

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 والمنققة لشركة منازل ش.م.خ. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

الأنشطة الرئيسية

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

النتائج والتخصيص

حققت المجموعة إيرادات بمبلغ 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

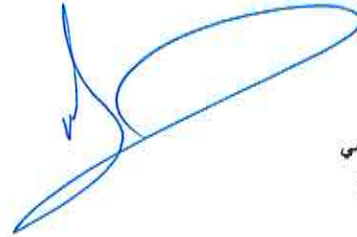
كما في تاريخ التقارير المالية، يتكون مجلس الإدارة من:

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

مدققي الحسابات

قرار تعيين مدققي الحسابات الخارجيين للسنة التي تلي 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 منزل - ش.م.خ.

تقرير حول البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة منزل- 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 تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، 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 إبداء الرأي

لقد أجرينا تدقيقاً وفقاً لمعايير 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

نلفت الانتباه إلى إيضاح 13 حول البيانات المالية الموحدة و الذي ينص على أن المجموعة قامت بإدراج مبلغ 491 مليون درهم كإجمالي ذمم مدينة من جهات حكومية فيما يتعلق بتكاليف البني التحتية التي تكبدتها المجموعة من أعمال تطوير مختلفة بلغت 561 مليون درهم خلال الفترة من 2007 إلى 2012 وفقاً للإدارة. حيث أن الإدارة في نقاش مع الجهات الحكومية وقدموا جميع المستندات ذات الصلة لإثبات مطالبهم. لكن نتيجة المناقشات وتوقيت السداد غير مؤكد حالياً. ولم يتم تعديل رأينا في هذا الصدد.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وفقاً 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 المادية، سواء كان ذلك نتيجة لاحتياال أو خطأ.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة منزل - ش.م.خ. (تنمة)

تقرير حول البيانات المالية الموحدة (تنمة)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية الموحدة (تنمة)

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 تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف العمليات أو ليس لديها بديل واقعي سوى القيام بذلك. يتحمل المسؤولون عن الحوكمة 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 المادية، سواء كان ذلك نتيجةً لاحتيايل 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 المادية عند وجودها. قد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتيايل أو خطأ، وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي تم اتخاذها بناءً على تلك البيانات المالية الموحدة. 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 المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كان ذلك نتيجةً لاحتيايل 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 الاحتيايل أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيايل قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم حول نظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية الموحدة لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة 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، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك حالة جوهرية من عدم التأكيد تتعلق بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك جوهرية حول قدرة الشركة على الاستمرار. إذا توصلنا إلى استنتاج أن هناك حالة جوهرية من عدم التأكيد، فإنه يتعين 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 ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكلٍ يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للكليات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة بغرض إبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن توجيه والإشراف على وإنجاز عملية التدقيق للمجموعة. نبقي مسؤولين وحدنا عن رأينا في التدقيق

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي

شركة منازل - ش.م.خ. (تتمة)

تقرير حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

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

كما نقوم بتزويد المكلفين بالحكومة بما يفيد امتثالنا لمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، و التواصل معهم بشأن جميع العلاقات والمسائل الأخرى التي قد يُعتقد 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 أداء 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.

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

أمور التدقيق الرئيسية

تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمنشآت والمعدات

- بلغنا القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2020 بالتوالي للاستثمارات العقارية والأراضي المدرجة في الممتلكات والمنشآت والمعدات، 2.066 مليار درهم و 828.41 مليون درهم. خلال العام بلغت مكاسب و (خسائر) القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية والأراضي المدرجة في الممتلكات والمنشآت والمعدات المسجلة على التوالي 36.15 مليون درهم و (99.42 مليون درهم). تحتاج الإدارة حكماً هاماً لتحديد القيمة العادلة للاستثمار العقاري. لقد كان هناك تغيير جوهري في الأحكام المتعلقة بتقييم بعض العقارات التي يتم تقييمها الآن على أساس نهج الدخل الذي تم تقييمه مسبقاً باستخدام طريقة مقارنة السوق. لتدقيقنا؛ لقد حددنا تقييم الاستثمار العقاري على أنه يمثل أمر تدقيق رئيسي نظراً 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 مئتين مستقلين (باستثناء كاييتال مول) لتحديد القيمة العادلة سنوياً لجميع العقارات المحتفظ بها في هذه الفئات.

الاعتراف بالإيرادات في التطوير العقاري والمبيعات وتقييم الذمم المدينة

غير المفوترة

- الاعتراف بالإيرادات في التطوير العقاري والمبيعات وتقييم الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير ينطوي على أحكام هامة واستخدام التقديرات. تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء، سواء للاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت أو في وقت معين بناءً على النظر فيما إذا كانت المجموعة قد أنشأت أصلاً عقارياً بدون استخدام بديل وما إذا كان للمجموعة حق واجب التنفيذ في السداد للأداء المنجز في أي وقت خلال مدة العقد.
- لقد قمنا بمراجعة عينة من عقود التطوير العقاري مع العملاء وبيعها وتقييم تحديد الإدارة للالتزامات الاداء وتحديد ما إذا كان سيتم الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت أو في وقت معين
- قمنا بتقييم مدى الوفاء بالتزامات الاداء 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 استيفاء شروط ادراج الايرادات.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة منازل - ش.م.خ. (تنمة)
تقرير حول البيانات المالية الموحدة (تنمة)

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

كيف عالج تدقيقنا مسائل التدقيق الرئيسية

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

عند الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت ، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية المطلوبة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد وتُعرف بالإيرادات المتناسبة إلى حد الوفاء بالتزامات الأداء كما في نهاية فترة التقرير.

مبدأ الاستمرارية

لقد قمنا بتقييم قدرة المجموعة على استرداد الذمم المدينة واستخدام التسهيلات الائتمانية غير المستخدمة للوفاء برأس المال العامل والتزامات المشروع التي تقل عن سنة واحدة. تعتمد صحة افتراض الاستمرارية أيضاً على تحقيق المجموعة لأرباح كافية لجعل عملياتها المستقبلية مجدية تجارياً.

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 لافتراض 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 بالتعرضات المادية 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 ؛

قمنا 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 سيناريوهات الاقتصاد الكلي والأوزان المرتبطة بها وتأثير تدابير الدعم الحكومي

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
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، ونتوقع الحصول على الأقسام المتبقية من التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مدقق الحسابات لدينا.

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

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه، ومن خلال تلك القراءة الأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها خلال التدقيق أو فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء جوهريّة. وفي حال أنه توصلنا إلى استنتاج بوجود أخطاء جوهريّة 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 نفيده بما يلي:

- 1) لقد حصلنا على جميع المعلومات والايضاحات 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) تحتفظ 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 يستعري انتباهنا 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.



اتش ال بي هامت محاسبون قانونيون
موقعه من فيجاي أناند - شريك

دبي
مارس 17, 2021

شركة منازل ش.م.خ.

بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
946,848	787,299	5	إيرادات
(481,863)	(627,692)	5	تكلفة الإيرادات
464,985	159,607		إجمالي الربح
38,247	36,148	14	التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية،
-	52,311	12	عكس انخفاض قيمة فإعمال التطوير قيد التنفيذ
(108,713)	(118,474)		مخصصات الخسارة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9
(76,483)	(64,275)	6	تكاليف التمويل
(59,047)	(45,816)	7.1	مصرفات عمومية وإدارية
(433)	(174)	7.2	مصرفات بيع وتسويق
(18,000)	-	24	أتعاب لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة
70	3,180		إيرادات أخرى
240,626	22,507		ربح السنة
			العائد إلى:
240,626	22,507		ملاك الشركة الأم
-	-		الحقوق الغير مسيطرة
240,626	22,507		
			عائد السهم الواحد
0.093	0.009	23	العائد الأساسي والمخفض على السهم (بالدرهم 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	2020	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
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 وآلات ومعدات
(14,734)	(8,571)	العناصر المراد إعادة تصنيفها لاحقاً للربح أو الخسارة :
		ربح / (خسارة) تحوطات التدفقات النقدية - التزام التحوط
145,054	(107,990)	الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للسنة
385,680	(85,483)	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للسنة
		العائد إلى:
385,680	(85,483)	ملاك الشركة الأم
-	-	الحقوق غير المسيطرة
385,680	(85,483)	

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

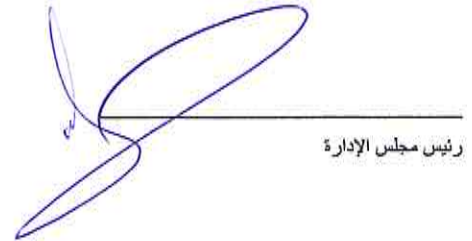
شركة منازل ش.م.خ.

بيان المركز المالي الموحد

في 31 ديسمبر 2020

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


الرئيس التنفيذي


رئيس مجلس الإدارة

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

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

2019	2020	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
الأنشطة التشغيلية			
240,626	22,507		الربح للسنة
			تعديلات لـ:
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
الأنشطة الاستثمارية			
(374)	(779)	15	إضافات في ممتلكات والآلات والمعدات
<u>(2,128)</u>	<u>(1,049)</u>	14	إضافات (استيعادات) من الاستثمارات العقارية
<u>(2,502)</u>	<u>(1,828)</u>		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية			
(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

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 (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") بصفة أساسية في أعمال العقارات المتوافقة 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 وملاحظات 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 وملاحظات 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		نسبة حق التصويت		مكان التأسيس والعمليات	النشاط الأساسي
	2020	2019	2020	2019		
شركة منازل العالمية كابيتال ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية
شركة منازل العالمية كابيتال - الأردن ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الأردن	الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية
شركة منازل العالمية كابيتال المحدودة – المملكة العربية السعودية	100%	100%	100%	100%	المملكة العربية السعودية	شراء وتطوير العقارات لإعادة بيعها وتأجيرها
شركة تطوير كابيتال ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة العقارات وخدمات الوساطة
ديونز فيليج ذ.م.م. *	99%	99%	99%	99%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتطوير وبيع العقارات
منازل التخصصية لإدارة العقارات ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات
سينساس العالمية ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة خدمات المرافق
الريف للتبريد ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	قطاع التبريد
كابيتال للتبريد ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	قطاع التبريد
كابيتال مول ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الإدارة
الريف كابيتال العقارية ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	استثمارات في عقارات ومشاريع تجارية
ميرزاب كيمونتي للتطوير العقاري ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	استثمارات في عقارات ومشاريع تجارية
جارد لخدمات الأمن والحراسة العامة ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات أمن وحراسة عامة
ذا بورتال بارسيل سيرفيسز ذ.م. م	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات توصيل المستندات

1. معلومات عن الشركة (تتمة)

1.1 تفاصيل الشركات التابعة للشركة (تتمة)

* نتيج حصه 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 اثنين من أعضاء مجلس إدارة الشركة، حيث قاموا برهن كافة حقوقهم في هذه الأسهم لصالح الشركة وقاموا بتقويض الشركة بكافة الحقوق والالتزامات المتعلقة بهذه الحقوق. يعتبر التوكيل غير قابل للنقض ما لم يتفق على خلاف ذلك كتابةً من قبل مجلس إدارة الشركة. لم تقم الإدارة بتوحيد بعض الشركات التابعة وهي منازل للرعاية الصحية ذ.م.م.، ومنازل الدولية للمقاولات العامة، ومنازل مولز ذ.م.م.، وذي أوتلت كابيتال مول ذ.م.م.

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

2.1 المعايير والتفسيرات السارية في السنة الحالية والتي تم تبنيها مكرراً

سارية المفعول

للفترات السنوية التي

تبدأ

1 يناير 2020	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار 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 ومعيار المحاسبة الدولي 39 الاصلاح القياسي لسعر الفائدة
1 يناير 2020	الإطار المفاهيمي المنقح للتقارير المالية
1 يونيو 2020	تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 Covid 19 الامتيازات الإجارية ذات الصلة

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار 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 التعتيم على القرارات التي يتخذها 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. يعد التحريف في المعلومات أمراً جوهرياً إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر على القرارات التي يتخذها 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 الفترة على إنشاء المخرجات. علاوة على ذلك، فإنه يوضح أن الأعمال يمكن أن توجد دون تضمين جميع المدخلات والعمليات اللازمة لإنشاء المخرجات. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية في التقرير.

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

توفر التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: يوفر الاعتراف والقياس عدداً من التخفيضات، والتي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بإصلاح قياس سعر الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى عدم تأكد من توقيت و / أو مبلغ التدفقات النقدية المعيارية للبند 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 متسقة 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 والتعاريف المحدثة ومعايير الاعتراف بالأصول والخصوم 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 (تتمة)

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

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 إعفاء للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 بشأن محاسبة تعديل عقد الإيجار لامتيازات الإيجار الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء Covid-19 ولأغراض العملية ، قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المرتبط بـ Covid-19 من المؤجر يعد تعديلاً لعقد الإيجار. يقوم المستأجر الذي يقوم بإجراء هذا الاختيار بالحسابات لأي تغيير في مدفوعات 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 إصدار المعايير والتعديلات 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 الإدارة. ومن المتوقع أن يتم اعتمادها في الفترات المحاسبية ذات الصلة وستكون لها تأثير فقط على الإفصاحات ضمن البيانات المالية.

سارية المفعول للفتترات السنوية التي تبدأ

1 يناير 2022	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 إشارة إلى الإطار المفاهيمي
1 يناير 2022	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16 الممتلكات والألات والمعدات: العائدات قبل الاستخدام المقصود
1 يناير 2022	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 العقود المرهقة - تكاليف تنفيذ العقد
1 يناير 2022	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 1: اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة - شركة تابعة كأول مرة يتم تبنيها في
1 يناير 2022	المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية - الرسوم في اختبار "10%" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية
1 يناير 2022	معيار المحاسبة الدولي رقم 41 محاسبة النشاط الزراعي - الضرائب في قياسات القيمة العادلة
1 يناير 2023	المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين
1 يناير 2023	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة
مؤجل إلى أجل غير مسمى	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر مؤجل إلى أجل غير مسمى وشركته الزميلة أو المشروع المشترك

3 أسس العرض التقديمي والسياسات المحاسبية الهامة

3.1 بيان الامتثال

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("IASB") ، والمبادئ العامة للشريعة على النحو الذي تحدده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للمجموعة وكذلك القانون الاتحادي رقم 2 لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية. تم تطبيق السياسات المحاسبية بشكل ثابت بخلاف التغييرات 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 منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس ، بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن ملاحظته مباشرة أو تقديره 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 تسعير 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 تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف ما لم يذكر 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
 - التعرض، أو الحقوق في عوائد متفاوتة 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 بإعادة تقييم ما إذا كانت تتحكم في شركة مستثمر فيها أم لا ، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على عنصر 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 القدرة 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 تحتفظ 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 أنماط 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 سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح والخسائر أو الأرباح المحتجزة ، حسب الاقتضاء

عند الضرورة ، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لمواءمة 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 أيضاً استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين الكيانات المعترف بها في الأصول. يتم إعداد البيانات المالية الموحدة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المماثلة. يتم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة لضمان الاتساق مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

3.5 الاعتراف بالإيرادات

الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات وعقود البناء

تتعترف 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 بالنيابة عن أطراف ثالثة.

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 ويستهلك المنافع التي يوفرها أداء المجموعة في وقت متزامن، بمجرد قيام المجموعة بأدائها.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لم تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء. عندما تفي المجموعة بالتزام الأداء من خلال تسليم البضائع أو الخدمات المتعهد بها، فإنها تنشئ أصلًا قائمًا على العقد بناءً على مبلغ المقابل المكتسب من خلال الأداء. عندما يتجاوز 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 الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم 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 والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، يمكن قياسها بشكل موثوق.

الإيرادات من المخزون العقاري/أراضي

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

- المخزون العقاري المكتمل

يشكل بيع العقار المكتمل التزام أداء واحد، وتحدد المجموعة بانه تم الإيفاء 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 للتبادلات المشروطة، يحدث هذا عموماً عند استيفاء جميع الشروط المهمة.

- المخزون العقاري قيد التطوير

تأخذ المجموعة بعين الاعتبار ما إذا كان هنالك وعود 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 الموقع وصب الأساسات والتأطير والتجسيص، الأعمال الميكانيكية والكهربائية وتركيب التركيبات (مثل النوافذ والأبواب والخزائن وما إلى ذلك) وأعمال التشطيب. تحتسب المجموعة هذه البنود كالتزام أداء منفرد لأنه يقوم على تقديم خدمة جوهرية لدمج السلع والخدمات (المدخلات) في العقارات المكتملة (إنتاج مشترك) الذي تعاقد العميل على شراءها.

حددت المجموعة، فيما يتعلق بعقود البيع النموذجية والأراضي وإنشاء العقارات الخاصة بها، بأن أداءها لا ينشئ أصل باستخدام بديل للمجموعة، وخلصت إلى أنه في جميع الأوقات، بأن لديها حق قابل للتنفيذ 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 التكاليف المتكبدة للوفاء بالتزام الأداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة، ساعات العمل التي تم إنفاقها، التكاليف 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 "عقود الإيجار" (إيضاح 3.15.5). تضاف التكلفة الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

إيرادات من قطاع خدمات التبريد

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 أسس العرض التقديمي والسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

3.6 المصروفات المباشرة

تشمل المصروفات المباشرة مصاريف التشغيل المباشرة المتكبدة 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 الإدارة أنه لن يكون هناك فرق كبير لو تم حساب الالتزام على أساس اكتواري حيث من المحتمل أن يكون لتضخم الرواتب ومعدلات الخصم آثار مساوية 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 لتغطية الالتزامات التقديرية لاستحقاقات الموظفين في الإجازة السنوية و تذاكر السفر نتيجة للخدمات التي يقدمها الموظفون حتى تاريخ بيان المركز المالي المجمع. يتم تصنيف المخصص المتعلق بالإجازة السنوية و تذاكر السفر ضمن الذمم الدائنة الأخرى كالتزامات متداولة

3.8 استثمارات عقارية

تتضمن الاستثمارات العقارية عقارات جاهزة و عقارات تحت الإنشاء أو عقارات معاد تطويرها بهدف تحصيل الإيجار أو بهدف الاحتفاظ بها لحين زيادة سعرها السوقى أو كليهما. يتم تصنيف العقار المحتفظ به بحكم عقد إيجار كاستثمار عقاري عند استيفاء تعريف الاستثمار العقاري. يتم قياس الاستثمارات العقارية ميدنياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات. تشمل تكاليف المعاملات تحويل الضرائب والرسوم المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير الأولية والتكاليف العرضية الأخرى لجعل العقار في الحالة اللازمة ليكون قادراً على التشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري قائم في الوقت الذي يتم فيه تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الاعتراف.

في أعقاب الاعتراف المبني ، 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 بأية أرباح 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 الاستخدام، ويستدل بما يلي:

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

3.9 أعمال التطوير قيد التنفيذ

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

تتضمن التكلفة:

- حقوق التملك الحر والتأجير للأرض؛
- المبالغ المدفوعة لمقاولي 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 المقدر للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، على أساس أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية ومخفضة للقيمة الزمنية للنقد، إذا كانت جوهرياً، ناقصاً مصاريف الانجاز و التكاليف المقدرة للبيع.

يتم تحديد تكاليف المخزون المدرجة في بيان الدخل الموحد عند استبعادها بالرجوع إلى التكاليف المحددة و المتكبدة على العقار المباع وتوزيع أية 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 الممكن 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 المقدّر ناقصاً التكاليف المتوقع تكبدها عند بيع العقارات.

3.11 الممتلكات والآلات والمعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً مخصص الإهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة، باستثناء الأرض المدرجة ضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ التي تم إدراجها بمبالغ معاد تقييمها. وتشمل هذه التكاليف تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والآلات والمعدات عند تكبد 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 مضافاً إليها أي تكاليف متعلقة بالامتلاك.

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

مبنى 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 المقدّر لمحطة قطاع التبريد و يتم الآن إهلاك وحدات التبريد باستخدام طريقة القيمة المخفضة بمعدل إهلاك 2.7% إلى 2.8% بعد النظر في القيمة المتبقية .

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الإهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتسق مع النمط المتوقع للاستفادة الاقتصادية من هذه الأصول ، ويتم تعديلها 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 المتكبدة على الأصول يتم معالجتها ضمن المصروفات ، ويتم رسمة وإهلاك التجديدات والتحسينات التي تزيد في عمر الأصل على مدى العمر المتبقي للأصل. يتم 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 (تتمة)

عند تقدير القيمة قيد الاستخدام ، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد ، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار. إذا لم يكن بالإمكان تحديد مثل هذه المعاملات ، فسيتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إذا تم تقدير 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 المتوافقة مع وظيفة الأصل المنخفض القيمة ، باستثناء الموجودات التي أعيد 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 قيمته القابلة 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 العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية الفردية لكل مجموعة كيانات بعملة البيئة الاقتصادية الأساسية التي تعمل فيها المنشأة (عملتها الوظيفية). لغرض البيانات المالية الموحدة ، يتم التعبير عن النتائج 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 بالمعاملات التي تتم بعملة غير العملة الوظيفية للمنشأة (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. في نهاية كل فترة تقرير ، يتم إعادة تحويل البنود النقدية بالعملات 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 بعملة أجنبية؛
- فروقات التحويل الناتجة عن الدخول في معاملات بهدف التحوط من بعض مخاطر العملات الأجنبية و أن تكون متوافقة مع الشريعة الإسلامية ؛
- فروقات التحويل المتعلقة ببنود مالية مدينة أو دائنة لعمليات أجنبية والتي ليس من المحتمل أو مخطط لسدادها (وهي تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في العمليات الأجنبية)، والتي يتم الاعتراف بها مبدئياً ضمن بيان الدخل الموحد وإعادة تصنيفها من حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر من بيع أو بيع جزئي لصافي الاستثمار.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالعمليات الأجنبية إلى الدرهم حسب سعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية ويتم تحويل المعاملات المتعلقة ببيان الدخل الموحد حسب أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم تسجيل فروقات التحويل الناتجة عن التحويلات في الدخل الشامل الآخر. عند استبعاد عملية أجنبية ، يتم الاعتراف ببند 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 الإيجارات

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 أصل 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 ضمناً ويجب أن يكون متميزاً مادياً أو يمثل بشكل أساسي كل سعة الأصل المتميز فعلياً. إذا كان لدى المورد حق بديل جوهري ، فلن 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 بهذا 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 محدداً ، يكون للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل إذا:
 - ✓ كان للمجموعة الحق في تشغيل الأصل ؛ أو
 - ✓ صممت المجموعة 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 الإيجارية 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

تتعرف 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 ، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ، بالإضافة إلى تقدير تكاليف تفكيك وإزالة الأصل الأساسي أو لاستعادة الأصل الأساسي أو الموقع الذي يقع فيه و مدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة 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 الأسس المتبعة في الممتلكات والآلات والمعدات. أيضاً ، 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

تطبق المجموعة إعفاء إثبات 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 إعفاء إيجار الأصول منخفضة القيمة على عقود الإيجار التي تعتبر منخفضة القيمة . يتم الاعتراف بمدفوعات الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وإيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

3.15.3 صافي الاستثمار في التأجير التمويلي

تقوم المجموعة بتأجير وحدات مكتبية من الباطن وتصنيفها على أنها إيجار تمويلي. تعترف المجموعة بالموجودات المؤجرة للتمويل في بيان المركز المالي وتعرضها كذمم مدينة بمبلغ يساوي صافي الاستثمار في عقد الإيجار وهو إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار مخصوماً بسعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار.

3.15.4 التزامات التأجير

يتم إثبات التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء. يتم خصم مدفوعات 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 بـ:

- (أ) زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار ؛
(ب) تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار التي تمت ؛ و
(ج) إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات على عقد الإيجار أو لتعكس مدفوعات الإيجار الثابتة الجوهرية المعدلة..
حيث :

- (أ) يوجد تغيير في مدة عقد الإيجار نتيجة لإعادة تقييم اليقين لممارسة خيار التمدين ، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء 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 التغييرات في مدفوعات الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المنقح. حددت المجموعة معدل الخصم المعدل على أنه معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار لبقية مدة عقد الإيجار ، و هذا إذا كان من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة.
(ت) هناك تغيير في المبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمان القيمة المتبقية ؛ أو
(ث) هناك تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو معدل يستخدم لتحديد تلك المدفوعات ، بما في ذلك التغيير ليعكس التغييرات في معدلات أسعار الإيجارات بعد مراجعة الإيجارات في السوق. تقوم المجموعة بإعادة قياس التزامات الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المنقحة باستخدام معدل خصم غير متغير ما لم يكن التغيير في مدفوعات الإيجار ناتجاً عن تغيير في أسعار الفائدة المتغيرة. في هذه الحالة ، تستخدم المجموعة معدل خصم منقح يعكس تغييراً في معدل الفائدة.

3. أسس العرض التقديمي والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.15 الإيجارات (تتمة)

3.15.4 التزامات التأجير (تتمة)

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 كعقد إيجار 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 يتناسب مع السعر المستقل للزيادة في النطاق وأي تعديلات مناسبة على هذا السعر المستقل ليعكس ظروف السياق. تعديلات عقود 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 لبقية مدة الإيجار إذا كان من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة ، أو معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر بالسعر الفعلي للتعديل ، إذا كان معدل الفائدة ضمنيًا 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 ومزايا 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، ويتطلب 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 تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه إيجار تمويلي أو تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي

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

عقد إيجار تمويلي:

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة من المستأجرين بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم 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 بعقود الإيجار بعد التحقق المبدي ، تقوم المجموعة بانتظام بمراجعة القيمة المتبقية المقدرة غير المضمونة وتطبق متطلبات انخفاض القيمة وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ، مع الاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة 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 المتكبدة 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 بالموجودات 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 ، و ذلك 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 تصنيف الموجودات المالية

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة:

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

- الأصل المالي محتفظ به ضمن نموذج الأعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
- تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم. تتكون الموجودات المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة من الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والسلف) ، والمستحق من الأطراف ذات العلاقة ، وتكاليف البنية التحتية القابلة للاسترداد والأرصدة لدى البنوك والنقد.

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 الاعمال ، يتم تحقيق هدفه من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية ؛
- تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة 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 تختار المجموعة بشكل غير قابل للنقض 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 للنقض استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير الدخل الشامل الآخر كما تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التوافق المحاسبي.

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

المشتقة

3. أسس العرض التقديمي والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.16 الأدوات المالية (تتمة)

3.16.3 التكلفة المطفأة وطريقة الفائدة الفعلية

طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص دخل الفوائد على مدى الفترة ذات الصلة. بالنسبة للأدوات المالية بخلاف الموجودات المالية المشتراة أو التي تم إنشاؤها منخفضة القيمة الائتمانية (أي الموجودات التي تعرضت لانخفاضاً ائتمانياً عند الاعتراف المبني)، فإن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخضع بالضبط المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة والأقساط أو الخصومات الأخرى) باستثناء خسائر الائتمان المتوقعة، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو، عند الاقتضاء، فترة أقصر إلى إجمالي القيمة الدفترية لأداة الدين على الاعتراف المبني. التكلفة المطفأة للأصل المالي هي المبلغ الذي يقاس به الأصل المالي عند التحقق المبني مطروحاً منه أقساط السداد الرئيسية، بالإضافة إلى الإطفاء التراكمي باستخدام طريقة الفائدة الفعلية لأي فرق بين المبلغ المبني ومبلغ الاستحقاق، مع تعديله لأي خسارة مخصصة. إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي هو التكلفة المطفأة للأصل المالي قبل تعديل أي مخصص خسارة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية لأدوات الدين المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. بالنسبة للأدوات المالية بخلاف الموجودات المالية المشتراة أو التي تم إنشاؤها منخفضة القيمة الائتمانية، يتم احتساب دخل الفوائد عن طريق تطبيق معدل الفائدة الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي، باستثناء الموجودات المالية التي أصبحت لاحقاً ذات قيمة ائتمانية منخفضة. بالنسبة للموجودات المالية التي أصبحت لاحقاً ذات قيمة ائتمانية منخفضة، يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عن طريق تطبيق معدل الفائدة الفعلي على التكلفة المطفأة للأصل المالي. إذا تحسنت في فترات التقارير اللاحقة، مخاطر الائتمان على الأداة المالية منخفضة القيمة الائتمانية بحيث لم يعد الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية، يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عن طريق تطبيق معدل الفائدة الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد في الربح أو الخسارة ويتم تضمينها في بند "دخل التمويل".

3.16.4 الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص خسارة ذي الصلة بخسائر الائتمان المتوقعة في الذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني للأداة المالية المعنية. تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر للذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى وأرصدة الأطراف ذات الصلة. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على هذه الموجودات المالية بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة في الخسائر الائتمانية للمدين، مع تعديلها بالعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي وكذلك الاتجاه المتوقع للظروف في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للمال عند الاقتضاء. بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر عندما تكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبني. ومع ذلك، في حالة عدم زيادة مخاطر الائتمان على الأداة المالية بشكل كبير منذ الاعتراف المبني، 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 حدوث تقصير منذ الاعتراف المبني بدلاً من إثبات أن الأصل المالي ضعيف ائتمانياً في تاريخ التقرير. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر خسائر الائتمان المتوقعة التي ستنتج 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 والتي تكون ممكنة في غضون 12 شهراً بعد تاريخ التقرير. 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 القيمة

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 السداد للأداة 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 التطلعية المتاحة دون تكلفة أو جهد لا لزوم له. تتضمن المعلومات التطلعية التي تم النظر فيها الآفاق المستقبلية للصناعات التي يعمل فيها المدينون للمجموعة ، والتي تم الحصول عليها من تقارير الخبراء الاقتصاديين ، والمنظمات المماثلة الأخرى ، بالإضافة إلى دراسة المصادر الخارجية المختلفة للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة التي تتعلق بالعمليات الأساسية للمجموعة.

و بالرغم 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 ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير. يتم تحديد أن الأداة المالية ذات مخاطر ائتمانية منخفضة إذا:

- كانت الأداة المالية ذات مخاطر منخفضة من التخلف عن السداد.
- يتمتع المقترض بقدرة قوية على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفق النقدي التعاقدي على المدى القريب.
- قد تؤدي التغييرات العكسية في الظروف الاقتصادية والتجارية على المدى الطويل ، ولكن ليس بالضرورة ، إلى تقليل قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفقات النقدية التعاقدية

تراقب المجموعة بانتظام فعالية المعايير المستخدمة لتحديد ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان وتقوم بمراجعتها حسب الاقتضاء للتأكد من أن المعايير قادرة على تحديد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متأخراً 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 الذمم المدينة التي تستوفي أيًا من المعايير التالية غير قابلة للاسترداد بشكل عام ؛

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

بصرف النظر عن التحليل الوارد أعلاه ، تعتبر المجموعة أن التعثر 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 الائتمانية

يعد الأصل المالي ضعيفًا ائتمانيًا 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 ائتمانيًا يتضمن بيانات يمكن ملاحظتها من خلال الأحداث التالية:

- الصعوبة المالية الكبيرة للمصدر أو المقترض.
- خرق العقد ، مثل التخلف عن السداد أو تجاوز فترة الاستحقاق ؛
- مقرض (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 المقرض في مرحلة إفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى ؛
- اختفاء سوق نشط لذلك الأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.

3.16 الأدوات المالية (تتمة)

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 المشورة القانونية عند الاقتضاء. يتم الاعتراف بأي مبالغ مستردة في الربح أو الخسارة.

3.16.9 قياس وإثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هو دالة على احتمال التعثر ، والخسارة في ظل التعثر (أي حجم الخسارة في حالة وجود تعثر) والتعرض عند التعثر. يعتمد تقييم احتمالية التخلف عن السداد والخسارة في حالة التعثر في السداد على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة المعلومات التطلعية كما هو موضح أعلاه. بالنسبة للتعرض عند التعثر ، 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 التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة وفقاً للعقد وجميع التدفقات 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.

تعترف 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 للتدفقات 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 المحول ، تعترف المجموعة بحصتها المحتفظ بها في الأصل والمطلوبات المرتبطة بالمبالغ التي قد يتعين عليها دفعها. إذا احتفظت المجموعة بجميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي المحول بشكل جوهري ، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المالي وتعترف أيضاً بالافتراض المضمون مقابل المتحصلات المستلمة.

عند استبعاد الأصل المالي المقاس 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 وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية وتعريف المطلوب المالي وأداة حقوق الملكية.

أدوات حقوق الملكية:

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

المطلوبات المالية

يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً 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:

قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة:

المطلوبات المالية التي لا تشملها النقاط التالية :

- المقابل المحتمل لمشتري عند اندماج الأعمال ،
 - محتفظ 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 التكلفة 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 والنقاط المدفوعة أو المستلمة والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف 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 و قروض.

القروض البنكية

يتم الاعتراف بالقروض المصرفية مبدئياً بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة. و تسجل القروض المصرفية لاحقاً بالتكلفة المطفأة: يتم الاعتراف بأي فرق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملة) وقيمة الاسترداد في بيان الدخل على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة عند إنشاء تسهيلات القرض كتكاليف معاملة للقرض إلى الحد الذي يحتمل 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 كدفعة مسبقة لخدمات السيولة ويتم استهلاكها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالتزامات المجموعة أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي غير المعترف به والمقابل 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 المتحققة وتوجد نية للسداد على أساس الصافي، و ذلك لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

3.16.13 الأدوات المالية المشتقة

تدخل المجموعة في مجموعة متنوعة من الأدوات المالية المشتقة لإدارة تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار الصرف الأجنبي ، بما في ذلك العقود الأجلة للعملة الأجنبية والخيارات ومقايضات أسعار الفائدة.

يتم الاعتراف بالمشتقات مبدئياً 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 كأداة تحوط ، وفي هذه الحالة يعتمد توقيت الاعتراف في الربح أو الخسارة على طبيعة علاقة التحوط

يتم الاعتراف بالمشتقات ذات القيمة العادلة الموجبة كأصل مالي ، في حين يتم الاعتراف بالمشتقات ذات القيمة العادلة السالبة 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 المتبقي 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.

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 إما 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 المتحوط لها ، وطبيعة المخاطر التي يتم التحوط لها وكيف ستقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت علاقة التحوط تفي بمتطلبات فعالية التحوط (بما في ذلك تحليل مصادر عدم فعالية التحوط وكيفية التحوط).

التحوط يؤول العلاقة لمحاسبة التحوط إذا استوفى جميع المتطلبات التالية:

- هناك "علاقة اقتصادية" بين البنود المغطاة وأدوات التحوط.
- إن تأثير مخاطر الائتمان لا "يسيطر 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 تستخدمها المجموعة بالفعل للتحوط لتلك 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 الفائدة 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 يخصم بالضبط المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة أو المقبوضات (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية) من خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة أقصر ، إذا كان ذلك مناسبًا ، إلى إجمالي القيمة الدفترية للأداة المالية. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المدفوعات النقدية المستقبلية أو إيصالات (باستثناء خسائر الائتمان في المستقبل) خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة أقصر ، إذا كان ذلك مناسبًا ، 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 المتحوط المنسوب إلى المخاطر المحوطة كجزء من القيمة الدفترية للبند المغطى ويتم الاعتراف به أيضًا في الربح أو الخسارة كإيرادات / مصروفات أخرى.

(ب) تحوطات التدفق النقدي

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

تستخدم المجموعة عقود العملات الأجلة كتحوط لتعرضها لمخاطر العملات الأجنبية في المعاملات المتوقعة والالتزامات المؤكدة. يتم الاعتراف بالجزء غير الفعال المتعلق بعقود العملات الأجنبية كإيرادات / مصروفات أخرى. تحدد المجموعة فقط العنصر الفوري للعقود الأجلة كأداة تحوط. يتم الاعتراف بالعنصر الآجل في الدخل الشامل الآخر ويتم تجميعه في عنصر منفصل من حقوق الملكية ضمن احتياطي تحوط التدفقات النقدية. يتم احتساب المبالغ المتراكمة في الدخل الشامل الآخر ، اعتمادًا على طبيعة معاملة التحوط الأساسية.

3.16 الأدوات المالية (تتمة)

3.16.14 محاسبة التحوط (تتمة)

إذا نتج عن المعاملة المغطاة لاحقاً الاعتراف ببند غير مالي ، فإن المبلغ المتراكم في حقوق الملكية يتم حذفه من العنصر المنفصل لحقوق الملكية وإدراجه في التكلفة الأولية أو القيمة الدفترية الأخرى للأصل أو الالتزام المغطى. هذا ليس تعديل إعادة تصنيف ولن يتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر للفترة. ينطبق هذا أيضاً عندما تصبح المعاملة المتوقعة المحوطة لأصل غير مالي أو التزام 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. بخلاف ذلك ، سيتم إعادة تصنيف المبلغ فوراً إلى الربح أو الخسارة كتعديل لإعادة التصنيف. بعد التوقف ، بمجرد حدوث التدفق النقدي المغطى ، يجب حساب أي مبلغ متبقي 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 استدلالياً ، نتيجة لحدث سابق ، ومن المحتمل أن تكون المجموعة مطالبة بتسوية الالتزام من خلال تدفق خارجي للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية ، والمبلغ ، حيث يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق. المبلغ المعترف به كمخصص هو أفضل تقدير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في نهاية فترة التقرير ، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المحيطة بالالتزام. عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كل المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية مخصص من طرف ثالث ، يتم الاعتراف بالمدينين كأصل إذا كان من المؤكد تقريباً أن السداد سيتم استلامه ويمكن قياس المبلغ المستحق بشكل موثوق . يتم الاعتراف بجميع تكاليف التمويل الأخرى في بيان الدخل الموحد في نفس الفترة التي تنكبد فيها.

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 منظمة 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 مساهم 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.

تقوم المجموعة باستخدام أساليب تقييم مناسبة للظروف ، والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة و الزيادة 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 ، بناءً 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 - تقنيات التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظته بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3 - تقنيات 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 (بناءً 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 المسعرة ، وللقياس غير المتكرر ، مثل الأصول المحتفظ بها للتوزيع في عملية متوقعة.

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

لغرض إفصاحات القيمة العادلة ، حددت المجموعة فئات الأصول والالتزامات على أساس طبيعية وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

4. الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة ، يتعين على الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعلنه 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

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم الاعتراف بمراجعات 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 أحكامًا مختلفة. هناك حاجة إلى الحكم لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري ، أو ممتلكات وآلات ومعدات ، وأعمال تطوير قيد التنفيذ و / أو عقار محتفظ به 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 المحتفظ 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 بناءً على الحكم بأن موظفي الشركة سيستمتعون 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.

تحقق الإيرادات:

الأحكام المتعلقة بالعقود المبرمة مع العملاء

تقييم القابلية للحصول 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 للحصول ، 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.

استيفاء التزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد بهدف تحديد الطريقة المناسبة لإدراج الإيرادات. قامت المجموعة بتقييم ذلك بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة، وتقوم المجموعة بإدراج الإيرادات مع مرور الوقت في الحالات التالية:

- في حالة إبرام العقود للتطوير (بيع عقارات للعملاء)، لا تقوم المجموعة بإنشاء أصل ذو استخدام بديل للمجموعة ولديها حق واجب السداد في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه؛
- عندما يتم إبرام عقود للبناء (لإنشاء أصل للعميل) ، فإن أداء المجموعة ينشئ أو يعزز الأصل الذي يتحكم فيه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه ؛ و
- في حالة إبرام العقود لتقديم خدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق) يتلقى العميل ويستهلك المنافع المقدمة من خلال أداء المجموعة في وقت متزامن بمجرد قيام المجموعة بأدائها.

في حالة عدم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه ، يتم الاعتراف بالإيراد 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 المتعهد 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 وفقاً لذلك يتم تحويل اتفاقيات بيع لأراضي دون سند الملكية .

تحديد التزامات الأداء

تقوم المجموعة بتقديم خدمات إدارة مشاريع وخدمات استشارية تتضمن إعداد خطط للمشروع المعني، والتصميم، والمناقشات المتعلقة، وإبرام العقود ذات الصلة لتنفيذ المشروع وتعيين الأطراف الثالثة للقيام بالأعمال مثل المقاولين والاستشاريين، وتسويق، وبيع، وتأجير، وإدارة المشروع، وأعمال الوساطة وكافة الأعمال الأخرى المتعلقة بالمشروع، سواء خلال تنفيذ المشروع أو بعد إنجازه. قامت المجموعة بتحديد استناداً إلى طبيعة إدارة المشروع و الخدمات الاستشارية، بأن بعض أنواع الخدمات (مثل المخطط الرئيسي التصوري، التصميم التفصيلي، وإعداد المناقصة، وما شابه) قادرة على أن تكون مميزة بناءً على حقيقة أن العميل قادر على الاستفادة من هذه الخدمات بشكل فردي. لا تقوم المجموعة بتقديم خدمات تكامل 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 للمراحل المختلفة من الخدمات الاستشارية بناءً على أسعار بيع نسبية 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 المتغيرة في العقد، نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويل جوهري وأي اعتبار غير نقدي في العقد. عند تحديد تأثير اعتبارات الشراء المتغيرة، 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 جوهري على صفقات 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 مزاياء الخدمات المقدمة 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 فعلياً على جميع المنافع المتبقية من الأصل ولا توجد عوائق في تسليم الوحدة / الأصل العقاري للعميل. قررت الإدارة أن نقل الملكية لا يعتبر نقطة الاعتراف بالبيع لأن الإجراءات الشكلية لنقل الملكية لا تعتبر إجراء شكلي و جوهري.

4 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

سداد التكاليف المتعلقة بالبنية التحتية

بصفقتها مطورًا رئيسيًا للمشاريع العقارية ، تكبدت المجموعة بعض التكاليف المتعلقة بالبنية التحتية المتعلقة بتطوير المشاريع والتي يتم سدادها من قبل الحكومة والهيئات ذات الصلة وفقًا لمذكرة التفاهم 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 ، معادلًا بخسائر الائتمان المتوقعة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9. (2019: 456 مليون درهم إماراتي) والتي تمثل التكاليف المستحقة السداد من قبل السلطات المختصة. أي فرق بين المبالغ التي يتم سدادها فعليًا 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 لتغطية المبالغ المعترف بها حاليًا كذمم مدينة وبالتالي فهي غير معرضة لمخاطر ائتمانية إضافية.

تحديد مدة الإيجار

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

تقدير والافتراضات

إن 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 والتقدير 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 للأداة والتقييمات النوعية؛
- تقسيم الموجودات المالية عندما يتم تقييم خسارة الائتمان المتوقعة على أساس جماعي؛
- تحديد الارتباطات بين سيناريوهات الاقتصاد الكلي والمدخلات الاقتصادية وتأثيرها على احتمالية التعثر عن السداد (PDs) والتعرض عند التعثر عن السداد (EADs) والخسارة عند التعثر عن السداد (LGD) ؛ و
- اختيار سيناريوهات الاقتصاد الكلي المستقبلية وترجيحات احتمالية، لاشتقاق المدخلات الاقتصادية في نماذج خسارة الائتمان المتوقعة

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

تخصيص سعر المعاملة للالتزام الأداء في العقود مع العملاء

اختارت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند تخصيص سعر المعاملة للالتزامات 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 الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء. بالإضافة لتكلفة الوفاء بالالتزام التعاقدية للعملاء، تتضمن هذه التقديرات بشكل رئيسي ما يلي:

- (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 المنقضي.

كما تقدم المجموعة خدمات إدارة المشروع والاستشارات التي تشمل إعداد الخطط للمشاريع المقصودة ، والتصميم ، وإعداد 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 حقاً 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 إصدار فاتورة به.

4. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

تقديرات والافتراضات (تتمة)

تقديرات نسبة الإنجاز والتكلفة لإنجاز تقديرات 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 لإتمام عقود البناء الخاصة بها. تتطلب هذه التقديرات من المجموعة عمل تقديرات للتكاليف المستقبلية التي سيتم تكبدها ، بناءً على العمل الذي سيتم تنفيذه بعد تاريخ التقرير. تتضمن هذه التقديرات أيضاً تكلفة المطالبة المحتملة من قبل المقاولين من الباطن وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء. تنعكس آثار أي تعديل على هذه التقديرات في السنة التي يتم فيها تعديل التقديرات.

تستخدم المجموعة فرقها التجارية جنباً إلى جنب مع مديري المشاريع لتقدير التكاليف لاستكمال عقود البناء. يتم تضمين عوامل مثل التغييرات في نطاق العمل والتغيرات في أسعار المواد وتكاليف العمالة والتكاليف الأخرى في تقديرات تكلفة البناء بناءً على أفضل التقديرات المحدثة على أساس منظم.

تدفقات نقدية لدعم افتراض مبدأ الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية حيث أن الإدارة واثقة من توليد التدفقات النقدية لغرض استيفاء الرأس العامل والالتزامات المالية للمجموعة المستحقة خلال فترة 12 شهر من تاريخ الميزانية العمومية. مطلوب اتخاذ قرار لتقييم الافتراضات الرئيسية حول التدفقات النقدية التي تعتبر أكثر حساسية لتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي.

تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل استشاريين مستقلين لتقييم العقارات بناءً على أساليب مثل طريقة التقييم بالمقارنة، طريقة التطوير الافتراضي، وطريقة رسمة الدخل.

تستند هذه التقديرات على افتراضات معينة، خاضعة 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 و الظروف المماثلة، مع تعديلات لتعكس أي تغييرات في طبيعة، موقع أو مكان أو الظروف الاقتصادية منذ تاريخ المعاملات التي وقعت في تلك الأسعار.

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

وفقاً لطريقة رسمة الدخل، يتم رسمة الدخل المستحق بموجب اتفاقات التأجير الحالية والإيجارات المستقبلية المتوقعة على المعدلات المناسبة لتعكس ظروف الاستثمارات في السوق في تواريخ التقييم.

إن تحديد القيمة العادلة للعقارات المولدة للإيرادات تتطلب استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل التأجير، ونبذة عن المستأجرين، وتدفق الإيرادات المستقبلية، والقيم 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.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة كما يلي:

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

تم تقييم العقارات الاستثمارية بمبلغ 1,505 مليون درهم باستخدام نهج الدخل وتم تقييم 561 مليون درهم (2019: 595 مليون درهم) باستخدام طريقة تقييم قابلة للمقارنة

4. الأحكام والتقدير والتأثيرات الافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

تقدير والتأثيرات الافتراضات (تتمة)

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للمخزون وأعمال التطوير قيد الإنجاز

يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن أعمال تطوير قيد الإنجاز بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار البيع وتكاليف الإكمال والمبالغ المدفوعة مقدماً المستلمة وحالة السوق في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق من قبل المجموعة بعد الحصول على نصائح خارجية مناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما وجدت. نسبة للعدد المحدود لمعاملات السوق القابلة للمقارنة، قام استشاريون بتقييم العقارات المستقلة للمجموعة باستخدام أحكام جوهرية للتوصل إلى القيمة القابلة للتحقق للعقارات المحتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد الإنجاز. قد تختلف القيمة القابلة للتحقق بشكل جوهري من التقديرات الحالية التي أجراها استشاريو تقييم العقارات المستقلين.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات لحساب الإهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو عوامل التلف والإهلاك. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مصروفات الإهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن هناك اختلاف في الأعمار الإنتاجية للموجودات عن التقديرات السابقة. تمتلك المجموعة محطتي قطاع تبريد في الريف ديغوليمنت ("محطة الريف للتبريد") و بي أم سي ديغوليمنت ("محطة كابيتال للتبريد"). تم استهلاك محطات تبريد مركزي 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 المعايير لممارسات الصناعة.

تقييم الاستثمارات غير المدرجة

تتكون هذه الأصول أساساً من استثمارات في شركات خاصة والاستثمارات المشتركة في صناديق ويتم تقييمها وفق الارشادات الدولية للملكية الخاصة وتقييم 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. ويتطلب هذا التحديد تقديرات هامة وأحكام فيما يتعلق بالأرباح المستقبلية، التدفقات النقدية ومعدلات الخصم. عند وضع هذه التقديرات، تقوم المجموعة بالتقييم بين العوامل الأخرى، المبالغ المتوقعة توزيعها فضلاً عن توقعات الأعمال لكل استثمار مع مخاطر السوق ذات الصلة و تقلباته.

مطلوبات طارئة

بحكم طبيعتها، فإن المطلوبات الطارئة يتم تسويتها فقط عند حدوث أمر مستقبلي أو عدمه. إن تقييم احتمالات حدوث الالتزامات الطارئة ينطوي على قدر كبير من الأحكام والتقدير لتنتيجة 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 قيمته. في حالة وجود أي مؤشر، أو عند الحاجة إلى اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل تستند القيمة العادلة ناقصاً تكاليف احتساب الاستبعاد إلى البيانات المتاحة من معاملات البيع الملزمة، التي تتم على أسس تجارية، لموجودات مماثلة أو أسعار سوق يمكن ملاحظتها ناقصاً التكاليف 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	675,246	بيع عقارات*
20,350	-	رسوم إدارة تطوير من طرف ذو علاقة
126,633	34,673	الدخل من الإيجار
12,577	13,330	رسوم إدارة العقارات
24,935	19,265	إيرادات من قطاع خدمات التبريد
<u>59,679</u>	<u>44,785</u>	خدمات إدارة المرافق وخدمات أخرى
<u>946,848</u>	<u>787,299</u>	
		(ب) تكلفة الإيرادات
412,040	565,249	تكلفة عقارات مبيعة، صافي
23,979	27,886	التكلفة التشغيلية للعقارات المؤجرة
6,314	9,721	تكلفة إدارة العقارات
18,229	10,984	تكاليف قطاع خدمات التبريد
<u>21,301</u>	<u>13,852</u>	تكلفة خدمات إدارة المرافق و أخرى
<u>481,863</u>	<u>627,692</u>	

شمل بيع العقارات 478 مليون درهم (2019: 228 مليون درهم) للوحدات المعاد شرائها من الملاك وبيعها لعملاء جدد. أيضاً ، أيضاً ، 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	
94,678	83,106	تكاليف التمويل المتكبدة خلال العام
3,547	3,685	فك الخصم من الذمم الدائنة
<u>(8,218)</u>	<u>(12,111)</u>	فك الخصم من الذمم المدينة
90,007	74,680	
<u>(76,483)</u>	<u>(64,275)</u>	تكلفة التمويل المدرجة في بيان الدخل الموحد
<u>13,524</u>	<u>10,405</u>	تكلفة التمويل المرسلة (إيضاح 12)*

* يتم تكبد تكلفة التمويل للقروض المقدمة لإنشاء المشروع والتي تعتبرها المجموعة أصولاً مؤهلة للرسلة 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

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

7.2 مصروفات بيع وتسويق

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

8 الأرصدة البنكية والنقد

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

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 للتطوير. 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 الملاك .

9 ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى

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

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

2019	2020	
ألف درهم	ألف درهم	
1,292,333	1,443,376	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
1,292,333	1,443,376	
2,643,096	2,790,127	إجمالي تكلفة العقود المتكبدة زائد الربح المدرج ناقص الخسائر حتى تاريخه
(1,350,763)	(1,346,751)	ناقصاً: إجمالي فواتير الإنجاز حتى تاريخه
1,292,333	1,443,376	

9.2 مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة

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

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

تقوم المجموعة بإدراج خسائر ائتمان متوقعة على مدى أعمار الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً، و المدفوع مقدماً للمقاول والذمم المدينة الأخرى) باستخدام نهج مبسط. 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 المتخلفون 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 للنقود ، عند الاقتضاء.

تتضمن رسوم السنة أيضاً مخصصات إضافية تزيد عن المبالغ التعاقدية المطلوبة

فيما يلي المعلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى للمجموعة

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

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2020

10 عقارات محتفظ بها للبيع

2019	2020	
ألف درهم	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

تمثل 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

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

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

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

13 تكاليف البنية التحتية القابلة للاسترداد – صافي

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

في إطار تحديد تكلفة العقارات المباعة، قامت الشركة بالأخذ بعين الاعتبار أن الجهات ذات الصلة بالحكومة ستقوم بسداد تكاليف البنية التحتية التي تكبدتها 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 احتساب خسارة الائتمان المتوقعة مقابل الرصيد القائم هذا من خلال تطبيق القيمة الزمنية مع مراعاة الاسترداد المتوقع خلال السنين 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 (تتمة)

التحليل الجغرافي للعقارات الاستثمارية

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

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

14.1 تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في 31 ديسمبر 2020 على أساس تقييم أجراه مئمنين 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 ونهج التنمية الافتراضي.

أجرت المجموعة تحليلاً لحساسية 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.

أجرت المجموعة تحليل الحساسية لأكثر 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 قابلة 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 وانخفاض 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٪ سينتج عنه 756.497 ألف درهم أو 0.55٪ انخفاض في التقييم

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
31 ديسمبر 2020

15 ممتلكات وآلات ومعدات

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	مبنى المكاتب ألف درهم	
									2020
									التكلفة/إعادة التقييم:
1,319,006	927,830	1,889	2,574	9,658	10,732	297,093	36,993	32,237	في 1 يناير 2020
779	-	25	28	-	-	-	726	-	إضافات
-	-	-	-	-	-	-	-	-	تحويلات
(99,419)	(99,419)	-	-	-	-	-	-	-	إعادة تقييم
(22)	-	-	-	(22)	-	-	-	-	استبعاد
1,220,344	828,411	1,914	2,602	9,636	10,732	297,093	37,719	32,237	في 31 ديسمبر 2020
									الاستهلاك:
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
119,281	-	1,914	2,578	8,829	5,735	55,748	35,663	8,814	في 31 ديسمبر 2020
1,101,063	828,411	-	24	806	4,997	241,345	2,056	23,423	صافي القيمة الدفترية: في 31 ديسمبر 2020

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
31 ديسمبر 2020

15 ممتلكات وآلات ومعدات (تتمة)

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	مبنى المكاتب ألف درهم	
2019									
التكلفة/إعادة التقييم:									
1,158,843	768,042	1,946	2,541	9,259	10,732	297,093	36,993	32,237	في 1 يناير 2019
481	-	28	54	399	-	-	-	-	إضافات
-	-	-	-	-	-	-	-	-	تحويلات
159,788	159,788	-	-	-	-	-	-	-	إعادة تقييم
(106)	-	(85)	(21)	-	-	-	-	-	استبعاد
1,319,006	927,830	1,889	2,574	9,658	10,732	297,093	36,993	32,237	في 31 ديسمبر 2019
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
108,040	-	1,721	2,183	8,482	4,603	49,419	35,441	6,191	في 31 ديسمبر 2019
1,210,966	927,830	168	391	1,176	6,129	247,674	1,552	26,046	صافي القيمة الدفترية: في 31 ديسمبر 2019

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

2019	2020	
ألف درهم	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 والآلات والمعدات. تتكون العقارات المعاد تقييمها من قطع أراضي مملوكة من قبل المجموعة كممتلكات وآلات ومعدات.

تم رهن الممتلكات والآلات 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 للمساحين 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 والآلات 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 والآلات والمعدات .

تسوية القيمة الدفترية

2019	2020	
ألف درهم	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.

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.

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

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

2020	2019	
ألف درهم	ألف درهم	
330,799	186,860	ذمم تجارية دائنة
93,257	92,923	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
575,900	575,747	مستحق الدفع لأطراف ذات علاقة مقابل شراء قطعة أرض (إيضاح 24)
11,447	4,352	مستحقات
17,827	27,241	محتجزات
-	27,000	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة (إيضاح 24)
10,949	5,546	إيرادات مؤجلة
53,653	19,459	تكاليف تمويل دائنة
12,916	12,573	ودائع قابلة للاسترداد
9,449	15,197	أخرى
<u>1,116,197</u>	<u>966,898</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	144,165	2013 إلى 2022	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي 1
200,000	200,000	دورية	معدل متفاوت	التسهيلات الائتمانية الواردة 1
447,500	440,000	2016 إلى 2023	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي 3
340,750	327,000	2016 إلى 2023	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي 4
67,539	62,532	2016 إلى 2027	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي 5
178,734	177,762	2019 إلى 2029	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي 6
66,000	52,800	2019 إلى 2024	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي 7
1,464,635	1,404,259			

فيما يلي الحركة في القروض البنكية خلال السنة:

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

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

22 مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

كانت الحركة على مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين كالتالي:

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

23 ربح السهم الأساسي والمخفض العائد إلى ملاك للشركة الأم

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

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

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

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

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

24 المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تمثل 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 الاعتيادية، 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	2020	
ألف درهم	ألف درهم	
18,000	-	معاملة مع وموظفي الإدارة الرئيسيين
19,182	11,923	اتعاب تابعة لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة
656	1,052	مكافآت الإدارة الرئيسية
10	9	مكافآت قصيرة الأجل للموظفين
		عدد موظفي الإدارة الرئيسية

معاملة مع أطراف أخرى ذات علاقة - كيان مشترك

2019	2020	
ألف درهم	ألف درهم	
20,350	-	المندرج في بيان الدخل الموحد
3,223	3,223	تصميم المفاهيم ورسوم إدارة التطوير - إيرادات
-	-	دخل الإيجار
-	-	مصاريف الإيجار
-	-	المندرج في بيان المركز المالي الموحد
-	-	شراء قطعة أرض

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	
		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
338,000	338,000	شركة ذات موظفي إدارة رئيسيين/أعضاء (إيضاح 9) مجلس إدارة مشتركين
6,965	3,809	موظفي الإدارة الرئيسيين
		مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
575,747	575,900	شركات ذات موظفي الإدارة الرئيسيين مشتركين (إيضاح 20)
27,000	-	أعضاء مجلس الإدارة وآخرين

25 مطلوبات طارئة والتزامات

الالتزامات

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

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	
21,860	15,285	أعمال تطوير قيد التنفيذ، واستثمارات عقارية قيد الإنشاء وأعمال رأسمالية قيد التنفيذ

مطلوبات طارئة

توجد مطالبات ضمن قضايا ضد المجموعة. بالرغم من عدم إمكانية معرفة ما سينتج 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 مقايضات أسعار ربح متغيرة إلى ثابتة للتحوط الجزئي لمخاطر معدل الربح فيما يتعلق بقروضها ذات الأسعار المتغيرة. بموجب عقود مقايضة معدل الربح، توافق المجموعة على مبادلة الفرق بين مبالغ الربح ذات السعر الثابت والمتغير المحتسبة على المبالغ الأساسية الافتراضية المتفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من التخفيف من مخاطر تغير معدلات الربح على القيمة العادلة للديون المصدرة ذات السعر الثابت المحتفظ بها وتعرضات التدفقات النقدية للديون الصادرة ذات معدلات الفائدة المتغيرة المحتفظ 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. وفقًا لشروط العقود، تكون مدفوعات معدل الربح المتغير للمجموعة فيما يتعلق بمبلغ افتراضي قدره 100 مليون دولار أمريكي من القروض بسعر ثابت مقابل البنك الذي يدفع "LIBOR" لمدة 3 أشهر بالدولار الأمريكي. القيم العادلة لمقايضات معدلات الربح مبينة أدناه:

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

نظرًا لأن الشروط الهامة لعقود مقايضة معدل الربح وبنود التحوط المقابلة لها هي نفسها، تقوم المجموعة بإجراء تقييم نوعي للفعالية ومن المتوقع أن قيمة عقود مقايضة معدل الربح وقيمة البنود المحوطة المقابلة 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 بالمجموعة على القيمة العادلة لعقود مقايضة معدل الربح، والتي لا تنعكس في القيمة العادلة للبنود التحوطية المنسوبة إلى التغيير في معدلات الربح. لم تظهر أي مصادر أخرى لعدم الفعالية من علاقات التحوط هذه.

جدول الحركة

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2020

26 المشتقات (تمة)

2019	2020	
ألف درهم	ألف درهم	
-	14,734	الرصيد في بداية السنة
14,734	8,571	خسارة القيمة العادلة المترجمة الناتجة عن أدوات التحوط خلال السنة المصنفة ضمن تحوطات التدفقات النقدية
14,734	23,305	الرصيد في نهاية السنة

27 صافي الاستثمار في التأجير التمويلي.

قامت المجموعة بتأجير بعض ممتلكاتها المؤجرة من الباطن دون أخذ أي هوامش على ترتيبات الإيجار المذكورة. يتم احتساب عقود الإيجار الرئيسية والتأجير من الباطن ضمن صافي الاستثمار في التزامات التأجير التمويلي والتزامات الإيجار

28 الأدوات المالية

فئات الأدوات المالية

2019	2020	
ألف درهم	ألف درهم	
		الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة
71,691	55,575	النقد والأرصدة البنكية
2,401,150	1,878,292	القروض والذمم المدينة
2,472,841	1,933,867	الإجمالي
		المطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة
2,406,438	2,563,977	

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	قروض بنكية
(71,691)	(55,575)	أرصدة لدى البنوك ونقد
1,392,944	1,348,684	صافي الدين
3,321,441	3,234,780	حقوق المساهمين العائدة لملاك الشركة الأم
%42	%42	نسبة المديونية (%)

إن سياسة 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 و 2019.

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

إن مخاطر السوق ناتجة عن تقلبات 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.

تنشأ 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 تنشأ 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).

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 للخسائر المتوقعة 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% مستحقة من أطراف ذات علاقة (2019: 16%).

دخلت المجموعة في عقود بيع وحدات تجارية وسكنية على أساس تسسيط 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 للمشتريين. 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 ومراقبة عن كثب من قبل الهيئة التنظيمية. تمثل القيمة الدفترية الواردة في هذه البيانات المالية الموحدة الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لهذه الذمم المدينة.

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 بالاحتفاظ بتسهيلات بنكية كافية واحتياطي تسهيلات تمويلية وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية المتوقعة والفعالية بصورة دائمة ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات.

تتم 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 المخصصة:

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

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2020

29 إدارة المخاطر (تمة)

29.7 قائمة الاستحقاق

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

الإجمالي ألف درهم	خلال 12 شهراً من الميزانية العمومية ألف درهم	مبالغ متوقع استردادها أو تسويتها: بعد 12 شهراً من الميزانية العمومية ألف درهم	
55,575	55,575	-	أرصدة بنكية ونقد
1,938,721	995,234	943,487	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
-	-	-	عقارات محتفظ بها للبيع
18,421	14,905	3,516	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
181,447	1,907	179,540	أعمال تطوير قيد التنفيذ
455,820	178,000	277,820	تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد
2,066,158	-	2,066,158	استثمارات عقارية
1,101,062	-	1,101,062	ممتلكات وآلات ومعدات
5,817,204	1,245,621	4,571,583	إجمالي الموجودات
			مطلوبات
1,139,502	475,008	664,494	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
-	-	-	مخصصات
18,421	14,905	3,516	مطلوبات الإيجار
1,404,259	152,518	1,251,741	قروض بنكية
14,248	14,248	-	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
5,994	-	5,994	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
2,582,424	656,679	1,925,745	إجمالي المطلوبات

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

الإجمالي ألف درهم	خلال 12 شهراً من الميزانية العمومية ألف درهم	مبالغ متوقع استردادها أو تسويتها: بعد 12 شهراً من الميزانية العمومية ألف درهم	
71,691	71,691	-	أرصدة بنكية ونقد
1,882,352	695,566	1,186,786	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
5,902	-	5,902	عقارات محتفظ بها للبيع
31,113	14,905	16,208	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
182,759	62,433	120,326	أعمال تطوير قيد التنفيذ
455,820	150,000	305,820	تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد
2,028,961	-	2,028,961	استثمارات عقارية
1,210,966	-	1,210,966	ممتلكات وآلات ومعدات
5,869,564	994,595	4,874,969	إجمالي الموجودات
			مطلوبات
981,632	438,295	543,337	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
48,139	48,139	-	مخصصات
31,113	14,905	16,208	مطلوبات الإيجار
1,464,635	151,518	1,313,117	قروض بنكية
16,575	16,575	-	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
7,206	-	7,206	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
2,549,300	669,432	1,879,868	إجمالي المطلوبات

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

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

المستوى الأول: مسعرة (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:

المستوى 1 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
2020:			
-	-	-	استثمارات عقارية
-	-	-	أراضي
-	23,305	-	مقايضة معدل الربح
-	23,305	2,066,158	2,917,874
-	23,305	2,066,158	2,917,874
2019			
-	-	-	استثمارات عقارية
-	-	-	أراضي
-	14,734	-	مقايضة معدل الربح
-	14,734	2,028,961	2,971,525
-	14,734	2,028,961	2,971,525

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

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

خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2020 و 2019 ، لم تكن هناك تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 قياسات 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 لتخصيص الموارد وتقييم الأداء. تم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح الإجمالي والتغيرات 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

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
31 ديسمبر 2020

32 معلومات القطاع (تتمة)

32.1 القطاعات التشغيلية (تتمة)

الإيرادات	تطوير العقارات والمبيعات	إدارة التطوير	محفظة الاستثمارات العقارية	رسوم إدارة العقارات والأنشطة ذات الصلة	خدمات تبريد المناطق	إدارة المرافق وأخرى	المجموعة
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الإيرادات	675,246	-	34,673	13,330	19,265	44,785	787,299
تكلفة الإيرادات	(565,249)	-	(27,886)	(9,721)	(10,984)	(13,852)	(627,692)
ربح من استبعاد الاستثمارات العقارية	-	-	-	-	-	-	-
التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	52,311	-	36,148	-	-	-	88,459
ربح القطاع	162,308	-	42,935	3,609	8,281	30,933	248,066
مصاريف البيع والتسويق	(174)						
مصاريف عمومية وإدارية	(45,816)						
مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة	(118,474)						
تكاليف التمويل	(64,275)						
أتعاب لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة	-						
إيرادات أخرى	3,180						
الربح للسنة	22,507						

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2020

32 معلومات القطاع (تتمة)

المجموعة ألف درهم	إدارة المرافق وأخرى ألف درهم	خدمات تبريد المناطق ألف درهم	رسوم إدارة العقارات والأنشطة ذات الصلة ألف درهم	محفظة الاستثمارات العقارية ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	تطوير العقارات والمبيعات ألف درهم
946,848	59,679	24,935	12,577	126,633	20,350	702,674
(481,863)	(21,301)	(18,229)	(6,314)	(23,979)	-	(412,040)
38,247	-	-	-	38,247	-	-
503,232	38,378	6,706	6,263	140,901	20,350	290,634
(433)						
(59,047)						
(108,713)						
(76,483)						
(18.000)						
70						
240,626						

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
31 ديسمبر 2020

32 معلومات القطاع (تتمة)

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

كما في 31 ديسمبر 2020

كما في 31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2020

33 توزيعات الأرباح

لا توجد توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة خلال السنة.

34 تأثير جائحة كوفيد 19

تواصل المجموعة تقييم تأثير كوفيد 19 على عملياتها بانتظام. ومع ذلك ، فإن تفشي المرض يتطور بسرعة يوميًا ، بسبب وجود عدم يقين مادي حول المدة المتوقعة وتأثيرها المحتمل على الاقتصاد الكلي وأيضًا على عمليات المجموعة. في هذه المرحلة ، من الصعب تقييم آثار مثل هذه الحالة المتطورة 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 وموجودات العقد والذمم المدينة 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 نتظر في إعادة تقييم هذه الأحكام والتقديرات في الفترات اللاحقة مع تطور الحالة. ومن الممكن أن تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة الموجودات المالية والذمم المدينة (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 أساسي الاضطراب التشغيلي الذي يواجهه المستأجرون ، والتقلبات في الظروف الاقتصادية المحتملة ، وحدثت حالات التخلف عن السداد وما إلى ذلك والتي قد تؤدي إلى الأرباح إلى زيادة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية بما يتماشى مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية. ويرجع ذلك أساسًا 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 المدينة والذمم المدينة الأخرى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 118 مليون درهم (31 ديسمبر 2019: 109 مليون درهم). ستواصل المجموعة مراقبة الوضع وتأثيره على الخسائر الائتمانية المتوقعة وإجراء التعديلات اللازمة عند الاقتضاء. تعيد المجموعة تقييم المشاريع الجارية في ضوء وضع كوفيد ، وتجري المجموعة مناقشات مع الأطراف المقابلة لإعادة تحديد ملاحق الاتفاقيات من حيث التوقيت والتنفيذ وخطط الدفع.

نظرًا لتأثير كوفيد 19 ، أعادت الإدارة تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الرئيسية. كانت المجالات الرئيسية التي تمت تغطيتها 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 إماراتي.

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. نظرًا 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 إماراتي.

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

باستثناء ما تم الإفصاح عنه أعلاه ، واستنادًا إلى التقييم الذي تم إجراؤه ، خلصت المجموعة إلى عدم وجود تغييرات جوهرية في أحكامها 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 تنعكس آثار كوفيد 19 بالكامل في النتائج المالية للمجموعة حتى يتضح التأثير الاقتصادي للوباء. تتخذ المجموعة تدابير استباقية لمراقبة وإدارة الوضع بأفضل ما لديها من قدرات لدعم استمرارية أعمالها على المدى الطويل وإصدار الأحكام والتقديرات اللازمة حسب الاقتضاء.

وفقًا لحزمة 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 ، تواصلت المجموعة مراقبة جميع متطلبات السيولة والتمويل والاستجابة لها من خلال خططها التي تعكس السيناريوهات الاقتصادية الحالية. ترى المجموعة أن وضع السيولة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 لا يزال مستقرًا وأن أرصدها الحالية من النقد وما في حكمه ، إلى جانب القروض غير المسحوبة والتسهيلات الائتمانية المتجددة ، 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 لتتوافق مع عرض الفترة الحالية. لم يكن لعمليات إعادة التصنيف هذه أي تأثير على الربح أو حقوق الملكية المعلنة سابقًا للمجموعة.