق تكبير أو عدم التطابق المحاسبي في الربح أو الخسارة. يتم تسجيل المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة للمطلوبات في الربح أو الخسارة. لا يتم تصنيف التغيرات في القيمة العادلة المنسوبة لمخاطر الائتمان للإلتزام المالي التي تم إدراجها في الدخل الشامل الآخر في وقت لاحق إلى الربح أو الخسارة؛ وبدلاً من ذلك، يتم تحويلها إلى أرباح مستبقة عند إلغاء الاعتراف بالإلتزام المالي.

يتم الاعتراف بمكاسب أو خسائر عقود الضمانات المالية الصادرة من قبل المجموعة التي تم تحديدها من قبل المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، في الربح أو الخسارة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تابع)

(ج) إلغاء الاعتراف (تابع)

المطلوبات المالية (تابع)

مطلوبات مالية تم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية التي لم يتم تحديدها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لإحتساب التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية وتوزيع مصاريف الفوائد على مدى الفترة المعنية. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخضم تماماً الدفعات النقدية المستقبلية (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة وعلاوات أو خصومات أخرى) من خلال العمر المتوقع للالتزام المالي أو حينما يكون ملائماً فترة أقصر، إلى التكلفة المطفأة للالتزام المالي.

إلغاء الإعتراف بالمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عندما فقط عندما يتم إستيفاء الالتزام أو إلغائه أو إنتهاء صلاحيته. يتم الإعتراف بالفرق بين القيمة المدرجة للالتزام المالي الذي تم إلغاء الاعتراف به والمبلغ المدفوع والمستحق في الربح أو الخسارة.

التقارير حول القطاعات

يتم إعداد التقارير حول القطاعات التشغيلية بطريقة تتوافق مع التقارير الداخلية التي يتم تقديمها إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية. إن المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية، والذي يتولى مهمة تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات التشغيلية، هو مجلس الإدارة الذي يقوم باتخاذ القرارات الاستراتيجية.

تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل بها الشركة ("العملة الرسمية"). يتم عرض البيانات المالية الموحدة بـ درهم الإمارات العربية المتحدة ("الدرهم الإماراتي") وهو العملة الرسمية للشركة وعملة عرض البيانات المالية للمجموعة.

(ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الرسمية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات أو التقييم عند إعادة قياس البنود. يتم الاعتراف بمكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بنهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم بيان مكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالقروض والنقد وما يعادله في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "إيرادات أو تكاليف التمويل". يتم عرض كافة أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "الإيرادات أو المصروفات التشغيلية الأخرى".

شركات المجموعة

يتم تحويل النتائج والمركز المالي لجميع شركات المجموعة (التي لا تعاني عملتها من اقتصاد متضخم) والتي تختلف عملتها الرسمية عن عملة العرض إلى عملة العرض على النحو التالي:

(١) يتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل بيان مركز مالي معروض بسعر الصرف عند الإغلاق بتاريخ بيان المركز المالي؛

(٢) يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان أرباح أو خسائر بمتوسط أسعار الصرف؛

(٣) ويتم الاعتراف بكافة الفروق الناتجة عن الصرف كعنصر منفصل من حقوق الملكية.

عند التوحيد، يتم تحويل فروق صرف العملات الناتجة عن تحويل صافي الاستثمار في العمليات الأجنبية والقروض إلى حقوق الملكية.

عند استبعاد عملية أجنبية تتم إعادة تصنيف كافة فروق الصرف المتراكمة في حقوق الملكية والمتعلقة بتلك العملية المنسوبة لمساهمي الشركة إلى الأرباح أو الخسائر.

في حال إجراء استبعاد جزئي لا يؤدي إلى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة التي تشمل عمليات أجنبية، فإن الحصة النسبية في فروقات أسعار الصرف المتراكمة تتم إعادة إعدادها إلى الحصص غير المسيطرة ولا يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر.



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

## الممتلكات والمعدات

يتم بيان الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تتألف تكلفة الممتلكات والمعدات من تكلفة الشراء مضافاً إليها المصروفات العرضية للاستحواذ. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يتم الاعتراف بها كأصل منفصل، حسبما يكون ملائماً، وذلك فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بصورة موثوقة.

يتم تحميل كافة مصروفات الإصلاحات والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال السنة المالية التي تم فيها تكبد هذه المصروفات.

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي. يتم حساب الاستهلاك على الموجودات الأخرى باستخدام طريقة القسط الثابت بالمعدلات التي تم احتسابها لتخفيض تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية المقدرة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة كما يلي:

نوع الموجودات	السنوات
المباني	٥٠
التحسينات على العقارات المستأجرة	٦
الأثاث والتجهيزات	١٥-٥
السيارات	٦

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات، ويتم تعديلها عندما يكون ذلك ملائماً في نهاية كل فترة تقرير. عندما تكون القيمة الدفترية للأصل أكبر من قيمته المقدرة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض القيمة الدفترية على الفور إلى القيمة القابلة للاسترداد.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد من خلال مقارنة العوائد مع القيمة الدفترية للأصل، ويتم الاعتراف بها ضمن بند "الإيرادات أو المصروفات الأخرى" في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم بيان الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة وتتضمن العقارات التي يجري تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل، وعند الانتهاء منها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى الفئة الملائمة لها ويتم احتساب استهلاكها وفقاً لسياسة المجموعة.

## العقارات الاستثمارية

## الاعتراف

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تمتلكها المجموعة بغرض تحقيق إيرادات إيجارية منها أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم تشييدها أو تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً كعقارات استثمارية.

عندما تبدأ المجموعة بإعادة تطوير عقار استثماري قائم لمواصلة استخدامه في المستقبل كعقار استثماري، يستمر تصنيف العقار كعقار استثماري ويتم قياسه وفقاً لنموذج القيمة العادلة ولا تتم إعادة تصنيفه كعقار للتطوير خلال فترة إعادة تطويره كعقار استثماري.

## القياس

يتم مبدئياً قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. لاحقاً للاعتراف المبدئي يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ "العقارات الاستثمارية". يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

عندما لا يمكن بشكل موثوق تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير، يتم قياس ذلك العقار بالتكلفة لحين تاريخ الانتهاء من الإنشاء أو التاريخ الذي تصبح فيه القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق، أيهما يحدث أولاً.

## التحويل من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية

يتم تحويل بعض العقارات المحتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية عندما يكون الهدف منها هو تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين. يتم تحويل العقارات المحتفظ بها للبيع إلى فئة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل ويتم الاعتراف بالأرباح الناتجة عن التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر. لاحقاً للقياس المبدئي يتم تقييم هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً لسياسة قياس العقارات الاستثمارية. يتم الاعتراف بالأرباح الناتجة عن إعادة القياس ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للعقار المحدد.

## التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات محتفظ بها للبيع

يتم تحويل العقارات الاستثمارية إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع عندما يتغير استخدام العقار. يتم إجراء مثل هذه التحويلات بالقيمة العادلة للعقارات في تاريخ التحويل ويتم الاعتراف بالأرباح الناتجة عن التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر. لأغراض محاسبية لاحقة، تصبح القيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي تكلفة العقارات المحولة. لاحقاً للتحويل، يتم تقييم هذه العقارات بالتكلفة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بالعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

**العقارات الاستثمارية (تابع)***التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات مشغولة من قبل المالك*

في حال أصبح العقار الاستثماري مشغول من قبل المالك، تتم إعادة تصنيفه كمتلكات ومعدات وتصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف هي تكلفته لأغراض مُحاسبية لاحقة.

*التحويل من عقارات مشغولة من قبل المالك إلى عقارات استثمارية*

عندما يتغير استخدام عقار ما من عقار مشغول من قبل المالك إلى عقار استثماري، تتم إعادة قياس العقار وفقاً للقيمة العادلة وتتم إعادة تصنيفه وفقاً لذلك. يتم الاعتراف بأي أرباح تنشأ عن إعادة القياس ضمن الأرباح أو الخسائر إلى المدى الذي يعكس فيه الربح خسائر انخفاض القيمة السابقة للعقار المحدد، مع الاعتراف بأية أرباح متبقية ضمن الدخل الشامل الآخر، ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم. ويتم الاعتراف بأي خسائر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

**بيع العقارات الاستثمارية**

يتم بيع بعض العقارات الاستثمارية في سياق الأعمال الاعتيادية. لا يتم الاعتراف بالإيرادات ولا بالتكاليف المباشرة ببيع العقارات الاستثمارية. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد أو بيع العقارات الاستثمارية (والتي يتم احتسابها على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد وبين القيمة الدفترية) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

**انخفاض قيمة الموجودات غير المالية**

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية، باستثناء العقارات الاستثمارية، للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حال وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

تتمثل الوحدة المنتجة للنقد في أصغر مجموعة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية وتكون مستقلة إلى أبعد الحدود عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. لأغراض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى أبعد الحدود عن التدفقات النقدية الداخلة الخاصة بالموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد.

تتمثل القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو الوحدة المنتجة للنقد بالقيمة من الاستخدام أو القيمة العادلة، ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. تركز القيمة من الاستخدام على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بعد تخفيضها إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بذلك الأصل أو بالوحدة المنتجة للنقد.

هذا ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدته المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، ضمن الأرباح أو الخسائر.

**العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع**

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تم تحديدها على أنها محتفظ بها للبيع، بما في ذلك المباني قيد الإنشاء، على أنها محتفظ بها للبيع ويتم بيانها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق المقدرة، أيهما أقل. تتألف تكلفة الأعمال قيد الإنجاز من تكاليف الإنشاءات وغيرها من التكاليف المباشرة ذات الصلة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكلفة الإنجاز ومصروفات البيع.

يتم الاعتراف بمقدار التخفيض في قيمة العقارات قيد التطوير بغرض البيع كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها التخفيض أو يتم فيها تكبد الخسائر. ويتم الاعتراف بقيمة عكس أي تخفيض في القيمة نتيجة الزيادة في صافي القيمة القابلة للتحقيق ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تحدث فيها هذه الزيادة فقط إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن التكلفة الفعلية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق ولدى البنك والودائع تحت الطلب لدى المصارف ذات فترات استحقاق تمتد إلى ثلاثة أشهرٍ أو أقل صافية من السحوبات المصرفية على المكشوف. لقد تم إظهار السحوبات المصرفية على المكشوف في بيان المركز المالي الموحد ضمن القروض في بند المطلوبات المتداولة.

امتيازات الموظفين

(أ) تعويضات نهاية الخدمة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة

يرتكز مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين على أساس الالتزام الذي قد ينشأ فيما لو تم إنهاء خدمات كافة موظفي المجموعة في تاريخ التقرير ويتم احتساب هذا المخصص وفقاً لأحكام قانون العمل الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة والقوانين المحلية ذات الصلة بالشركات التابعة الخارجية. ترى الإدارة أن هذا المخصص يمثل التزام طويل الأجل وبالتالي تم تصنيفه كمطلوبات طويلة الأجل.

(ب) خطة المعاشات والتأمينات الاجتماعية في دولة الإمارات العربية المتحدة

إن المجموعة عضو في برنامج المعاشات المطبق من قبل الهيئة الاتحادية العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم أداء المساهمات الخاصة بالموظفين من مواطني الإمارات العربية المتحدة، ويتم احتسابها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم ٧ لسنة ١٩٩٩ المتعلق بقانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية.

دفعات مقدمة من العملاء

إن الدفعات المقبوضة من المشتريين بخصوص العقارات المباعة أو الخدمات المقدمة قبل الوفاء بمعايير الاعتراف بالإيرادات، يتم الاعتراف بها على أنها دفعات مقدمة من العملاء. إذا كان متوقعاً قبض هذه الدفعات، من خلال الاعتراف بالإيرادات أو الاسترداد، في غضون عام واحد أو أقل، يتم تصنيفها على أنها مطلوبات متداولة. إن لم يكن الأمر كذلك، يتم بيانها على أنها مطلوبات غير متداولة.

تكاليف القروض

إن تكاليف القروض العامة والمحددة المرتبطة مباشرة باستحواذ أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة كبيرة لتصبح جاهزة للاستخدام المزمع لها أو بيعها، تتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات، لحين جاهزية تلك الموجودات فعلياً للاستخدام أو البيع. يتم الاعتراف بكافة تكاليف القروض الأخرى ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم تكبيدها فيها.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو ضمني نتيجة لأحداث سابقة، ويكون من المحتمل أن يلزم إجراء تدفقات خارجة للفوائد الاقتصادية لتسوية الالتزام ويكون من الممكن تقدير قيمة الالتزام بصورة موثوقة. لا يتم رصد مخصصات بالنسبة لخسائر التشغيل المستقبلية.

في حال وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتم تحديد احتمالية الحاجة إلى تدفقات خارجة لتسوية الالتزام مع الأخذ بالاعتبار فئة الالتزامات بشكل كلي. يتم الاعتراف بمخصص حتى لو كانت احتمالية التدفقات الخارجة الخاصة بأي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات ضئيلة.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات المتوقعة لتسوية الالتزام باستخدام معدل يعكس عمليات التقييم الحالية في السوق للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام. يتم الاعتراف بالزيادات في المخصصات نتيجة مرور الوقت كمصرف فائدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### الاعتراف بالإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى الثمن المحدد في العقد المبرم مع العميل. يتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المجموعة بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة ما إلى العميل.

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات وفقاً لنموذج خماسي الخطوات حسيماً جاء في المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على النحو التالي:

- الخطوة ١ تعريف العقد (العقود) مع العميل: يتمثل العقد في اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشأ بموجبها حقوق والتزامات واجبة التنفيذ، وتوضح المعايير التي يتعين الوفاء بها لكل عقد.
- الخطوة ٢ تعريف تعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: تتمثل تعهدات الأعمال التعاقدية في وعد يتم التمسك به بموجب عقد مع عميل ما بغرض تحويل بضائع أو خدمات للعميل.
- الخطوة ٣ تحديد سعر المعاملة: يتمثل سعر المعاملة في المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم التمسك بها للعميل، باستثناء المبالغ التي تم تحصيلها بالإئابة عن أطراف أخرى.
- الخطوة ٤ تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: بالنسبة للعقد الذي ينطوي على تعهد بتنفيذ أكثر من عمل تعاقدي، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة بقيمة تمثل المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة.
- الخطوة ٥ الاعتراف بالإيرادات عندما (أو بمجرد) وفاء المنشأة بتعهدات الأعمال التعاقدية.

تُعتبر المجموعة أنها أوفت بتعهدات الأعمال التعاقدية، ومن ثم تقوم بالاعتراف بالإيرادات على المدى الزمني في حال استوفاء أحد المعايير التالية:

- ١- قام العميل بصورة متزامنة باستلام واستخدام المنافع المقدمة من قبل المجموعة بمجرد تقديمها؛ أو
- ٢- ترتب على أداء المجموعة نشأة أو تعزيز أصل خاضع لسيطرة العميل بمجرد نشأته أو تعزيزه؛ أو
- ٣- لم يترتب على أداء المجموعة نشأة أصل ما ذات استخدام بديل للمجموعة ويكون لدى المجموعة حق قابل للنفاذ بدفعات مقابل الأعمال المنجزة حتى تاريخه.

بالنسبة لتعهدات الأعمال التعاقدية، عندما لا يتم استوفاء أحد الشروط الواردة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الفترة الزمنية التي يتم فيها الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية.

تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد بناءً على طريقة الإدخال التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس جهود المجموعة أو مدخلاتها للوفاء بالتزامات الأداء. تقوم المجموعة بتقدير إجمالي التكاليف لإستكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف بها.

عندما تقوم المجموعة بالوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المُتَّعهد بها، تقوم المجموعة حينئذٍ بإنشاء أصل بموجب عقد استناداً إلى قيمة المقابل المالي الذي تم تحقيقه من خلال الأداء. عندما يتجاوز المقابل المالي المستلم من العميل قيمة الإيرادات المعترف بها، يترتب على ذلك التزام بموجب عقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط الدفع المتفق عليها تعاقدياً باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها وفقاً لمعايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كمدير أو وكيل وخلصت إلى أنها تعمل كمدير في جميع ترتيبات إيراداتها.

يتم الاعتراف بالإيرادات في البيانات المالية الموحدة إلى الحد الذي يحتمل أن تندفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف على نحو موثوق، عند الاقتضاء.

#### الإيرادات من مصادرة العقارات

يتم الاعتراف بإيرادات مصادرة العقارات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في حال لم يلتزم العميل بشروط السداد التعاقدية وذلك بالنسبة للعقارات المباعة التي لم يتم الاعتراف بها كإيرادات بعد. من المتوقع أن يحدث ذلك، على الرغم من إجراءات المتابعة الصارمة مع العميل المتعثر، وفقاً للإجراءات التي وضعتها مؤسسة التنظيم العقاري بدبي، عند استمرار العميل في العجز عن السداد طبقاً للشروط التعاقدية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

## الاعتراف بالإيرادات (تابع)

## إيرادات الخدمات

إن الإيرادات الواردة من الخدمات مثل إدارة العقارات والمرافق و أنشطة متعلقة بالضيافة يتم الاعتراف بها في الفترة المحاسبية التي يتم تقديم الخدمات فيها.

## إيرادات الإيجارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي بأقساط متساوية على مدى فترة عقد الإيجار. عندما تقوم المجموعة بتقديم حوافز إيجارٍ تشغيلي لعملائها، يتم الاعتراف بالتكلفة الإجمالية للحوافز كخصم من إيرادات الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار بأقساط متساوية.

## إيرادات الضيافة

## الغرف

يتم الاعتراف بإيرادات الغرفة في وقت ما (بالصافي بعد خصم الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عندما يتم شغل الغرف وتقديم الخدمات للضيوف.

## الأغذية والمشروبات

يتم الاعتراف بإيرادات الأغذية والمشروبات (بالصافي صافي الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عند بيع الطلبات أو تقديمها.

## إيرادات التشغيل الأخرى

يتم الاعتراف بالإيرادات من إدارات التشغيل الأخرى التي تمثل إيرادات الخدمة مثل الهاتف أو النقل أو الغسيل أو ما إلى ذلك عند تقديم الخدمة أو كما تم التعاقد عليها.

## إيرادات التمويل

يتم الاعتراف بإيرادات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس الاستحقاق الزمني باستخدام طريقة العائد الفعلي.

## إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلام توزيعات الأرباح.

## توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح إلى مساهمي الشركة كمطلوبات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل مساهمي الشركة.

## عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار التي يحتفظ بموجبها المؤجر بكافة مخاطر وامتيازات الملكية بصورة فعلية كعقود إيجارٍ تشغيلي. يتم إدراج المبالغ المدفوعة بموجب عقود الإيجار التشغيلي (صافية من الحوافز المقبوضة من المؤجر) بأقساط متساوية في الأرباح أو الخسائر على مدى فترة عقد الإيجار.

## مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وإدراج صافي القيمة في بيان المركز المالي الموحد عند وجود حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة المبالغ المُعترف بها وتكون هناك نية إما في تسوية المعاملات على أساس صافي المبلغ أو تحصيل الموجودات وتسوية المطلوبات بصورة متزامنة.

## مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

طبقاً للمادة ١٦٩ من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، يحق لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على مكافآت بما لا يتجاوز ١٠٪ من صافي الأرباح بعد اقتطاع الاستهلاك والاحتياطيات.

## ذمم دائنة ومستحقات

يتم الاعتراف بالمطلوبات عن المبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل للبيضاء أو الأصول أو الخدمات المستلمة، سواء كانت مدفوعة من قبل المورد أم لا. ويتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية (معدل الفائدة الفعلية).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

## أحداث بعد تاريخ التقرير

يتم تعديل البيانات المالية الموحدة لتعكس الأحداث التي حدثت بين تاريخ التقرير وتاريخ اعتماد البيانات المالية الموحدة للإصدار، شريطة أن تقدم دليلاً على الظروف التي القائمة في تاريخ التقرير. تتم مناقشة أي أحداث ما بعد نهاية السنة غير القابلة للتعديل في البيانات المالية الموحدة عندما تكون جوهرية.

## التصنيف الحالي وغير الحالي

تقوم المجموعة بعرض الموجودات والمطلوبات على أساس 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 التقرير (أو الذمم المدبنة عند الطلب)؛ 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 الإلتزام كمتداول عند:

- توقع تسويتها ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- مستحقة السداد في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير (أو مستحقة الدفع عند الطلب)؛ أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الإلتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات الأخرى كموجودات غير متداولة.

## ٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم بصورة مستمرة تقييم التقديرات والأحكام وهي تركز على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يُعتقد بأنها معقولة في ظل الظروف الراهنة.

تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما تتوافق التقديرات المحاسبية الناتجة بحكم طبيعتها مع النتائج الفعلية ذات الصلة. تم أدناه مناقشة التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي ينتج عنها تعديل جوهري في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في غضون السنة المالية القادمة.

## (١) تقييم العقارات الاستثمارية

تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ حيث يتم تقييم العقار الاستثماري المحتفظ به لتحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين وفقاً للقيمة العادلة بناءً على التقييم الذي تم القيام به من قبل شركة تقييم مستقلة أو التقييم الداخلي من قبل إدارة المالية لدى المجموعة.

تم تحديد القيم العادلة من خلال الأخذ بالاعتبار المقارنات السوقية و/أو التدفقات النقدية المخصومة عندما يكون لدى المجموعة ترتيبات عقود إيجار مستمرة. ومن هذا المنطلق يتم الأخذ بالاعتبار ترتيبات الإيجار الحالية الخاصة بالمجموعة والتي يتم إبرامها وفقاً لشروط السوق الاعتيادية والتي تتم مقارنتها مع عقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها.

في حال لم يكن لدى المجموعة ترتيبات عقود إيجار مستمرة يتم تحديد القيم العادلة حيثما يكون مناسباً من خلال الأخذ بالاعتبار معاملات السوق التي تمت مؤخراً لعقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها. يتم تعديل هذه القيم حسب الاختلافات في السمات الرئيسية مثل حجم العقار.

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في إعداد توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة العادلة للموجودات:

- معدل خصم على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى الشركة مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.

قامت إدارة الشركة بمراجعة الافتراضات والمنهجيات المستخدمة من قبل شركة التقييم المستقلة و قسم المالية، وترى الإدارة أن هذه الافتراضات والمنهجيات تبدو معقولة كما في تاريخ التقرير مع الأخذ بالاعتبار الوضع الحالي للاقتصاد والقطاع العقاري في دولة الإمارات.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

## ٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تابع)

(ب) استرداد استثمار في مشروع مشترك وشركة زميلة ("الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية")

إن استرداد استثمار في شركة مستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية يُعتبر من المجالات التي تنطوي على أحكام هامة من الإدارة حيث تتطلب إجراء تقييم حول ما إذا كان من الممكن أن يتم دعم القيمة الدفترية للشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية بالقيمة الدفترية للموجودات المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

بالنسبة للمحفظة العقارية المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، تقوم الإدارة بإجراء تقييم داخلي لتحديد القيمة العادلة باستخدام أسلوب تقييم يركز على نموذج التدفقات النقدية المخصومة، وحيثما تقتضي الضرورة، تستعين بشركات تقييم خارجية متخصصة ومؤهلة لتحديد القيمة العادلة لمحفظة العقارات الخاصة بالشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

عند احتساب صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية للمحفظة العقارية للشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، يتعين وضع افتراضات محددة بخصوص مراجعات انخفاض القيمة. فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في إعداد توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة القابلة للاسترداد من الموجودات:

- معدل خصم على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى الشركة المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر النسبية الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.

بالنسبة للمحفظة العقارية المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، تقوم الإدارة بتقييم الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. إن العوامل الهامة التي قد تستدعي إجراء تقييم للانخفاض في القيمة تشمل الدليل على عدم جني أي أرباح أو تدفقات نقدية مستقبلية من الأصل ذي الصلة.

(ج) المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء"

إن تطبيق سياسة الاعتراف بالإيرادات وفقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يقتضي من الإدارة وضع الأحكام التالية:

## الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية

يتعين على المجموعة تقييم عقودها مع العملاء كل على حدة بغرض تحديد ما إذا تم الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية على المدى الزمني أو في وقت محدد حتى يتسنى لها تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قامت المجموعة بإجراء هذا التقييم على أساس اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة. حيث يتم إبرام هذه الاتفاقيات لتقديم موجودات عقارية للعميل، ولا تقوم المجموعة بإنشاء أي موجودات يمكن استخدامها من قبل المجموعة لأي غرض آخر، وعادةً ما يكون لديها حق نافذ بدفعات مقابل الأعمال التعاقدية المنجزة حتى تاريخه. في هذه الظروف، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على المدى الزمني، وفي حالات أخرى يتم الاعتراف بالإيرادات في فترة زمنية محددة.

## تحديد أسعار المعاملة

يتعين على المجموعة تحديد أسعار المعاملة فيما يتعلق بعقودها مع العملاء كل على حدة. عند وضع هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي مقابل مالي متغير في العقد، نتيجة خصومات أو غرامات، ومدى وجود أي عنصر تمويلي هام في العقد وأي مقابل غير مالي في العقد.

## تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

عندما تقرر المجموعة أنه قد تم الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية في فترة زمنية محددة، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات الخاصة بالعقد إلى العميل. في حال عقود بيع موجودات عقارية، يتم عادةً الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تسليم الوحدة إلى العميل.

## تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقود مع العملاء

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات لتخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية حيث يتم الاعتراف بالإيرادات على المدى الزمني. ترى المجموعة أن أفضل مؤشر للإيرادات المحققة فعلياً من خلال استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس الجهود المبذولة من قبل المجموعة للوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد قيمة الإيرادات التي سيتم الاعتراف بها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تابع)

(د) تكلفة إنجاز المشروعات

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد التكلفة المنسوبة للإيرادات التي يتم الاعتراف بها. تتضمن هذه التقديرات تكلفة التصميم والاستشارات والإنشاء والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين وفقاً للتقييم من قبل استشاري المشروع بالإضافة إلى تكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء.

(هـ) تقييم قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع

تقوم المجموعة بمراجعة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لتقييم تخفيض القيمة عند وجود مؤشر على تخفيض القيمة. تستعين المجموعة بالتقييمات الصادر عن شركات تقييم خارجية مستقلة والمعلومات حول المبيعات لغرض التأكد من القيمة القابلة للاسترداد.

(و) العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

يتم استهلاك تكاليف بنود الممتلكات والمعدات على أساس منتظم على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. خلال السنة، قامت الإدارة بإعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل أصل و / أو بند من بنود الموجودات بناءً على العوامل التالية:

- الاستخدام المتوقع للموجودات،
- البلى والإستهلاك المتوقع، والذي يعتمد على العوامل التشغيلية والبيئية؛ و
- القيود القانونية أو ما شابه ذلك على استخدام الموجودات.

نتج عن التغيير في الأعمار الإنتاجية لفئات الموجودات (المباني) إلى انخفاض تكلفة الاستهلاك خلال السنة مما كان له تأثير غير جوهري.

لم تضع الإدارة تقديرات للقيم المتبقية لأي بنود من بنود الممتلكات والمعدات في نهاية عمرها الإنتاجي.

(ز) انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات في تاريخ كل تقرير. يتم اختبار الممتلكات والمعدات لانخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للممتلكات والمعدات ناقصاً تكلفة الاستبعاد والقيمة في الاستخدام، أيهما أعلى. عند القيام بإحساب القيمة في الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المنتجة للنقد وتحدد معدل الخصم المناسب من أجل حساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

(ح) تصنيف العقارات

عند القيام بتصنيف العقارات، قامت الإدارة بإصدار أحكاماً مختلفة. إن الحكم مطلوب في تحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري أو ممتلكات ومعدات أو عقار للتطوير. تقوم المجموعة بتطوير معايير حتى تتمكن من ممارسة الحكم بشكل ثابت وفقاً لتعريفات الاستثمار العقاري والممتلكات والمعدات أو عقارات التطوير. عند إصدار حكمها، أخذت الإدارة بالإعتبار المعايير التفصيلية والإرشادات ذات الصلة لتصنيف العقارات كما هو مبين في المعايير المحاسبية الدولية أرقام ٢ و ١٦ و ٤٠، على وجه التحديد، الاستخدام المقصود للعقارات كما تحدده الإدارة.

(ط) انخفاض قيمة جميع الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة جميع موجوداتها المالية لتقييم مدى كفاية مخصصات انخفاض القيمة على أساس ربع سنوي على الأقل. عند تحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بمخصصات انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد، تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لقياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة المستحقة من جهة ذات علاقة والذمم المدينة التجارية والتعاقدية والمدنيين الآخرين من العملاء الأفراد، والتي تشمل مجموعة كبيرة جداً من الأرصدة الصغيرة. تستند معدلات الخسارة إلى الخبرة التاريخية الفعلية لخسارة الائتمان. وتتضاعف هذه المعدلات بعوامل مدرجة لتعكس الفروق بين الظروف الاقتصادية خلال الفترة التي من خلالها تم جمع البيانات التاريخية، والظروف الحالية، ونظرة المجموعة للظروف الاقتصادية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة. وتستند عوامل القياس إلى السعر الفعلي والمتوقع لنفط برنت.

فيما يتعلق برصيد الذمم المدينة من طرف ذات العلاقة بمبلغ ٤١٢ مليون درهم، تعتقد الإدارة أنه بناءً على حكم المحكمة وإجراءات التنفيذ والمناقشة الجارية مع الطرف ذ العلاقة للتوصل إلى تسوية، فإن هذا المبلغ سيكون قابلاً للاسترداد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. وبناءً عليه، لم يتم الاعتراف بأي مخصص لانخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٥ ممتلكات ومعدات						التكلفة
أرض ومباني	التحسينات على العقارات المستأجرة	أثاث وتجهيزات ومعدات	سيارات	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٨٦٢,٨٣٥	٤,٠٠٤	١٦٦,٤٠٩	٩٣١	٨٦	١,٠٣٤,٢٦٥	كما في ١ يناير ٢٠٢٠
١,٣٢٧	٣٠	٢,٨٠٧	-	٢٣٧	٤,٤٠١	إضافات
-	-	(١٠,١٠٨)	-	-	(١٠,١٠٨)	شطب
٢٥,٣٢٨	-	٢,٩٧٧	-	-	٢٨,٣٠٥	تحويل من عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨)
-	-	٨٦	-	(٨٦)	-	تحويلات
(٣٠١,٤٩٠)	-	(٤٧,٢٦٠)	-	-	(٣٤٨,٧٥٠)	تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)
٥٨٨,٠٠٠	٤,٠٣٤	١١٤,٩١١	٩٣١	٢٣٧	٧٠٨,١١٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٨٨	٥٢٥	٦٤٩	٤١٢	١٥	١,٦٨٩	إضافات
-	-	(١١٦)	(٧٢٠)	-	(٨٣٦)	إستبعادات
(٧,٧٨٤)	-	-	-	-	(٧,٧٨٤)	تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨)
-	٢٣٧	-	-	(٢٣٧)	-	تحويلات
٥٨٠,٣٠٤	٤,٧٩٦	١١٥,٤٤٤	٦٢٣	١٥	٧٠١,١٨٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٥ ممتلكات ومعدات (تابع)

الإجمالي ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	سيارات ألف درهم	أثاث وتجهيزات ومعدات ألف درهم	التحسينات على العقارات المستأجرة ألف درهم	أرض ومباني ألف درهم	
٦٥,٨٣٤	-	٨٧٥	٣٩,٥٣٧	٣,٥٣٦	٢١,٨٨٦	الاستهلاك المتراكم وخسائر إنخفاض القيمة كما في ١ يناير ٢٠٢٠
٢٢,٢٤١	-	١٨	١٢,٠٥٣	٣٥٢	٩,٨١٨	المحمل للسنة [إيضاح ٥ (و)]
(١٠,١٠٠)	-	-	(١٠,١٠٠)	-	-	شطب
٧٥,٣٤٢	-	-	-	-	٧٥,٣٤٢	إنخفاض القيمة المحمل [الملاحظة ٥ (هـ)]
١٥٣,٣١٧	-	٨٩٣	٤١,٤٩٠	٣,٨٨٨	١٠٧,٠٤٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٧,٧١٢	-	٧٦	٩,٥٩٧	١٢٨	٧,٩١١	المحمل للسنة [إيضاح ٥ (و)]
(٤,١٨٥)	-	-	-	-	(٤,١٨٥)	تعديلات
(٧٥٩)	-	(٧٢٠)	(٣٩)	-	-	إستيعادات
(٥٩١)	-	-	-	-	(٥٩١)	تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨)
١٦٥,٤٩٤	-	٢٤٩	٥١,٠٤٨	٤,٠١٦	١١٠,١٨١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
						القيمة المدرجة
٥٣٥,٦٨٨	١٥	٣٧٤	٦٤,٣٩٦	٧٨٠	٤٧٠,١٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٥٥٤,٧٩٦	٢٣٧	٣٨	٧٣,٤٢١	١٤٦	٤٨٠,٩٥٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(أ) تم رهن أرض ومباني تبلغ قيمتها المدرجة ٢٧٨,٥ مليون درهم (٢٠٢٠:٣,٣٢٣ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٦).

(ب) خلال السنة، لم يتم رسملة تكاليف قروض (٢٠٢٠: لا شيء درهم).

(ج) خلال السنة، قامت الشركة بإعادة تصنيف الوحدات في مبانيها السكنية بمبلغ ٧,٢ مليون درهم (٢٠٢٠: لا شيء) بناءً على تغيير هذه الوحدات (إيضاح ٨).

(د) خلال السنة، لم يتم تحويل أي وحدات إضافية في المباني السكنية الخدمية من العقارات المحتفظ بها للبيع (٢٠٢٠: ٢٨,٣ مليون درهم) بناءً على التغيير في هذه الوحدات (إيضاح ٨).

(هـ) لدى المجموعة محفظة من أصول الضيافة المدرجة في الممتلكات والمعدات والتي لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة مقابلها خلال السنة (٢٠٢٠: ٧٥,٣ مليون درهم). تم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لاثنتين من الأصول الفندقية باستخدام القيم العادلة الإسترشادية للعقار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما تم تحديدها من قبل الإدارة لأصل فندق واحد ولأصل فندق آخر على النحو المنصوص عليه قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. استخدم المثنى طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذين الفندقين.

علاوة على ذلك، استنتجت الإدارة، بالنسبة لأحد الفنادق، إلى أن القيمة القابلة للاسترداد تعادل القيمة في الإستخدام. عند تحديد القيمة في الإستخدام، قدرت الإدارة التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية وحددت معدل خصم مناسب من

أجل إحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. تم تحديد تقدير القيمة في الإستخدام باستخدام معدل خصم بنسبة ٩٪ (٢٠٢٠: ٩,٧٥٪) ومعدل نمو قيمة نهائية بنسبة ٣٪ (٢٠٢٠: ٣٪).

(و) تم توزيع مصاريف الإستهلاك في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١
ألف درهم	ألف درهم
١٦,٠٦١	١٤,٠٢٩
٦,١٨٠	٣,٦٨٣
٢٢,٢٤١	١٧,٧١٢

تكاليف مباشرة [إيضاح ٢٢ (٢) و (٣)]

المصرفوات العمومية والإدارية والبيعية (إيضاح ٢٤)

٢٠٢٠	٢٠٢١	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة	النظام المتدرج للقيمة العادلة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
							كما في ١ يناير
٥١٤,٢١٠	٧٣٦,٠٧٧	٢٨٨,١٢٣	٢٠٧,٥٥٣	١٤,٠٤٥	٦٦,٩١٢	١٥٩,٤٤٤	إضافات
٣,٥١٣	١,١٣٤	-	-	-	٢٦٥	٨٦٩	تعديلات
(٣٤٨)	-	-	-	-	-	-	المحول من عقارات محتفظ بها للبيع، صافي (إيضاح ٨)
-	١٣,٣٦٣	-	٦,٣٣٩	-	٧,٠٢٤	-	المحول من الممتلكات والمعدات، صافي (إيضاح ٥)
٣٤٨,٧٥٠	-	-	-	-	-	-	صافي الأرباح/ (الخسائر) من تعديلات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(١٣٠,٠٤٨)	٧,٦٥٧	-	٧,٦٥٧	-	-	-	كما في ٣١ ديسمبر
٧٣٦,٠٧٧	٧٥٨,٢٣١	٢٨٨,١٢٣	٢٢١,٥٤٩	١٤,٠٤٥	٧٤,٢٠١	١٦٠,٣١٣	

يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، ويتم تصنيفها ضمن مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة للقياس بأكمله. تم تحديد مختلف المستويات على النحو التالي:

- أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة (المستوى ١)؛
- مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ وهي عبارة عن مدخلات ملحوظة لموجودات أو مطلوبات، سواء بشكل مباشر (كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (مشتقة من الأسعار) (المستوى ٢)؛ و
- مدخلات لموجودات أو مطلوبات غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة) (المستوى ٣).

تتمثل سياسة المجموعة في الاعتراف بالتحويلات إلى ومن مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة في تاريخ الحدث أو التغيير في الظروف التي تسببت في حدوث التحويل.

تتضمن التكاليف المباشرة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٩ مليون درهم (١١,٣:٢٠ ٢٠) مليون درهم (إيضاح ٢٢)، بينما تتضمن إيرادات الإيجار المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٣١,٥ مليون درهم (٢٨,٤:٢٠ ٢٠) مليون درهم من العقارات الاستثمارية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٦ العقارات الاستثمارية (تابع)

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة مدرجة تبلغ ٣٤٧,٣ مليون درهم (٢٠٢٠: ٤٠٨,٦ مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (إيضاح ١٦).

خلال السنة، قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض الوحدات ومواقف السيارات في مبنى سكني وتجاري بمبلغ ١٣,٤ درهم من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تغيير استخدام هذه الوحدات (٢٠٢٠: لا شيء). تم إعادة تصنيف هذه الوحدات إلى عقارات استثمارية بقيمتها العادلة وتعتقد الإدارة أن القيمة المدرجة للوحدات المحولة تعادل القيمة العادلة في تاريخ التحويل (إيضاح ٨).

خلال سنة ٢٠٢٠، قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض وحدات في خدمات مباني شقق فندقية قائمة تبلغ قيمتها ٣٥٠,٤ مليون درهم من ممتلكات ومعدات بناءً على التغيير في استخدام تلك الوحدات. تم إعادة تصنيف هذه الوحدات إلى عقارات استثمارية بقيمتها العادلة وتعتقد الإدارة أن القيمة المدرجة للوحدات المحولة تعادل القيمة العادلة في تاريخ التحويل.

عمليات التقييم

تم تقييم وحدات البيع بالتجزئة، المواقف، مبنى سكني خدمي واحد ووحدات المخازن المدرجة ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة من قبل شركات تقييم متخصصة ومستقلة، ويتمتع هؤلاء المقيمين بمؤهلات مناسبة كما لديهم خبرة في تقييم مواقع وقطاعات العقارات الاستثمارية المعنية بالتقييم. لكافة العقارات الاستثمارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. تم تقييم مبنى مكتب للإستخدام المتنوع في الإمارات العربية المتحدة والمباني المتبقية لاثنتين من الشقق الخدمية من قبل قسم الإدارة المالية للمجموعة. يتضمن قسم المالية لدى المجموعة فريق يعمل أيضاً على مراجعة التقييمات التي تم تنفيذها من قبل شركات التقييم المستقلة لأغراض إعداد التقارير المالية. يتم إجراء مناقشة حول عمليات ونتائج التقييم فيما بين الإدارة وشركات التقييم المستقلة بصورة منتظمة.

يقوم قسم المالية في نهاية كل سنة مالية بإجراء ما يلي:

- التحقق من كافة المدخلات الرئيسية في تقرير التقييم المستقل؛
- تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير التقييم الخاص بالسنة السابقة؛ و
- إجراء مناقشات مع شركات التقييم المستقلة.

لم يكن هناك أي تغيير في أساليب التقييم خلال السنة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

## ٦ العقارات الاستثمارية (تابع)

فيما يلي معلومات حول قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة غير الملحوظة (المستوى ٣):

حسابية تقديرات الإدارة		بف المدخلات	التقدير	التقييم	القطاع	الدولة
تأثير أقل	تأثير أعلى					
ألف درهم	ألف درهم					
٩٦٨	(٩٦٨)	٧٠ درهم إلى ١٦٠ درهم لكل قدم مربع سنوياً	القيمة الإيجارية المقدرة	طريقه رسملة الدخل	مبنى للإستخدام المتنوع	الإمارات العربية المتحدة
(١٢,٠٩٨)	١٧,١٥٠	%٧,١١	معدل الخصم			
٨١٨	(٨١٨)	٩٧١ درهم إلى ١,٩٨٠ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة	طريقة مقارنة المبيعات	مساحات المواقف	الإمارات العربية المتحدة
٧٤٢	(٧٤٢)	٢٥ ألف إلى ٥٣ ألف درهم لكل موقف	القيمة السوقية المقدرة			
١٤٠	(١٤٠)	١٥٠ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة	طريقة مقارنة المبيعات	مساحات المواقف	الإمارات العربية المتحدة
٢,٢٢٤	(٢,٢٢٤)	٨٣٥ درهم إلى ١,٦٧٠ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة	طريقة مقارنة المبيعات	وحدات المخازن	الإمارات العربية المتحدة
٤٥٨	(٤٥٨)	٣,٩ مليون درهم إلى ٨,٥ مليون درهم سنوياً	الارياح المقدرة	طريقه رسملة الدخل	مبنى خدمي واحد	الإمارات العربية المتحدة
(٥,٩٥٧)	٦,٤٩٩	%٩	معدل الخصم			
١,٩٠٨	(١,٩٠٨)	١,٠٤٥ درهم إلى ١,٣٣٦ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة	طريقة مقارنة المبيعات	عدد ٢ شقق خدمية	الإمارات العربية المتحدة

إن التغيير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في تقديرات الإدارة في تاريخ التقرير كان ليؤدي إلى زيادة/ (نقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ المبينة أعلاه.

#### أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة:

يتم تقييم مبنى المكاتب باستخدام طريقة رسملة الدخل استناداً إلى المعطيات الهامة غير القابلة للملاحظة التالية:

القيمة الإيجارية المقدرة (لكل قدم مربع سنوياً) يتم تحديدها بناءً على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات، ويتم دعمها من خلال شروط عقد الإيجار الحالي أو العقود الأخرى أو دليل خارجي مثل القيمة الإيجارية الحالية السائدة في السوق لعقارات مماثلة؛  
معدل خصم التدفقات النقدية يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.

تم تقييم وحدات التجزئة والمواقف والمخازن باستخدام القيم العادلة الاسترشادية الخاصة بهذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والتي تم الحصول عليها من قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. قامت شركة التقييم باستخدام طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذه الموجودات.

بالنسبة للمبنى السكني الخدمي، تم تحديد التقييم باستخدام طريقة رسملة الدخل استناداً إلى المعطيات الهامة غير القابلة للملاحظة التالية:

الأرباح المقدرة (سنوياً) يتم تحديدها بناءً على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات، ويتم دعمها من خلال شروط عقد الإيجار الحالي أو العقود الأخرى أو دليل خارجي مثل القيمة الإيجارية الحالية السائدة في السوق لعقارات مماثلة؛  
معدل خصم التدفقات النقدية يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

## ٧ الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة

الإجمالي		الشركة الزميلة		المشاريع المشتركة		
٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٣٥٠,٦٣٣	١,٣٤٥,٢٣٠	٣٦٣,٥٩٤	٣٦٤,٥٣٨	٩٨٧,٠٣٩	٩٨٠,٦٩٢	في ١ يناير
٢٤,٧٤١	٥٤,٣٤٠	٩٤٤	٢١,١٥١	٢٣,٧٩٧	٣٣,١٨٩	الحصة من الأرباح
(٣٠,١٤٤)	(٢٤,٧٧٧)	-	-	(٣٠,١٤٤)	(٢٤,٧٧٧)	تسديدات
-	(١٠,٢٢٣)	-	-	-	(١٠,٢٢٣)	توزيعات أرباح
١,٣٤٥,٢٣٠	١,٣٦٤,٥٧٠	٣٦٤,٥٣٨	٣٨٥,٦٨٩	٩٨٠,٦٩٢	٩٧٨,٨٨١	في ٣١ ديسمبر

## الاستثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة حصة بنسبة ٢٢,٧٢٪ في شركة "سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك" ("الزوراء"). شركة مسجلة في جزر كايمان. إن الشركة الزميلة هي شركة قابضة تستثمر في شركات تعمل في مجال التطوير العقاري.

يطابق الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة المتعلقة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في شركتها الزميلة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٪٢٢,٧٢	٪٢٢,٧٢	نسبة حصة الملكية
٩٤٠,٥٣٨	٩٤٠,٢١٥	الموجودات
(٨٨١)	(٧٢٠)	المطلوبات
٩٣٩,٦٥٧	٩٣٩,٤٩٥	صافي الموجودات (١٠٠)
٢١٣,٤٩٠	٢١٣,٤٥٣	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٪٢٢,٧٢)
١٥١,٠٤٨	١٧٢,٢٣٦	تعديلات (راجع الإيضاح (١) أدناه)
٣٦٤,٥٣٨	٣٨٥,٦٨٩	القيمة الدفترية للحصة في الشركة الزميلة
(١٦٦)	(١٦٦)	الأرباح والدخل الشامل الآخر (٪١٠٠)
(٣٨)	(٣٨)	الأرباح والدخل الشامل الآخر (٪٢٢,٧٢)
٩٨٢	٢١,١٨٩	تعديل متعلق بالسياسة المحاسبية (راجع الإيضاح (١) أدناه)
٩٤٤	٢١,١٥١	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

(١) تتضمن بشكل رئيسي الشهرة التجارية (العلاوة) التي تم دفعها عند الاستحواذ على حصة في الشركة الزميلة وتعديل يتعلق بمطابقة السياسات المحاسبية للشركة الزميلة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٧ الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة (تابع)  
الاستثمارات في مشروع مشترك

تملك المجموعة حصة بنسبة ٥٠٪ في المشروع المشترك التالي الذي يعمل في قطاع التطوير العقاري. تمثل المبالغ التالية حصة المجموعة البالغة ٥٠٪ في موجودات ومطلوبات وإيرادات ونتائج عمليات المشروع المشترك، كما تشتمل أيضاً على التعديلات التي تمت لأغراض التوحيد على مستوى المجموعة لضمان اتساق السياسات المحاسبية.

يطابق الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة المتعلقة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في المشروع المشترك:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
%٥٠	%٥٠	نسبة حصة الملكية
١,٤٦٥,٥٥١	١,٤٦٧,٣٣٤	الموجودات
(٣٣,٧٧٩)	(٣٧,٤٦٧)	
١,٤٣١,٧٧٢	١,٤٢٩,٨٦٧	صافي الموجودات (١٠٠٪)
٧١٥,٨٨٦	٧١٤,٩٣٤	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٥٠٪)
٢٦٤,٨٠٦	٢٦٣,٩٤٧	تعديلات (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
٩٨٠,٦٩٢	٩٧٨,٨٨١	القيمة الدفترية للحصة في المشروع المشترك
٨٣,٤٦١	٩٩,١١٤	الإيرادات
٣٣,٠٤٧	٢٥,٣٧٨	الاستهلاك والإطفاء
١٥,٦٢٩	٣٨,٣٤٤	الأرباح والدخل الشامل الآخر (١٠٠٪)
٧,٨١٤	١٩,١٧٢	الأرباح والدخل الشامل الآخر (٥٠٪)
١٦,٣٢٧	١٢,٥٨٣	تعديلات متعلقة بالسياسات المحاسبية (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
(٣٤٤)	١,٤٣٤	تعديلات أخرى
٢٣,٧٩٧	٣٣,١٨٩	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

(أ) تتضمن بشكل رئيسي الشهرة التجارية (الحافز) التي تم دفعها عند الاستحواذ على حصة في المشروع المشترك وتعديلات تتعلق بمطابقة السياسات المحاسبية للائتلاف المشترك مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

أراضي محتفظ بها	عقارات محتفظ بها للبيع	عقارات قيد الإنشاء	عقارات محتفظ بها للبيع	
الإجمالي	مستقبلاً	ألف درهم	ألف درهم	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٢٨١,٠٥٨	٨٢٨,٣٨٥	١٧٠,٧٢٠	٢٨١,٩٥٣	كما في ١ يناير ٢٠٢٠
٢٩١,٠٠٦	١,٩٠٠	١٢٨,٥٩٦	١٦٠,٥١٠	إضافات
(٣٦,٠٧٧)	(٤,٥٠٩)	(٣٣٨)	(٣١,٢٣٠)	مخصص انخفاض القيمة - صافي
-	(١٣٠,٣٣٦)	٥٢,٠٧٩	٧٨,٢٥٧	تحويلات
(٢٨,٣٠٥)	-	-	(٢٨,٣٠٥)	تحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
(١٧٣,٢٥٠)	-	(١٢٨,٧٧٠)	(٤٤,٤٨٠)	بيع الممتلكات (إيضاح ٢٢ (١))
١,٣٣٤,٤٣٢	٦٩٥,٤٤٠	٢٢٢,٢٨٧	٤١٦,٧٠٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١,٣٣٤,٤٣٢	٦٩٥,٤٤٠	٢٢٢,٢٨٧	٤١٦,٧٠٥	كما في ١ يناير ٢٠٢١
٢٥٩,٢٧٧	٢٣,٤٤٤	١٦١,٨٩٧	٧٣,٩٣٦	إضافات
-	(١٨٣,١٥٤)	١٥٢,٩٢٣	٣٠,٢٣١	تحويلات
١٥٣,٦٨٢	١٥٣,٦٨٢	-	-	تحويل من طرف ذات علاقة (إيضاح ١١ (ج) (٢))
٧,١٩٣	-	-	٧,١٩٣	تحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
(١٣,٣٦٣)	-	-	(١٣,٣٦٣)	تحويل إلى عقار استثماري (إيضاح ٦)
(٢٢٠,٦٢٤)	-	(٣٨,٥٤٤)	(١٨٢,٠٨٠)	بيع الممتلكات (إيضاح ٢٢)
١,٥٢٠,٥٩٧	٦٨٩,٤١٢	٤٩٨,٥٦٣	٣٣٢,٦٢٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

خلال السنة الحالية، وبناءً على تقييم الإدارة لصافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع، لم ينتج عن ذلك أي انخفاض في القيمة (٢٠٢٠: ٣٦,١ مليون درهم).

تم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق على أساس سعر البيع المتعهد به إذا كان المبلغ مستحق القبض المتبقي أقل من القيمة السوقية الحالية للوحدات المحجوزة من قبل العملاء. فيما يتعلق بالوحدات غير المحجوزة من قبل عملاء، تؤخذ بالاعتبار أسعار السوق المتوقعة عند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق.

خلال السنة، قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض الوحدات ومواقف السيارات في مبنى سكني وتجاري بمبلغ ١٣,٤ درهم من عقارات استثمارية (٢٠٢٠: لا شيء) (إيضاح ٦) وكذلك إعادة تصنيف الوحدات في المباني السكنية بمبلغ ٧,٢ مليون درهم من الممتلكات والمعدات (٢٠٢٠: لا شيء) بناءً على التغيير في الاستخدام لهذه الوحدات (إيضاح ٥).

خلال السنة، لم يتم تحويل أي وحدات إضافية في المباني السكنية الخدمية إلى ممتلكات ومعدات (٢٠٢٠: ٢٨,٣ مليون درهم) بناءً على تغيير هذه الوحدات (إيضاح ٥).

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتحويل قطعة أرض بمبلغ ١٨٣,٢ مليون درهم (٢٠٢٠: ١٣٠,٣ مليون درهم) إلى عقارات قيد التطوير. علاوة على ذلك، عند الانتهاء، تم تحويل عقارات بمبلغ ٣٠,٢ مليون درهم (٢٠٢٠: ٧٨,٣ مليون درهم) من عقارات قيد التطوير إلى عقارات محتفظ بها للبيع.

تم رهن قطع الأراضي بما في ذلك مشروع قيد التطوير بقيمة إجمالية مدرجة بمبلغ ٩٥٤,٧ مليون درهم (٢٠٢٠: ١٦٩,٨ مليون درهم) والعقارات المكتملة التي تبلغ إجمالي قيمتها المدرجة ٤٣,٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٤٢,١ مليون درهم) بموجب التزامات التمويل الإسلامي (إيضاح ١٦).

في السنة الحالية، اعترفت المجموعة بمبلغ ٢٢٠,٦ مليون درهم (٢٠٢٠: ١٧٣,٣ مليون درهم) في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن بند "التكاليف المباشرة" مقابل الإيرادات المعترف بها بمبلغ ٢٩٩,٣ مليون درهم (٢٠٢٠: ٢٢٧ مليون درهم) (إيضاح ٢١ وإيضاح ٢٢).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها ٦٨٩,٤ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٦٩٥,٤ مليون درهم)، تقوم الإدارة حالياً بتقييم مدى جدوى المشروعات كما تدرس الخيارات المجزية والمربحة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشتريين المحتملين.



## ٩ ودائع ثابتة طويلة الأجل

في السنوات السابقة، قامت المجموعة بإيداع وديعة وكالة بمبلغ ١٠١ مليون درهم لدى مؤسسة مالية لمدة ١٢ سنة مع تسديد ربع سنوي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، استلمت المجموعة مبلغ متراكم بقيمة ٤١,١ مليون درهم لتسديد الوديعة، واعترفت الإدارة بمخصص انخفاض في القيمة بمبلغ ١٢,١ مليون درهم وتأثير القيمة الحالية بمبلغ ٣,٩ مليون درهم ومخصص انخفاض بمبلغ ٤,٢ مليون درهم على الودائع الثابتة.

في خلال السنة، تفاوضت المجموعة مع المؤسسة المالية، وبالتالي استلمت مبلغ ٢٧ مليون درهم من المؤسسة المالية كتسوية نهائية مقابل ودائع الوكالة. بناءً على التسوية النهائية، قامت المجموعة بالإعتراف بخسارة عند إلغاء الاعتراف بودائع الوكالة بمبلغ ٢٠ مليون درهم في بيان الربح والخسارة الموحد. وعليه تم عكس القيمة الحالية بمبلغ ٣,٩ مليون درهم ومخصص انخفاض القيمة بمبلغ ٤,٢ مليون درهم من إيرادات التمويل والمصروفات العمومية والإدارية والبيعية على التوالي.

## ١٠ الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٥١٤,٨٣٢	٥٣٨,٠٣٢	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير (راجع إيضاح (١) أدناه)
١١١,٧٤٥	١٨٨,٨١٠	الذمم المدينة الأخرى (راجع إيضاح (٢) أدناه)
٦٢٦,٥٧٧	٧٢٦,٨٤٢	
٤٢٢,٤٧٩	٥٨٣,٢٢٧	متداول
٢٠٤,٠٩٨	١٤٣,٦١٥	غير متداول
٦٢٦,٥٧٧	٧٢٦,٨٤٢	الإجمالي

## ١. الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧٥,٦٥٦	٩٩,٨٧١	الذمم المدينة التجارية
		المبالغ المستحقة القبض خلال ١٢ شهراً
		موجودات العقود
١٣٥,٠٧٨	٢٩٤,٥٤٦	المبالغ المستحقة خلال ١٢ شهراً ولم يصدر بها فواتير
٢٠٤,٠٩٨	١٤٣,٦١٥	المبالغ المستحقة بعد ١٢ شهراً ولم يصدر بها فواتير
٥١٤,٨٣٢	٥٣٨,٠٣٢	إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

إن الذمم المدينة التجارية المذكورة أعلاه هي بالصافي من مخصص انخفاض القيمة البالغ ١٢٠,٣ مليون درهم (٢٠٢٠: ١١٧,٨ مليون درهم) الذي يتعلق بالذمم المدينة التجارية المتأخرة السداد. تعتبر جميع الذمم المدينة التجارية الأخرى قابلة للاسترداد.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من بيع عقارات ٤٩١,١ مليون درهم (٢٠٢٠: ٤٨٠,٧ مليون درهم)، وبلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى ٤٧ مليون درهم (٢٠٢٠: ٣٤,١ مليون درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

## ١٠. الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (تابع)

فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية التي لم يصدر بها فواتير:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٣٩,١٧٥	٤٣٨,١٦١	لم يحن موعد سدادها
٣٨,٢١٤	٥٤,٤٢١	حتى ٣ أشهر
١٣٧,٤٤٣	٤٥,٤٥٠	أكثر من ٣ أشهر
٥١٤,٨٣٢	٥٣٨,٠٣٢	صافي الذمم المدينة

فيما يلي الحركات في مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية لدى المجموعة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢٢,٠٥٢	١١٧,٨٤٧	في ١ يناير
(٤,٢٠٥)	٢,٤٤٠	مخصص/(عكس) انخفاض القيمة
١١٧,٨٤٧	١٢٠,٢٨٧	في ٣١ ديسمبر

تمثل القيمة الدفترية لكل فئة من الذمم المدينة أقصى تعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ التقرير. تحتفظ المجموعة بسندات ملكية للموجودات المباعة أو شيكات مؤجلة كضمان.

## ٢. الذمم المدينة الأخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٢,١٧٧	٥٥,٤١٢	الدفعات المقدمة للمقاولين
٦,٨٩١	٤,٦٨٢	الدفعات المقدمة للموردين
٨,٩٠٦	٥٢,٢٥٦	مصروفات مدفوعة مقدماً
٧٤,١٤٥	٧٨,٠٠١	أخرى
١١٢,١١٩	١٩٠,٣٥١	
(٣٧٤)	(١,٥٤١)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
١١١,٧٤٥	١٨٨,٨١٠	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

#### ١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تجري المجموعة معاملات مع شركات ومنشآت تدرج تحت تعريف الطرف ذات العلاقة كما هو وارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤ الإفصاح عن الأطراف ذات العلاقة. تتمثل الأطراف ذات العلاقة في شركات خاضعة لملكية مشتركة و / أو إدارة وسيطرة مشتركة وموظفي الإدارة الرئيسيين.

#### (أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

أبرمت المجموعة خلال السنة المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادية والأسعار والشروط المتفق عليها مع إدارة المجموعة.

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٩٣٧	٧٧٠	مساهم رئيسي
١٦,٣٥٥	١٠,٢٥٨	إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات تمويلية
٦٠,٣٥٠	٦٢٦,٤٠٧	تكاليف التمويل
٢٣٩,٣٤٩	١٢١,٠٦٤	سحب قروض
		سداد قروض

#### (ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١٣,٩٣٨	١٣,٢٨١	رواتب وامتيازات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
٤٢٣	٤٥١	معاشات وتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
-	٢,٨٥٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١٤,٣٦١	١٦,٥٨٢	

#### (ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٤٧٣	٢,٣٥٠	متداولة
٩٦٢,٠٤٦	٤٤٥,٤٢٦	المستحق من مشروع مشترك
٩٦٣,٥١٩	٤٤٧,٧٧٦	المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة
(٣٩٦,٤٧٥)	(٣٣,٦٢٢)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
٥٦٧,٠٤٤	٤١٤,١٥٤	

يشتمل النقد والأرصدة لدى البنوك على المبالغ المحتفظ بها لدى المساهم الرئيسي في المجموعة (أحد البنوك) وأرصدة الحسابات البنكية بمبلغ ١١٣ مليون درهم (٢٠٢٠): ١٩٥ مليون درهم) وودائع ثابتة بمبلغ ١٦٨ مليون درهم (٢٠٢٠: ١٠٠ مليون درهم)، وتخضع هذه الودائع لمعدلات الربح السائدة في السوق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من (تابع):

في سنة ٢٠١٠، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة ("المشتري") بغرض بيع عقارات بقيمة ٣,٦٤٨ مليون درهم وفقاً لثمن البيع المتفق عليه من كلا الطرفين في الاتفاقية المبدئية.

١. في السنة السابقة، استلمت المجموعة حكماً قضائياً مناسباً من محكمة النقض فيما يتعلق ببعض العقارات المتنازع عليها مع مطور مقره الإمارات العربية المتحدة، طرف ذو علاقة. تضمن الحكم مبلغ تسوية مستحق للمجموعة بمبلغ ٤١٢ مليون درهم بالإضافة إلى تعويض إضافي بمبلغ ٦١ مليون درهم ومصالح قانونية متراكمة بنسبة ٩٪ من تاريخ رفع الدعوى. وبناءً على ذلك، وبناءً على جلسات الاستماع الأخرى والأحكام القضائية، استنتجت الإدارة إلى أن مبلغ ٤١٢ مليون درهم المستحق سيتم تسويته من قبل مطور مقره الإمارات العربية المتحدة، طرف ذو علاقة بدلاً من طرف آخر (٢) وهو أيضاً طرف ذو علاقة بالمجموعة.

٢. لاحقاً لهذه التعديلات والتعديلات السابقة على الاتفاقية الأصلية، أبرمت المجموعة خلال السنة اتفاقية تسوية متبادلة مع الطرف ذي الصلة ("المشتري"). نتيجة لاتفاقية التسوية، وافقت المجموعة على قطع الأراضي كبديل عيني بمبلغ ١٥٤ مليون درهم مقابل رصيد المدينون القائم وتصنيف قطع الأراضي المستلمة كتسوية، كعقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨). علاوة على ذلك، حصلت المجموعة على سند ملكية لجميع قطع الأرض باستثناء قطعة أرض واحدة حيث تجري عملية التسجيل كما في تاريخ التقرير. وبناءً عليه، حصلت المجموعة على الموافقات اللازمة وشطب مخصص الانخفاض في القيمة بمبلغ ٣٦٢,٩ مليون درهم مقابل رصيد المدينين من طرف ذي علاقة.

مخصص انخفاض القيمة

لتحديد مخصص انخفاض القيمة، قامت الإدارة بتطبيق بعض الأحكام والافتراضات الرئيسية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تتضمن تلك الأحكام والافتراضات استخدام معلومات مستقبلية متنوعة قد تؤثر على توقيت و/أو قيمة الاسترداد.

(د) يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١٣٣	٣٢٢	متداولة
٣٩٧	٤٣٥	مستحق إلى مساهم رئيسي
٥٣٠	٧٥٧	مستحق إلى طرف آخر ذات علاقة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغت قيمة القروض البنكية لدى المجموعة من مساهم رئيسي ٧٩٥,٢ مليون درهم (٢٠٠: ٢٨٩,٨ مليون درهم)، وتخضع هذه القروض لمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح ١٦).

١٢ النقد والأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٦٧,٧٨٤	٢٨٧,٤١٥	النقد والأرصدة لدى البنوك بما في ذلك ودائع تحت الطلب
١٥١,٥٤٤	١٧٥,٥٧٢	ودائع ثابتة
٣٧١	٩٧٨	النقد في الصندوق
٤١٩,٦٩٩	٤٦٣,٩٦٥	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
(٤,٦٤٤)	(٤٢١)	
٤١٥,٠٥٥	٤٦٣,٥٤٤	ناقصاً: ودائع ثابتة طويلة الأجل لدى مؤسسة مالية (إيضاح ٩)
(٣٩,٧٨٠)	-	النقد والأرصدة لدى البنوك
٣٧٥,٢٧٥	٤٦٣,٥٤٤	ناقصاً: ودائع بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(٥٤,٩٦٦)	(٦٥,٥١٦)	النقد ومرادفات النقد
٣٢٠,٣٠٩	٣٩٨,٠٢٨	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

١٢ النقد والأرصدة لدى البنوك (تابع)

تشتمل الحسابات البنكية على أرصدة بمبلغ ٢٠٢١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨٨ مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة ٢٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٠ مليون درهم) درهم تخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق محتفظ بها في حسابات ضمان.

تتضمن حسابات الضمان هذه حسابات الضمان الخاصة بالمشروع حيث يتم تحصيل المبالغ مقابل بيع العقارات وتكون متاحة للمدفوعات المتعلقة ببناء عقارات للتطوير. تتضمن حسابات الضمان هذه كذلك حسابات ضمان الإدارة المجتمعية لمختلف العقارات حيث يتم تحصيل رسوم الخدمة من المالكين وتكون متاحة للمدفوعات لإدارة وصيانة الممتلكات.

يتضمن رصيد الحسابات البنكية على رصيد بمبلغ ٦٣,٢ مليون درهم (٢٠٢٠: ٤٣,٨ مليون درهم) باسمه الخاص، محتفظ به بصفة ائتمانية بالنيابة عن ومنفعة الأطراف الأخرى، والتي يتم تسجيلها في هذه البيانات المالية الموحدة.

١٣ أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	الاستثمار في صندوق استثماري عقاري
١٠,٨٦٥	٣,٤١٣	١ يناير
(٧,٤٥٢)	٢,٠٤٨	التغير في القيمة العادلة
٣,٤١٣	٥,٤٦١	٣١ ديسمبر

١٤ رأس المال

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وديسمبر ٢٠٢٠، يتكون رأس المال من ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم. إن جميع الأسهم مصرح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

١٥ الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ والنظام الأساسي للشركة، يتعين تحويل نسبة ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني غير القابل للتوزيع على أن يستمر التحويل حتى يبلغ رصيد الاحتياطي ما يعادل نسبة ٥٠٪ على الأقل من رأس المال المدفوع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

## ١٦ القروض

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
		التزامات التمويل الإسلامي
		متداولة
١٢١,١٧.	٧٨,٩٢٨	غير متداولة
٧٠٥,٣٣.	٧١٦,٢٥٧	إجمالي القروض
<u>٨٢٦,٥٠.</u>	<u>٧٩٥,١٨٥</u>	
ألف درهم		
٩٨١,٣٠٥		في ١ يناير ٢٠٢٠
١١٢,٤٩٥		مبالغ مسحوبة
(٢٦٧,٣٠٠)		مبالغ مسددة
<u>٨٢٦,٥٠٠</u>		في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٦٢٦,٤٠٧		مبالغ مسحوبة
(٦٥٧,٧٢٢)		مبالغ مسددة
<u>٧٩٥,١٨٥</u>		في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تمثل التزامات التمويل الإسلامي الإجارة والتسهيلات الإسلامية الأخرى التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم الأغلبية النهائي) [إيضاح ١١ (د)]. تم الاستفادة من التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء ومتطلبات رأس المال العامل.

خلال السنة، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيلات إسلامية جديدة مع أحد مقرضها الحاليين (مساهم الأغلبية النهائي) بمبلغ ٦٠٠ مليون درهم. تمت تسوية التسهيلات القائمة مع مقرضين مختلفين باستخدام التسهيلات الجديدة والرصيد المتبقي البالغ ٥٦ مليون درهم متوفر للسحب إلى المجموعة. يحمل التسهيل الجديد معدلات الربح السائدة في السوق ويتم تسديده على أقساط ربع سنوية على مدى عشر سنوات من تاريخ التقرير. تخضع التسهيلات لتعهدات مالية.

يتم ضمان التزامات التمويل الإسلامي بموجب رهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨)، والممتلكات والمعدات (إيضاح ٥) والعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦).

## ١٧ الدفعات المقدمة من العملاء

تشتمل الدفعات المقدمة من العملاء على المدفوعات المستلمة من بيع العقارات. لم يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة، تماشياً مع سياسة الاعتراف بالإيرادات للمجموعة بما يتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
		الرصيد في بداية السنة
٢٥,٠١٧	١٠,٣٢٩	مبالغ محصلة / الفواتير مدفوعة مقدماً خلال السنة
٥,٥٠٢	١٣٦,٦٢١	مبالغ تم إصدار فواتيرها / الإيرادات المعترف بها خلال السنة
(٢٠,١٩٠)	(٤,٤٦٤)	الرصيد في نهاية السنة
<u>١٠,٣٢٩</u>	<u>١٤٢,٤٨٦</u>	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

## ١٨ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٦,٠١٩	١١٩,٥٩٢	الذمم الدائنة التجارية
٤٠,٢٨٤	٥١,٨٦٤	ودائع قابلة للإسترداد
٣,٨٠٥	٢,٨٢٢	رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة
٥٢,٤٣٩	٩٣,٦٣٧	تكاليف مشروعات مستحقة
١٢٤,٤٣٨	١٥٦,١٣٨	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة
٣٣٦,٩٨٥	٤٢٤,٠٥٣	

## ١٩ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٨,٠١٥	٤,٢٧٠	الجزء غير المتداول
٧٠,٦٥١	٤٢,٣٨٦	الجزء المتداول
٧٨,٦٦٦	٤٦,٦٥٦	

تمثل المحتجزات الدائنة المبالغ المحتفظ بها المستحقة الدفع وفقاً لشروط العقد ويتم تسديد الدفعات المرحلية للمقاولين. من المقرر سداد المحتجزات غير المتداولة للمقاولين في غضون فترة تتراوح بين سنة إلى سنتين من تاريخ التقرير.

## ٢٠ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤,٩٠٩	١٤,٧٠٥	في ١ يناير
٢,٣٦٣	٢,٨١٨	المحتمل للسنة
(٢,٥٦٧)	(٢,٤٢٧)	التعويضات المدفوعة
١٤,٧٠٥	١٥,٠٩٦	في ٣١ ديسمبر

يتم احتساب تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، المفصح عنها كالترام غير متداول، وفقاً لقانون العمل الاتحادي بدولة الإمارات العربية المتحدة.

## ٢١ الإيرادات

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٢٦,٩٤٢	٢٩١,٣٩٩	أنشطة التطوير العقاري
٣٠,٣١٤	٣٣,٢٦٨	بيع عقارات (إيضاح ٨)
٢٥٧,٢٥٦	٣٢٤,٦٦٧	إيرادات تأجير
٣٩,١٠٠	٢٨,٥٤٨	إدارة العقارات والمرافق والجمعيات
٦٧,٧٨٣	٧٦,٧٤٣	إدارة عقارات
١٠٦,٨٨٣	١٠٥,٢٩١	إدارة مرافق وجمعيات
٤٨,٧٢٠	٦٦,٩٩٧	الضيافة
٤١٢,٨٥٩	٤٩٦,٩٥٥	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٢١ الإيرادات (تابع)

سعر المعاملة المحدد لتعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية

يتضمن الجدول أدناه الإيرادات المتوقعة الاعتراف بها في المستقبل فيما يتعلق بتعهدات الأعمال التعاقدية التي لم يتم الوفاء بها (أو لم يتم الوفاء بجزء منها) في تاريخ التقرير.

	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٤	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
بيع عقارات	٣٢٨,٥٩٠	٤٠٢,٣٨٦	٤٠٢,٧٢١	١,١٣٣,٦٩٧

تطبق المجموعة البدائل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، وبالتالي لا تقوم المجموعة بالإفصاح عن معلومات حول تعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية التي تبلغ فتراتها الأصلية سنة أو أقل.

٢٢ التكاليف المباشرة

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
تكاليف عقارات مبيعة (١) (إيضاح ٨)	٢٢٠,٦٢٤	١٧٣,٢٥٠
تكاليف مباشرة لإدارة المرافق (٢)	٥٨,٦٤٨	٤٩,٧٨٠
تكاليف مباشرة للضيافة (٣)	٢٦,٥٨٥	٢٦,٠٦٩
تكاليف مباشرة لتأجير العقارات (إيضاح ٦)	٨,٩٨٨	١١,٣٢٩
أخرى	٢١١	٢٦٥
	٣١٥,٠٥٦	٢٦٠,٦٩٣

(١) تتضمن تكلفة بيع العقارات عكس الانخفاض في قيمة العقارات المبيعة خلال السنة التي تم فيها تسجيل انخفاض في القيمة للسنوات السابقة بمبلغ ٥,٢ مليون درهم (٢٠٢٠: لا شيء).

(٢) تتضمن تكاليف إدارة المرافق تكاليف موظفين بمبلغ ٢٦,٥ مليون درهم (٢٠٢٠: ٢٠,٣ مليون درهم) ومصاريف استهلاك بمبلغ ٠,٧ مليون درهم (٢٠٢٠: ٠,٦ مليون درهم).

(٣) تشمل تكاليف الضيافة تكاليف الموظفين بمبلغ ٥,٧ مليون درهم (٢٠٢٠: ٥ مليون درهم) ومصاريف استهلاك بمبلغ ١٣,٣ مليون درهم (٢٠٢٠: ١٥,٤ مليون درهم).

تتوقع المجموعة قابلية استرداد التكاليف الإضافية، والتي تتضمن بصورة رئيسية عمولات مبيعات، المنكبة نتيجة الحصول على عقود قابلة للاسترداد، وعليه، تتم رسملة هذه التكاليف. يتم إطفاء التكاليف المرسملة عند الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة.

تطبيقاً للبدائل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، تقوم المجموعة بالاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على العقود كمصروفات عندما يتم تكبدها في حال كانت فترة إطفاء الموجودات التي كانت المجموعة لتعترف بها هي سنة أو أقل.

٢٣ الإيرادات التشغيلية الأخرى

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
عكس مخصصات والتزامات لم تعد مستحقة الدفع	٣,٣٣٧	٢٣,٨٧٥
أخرى	١٣,٣٨٦	٩,٥٥٠
	١٦,٧٢٣	٣٣,٤٢٥



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

## ٢٤ المصروفات العمومية والإدارية والبيعية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٢,٧٩٠	٨٩,٧٧٥	تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٥)
١٨,٢٢٩	٢٤,٧٥٠	مصاريف التسويق والبيع
٥,٠١٧	٦,٥٥٨	الأتعاب القانونية والمهنية
١,٧٠٤	٩١٨	مصاريف الإيجار
٧٠٠	-	مصاريف ما قبل التشغيل
-	١٣٩	المساهمات المجتمعية
٦,١٨٠	٣,٦٨٣	الإستهلاك [إيضاح ٥ (و)]
(٣,٠٣٨)	(٨٣٩)	عكس مخصص إنخفاض القيمة مقابل الذمم المدينة التجارية، العقود والموجودات المالية الأخرى
٤٧,٤٩٦	٣٥,٩٤٧	أخرى
١٤٩,٠٧٨	١٦٠,٩٣١	

## ٢٥ تكاليف الموظفين

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٦,٥٩١	٥٣,٥٧٦	تكاليف رواتب
١,٨٧٨	٢,٠٣١	تعويضات نهاية الخدمة
٧١٩	٧٢٤	مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية
١٣,٦٠٢	٣٣,٤٤٤	مكافآت أخرى
٧٢,٧٩٠	٨٩,٧٧٥	

## ٢٦ مخصص/ مصاريف مقابل المطالبات

يتضمن ذلك المطالبات القانونية المرفوعة من قبل عملاء ضد المجموعة لاسترداد دفعات جزئية تم تقديمها لشراء وحدات عقارية محددة. وفقاً للقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل لاحقاً بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩ المعمول به في إمارة دبي ، قامت المجموعة في وقت سابق بمصادرة هذه المبالغ نظراً لعجز العملاء عن سداد الأرصدة القائمة بموجب اتفاقية البيع والشراء. يتضمن هذا أيضاً مخصصاً للمطالبات المحتملة من قبل أطراف ثالثة تجاه الخدمات التي تقدمها الشركة.

وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة"، قررت المجموعة عدم عرض كافة الإفصاحات حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

		٢٧ تكاليف التمويل
٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
(٣٦,٨٨٩)	(٣١,٩٢١)	تكاليف تمويل على قروض مصرفية
٣,٢٠٥	١,٣٥٩	إيرادات تمويل من ودائع بنكية قصيرة الأجل
١,٦٩٩	٢,٦٢١	التأثير على القيمة الحالية للموجودات المالية غير المتداولة - صافي
٤,٩٠٤	٣,٩٨٠	إجمالي إيرادات التمويل
(٣١,٩٨٥)	(٢٧,٩٤١)	صافي تكاليف التمويل

٢٨ ربحية السهم

الأساسية

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية من خلال قسمة الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال السنة، باستثناء الأسهم العادية المشتراة من قبل الشركة والمحتفظ بها كأسهم خزينة، في حال وجودها.

		٢٨ ربحية السهم الأساسية
٢٠٢٠	٢٠٢١	
(٢١٦,٩٢٣)	٥٠,٨٠٢	الأرباح/(الخسائر) العائدة إلى مساهمي الشركة (ألف درهم)
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية قيد الإصدار (بالآلاف)
(٣,٧٥)	٠,٨٨	ربحية السهم (بالفلس)

المخفّضة

لم تقم الشركة بإصدار أي أدوات من شأنها أن يكون لها تأثير مخفّض على ربحية السهم عند استخدامها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

## ٢٩ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
(٢١٦,٩٢٣)	٥٠,٨٠٢	ربح/(خسارة) السنة تعديلات لـ:
٢٢,٢٤١	١٧,٧١٢	الإستهلاك [إيضاح ٥ (و)]
-	(٤,١٨٥)	تعديل الإستهلاك (إيضاح ٥)
٢,٣٦٣	٢,٨١٨	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ٢٠)
٣٦,٠٧٧	(٥,٢٣٨)	(عكس) انخفاض القيمة/إنخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع، صافي [إيضاح ٢٢ (أ)] إيضاح ٨]
(٣,٠٣٨)	(٨٣٩)	عكس انخفاض القيمة مقابل ذمم مدينة تجارية وذمم عقود مدينة وموجودات مالية أخرى وأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
-	١٩,٩٩٩	خسارة عند إلغاء الإعتراف بالودائع الثابتة (إيضاح ٩)
٤,٧٢٥	٩٤٦	مخصص/ مصاريف مقابل مطالبات
(٤,٩٠٤)	(٣,٩٨٠)	إيرادات تمويل (إيضاح ٢٧)
٣٦,٨٨٩	٣١,٩٢١	تكاليف تمويل (إيضاح ٢٧)
(٢٤,٧٤١)	(٥٤,٣٤٠)	الحصة من نتائج شركة زميلة ومشروع مشترك (إيضاح ٧)
٧٥,٣٤٢	-	خسائر انخفاض القيمة مقابل ممتلكات ومعدات [إيضاح ٥ (هـ)]
١٣٠,٠٤٨	(٧,٦٥٧)	(الأرباح)/ الخسائر من تقييم عقار استثماري وفقاً للقيمة العادلة (إيضاح ٦)
٥٨,٠٧٩	٤٧,٩٥٩	التدفقات النقدية التشغيلية قبل سداد تعويضات نهاية الخدمة للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل
(٢,٥٦٧)	(٢,٤٢٧)	تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح ٢٠)
		التغيرات في رأس المال العامل:
(١٤٤,٦٢٦)	(١٦,١٦٧)	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (بعد خصم استحقاقات تكاليف المشروع)
(١٠,٥٩٤)	(٣,٧٤٥)	ذمم المحتجزات الدائنة - غير المتداولة (إيضاح ١٩)
(٥,٥٥٢)	(٢٨,٢٦٥)	ذمم المحتجزات الدائنة - المتداولة (إيضاح ١٩)
(١٣٣,١٥٧)	٦٠,٤٨٣	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى - غير المتداولة
٣٥٣,٨٠٧	(١٦٤,٤٦٢)	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى - المتداولة
(١٤,٦٨٨)	١٣٢,١٥٧	الدفعات المقدمة من العملاء - المتداولة
(٣١٠)	١٠٥	المخزون
٣,٤٨٨	(٨٠١)	المستحق من أطراف ذات علاقة
١٨,٥٤٨	٦٦,٨٤٧	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
(١,٢٧٠)	٢٢٧	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٢١,١٥٨	٩١,٩١١	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

## ٣٠ الارتباطات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، كان لدى المجموعة إجمالي ارتباطات بمبلغ ٦٠١ مليون درهم (٢٠٢٠: ٣٥٩,١ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع بعد خصم الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ.

ارتباطات عقود الإيجار التشغيلية - المجموعة كمؤجر

يتضمن الجدول التالي عقود الإيجار التي أبرمتها المجموعة في محفظتها العقارية الاستثمارية.

المجموع	أكثر من سنة	خلال سنة	ارتباطات عقود الإيجار
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤٢,٥٧١	١٥,٩٥٨	٢٦,٦١٣	

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

### ٣١ الالتزامات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ ١٧٢,٤ مليون درهم (٢٠٠:٣:١٧ مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من أحد البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية. لدى المجموعة أيضاً التزامات طارئة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ ٣,٤ مليون درهم (٢٠٠:٣:٤ مليون درهم) بالإجابة عن إحدى الشركات التابعة. لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات مادية.

تدخل المجموعة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق ببعض قطع الأراضي، وفي عدة مطالبات محتملة من العملاء، وحيثما تقتضي الضرورة، تقوم بتكوين كافية مقابل أي مطالبات محتملة. يتم إعادة تقييم هذه المخصصات بصورة منتظمة لإدراج المطالبات الهامة والالتزامات المحتملة. بناءً على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين القانونيين/ فريق الشؤون القانونية الداخلي، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع حدوث تدفقات نقدية خارجية كبيرة من قبل الشركة فيما يتعلق بهذه الدعاوى القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي الذي تم تكوينه في الدفاتر المحاسبية. وقد قررت الشركة عدم عرض كافة الإفصاحات الكاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة" حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها.

قد تنتج بعض الالتزامات المحتملة الأخرى في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي بناءً على المعلومات المتاحة حالياً، لا يمكن تحديدها في هذه المرحلة أو ترى الإدارة أنها دون جدوى. إلا أن الإدارة ترى أنه ليس من المحتمل أن ينتج عن هذه الالتزامات المحتملة تدفقات نقدية خارجية من المجموعة.

علاوة على ذلك، كانت بعض العقارات محل نزاع مع مطور مقره الإمارات العربية المتحدة ("طرف ذو علاقة") التي استلمت المجموعة في السنة السابقة حكماً إيجابياً من محكمة النقض أيدت حكماً أصدرته محكمة الاستئناف يؤكد محكمة دبي من حكم المحكمة الابتدائية بإنهاء جميع اتفاقيات بيع وشراء الأراضي المتنازع عليها وأمرت أيضاً الطرف المقابل بإعادة جميع المبالغ المدفوعة، بما يصل إلى ٤١٢ مليون درهم بالإضافة إلى دفع تعويض بمبلغ ٦١ مليون درهم بالإضافة إلى ٩٪ فائدة قانونية مستحقة من تاريخ تقديم الدعوى.

خلال السنة السابقة، تم تسليم تنفيذ حكم المحكمة إلى لجنة خاصة بموجب القرار رقم ١٢ لسنة ٢٠٢٠ الصادر عن حكومة دبي. ومع ذلك، في ١٥ فبراير ٢٠٢١، قررت اللجنة الخاصة أن اللجنة الخاصة ليس لها اختصاص في القضية وقد أحالت القضية إلى محكمة التنفيذ. وبناءً عليه، تقدمت الإدارة بطلب إلى محكمة التنفيذ لمتابعة إجراءات التنفيذ.

كما في تاريخ التقرير، قرر مجلس الإدارة بالأغلبية تعليق إجراءات التنفيذ بناءً على المناقشة المستمرة مع الطرف ذي الصلة للتوصل إلى تسوية حتى ١٨ فبراير ٢٠٢٢. لاحقاً، قدمت الإدارة طلباً إلى محكمة التنفيذ لاستئناف عملية التنفيذ.

### ٣٢ معلومات حول القطاعات

#### القطاعات التشغيلية

يعتبر مجلس الإدارة المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية لدى المجموعة. يأخذ مجلس الإدارة بالاعتبار أعمال المجموعة ككل لغرض اتخاذ القرارات.

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على القطاعات التي تم تحديدها لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. تم تقسيم المجموعة إلى ثلاث قطاعات تشغيل رئيسية يتمثل في؛ قطاع التطوير العقاري، وقطاع إدارة العقارات والمرافق، و أعمال مرتبطة بالضيافة.

تعمل الإدارة على مراقبة نتائج قطاعها التشغيلية بغرض اتخاذ القرارات الاستراتيجية حول تقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى الأرباح أو الخسائر من العمليات.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٣٢ معلومات حول القطاعات (تابع)

الإجمالي ألف درهم	الضيافة ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤٩٦,٩٥٥	٦٦,٩٩٧	١٠٥,٢٩١	٣٢٤,٦٦٧	إيرادات القطاع - خارجية
٥٠,٨٠٢	١٤,٣٩٩	١٦,٩٨٢	١٩,٤٢١	أرباح القطاع
٥,٧٩١,٥١٧	٥٤٠,٥٣٧	٢٢٧,٧٧٨	٥,٠٢٣,٢٠٢	موجودات القطاع
١,٤٢٩,٥٥٣	٢٠,٦٠٥	١٤٤,٤٦١	١,٢٦٤,٤٨٧	مطلوبات القطاع
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٤١٢,٨٥٩	٤٨,٧٢٠	١٠٦,٨٨٣	٢٥٧,٢٥٦	إيرادات القطاع - خارجية
(٢١٦,٩٢٣)	(٦,٠٥٣)	١٧,٦٧٢	(٢٢٨,٥٤٢)	أرباح القطاع
٥,٥٨٥,١٥٩	٨٠٩,٦٥٦	٣٥٢,٣٥٣	٤,٤٢٣,١٥٠	موجودات القطاع
١,٢٧٣,١٩٥	١٦,١٥٤	١٣٤,١٨٦	١,١٢٢,٨٥٥	مطلوبات القطاع

يتم الاعتراف بالإيرادات من أنشطة تطوير العقارات على مدى الفترة ذات الصلة في حين يتم الاعتراف بالإيرادات من إدارة العقارات والمرافق في وقت محدد.

#### المعلومات الجغرافية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٠,٥ مليون درهم (٠,٥:٢٠٠ مليون درهم).

٣٣ إدارة المخاطر المالية

#### عوامل المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها للعديد من المخاطر المالية وهي: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة ومخاطر الأسعار الأخرى) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج المجموعة لإدارة المخاطر بصفة عامة على تقلبات الأسواق المالية، ويسعى إلى خفض الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للمجموعة.

تتولى الإدارة العليا إدارة المخاطر بموجب السياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم الإدارة بتقييم المخاطر المالية بالتنسيق مع الوحدات التشغيلية بالمجموعة.

#### مخاطر السوق

##### مخاطر العملات

تنشأ مخاطر صرف العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المعترف بها وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة لأي مخاطر كبيرة من صرف العملات الأجنبية نظراً لأن معظم المعاملات تتم بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي أو عملات أخرى مثبتت سعر صرفها أمام سعر صرف الدولار الأمريكي.

##### مخاطر الأسعار

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الأسهم من خلال الاستثمارات المحتفظ بها لدى المجموعة والمصنفة كأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٣٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

تتعرض المجموعة لقدر ضئيل من مخاطر أسعار الفائدة والتي تنشأ من الودائع المصرفية التي تخضع لفائدة. يتم إيداع الودائع المصرفية لدى مصارف وفقاً لأسعار ثابتة. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها المجموعة بشكل رئيسي من القروض التي تخضع لأسعار فائدة متغيرة.

في حال إرتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، لإنخفضت/ إرتفعت أرباح السنة بمبلغ ٧,٤ مليون درهم (٢٠٢٠: لإنخفضت/ إرتفعت أرباح السنة بمبلغ ٧,٧ مليون درهم)، ويعود ذلك بصورة رئيسية إلى ارتفاع/انخفاض مصروفات الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

الأدوات المالية المشتقة

أبرمت المجموعة خلال السنة السابقة اتفاقية مقايضة أسعار الربح بغرض التحوط من تعرضها لمخاطر أسعار الربح. يوضح الجدول أدناه القيم العادلة للأدوات المالية المشتقة، التي تساوي القيم السوقية، بالإضافة إلى القيم الاسمية. تتمثل القيمة الاسمية في قيمة الموجودات المشتقة ذات الصلة، والمعدل أو المؤشر المرجعي، وتشكل الأساس الذي يتم بناءً عليه قياس التغيرات في قيمة الأدوات المشتقة. تشير القيم الاسمية إلى حجم المعاملات القائمة في تاريخ التقرير والتي لا تكون بمثابة مؤشر على مخاطر السوق أو مخاطر الائتمان.

٢٠٢٠	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
القيمة الاسمية	القيمة العادلة	القيمة الاسمية	القيمة العادلة	
١٤٢,٥٠٠	(٠,٢)	٤٧,٥٠٠	-	مقايضة أسعار الفائدة
١٤٢,٥٠٠	(٠,٢)	٤٧,٥٠٠	-	

تم تصنيف القيمة العادلة كما في تاريخ التقرير ضمن المستوى ٣ في النظام المتدرج للقيمة العادلة.

مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها المالية، وبشكل أساسي الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصروفات المدفوعة مقدماً) والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنك والودائع المصرفية. يتم تقديم الذمم المدينة التجارية إلى عملاء ذوي تاريخ ائتماني مناسب. لا تتعرض المجموعة لأي تركيزات هامة أخرى فيما يتعلق بمخاطر الائتمان. يتم الاحتفاظ بالودائع المصرفية لدى مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية عالية. تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٩,٧٨٠	-	ودائع ثابتة طويلة الأجل
٥٨٨,٦٠٣	٦١٤,٤٩٢	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصاريف المدفوعة مقدماً)
٥٦٧,٠٤٤	٤١٤,١٥٤	المستحق من أطراف ذات علاقة
٣٧٤,٩٠٤	٤٦٢,٥٦٦	أرصدة لدى البنوك
١,٥٧٠,٣٣١	١,٤٩١,٢١٢	

إدارة مخاطر الائتمان

تشير مخاطر الائتمان إلى مخاطر تخلف الطرف المقابل عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى خسارة مالية للمجموعة. اعتمدت المجموعة سياسة التعامل فقط مع الأطراف المقابلة ذات الجدارة الائتمانية والحصول على ضمانات كافية، حيثما كان ذلك مناسباً، كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التخلف عن السداد.

يتم إجراء التقييم الائتماني المستمر على الوضع المالي للذمم المدينة التجارية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٣٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

إدارة مخاطر الائتمان (تابع)

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية المسجلة في البيانات المالية الموحدة، بعد خصم خسائر انخفاض القيمة، الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان. مخاطر الائتمان على الأموال السائلة محدودة حيث يتم إيداع الأموال لدى بنوك مرموقة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة. يوضح الجدول أدناه الأرصدة مع أهم البنوك (بناءً على تصنيف موديز أو ما يعادلها) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
		الأرصدة لدى البنوك
٣٤,٠٢٤	١٤٦,٢٨٢	A١
٣٠٦,٢٧٤	٢٧٨,٢٣٥	A٢
٣,٢٠١	-	A٣
٥,٩٠٩	١٩,٩٨٧	Baa١
٢٥,٤٧١	١٨,٠٣٧	Baa٢ – Baa٣
٢٥	٢٥	B٢
٣٧٤,٩٠٤	٤٦٢,٥٦٦	

توضح الجداول أدناه تفاصيل الجودة الائتمانية للموجودات المالية للمجموعة وموجودات العقود وعقود الضمان المالي، بالإضافة إلى أقصى تعرض للمجموعة لمخاطر الائتمان حسب درجات تصنيف مخاطر الائتمان:

صافي القيمة المدرجة	مخصص خسارة	إجمالي القيمة المدرجة	إيضاحات	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم		
٥٣٨,٠٣٢	(١٢٠,٢٨٧)	٦٥٨,٣١٩	١٠ (١)	الذمم المدينة التجارية التي لم يصدر بها فواتير
٧٦,٤٦٠	(١,٥٤١)	٧٨,٠٠١	١٠ (٢)	الذمم المدينة الأخرى (باستثناء دفعات مقدمة ومصاريف مدفوعة مقدماً)
٤١٤,١٥٤	(٣٣,٦٢٢)	٤٤٧,٧٧٦	١١ (ج)	المستحق من أطراف ذات علاقة
١,٠٢٨,٦٤٦	(١٥٥,٤٥٠)	١,١٨٤,٠٩٦		
صافي القيمة المدرجة	مخصص خسارة	إجمالي القيمة المدرجة	إيضاحات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم		
٣٩,٧٨٠	(٤,٢١٤)	٤٣,٩٩٤	٩	ودائع ثابتة طويلة الأجل
٥١٤,٨٣٢	(١١٧,٨٤٧)	٦٣٢,٦٧٩	١٠ (١)	الذمم المدينة التجارية التي لم يصدر بها فواتير
٧٣,٧٧١	(٣٧٤)	٧٤,١٤٥	١٠ (٢)	الذمم المدينة الأخرى (باستثناء دفعات مقدمة ومصاريف مدفوعة مقدماً)
٥٦٧,٠٤٤	(٣٩٦,٤٧٥)	٩٦٣,٥١٩	١١ (ج)	المستحق من أطراف ذات علاقة
١,١٩٥,٤٢٧	(٥١٨,٩١٠)	١,٧١٤,٣٣٧		

(١) بالنسبة للذمم المدينة التجارية، المستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق النهج المبسط في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لقياس مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدار العمر الزمني. تقوم المجموعة بتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة لهذه البنود باستخدام مصفوفة المخصص، المقدر بناءً على الخبرة التاريخية لخسارة الائتمان استناداً إلى حالة تجاوز فترة استحقاق المدينون، مع تعديلها حسبما يكون ملائماً لتعكس الظروف الحالية وتقديرات الظروف الاقتصادية المستقبلية. وفقاً لذلك، يتم عرض موجز مخاطر الائتمان لهذه الأصول بناءً على حالة تجاوز فترة استحقاقها من حيث مصفوفة المخصص.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٣٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

#### مخاطر السيولة

تراقب المجموعة مخاطرها المتمثلة في نقص التمويل باستخدام توقعات التدفقات النقدية التي تأخذ بالاعتبار فترة الاستحقاق لكلٍ من استثماراتها المالية وموجوداتها المالية (على سبيل المثال ذمم الحسابات المدينة والموجودات المالية الأخرى) والتدفقات النقدية المتوقعة من العمليات.

يتمثل هدف المجموعة في الاحتفاظ بتوازن ما بين استمرارية التمويل ومرونته من خلال استخدام التسهيلات المصرفية، وتعمل المجموعة على إدارة مخاطر السيولة الخاصة بها من خلال المحافظة على الاحتياطات الكافية والتسهيلات المصرفية، وذلك عن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. يُحلل الجدول أدناه المطلوبات المالية للمجموعة حسب مجموعات الاستحقاق ذات الصلة استناداً إلى الفترة المتبقية بتاريخ بيان المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. إن المبالغ المُفصح عنها في الجدول تمثل التدفقات النقدية غير المخصصة.

#### جداول مخاطر السيولة

توضح الجداول التالية بالتفصيل الاستحقاقات التعاقدية المتبقية للمجموعة فيما يتعلق بموجوداتها ومطلوباتها المالية. تلخص الجداول تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة بناءً على التحصيلات والمدفوعات التعاقدية غير المخصصة.

#### -----التدفقات النقدية التعاقدية-----

القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية ألف درهم	في غضون سنة واحدة ألف درهم	أكثر من خمس سنوات		
			من ٢ - ٥ سنوات ألف درهم	ألف درهم	
٧٩٥,١٨٥	٨٨٥,٨٣٦	١٤٣,٦٥٩	٥١٢,٣٠٤	٢٢٩,٨٧٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤٢٤,٠٥٣	٤٢٤,٠٥٣	٤٢٤,٠٥٣	-	-	قروض
٤٦,٦٥٦	٤٦,٦٥٦	٤٢,٣٨٦	٤,٢٧٠	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١,٢٦٥,٨٩٤	١,٣٥٦,٥٤٥	٦١٠,٠٩٨	٥١٦,٥٧٤	٢٢٩,٨٧٣	محتجزات دائنة
٨٢٦,٥٠٠	٨٦١,٧٨٣	١٣٠,٤٥٧	٤٨٩,٥٢٧	٢٤١,٧٩٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣٣٦,٩٨٥	٣٣٦,٩٨٥	٣٣٦,٩٨٥	-	-	قروض
٧٨,٦٦٦	٧٨,٦٦٦	٧٠,٦٥١	٨,٠١٥	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١,٢٤٢,١٥١	١,٢٧٧,٤٣٤	٥٣٨,٠٩٣	٤٩٧,٥٤٢	٢٤١,٧٩٩	محتجزات دائنة



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٣٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

#### تقدير القيمة العادلة

لدى المجموعة إطار عام للرقابة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة، تتولى الإدارة بصورة عامة مسؤولية مراقبة كافة قياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك القيم العادلة ضمن المستوى ٣.

تقوم الإدارة بصورة منتظمة بمراجعة المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة والتعديلات على التقييم. في حال الاستعانة بمعلومات صادرة عن طرف آخر مثل عروض الأسعار المقدمة من وسيط أو خدمات التسعير بغرض قياس القيم العادلة، تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الأخرى لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك المستوى في النظام المدرج للقيمة العادلة الذي يتم في إطاره تصنيف مثل هذه التقييمات.

عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تستخدم المجموعة معطيات السوق الملحوظة بقدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة في مستويات مختلفة ضمن النظام المدرج للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم المبينة على النحو التالي:

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة.
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ وهي عبارة عن مدخلات ملحوظة لموجودات أو مطلوبات، سواء بشكل مباشر (كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات لموجودات أو مطلوبات، غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

يمثل الجدول التالي موجودات المجموعة المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة:

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٥,٤٦١	-	-	٥,٤٦١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
				أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣,٤١٣	-	-	٣,٤١٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
				أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن القيم الدفترية ناقصاً مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة مقارنة بقيمها العادلة مع مراعاة الفترة التي يتوقع تحقيقها خلالها. إن المطلوبات المالية تقارب قيمها العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٣٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الإجمالي	الدخل الشامل الآخر ألف درهم	التكلفة المطفأة ألف درهم
٥,٤٦١	٥,٤٦١	-
٦١٤,٤٩٢	-	٦١٤,٤٩٢
٤١٤,١٥٤	-	٤١٤,١٥٤
٤٦٢,٥٦٦	-	٤٦٢,٥٦٦
١,٤٩٦,٦٧٣	٥,٤٦١	١,٤٩١,٢١٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١  
الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي  
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل  
الشامل الآخر  
الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى  
(باستثناء المبالغ والمصاريف المدفوعة مقدماً)  
المستحق من أطراف ذات علاقة  
أرصدة لدى البنوك

المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي	الذمم الدائنة التجارية والأخرى	محتجزات دائنة	القروض
٤٢٤,٠٥٣	-	٤٢٤,٠٥٣	
٤٦,٦٥٦	-	٤٦,٦٥٦	
٧٩٥,١٨٥	-	٧٩٥,١٨٥	
١,٢٦٥,٨٩٤	-	١,٢٦٥,٨٩٤	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي  
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل  
الشامل الآخر  
الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى  
المستحق من أطراف ذات علاقة  
الودائع الثابتة طويلة الأجل  
أرصدة لدى البنوك

٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠
٣,٤١٣	٣,٤١٣	-
٥٨٨,٦٠٣	-	٥٨٨,٦٠٣
٥٦٧,٠٤٤	-	٥٦٧,٠٤٤
٣٩,٧٨٠	-	٣٩,٧٨٠
٣٧٤,٩٠٤	-	٣٧٤,٩٠٤
١,٥٧٣,٧٤٤	٣,٤١٣	١,٥٧٠,٣٣١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي  
الذمم الدائنة التجارية والأخرى  
محتجزات دائنة  
القروض

٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠
٣٣٦,٩٨٥	-	٣٣٦,٩٨٥
٧٨,٦٦٦	-	٧٨,٦٦٦
٨٢٦,٥٠٠	-	٨٢٦,٥٠٠
١,٢٤٢,١٥١	-	١,٢٤٢,١٥١

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

## ٣٤ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية بهدف تعظيم عوائد المساهمين والفوائد لأصحاب المصلحة الآخرين والمحافظة على هيكل رأسمالي قوي لخفض تكلفة رأس المال.

يهدف المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، فقد تقوم المجموعة بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات لخفض الدين.

لم تكن هناك تغيرات في المنهج المتبع من قبل المجموعة لإدارة رأس المال خلال السنة. بخلاف الالتزام بالمتطلبات المحددة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، لا تخضع المجموعة لأي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية.

## ٣٥ الشركات التابعة والشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية	
		الفعلية	الأنشطة الرئيسية
<b>الشركات التابعة</b>			
ديار لإدارة المرافق ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	خدمات إدارة المرافق
نيشن وايد ريتال تورز ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الوساطة والخدمات ذات الصلة
ديار للضيافة ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار الدولية ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمارات العقارية
ديار فينشر ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
فلامنجو كريك ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
بيروت باي ش.م.ل.*	لبنان	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار وست أسيا كويراتيف يو. أي*	هولندا	٪١٠٠	شركة استثمار قابضة
ديار ديفلوبمنت كوربوريشن*	أمريكا	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار التواصل للتطوير العقاري*	السعودية	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار ليمتد ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	إدارة جمعيات الملاك
ديار لإدارة العقارات	الإمارات	٪١٠٠	إدارة العقارات
مونتروز ش.ذ.م.م.*	الإمارات	٪١٠٠	شراء وبيع وتطوير العقارات
ذا اتريا ش.ذ.م.م.	الإمارات	٪١٠٠	إدارة الفنادق
ديار هولدينج شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م.*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار في المشروعات التجارية والصناعية وإدارتها
بيلا روز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	شراء وبيع وتطوير العقارات
نيشن وايد مانجمنت سيرفيسز	الإمارات	٪١٠٠	خدمات تبريد المناطق
البرشا ذ.م.م.	الإمارات	٪١٠٠	تأجير الفنادق والشقق الفندقية
مونت روز منطقة حرة - ذ.م.م.	الإمارات	٪١٠٠	الفنادق والخدمات الترفيهية
ديار باي للتطوير العقاري ذ.م.م.*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (تابع)

٣٥ الشركات التابعة والشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية (تابع)

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية	
		الأنشطة الرئيسية	الفعلية
المشروع المشترك أراضي للتطوير ذ.م.م	الإمارات	الاستثمار والتطوير العقاري	٥٠٪
الشركة الزميلة سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	جزر كايمان	الاستثمار والتطوير العقاري	٢٢,٧٢٪

\* لم تقم هذه الشركات بتنفيذ أي أنشطة تجارية خلال السنة.

٣٦ الاستثمار في الأسهم

خلال السنة، لم تقم المجموعة بشراء أو استثمار أي أسهم.

٣٧ تأثير كوفيد - ١٩

أثر تفشي انتشار فيروس كورونا المستجد كوفيد - ١٩ في أوائل عام ٢٠٢٠ بشكل مباشر أو غير مباشر على جميع الشركات. أثرت تدابير منع واحتواء انتقال الفيروس على الشركات في جميع أنحاء العالم، وأدى انخفاض النشاط الاقتصادي إلى انخفاض الطلب على العديد من السلع والخدمات. حتى تاريخه، لم يكن تأثير كوفيد - ١٩ على الأداء التشغيلي للمجموعة هام، وتتوقع الإدارة أن يبقى هذا التأثير كما هو. تواصل الإدارة اتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل تحسين التدفقات النقدية التشغيلية للمجموعة والحفاظ على السيولة ولديها توقعات معقولة بأن المجموعة لديها الموارد الكافية للاستمرار كمنشأة مستمرة في المستقبل المنظور.

بسبب المتغيرات المختلفة لكوفيد - ١٩، لا يزال هناك عدم يقين بشأن مدة وشدة تفشي المرض على الشركات، وبالتالي، لا يمكن تقدير التأثير على المركز المالي ونتائج المجموعة بشكل موثوق به للفترة المستقبلية. بالنظر إلى النتائج غير المتوقعة لهذا الوباء، ستواصل المجموعة مراقبة الوضع وتقييمه ومواصلة تعديل أحكامها وتقديراتها الجوهرية بما في ذلك المدخلات المستخدمة لخسارة الائتمان المتوقعة وعوامل الاقتصاد الكلي وتقييم الممتلكات والمعدات والممتلكات المحتفظ بها للتطوير والبيع، والعقارات الاستثمارية، حسب الاقتضاء، خلال سنة ٢٠٢٢.