

**منازل ش.م.خ**

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

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2020

جدول المحتويات

الصفحة	
1	تقرير مجلس الإدارة
6-2	تقرير مدقق الحسابات المستقل
7	بيان الدخل الموحد
8	بيان الدخل الشامل الموحد
9	بيان المركز المالي الموحد
10	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
11	بيان التدفقات النقدية الموحد
12 إلى 55	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

بالنيابة عن مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم البيانات المالية الموحدة والمدققة لشركة منازل ش.م.خ. ("الشركة") وشركتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

#### الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة بشكل أساسي في الأعمال العقارية وفقاً للشريعة الإسلامية ، بما في ذلك التطوير والمبيعات والاستثمار والبناء والإدارة والخدمات المرتبطة بالأصول العقارية المتعلقة بها.

#### النتائج والتخصيص

حققت المجموعة إيرادات بقيمة 787 مليون درهم (2019: 947 مليون درهم) و سجلت أرباحاً قدرها 23 مليون درهم (2019: 241 مليون درهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، بلغت العوائد للسهم الواحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ما قيمته 0.009 درهم مقارنة مع عوائد للسهم الواحد بقيمة 0.093 درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. و انخفض إجمالي أصول المجموعة من 5.870 مليار درهم كما في 31 ديسمبر 2019 إلى 5.817 مليار درهم كما في 31 ديسمبر 2020.

#### أعضاء مجلس الإدارة

كما في تاريخ التقارير المالية، يتكون مجلس الإدارة من:

رئيس مجلس الإدارة	السيد/ محمد م. القبيسي
نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد/ ناصر المر الزعابي
عضو مجلس الإدارة	السيد/ محمد ثعلوب الدرعي
عضو مجلس الإدارة	السيد/ خالد ديماس السويدي
عضو مجلس الإدارة	السيد/ خالد علي المنصوري

#### مدققي الحسابات

قرار تعين مدققي الحسابات الخارجيين للسنة التي تلى التقرير سيتم طرحه للأعضاء في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية.

نيابة عن أعضاء مجلس الإدارة

السيد/ محمد م. القبيسي  
رئيس مجلس الإدارة

مارس 17 , 2021

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي  
 شركة منازل - ش.م.خ.

تقرير حول البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة منازل - شركة مساهمة خاصة ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2020 وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، ويشمل ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبّر بصورة عادلة، من كافة النواحي المالية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس ابداع الرأي

لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً للمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها بمزيد من التفصيل في فقرة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة في تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لمدونة قواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين ، وقد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمدونة المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وباعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

التأكيد على مسائل

نلت الانبهار إلى إيضاح 13 حول البيانات المالية الموحدة و الذي ينص على أن المجموعة قامت بإدراج مبلغ 491 مليون درهم كاجمالي ذمم مدينة من جهات حكومية فيما يتعلق بتكاليف البنية التحتية التي تكبتها المجموعة من أعمال تطوير مختلفة بلغت 561 مليون درهم خلال الفترة من 2007 إلى 2012 وفقاً للادارة، حيث أن الادارة في نقاش مع الجهات الحكومية وقدموا جميع المستندات ذات الصلة لإثبات مطالعهم. لكن نتيجة المناوشات وتوقيت السداد غير مؤكد حالياً. ولم يتم تعديل رأينا في هذا الصدد

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكمة عن البيانات المالية الموحدة

الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ووفقاً للأحكام المعمول بها في النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015، وعن نظام الرقابة الداخلية التي تعتبره الإدارة ضرورياً لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء المالية، سواء كان ذلك نتيجةً لاحتياط أو خطأ.

#### تقرير حول البيانات المالية الموحدة (تمة)

##### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحركة عن البيانات المالية الموحدة (تمة)

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، حسب الاقتضاء، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم تتوافق الإدارة تصفية المجموعة أو وقف العمليات أو ليس لديها بديل واقعي سوى القيام بذلك. يتحمل المسؤولون عن الحكومة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

##### مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة حول البيانات المالية الموحدة، ككل، خالية من الأخطاء المالية، سواء كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن مستوى عالي من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء المالية عند وجودها. قد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتياط أو خطأ، وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر، مفردة أو مجتمعة، على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي تم اتخاذها بناء على تلك البيانات المالية الموحدة. كجزء من عملية التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بإجراء الأحكام المهنية والمحافظة على الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المالية في البيانات المالية الموحدة، سواء كان ذلك نتيجةً لاحتياط أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ المادي الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم حول نظام الرقابة الداخلية المعنى بتدقيق البيانات المالية الموحدة لتصميم إجراءات تدقيق مناسب للظروف، ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظم الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي المعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي ، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك حالة جوهيرية من عدم التأكيد تتعلق بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك جوهيرية حول قدرة الشركة على الاستمرار. إذا توصلنا إلى استنتاج أن هناك حالة جوهيرية من عدم التأكيد ، فإنه يتبع علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. ومع ذلك ، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام ومحنوي البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة بغرض إبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن توجيه والإشراف على وإنجاز عملية التدقيق للمجموعة. نبقى مسؤولين وحدنا عن رأينا في التدقيق.

#### مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تمة)

نقوم بالتواصل مع مجلس الإدارة بخصوص، من بين أمور أخرى، نطاق التدقيق وتوفيقه وملحوظات التدقيق الهامة، والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية في نظام الرقابة الداخلية التي نحددها خلال عملية التدقيق.

كما نقوم بتزويد المكلفين بالحكومة بما يفيد امتناناً لمطالبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بشأن جميع العلاقات والمسائل الأخرى التي قد يعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلاليتنا ، وحيثما أمكن ، والضوابط التي من شأنها أن تحافظ على الاستقلالية إن وجدت.

#### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية ، في تقديرنا المهني ، هي تلك الأمور الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل ، وفي تكوين رأينا حولها ، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. لكل أمر أدناه ، يتم تقديم وصفنا لكيفية معالجة تدقيقنا للأمر في هذا السياق.

لقد قمنا بتنفيذ مسؤولياتنا الموضحة في فقرة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا ، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبناءً عليه ، فقد تضمن تدقيقنا اداء الإجراءات المصممة للرد على تقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها ، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه ، توفر أساساً لرأينا حول التدقيق على البيانات المالية الموحدة المرفقة.

وتخلص أمور التدقيق الهامة والتي تم تحديدها في التدقيق على النحو التالي

#### كيف عالج تدقيقنا مسائل التدقيق الرئيسية

#### أمور التدقيق الرئيسية

##### تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمنشآت والمعدات

بلغت القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2020 بالتوالي للاستثمارات العقارية والأراضي المرجحة في الممتلكات والمنشآت والمعدات ، 2.066 مليار درهم و 828.41 مليون درهم. خلال العام بلغت مكاسب و (خسائر) القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية والأراضي المرجحة في الممتلكات والمنشآت والمعدات المسجلة على التوالي 36.15 مليون درهم و (99.42 مليون درهم). تحتاج الإداراة حكماً هاماً لتحديد القيمة العادلة للاستثمار العقاري. لقد كان هناك تغيير جوهري في الأحكام المتعلقة بتحقيق بعض العقارات التي يتم تقييمها الآن على أساس نهج الدخل الذي تم تقييمه مسبقاً باستخدام طريقة مقارنة السوق. اتفقنا؛ لقد حدّدنا تقييم الاستثمار العقاري على أنه يمثل أمر تدقيق رئيسي نظرًا لأهمية الرصيد في البيانات المالية ككل ، جنباً إلى جنب مع الحكم المرتبط بتحديد القيمة العادلة.

تتضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة فئات مختلفة من العقارات. تستخدم المجموعة مثنين مستقلين (باستثناء كابيتال مول) لتحديد القيمة العادلة سنويًا لجميع العقارات المحافظ عليها في هذه الفئات.

##### الاعتراف بالإيرادات في التطوير العقاري و المبيعات و تقييم الذمم المدينية غير المفتوحة

الاعتراف بالإيرادات في التطوير العقاري والمبيعات وتقييم الذمم المدينية التي لم يصدر بها فواتير ينطوي على أحكام هامة واستخدام التقييرات. تقوم المجموعة بتحقيق كل عقد من عقودها مع العملاء ، سواء للاعتراف بالإيرادات بمروor الوقت أو في وقت معين بناءً على النظر فيما إذا كانت المجموعة قد أنشأت أصلًا عقارياً بدون استخدام بديل وما إذا كان للمجموعة حق واجب التنفيذ في السداد للأداء المنجز في أي وقت خلال مدة العقد.

- قمنا بتحقيق مؤهلات وكفاءات المثنين الخارجيين وقراءة شروط مشاركة المثنين مع المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعاتهم أو تحد من نطاق عملهم.

- قمنا بتحقيق نهجية التقييم المستخدمة من قبل مثنين العقارات الخارجي بناءً على معرفتنا بقيم العقارات الأخرى لأنواع من العقارات المماثلة والمدرجة. لقد تحققنا من صحة الأساس لتغيير الأحكام المتعلقة بنهج الدخل من خلال إجراء اختبار العينة على اتفاقيات عقود الإيجار المبرمة لهذه العقارات.

- لقد ناقشنا التقييمات مع مثنين عقارات خارجي من خلال جلسة خاصة و منفصلة و كذلك معرفة التحديات الرئيسية المعتدلة في التقييمات ، بما في ذلك تلك المتعلقة بأسعار البيع والإيجارات السوقية ومعدلات الرسمية ، وذلك بمقارنتها بالمعدلات التاريخية وبيانات السوق المتاحة ، مع الأخذ بعين الاعتبار طريقة المقارنة.

- لقد قمنا بمراجعة عينة من عقود التطوير العقاري مع العملاء وبيعها وتقدير تدقيق الإدارة للالتزامات الأداء وتحديد ما إذا كان سيتم الاعتراف بالإيرادات بمروor الوقت أو في وقت معين.
- قمنا بتحقيق مدى الوفاء بالالتزامات الأداء على عينات محددة من عقود العملاء. بالنسبة للتغيير في الاعتراف بالإيرادات لبيع الأرض ، لاحظنا أن مقابل الأرض مخصص بشكل منفصل عن إجمالي سعر المعاملة مع استثناء شروط ادراج الإيرادات.

وتلخص أمور التدقيق الهامة والتي تم تحديدها في التدقيق على النحو التالي

#### **كيف عالج تدقيقنا مسائل التدقيق الرئيسية**

- لقد قمنا ببعض موازنات تكلفة المشروع المعتمدة لمشاريع التصوير العقاري الجارية والهامة ، وراجعنا نسب إنجاز المشاريع في ضوء التكاليف المتذبذبة وقمنا أيضاً بمراجعة الفواتير، على أساس العينة، لإثبات التكاليف المتذبذبة.
- لقد قمنا بتقييم مدى كفاية تقييم العائدات غير المفتوحة على مشاريع التطوير المنجزة وكذلك المشاريع الجارية
- إضافة إلى ذلك ، قمنا بتقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة فيما يتعلق بالإيرادات غير المفتوحة والمخاطر ذات الصلة مثل مخاطر الائتمان في إيضاح البيانات المالية الموحدة.

عند الاعتراف بالإيرادات بموروث الوقت ، تقوم المجموعة بتقييم إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية المطلوبة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد وتعترف بالإيرادات المناسبة إلى حد الوفاء بالالتزامات الأداء كما في نهاية فترة التقرير.

#### **مبدأ الاستمرارية**

تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية. كان تقييم الإدارة ما إذا كانت المجموعة ستكون قادرة على الاستمرار في تلبية متطلبات رأس المال العامل والتزامات المشروع مهمة لا فرقاً في الاستمرارية. استند هذا التقييم إلى حد كبير إلى توافر التمويل الكافي من خلال ترتيبات التمويل واسترداد المستحقات في الوقت المناسب

#### **خسارة الائتمان المتوقعة**

لقد حصلنا على تقييم محدد من الإدارة فيما يتعلق بالتعراضات المالية الفردية ، وقمنا بتقييم وتحدي الافتراضات المستخدمة من قبل الإدارة ؛ لقد قمنا بمراجعة التأثير على خسائر الائتمان المتوقعة على حساب COVID-19 مع التركيز بشكل خاص على إعادة تقييم أوزان الاقتصاد الكلي ، وتأثير الضغوط المالية على الصناعات المختلفة ، والنظر في تدابير الدعم الحكومية ؛

ومنها بتسوية إجمالي أرقام الخسائر الائتمانية المتوقعة مع البيانات المالية الموحدة وقمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة

طبقت الإدارة أيضاً مستوى كبير من الأحكام في المجالات المذكورة أعلاه في تحديد تأثير وباء كورونا COVID-19 على مخصصات خسائر الائتمان من خلال النظر في تحليل المعلومات ، بما في ذلك المتغيرات المستخدمة في سينarioهات الاقتصاد الكلي والأوزان المرتبطة بها وتأثير تدابير الدعم الحكومي

بسبب ذاتية النسبة التي تتطوي عليها عملية التقدير لتحديد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة و وباء كورونا المستمر COVID-19 الذي يضيف إلى مزيد من عدم اليقين في التقدير والأهمية النسبية لأرصدة العملاء واستخدام المعرفة المتخصصة والمدى العام للجهد المبذول في التنفيذ ، وقد تم تحديد ذلك على أنه أمر تدقيق رئيسي (إيضاح 34).

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهي  
 شركة منازل العقارية - ش.م.خ. (تتمة)  
 تقرير حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

**المعلومات الأخرى**

الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى و التي تتضمن المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة ، بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها . لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات لدينا، و توقع الحصول على الأقسام المتبقية من التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مدقق الحسابات لدينا.

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

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه، ومن خلال تلك القراءة الاخذ في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكلٍ جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها خلال التدقيق أو فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء جوهريه. وفي حال أنه نوصلنا إلى استنتاج بوجود أخطاء جوهريه في تلك المعلومات الأخرى، فإنه يتطلب منا الإبلاغ عن ذلك. وليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

**تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى**

كما نشير أيضاً أنه وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم 2 لعام 2015 (بصيغته المعدلة) ، فإننا نفيد بما يلي:

- (1) لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.
- (2) تم إعداد البيانات المالية الموحدة وتوافقها ، من جميع النواحي الجوهرية ، مع الأحكام المعمول بها في القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم 2 لعام 2015 و النظام الأساسي للمجموعة؛
- (3) تحفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (4) تتفق المعلومات المالية الموحدة الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة مع السجلات والدفاتر المحاسبية للمجموعة؛
- (5) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم تقم المجموعة بالشراء أو الاستثمار في أي أسهم أو أوراق مالية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020؛
- (6) يعكس الإيضاح 24 الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي أجريت بموجبها ؛ و
- (7) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يستتر عى انتباها ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، أي من الأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 في دولة الإمارات العربية المتحدة أو النظام الأساسي للشركة من شأنهما التأثير بشكل جوهري على أنشطتها أو على مركزها المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2020.



اش ال بي هامت محاسنون قانونيون  
 موقعه من فيجاي أناند - شريك

دبي

مارس 17, 2021

## شركة منازل ش.م.خ.

بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

<i><b>2019</b></i> ألف درهم	<i><b>2020</b></i> ألف درهم	إيضاحات	
946,848	<b>787,299</b>	5	إيرادات
(481,863)	<b>(627,692)</b>	5	تكلفة الإيرادات
464,985	<b>159,607</b>		إجمالي الربح
38,247	<b>36,148</b>	14	التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية،
-	<b>52,311</b>	12	عكس انخفاض قيمة في أعمال التطوير قيد التنفيذ
(108,713)	<b>(118,474)</b>		مخصصات الخسارة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9
(76,483)	<b>(64,275)</b>	6	تكاليف التمويل
(59,047)	<b>(45,816)</b>	7.1	مصاريف عمومية وإدارية
(433)	<b>(174)</b>	7.2	مصاريف بيع وتسويق
(18,000)	-	24	أتعاب لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة
70	<b>3,180</b>		إيرادات أخرى
240,626	<b>22,507</b>		ربح السنة
			العائد إلى:
240,626	<b>22,507</b>		ملاك الشركة الأم
-	-		الحقوق الغير مسيطرة
240,626	<b>22,507</b>		عائد السهم الواحد
0.093	<b>0.009</b>	23	العائد الأساسي والمخفض على السهم (باليوم للسهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

## شركة منازل ش.م.خ.

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	إيضاح
------------------	------------------	-------

240,626	22,507	الربح للسنة
---------	--------	-------------

-	-	العناصر التي لا يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً للربح أو الخسارة
---	---	--

159,788	( 99,419)	الربح (الخسارة) من إعادة تقييم ممتلكات وألات ومعدات
---------	-----------	---

(14,734)	<u>( 8,571)</u>	العناصر المراد إعادة تصنيفها لاحقاً للربح أو الخسارة :
----------	-----------------	--

145,054	<u>(107,990)</u>	ربح / (خسارة) تحوطات التدفقات النقدية - التزام التحوط
---------	------------------	---

385,680	(85,483)	الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للسنة
---------	----------	--------------------------------------

385,680	(85,483)	اجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للسنة
---------	----------	---------------------------------------

العائد إلى:

ملاك الشركة الأم

الحقوق غير المسيطرة

385,680	(85,483)
---------	----------

-	-
---	---

385,680	(85,483)
---------	----------

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

**شركة منازل ش.م.خ.**

بيان المركز المالي الموحد

في 31 ديسمبر 2020

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	الإيضاحات	الموجودات
71,691	<b>55,575</b>	8	أرصدة لدى البنك ونقد
1,882,352	<b>1,938,721</b>	9	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
5,902	-	10	عقارات محتفظ بها للبيع
-	-	11	الاستثمارات المعجلة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
31,113	<b>18,421</b>	27	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
182,759	<b>181,447</b>	12	أعمال التطوير قيد التنفيذ
455,820	<b>455,820</b>	13	تکاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد، صافي
2,028,961	<b>2,066,158</b>	14	استثمارات عقارية
1,210,966	<b>1,101,063</b>	15	ممتلكات وألات ومعدات
<b>5,869,564</b>	<b>5,817,205</b>		اجمالي الموجودات
 <b>حقوق المساهمين والمطلوبات</b>			
<b>حقوق المساهمين العائنة لملوك الشركة الأم</b>			
2,600,000	<b>2,600,000</b>	16	رأس المال
<b>721,441</b>	<b>634,781</b>	17	احتياطيات
3,321,441	<b>3,234,781</b>		
<b>(1,177)</b>	-		<b>الحقوق غير المسيطرة</b>
3,320,264	<b>3,234,781</b>		اجمالي حقوق المساهمين
<b>المطلوبات</b>			
966,898	<b>1,116,197</b>	20	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
14,734	<b>23,305</b>	26	الأدوات المالية المشتقة
48,139	-		احتياطيات
31,113	<b>18,421</b>	27	التزامات الإيجار
1,464,635	<b>1,404,259</b>	21	قرضون بنكية
16,575	<b>14,248</b>		مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
<b>7,206</b>	<b>5,994</b>	22	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
<b>2,549,300</b>	<b>2,582,424</b>		اجمالي المطلوبات
<b>5,869,564</b>	<b>5,817,205</b>		اجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

شكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل ش.م.خ.

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الاحتياطيات												
إجمالي حقوق المساهمين	الحقوق غير المسيطرة	الإجمالي	إجمالي الاحتياطات	احتياطي التحوط	محتجزة/(خسائر)	أرباح بالاستحواذ على	الفائض من الاعتياد	التغيرات المتراكمة في القيمة	احتياطي العادلة للممتلكات والألات والمعدات	احتياطي للاستثمارات	رأس المال	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
2,934,584	(1,177)	2,935,761	335,761	-	69,974	(153,343)	232,957	(75,958)	262,131	2,600,000		الرصيد في 31 ديسمبر 2018
240,626	-	240,626	240,626	-	240,626	-	-	-	-	-	-	الربح للسنة
159,788	-	159,788	159,788	-	-	-	159,788	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(14,734)	-	(14,734)	(14,734)	(14,734)	-	-	-	-	-	-	-	حركة القيمة العادلة لأنواع التحوط
385,680	-	385,680	385,680	(14,734)	240,626	-	159,788	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
					(24,063)	-	-	-	24,063	-	-	تحويلات إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح)
												(17)
<u>3,320,264</u>	<u>(1,177)</u>	<u>3,321,441</u>	<u>721,441</u>	<u>(14,734)</u>	<u>286,537</u>	<u>(153,343)</u>	<u>392,745</u>	<u>(75,958)</u>	<u>286,194</u>	<u>2,600,000</u>		الرصيد في 31 ديسمبر 2019
22,507	-	22,507	22,507	-	22,507	-	-	-	-	-	-	الربح للسنة
(99,419)	-	(99,419)	(99,419)	-	-	(99,419)	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(8,571)	=	(8,571)	(8,571)	(8,571)	=	=	=	=	=	=	=	حركة القيمة العادلة لأنواع التحوط
(85,483)	-	(85,483)	(85,483)	(8,571)	22,507	-	(99,419)	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
												تحويلات إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح)
									2,251	-	-	(17)
-	1,177	(1,177)	(1,177)	-	(2,251)	-	-	-	-	2,251	-	تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة
<u>3,234,781</u>	<u>=</u>	<u>3,234,781</u>	<u>634,781</u>	<u>(23,305)</u>	<u>305,616</u>	<u>(153,343)</u>	<u>293,326</u>	<u>(75,958)</u>	<u>288,445</u>	<u>2,600,000</u>		الرصيد في 31 ديسمبر 2020

شكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

<b>2019</b> ألف درهم	<b>2020</b> ألف درهم	إيضاحات	
<b>الأنشطة التشغيلية</b>			
240,626	22,507		ربح للسنة
			تعديلات :-
10,203	11,262	15	استهلاك وانخفاض في قيمة ممتلكات، آلات ومعدات
(38,247)	(36,148)	14	التغيرات في القيم العادلة لاستثمارات عقارية، صافي
-	(52,311)	12	عكس الانخفاض في القيمة
108,713	118,474		مخصصات خسائر
76,483	64,275	6	تكاليف تمويل
<u>1,492</u>	<u>1,111</u>	20	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
399,270	129,170		صافي التدفقات النقدية من العمليات
			التغيرات في رأس المال العامل:
98,853	59,525	12	أعمال تطوير قيد التنفيذ
(437,493)	(174,843)	9	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
(6,239)	(48,139)		احتياطات
(17,739)	149,300	20	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
<u>(1,880)</u>	<u>(2,327)</u>		مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
34,772	112,686		النقد المتولد من الأنشطة التشغيلية
<u>(180)</u>	<u>(2,323)</u>	22	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
34,592	110,363		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
<b>الأنشطة الاستثمارية</b>			
(374)	(779)	15	إضافات في ممتلكات الآلات والمعدات
(2,128)	(1,049)	14	إضافات ( استبعادات ) من الاستثمارات العقارية
<u>(2,502)</u>	<u>(1,828)</u>		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
<b>الأنشطة التمويلية</b>			
(76,483)	(64,275)	6	تكاليف تمويل مدفوعة، صافي
244,734	-	21	متحصلات من قروض بنكية
<u>(275,080)</u>	<u>(60,376)</u>	21	تسديد قروض بنكية
(106,829)	(124,651)		صافي النقد المستخدم في من الأنشطة التمويلية
(74,739)	(16,116)		صافي النقص في النقد وما يعادله
<u>145,405</u>	<u>70,666</u>		النقد وما يعادله النقد في بداية السنة
<u>70,666</u>	<u>54,550</u>	8	النقد وما يعادله النقد في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

## 1 معلومات عن الشركة

- شركة منازل ش.م.خ. – شركة مساهمة خاصة ("الشركة" أو "الشركة الأم") المعروفة سابقاً باسم منازل العقارية ش.م.خ تأسست بتاريخ 12 إبريل 2006 كشركة مساهمة خاصة وتم تسجيلها بتاريخ 13 مايو 2006. لقد تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل ش.م.خ. ابتداءً من 23 يوليو 2019 وما بعده.
- تعمل الشركة وشركاتها التابعة (بشار إليها معاً "المجموعة") بصفة أساسية في أعمال العقارات المتواقة مع الشريعة الإسلامية والتي تشمل تطوير العقارات وبيعها والاستثمارات العقارية والمقاولات وإدارة العقارات والخدمات ذات العلاقة. إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. 33322، أبوظبي.
- تم اعتماد إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ 17 مارس 2021.
- تتضمن هذه البيانات المالية الموحدة البيانات ما يلي
- البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر من 2020 المذكورة في الإيضاح 1.1 ؛ و
  - بيان الدخل الشامل الموحد ، بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد ، بيان التدفقات النقدية الموحد وملحوظات على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 للشركة الأم وشركاتها التابعة المذكورة في الإيضاح 1.1.
  - تتضمن معلومات المقارنة المالية ما يلي :
  - بيان موحد للمركز المالي للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2019 المذكورة في الإيضاح 1.1.
  - بيان الدخل الشامل الموحد ، بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد ، بيان التدفقات النقدية الموحد وملحوظات على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 للشركة الأم وشركاتها التابعة المذكورة في الإيضاح 1.1.

## 1.1 تفاصيل الشركات التابعة للشركة هي كالتالي:

اسم الشركات التابعة	نسبة الملكية 2019 2020	نسبة حق التصويت 2019 2020	مكان التأسيس والعمليات	النشاط الأساسي	
				2019	2020
شركة منازل العالمية كابيتال ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية	
شركة منازل العالمية كابيتال - الأردن ذ.م.م.	%100	%100	الأردن	الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية	
شركة منازل العالمية كابيتال المحدودة - المملكة العربية السعودية	%100	%100	المملكة العربية السعودية	شراء وتطوير العقارات لإعادة بيعها وتأجيرها	
شركة تطوير كابيتال ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	إدارة العقارات وخدمات الوساطة	
ديونز فيليج ذ.م.م. *	%99	%99	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتطوير وبيع العقارات	
منازل التخصيصية لإدارة العقارات ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات	
سينساس العالمية ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	إدارة خدمات المرافق	
الريف للتبريد ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	قطاع التبريد	
كابيتال للتبريد ذ.م.م	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	قطاع التبريد	
كابيتال مول ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الإدارية	
الريف كابيتال العقارية ذ.م.م	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	استثمارات في عقارات ومشاريع تجارية	
ميرزاپ كيمونتي التطوير العقاري ذ.م.م	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	استثمارات في عقارات ومشاريع تجارية	
ذا بورتال باريسيل سيرفيسيز ذ.م.م	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات أمن وحراسة عامة	
ذا بورتال باريسيل سيرفيسيز ذ.م.م	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات توصيل المستندات	

1. معلومات عن الشركة (تتمة)

1.1 تفاصيل الشركات التابعة للشركة (تتمة)

\* تتبع حصة الـ 1% من حقوق الأقلية في ديونز فيليج ذ.م.م. الحصول على 40% من أرباح ديونز فيليج ذ.م.م. في حالة الخسارة تتحمل الشركة 99% من الخسائر. أسهم شركة تطوير كابيتال ذ.م.م. مسجلة باسم الاثنين من أعضاء مجلس إدارة الشركة، حيث قاموا برهن كافة حقوقهم في هذه الأسهم لصالح الشركة وقاموا بتفويض الشركة بكافة الحقوق والالتزامات المتعلقة بهذه الحقوق. يعتبر التوكيل غير قابل للنفاذ ما لم يتفق على خلاف ذلك كتابةً من قبل مجلس إدارة الشركة. لم تقم الإدارة بتوجيد بعض الشركات التابعة وهي منازل للرعاية الصحية ذ.م.م ، ومنازل الدولية للمقاولات العامة ، ومنازل مولز ذ.م.م ، والذي أوتلت كابيتال مول ذ.م.م

2. تبني المعايير الدولية الجديدة و المنقحة و التفسيرات ذات الصلة

2.1 المعايير و التفسيرات السارية في السنة الحالية والتي تم تبنيها مبكرًا

المفعول	سارياً	البداية
للفترات السنوية التي		
	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 و معيار المحاسبة الدولي 8 تعريف المادة	1 يناير 2020
	تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 3 تعريف الأعمال	1 يناير 2020
	تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 7 و 9 و معيار المحاسبة الدولي 39 الإصلاح القياسي لسعر الفائدة	1 يناير 2020
	الإطار المفاهيمي المنقح للتقارير المالية	1 يناير 2020
	تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 Covid 19 الامتيازات الإيجارية ذات الصلة	1 يونيو 2020

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 و معيار المحاسبة الدولي 8 تعريف المواد

توفر هذه التعديلات تعريفاً جديداً للمادة التي تنص على أن "المعلومات جوهرية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر الحذف أو التحريف أو التعديل على القرارات التي يتتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية للأغراض العامة بناءً على تلك البيانات المالية ، والتي توفر معلومات مالية حول كيان إبلاغ محدد ." توضح التعديلات أن الأهمية النسبية ستعتمد على طبيعة أو حجم المعلومات ، سواء بشكل فردي أو مع معلومات أخرى ، في سياق البيانات المالية. بعد التحريف في المعلومات أمرًا جوهريًا إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر على القرارات التي يتتخذها المستخدمون الأساسيون. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية في التقرير.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 تعريف الأعمال

يوضح التعديل الذي أدخل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 3 مجموعات الأعمال، أنه لكي يتم اعتباره عملاً ، يجب أن يتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والأصول ، كحد أدنى ، مدخلات وعملية جوهرية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء المخرجات. علاوة على ذلك ، فإنه يوضح أن الأعمال يمكن أن توجد دون تضمين جميع المدخلات والعمليات الازمة لإنشاء المخرجات. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية في التقرير.

تعديلات على معايير التقارير المالية الدولية 7 و 9 و معيار المحاسبة الدولي 39 قياس سعر الفائدة

توفر التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 و معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: يوفر الاعتراف والقياس عدداً من التخفيقات ، والتي تطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بإصلاح قياس سعر الفائدة . تتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى عدم تأكيد من توقيت و / أو مبلغ التدفقات النقدية المعيارية للبدل المغطى أو أداة التحوط.

ليس لهذه التعديلات أي تأثير على هذه البيانات المالية حيث أن الفرع ليس لديه أي علاقات تحوط بشأن أسعار الفائدة

الإطار المفاهيمي المنقح للتقارير المالية

الإطار المفاهيمي ليس معياراً ، ولا تتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات في أي معيار. الغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في تطوير المعايير ، ومساعدة المعدين على تطوير سياسات محاسبية متقدمة في حالة عدم وجود معيار قابل للتطبيق ومساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها. سيؤثر هذا على الكيانات التي طورت سياساتها المحاسبية بناءً على الإطار المفاهيمي. يتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعريفات المختلفة ومعايير الاعتراف بالأصول والخصوص ويوضح بعض المفاهيم الهامة. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية في التقرير.

تبني المعايير الدولية الجديدة والمعدلة لإعداد التقارير المالية و التفسيرات ذات الصلة (تنمية)

2.1 المعايير والتفسيرات الفعالة للسنة الحالية و المتبناه مبكراً (تنمية)

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 كوفيد 19 امتيازات الإيجار ذات الصلة

تبنت المجموعة في وقت مبكر هذا المعيار مع التطبيق الأولي في 01 يناير 2020. في 28 مايو 2020 ، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات إيجار متعلقة

بـ - Covid-19 تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار، حيث توفر التعديلات إفاء للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي

لإعداد التقارير المالية رقم 16 بشأن محاسبة تعديل عقد الإيجار لامتيازات الإيجار الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء Covid-19

وللأغراض العملية ، قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المرتبط بـ Covid-19 من المؤجر بعد تعديلاً لعقد الإيجار. يقوم المستأجر الذي يقوم بإجراء

هذا الاختيار بالحسابات لأي تغيير في مدفو عات الإيجار ناتج عن امتياز الإيجار المرتبط بـ Covid-19 بنفس الطريقة التي يفسر بها التغيير بموجب المعيار الدولي

لإعداد التقارير المالية رقم 16 ، إذا لم يكن التغيير تعديلاً لعقد الإيجار

2.2 المعايير الدولية الجديدة والمنقحة لإعداد التقارير المالية ، صادرة لكنها غير فعالة بعد ولم يتم اعتمادها مبكراً

تم اصدار المعايير والتعدلات والتفسيرات التالية قبل 31 ديسمبر 2020 ولكن لم يتم تطبيقها في هذه البيانات المالية لأن التواريخ الفعلية لتطبيقها هي لفترات مستقبلية.

يتم حالياً تقييم تأثير تطبيق المعايير التالية من قبل الإداره. ومن المتوقع أن يتم اعتمادها في الفترات المحاسبية ذات الصلة وستكون لها تأثير فقط على الإيضاحات ضمن

البيانات المالية.

### سارية المفعول لفترات السنوية التي تبدأ

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 إشارة إلى الإطار المفاهيمي

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16 الممتلكات والآلات والمعدات: العادات قبل الاستخدام المقصود

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 37 العقود المرهقة - تكاليف تنفيذ العقد

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 1: اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة - شركة تابعة كأول مرة

يتم تبنيها في

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية - الرسوم في اختبار "10%" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

معايير المحاسبة الدولي رقم 41 محاسبة النشاط الزراعي - الضرائب في قياسات القيمة العادلة

المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 و معيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر مؤجل إلى أجل غير مسمى وشركته الرملية أو المشروع المشترك

### 3 أسس العرض التقديمي والسياسات المحاسبية الهامة

#### 3.1 بيان الامتنال

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ("IFRS") ، والمبادئ العامة للشريعة على النحو الذي تحدده هيئة القوى والرقابة الشرعية للمجموعة وكذلك القانون الاتحادي رقم 2 لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية. تم تطبيق السياسات المحاسبية بشكل ثابت بخلاف التغيرات نتيجة لتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة المذكورة في إيضاح 2.4 حول البيانات المالية الموحدة.

صدر المرسوم بقانون اتحادي رقم 26 لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية ، في 27 سبتمبر 2020 ، ودخلت التعديلات حيز التنفيذ في 2 يناير 2021. عملية مراجعة الأحكام الجديدة وسيتم تطبيق متطلباتها في موعد لا يتجاوز سنة واحدة من تاريخ دخول التعديلات حيز التنفيذ.

#### 3.2 أساس القياس

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ، باستثناء المشتقات في الأدوات المالية والعقارات الاستثمارية والأراضي المدرجة في الممتلكات والمنشآت والمعدات ، والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة. تستند التكلفة التاريخية عموماً إلى القيمة العادلة للمقابل المدفوع في تبادل السلع والخدمات. القيمة العادلة هي السعر الذي يتم استلامه لبيع الأصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس ، بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن ملاحظته مباشرة أو تقييمه باستخدام تقنية تقييم أخرى.

فيما يتعلق بتقدير القيمة العادلة للأصل أو الالتزام ، تأخذ المجموعة في الاعتبار خصائص الأصل أو الالتزام إذا أخذ المشاركون في السوق تلك الخصائص في الاعتبار عند تسجيل الأصل أو الالتزام في تاريخ القياس.

**3.3 العملة الوظيفية وعملة العرض**

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة ، ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية الموحدة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها المجموعة ("العملة الوظيفية"). تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي ، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة. تم تقرير جميع القيم إلى أقرب ألف مل مذكور خلاف ذلك.

**3.4 أساس التوحيد**

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية لشركة منازل ش.م.خ. (الشركة الأم) و الكيانات التي تسيطر عليها الشركة الأم. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة الأم :

- لديها سيطرة على الجهة المستثمر فيها
- القرض، أو الحق في عوائد مقاولة ناجمة عن تعاملها مع الجهة المستثمر فيها؛ و
- المقدرة على استخدام سيطرتها على الجهة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

يتم توحيد الشركات التابعة من تاريخ الاستحواذ ، وهو التاريخ الذي تحصل فيه الشركة الأم على السيطرة ، ويستمر توحيدها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه هذه السيطرة . تقوم الشركة الأم باعادة تقييم ما إذا كانت تتحكم في شركة مستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على عصর أو أكثر من عناصر التحكم الثلاثة المذكورة أعلاه.

عندما يكون لدى الشركة الأم أقل من أغلبية حقوق التصويت للشركة المستثمر فيها ، فإنها تتمتع بالسلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القراءة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالشركة المستثمر فيها من جانب واحد. تأخذ الشركة الأم في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كانت حقوق التصويت للشركة الأم في شركة مستثمر فيها كافية أم لا لمنحها السلطة ، بما في ذلك:

- حجم حيازة الشركة الأم لحقوق التصويت بالنسبة لحجم وتشتت ممتلكات أصحاب الأصوات الآخرين ؛
- حقوق التصويت المحتملة التي تحفظ بها الشركة الأم ، أو أصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى ؛
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى ؛ و
- أي حقائق وظروف إضافية تشير إلى أن الشركة الأم لديها ، أو ليس لديها ، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند الحاجة إلى اتخاذ القرارات ، بما في ذلك انماط التصويت في اجتماع المساهمين السابق.

عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على شركة تابعة ، فإنها:

- تستبعد الأصول (بما في ذلك الشهرة) والتزامات الشركة التابعة ؛
- تستبعد القيمة الدفترية لأي حصة غير مسيطرة ؛
- تستبعد فروق ترجمة العملات التراكمية المسجلة في حقوق الملكية ؛
- ادراج القيمة العادلة للمقابل المستلم ؛
- ادراج القيمة العادلة لأي استثمار محتجز ؛
- ادراج أي فائض أو عجز في بيان الدخل الشامل الموحد ؛
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من المكونات المعترف بها سابقًا في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح والخسائر أو الأرباح المحتجزة ، حسب

الاقتضاء

عند الضرورة ، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لمواهنة سياساتها المحاسبية مع تلك المطبقة على مستوى المجموعة.

**3.4.1 عمليات الاستبعاد عند التوحيد**

يتم حذف المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات من المعاملات بين الكيانات. يتم أيضًا استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين الكيانات المعترف بها في الأصول. يتم إعداد البيانات المالية الموحدة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المالية. يتم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة لضمان الاتساق مع السياسات المتتبعة من قبل المجموعة.

**3.5 الاعتراف بالإيرادات**

الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات وعقود البناء

تعرف المجموعة بالإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار الدولي للتقارير المالية 15:

الخطوة رقم 1: تحديد العقد/ العقود مع العميل: يعرف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير التي يجب استيفائها لكل عقد.

الخطوة رقم 2: تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل سلعة أو خدمة للعميل، الخطوة رقم 3: تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم الالتزام بها للعميل، باستثناء المبالغ المحصلة وبالتالي عن أطراف ثالثة.

الاعتراف بالإيرادات (تنمية)

3.5

الخطوة رقم 4: تخصيص سعر المعاملة لالتزام الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يعكس قيمة الاعتبارات التي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل استيفاء كل التزام أداء.

الخطوة رقم 5: إدراج الإيرادات عندما (أو كلما) تستوفي المجموعة التزام الأداء.

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

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

(ب) ينشئ أداء المجموعة أو يعزز أصل يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء الأصل أو تعزيزه.

(ج) يستلم العميل ويستملك المنافع التي يوفرها أداء المجموعة في وقت متزامن، بمجرد قيام المجموعة بادانها.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لم تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء. عندما تفي المجموعة بالالتزام الأداء من خلال تسليم البضائع أو الخدمات المتهمن بها ، فإنها تنشئ أصولاً قائمة على العقد بناءً على مبلغ المقابل المكتسب من خلال الأداء . عندما يتتجاوز مبلغ المقابل المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها ، فإن هذا يؤدي إلى التزام عقد.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للاعتبار المستلم أو المدين، مع الأخذ بالاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضريبة والرسوم. تقوم المجموعة بتنقييم اتفاقيات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة مورد رئيسي أو كوكيل.

يتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وأن الإيرادات والتکالیف، إذا كان ذلك ممکناً، يمكن قیاسها بشكل موثوق.

الإيرادات من المخزون العقاري/أراضي

تقوم المجموعة بإيرام عقود مع عملاء لغرض بيع عقار مكتمل أو قيد التطوير.

- المخزون العقاري المكتمل

يشكل بيع العقار المكتمل التزام أداء واحد، وتحدد المجموعة بأنه تم الإفاءة به في وقت محدد عند تحويل السيطرة. بالنسبة لتبادل العقود غير المشروط، يحدث ذلك بشكل عام عند توقيع اتفاقية البيع والشراء مع العميل وتحويل السيطرة لاستخدام الأصل. بالنسبة للتبالات المشروطة، يحدث هذا عموماً عند استيفاء جميع الشروط المهمة.

- المخزون العقاري قيد التطوير

تأخذ المجموعة بعين الاعتبار ما إذا كان هناك وعد في العقد تشكل التزامات أداء منفصلة يتوجب تخصيص جزء من سعر المعاملة لها. بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقار قيد التطوير، تكون المجموعة مسؤولة عن الإدارة العامة للمشروع وتقوم بتحديد السلع والخدمات المختلفة التي يتم تقديمها، بما في ذلك أعمال التصميم وشراء المواد وإعداد الموقف وصب الأساسات والتأطير والتجمیص، الأعمال الميكانيکیة والکهربائیة وتركيب الترکیبات (مثل النوافذ والأبواب والخزان وما إلى ذلك) وأعمال التشطيب. تحتسب المجموعة هذه البنود كالتزام أداء منفرداً لأنه يقوم على تقديم خدمة جوهريّة لدمج السلع والخدمات (المدخلات) في العقارات المكتملة (إنتاج مترنک) الذي تعاقد العميل على شراءها.

حددت المجموعة، فيما يتعلق بعقود البيع المنموذجة والأراضي وإنشاء العقارات الخاصة بها، بأن أداءها لا ينشئ أصل باستخدام بديل للمجموعة، وخلصت إلى أنه في جميع الأوقات، بأن لديها حق قابل التنفيذ للسداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. بناءً عليه، يتم تحويل السيطرة بمرور الوقت فيما يتعلق بهذه العقود.

بالنسبة للعقود التي تفي بمعايير الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت ، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات ، بالرجوع إلى التکالیف المتكبدة للوفاء بالالتزام الأداء (على سبيل المثال ، الموارد المستهلكة ، ساعات العمل التي تم إنفاقها ، التکالیف المتكبدة ، الوقت المنقضي أو ساعات الماكينة المستخدمة) بالنسبة لإجمالي المدخلات المتوقعة لإكمال العقار.

الدخل من الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ذات الصلة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 "عقد الإيجار" (إيضاح 3.15.4). تنسف التکالیف الأولیة المباشرة المتكبدة في التفاصيل وترتبط عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

إيرادات من قطاع خدمات التبرير

تتكون الإيرادات من خدمات تبريد المناطق من السعة المتاحة والمخرجات المتغيرة المقدمة للعملاء ويتم الاعتراف بها عند تقديم الخدمات.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلامها.

رسوم الخدمات والنفقات القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم الاعتراف برسوم الخدمة والإيرادات ذات الصلة للخدمات المقدمة للمستأجرين عند تقديم هذه الخدمات.

### 3.6 المصروفات المباشرة

تشمل المصروفات المباشرة مصاريف التشغيل المباشرة المتکبدة في تحقيق الإيرادات. يتم الاعتراف بالمصروفات المباشرة على مدى فترة الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة.

#### 3.7 مخصص مزايا الموظفين

تقوم المجموعة بتوفير مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها من غير مواطني الدولة في تاريخ بيان المركز المالي الموحد وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة رقم 8 لعام 1980 على أساس فترة الخدمة للموظفين وإكمال الحد الأدنى لفترة الخدمة في تاريخ بيان المركز المالي الموحد. ترى الادارة أنه لن يكون هناك فرق كبير لو تم حساب الالتزام على أساس اكتواري حيث من المحتمل أن يكون لتضخم الرواتب ومعدلات الخصم آثار متساوية ومعاكسة تقريباً.

تقوم المجموعة بدفع مساهمات التقاعد والتأمين لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً للقانون الاتحادي رقم (2) لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر في عام 2000.

قامت المجموعة بإعداد مخصص لتنمية الالتزامات التقديرية لاستحقاقات الموظفين في الإجازة السنوية ونذكرة السفر نتيجة للخدمات التي يقدمها الموظفون حتى تاريخ بيان المركز المالي المجمع. يتم تصنيف المخصص المتعلقة بالإجازة السنوية ونذكرة السفر ضمن الدعم الدائنة الأخرى كالالتزامات متداولة

#### 3.8 استثمارات عقارية

تتضمن الاستثمارات العقارية عقارات جاهزة وعقارات تحت الإنشاء أو عقارات معد تطويرها بهدف تحصيل الإيجار أو بهدف الاحتفاظ بها لحين زيادة سعرها السوقية أو كليهما. يتم تصنيف العقار المحظوظ به بحكم عقد إيجار كاستثمار عقاري عند استيفاء تعريف الاستثمار العقاري. يتم قياس الاستثمارات العقارية ميدانياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات. تشمل تكاليف المعاملات تحويل الضرائب والرسوم المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير الأولية والتكاليف المرورية الأخرى لجعل العقار في حالة اللزامه ليكون قادرًا على التشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضًا تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري قائم في الوقت الذي يتم فيه تكيد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الاعتراف.

في أعقاب الاعتراف المبدئي ، يتم إثبات الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة. يتم إدراج المكاسب والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد في الفترة التي تنشأ فيها.

يتم شطب الاستثمار العقاري عند استبعاده أو سحبه نهائياً من الاستخدام ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد أو استبعاد الاستثمارات العقارية في بيان الدخل الموحد في سنة الشطب أو الاستبعاد.

يتم تحديد أرباح وخسائر بيع العقارات الاستثمارية على أنها الفرق بين صافي عائدات البيع والقيمة الدفترية للأصل في البيانات المالية الموحدة السابقة. يتم إجراء التحويل إلى، أو من الاستثمارات العقارية، عندما يكون هناك تغيير في الاستثمار، ويستدل بما يلي:

- بدء إستئلاء المالك، للتحويل من الاستثمار العقاري إلى عقار مستخدم من قبل المالك؛
- بدء التطوير بنية البيع، للتحول من الاستثمار العقاري إلى المخزون؛
- انتهاء إستئلاء المالك، للتحول من العقار المستخدم من قبل المالك إلى الاستثمار العقاري؛ أو
- بدء عقد الإيجار التشغيلي لطرف آخر، للتحول من المخزون إلى استثمار عقاري.

#### 3.9 أعمال التطوير قيد التنفيذ

يتم تصنيف العقارات التي يتم إنشاءها للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها بغرض تأجيرها أو الاحتفاظ بها لحين زيادة سعرها السوقية، كمخزون وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق أيهما أقل.

تتضمن التكلفة:

- حقوق الملك الحر والتأجير للأرض؛
- المبالغ المدفوعة لمقاولين البناء؛
- تكاليف التمويل، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف إعداد الموقع، الرسوم المهنية والخدمات القانونية ورسوم نقل الملكية، ونفقات البناء العامة ومصروفات أخرى ذات علاقة.

إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هي السعر المقرر للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، على أساس أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية ومحضنة القيمة الزمنية للنقد، إذا كانت جوهرية، ناقصاً مصاريف الانجاز و التكاليف المقدرة للبيع.

يتم تحديد تكاليف المخزون المدرجة في بيان الدخل الموحد عند استبعادها بالرجوع إلى التكاليف المحددة و المتکبدة على العقار المباع وتوزيع آية تكاليف غير محددة على أساس الحجم النسبي للعقار المباع.

### 3.10 عقارات محتفظ بها للبيع

يتم تصنيف العقارات التي يتم شراؤها، بهدف بيعها كعقارات محتفظ بها للبيع. يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة الممكн تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن التكلفة؛ تكلفة الأرض، البنية التحتية، البناء، وتكاليف أخرى ذات علاقة، مثل المصاريف المهنية والهندسية المتعلقة بالمشروع، والتي يتم رسملتها عند تنفيذ النشاطات الضرورية بغرض إعداد العقارات للاستخدام المقصود. يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر ناقصاً التكاليف المتوقعة تكبدها عند بيع العقارات.

### 3.11 الممتلكات والآلات والمعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً مخصص الأهلاك المتراكم وأى انخفاض في القيمة، باستثناء الأرض المدرجة ضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ التي تم إدراجها بمبالغ معد تقبيها. وتشمل هذه التكاليف تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والآلات والمعدات عند تكبده تلك التكلفة، في حال استيفاء معايير الاعتراف. يتم إدراج جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الدخل الموحد عند تكبدها.

إن تكلفة الممتلكات والآلات والمعدات تمثل تكلفة الشراء مضافة إليها أي تكاليف متعلقة بالامتلاك.

يتم استهلاك الممتلكات والآلات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة للأصول كما يلي:

مني المكاتب	30 سنة
أثاث وتجهيزات	4 سنوات
تحسين مباني مستأجرة	4 إلى 10 سنوات
أجهزة الحاسوب والبرامج	3 سنوات
معدات مكتبية	4 سنوات
سيارات	4 سنوات
الأراضي	

خلال 2015، تم إعادة تقييم العمر الإنتاجي المقرر لمحطة قطاع التبريد و يتم الآن اهلاك وحدات التبريد باستخدام طريقة القيمة المحفضة بمعدل إهلاك 2.7% إلى 2.8% بعد النظر في القيمة المتبقية.

تمت مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفتره الاستهلاك تتنسق مع النطء المتوقع للاستفادة الاقتصادية من هذه الأصول ، ويتم تعديلاها مستقبلاً ، إذا كان ذلك مناسباً.

يتم شطب القيمة الدفترية للأصل على الفور إلى قيمتها القابلة للاسترداد إذا تجاوزت القيمة الدفترية قيمتها المقدرة القابلة للاسترداد. الصيانة والإصلاحات المتكردة على الأصول يتم معالجتها ضمن المصروفات ، ويتم رسملة وإهلاك التجديدات والتحسينات التي تزيد في عمر الأصل على مدى العمر المتبقى للأصل.

تم تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن التصرف أو عزل بند من الممتلكات والمعدات على أنها الفرق بين عائدات المبيعات والقيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل الموحد.

### 3.12 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة مالية بمراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد ما إذا كان هناك مؤشرات تفيد بتعرض هذه الموجودات إلى خسائر انخفاض القيمة. وفي حال وجود هذه المؤشرات، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة، في حال وجدت. في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل محدد، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يكون من الممكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع أصول الشركات إلى الوحدات الفردية المنتجة للنقد، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد حيث يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى .

### 3.12 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تممة)

عند تقييم القيمة قيد الاستخدام ، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضريبة الذي يعكس تقديرات السوق الحالية لقيمة الرزنة للنقد والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة نصفاً تكاليف الاستبعاد ، يتمأخذ عواملات السوق الحديثة في الاعتبار. إذا لم يكن بالإمكان تحديد مثل هذه العمالة ، فسيتم استخدام نموذج تقدير مناسب. إذا تم تقييم القيمة القابلة للاسترداد للأصل (أو وحدة توليد النقد) على أنها أقل من القيمة الدفترية ، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض قيمة العمليات المستمرة ، بما في ذلك انخفاض قيمة المخزون ، في بيان الدخل الشامل الموحد في فئات المصروفات المتوفقة مع وظيفة الأصل المنخفض القيمة ، باستثناء الموجودات التي أيدت تقييمها سابقاً مع إعادة التقييم إلى الدخل الشامل الآخر. بالنسبة لهذه الموجودات ، يتم إثبات الانخفاض في القيمة في الدخل الشامل الآخر بقيمة قد تساوي المبلغ الناتج من أي إعادة تقييم سابقة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة ، يتم إجراء التقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر ، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل أو وحدة توليد النقد. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة الأخيرة. يكون الانعكاس محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل للاسترداد ، ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ، بعد خصم الاستهلاك ، في حالة عدم وجود خسائر انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات هذا الانعكاس في بيان الدخل الشامل الموحد ما لم يتم إدراج الأصل بقيمة إعادة التقييم ، وفي هذه الحالة ، يتم التعامل مع الانعكاس على أنه زيادة في إعادة التقييم.

### 3.13 العمارات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية الفردية لكل مجموعة كيانات بعملة البيئة الاقتصادية الأساسية التي تعمل فيها المنشأة (عملتها الوظيفية). لعرض البيانات المالية الموحدة ، يتم التعبير عن الناتج والمركز المالي لكل شركة من شركات المجموعة بالدرهم الإماراتي وهو العملة الوظيفية للمجموعة وعملة عرض البيانات المالية الموحدة. عند إعداد البيانات المالية للكيانات الفردية ، يتم الاعتراف بالعمالة التي تتم بعمارات غير العملة الوظيفية للمنشأة (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة في تاريخ العمالة. في نهاية كل فترة تغطير ، يتم إعادة تحويل البنود النقدية بالعمارات الأجنبية بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها من حيث التكلفة التاريخية بعملة أجنبية.

يتم إدراج فروقات تحويل العملات في بيان الدخل الموحد وقت حدوثها فيما عدا:

- فروقات التحويل على العملات الأجنبية المتعلقة بتمويل الأصول قيد الإنشاء بهدف استخدامها في عمليات الإنتاج مستقبلاً، ويتم إدراجها ضمن تكلفة هذه الأصول عندما تكون تعديلات على تكاليف التمويل بعمارات أجنبية؛
- فروقات التحويل الناتجة عن الدخول في عمارات بهدف التحوط من بعض مخاطر العملات الأجنبية وأن تكون متوافقة مع الشريعة الإسلامية؛
- فروقات التحويل المتعلقة بين دول مالية مختلفة أو دائنة لعمارات أجنبية والتي ليس من المحتل أو مخطط لسدادها (وهي تشكل جزء من صافي الاستثمار في العمارات الأجنبية)، والتي يتم الاعتراف بها مبدئياً ضمن بيان الدخل الموحد وإعادة تصنفيها من حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر من بيع أو بيع جزئي لصافي الاستثمار.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالعمارات الأجنبية إلى الدرهم حسب سعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية ويتم تحويل العمارات المتعلقة ببيان الدخل الموحد حسب أسعار الصرف السائدة في تاريخ العمارات. يتم تسجيل فروقات التحويل الناتجة عن التحويلات في الدخل الشامل الآخر. عند استبعاد عملية أجنبية ، يتم الاعتراف ببيان الدخل الشامل الآخر المتعلق بهذه العملية الأجنبية المحددة في بيان الدخل الموحد.

### 3.14 تكلفة التمويل

يتم الاعتراف بتكاليف التمويل كمصروف في الفترة التي يتم فيها استحقاقها.

### 3.15 الإجراءات

في بداية العقد ، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد "أو" يحتوي على عقد إيجار. والعقد أن يكون أو يحتوي على صفة الإيجار إذا انتقل حق السيطرة على استخدام لأصل محدد للمجموعة لفترة في مقابل تعويض مادي. لتقييم ما إذا كان العقد يحمل الحق السيطرة في استخدام الأصل المحدد ، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان:

- ينطوي العقد على استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد هذا صراحة أو ضمنياً ويجب أن يكون متميزاً مادياً أو يمثل بشكل أساسي كل سعة الأصل المتميز فعلياً. إذا كان لدى المورد حق بدل جوهري ، فإن يتم تحديد الأصل.
- للمجموعة الحق في الحصول على جميع المزايا الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام ؛ و
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل. تتمتع المجموعة بهذه الحق عندما يكون لديها حقوق اتخاذ القرار الأكثر صلة بتغيير كيفية استخدام الأصل ولأي غرض. في حالات نادرة حيث يكون القرار بشأن كيفية وسبب الغرض من استخدام الأصل محدوداً ، يكون للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل إذا:
  - ✓ كان للمجموعة الحق في تشغيل الأصل ؛ أو
  - ✓ صممت المجموعة الحق في تشغيل الأصل بطريقة تحدد مسبقاً كيف ولأي غرض سيتم استخدامه.

عند بداية أو عند إعادة تقييم العقد الذي يحتوي على عنصر تأجير ، تقوم المجموعة بتخصيص المقابل في العقد لكل عنصر تأجير بناءً على أسعارها المستقلة النسبية. ومع ذلك ، عندما لا يكون العقد قابلاً للفصل إلى عنصر عقد إيجار وغير إيجار ، فقد اختارت المجموعة عدم فصل المكونات غير المؤجرة والمحاسبة عن مكونات الإيجار وغير الإيجاري كعنصر إيجار واحد.

3.15 الإيجارات (تتمة)

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار على أنها الفترة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار ، إلى جانب كل من:

- (أ) الفترات التي يغطيها خيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار ؛ و  
(ب) الفترات التي يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر على يقين معقول من عدم ممارسة هذا الخيار

عند تقدير ما إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة خيار تمديد عقد الإيجار أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار ، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة التي تخلق حافزاً اقتصادياً للمستأجر لممارسة خيار تمديد عقد الإيجار ، أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار. تقوم المجموعة بمراجعة مدة عقد الإيجار إذا كان هناك تغيير في فترة عقد الإيجار غير القابلة للإلغاء.

3.15.1 حق استخدام الأصول

تعترف المجموعة بأصول حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي تاريخ توفر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس أصول حق الاستخدام بالتكلفة ، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة ، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس لالتزامات الإيجار.

تشمل تكلفة أصول حق الاستخدام مبلغ التزامات الإيجار المعترف بها ، والتکاليف المباشرة الأولية المتكبدة ، بالإضافة إلى تقدير تکاليف تکثیک وإزاله الأصل الأساسي أو لاستعادة الأصل الأساسي أو الموقع الذي يقع فيه و مدفو عات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حواجز إيجار مستأنمة ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة الإيجار.

يتم لاحقاً استهلاك أصول حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر ومدة عقد الإيجار ، أيهما أقصر. يتم تحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة لأصول حق الاستخدام على نفس الأساس المتبع في الممتلكات والآلات والمعدات. أيضًا ، يتم تخفيض أصول حق الاستخدام بشكل دوري عن طريق خسائر انخفاض القيمة ، إن وجدت وتعديلها لبعض قياسات التزام الإيجار.

3.15.2 عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

تنطبق المجموعة إغاءات الإيجار قصير الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل للممتلكات والآلات والمعدات (تلك الإيجارات التي لها مدة إيجار 12 شهراً أو أقل ولا تحتوي على خيار شراء). كما أنه يطبق إغاءات إيجار الأصول منخفضة القيمة على عقود الإيجار التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بمدفو عات الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وإيجار الأصول منخفضة القيمة كمصرفوفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

3.15.3 صافي الاستثمار في التأجير التمويلي

تعترف المجموعة بتأجير وحدات مكتبة من الباطن وتصنيفها على أنها إيجار تمويلي. تعترف المجموعة بال موجودات المؤجرة التمويلية في بيان المركز المالي وتعرضها كنجم مدينة بمبلغ يساوي صافي الاستثمار في عقد الإيجار وهو إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار مخصوصاً بسعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار.

3.15.4 التزامات التأجير

يتم إثبات التزام عقد الإيجار مبنيناً بالقيمة الحالية لمدفو عات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء. يتم خصم مدفو عات الإيجار باستخدام سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار إذا كان من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة. إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة ، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي. بعد الاعتراف المبدئي ، يتم قياس التزام الإيجار:

(أ) زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار ؟

(ب) تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفو عات الإيجار التي تمت ؟ و

(ج) إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات على عقد الإيجار أو لتعكس مدفو عات الإيجار الثابتة الجوهيرية المعدلة..

حيث :

(أ) يوجد تغيير في مدة عقد الإيجار نتيجة لإعادة تقييم اليقين لممارسة خيار التمرير ، أو عدم ممارسة خيار إنهاء كما هو موضح أعلاه ؛ أو

(ب) هناك تغيير في تقييم خيار شراء الأصل الأساسي ، مع مراعاة الأحداث والظروف في عقد خيار الشراء ، تعيد المجموعة قياس التزام الإيجار لتعكس التغيرات في مدفو عات الإيجار عن طريق خصم مدفو عات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المنقح. حدثت المجموعة معدل الخصم المعدل على أنه معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار لقيمة مدة عقد الإيجار ، وهذا إذا كان من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة.

(ت) هناك تغيير في المبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمان القيمة المتبقية ؟ أو

(ث) هناك تغيير في مدفو عات الإيجار المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو معدل يستخدم لتحديد تلك المدفو عات ، بما في ذلك التغيير ليعكس التغيرات في معدلات أسعار الإيجارات بعد مراجعة الإيجارات في السوق. تقوم المجموعة بإعادة قياس التزامات الإيجار عن طريق خصم مدفو عات الإيجار المنقحة باستخدام معدل خصم غير متغير ما لم يكن التغيير في مدفو عات الإيجار ناتجاً عن تغيير في أسعار الفائدة المتغيرة. في هذه الحالة ، تستخدم المجموعة معدل خصم منقح يعكس تغيراً في معدل الفائدة.

3.أسس العرض التقديمي والسياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

3.15 الإيجارات (تنمية)

3.15.4 التزامات التأجير (تنمية)

تقوم المجموعة بإدراج مبلغ إعادة قياس التزامات الإيجار كتعديل لأصل حق الاستخدام، عندما يتم تخفيض القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام إلى الصفر ، ويكون هناك خصم إضافي في قياس التزام الإيجار ، تدرج المجموعة أي مبلغ متبق من إعادة القياس في الربح أو الخسارة.

تقوم المجموعة بحساب تعديل عقد الإيجار منفصل إذا كان كلاهما:

- (أ) أن يزيد التعديل نطاق الإيجار عن طريق إضافة الحق في استخدام واحد أو أكثر من الأصول الأساسية ؛ و
  - (ب) مقابل زيادة الإيجار بمبلغ يتاسب مع السعر المستقل للزيادة في النطاق وأى تعديلات مناسبة على هذا السعر المستقل ليعكس ظروف السياق.
- تعديلات عقد الإيجار التي لم يتم المحاسبة عنها على أنها عقد إيجار منفصل للمجموعة في التاريخ الفعلي لتعديل عقد الإيجار:
- (أ) يخصص المقابل في العقد المعدل ؛
  - (ب) تحدد مدة عقد الإيجار المعدل؛ و
- (ج) إعادة قياس التزام الإيجار بخصم مدفوعات الإيجار المنقحة باستخدام معدل الخصم المعدل.
- يتم تحديد معدل الخصم المعدل على أنه معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار لقيمة مدة الإيجار إذا كان من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة ، أو معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر بالسعر الفعلي للتعديل ، إذا كان معدل الفائدة ضمنياً في عقد الإيجار فلا يمكن تحديده بسهولة..

3.15.4 كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة مؤجرًا لها كعقود إيجار تمويلي أو تشغيلي. عندما تفرض شروط عقد الإيجار إلى حد كبير نقل جميع مخاطر ومتاعبا الملكية إلى المستأجر ، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى على أنها عقود إيجار تشغيلية. يعتمد تحديد ما إذا كان الترتيب أو يحتوي على عقد إيجار على أساس جوهر الترتيب، ويطلب تقييم ما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل أو أصول محددة ، وينقل الترتيب الحق في استخدام الأصل.

عندما تكون المجموعة مؤجرًا وسيطًا ، فإنها تقوم بالمحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. يتم تصفيف عقد الإيجار من الباطن على أنه إيجار تمويلي أو تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي

عندما يشتمل العقد على مكونات الإيجار وغير الإيجار ، تطبق المجموعة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 لتصحيف المقابل بموجب العقد لكل مكون.

**عقد إيجار تمويلي:**

يتم الاعتراف بالبالغ المستحقة من المستأجرين بموجب عقد الإيجار التمويلي كنرم مدينة بقيمة صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. يتم توزيع إيرادات التأجير التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث تعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقد الإيجار بعد التتحقق المبدئي ، تقوم المجموعة بانتظام بمراجعة القيمة المتبقية المقدرة غير المضمونة وتطبق متطلبات انخفاض القيمة وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ، مع الاعتراف بمحض خسائر الائتمان المتوقفة على ذمم الإيجار المدينة.

يتم احتساب دخل التأجير التمويلي بالرجوع إلى إجمالي القيمة الدفترية لذمم الإيجار المدينة ، باستثناء الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية التي يتم احتساب إيرادات الفوائد عليها بالرجوع إلى تكلفتها المطفأة.

**عقد الإيجار التشغيلي**

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ذات الصلة. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتکبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار

### 3.16 الأدوات المالية

يتم الاعتراف بال موجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. كما يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، تضاف تكاليف المعاملات التي تعزى مباشرة إلى اقتناء أو إصدار الأصول المالية والالتزامات المالية إلى أو خصمها من القيمة العادلة للأصول المالية أو الالتزامات المالية ، حسب الاقتضاء ، وذلك عند الاعتراف المبدئي.

تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناء الأصول المالية أو المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في الربح أو الخسارة

#### 3.16.1 الموجودات المالية

يتم إثبات وإلغاء الاعتراف بجميع المشتريات أو المبيعات بالطريقة المعتادة للموجودات المالية على أساس تاريخ المتاجرة عمليات الشراء أو البيع بالطريقة المعتادة هي عمليات شراء أو بيع الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول ضمن الإطار الزمني الذي تحدده اللوائح أو الأعراف في السوق.

يتم قياس جميع الأصول المالية المعترف بها لاحقاً بالكامل إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة ، اعتماداً على تصنيف الموجودات المالية

##### 3.16.2 تصنیف الموجودات المالية

###### الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة:

يتم قياس أدوات الدين التي تستوفي الشروط التالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة:

- الأصل المالي محقوظ به ضمن نموذج الأعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
  - تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تاريخ محددة إلى تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.
- تكون الموجودات المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة من الدعم التجارية المدينة والدعم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والسلف) ، والمستحق من الأطراف ذات العلاقة ، وتكلف البنينة التحتية القابلة للاسترداد والأرصدة لدى البنوك والبنوك.

###### الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أدوات الدين التي تستوفي الشروط التالية يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر :

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال ، يتم تحقيق هدفه من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية ؛
- تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تاريخ محدد إلى تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

###### الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

بشكل افتراضي ، يتم قياس جميع الأصول المالية الأخرى لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة . على الرغم مما سبق ، يجوز للمجموعة إجراء الاختيار / التعيين التالي غير القابل للإلغاء عند الاعتراف الأولي بأصل مالي:

- قد تخترق المجموعة بشكل غير قابل للتضليل عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير محددة.
- قد تخصص المجموعة بشكل غير قابل للتضليل استثمار دين ينبع بالتكلفة المطفأة أو معايير الدخل الشامل الآخر كما تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقل بشكل كبير من عدم التوافق المحاسبي.

ت تكون الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من استثمارات حقوق الملكية المدرجة وغير المدرجة والأدوات المالية المشتقة

### 3. أساس العرض التقديمي والسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

3.16 الأدوات المالية (تتمة)

### 3.16.3 التكلفة المطفأة وطريقة الفائدة الفعلية

طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكالفة المطلوبة لأداة الدين وتحصيص دخل الفائد على مدى الفترة ذات الصلة.

بالنسبة للأدوات المالية بخلاف الموجودات المالية المشتراء أو التي تم إنشاؤها منخفضة القيمة الائتمانية (أي الموجودات التي تعرضت لانخفاضاً ائتمانياً عند الاعتراف المبتدئي) ، فإن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المقوّضات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنفقات المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكليف المعاملة والأقساط أو الخصومات الأخرى) باستثناء خسائر الائتمان المتوقعة ، من خلال العمر المتوقع لأداء الدين ، أو ، عند الاقتضاء ، فترة أقصر إلى إجمالي القيمة الدفترية لأداء الدين على الاعتراف المبتدئي.

التكلفة المطفأة للأصل المالي هي المبلغ الذي يقاس به الأصل المالي عند التحقق المبدئي مطروحاً منه أقساط السداد الرئيسية ، بالإضافة إلى الإطفاء التراكمي باستخدام طريقة الفائدة الفعلية لأي فرق بين المبلغ المبدئي ومتى الاستحقاق ، مع تعديله لأي خسارة مخصصة. إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي هو التكفة المطفأة للأصل المالي، أقل، تعديل، أي، مخصص، خسارة.

يتم الاعتراف بغير ادارات الفوائد باستخدم طريقة الفائدة الفعلية لأدوات الدين المقيدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. بالنسبة للأدوات المالية بخلاف الموجودات المالية المشتراء أو التي تم إنشاؤها منخفضة القيمة الائتمانية ، يتم احتساب دخل الفوائد عن طريق تطبيق معدل الفائدة الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالى ، باستثناء الموجّهات المالية التي، أصيحت لاحقاً ذات قيمة ائتمانية منخفضة.

بالنسبة للموجودات المالية التي أصبحت لاحقًا ذات قيمة ائتمانية منخفضة ، يتم الاعتراف بغير ادات الفوائد عن طريق تطبيق معدل الفائدة الفعلي على التكفة المطفأة للأصل المالي. إذا تحسنت في فترات التقارير اللاحقة ، مخاطر الائتمان على الأداء المالي منخفضة القيمة الائتمانية بحيث لم يعد الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية ، يتم الاعتراف بغير ادات الفوائد عن طريق تطبيق معدل الفائدة الفعلي على احتمال القيمة الدفترية للأصل المالي.

يتم الاعتنى به بادات الفائد في الربح أو الخسارة و يتم تضمينها في بند "دخل التمويل".

### 3.16.4 الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تعرف المجموعة بمخصص خسارة ذي الصلة بخسائر الائتمان المتوقعة في الدم المدينة والذم المدينة الأخرى. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقويم اتعقب التغيرات في مخاطر الائتمان، منذ الاعتراف المدين، للأداة المالية المعنية

تعرف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر للذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى وأرصدة الأطراف ذات الصلة. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على هذه الموجولات المالية بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة في الخسائر الائتمانية للمدينين ، مع تعديلها بالعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقدير كل من الاتجاه الحال . كذلك الاتجاه المتغير للظروف في تلك القيمة التي من مدينة لها ، عند الاقتضاء

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تعرف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر عندما تكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي. ومع ذلك، في حالة عدم زيادة مخاطر الائتمان على الأداء المالي بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي، تقيس المجموعة مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً. يعتمد تقييم ما إذا كان يجب الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر على الزيادات الكبيرة في احتمالية أو مخاطر

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر خسائر الائتمان المتوقعة التي ستتجمّع عن جميع أحداث التخلف عن السداد المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. في المقابل، تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً الجزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع أن ينتج عن أحداث التخلف عن السداد على أداة مالية مثلاً تكون ممكناً في غضون 12 شهراً. إذاً تاربخ التقدير

لا تخضع الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للانخفاض في القسمة

عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان على أداة مالية قد زادت بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي ، تقارن المجموعة مخاطر التخلف عن السداد للأداة المالية كما في تاريخ التقرير مع مخاطر التخلف عن الأداة المالية كما في تاريخ الاعتراف المبدئي. عند إجراء هذا التقييم ، تأخذ المجموعة في الاعتبار كل من المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والقابلة للدعم ، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات التحليلية المتاحة دون تكالفة أو جهد لا لزوم له. تتضمن المعلومات التحليلية التي تم النظر فيها الأفاق المستقبلية للصناعات التي يعمل فيها المدينون للمجموعة ، والتي تم الحصول عليها من تقارير الخبراء الاقتصاديين ، والمنظمات المماثلة الأخرى ، بالإضافة إلى دراسة المصادر الخارجية المختلفة للعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة التي تتعلق بالعمليات الأساسية للمجموعة.

وبالرغم مما سبق ذكره ، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على أداة مالية لن تزداد بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي إذا تم تحديد أن الأداة المالية لديها مخاطر انتقائية منخفضة في تاريخ التقرير. يتم تحديد أن الأداة المالية ذات مخاطر انتقائية منخفضة إذا:

- كانت الأداة المالية ذات مخاطر منخفضة من التخلف عن السداد.

يتمنع المقترض بقدرة قوية على الرفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفق النقدي التعاقدية على المدى القريب.

قد تؤدي التغيرات العكسية في الظروف الاقتصادية التجارية على المدى الطويل ، ولكن ليس بالضرورة ، إلى تقليل قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفقات النقدية التعاقدية

ترافق المجموعة بانتظام فعالية المعايير المستخدمة لتحديد ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان وتقوم براجعتها حسب الاقتضاء للتأكد من أن المعايير قادرة على تحديد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متأخرًا في السداد.

### 3.16.6 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 النمم المدينة التي تستوفي أيًا من المعايير التالية غير قابلة للاسترداد بشكل عام :

- عندما يكون هناك خرق للتعهدات المالية من قبل الطرف مقابل.
- تشير المعلومات التي تم تحليلها داخلياً أو التي تم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المدين بالدفع لدائرته ، بما في ذلك المجموعة ، بالكامل.

بصرف النظر عن التحليل الوارد أعلاه ، تعتبر المجموعة أن التغير قد يحدث عندما يتجاوز أحد الأصول المالية أكثر من 30 يومًا بعد موعد استحقاقه ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار التخلف عن السداد أكثر ملاءمة.

### 3.16.7 الموجودات المالية منخفضة القيمة الانتقائية

بعد الأصل المالي ضعيفًا انتقائيًا عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لذلك الأصل المالي. الدليل على أن الأصل المالي ضعيف انتقائيًا يتضمن بيانات يمكن ملاحظتها من خلال الأحداث التالية:

- الصعوبة المالية الكبيرة للمصدر أو المقترض.

خرق العقد ، مثل التخلف عن السداد أو تجاوز فترة الاستحقاق ؛

مُقترض (المقرضون) المقترض ، لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبة المالية للمقرض ، بعد أن منح المقرض امتيازًا (امتيازات) لن يفكر فيه المقرض (المقرضون) بخلاف ذلك ؛

أصبح من المحتمل أن يدخل المقترض في مرحلة إفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى ؛

اختفاء سوق نشط لذلك الأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.

3.16 الأدوات المالية (تمهـة)

3.16.8 سياسة الشطب

تقوم المجموعة بشطب أصل مالي عندما تكون هناك معلومات تشير إلى أن الطرف المقابل يعاني من صعوبات مالية شديدة ولا يوجد احتمال واقعي لاسترداده. قد تظل الموجودات المالية المشطوبة خاضعة لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد الخاصة بالمجموعة ، مع الأخذ في الاعتبار المذورة القانونية عند الاقتضاء. يتم الاعتراف بأي مبالغ مسترددة في الربح أو الخسارة.

3.16.9 قياس وإثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هو دالة على احتمال التعرّض ، والخسارة في ظل التعرّض (أي حجم الخسارة في حالة وجود تعرّض) والتعرض عند التعرّض. يعتمد تقدير احتمالية التخلف عن السداد والخسارة في حالة التعرّض في السداد على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة المعلومات النطلعية كما هو موضح أعلاه. بالنسبة للتعرض عند التعرّض ، بالنسبة للموجودات المالية ، يتم تمثيل ذلك من خلال إجمالي القيمة الدفترية للأصول في تاريخ التقرير. بالنسبة للموجودات المالية ، يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التتفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة وفقاً للعقد وجميع التتفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها ، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي والأصلي.

إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في فترة التقرير السابق ، لكنها قررت في تاريخ التقرير الحالي أن شروط الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر لم تعد مستوفاة ، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً في تاريخ التقرير الحالي ، باستثناء الأصول التي تم اتباع نهج مبسط لها.

تعرف المجموعة بمكاسب أو خسارة انخفاض القيمة في الربح أو الخسارة لجميع الأدوات المالية مع تعديل مماثل لقيمتها الدفترية من خلال حساب مخصص الخسارة.

3.16.10 إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالأصل المالي فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتفقات النقدية من الأصل ، أو عندما تقوم بتحويل الأصل المالي وجميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل إلى كيان آخر. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري واستمرت في السيطرة على الأصل المحوال ، تعرف المجموعة بمحضتها المحافظ بها في الأصل والمطلوبات المرتبطة بالبالغ الذي قد يتغير عليها دفعها. إذا احتفظت المجموعة بجميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل المحال بشكل جوهري ، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المالي وتعترف أيضًا بالاحتياط المضمن مقابل المتصحفات المستلمة. عند استبعاد الأصل المالي المقابس بالتكلفة المطفأة ، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل ومجموع المقابل المستلم والمدينين في الربح أو الخسارة

3.16.11 المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية

التصنيف كدين أو حقوق ملكية:

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كحقوق ملكية وفقًا لمضمون الترتيبات التعاقدية وتعريف المطلوب المالي وأداة حقوق الملكية.

أدوات حقوق الملكية:

أداة حقوق الملكية هي أي عقد يثبت وجود مصلحة متبقية في أصول أي كيان بعد خصم جميع التزاماته. يتم الاعتراف بأدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة بالعادنات المستلمة بعد خصم تكاليف الإصدار المباشرة.

المطلوبات المالية

يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي أو بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة. ومع ذلك ، فإن المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون تحويل أصل مالي مؤهلاً للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق نهج المشاركة المستمرة ، أما عقود الضمان المالي الصادرة عن المجموعة ، يتم قياسها وفقاً للسياسات المحاسبية المحددة الموضحة أدناه:

3. أنس العرض التقديمي والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.16 الأدوات المالية (تتمة)

3.16.11 المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية (تتمة)

قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة:

المطلوبات المالية التي لا تشملها النقاط التالية :

- المقابل المحتمل لمشتري عند اندماج الأعمال ،

- محفظة به للتداول ، أو

- المصنفة بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة ، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لحساب التكالفة المطفأة للالتزام مالي وتخصيص مصروفات الفائدة على الفترة ذات الصلة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنفقات المدفوعة أو المستلمة والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتکاليف المعاملات والأقساط أو المطلوبات الأخرى) من خلال العمر المتوقع للالتزام المالي.

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على ذمم تجارية ، محتجزات دائنة ، ذمم دائنة أخرى (باستثناء إيرادات الإيجار المؤجلة وذمم ضريبة القيمة المضافة الدائنة) ذمم مستحقة لأطراف ذات صلة وقروض.

الicrosos البنكية

يتم الاعتراف بالicrosos المصرفي بمقدارها بالقيمة العادلة بعد خصم تکاليف المعاملة المتبددة. و تسجل القروض المصرافية لاحقاً بالتكلفة المطفأة: يتم الاعتراف بأي فرق بين المتأخرات (بعد خصم تکاليف المعاملة) وقيمة الاسترداد في بيان الدخل على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة عند إنشاء تسهيلات القرض تکاليف معاملة للقرض إلى الحد الذي يتحمل فيه سحب بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة ، يتم تأجيل الرسوم حتى يحدث السحب. إلى الحد الذي لا يوجد دليل على أنه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات ، تتم رسملة الرسوم كدفع مسبقة لخدمات السيولة ويتم استهلاكها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بـإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالتزامات المجموعة أو إلغائها أو انتهاء صلاحيتها. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي غير المعترف به والم مقابل المدفوع والمستحق الدفع كربح أو خسارة.

3.16.12 مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم تسجيل المبلغ الصافي في بيان المركز المالي إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حالياً لتعويض المبالغ المحتقة وتوجّه نية للسداد على أساس الصافي ، وذلك لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

3.16.13 الأدوات المالية المشتقة

تدخل المجموعة في مجموعة متفرعة من الأدوات المالية المشتقة لإدارة تعرضاً لها لمخاطر أسعار الصرف الأجنبي ، بما في ذلك العقود الآجلة للعملات الأجنبية والخيارات ومقاييس أسعار الفائدة.

يتم الاعتراف بالمشتقات بمقدارها بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام اتفاقية المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بقيمتها العادلة في تاريخ كل تقرير. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة في الربح أو الخسارة على الفور ما لم يتم تخصيص الأداة المشتقة وفاعلية كأداء تحوط ، وفي هذه الحالة يعتمد توقيت الاعتراف في الربح أو الخسارة على طبيعة علاقة التحوط.

يتم الاعتراف بالمشتقات ذات القيمة العادلة كأصل مالي ، في حين يتم الاعتراف بالمشتقات ذات القيمة العادلة كمطلوبات مالية. لا يتم إجراء مقاصة للمشتقات في البيانات المالية ما لم يكن لدى المجموعة حق ملزم قانوناً ونية للمقاصة. يتم تقديم المشتقات كأصل غير متداول أو التزام غير متداول إذا كان تاريخ الاستحقاق المتبقى للأداة أكثر من 12 شهراً ، ولم يكن من المقرر تحقيقه أو تسويته في غضون 12 شهراً. يتم عرض المشتقات الأخرى كأصول متداولة أو مطلوبات متداولة.

3.أسس العرض التقييمي والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.16 الأدوات المالية (تتمة)

3.16.14 محاسبة التحوط

لأغراض محاسبة التحوط ، يتم تصنيف عمليات التحوط على النحو التالي:

- تحوطات القيمة العادلة عند التحوط من التعرض للتغيرات في القيمة العادلة لأصل أو التزام معترف به أو التزام مؤكد غير معترف به.
- تحوطات التدفقات النقدية عند التحوط من التعرض للتغيرات في التدفقات النقدية التي تعزى إلى مخاطر معينة مرتبطة بأصل أو التزام معترف به أو معاملة متوقعة محتملة للغاية أو مخاطر العملات الأجنبية في التزام ثابت غير معترف به.
- تحوطات صافي الاستثمار في عملية أجنبية

في بداية علاقة التحوط ، تحدد وتوثق المجموعة رسميًا علاقة التحوط التي ترغب في تطبيق محاسبة التحوط عليها وهدف إدارة المخاطر واستراتيجية إجراء التحوط. يتضمن التوثيق تحديد أداة التحوط ، والبند أو المعاملة المحظوظ لها ، وطبيعة المخاطر التي يتم التحوط لها وكيف ستقوم المجموعة بتنقييم ما إذا كانت علاقة التحوط تتفق بمتطلبات فعالية التحوط (ما في ذلك تحليل مصادر عدم فعالية التحوط وكيفية التحوط).

التحوط يُؤهل العلاقة لمحاسبة التحوط إذا استوفى جميع المتطلبات فعالية التالية:

- هناك "علاقة اقتصادية" بين البند المغطاة وأدوات التحوط.
- إن تأثير مخاطر الائتمان لا "يسقط على تغيرات القيمة" التي تنتج عن تلك العلاقة الاقتصادية.
- نسبة التحوط لعلاقة التحوط هي نفسها الناتجة عن كمية البند المغطى الذي تقوم المجموعة بتحوطه بالفعل وكمية أداة التحوط التي تستخدماها المجموعة بالفعل للتحوط تلك الكمية من البند المغطى.

بالنسبة لعمليات التحوط غير المؤهلة لمحاسبة التحوط ، فإن أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة لأداة التحوط يتم إدراجها مباشرة في بيان الدخل للسنة. طريقة الفائد الفعلية هي طريقة لتخصيص إيرادات الفوائد أو مصروفات الفائدة على مدى الفترة ذات الصلة ، وذلك لتحقيق معدل فائدة دوري ثابت (معدل الفائدة الفعلي) على القيمة الدفترية. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخص بالضبط المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة أو المقيضات (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية) من خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة أقصر ، إذا كان ذلك مناسباً ، إلى إجمالي القيمة الدفترية للأداة المالية. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخص المدفوعات النقدية المستقبلية أو إيرادات (باستثناء خسائر الائتمان في المستقبل) خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة أقصر ، إذا كان ذلك مناسباً ، إلى إجمالي القيمة الدفترية للأداة المالية.

يتم احتساب التحوطات التي تستوفي جميع المعايير المؤهلة لمحاسبة التحوط ، كما هو موضح أدناه:

(أ) القيمة العادلة للتحوطات

يتم الاعتراف بالتغيير في القيمة العادلة لأداة التحوط في الربح أو الخسارة كدخل / مصروف آخر. يتم تسجيل التغيير في القيمة العادلة للبند المحظوظ المنسوب إلى المخاطر المحورة كجزء من القيمة الدفترية للبند المغطى ويتم الاعتراف به أيضاً في الربح أو الخسارة كإيرادات / مصروفات أخرى.

(ب) تحوطات التدفق النقدي

يتم الاعتراف بالجزء الفعال من الربح أو الخسارة من التحوط في الدخل الشامل الآخر فياحتياطي تحوط التدفقات النقدية ، بينما يتم الاعتراف بأي جزء غير فعال مباشرة في بيان الربح أو الخسارة. يتم تعديل الاحتياطي تحوط التدفق النقدي إلى الربح أو الخسارة المتراكمة للأداة التحوط والتغير المتراكم في القيمة العادلة للبند المغطى ، أيهما أقل.

تستخدم المجموعة عقود العملات الأجنبية كتحوط لعراضها لمخاطر العملات المتوقعة والالتزامات المؤكدة. يتم الاعتراف بالجزء غير الفعال المتعلق بعقود العملات الأجنبية كإيرادات / مصروفات أخرى. تحدد المجموعة فقط العنصر الفوري للعقد الأجلة كادة تحوط. يتم الاعتراف بالعنصر الأجل في الدخل الشامل الآخر ويتم تجميعه في عنصر الملكية ضمن الاحتياطي تحوط التدفقات النقدية. يتم احتساب المبالغ المتراكمة في الدخل الشامل الآخر ، اعتماداً على طبيعة معاملة التحوط الأساسية.

3.16 الأدوات المالية (تتمة)

3.16.14 محاسبة التحوط (تتمة)

إذا تتجزأ عن المعاملة المغطاة لاحقاً الاعتراف ببند غير مالي ، فإن المبلغ المتراكم في حقوق الملكية يتم حذفه من العنصر المنفصل لحقوق الملكية وإدراجه في التكاليف الأولية أو القيمة الدفترية الأخرى للأصل أو الالتزام المغطى. هذا ليس تعديل إعادة تصنيف وإن يتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر للفترة، ينطبق هذا أيضاً عندما تصبح المعاملة المتوقعة المحوطة لأصل غير مالي أو الالتزام غير مالي لاحقاً التزاماً مؤكداً يتم تطبيق محاسبة التحوط للقيمة العادلة. بالنسبة لأية تحوطات أخرى للتدفقات النقدية ، يتم إعادة تصنيف المبلغ المتراكم في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة كتعديل لإعادة التصنيف في نفس الفترة أو الفترات التي تؤثر خلالها التدفقات النقدية المحوطة على الربح أو الخسارة. إذا تم إيقاف محاسبة التحوط للتدفقات النقدية ، فيجب أن يظل المبلغ المتراكم في الدخل الشامل الآخر إذا لا يزال من المتوقع أن تحدث التدفقات النقدية المستقبلية المغطاة وخلاف ذلك ، سيتم إعادة تصنيف المبلغ فوراً إلى الربح أو الخسارة كتعديل لإعادة التصنيف. بعد التوقف ، بمجرد حدوث التدفق النقدي المغطى ، يجب حساب أي مبلغ متبقى في الدخل الشامل الآخر المتراكم اعتماداً على طبيعة المعاملة الأساسية كما هو موضح أعلاه.

3.17 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي ، سواء أكان قانونياً أم استدلالي ، نتيجة لحدث سابق ، ومن المحتمل أن تكون المجموعة مطالبة بتسوية الالتزام من خلال تدفق خارجي للموارد المتضمنة لمنافع الاقتصادية ، والمبلغ، حيث يمكن تقيير مبلغ الالتزام بشكل موثوق. المبلغ المعترف به كمخصص هو أفضل تقيير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في نهاية فترة التقرير ، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المحبطية بالالتزام. عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كل المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية مخصص من طرف ثالث ، يتم الاعتراف بالدينين كأصل إذا كان من المؤكد تقريباً أن المسداد سيتم استلامه ويمكن قياس المبلغ المستحق بشكل موثوق . يتم الاعتراف بجميع تكاليف التمويل الأخرى في بيان الدخل الموحد في نفس الفترة التي تتبع لها.

3.18 قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية ، مثل الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في تاريخ كل تقرير. كما تم الإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية للموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة في إيضاح 30. القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو المطلوبات ، أو
  - في حالة عدم وجود سوق رئيسي ، في السوق الأكثر فائدة للأصل أو المطلوب.
- يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق فائدة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام ، على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة للأصل الغير مالي يأخذ بالاعتبار إمكانية مساهمة السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل في أفضل حالاته أو البيع إلى مشارك آخر في السوق الذي قد يقوم باستخدام الأصل في أفضل حالاته.

تقسم المجموعة باستخدام أساليب تقييم مناسبة للظروف ، والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة في استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة والتقليل من استخدام المدخلات الغير ملحوظة.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ، كما هو موضح على النحو التالي ، بناء على أدنى مستوى من المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 - الأسعار السوقية (غير المعدلة) السائدة في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة
- المستوى 2 - تقديرات التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظته بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3 - تقديرات التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية الموحدة على أساس متكرر ، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين مستويات التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناء على أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) كما في نهاية كل فترة تقرير.

تحدد إدارة المجموعة السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر ، مثل العقارات الاستثمارية والاستثمارات المالية المتاحة للبيع غير المسورة ، وللقياس غير المتكرر ، مثل الأصول المحافظ بها للتوزيع في عملية متوقفة.

قد يشارك المثمنون الخارجيون في تقييم الأصول الهامة ، مثل العقارات الاستثمارية.

لعرض إيضاحات القيمة العادلة ، حددت المجموعة فئات الأصول والالتزامات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

#### 4. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة ، يتعين على الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعينة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الالتزامات الطارئة. تستند التقديرات والافتراضات المرتبطة بها إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى تعتبر ذات صلة. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات والافتراضات.

تم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم الاعتراف بمراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقدير إذا كان التعديل يؤثر فقط على تلك الفترة ، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

##### الأحكام

##### تصنيف العقارات

في عملية تصنيف العقارات ، اتخذت الإدارة أحكاماً مختلفة. هناك حاجة إلى الحكم لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري ، أو ممتلكات وألات ومعدات ، وأعمال تطوير قيد التنفيذ و / أو عقار محظوظ للبيع. تقوم المجموعة بتطوير معايير حتى تتمكن من ممارسة هذا الحكم بشكل ثابت وفقاً لتعريفات الاستثمار العقاري والممتلكات والآلات والمعدات وأعمال التطوير قيد التنفيذ والممتلكات المحظوظ بها للبيع. عند إصدار حكمها ، نظرت الإدارة في المعايير التفصيلية والإرشادات ذات الصلة لتصنيف العقارات على النحو المنصوص عليه في معيار المحاسبة الدولي 2 ، ومعيار المحاسبة الدولي 16 ، ومعيار المحاسبة الدولي 40 ، على وجه الخصوص ، الاستخدام المقصود للعقارات على النحو الذي تحدده الإدارة ويوافق عليه مجلس إدارة المجموعة.

##### مكافأة نهاية الخدمة

يتم تصنيف مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين كمسؤولية غير متداولة بناء على الحكم بأن موظفي الشركة سيستمرون في الفترات المستقبلية بغض النظر عن حقيقة تاريخ انتهاء التأشيرة وشروط وأحكام التوظيف الأخرى.

##### التحويل من وإلى الاستثمارات العقارية

يتم إجراء التحويلات إلى الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام ، يدل عليه نهاية شغل المالك أو بدء عقد إيجار تشغيلي. تتم التحويلات من الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام ، يتم إثباته من خلال بدء شغل المالك أو بدء التطوير بهدف البيع.

4 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تنمية)

تحقق الإيرادات:

الأحكام المتعلقة بالعقود المبرمة مع العملاء

تقييم القابلية للتحصيل لتحديد ما إذا كان هناك عقد مع العميل

يتعين على المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد المكان الذي من المحتمل أن تقوم فيه بتحصيل المقابل الذي تستحقه (أي سعر المعاملة).

عند إجراء تقييم القابلية للتحصيل ، تأخذ المجموعة في الاعتبار قدرة العميل ونية دفع المقابل المتوقع عند استحقاقه. تقوم المجموعة بتقييم قدرة العميل على الدفع بناءً

على القدرة المالية للعميل ونية الدفع مع الأخذ في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة ، بما في ذلك التجارب السابقة مع هذا العميل أو فئة العميل.

استثناء التزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استثناء التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد بهدف تحديد الطريقة

المناسبة لإدراج الإيرادات. قامت المجموعة بتقييم ذلك بناءً على العقد المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة، وتقوم المجموعة بإدراج

الإيرادات مع مرور الوقت في الحالات التالية:

(ا) في حالة إبرام العقود التطوير (بيع عقارات للعملاء)، لا تقوم المجموعة بإنشاء أصل ذو استخدام بديل للمجموعة ولديها حق واجب السداد في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه ؛

(ب) عندما يتم إبرام عقود البناء (إنشاء أصل للعميل)، فإن أداء المجموعة ينشأ أو يعزز الأصل الذي يتحكم فيه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه ؛ و

(ج) في حالة إبرام العقود لتقييم خدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق) يتلقى العميل ويستهلك المنافع المترتبة من خلال أداء المجموعة في وقت متزامن بمجرد قيام المجموعة بأدائها.

في حالة عدم استثناء المعايير المذكورة أعلاه ، يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت معين. عندما يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت معين ، تقوم المجموعة بتقييم كل عقد مع العملاء لتحديد متى يتم الوفاء بالتزام الأداء للمجموعة بموجب العقد. لتحديد النقطة الزمنية التي يحصل فيها العميل على السيطرة على الأصل المعهد به وتقي المجموعة بالتزام الأداء ، تعتبر المجموعة أنه عند التوقيع على اتفاقيات البيع والشراء ، يكون العميل قد حصل على القدرة على توجيه استخدام ، والحصول على إلى حد كبير ، يتم حجز جميع المنافع المتبقية من الموجودات والإيرادات وفقًا لذلك يتم تحويل اتفاقيات بيع لأراضي دون سند الملكية .

تحديد التزامات الأداء

تقوم المجموعة بتقييم خدمات إدارة مشاريع وخدمات استشارية تتضمن إعداد خطط للمشروع المعنوي ، والتصميم ، والمناقصات المتعلقة ، وإبرام العقود ذات الصلة لتنفيذ المشروع وتعيين الأطراف الثالثة للقيام بالأعمال مثل المقاولين والاستشاريين ، وتسويقه ، وبيع ، وتأجير ، وإدارة المشروع ، وأعمال الوساطة وكافة الأعمال الأخرى المتعلقة بالمشروع ، سواء خلال تنفيذ المشروع أو بعد إنجازه. قامت المجموعة بتحديد استنادًا إلى طبيعة إدارة المشروع والخدمات الاستشارية ، بناءً على بعض أنواع الخدمات (مثل المخطط الرئيسي التصورى ، التصميم التقىصلى ، وإعداد المناقصة ، وما شابه) قادرة على أن تكون مميزة بناءً على حقيقة أن العميل قادر على الاستفادة من هذه الخدمات بشكل فردى. لا تقوم المجموعة بتقييم خدمات تكميل جوهرية وذلك لوجود خدمات ذات طبيعة مختلفة في هذا العقد لا ينتج عنها أي وظيفة إضافية أو مشتركة ولا يمكنها تعديل أو تخصيص الأخرى. بالإضافة لذلك ، إن تلك الخدمات ليست متداخلة أو مرتبطة إلى حد كبير. وبالتالي ، قامت المجموعة بتخصيص جزء من سعر المعاملة للمرحل المختلفة من الخدمات الاستشارية بناءً على أسعار بيع المنافع قائمة بذاتها.

تحديد أسعار المعاملات

يتطلب من المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا القرار ، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي من اعتبارات الشراء المترتبة في العقد ، نتيجة للخصومات أو الفرامات وجود أي عنصر تمويل جوهرى وأى اعتبار غير نفدي في العقد.

عند تحديد تأثير اعتبارات الشراء المترتبة ، تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من مبالغ الاعتبارات المحتملة.

خلال السنة ، قامت المجموعة بإدراج تعديل قدره 80.69 مليون درهم كتخفيض في سعر المعاملة يتعلق بعنصر تمويل جوهرى على صفات الجملة حيث يكون سعر المعاملة قابل للاسترداد بعد 12 شهر من تاريخ الميزانية العمومية.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تحدد فيها المجموعة أن التزامات الأداء قد تم الوفاء بها في وقت معين ، يتم الاعتراف بالإيراد عندما يتم تحويل السيطرة على الأصول إلى العميل أو عندما يتم استلام مزايا الخدمات المترتبة واستهلاكها من قبل العميل. في حالة عقود بيع الأصول العقارية ، يكون هذا بشكل عام عندما يتم توقيع اتفاقية البيع والشراء للوحدة / الأصل العقاري ويتم نقل السيطرة على أساس حقيقة أن العميل قد حصل على القدرة على توجيه استخدام ، والحصول فعلًا على جميع المنافع المتبقية من الأصل ولا توجد عوائق في تسليم الوحدة / الأصل العقاري للعميل. قررت الإداره أن نقل الملكية لا يعتبر نقطة الاعتراف بالبيع لأن الإجراءات الشكلية لنقل الملكية لا تعتبر إجراء شكلي و جوهري.

4 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تممة)

الأحكام (تممة)

سداد التكاليف المتعلقة بالبنية التحتية

بصفتها مطروحاً رئيسياً للمشاريع العقارية ، تكبدت المجموعة بعض التكاليف المتعلقة بالبنية التحتية المتعلقة بتطوير المشاريع والتي يتم سدادها من قبل الحكومة والهيئات ذات الصلة وفقاً لمذكرة التفاهيم و / أو إقرارات هذه الجهات الحكومية ذات الصلة. يتطلب تحديد مبلغ سداد التكاليف القابلة للاسترداد من السلطات الحكومية أحكامًا مهمة. تأخذ الإدارة في الاعتبار أحدث الاتصالات مع السلطات الحكومية ذات الصلة. كما في 31 ديسمبر 2020 ، أقرت المجموعة مبلغ 456 مليون درهم إماراتي ، معدلاً بخسائر الائتمان المتوقعة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9: (2019: 456 مليون درهم إماراتي) والتي تمثل التكاليف المستحقة للسداد من قبل السلطات المختصة. أي فرق بين المبالغ التي يتم سدادها فعلياً من قبل السلطات الحكومية ذات الصلة في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة سيتم إثباته في بيان الدخل الموحد. قررت الإدارة أن المبالغ التي سيتم تحصيلها هي الحد الأدنى المتوقع لتخفيض المبالغ المعترف بها حالياً كذمم مدينة وبالتالي فهي غير معرضة لمخاطر انتقامية إضافية.

تحديد مدة الإيجار

عند تحديد مدة عقد الإيجار ، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التمديد ، أو عدم ممارسة خيار الإنتهاء. يتم تضمين خيارات التمديد (أو فترات ما بعد خيارات الإنتهاء) فقط في مدة الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أنه سيتم تمديد عقد الإيجار (أو لم يتم إنهاؤه بما في ذلك النظر في عمر الأصول الأساسية في المبني

تقدير والافتراضات

ان الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات في تاريخ البيانات المالية، والتي لها مخاطر كبيرة و تؤدي إلى تعديل مهم مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة، تم مناقشتها أدناه:

خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة

عند قياس مخصص خسارة الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، تستخدم الإدارة نموذج خسارة الائتمان المتوقعة (ECL) والافتراضات المتعلقة بالظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني مثل احتمالية تعثر العميل عن السداد. تأخذ الإدارة في الاعتبار الأحكام والتقديرات التالية:

- تطوير نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، بما في ذلك الصيغة الحسابية واختيار المدخلات؛
- تحديد المعايير التي تشير إلى إذا ما كان هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان وبالتالي ينبغي قياس مخصصات للموجودات المالية على أساس خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداء والتقييمات النوعية؛
- تقسيم الموجودات المالية عندما يتم تقييم خسارة الائتمان المتوقعة على أساس جماعي؛
- تحديد الارتباطات بين سيناريوات الاقتصاد الكلي والمدخلات الاقتصادية وتثيرها على احتمالية التعثر عن السداد (PDs) والتعرض عند التعذر عن السداد (EADs)؛ و
- اختيار سيناريوات الاقتصاد الكلي المستقبلية وتجربات احتمالها، لانتقاء المدخلات الاقتصادية في نماذج خسارة الائتمان المتوقعة

تعرف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر للذمم المدينة التجارية والأخرى باستخدام الطريقة البسيطة (إيضاح 9). بلغ مخصص خسائر انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية خلال العام 118.47 مليون درهم (2019: 108.71 مليون درهم).

تخصيص سعر المعاملة لالتزام الأداء في العقود مع العملاء

اختارت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء عند إدراج الإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إدراج الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء، تقدم أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهد أو المدخلات لاستيفاء الوفاء بالالتزام التعاقدى للعملاء، تتضمن هذه التقديرات بشكل رئيسي ما يلى:

- (أ) بالنسبة لعقود التطوير، تكلفة التطوير والبنية التحتية ذات الصلة؛
- (ب) بالنسبة لعقود الإنشاء، الأعمال المعتمدة كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع؛ و
- (ج) بالنسبة لعقود الخدمات، الوقت المنقضى.

كما تقدم المجموعة خدمات إدارة المشروع والاستشارات التي تشمل إعداد الخطط للمشاريع المقصدودة ، والتصميم ، واعداد المناقصات ذات الصلة ، وإبرام العقود ذات الصلة بتنفيذ المشروع ، وتعيين أطراف ثالثة للقيام بالأعمال. في حالة وجود مثل هذه المشاريع ، طبقت المجموعة وسيلة عملية وبناءً على ذلك ، قررت المجموعة أن هناك حفأاً في المقابل من العميل بمبلغ يتوافق بشكل مباشر مع القيمة التي حققها العميل لأداء المجموعة المكتمل حتى تاريخه . نتيجة لذلك ، قامت المجموعة بإثبات الإيرادات بالمبلغ الذي يحق للمجموعة اصدار فاتورة به.

## 4. الأحكام والتقريرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تممة)

## تقديرات والأفتراضات (تممة)

## تقديرات نسبة الإنجاز والتكاليف لإنجاز تقدیرات عقود الإنشاء

تستخدم المجموعة طريقة نسبة الإنجاز في المحاسبة عن عقود البناء الخاصة بها. في تاريخ كل تقرير ، يتعين على المجموعة تقدير مرحلة الإنجاز والتكاليف لأن تمام عقد البناء الخاصة بها. تتطلب هذه التقديرات من المجموعة عمل تقدیرات للتكليف المستقبلية التي سيتم تكبدها ، بناءً على العمل الذي سيتم تنفيذه بعد تاريخ التقرير. تتضمن هذه التقديرات أيضًا تكاليف المطالبة المحتملة من قبل المقاولين من الباطن وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء. تعكس أثار أي تعديل على هذه التقديرات في السنة التي يتم فيها تعديل التقديرات.

تستخدم المجموعة طرقها التجارية جنباً إلى جنب مع مدير المشاريع لتقدیر التكاليف لاستكمال عقود البناء. يتم تضمين عوامل مثل التغيرات في نطاق العمل والتغيرات في أسعار المواد وتكليف العمالة والتكليف الأخرى في تقدیرات تكاليف البناء بناءً على أفضل التقديرات الحديثة على أساس منتظم.

## تدفقات نقدية لدعم اقتراض مبدأ الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية حيث أن الإدارة واثقة من تأثير التدفقات النقدية لغرض استئفاء الرأس المال والالتزامات المالية للمجموعة المستحقة خلال فترة 12 شهر من تاريخ الميزانية العمومية. مطلوب اتخاذ قرار لتقدير افتراضات الرئيسية حول التدفقات النقدية التي تعتبر أكثر حساسية لتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبية.

## تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مستشاريين مستقلين لتقدير العقارات بناءً على أساليب مثل طريقة التقييم بالمقارنة، طريقة التطوير الافتراضي، وطريقة رسملة الدخل.

تستند هذه التقديرات على افتراضات معينة، خاصةً لعدم التأكيد، وربما تختلف عن القيم الفعلية المحققة.

وفقاً لطريقة التقييم بالمقارنة، يتم تحديد القيمة العادلة من خلال النظر في الأسعار الحالية لعقارات مماثلة في نفس الموقع والظروف المماثلة، مع تعديلات لتعكس أي تغيرات في طبيعة، موقع أو مكان أو الظروف الاقتصادية منذ تاريخ المعاملات التي وقعت في تلك الأسعار.

تتطلب طريقة التطوير الافتراضي استخدام تقدیرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل معدلات البيع والتأجير، والإيرادات المستقبلية، تكاليف الإنشاء والأتعاب المهنية المرتبطة بها وتكليف التمويل)، التي تستهدف معدل العائد الداخلي ومخاطر المطور والربح المستهدف. تستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية الفترة المشتملة في التقارير المالية.

وفقاً لطريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المستحق بموجب اتفاقات التأجير الحالية والإيجارات المستقبلية المتوقعة على المعدلات المناسبة لتعكس ظروف الاستثمار في السوق في تاريخ التقييم.

إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الموحدة للايرادات تتطلب استخدام تقدیرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل التأجير، وبندة عن المستأجرين، وتدفق الإيرادات المستقبلية، والقيمة الرأسمالية للتجهيزات والتركيبات، والصيانة العامة وحالة العقار) ومعدلات الخصم المطبقة على تلك الموجودات. تعتمد هذه التقديرات على حالة السوق المحلي في نهاية فترة التقارير المالية.

تستند هذه التقديرات إلى افتراضات معينة ، والتي تخضع لعدم التأكيد وقد تختلف جوهرياً عن النتائج الفعلية.

ان الافتراضات الرئيسية المستخدمة كما يلي:

2019	2020	
%9 - %9.25	%7.75 - %9.25	معدل الخصم (%)
500 - 2881	500 - 2881	قيمة الإيجار للเมตร المربع الواحد (درهم)
%2.5 - %3	%2.5 - %3	معدل نمو الإيجار (%)
%47 - %100	%47 - %90	معدل الأشغال (%)
-	6.5	معدل الرسمة للثمين العقاري (%)

تم تقييم العقارات الاستثمارية بـ 505 مليون درهم باستخدام نهج الدخل وتم تقييم 561 مليون درهم (2019: 595 مليون درهم) باستخدام طريقة تقييم قابلة للمقارنة

4. الأحكام والتقييرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تممة)

تقديرات والافتراضات (تممة)

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للمخزون وأعمال التطوير قيد الإنجاز

يتم إدراج العقارات المحفظة بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن أعمال تطوير قيد الإنجاز بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار البيع وتكليف الإكمال والمبالغ المدفوعة مقايضاً المستلمة وحالة السوق في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق من قبل المجموعة بعد الحصول على نصائح خارجية مناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما وجدت.

نسبة العدد المحدود لمعاملات السوق القابلة للمقارنة، قام استشاريون تقدير العقارات المستقلون للمجموعة باستخدام أحكام جوهرية للتوصيل إلى القيمة القابلة للتحقيق للعقارات المحفظة بها للبيع وأعمال التطوير قيد الإنجاز. قد تختلف القيمة القابلة للتحقيق بشكل جوهري من التقديرات الحالية التي أجراءها استشاريون تقدير العقارات المستقلين.

الأعمال الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقررة للممتلكات والآلات والمعدات لحساب الأهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو عوامل التلف والإهلاك. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن هناك اختلاف في الأعمار الإنتاجية للموجودات عن التقديرات السابقة. تمتلك المجموعة محطة مياه تبريد في الريف ديغولمنت ("محطة الريف للتبريد") وبي أم سي ديغولمنت (محطة "كابيتال للتبريد"). تم استهلاك محطات تبريد مركزياً سابقاً على مدى عمر إنتاجي قدره 25 سنة. قامت المجموعة بتعديل إجمالي الأعمار الإنتاجية إلى 40 سنة من 1 يناير 2015 فصاعداً بناءً على المدخلات من الفرق الفنية لقطاع التبريد وتحديد المعابر لممارسات الصناعة.

تقدير الاستثمارات غير المدرجة

ت تكون هذه الأصول أساساً من استثمارات في شركات خاصة والاستثمارات المشتركة في صناديق ويتم تقديرها وفق الارشادات الدولية للملكية الخاصة وتقدير رؤوس أموال المشاريع التي تتضمن ولكنها لا تقتصر على القيمة السوقية الحالية لأدوات أخرى مماثلة أو ذات تدفق نقدي مماثل من قيمة صافي الموجودات الأساسية للاستثمار. ويطلب هذا التحديد تقديرات هامة وأحكام فيما يتعلق بالأرباح المستقبلية، التدفقات النقدية ومعدلات الخصم. عند وضع هذه التقديرات، تقوم المجموعة بالتقدير بين العوامل الأخرى، المبالغ المتوقعة توزيعها فضلاً عن توقعات الأعمال لكل استثمار مع مخاطر السوق ذات الصلة ونقلاته.

مطلوبيات طارئة

بحكم طبيعتها، فإن المطلوبات الطارئة يتم تسويتها فقط عند حدوث أمر مستقبلي أو عدمه. إن تقدير احتمالات حدوث الالتزامات الطارئة ينطوي على قدر كبير من الأحكام والتقديرات لنتيجة الأحداث المستقبلية.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة ، في تاريخ كل تقرير مالي ، بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على أن أحد الموجودات قد انخفضت قيمتها. في حالة وجود أي مؤشر ، أو عند الحاجة إلى اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل ، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل

تستند القيمة العادلة ناصحاً تكاليف الإضافية للتخلص من الأصل. يعتمد حساب القيمة قيد الاستخدام على نموذج التدفقات النقدية المخصومة ويتطلب تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل (أو من وحدة توليد النقد) في الفترة المتوقعة ولتحديد معدل الخصم المناسب من أجل حساب القيمة الحالية من تلك التدفقات النقدية. يعكس معدل الخصم تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل

## شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2020

5 الإيرادات وتكلفة الإيرادات

2019	2020	
ألف درهم	ألف درهم	
أ) الإيرادات		
702,674	<b>675,246</b>	بيع عقارات*
20,350	-	رسوم إدارة تطوير من طرف ذو علاقة
126,633	<b>34,673</b>	الدخل من الإيجار
12,577	<b>13,330</b>	رسوم إدارة العقارات
24,935	<b>19,265</b>	إيرادات من قطاع خدمات التبريد
<u>59,679</u>	<u><b>44,785</b></u>	خدمات إدارة المرافق وخدمات أخرى
<u>946,848</u>	<u><b>787,299</b></u>	
ب) تكلفة الإيرادات		
412,040	<b>565,249</b>	تكلفة عقارات مباعة، صافي
23,979	<b>27,886</b>	تكلفة التشغيلية للعقارات المؤجرة
6,314	<b>9,721</b>	تكلفة إدارة العقارات
18,229	<b>10,984</b>	تكلفيف قطاع خدمات التبريد
<u>21,301</u>	<u><b>13,852</b></u>	تكلفة خدمات إدارة المرافق وأخرى
<u>481,863</u>	<u><b>627,692</b></u>	

شمل بيع العقارات 478 مليون درهم (2019: 228 مليون درهم) للوحدات المعاد شرائها من المالك وبيعها لعملاء جدد. أيضًا ، أيضًا ، تم تحصيلها من خلال عنصر تمويل تسويات بقيمة 10 مليون درهم إماراتي (2019: 80.69 مليون درهم إماراتي).

## 6 تكاليف التمويل

2019	2020	
ألف درهم	ألف درهم	
تكاليف التمويل المتكمدة خلال العام		
94,678	<b>83,106</b>	ذلك الخصم من الذمم الدائنة
3,547	<b>3,685</b>	ذلك الخصم من الذمم المدينة
<u>(8,218)</u>	<u><b>(12,111)</b></u>	
90,007	<b>74,680</b>	
<u>(76,483)</u>	<u><b>(64,275)</b></u>	
<u>13,524</u>	<u><b>10,405</b></u>	
تكلفة التمويل المدرجة في بيان الدخل الموحد		
تكلفة التمويل المرسملة (إيضاح 12)*		

\* يتم تكبد تكلفة التمويل للقروض المقيدة لإنشاء المشروع والتي تعتبرها المجموعة أصولاً مؤهلة للرسملة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 23

# شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2020

7 مصروفات

7.1 مصروفات عمومية وإدارية

<i>2019</i>	<i>2020</i>	
ألف درهم	ألف درهم	
42,417	<b>28,613</b>	أجور الموظفين والنفقات ذات العلاقة
2,179	<b>2,134</b>	الاھلاك (ايضاح 15)
1,423	<b>1,703</b>	نفقات إيجار
5,021	<b>6,659</b>	التكاليف المهنية والقانونية
531	<b>487</b>	نفقات النقل
<b>7,476</b>	<b>6,220</b>	نفقات أخرى
<b>59,047</b>	<b>45,816</b>	

7.2 مصروفات بيع وتسويق

<i>2019</i>	<i>2020</i>	
ألف درهم	ألف درهم	
82	<b>48</b>	إعلانات المركز التجاري
351	<b>126</b>	مشروع وأخرى
<b>433</b>	<b>174</b>	

8 الأرصدة البنكية والنقد

<i>2,019</i>	<i>2020</i>	
ألف درهم	ألف درهم	
70,666	<b>54,550</b>	النقد والأرصدة البنكية
<b>1,025</b>	<b>1,025</b>	ودائع مقيدة
71,691	<b>55,575</b>	
<b>(1,025)</b>	<b>(1,025)</b>	ودائع مقيدة
<b>70,666</b>	<b>54,550</b>	

يتضمن النقد والبنوك المقيدة أرصدة تبلغ 1,025 ألف درهم إماراتي (2019: 1,025 ألف درهم إماراتي) تم إيداعها في حسابات ضمان، و تمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات التطوير. تم استبعاد أرصدة البنوك كما في 31 ديسمبر 2020 البالغة 5,828 ألف درهم إماراتي من المذكور أعلاه ، ومن ثم يتم استخدامها من قبل اتحاد المالك .

**شركة منازل ش.م.خ.**

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2020

9 ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى

<b>2019</b>	<b>2020</b>	
ألف درهم	ألف درهم	
183,576	<b>237,782</b>	ذمم تجارية مدينة
50,532	<b>37,719</b>	مصرفوفات مدفوعة مقدماً
25,175	<b>22,710</b>	مدفع مقدماً للمقاولين
1,292,333	<b>1,443,376</b>	مبالغ مدينة من بيع عقارات (إيضاح 9.1)
338,000	<b>338,000</b>	مستحق من طرف ذي علاقة مقابل أتعاب إدارة التطوير (إيضاح 24)
131,421	<b>137,220</b>	إيجارات مدينة
<u>36,900</u>	<u><b>15,973</b></u>	أخرى
2,057,937	<b>2,232,780</b>	
<u>(175,585)</u>	<u><b>(294,059)</b></u>	نادقاً: مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 9.2)
1,882,352	<b>1,938,721</b>	

إجمالي المبالغ المستحقة من/إلى العملاء على عقود بيع العقارات 9.1

<b>2019</b>	<b>2020</b>	
ألف درهم	ألف درهم	
1,292,333	<b>1,443,376</b>	مبلغ مستحق من عملاء مدرج في ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى (إيضاح 9)
-	-	مبلغ مستحق من عملاء مدرج في ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
<u>1,292,333</u>	<u><b>1,443,376</b></u>	
2,643,096	<b>2,790,127</b>	إجمالي تكلفة العقود المتکيدة زائد الربح المدرج ناقص الخسائر حتى تاريخه
<u>(1,350,763)</u>	<u><b>(1,346,751)</b></u>	نادقاً: إجمالي فواتير الإنجاز حتى تاريخه
<u>1,292,333</u>	<u><b>1,443,376</b></u>	

## شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2020

٩ نعم تجارية مدينة ونعم مدينة أخرى (تتمة)

### 9.2 مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة

كانت الحركة خلال السنة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما يلي:

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	
66,872	<b>175,585</b>	في 1 يناير
108,713	<b>118,474</b>	المحمل للسنة
<b>175,585</b>	<b>294,059</b>	

تقوم المجموعة بإدراج خسائر الائتمان متوقعة على مدى أعمار الدعم التجارية المدينة والدعم المدينة الأخرى (باستثناء المصارييف المدفوعة مقدماً، والمدفوع مقدماً للمقاول والدعم المدينة الأخرى) باستخدام نهج بسيط. لأغراض تحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تم تصنيف المدينين إلى أربع فئات:

الفئة 1 - شركات ذات صلة بالحكومة (إيضاح 13)؛

الفئة 2 - الشركات الخاصة (بما في ذلك الأطراف ذات الصلة) ذات مخاطر الائتمان المنخفضة؛

الفئة 3 - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية العالية؛ و

الفئة 4 - المدينون المختلفون عن السداد

تم تعديل هذه العوامل الخاصة بالديون والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي وكذلك الاتجاه المتوقع للظروف في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقد، عند الاقتضاء.

تتضمن رسوم السنة أيضاً مخصصات إضافية تزيد عن المبالغ التعاقدية المطلوبة

فيما يلي المعلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان على الدعم التجارية والدعم المدينة الأخرى للمجموعة

الإجمالي ألف درهم	الفئة 4 ألف درهم	الفئة 3 ألف درهم	الفئة 2 ألف درهم	الفئة 1 ألف درهم	31 ديسمبر 2020
%100 إلى %30	%30 إلى %5	%5 إلى %1	%1 إلى %0.5	-	معدل خسارة الائتمان المتوقعة
2,232,780	9,171	780,233	1,443,376	-	اجمالي المبلغ
294,059	4,970	228,363	60,726	-	خسارة الائتمان المتوقعة
الإجمالي ألف درهم	الفئة 4 ألف درهم	الفئة 3 ألف درهم	الفئة 2 ألف درهم	الفئة 1 ألف درهم	31 ديسمبر 2019
%100 إلى %20	%20 إلى %5	%5 إلى %1	%1 إلى %0.5	-	معدل خسارة الائتمان المتوقعة
2,057,937	9,171	550,077	1,498,689	-	اجمالي المبلغ
175,585	3,642	96,144	75,799	-	خسارة الائتمان المتوقعة

## شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2020

10 عقارات محتفظ بها للبيع

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	
5,902	-	عقارات تجارية

تم تحويل الأرض إلى أعمال تطوير تحت التنفيذ خلال العام. (الملاحظة 12).

11 استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتمثل الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمارات في الأسهم والصناديق الخاصة. انخفضت قيمة هذه الاستثمارات بالكامل كما في 31 ديسمبر 2020.

### 12 أعمال تطوير قيد التنفيذ

تتمثل أعمال التطوير قيد التنفيذ تكاليف التطوير والإنشاء المتکبدة والمتعلقة بالعقارات التي يتم تشبيدها من قبل المجموعة بهدف البيع في سياق الأعمال الاعتيادية. كانت الحركة خلال السنة كالتالي:

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	
323,012	<b>182,759</b>	الرصيد في 1 يناير
285,039	<b>485,000</b>	إضافات خلال السنة
-	<b>5,902</b>	تحويل من العقارات المحتفظ بها للبيع
(41,400)	-	تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح 14)
	<b>52,311</b>	عكس الانخفاض في القيمة *
13,524	<b>10,405</b>	تكلفة تمويل مرسلة (إيضاح 6)
<u>(397,416)</u>	<u>(554,930)</u>	تكلفة العقارات المباعة خلال السنة
<u>182,759</u>	<u><b>181,447</b></u>	الرصيد في 31 ديسمبر

\* تتضمن أعمال التطوير الجارية أرضاً واقعة في عمان ، الأردن ، متحجزة لتطوير مشروع

13 تكاليف البنية التحتية القابلة للاسترداد - صافي

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	
491,017	<b>491,017</b>	تكاليف البنية التحتية القابلة للاسترداد
(35,197)	<b>(35,197)</b>	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 13.1)
455,820	<b>455,820</b>	

في إطار تحديد تكاليف العقارات المباعة، قامت الشركة بالأخذ بعين الاعتبار أن الجهات ذات الصلة بالحكومة ستقوم بسداد تكاليف البنية التحتية التي تكبدها الشركة في إنشاءات مختلفة والبالغة 561 مليون درهم. تقوم الإدارة بدعم من أعضاء مجلس الإدارة بعقد مباحثات متقدمة مع هيئة مياه وكهرباء أبوظبي وجهات حكومية أخرى ذات علاقة، لاسترداد تكاليف البنية التحتية. استلمت الشركة مبلغ 70 مليون درهم حتى السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014، وتمت المطالبة بالمبلغ المتبقي البالغ 491 مليون درهم.

تم اعتساب خسارة الائتمان المتوقعة مقابل الرصيد القائم هذا من خلال تطبيق القيمة الرسمية مع مراعاة الاسترداد المتوقع خلال السنتين القادمة والظروف الاقتصادية الحالية.

# شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2020

## 13.1 مخصص لخسارة الائتمان المتوقعة

كانت الحركة خلال السنة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما يلي:

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	
35,197	35,197	تأثير تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 يناير 01 ، 2019/2020
-	-	المحمل للسنة
<u>35,197</u>	<u>35,197</u>	في 31 ديسمبر

## 14 استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من الآتي:

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	
2,028,961	2,066,158	عقارات تجارية

كانت الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة كما يلي:

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	
1,947,186	2,028,961	الرصيد في 1 يناير
2,128	1,049	إضافات
41,400	-	تحويلات من أعمال التطوير قيد التنفيذ (إيضاح 12)
38,247	36,148	تغيرات في القيمة العادلة خلال السنة، صافي (إيضاح 14)
<u>2,028,961</u>	<u>2,066,158</u>	الرصيد في 31 ديسمبر

## 14 استثمارات عقارية (تنمية)

### تحليل الجغرافي للعقارات الاستثمارية

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	
<u>2,028,961</u>	<u>2,066,158</u>	في دولة الإمارات العربية المتحدة

ر هن العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 1.793 مليون درهم (2019: 1.846 مليون درهم) لصالح المقرض مقابل قروض بنكية.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في 31 ديسمبر 2020 على أساس تقييم أجراء مثنين عقاريين مستقلين. حيث تم التقييم ، الذي يتوافق مع معايير تقييم المعهد الملكي للمساحين القانونيين والبيانات ذات الصلة لمعايير التقييم الدولية ، باستخدام طرق تقييم معترف بها تشمل طريقة المقارنة للتقييم وطريقة رسملة الدخل ونهاية الافتراضي.

أحررت المجموعة تحليلًا حساسية كابيتال مول في محفظتها العقارية الاستثمارية بقيمة إجمالية قدرها 1,203,162 ألف درهم إماراتي. تم إجراء الحساسية على معدل الخصم وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية التالي:

- انخفاض معدل الرسملة / الخصم بمقدار 50 نقطة أساس قد ينتج عنه قيمة قدرها 1,303,062 ألف درهم أو 8.26٪ زيادة في التقييم ، في حين أن الزيادة في معدل الرسملة / الخصم بمقدار 50 نقطة أساس قد ينتج عنها 1,118,463 ألف درهم. 7.08٪ انخفاض في التقييم قد ينتج عن زيادة أسعار الإيجارات بنسبة 10٪ زيادة قدرها 1,275,251 ألف درهم أو 5.96٪ في التقييم ، في حين أن الانخفاض في أسعار الإيجارات بنسبة 10٪ قد ينتج عنه 1,132,078 ألف درهم أو انخفاض بنسبة 5.95٪ في التقييم.

أحررت المجموعة تحليل الحساسية لأكبر خمسة أصول في محفظتها العقارية الاستثمارية ، بخلاف كابيتال مول ، بقيمة إجمالية قدرها 760,709 ألف درهم إماراتي. تم إجراء الحساسية على معدلات الرسملة للأصل حيث تم استخدام طريقة الاستثمار والقيم الرأسمالية للموجودات حيث تم استخدام طريقة تقييم قبلة للمقارنة وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية التالي:

- انخفاض في معدل الرسملة / الخصم بمقدار 50 نقطة أساس وزيادة في قيمة رأس المال بنسبة 10٪ على التوالي ، مما ينتج عنه زيادة قدرها 860,243 ألف درهم أو 13.08٪ في التقييم ، مع زيادة معدل الرسملة / الخصم بمقدار 50 نقطة أساس و انخفاض في القيمة الرأسمالية بنسبة 10٪ على التوالي ، مما ينتج عنه انخفاض قدره 727,431 ألف درهم أو 4.37٪ في التقييم.
- زيادة أسعار الإيجارات بنسبة 10٪ ستؤدي إلى زيادة قدرها 830,242 ألف درهم أو 9.14٪ في التقييم ، في حين أن انخفاض أسعار الإيجارات بنسبة 10٪ سينتاج عنه 756,497 ألف درهم أو 0.55٪ انخفاض في التقييم

الإجمالي ألف درهم	قطع أراضي ألف درهم	سيارات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	أجهزة حاسوب وبرامج ألف درهم	تحسينات على مباني مستأجرة ألف درهم	محطة قطاع التبريد ألف درهم	أثاث وتجهيزات ألف درهم	مبني المكاتب ألف درهم	2020 التكلفة/إعادة التقييم: في 1 يناير 2020 إضافات تحويلات إعادة تقييم استبعاد
1,319,006 779	927,830 -	1,889 25	2,574 28	9,658 -	10,732 -	297,093 -	36,993 726	32,237 -	
(99,419 ) (22 )	(99,419 ) -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
<b>1,220,344</b>	<b>828,411</b>	<b>1,914</b>	<b>2,602</b>	<b>9,636</b>	<b>10,732</b>	<b>297,093</b>	<b>37,719</b>	<b>32,237</b>	<b>في 31 ديسمبر 2020</b>
<hr/>									
108,040	-	1,721	2,183	8,482	4,603	49,419	35,441	6,191	في 1 يناير 2020
9,822	-	193	395	368	1,132	6,329	222	1,183	المحمل للسنة
(21)	-	-	-	(21 )	-	-	-	-	استبعاد
1,440	-	-	-	-	-	-	-	1,440	انخفاض في القيمة
<b>119,281</b>	<b>-</b>	<b>1,914</b>	<b>2,578</b>	<b>8,829</b>	<b>5,735</b>	<b>55,748</b>	<b>35,663</b>	<b>8,814</b>	<b>في 31 ديسمبر 2020</b>
<hr/>									
<b>1,101,063</b>	<b>828,411</b>	<b>-</b>	<b>24</b>	<b>806</b>	<b>4,997</b>	<b>241,345</b>	<b>2,056</b>	<b>23,423</b>	<b>صافي القيمة الدفترية: في 31 ديسمبر 2020</b>

ممتلكات وآلات ومعدات (تتمة)

15

الإجمالي ألف درهم	قطع أراضي ألف درهم	سيارات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	أجهزة حاسوب وبرمجيات ألف درهم	تحسينات على مباني مستأجرة ألف درهم	محطة قطاع التبريد ألف درهم	أثاث وتجهيزات ألف درهم	مبني المكاتب ألف درهم	2019 التكلفة/إعادة التقييم: في 1 يناير 2019 إضافات تحويلات إعادة تقييم استبعاد
1,158,843	768,042	1,946	2,541	9,259	10,732	297,093	36,993	32,237	في 1 يناير 2019 إضافات تحويلات إعادة تقييم استبعاد
481	-	28	54	399	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
159,788	159,788	-	-	-	-	-	-	-	
(106)	-	(85)	(21)	-	-	-	-	-	
<b>1,319,006</b>	<b>927,830</b>	<b>1,889</b>	<b>2,574</b>	<b>9,658</b>	<b>10,732</b>	<b>297,093</b>	<b>36,993</b>	<b>32,237</b>	في 31 ديسمبر 2019
<hr/>									
الاستهلاك:									
97,836	-	1,316	1,807	7,851	3,651	42,911	35,290	5,010	في 1 يناير 2019
10,244	-	426	395	631	952	6,508	151	1,181	المحمل للسنة
(40)	-	(21)	(19)	-	-	-	-	-	استبعاد
-	-	-	-	-	-	-	-	-	انخفاض في القيمة
<b>108,040</b>	<b>-</b>	<b>1,721</b>	<b>2,183</b>	<b>8,482</b>	<b>4,603</b>	<b>49,419</b>	<b>35,441</b>	<b>6,191</b>	في 31 ديسمبر 2019
<hr/>									
صافي القيمة الدفترية:									
<b>1,210,966</b>	<b>927,830</b>	<b>168</b>	<b>391</b>	<b>1,176</b>	<b>6,129</b>	<b>247,674</b>	<b>1,552</b>	<b>26,046</b>	في 31 ديسمبر 2019

تم احتساب الالهالك للسنة ضمن تكلفة الإيرادات من خدمات التبريد والمصروفات العمومية والإدارية كما يلي:

<i>2019</i> ألف درهم	<i>2020</i> ألف درهم	
2,179	2,134	المصاريف العمومية والإدارية (إيضاح 7.1)
8,065	7,688	تكلفة البضاعة المباعة
10,244	9,822	

تستخدم المجموعة نموذج إعادة تقييم بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 16 لتصنيفات محددة للممتلكات والألات والمعدات. تتكون العقارات المعاد تقييمها من قطع أراضي مملوكة من قبل المجموعة كممتلكات وألات ومعدات.

تم رهن الممتلكات والألات والمعدات بقيمة دفترية 1,070 مليون درهم (2019: 1,225 مليون درهم) لصالح المقرض مقابل قروض بنكية

تم التوصل إلى القيمة العادلة للأرض المدرجة في إطار نموذج إعادة التقييم كما في 31 ديسمبر 2020 على أساس التقييم الذي تم إجراؤه بواسطة استشاري تقييم عقارات مستقل. تم التوصل إلى التقييم ، الذي يتوافق مع معايير تقييم المعهد الملكي للمحاسبين القانونيين والبيانات ذات الصلة لمعايير التقييم الدولية ، باستخدام طرق تقييم معترف بها. خلال السنة ، نتج عن التقييم خسارة قدرها 99,419 ألف درهم وقد تم تسجيلها في الدخل الشامل الآخر.

أجرت المجموعة تحليل الحساسية لجميع أراضيها المصنفة ضمن الممتلكات والألات والمعدات. تم إجراء الحساسية على معدل الخصم والعائد. بناءً على تحليل الحساسية التالي:

- سيؤدي انخفاض قيمة رأس المال بنسبة 10٪ إلى قيمة 1,057.95 مليون درهم إماراتي ، في حين أن زيادة قيمة رأس المال بنسبة 10٪ ستؤدي إلى 1,293.54 مليون درهم إماراتي.

قطع أراضي بلغت قيمتها في 31 ديسمبر 2020 828.41 مليون درهم إماراتي (2019: 927.83 مليون درهم إماراتي) مدرجة ضمن الممتلكات والألات والمعدات .

#### تسوية القيمة الدفترية

<i>2019</i> ألف درهم	<i>2020</i> ألف درهم	
768,042	927,830	القيمة الدفترية كما في 1 يناير
159,788	(99,419)	الربح / خسارة إعادة التقييم
927,830	828,411	القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر

إذا تم قياس الأرض باستخدام نموذج التكلفة ، فستكون القيم الدفترية 643.92 مليون درهم (2019: 643.92 مليون درهم). لم يكن من الممكن الاعتراف بأي استهلاك لأن الأصل عبارة عن أرض تملك حر.

يتكون رأس المال من 2,600,000 ألف سهم (2019: 2,600,000 ألف سهم) عادي مصرح به، صادر ومدفوع بالكامل بقيمة إسمية بلغت درهم واحد للسهم.

#### 17 احتياطي قانوني

وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم 2 لسنة 2015 في دولة الإمارات العربية المتحدة، يتم تحويل 10% من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يبلغ رصيد الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر. إن الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

#### 18 احتياطي تحوط التدفقات النقدية

يمثل هذا الجزء الفعال من تحركات القيمة العادلة لعقود مقاييس أسعار الفائدة المحددة من قبل المجموعة كأدوات تحوط لتحولات التدفقات النقدية.

#### 19 احتياطي إعادة تقييم الاستثمار

يمثل هذا الاحتياطي القيمة العادلة للاستثمارات المقيدة بالقيمة العادلة من خلال الاحتياطي الشامل الآخر. كما في تاريخ المركز المالي ، انخفضت قيمة هذه الاستثمارات بالكامل.

#### 20 ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

2019	2020	
ألف درهم	ألف درهم	
186,860	<b>330,799</b>	ذمم تجارية دائنة
92,923	<b>93,257</b>	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
575,747	<b>575,900</b>	مستحق الدفع لأطراف ذات علاقة مقابل شراء قطعة أرض (إيضاح 24)
4,352	<b>11,447</b>	مستحقات
27,241	<b>17,827</b>	محتجزات
27,000	-	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة (إيضاح 24)
5,546	<b>10,949</b>	إيرادات مؤجلة
19,459	<b>53,653</b>	تكليف تمويل دائنة
12,573	<b>12,916</b>	ودائع قابلة للاسترداد
<u>15,197</u>	<u><b>9,449</b></u>	أخرى
<u>966,898</u>	<u><b>1,116,197</b></u>	

# شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2020

21 قروض بنكية

يمثل التمويل من البنوك التسهيلات التالية:

2019	2020			
ألف درهم	ألف درهم	الاستحقاق	الأرباح المتوقعة	
164,112	<b>144,165</b>	2022 إلى 2013	معدل متغّرٍ	ترتيبات التمويل الإسلامي 1
200,000	<b>200,000</b>	دورية	معدل متغّرٍ	التسهيلات الائتمانية الدوارة 1
447,500	<b>440,000</b>	2023 إلى 2016	معدل متغّرٍ	ترتيبات التمويل الإسلامي 3
340,750	<b>327,000</b>	2023 إلى 2016	معدل متغّرٍ	ترتيبات التمويل الإسلامي 4
67,539	<b>62,532</b>	2027 إلى 2016	معدل متغّرٍ	ترتيبات التمويل الإسلامي 5
178,734	<b>177,762</b>	2029 إلى 2019	معدل متغّرٍ	ترتيبات التمويل الإسلامي 6
<u>66,000</u>	<u><b>52,800</b></u>	2024 إلى 2019	معدل متغّرٍ	ترتيبات التمويل الإسلامي 7
<u>1,464,635</u>	<u><b>1,404,259</b></u>			

فيما يلي الحركة في القروض البنكية خلال السنة:

2019	2020	
ألف درهم	ألف درهم	
1,494,981	<b>1,464,635</b>	في 1 يناير
244,734	-	تحصّلات من قروض بنكية
(275,080)	<u><b>(60,376)</b></u>	سداد قروض بنكية
<u>1,464,635</u>	<u><b>1,404,259</b></u>	الرصيد النهائي

إن القروض البنكية مضمونة بعده من سندات تأمين بما فيها رهون عقارية مسجلة على عقارات مختلفة في أبوظبي بالإضافة إلى تنازل عن تحصّلات التأجير. هنالك شروط مختلفة أخرى وتعهادات مالية مرفقة مع القروض البنكية ضمن سياق الأعمال الاعتبادية.

## 22 مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

كانت الحركة على مخصوص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين كالتالي:

2019	2020	
ألف درهم	ألف درهم	
5,894	<b>7,206</b>	في 1 يناير
1,492	<b>1,111</b>	المحمل للسنة
(180)	<b>(2,323)</b>	المدفوع خلال السنة
<u>7,206</u>	<u><b>5,994</b></u>	في 31 ديسمبر

## 23 ربح السهم الأساسي والمخفض العائد إلى ملاك الشركة الأم

يحتسب ربح السهم الأساسي للسهم من خلال تقسيم الربح للسنة المتعلقة بحاملي الأسهم الاعتبادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادي القائمة خلال السنة.

يحتسب الربح المخفض على السهم بتقسيم أرباح السنة المتعلقة بحاملي الأسهم الاعتبادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادي المستخدمة في احتساب ربح السهم الأساسي زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادي التي قد يتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادي المخفضة والمحتملة إلى أسهم عادي.

إن معطيات الربح وبيانات الأسهم التي تم استخدامها لاحتساب الربح الأساسي والمخفض للسهم هي كالتالي:

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	
240,626	22,507	الربح للسنة العائد إلى حاملي الأسهم العادي في الشركة الأم للربح الأساسي والمخفض للسهم (ألف درهم)
<hr/> 2,600,000	<hr/> 2,600,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادي (ألف)
<hr/> 0.093	<hr/> 0.009	ربح السهم الأساسي والمخفض (درهم)

لا يوجد لدى المجموعة أي أدوات قد تكون لها تأثير مخفض على الربحية للسهم عند استخدامها أو تحويلها.

## 24 المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة الشركات الزميلة، المساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة والمدراء الرئيسيين للشركة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو تشارك في السيطرة عليها أو تملك تأثير كبير فيها. تقوم الإدارة باعتماد سياسات الأسعار والشروط لهذه التعاملات، وليس بالضرورة أن تكون على أساس تجاري. ضمن سياق الأعمال الاعتبادية، دخلت المجموعة في معاملات مع أطراف ذات علاقة. يتم تحديد الشروط المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل الإدارة أو مجلس أعضاء إدارة المجموعة.

فيما يلي الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد:

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	
18,000	-	معاملة مع موظفي الإدارة الرئيسية
<hr/> 19,182	<hr/> 11,923	مكافآت الإدارة الرئيسية
<hr/> 656	<hr/> 1,052	مكافآت قصيرة الأجل للموظفين
<hr/> 10	<hr/> 9	عدد موظفي الإدارة الرئيسية

## معاملة مع أطراف أخرى ذات علاقة – كيان مشترك

20,350	-	المدرج في بيان الدخل الموحد تصنيف المفاهيم ورسوم إدارة التطوير - ايرادات
3,223	3,223	دخل الإيجار
-	-	مصاريف الإيجار
-	-	المدرج في بيان المركز المالي الموحد شراء قطعة أرض

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
338,000	<b>338,000</b>	شركة ذات موظفي إدارة رئيسين/أعضاء (ايضاح 9) مجلس إدارة مشتركين
6,965	<b>3,809</b>	موظفي الإدارة الرئيسيين
575,747	<b>575,900</b>	شركات ذات موظفي الإدارة الرئيسيين مشتركين (ايضاح 20)
27,000	-	أعضاء مجلس الإدارة وأخرين
		<b>مطلوبات طارئة والتزامات 25</b>
		الالتزامات

ان نفقات التطوير المتعاقد عليها كما في نهاية فترة البيانات المالية والتي لم يتم تكوين مخصص لها هي كالتالي:

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	أعمال تطوير قيد التنفيذ، واستثمارات عقارية قيد الإنشاء وأعمال رأسمالية قيد التنفيذ
21,860	<b>15,285</b>	<b>مطلوبات طارئة</b>

توجد مطالبات ضمن قضايا ضد المجموعة. بالرغم من عدم إمكانية معرفة ما سيتخرج عن هذه المطالبات في الوقت الراهن، إلا أن الإدارة لا تتوقع أن يكون لهذه المطالبات أثر مهم على المركز المالي الموحد للمجموعة.

**26** **المشتقات**  
دخلت المجموعة في مقاييس أسعار ربع متغيرة إلى ثابتة للتحوط الجزيئي لمخاطر معدل الربح فيما يتعلق بقروضها ذات الأسعار المتغيرة. بموجب عقود مقاييس معدل الربح ، توافق المجموعة على مبادلة الفرق بين مبالغ الربح ذات السعر الثابت والمتغير المحاسبة على المبالغ الأساسية الافتراضية المتყق عليها. تمكّن هذه العقود المجموعة من التخفيف من مخاطر تغير معدلات الربح على القيمة العادلة للديون المصدر ذات السعر الثابت المحافظ بها وتعويض التدفقات النقدية للديون الصادرة ذات معدلات الفائدة المتغيرة المحافظ بها. يتم تحديد القيمة العادلة لمبادلات معدل الربح في تاريخ التقرير من قبل البنوك المقابلة عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام منحنيات العائد المطبقة والمشتقة من معدلات الربح التي يمكن ملاحظتها. وفقاً لشروط العقود ، تكون مدفوعات معدل الربح المتغير للمجموعة فيما يتعلق ببillion افتراضي قدره 100 مليون دولار أمريكي من القروض بسعر ثابت مقابل البنك الذي يدفع "LIBOR" لمدة 3 أشهر بالدولار الأمريكي. القيمة العادلة لمقاييسات معدلات الربح مبنية أدناه:

القيمة الدفترية لأداة التحوط - الالتزام	المبلغ الوطني	متوسط معدل الربح الثابت	ملا夫 المتعاقد عليه الاستحقاق
2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	2020 ألف درهم
14,734	23,305	327,000	367,500
		3.25%	1.40%
			سنوات 5

نظرًا لأن الشروط الهامة لعقود مقاييسه معدل الربح وبنود التحوط المقابله لها هي نفسها ، تقوم المجموعة بإجراء تقييم نوعي لفعالية ومن المتوقع أن قيمة عقود مقاييسه معدل الربح وقيمة البنود المحوطه المقابله سوف يكون لها تغيير منهجي في الاتجاه المعاكس استجابة للتحركات في معدلات الربح الأساسية. لمصدر الرئيسي لعدم فعالية التحوط في علاقات التحوط هذه هو تأثير الطرف المقابل ومخاطر الائتمان الخاصة بالجموعة على القيمة العادلة لعقود مقاييسه معدل الربح ، والتي لا تتعكس في القيمة العادلة للبند التحوطي المنسوب إلى التغيير في معدلات الربح. لم تظهر أي مصادر أخرى لعدم الفعالية من علاقات التحوط هذه.

جدول الحركة

2019	2020	
ألف درهم	ألف درهم	
-	14,734	الرصيد في بداية السنة
<u>14,734</u>	<u>8,571</u>	خسارة القيمة العادلة المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط خلال السنة المصنفة ضمن تحوطات التدفقات النقدية
<u>14,734</u>	<u>23,305</u>	الرصيد في نهاية السنة
		27 صافي الاستثمار في التأجير التمويلي.
		قامت المجموعة بتأجير بعض ممتلكاتها المؤجرة من الباطن دونأخذ أي هامش على ترتيبات الإيجار المذكورة. يتم احتساب عقود الإيجار الرئيسية والتأجير من الباطن ضمن صافي الاستثمار في التزامات التأجير التمويلي والتزامات الإيجار
		28 الأدوات المالية
		فوات الأدوات المالية
2019	2020	
ألف درهم	ألف درهم	
71,691	55,575	الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة
2,401,150	1,878,292	النقد والأرصدة البنكية
<u>2,472,841</u>	<u>1,933,867</u>	القروض والذمم المدينة
<u>2,406,438</u>	<u>2,563,977</u>	الإجمالي
		المطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة
		29 إدارة المخاطر
		29.1 إدارة رأس المال
		إن سياسة المجموعة هي الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للتأكد من أن شركات المجموعة قادرة على الاستمرارية بينما تقوم بزيادة المنافع للمساهمين من خلال الاستفادة القصوى من نسبة رأس المال.
		إن استراتيجية المجموعة لمراقبة رأس المال مبنية على نسبة المديونية. يتم احتساب هذه النسبة بتقسيم صافي المديونية على إجمالي حقوق الملكية.
		نسبة المديونية
2019	2020	
ألف درهم	ألف درهم	
1,464,635	1,404,259	قرصون بنكية
(71,691 )	(55,575 )	أرصدة لدى البنوك ونقد
<u>1,392,944</u>	<u>1,348,684</u>	صافي الدين
<u>3,321,441</u>	<u>3,234,780</u>	حقوق المساهمين العائدة لمالك الشركة الأم
<u>%42</u>	<u>%42</u>	نسبة المديونية (%)
		إن سياسية المجموعة هي الحفاظ على معدل مديونيتها ضمن نسب مقبولة. لم يتم إجراء أي تغييرات على السياسات والأهداف أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2020 و2019.

**29.2 أهداف إدارة المخاطر المالية**

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق ومخاطر معدل الربح. إن وظيفة دائرة الخزينة للمجموعة هي تقديم الخدمات للأعمال والتنسق في الوصول للأسواق المالية، رصد وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بعمليات المجموعة عن طريق تحليل التعرض حسب درجة وحجم المخاطر.

**29.3 مخاطر السوق**

إن مخاطر السوق ناتجة عن النقلات في معدلات الربح وأسعار العملات. تقوم الإدارة برصد مخاطر السوق بشكل مستمر وعلى أي عملية هامة. يتم تقسيم مخاطر السوق إلى مخاطر معدل الربح ومخاطر أسعار الأسهم.

**29.4 مخاطر الربح/الفائدة**

تتشكل مخاطر معدل الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على قيمة الأدوات المالية. تتعرض المجموعة لمخاطر معدل الربح على الموجودات والمطلوبات التي تحمل ربح (قروض بنكية).

يتم مراقبة معدلات الربح على القروض البنكية باستمرار لأية أحداث سلبية ويتم إعادة التسعير عندما تتشكل فرص مناسبة.

إن القروض البنكية تحمل معدلات أرباح متغيرة، لكنها تخضع لحد أدنى لمعدل ربح ثابت متوقع.

إذا كانت أسعار الفائدة أعلى / أقل بمقدار 100 نقطة أساس وتم الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة ، فإن ربح المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 سيرتفع / ينخفض بمقدار 867 ألف درهم (2019: زيادة / نقصان بمبلغ 847 ألف درهم).

**29.5 مخاطر الائتمان**

تتمثل مخاطر الائتمان في المخاطر الناتجة من فشل الطرف المقابل من الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة خسائر مالية. يتم مراجعة الذمم التجارية على أساس مستمر ويتم إجراء مخصص للحسابات المتبرعة عند الحاجة. عند تحديد إمكانية استرداد الذمم التجارية، تأخذ المجموعة في عين الاعتبار أي تغيير في جودة الائتمان للذمم التجارية المدينة من تاريخ منح الائتمان حتى تاريخ اعداد التقارير المالية. بشكل جغرافي، إن 100% من الذمم التجارية المدينة للمجموعة موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة (2019: 100%). يتم احتساب أكبر خمس حسابات من الذمم المدينة بنسبة 82% من إجمالي الذمم المدينة كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 85%) منها 15% مسحقة من أطراف ذات علاقة (2019: 16%).

دخلت المجموعة في عقود بيع وحدات تجارية وسكنية على أساس تقسيط الدفعات. تحدد الدفعات في العقود. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في ما يتعلق باستحقاق الدفعات. يتم تحويل الملكية القانونية للوحدات السكنية والتجارية بعد استرداد كافة الدفعات للمشترين. بالإضافة إلى ذلك يتم مراقبة الأقساط المستحقة على أساس مستمر بحيث يكون تعرض المجموعة للديون المشكوك في تحصيلها غير جوهري.

إن مخاطر الائتمان على الأموال السائلة محدودة حيث أن الأطراف المقابلة هي بنوك محلية ذات سمعة طيبة ومرقبة عن كثب من قبل الهيئة التنظيمية. تمثل القيمة الدفترية الواردة في هذه البيانات المالية الموحدة الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لهذه الذمم المدينة.

**29.6 مخاطر السيولة**

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على عاتق إدارة المجموعة، والتي قامت بإعداد سياسة إدارة مخاطر سيولة مناسبة وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والتمويل على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. وتقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتياط بتسهيلات بنكية كافية واحتياطي تسهيلات تمويلية وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية المتوقعة والفعالية بصورة دائمة ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات.

تم مراقبة ملف الاستحقاق من قبل الإدارة لضمان الحفاظ على السيولة الكافية. وفيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية في نهاية فترة التقرير بناءً على ترتيبات السداد التعاقدية غير المخصومة:

الإجمالي الف درهم	أكثر من سنة الف درهم	6 إلى 12 شهر الف درهم	1 إلى 6 أشهر الف درهم	حتى شهر الف درهم	<b>في 31 ديسمبر 2020</b> ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى قروض بنكية
1,139,502	664,494	371,931	82,180	20,897	
1,698,309	1,479,662	141,874	36,174	40,599	
<b>2,837,811</b>	<b>2,144,156</b>	<b>513,805</b>	<b>118,354</b>	<b>61,496</b>	<b>الإجمالي</b>
981,632	543,337	368,056	47,280	22,959	<b>في 31 ديسمبر 2019</b> ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى قروض بنكية
1,772,476	1,541,687	101,430	109,900	19,459	
<b>2,754,108</b>	<b>2,085,024</b>	<b>469,486</b>	<b>157,180</b>	<b>42,418</b>	<b>الإجمالي</b>

من المتوقع أن تكون قائمة الاستحقاق للموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2020 على النحو التالي:

## مبالغ متوقع استردادها أو تسويتها:

بعد 12 شهراً من	خلال 12 شهراً من	الميزانية العمومية	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم

	55,575	55,575	أرصدة بنكية ونقد
943,487	995,234	1,938,721	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
	-	-	عقارات محتفظ بها للبيع
3,516	14,905	18,421	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
179,540	1,907	181,447	أعمال تطوير قيد التنفيذ
277,820	178,000	455,820	تكليف البنى التحتية القابلة للاسترداد
2,066,158	-	2,066,158	استثمارات عقارية
1,101,062	-	1,101,062	ممتلكات وألات ومعدات
<b>4,571,583</b>	<b>1,245,621</b>	<b>5,817,204</b>	<b>اجمالي الموجودات</b>
			<b>مطلوبات</b>
664,494	475,008	1,139,502	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
	-	-	مخصصات
3,516	14,905	18,421	مطلوبات الإيجار
1,251,741	152,518	1,404,259	قروض بنكية
-	14,248	14,248	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
5,994	-	5,994	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
<b>1,925,745</b>	<b>656,679</b>	<b>2,582,424</b>	<b>اجمالي المطلوبات</b>

من المتوقع أن تكون قائمة الاستحقاق للموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2019 على النحو التالي:

## مبالغ متوقع استردادها أو تسويتها:

بعد 12 شهراً من	خلال 12 شهراً من	الميزانية العمومية	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم

	71,691	71,691	أرصدة بنكية ونقد
1,186,786	695,566	1,882,352	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
5,902	-	5,902	عقارات محتفظ بها للبيع
16,208	14,905	31,113	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
120,326	62,433	182,759	أعمال تطوير قيد التنفيذ
305,820	150,000	455,820	تكليف البنى التحتية القابلة للاسترداد
2,028,961	-	2,028,961	استثمارات عقارية
1,210,966	-	1,210,966	ممتلكات وألات ومعدات
<b>4,874,969</b>	<b>994,595</b>	<b>5,869,564</b>	<b>اجمالي الموجودات</b>
			<b>مطلوبات</b>
543,337	438,295	981,632	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
-	48,139	48,139	مخصصات
16,208	14,905	31,113	مطلوبات الإيجار
1,313,117	151,518	1,464,635	قرض بنكية
-	16,575	16,575	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
7,206	-	7,206	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
<b>1,879,868</b>	<b>669,432</b>	<b>2,549,300</b>	<b>اجمالي المطلوبات</b>

## 29.8 إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا يوجد لدى المجموعة معاملات تجارية تتحدد حدودها الإقليمية، وبالتالي فإن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية ضئيل جداً. على الرغم من ذلك تقوم المجموعة باقتراض أموال بالعملات الأجنبية وبصفة أساسية بالدولار الأمريكي. ونتيجة لذلك فإن تعرض المجموعة للعملات الأجنبية يتعلق بتسديد القروض ومخاطر تحويل العملات الأجنبية المتعلقة بتحويل رصيد القرض المستحق إلى الدرهم الإماراتي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في نهاية كل فترة تقارير مالية. إن معدل تحويل الدرهم الإماراتي إلى الدولار الأمريكي ثابت وبالتالي تعتبر المجموعة أن مخاطر العملات الأجنبية المرتبطة بتسديد القروض والتتحويل في حدتها الأدنى. ليس هناك تأثير جوهري للدولار الأمريكي بما ان سعر الدرهم الإماراتي ثابت مقابل الدولار الأمريكي. وأيضاً، يعتبر سعر الريال السعودي ثابت مقابل الدولار الأمريكي.

## 30 قياس القيمة العادلة

## قياس القيمة العادلة المدرج في بيان المركز المالي الموحد

تستخدم المجموعة الترتيبية التالية للتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات، حسب طريقة تقنية التقييم:

**المستوى الأول:** مسيرة (الأسعار غير المعدلة في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة).

**المستوى الثاني:** طرق تقييم أخرى تكون فيها كافة المدخلات ذات التأثير الجوهري على القيم العادلة المسجلة ملحوظة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.

**المستوى الثالث:** طرق تقييم يتم فيها استخدام مدخلات ذات تأثير جوهري على القيم العادلة المدرجة غير مبني على بيانات سوقية ملحوظة.

يبين الجدول التالي تحليل الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة على مستوى القيمة العادلة للتسلسل الهرمي:

	الإجمالي ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 1 ألف درهم	
2,066,158	2,066,158		-	-	<b>:2020</b>
828,411	828,411		-	-	استثمارات عقارية
23,305	-	23,305		-	أراضي
<b>2,917,874</b>	<b>2,894,569</b>	<b>23,305</b>		-	مقايضة معدل الربح
					<b>الإجمالي</b>
2,028,961	2,028,961		-	-	<b>2019</b>
927,830	927,830		-	-	استثمارات عقارية
14,734	-	14,734		-	أراضي
<b>2,971,525</b>	<b>2,956,791</b>	<b>14,734</b>		-	مقايضة معدل الربح

يعرض الجدول التالي تسوية جميع الحركات في القيمة العادلة للموجودات المدرجة ضمن المستوى الثالث.

	2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	
1,947,186	<b>2,028,961</b>		الرصيد في 1 يناير
2,128	<b>1,049</b>		إضافات (إيضاح 14)
41,400	-		تحويلات من أعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح 12)
38,247	<b>36,148</b>		التغيرات في القيمة العادلة خلال السنة، صافي
<b>2,028,961</b>	<b>2,066,158</b>		الرصيد في 31 ديسمبر
768,042	<b>927,830</b>		القيمة الدفترية كما في 1 يناير
159,788	<b>(99,419)</b>		خسارة إعادة تقييم
<b>927,830</b>	<b>828,411</b>		القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر

خلال السنوات المتبقية في 31 ديسمبر 2020 و 2019 ، لم تكن هناك تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياسات القيمة العادلة، ولم يكن هناك تحويلات إلى أو خارج قياسات القيمة العادلة من المستوى 3.

### 31 معلومات القطاع

تم تقديم القطاعات التشغيلية فيما يتعلق بالقطاعات الجغرافية وأعمال المجموعة، تعكس التقارير الأولية والقطاعات التشغيلية طريقة تقييم المعلومات المالية من قبل مجلس الإدارة والإدارة. وتم تحديد قطاعات الأعمال على أساس التقارير الداخلية حول مكونات الشركة والتي يتم مراجعتها بانتظام من قبل إدارة الشركة لتصنيص الموارد وتقييم الأداء. تم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح الإجمالي والتغييرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

### 32 القطاعات التشغيلية

سياسة المجموعة هي الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية لضمان قدرة الكيانات في المجموعة على الاستمرار. لأغراض التقارير المالية، تم تنظيم المجموعة في خمس قطاعات تشغيلية رئيسية:

- تطوير العقارات والمبيعات
- محفظة الاستثمارات العقارية
- إدارة العقارات والأنشطة ذات الصلة
- خدمات تبريد المناطق
- إدارة المرافق

32 معلومات القطاع (تتمة)

32.1 القطاعات التشغيلية (تمة)

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
31 ديسمبر 2020

32 معلومات القطاع (تتمة)

المجموعة	المجموع	إدارة المراافق وأخرى	خدمات تبريد المناطق	رسوم إدارة العقارات والأنشطة ذات الصلة	محفظة الاستثمارات العقارية	إدارة التطوير	تطوير العقارات والمبيعات	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
946,848	59,679	24,935	12,577	126,633	20,350	702,674		الإيرادات
(481,863)	(21,301)	(18,229)	(6,314)	(23,979)	-	(412,040)		تكلفة الإيرادات
								ربح من استبعاد الاستثمارات العقارية
38,247	-	-	-	38,247	-	-		التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
503,232	38,378	6,706	6,263	140,901	20,350	290,634		ربح القطاع
(433)								مصاريف البيع والتسويق
(59,047)								مصاريف عمومية وإدارية
(108,713)								مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة
(76,483)								نفاذ التمويل
(18,000)								أتعاب لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة
70								إيرادات أخرى
240,626								الربح للسنة

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
31 ديسمبر 2020

32 معلومات القطاع (تتمة)

موحدة الآلاف درهم	غير مخصصة الآلاف درهم	إجمالي القطاعات الآلاف درهم	ادارة المرافق وأخرى الآلاف درهم	خدمات تبريد المناطق الآلاف درهم	محفظة الاستثمارات العقارية الآلاف درهم	رسوم ادارة العقارات والأنشطة ذات الصلة الآلاف درهم	تطوير العقارات والمبيعات الآلاف درهم	كما في 31 ديسمبر 2020	
								الموجودات	المطلوبات
5,817,204	229,645	5,587,559	32,195	258,114	2,074,782	85,675	239,200	2,897,593	
(2,582,424)	(537,383)	(2,045,041)	(14,641)	(6,551 )	(191,904 )	(5,557)	-	(1,826,388)	
<hr/>									
<b>كما في 31 ديسمبر 2019</b>									
5,869,564	199,857	5,669,707	40,150	259,188	2,045,495	147,344	140,319	3,037,211	
(2,549,300)	(540,107)	(2,009,193)	(17,207)	(6,197)	(216,704)	(32,872)	(17,946)	(1,718,267)	
<hr/>									

تواصل المجموعة تقييم تأثير كوفيد 19 على عملياتها بانتظام، ومع ذلك ، فإن تفشي المرض يتطور بسرعة يومياً ، بسبب وجود عدم يقين مادي حول المدة المتوقعة وتاثيرها المحتمل على الاقتصاد الكلي وأيضاً على عمليات المجموعة. في هذه المرحلة ، من الصعب تقييم آثار مثل هذه الحالة المتطرفة على وجه اليقين ، مع الأخذ في الاعتبار المعلومات الاقتصادية المحدودة المتاحة لتحديد تأثير تفشي المرض على الاقتصاد والقطاع العقاري. قامت المجموعة بتقييم أن الوضع الحالي سيؤثر على التقديرات الهامة المستخدمة في تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للممتلكات للتطوير ومحодات العقد والذمم المدينية من العملاء والتقييم العادل للاستثمارات المالية. ويعزى هذا الوضع في الغالب إلى انخفاض الطلب وأسعار العقارات قيد التطوير. لقد مارست المجموعة أحكامًا مهمة في تقييم تأثير تفشي المرض ويجب أن تنظر في إعادة تقييم هذه الأحكام والتقديرات في الفترات اللاحقة مع تطور الحالة. و من الممكن أن تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة الموجودات المالية والذمم المدينية (بما في ذلك الإيجارات والممتلكات للتطوير) المدرجة بالتكلفة المطفأة بناءً على نموذج خسارة الائتمان المتوقعة. تمت إعادة تقييم نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لتأثير كوفيد 19 بشكل أساسى بالإضطراب التشغيلي الذى يواجهه المستأجرين ، والتقلبات فى الظروف الاقتصادية المحتملة ، وحدث حالات التخلف عن السداد وما إلى ذلك والتي قد تؤدي إلى الأرجح إلى زيادة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينية التجارية بما يتماشى مع متطلبات المعيار الدولى للتقارير المالية 9 الأدوات المالية. ويرجع ذلك أساساً إلى زيادة مخاطر الطرف المقابل (مخاطر التخلف عن السداد) للمستأجرين والعملاء.

تمت إعادة تقييم جميع مستحقات المشاريع الجارية في ضوء كوفيد 19 من حيث إمكانية التحصيل وإعادة التشكيل وإعادة التصميم والتخطيط والتطوير. أقرت المجموعة مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة على ذممها التجارية المدينية والذمم المدينية الأخرى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 118 مليون درهم (31 ديسمبر 2019: 109 مليون درهم). ستوصل المجموعة مراقبة الوضع وتاثيره على الخسائر الائتمانية المتوقعة واجراء التعديلات اللازمة عند الاقتضاء تعيد المجموعة تقييم المشاريع الجارية في ضوء وضع كوفيد ، وتجرى المجموعة مناقشات مع الأطراف المقابلة لإعادة تحديد ملامح الاتفاقيات من حيث التوقيت والتنفيذ وخطط الدفع.

نظراً لتأثير كوفيد 19 ، أعادت الإدارة تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الرئيسية. كانت المجالات الرئيسية التي تمت تعطيبتها هي إعادة تقييم الأداء المالي ، بما في ذلك تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية والأرباح بما في ذلك تأثير إعلان الإدارة عن الإيقاف المؤقت لرسوم الإيجار والخصومات المقدمة إلى المستأجرين الأفراد المتأثرين بسبب الإغلاق. نتيجة لذلك ، قامت المجموعة بإثبات مكاسب في القيمة العادلة على عقاراتها الاستثمارية في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 36.15 مليون درهم (amarati).

يتم تقييم الممتلكات المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن تلك الأصول قد تعرضت لخسارة انخفاض في القيمة. يتم إجراء مراجعة انخفاض القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد ، والذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد الدراسة. نظراً لتأثير كوفيد 19 ، تمت إعادة تقييم القيمة العادلة لممتلكات الأراضي المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات وأدرجت المجموعة خسارة في القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2020 تبلغ 99 مليون درهم (amarati).

يتم إثبات المخزون والأراضي المحفظ بها للبيع والعمل قيد التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها ، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى أسعار المبيعات وتكليف الإكمال والسلف المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية فترة التقرير.

باستثناء ما تم الإفصاح عنه أعلاه ، واستناداً إلى التقييم الذي تم اجراؤه ، خلصت المجموعة إلى عدم وجود تغيرات جوهريه في أحکامها المحاسبية الرئيسية والتقديرات المعتمدة في آخر بيانات مالية سنوية موحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

يستمر تأثير كوفيد 19 في التطور ؛ ومن ثم هناك شكوك ومخاطر كبيرة محتملة قد تؤثر على الأعمال في المستقبل. قد لا تتعكس آثار كوفيد 19 بالكامل في النتائج المالية للمجموعة حتى يتضح التأثير الاقتصادي للوباء. تتخذ المجموعة تدابير استباقية لمرافقه وإدارة الوضع بأفضل ما لديها من قدرات دعم استمرارية أعمالها على المدى الطويل وإصدار الأحكام والتقديرات اللازمة حسب الاقتضاء.

وفقاً لجزمة التحفيز التي أعلن عنها البنك المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة ، قامت المجموعة بتأجيل سداد بعض القروض ؛ تم سداد الأقساط المستحقة للمقرضين المتبقين كما في 31 ديسمبر 2020. واستجابة لهذه الأزمة ، تواصل المجموعة مراقبة جميع متطلبات السيولة والتمويل والاستجابة لها من خلال خطتها التي تعكس السيناريوهات الاقتصادية الحالية. ترى المجموعة أن وضع السيولة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 لا يزال مستقراً وأن أرصحتها الحالية من النقد وما في حكمه ، إلى جانب القروض غير المسحوبة والتسهيلات الائتمانية المتعددة ، ستكون كافية لتلبية احتياجات رأس المال العامل وغيرها من الاحتياجات العاجلة ومتطلبات السيولة المرتبطة بعملياتها الحالية

## 35 معلومات المقارنة

تمت إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتوافق مع عرض الفترة الحالية. لم يكن لعمليات إعادة التصنيف هذه أي تأثير على الربح أو حقوق الملكية المعلنة سابقاً للمجموعة.