

منازل ش.م.خ
(المعروفة سابقا باسم منازل العقارية ش.م.خ)

البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير منققة)

صفحة	
١	تقرير مراجعة مدقق الحسابات الخارجي
٢	بيان الدخل المرحلي الموحد
٣	بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد
٤	بيان المركز المالي المرحلي الموحد
٥	بيان التغييرات في حقوق المساهمين المرحلي الموحد
٦	بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد
١٨-٧	ايضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة



تقرير حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

إلى مجلس إدارة منازل ش. م. خ

مقدمة

لقد راجعنا البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لشركة منازل ش. م. خ (المشار إليها باسم "الشركة") والشركات التابعة لها (المشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة") حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩ والتي تضمنت بيان المركز المالي المرحلي الموحد حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩ وبيانات الدخل المرحلية الموحدة ذات الصلة وبيان الدخل الشامل الموجز الموحد ذات الصلة والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية لمدة ستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والتوضيحات الخاصة بها. الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بشكل صحيح وفقا للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". تنحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة استنادا إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقا للمعايير الدولية لإجراء المراجعة لسنة ٢٤١٠ "مراجعة البيانات المرحلية المرحلة من قبل المدقق الخارجي للشركة". تتكون مراجعة المعلومات المالية المرحلة من تفسيرات بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات المراجعة التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. نطاق المراجعة أقل إلى حد كبير من نطاق التدقيق الذي يجري وفقا للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي لا نستطيع الحصول على التأكيد الذي يمكن من خلاله الحصول على كافة الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدى رأيا تدقيقيا.

الاستنتاج

بناء على مراجعتنا، لم يلفت انتباهنا أي أمر قد يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة تخالف المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤ من حيث الإعداد وجميع الجوانب المادية الأخرى.

التركيز على مسألة

دون تقييد رأينا، نلفت الانتباه إلى التوضيح رقم ١٤ للبيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة الذي ينص على أن المجموعة لديها مبلغ ٤٥٥,٨ مليون درهم إماراتي (صافي خسارة الائتمان المتوقع) كذمم مدينة من الجهات ذات الصلة بالحكومة فيما يتعلق بتكاليف البنية التحتية التي تكبدتها المجموعة في عدد من المشروعات التي تصل إلى ٥٦١ مليون درهم إماراتي. النتيجة النهائية للمناقشات وتوقيت السداد غير مؤكد حتى الآن.

مسألة أخرى

تم تدقيق البيانات المالية للمجموعة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ من قبل مدققي حسابات آخرين وقدموا تقريرهم بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠١٨ وقد أعربوا عن رأي غير مقيد بشأنها في تاريخه.


عن إتش ال بي هامت

محاسبون قانونيون
وقعه فيجاي أناند
شريك

[رقم التسجيل: ٦٥٤]



دبي
٥ أغسطس ٢٠١٩

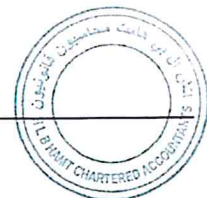
مرجع: HAMT/BSH/٢١٩/٥٩٩

بيان الدخل المرحلي الموحد

عن مدة ستة أشهر المنتهية بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة)

ايضاحات	ستة أشهر منتهية بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٨	ستة أشهر منتهية بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٩	
	٢٠١٨	٢٠١٩	
	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	
الإيرادات	٥١٦,٦٠٦	٥٠٦,٢٣١	٤
تكلفة الإيرادات	(٢٩٧,٢١٤)	(٣٠٠,٦٣٦)	٤
ربح إجمالي	٢١٩,٣٩٢	٢٠٥,٥٩٥	
مبلغ مخصص بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩	(٢,٨٨٨)	(٢,٢٧٤)	
تكاليف التمويل	(٣٨,١٣١)	(٤٠,٧٠٦)	
مصاريف البيع و التسويق	(١,٧٢٢)	(٣٧٨)	
مصاريف عمومية و ادارية	(٣٤,٨٦٦)	(٢٥,٤٢٦)	٥
أتعاب لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة	(٩,٠٠٠)	-	
إيرادات اخرى	٨٢	١٠٦	
ربح الفترة	١٣٢,٨٦٧	١٣٦,٩١٧	
العائد إلى:			
حاملو الاسهم العادية للشركة الام	١٣٢,٨٦٧	١٣٦,٩١٧	
الحقوق الغير مسيطرة	-	-	
العائد للسهم	١٣٢,٨٦٧	١٣٦,٩١٧	
العائد الأساسي و المخفض للسهم (بالدرهم للسهم)	٠,٠٥١	٠,٠٥٣	٣

تشكل التوضيحات من رقم ١ إلى رقم ١٥ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

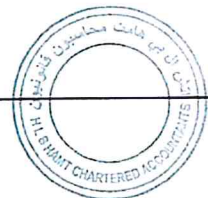


بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد

عن مدة ستة أشهر المنتهية بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة)

سنة أشهر منتهية بتاريخ ٣٠ يونيو		
٢٠١٨	٢٠١٩	
'٠٠٠ درهم إماراتي	'٠٠٠ درهم إماراتي	
١٣٢,٨٦٧	١٣٦,٩١٧	الربح للفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
<u>١٣٢,٨٦٧</u>	<u>١٣٦,٩١٧</u>	إجمالي الدخل الشامل للفترة
١٣٢,٨٦٧	١٣٦,٩١٧	العائد إلى:
-	-	حاملو الاسهم العادية في الشركة الأم
<u>١٣٢,٨٦٧</u>	<u>١٣٦,٩١٧</u>	الحقوق الغير مسيطرة

تشكل التوضيحات من رقم ١ إلى رقم ١٥ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة.



بيان المركز المالي المرحلي الموحد

حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩

<u>توضيحات</u>	<u>(غير مدققة)</u> ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ٠٠٠ درهم إماراتي	<u>(مدققة)</u> ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ٠٠٠ درهم إماراتي
الموجودات		
أرصدة بنكية و نقدية	١٠٢,٤٩٣	١٤٦,٤٣٠
نعم تجارية مدينة ونعم مدينة أخرى	١,٥٧٨,٠٢٢	١,٣٧٦,٢٤١
صافي الاستثمار في التأجير التمويلي	٢٧,٢٥١	-
ممتلكات محتفظ بها للبيع	٥,٩٠٢	٥,٩٠٢
أعمال تطوير قيد التنفيذ	٢٢٣,١١١	٣٢٣,٠١٢
تكاليف البنية التحتية القابلة للاسترداد	٤٥٥,٨٢٠	٤٥٥,٨٢٠
استثمارات عقارية	١,٩٤٧,١٨٦	١,٩٤٧,١٨٦
ممتلكات و آلات و معدات	١,٠٥٧,١١٨	١,٠٦١,٠٠٧
اجمالي الموجودات	٥,٣٩٦,٩٠٣	٥,٣١٥,٥٩٨
حقوق المساهمين و المطلوبات		
حقوق المساهمين العائدة لملاك الشركة		
رأس المال	٢,٦٠٠,٠٠٠	٢,٦٠٠,٠٠٠
احتياطيات	٤٧٢,٦٧٨	٣٣٥,٧٦١
	٣,٠٧٢,٦٧٨	٢,٩٣٥,٧٦١
الحقوق غير مسيطرة	(١,١٧٧)	(١,١٧٧)
اجمالي حقوق المساهمين	٢,٠٧١,٥٠١	٢,٩٣٤,٥٨٤
المطلوبات		
نعم تجارية دائنة ونعم دائنة أخرى	٧٦٤,٩١٩	٨٣١,٩٨٣
التزامات إيجار	٤٠,٤١٨	-
محتجزات دائنة	٢٩,٩٩٠	٢٩,٧٠١
قروض مصرفية	١,٤٦٥,٢٨٥	١,٤٩٤,٩٨١
مبالغ مدفوعة مقدما من العملاء	١٨,٤٢١	١٨,٤٥٥
مكافآت نهاية خدمة الموظفين	٦,٣٦٩	٥,٨٩٤
اجمالي المطلوبات	٢,٣٢٥,٤٠٢	٢,٣٨١,٠١٤
اجمالي حقوق المساهمين و المطلوبات	٥,٣٩٦,٩٠٣	٥,٣١٥,٥٩٨

الرئيس التنفيذي

الرئيس

تشكل التوضيحات من رقم ١ إلى رقم ١٥ المرفقة جزءا من هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة.



توضيحات للبيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة)

١. معلومات عن الشركة

تأسست شركة منازل ش.م.خ (المشار إليها فيما يلي باسم "الشركة" أو "الشركة الأم") بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦ كشركة مساهمة خاصة في أبوظبي بدولة الإمارات العربية المتحدة. وقد أدرجت أسهم الشركة في سوق أبوظبي للأوراق المالية. فيما يلي الشركات التابعة للشركة:

الشركة	بلد التأسيس
منازل انترناشيونال كابيتال - الأردن ذ.م.م	الأردن
منازل انترناشيونال كابيتال - المملكة العربية السعودية محدودة	المملكة العربية السعودية
شركة تطوير كابيتال. ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة
ديونز فيلج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة
منازل سبيشاليسستس ريل ستيت ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة
سينسوس انترناشيونال جنرال مينتينانس ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة
الريف كولنج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة
كابيتال كولنج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة
كابيتال مول ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة
الريف كابيتال ريل ستيت ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة
مرزب كومونيوتي ديفولوبمنت ريل ستيت ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة
ذا جارد بابلج سيكيوريتي سيرفيس ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة
ذا بورتال بارسيل سيرفيس ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة

تعمل الشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة") بشكل رئيسي في الأعمال العقارية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية التي تشمل التطوير والمبيعات والاستثمار والإنشاء والإدارة والخدمات المرتبطة بها. تم اعتماد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بتاريخ ٥ أغسطس ٢٠١٩.

٢. أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

٢.١. أسس الإعداد

أعدت البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة ستة أشهر منتهية بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٩ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ البيانات المالية المرحلية.

لا تحتوي هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على جميع البيانات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية السنوية وينبغي عند قرائتها أن ينظر إليها مجتمعة مع البيانات المالية السنوية الموحدة للمجموعة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. وبالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

عرضت هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بالدرهم الإماراتي وهي العملة الوظيفية للشركة الأم وعملة عرض بيانات المجموعة.

٢.٢. السياسات المحاسبية الهامة

الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لتقدير عدم اليقين عند إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة هي نفسها المطبقة على البيانات المالية الموحدة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

تتوافق السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية السنوية الموجزة الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ باستثناء اعتماد المعايير الجديدة والتعديلات التالية على المعايير سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩ أو بعد ذلك.



توضيحات للبيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة)

٢. (تابع) أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

٢.٢ (تابع) السياسات المحاسبية الهامة

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار
- تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢٣ عدم اليقين بشأن معاملات ضريبية الدخل
- تعديلات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ مزايا الدفع المسبق مع تعويض سلبي
- تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها
- تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة

دورة التحسينات السنوية ٢٠١٥-٢٠١٧

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ تجميع الأعمال
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ - الترتيبات المشتركة
- معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل
- معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٣ تكاليف الاقتراض

طبقت المجموعة لأول مرة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار ووفقا لما يقتضيه المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤، تم توضيح طبيعة وتأثير هذه التغييرات أدناه. تنطبق التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في عام ٢٠١٩ ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة.

٢.٢.١. التأثير العام لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار

يقدم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ متطلبات جديدة أو معدلة تتعلق بمحاسبة عقود الإيجار. حيث يقدم تغييرات كبيرة في محاسبة عقود الإيجار من خلال إزالة التمييز بين عقود التأجير التشغيلي والتمويلي ويتطلب الاعتراف بحق استخدام الأصل والتزام الإيجار عند بدء عقد الإيجار لجميع عقود الإيجار باستثناء عقود الإيجار على المدى القصير وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة. وعلى عكس محاسبة عقود الإيجار، ظلت متطلبات محاسبة المؤجر ثابتة بدون تغيير.

اعتمدت المجموعة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ باستخدام نهج استرجاعي بمعدل بتاريخ التطبيق المبني في ١ يناير ٢٠١٩. استخدمت المجموعة الوسائل العملية المتاحة عند الانتقال إلى المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ لعدم إعادة تقييم ما إذا كان العقد يحتوي عقد إيجار أم لا. ووفقا لذلك، سيستمر تطبيق تعريف عقد الإيجار وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ ولجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٤ على عقود الإيجار المبرمة أو المعدلة قبل ١ يناير ٢٠١٩.

يرتبط التغيير في تعريف عقد الإيجار بشكل رئيسي بمفهوم التحكم. يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ ما إذا كان العقد يحتوي عقد إيجار على أساس حق العميل في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة زمنية مقابل عوض.

تطبق المجموعة تعريف عقد الإيجار والتوجيهات المحددة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ على جميع عقود الإيجار المبرمة أو المعدلة في ١ يناير ٢٠١٩ أو بعد ذلك (سواء كانت مؤجرا أو مستأجرا في عقد الإيجار).

٢.٢.٢. التأثير على محاسبة عقود الإيجار

اختارت المجموعة استخدام إعفاءات إثبات عقود الإيجار، التي في تاريخ البدء، لها فترة إيجار مدتها ١٢ شهرا أو أقل ولا تحتوي على خيار الشراء (عقود إيجار قصيرة الأجل) وعقود الإيجار التي تكون قيمة الأصل فيها منخفضة. ليس للمجموعة أي تأثير على محاسبة المستأجر حيث أن جميع عقود الإيجار التي تم إبرامها قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة.



توضيحات للبيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة)

٢. (تابع) أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

٢.٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢.٢.٣. التأثير على محاسبة المؤجر

لا يغير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ طريقة محاسبة المؤجر عن عقد الإيجار. بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ يواصل المؤجر تصنيف عقود الإيجار إما على أنها عقود إيجار تمويلي أو عقود إيجار تشغيلي ويحاسب على هذين النوعين من عقود الإيجار بشكل مختلف. ومع ذلك، غير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ نطاق الإفصاحات المطلوبة ووسعها خاصة فيما يتعلق بكيفية إدارة المؤجر للمخاطر الناجمة عن حصته المتبقية في الأصول المؤجرة.

بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ يحاسب المؤجر الوسيط عن عقد الإيجار الرئيسي والإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. يتعين على المؤجر الوسيط تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ من عقد الإيجار الرئيسي (وليس بالرجوع إلى الأصل الأساسي كما كان الحال في معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ بسبب هذا التغيير، قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض اتفاقيات الإيجار من الباطن كعقود تأجير تمويلي. ووفقاً لما يقتضيه المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، يثبت مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في مستحقات عقود الإيجار التمويلي.

٢.٣. الأثر المالي للتطبيق الأولي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦

توضح الجداول أدناه مقدار التعديل لكل بند من بنود البيان المالي قد تأثر بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ للسنة الحالية والسنة السابقة.

التأثير على الربح أو الخسارة		٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣٠ يونيو ٢٠١٨
		'٠٠٠ درهم إماراتي	'٠٠٠ درهم إماراتي
التأثير على الربح (الخسارة) خلال الفترة			
انخفاض الإيرادات			
انخفاض تكلفة الإيرادات			
صافي التأثير على بيان الدخل			
التأثير على الموجودات و المطلوبات وحقوق الملكية حتى ١ يناير ٢٠١٩			
كما ذكر سابقاً	تعديلات وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦	كما هو معدل	
ألف درهم	'٠٠٠ درهم إماراتي	'٠٠٠ درهم إماراتي	
-	٤٠,٤١٨	٤٠,٤١٨	
-	٤٠,٤١٨	٤٠,٤١٨	
-	٤٠,٤١٨	٤٠,٤١٨	
-	٤٠,٤١٨	٤٠,٤١٨	
-	-	-	
ملحوظة - أرقام المقارنة مقدمة لغرض الرجوع إليها فقط وليست مكررة.			



توضيحات للبيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة)

٢. (تابع) أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

٢.٤. ملخص السياسات المحاسبية الجديدة:

السياسات المحاسبية الجديدة للمجموعة بعد تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ من تاريخ التقديم المبني هي كما يلي:

حق استخدام الأصول:

تعترف المجموعة بحق استخدام الأصول في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي تاريخ توفر الأصل الأساسي للاستخدام). يقاس حق استخدام الأصول بالتكلفة مطروحا منها أي خسائر متراكمة وخسائر انخفاض القيمة والإهلاك، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس للالتزامات الإيجار. تتضمن تكلفة حق استخدام الأصول مقدار التزامات الإيجار المثبتة والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ومدفوعات الإيجار التي تم دفعها قبل تاريخ البدء مطروحا منها أي حوافز إيجارية مستلمة. يقاس حق استهلاك الأصول المعترف به على أساس القسط الثابت على المدى الأقصر من العمر الإنتاجي المقدر ومدة الإيجار إذا لم تكن المجموعة على يقين معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار. يخضع حق استخدام الأصول إلى انخفاض القيمة.

صافي الاستثمارات في التأجير التمويلي:

تؤجر المجموعة من الباطن وحدات المكاتب وتصنفها كعقود تأجير تمويلي. تثبت المجموعة أصول التأجير التمويلي في بيان الدخل الشامل وتعرضها كنم مدينة بمبلغ يساوي صافي الاستثمار في عقد الإيجار وهو إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار مخصوما بسعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار.

التزامات الإيجار:

تثبت المجموعة في تاريخ بدء عقد الإيجار التزامات الإيجار مقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى مدة عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة مخصوما منها حوافز الإيجار المستحقة ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل والمبالغ المتوقع قبضها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تتضمن مدفوعات الإيجار أيضا سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد أن تمارسه المجموعة ومدفوعات غرامات إنهاء عقد الإيجار إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار فسخ العقد. تثبت مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

تستخدم المجموعة عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. ثم تتم زيادة مبلغ التزام الإيجار بعد تاريخ بدء العقد ليعكس تراكم الفائدة والمخفضة نظير مدفوعات الإيجار المدفوعة. وبالإضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية للالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في شروط عقد الإيجار أو تغيير في المدفوعات الثابتة لعقد الإيجار من الباطن أو تغيير في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة :

تطبق المجموعة إعفاء إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل للملكات والمعدات (عقود الإيجار التي مدة إيجارها ١٢ شهرا أو أقل ولا تحتوي خيار الشراء). كما تطبق أيضا إعفاء عقود إيجار الأصول منخفضة القيمة التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. تثبت مدفوعات عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدة فترة الإيجار.



توضيحات للبيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة)

٢. (تابع) أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

٢.٥. الأحكام الهامة في تحديد مدة عقد الإيجار مع خيارات التجديد:

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار كمدة غير قابلة للإلغاء في عقد الإيجار مع أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد ممارسة هذا الخيار، أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد عدم ممارسة هذا الخيار.

٣. الأرباح الأساسية والمخففة لكل سهم مملوك لحاملي الأسهم العاديين في الشركة الأم

يحتسب مبلغ الربح الأساسي لكل سهم من خلال قسمة أرباح الفترة على حاملي الأسهم العاديين في الشركة بالمتوسط الموزون من عدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة.

يحتسب مبلغ الربح المخفف لكل سهم من خلال قسمة ربح المساهمين العاديين في الشركة على المتوسط الموزون من عدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة بعد تعديلها لتأثير الأدوات المخففة.

فيما يلي بيانات الدخل والأسهم المستخدمة في حسابات الأرباح الأساسية والمخففة للسهم الواحد:

(غير مدقق)	(غير مدقق)	
٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
'٠٠٠ درهم إماراتي	'٠٠٠ درهم إماراتي	
١٣٢,٨٦٧	١٣٦,٩١٧	ربح الفترة العائد لحاملي أسهم الشركة
٢,٦٠٠,٠٠٠	٢,٦٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
		المصدرة حتى ١ يناير
<u>٢,٦٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢,٦٠٠,٠٠٠</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة
		المصدرة حتى ٣٠ يونيو
<u>٠,٠٥١</u>	<u>٠,٠٥٣</u>	العائد الأساسي و المخفف للسهم
		ليس لدى المجموعة أي أدوات لها تأثير مخفض على ربحية السهم عند تحويلها أو استخدامها.



توضيحات للبيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة)

٦. أعمال تطوير قيد التنفيذ
تمثل أعمال التطوير قيد التنفيذ تكاليف التطوير والتشييد المتكبدة على العقارات قيد الإنشاء والحركة خلال الفترة/ السنة كما يلي:

(غير مدقق)	(مدققة)	
٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
'٠٠٠ درهم إماراتي	'٠٠٠ درهم إماراتي	
٣٢٣,٠١٢	١٧٢,١٠٤	الرصيد في ١ يناير
١٦٢,٦٤١	٣٣٧,٧٣٢	إضافات خلال الفترة/ السنة
-	١٩٦,٧٢٢	تحويل من عقارات استثمارية (توضيح رقم ٧)
-	(٣٦,٣٥١)	تحويل إلى عقارات استثمارية (توضيح رقم ٧)
٦,٧٠٧	١٣,٥٢٤	تكلفة تمويل مسرمة
-	(٣,٣١٨)	صافي خسارة نتيجة تغير سعر صرف العملة الأجنبية
(٢٦٩,٢٤٩)	(٣٥٧,٤٠١)	تكلفة العقارات المباعة خلال السنة
٢٢٣,١١١	٣٢٣,٠١٢	الرصيد حتى ٣٠ يونيو/ ٣١ ديسمبر

٧. استثمارات عقارية
الحركة خلال الفترة/ السنة هي كما يلي:

(غير مدقق)	(مدققة)	
٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
'٠٠٠ درهم إماراتي	'٠٠٠ درهم إماراتي	
١,٩٤٧,١٨٦	١,٩٤٧,١٨٦	عقارات تجارية

الحركة في العقارات الاستثمارية خلال الفترة/ السنة هي كما يلي:

(غير مدقق)	(مدققة)	
٣٠ يونيو ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
'٠٠٠ درهم إماراتي	'٠٠٠ درهم إماراتي	
١,٩٤٧,١٨٦	١,٧٧٠,١٦٠	الرصيد في ١ يناير
-	١٢٠,٠٠٠	إضافات خلال الفترة
-	(١٩٦,٧٢٢)	تحويلات إلى أعمال تطوير قيد التنفيذ
-	٣٦,٣٥١	تحويل من أعمال تطوير قيد التنفيذ
-	١٣٥,٩٧٩	تحويل من عقار ومعدات وآلات
-	(٢,٨٤٥)	بيع
=	٨٤,٢٦٣	تغييرات في القيمة العادلة خلال الفترة/ السنة صافي
١,٩٤٧,١٨٦	١,٩٤٧,١٨٦	الرصيد حتى ٣٠ يونيو/ ٣١ ديسمبر

أجري التقييم العادل للعقارات بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وتفترض الإدارة أنه لا توجد تغييرات جوهرية حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩.



توضيحات للبيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة)

النقد و ما يعادله		
(غير مدقق)	(مدققة)	(غير مدقق)
٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩
'٠٠٠ درهم إماراتي	'٠٠٠ درهم إماراتي	'٠٠٠ درهم إماراتي
٥٠,٥١٠	١٤٥,٤٠٥	١٠١,٤٦٨
<u>١,٠٢٥</u>	<u>١,٠٢٥</u>	<u>١,٠٢٥</u>
٥١,٥٣٥	١٤٦,٤٣٠	١٠٢,٤٩٣
<u>(١,٠٢٥)</u>	<u>(١,٠٢٥)</u>	<u>(١,٠٢٥)</u>
<u>٥٠,٥١٠</u>	<u>١٤٥,٤٠٥</u>	<u>١٠١,٤٦٨</u>

مضاف أيضا في الأرصدة البنكية والنقدية ودائع مصرفية بقيمة ١,٠٢٥ ألف درهم إماراتي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١,٠٢٥ ألف درهم إماراتي) مودعة في بنك إسلامي في أبوظبي. مع العلم أنه لا يمكن استخدام هذه الودائع إلا في أنشطة محددة.

٩. قروض مصرفية/ تمويل إسلامي

يمثل التمويل من المصارف من خلال التسهيلات التالية:
الربح المتوقع

٢٠١٨	٢٠١٩	الاستحقاق		
'٠٠٠ درهم إماراتي	'٠٠٠ درهم إماراتي			
٢٢٠,٦٤٣	١٨٣,٥١٤	من ٢٠١٣ حتى ٢٠٢٢	سعر متغير	اتفاقية تمويل إسلامي ١
١٥٦,٥٠٠	١٣٩,٥٠٠	من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٩	سعر متغير	اتفاقية تمويل إسلامي ٢
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	من ٢٠١٦ حتى ٢٠١٩	سعر متغير	اتفاقية تمويل إسلامي ٣
٤٦٢,٥٠٠	٤٥٥,٠٠٠	من ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٣	سعر متغير	اتفاقية تمويل إسلامي ٤
٣٨٢,٠٠٠	٣٦٨,٢٥٠	من ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٣	سعر متغير	اتفاقية تمويل إسلامي ٥
٧٣,٣٣٨	٦٩,٠٢١	من ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٣	سعر متغير	تسهيل اعتماد دائر
-	٥٠,٠٠٠	من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٩	سعر متغير	اتفاقية تمويل إسلامي ٦
<u>١,٤٩٤,٩٨١</u>	<u>١,٤٦٥,٢٨٥</u>			

الحركة في القروض المصرفية خلال الفترة هي كما يلي:

(مدققة)	(غير مدقق)	
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
'٠٠٠ درهم إماراتي	'٠٠٠ درهم إماراتي	
١,٤٩٩,٤١٠	١,٤٩٤,٩٨١	الرصيد الافتتاحي
٧٣,٣٣٧	٥٠,٠٠٠	متحصلات من قروض مصرفية
<u>(٧٧,٧٦٦)</u>	<u>(٧٩,٦٩٦)</u>	سداد قروض مصرفية
<u>١,٤٩٤,٩٨١</u>	<u>١,٤٦٥,٢٨٥</u>	رصيد آخر المدة

القروض المصرفية مؤمنة بعدد من وثائق التأمين بما في ذلك رهونات عقارية مسجلة لعدد من العقارات في أبوظبي وتخصيص عوائد إيجارية.

١٠. معاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تمثل المعاملات مع أطراف ذات صلة أي الشركات المرتبطة بها والمساهمين الرئيسيين والمديرين وموظفي الإدارة العليا في الشركة والكيانات الخاضعة للسيطرة المشتركة أو المتأثرة بشكل كبير بهذه الأطراف. تعتمد الإدارة سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات.



توضيحات للبيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة)

١٠. (تابع) معاملات مع أطراف ذات العلاقة

الأرصدة لدى أطراف ذات صلة المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المختصر الموحد هي كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
'٠٠٠ درهم إماراتي	'٠٠٠ درهم إماراتي	
٩٥,٥٠٧	٧,٧٨٣	مستحقات من أطراف ذات العلاقة: ذمم مدينة من أعضاء مجلس الإدارة و الموظفين الرئيسيين عند تسليم الوحدات
١٤٠,٣١٩	١٦٠,٦٦٩	الذمم المدينة لرسوم التصور و التصميم المفصل مستحقات لأطراف ذات صلة:
١٥,٥٠١	٩,٠٠٠	أعضاء مجلس الإدارة
٣٩٧,٣٩٦	٣٩٤,٢٤١	كيانات ذات إدارة عليا مشتركة
<u>٤١٢,٨٩٧</u>	<u>٤٠٣,٢٤١</u>	

المعاملات الهامة في بيان الدخل مع اطراف ذات العلاقة خلال الفترة هي كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
'٠٠٠ درهم إماراتي	'٠٠٠ درهم إماراتي	
١١,٧٦١	٦,٠٨٥	مكافآت المدراء الرئيسيين
٩,٠٠٠	-	أتعاب لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة
١٠	١٠	عدد المدراء الرئيسيين
١,٣٠٥	١,٣٠٥	مصاريف الإيجار
<u>٨٣,٠٠٠</u>	<u>٢٠,٣٥٠</u>	رسوم استشارة مدفوعة مرسلة ضمن أعمال التطوير قيد التنفيذ
		مطلوبات الطارئة والالتزامات
		التزامات

ان مصاريف التطوير و الاستثمارات المتعاقد عليها في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير ولكن لم يتم توفيرها هي كما يلي:

(مدققة)	(غير مدققة)	
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
'٠٠٠ درهم إماراتي	'٠٠٠ درهم إماراتي	
<u>٤٥٦,٥٠٠</u>	<u>٤٥٦,٥٠٠</u>	أعمال التطوير قيد التنفيذ، استثمارات عقارية قيد الإنشاء وأعمال رأسمالية قيد التنفيذ

مطلوبات طارئة

هناك بعض المتطلبات بموجب التقاضي ضد المجموعة. على الرغم من أنه لا يمكن في الوقت الحالي التنبؤ بنتائج هذه المطالبات إلا أن الإدارة لا تتوقع أن يكون لهذه المطالبات تأثير سلبي ملموس على المركز المالي للشركة.

١٢. رأس المال

(مدققة)	(غير مدققة)	
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
'٠٠٠ درهم إماراتي	'٠٠٠ درهم إماراتي	
<u>٢,٦٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢,٦٠٠,٠٠٠</u>	رأس المال المصرح والمدفوع بالكامل ١ درهم إماراتي لكل سهم

توضيحات للبيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة ٢٠١٩ يونيو (غير مدققة)

١٣. معلومات القطاع

تحدد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية حول مكونات المجموعة التي تتم مراجعتها بانتظام من قبل إدارة الشركة لتخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائها. تعتمد المعلومات التي يتم تقديمها إلى صناع القرارات التشغيلية الرئيسية بغرض تخصيص الموارد وتقييم أداء وحدات الأعمال الاستراتيجية التالية التي تقدم منتجات وخدمات إلى الأسواق المختلفة. يتم تقييم أداء القطاع بناء على إجمالي الربح والتغيرات في القيم العادلة للاستثمارات الاستثمارية وعكس انخفاض القيمة.

يمثل الجدول التالي معلومات الإيرادات والأرباح للقطاعات التشغيلية للمجموعة خلال السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ و ٣٠ يونيو ٢٠١٩.

المجموعة	خدمات إدارة المرافق وغيرها	خدمات تبريد المناطق	رسوم إدارة العقارات والأخطرة ذات الصلة	محافظة الاستثمارات العقارية	إدارة التطوير	تطوير العقارات والمبيعات	مبيعات
٥٠٦,٢٣١	٢٧,٠٨٨	١٢,٠٢١	٥,١٣٣	١٣,٦٤٠	٢٠,٣٥٠	٣٧٧,٩٩٩	٣٧٧,٩٩٩
(٣٠٠,٦٣٦)	(١٠,١٢٤)	(٧,٣٦٦)	(٢,٣٦١)	(١١,٥٩٧)	=	(٢٦٩,٢٣٨)	(٢٦٩,٢٣٨)
٢٠٥,٥٩٥	١٦,٩٦٤	٤,٧٠٥	٢,٧٧٢	٥٢,٠٤٣	٢٠,٣٥٠	١٠٨,٧٦١	١٠٨,٧٦١
(٣٧٨)							
(٢٥,٤٢٦)							
(٢,٢٧٤)							
(٤٠٠,٧٠٦)							
١٠٦							
١٣٦,٩١٧							

ربح الإيرادات
ربح القطاع
مصاريف البيع و التسويق
مصاريف عمومية وإدارية
تعديلات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩
تكاليف التمويل
دخل آخر
ربح الفترة



توضيحات للبيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة)

١٣. (تابع) معلومات القطاع

سنة أشهر المنتهية بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مدققة)

المجموعة	خدمات إدارة المرافق وغيرها درهم إماراتي	خدمات تبريد المناطق درهم إماراتي	رسوم إدارة العقارات والأنشطة ذات الصلة درهم إماراتي	محفظة الاستثمارات العقارية درهم إماراتي	تطوير العقارات والمبيعات درهم إماراتي
٥١٦,٦٠٦	٣٦,٢٨٣	١١,٨٣٧	٨,٠١١	٣٤,٩٦٤	٤٢٥,٥١١
(٢٩٧,٧١٤)	(٢٤,٤٤٤)	(٧,٠٢٤)	=	(٢٨,٩١٥)	(٢٣٦,٨٣١)
٢١٩,٣٩٢	١١,٨٣٩	٤,٨١٣	٨,٠١١	٦,٠٤٩	١٨٨,٦٨٠
٨٢					
(١,٧٢٢)					
(٣٤,٨٦١)					
(٢,٨٨٨)					
(٩,٠٠٠)					
(٣٨,١٣١)					
١٣٢,٨٦٧					

مبيعات
تكلفة الإيرادات
ربح القطاع
إيرادات أخرى
مصاريف البيع و التسويق
مصاريف عمومية وإدارية
تعديلات المعيار الدولي لإعداد
التقارير المالية رقم ٩
الرسوم الإضافية نظير الجهود
الخاصة لمجلس الإدارة
تكلفة تمويل
ربح الفترة



توضيحات للبيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدققة)

١٣. (تابع) معلومات القطاع

يمثل الجدول التالي الموجودات والمطلوبات لقطاعات تشغيل المجموعة حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٨ و ٣٠ يونيو ٢٠١٩.

موحدة	غير مخصصة	إجمالي القطاعات	خدمات إدارة المرافق وغيرها	خدمات تبريد المناطق	رسوم إدارة العقارات والأنشطة ذات الصلة	محفظة الاستثمارات العقارية	إدارة التطوير	تطوير العقارات والمبيعات
إماراتي	إماراتي	إماراتي	إماراتي	إماراتي	إماراتي	إماراتي	إماراتي	إماراتي
درهم	درهم	درهم	درهم	درهم	درهم	درهم	درهم	درهم
٥,٢٩٦,٩٠٣	٨٥,٤٥٧	٥,٣٨٢,٣٦٠	٣٥,١٥٣	٢٦٠,٩٠٩	٤٨,٣٤٧	٢,٠٨٦,٦٣	١٤٠,٣٦٩	٢,٧٤٠,٦٥٥
(٢,٣٢٥,٤٠٢)	(٢٦٢,١٤٥)	(٢,٥٨٧,٥٤٧)	(١٤,٠٤٥)	(٦,٠٤٢)	(١٨,٩٢٠)	(٢٩٧,٥٦٦)	(٢٠,١٠٠)	(١,٧٠٦,٥٨٤)
٥,٠٥٤,٨٢٣	٧٩,٣١٢	٥,١٣٤,١٣٥	٨٥,٤٥٥	٢٦٣,٥٥٨	٥٦,١٦٠	١,٠٨٩,٠٦٤	-	٢,٩٨٣,٤٥٢
(٢,٠٤٥,٣٦١)	(١٤,١٣٣)	(٢,٠٥٩,٤٩٤)	(١٠,٢٧٦)	(٥٦,٦٩٩)	(٧,٥٨٧)	(٢٣٨,٣٨٤)	-	(١,٧٦٩,٢٨٢)
٣,٠٠٩,٤٦٢	٦٥,١٧٩	٣,٠٧٤,٦٤١	٧٥,١٨٩	٢٠٦,٨٥٩	٤٨,٥٧٣	٨٥٠,٦٨٠	-	١,٢١٤,١٧٠
(١,٧٠٦,٥٨٤)	(١٠,٠٠٠)	(١,٧١٦,٥٨٤)	(١٠,٠٠٠)	(٦٠,٠٠٠)	(١٨,٩٢٠)	(٢٩٧,٥٦٦)	(٢٠,١٠٠)	(١,٧٠٦,٥٨٤)

١٤. عند الوصول إلى تكلفة العقارات المباعة، أخذت المجموعة في الاعتبار أن الكميات المرتبطة بالحكومة ستقوم بسداد تكاليف البنية التحتية التي تكنتها المجموعة في العديد من عمليات التطوير البالغة ٥٦١ مليون درهم إماراتي. تجري الإدارة المدعومة من قبل مجلس الإدارة مناقشات مع هيئة كهرباء ومياه أبوظبي والكميات الأخرى ذات الصلة بالحكومة فيما يتعلق باسترداد تكاليف البنية التحتية. تسلمت المجموعة مبلغ ٧٠ مليون درهم إماراتي حتى نهاية العام ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وتمت المطالبة بالمبلغ المتبقي البالغ ٤٩١ مليون درهم إماراتي.

١٥. توزيعات الأرباح

لم يتم الاعلان عن توزيعات أرباح الأسهم أو دفعها خلال فترة السنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩.

