شركة الدار العقارية ش.م.ع.

التقارير والبيانات المالية
الموحدة للسنة المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

التقارير والبيانات المالية الموحدة
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	الصفحات
تقرير مجلس الإدارة	١
تقرير مدقق الحسابات المستقل	٢-٩
بيان المركز المالي الموحد	١٠-١١
بيان الربح أو الخسارة الموحد	١٢
بيان الدخل الشامل الموحد	١٣
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	١٤
بيان التدفقات النقدية الموحد	١٥-١٦
إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة	١٧-١٢٢

DocuSign Envelope ID: 7AE4FDE8-F490-4080-9DA9-B0DAD48EA93B

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير مجلس الإدارة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

يقدم مجلس الإدارة تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في مجالات التطوير والبيع والاستثمار والإنشاءات والتأجير وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بالعقارات. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في مجالات التطوير والإنشاءات وإدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي ومحطات التبريد والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الغولف.

النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في صفحة رقم ١١ حول هذه البيانات المالية الموحدة.

أعضاء مجلس الإدارة

سعادة/ محمد خليفة المبارك	رئيس مجلس الإدارة
السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش	نائب رئيس مجلس الإدارة
سعادة/ وليد أحمد المقرب المهيري	عضو مجلس الإدارة
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي	عضو مجلس الإدارة
السيد/ مارتن لي إيدلمان	عضو مجلس الإدارة
المهندس/ حمد سالم العامري	عضو مجلس الإدارة
السيد/ خليفة عبدالله الرميثي	عضو مجلس الإدارة

ابراء ذمة

يبريء مجلس الإدارة ذمة الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من مسؤوليتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

DocuSigned by:
27CCC34579784D4

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

٨ مارس ٢٠٢٢

Deloitte.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)
برج السلع، الطابق ١١
مربعة سوق أبوظبي العالمي
جزيرة المارية
ص.ب: ٩٩٠
أبوظبي
الإمارات العربية المتحدة

هاتف: ٢٤٢٤ ٤٠٨ ٢ (٠) ٩٧١+
فاكس: ٢٥٢٥ ٤٠٨ ٢ (٠) ٩٧١+
www.deloitte.com

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي
شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وكل من بيان الربح أو الخسارة الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة التي تشمل ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة *مسؤولية مدقق الحسابات* حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين *قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين* إلى جانب متطلبات السلوك الأخلاقي الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. ونعتقد بأن بيّنات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساسا لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية بموجب تقديرنا المهني، هي الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد قمنا بمناقشة أمور التدقيق الرئيسية مع لجنة التدقيق، ولكنها لا تشمل جميع الأمور التي تم تحديدها من خلال تدقيقنا والتي تم مناقشتها مع لجنة التدقيق. في الصفحات التالية، قمنا بتوضيح أمور التدقيق الرئيسية التي تم تحديدها، وقمنا بإدراج ملخص بإجراءات التدقيق التي تم القيام بها لتناول تلك الأمور.

تم تناول هذه الامور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأيا منفصلا بشأن هذه الأمور.

السادة أكبر أحمد (١١٤١)، سينثيا كوربي (٩٩٥)، جورج نجم (٨٠٩)، محمد جلاد (١١٦٤)، محمد خميس التح (٧١٧)، موسى الرمحي (٨٧٢)، معتصم موسى الدجاني (٧٢٦)، عباده محمد وليد القوتلي (١٠٥٦)، راما بادمانابها أشاريا (٧٠١)، سمير مدبك (٣٨٦) مدققو حسابات قانونيون مقيدون بجداول مدققي الحسابات بوزارة الاقتصاد، دولة الإمارات العربية المتحدة

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي
شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
تقييم الاستثمارات العقارية	
بلغت محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة ١٨,٠٢٦ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ١٦,٤٦٣ مليون درهم) وصافي مكسب القيمة العادلة المسجلة في بيان الربح او الخسارة الموحد ١٤٦ مليون درهم (٢٠٢٠: صافي خسارة القيمة العادلة بمبلغ ٤٠٠ مليون درهم). تقوم المجموعة بقياس استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وقامت بتعيين مقيّم خارجي لتحديد القيمة العادلة لجميع عقاراتها. يتم تحديد القيمة العادلة لمعظم هذه الإستثمارات العقارية باستخدام نهج الدخل للتقييم. بينما تم استخدام منهجية التقييم المتبقي للإستثمارات العقارية قيد التطوير. يتطلب تحديد المجموعة للقيمة العادلة للإستثمارات العقارية من الإدارة القيام بتقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمعدلات الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم. يتضمن تقييم المحفظة جانب هام من عدم اليقين من التقديرات ويستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود حالة هامة من عدم اليقين في التقدير يستدعي خلال عملية التدقيق التركيز على هذا الجانب حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة. يواصل كوفيد -١٩ التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم اكتشاف سلالات جديدة من فيروس كوفيد-١٩ في سنة ٢٠٢١، والتي تتميز بمعدلات انتقال أعلى. تم تنفيذ قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة، حيث شهدت بعض أسواق العقارات مستويات أقل من نشاط المعاملات والسيولة. ومع ذلك، فقد أشار المقيمون الخارجيون إلى أنه كما في تاريخ التقييم، فإن أسواق العقارات تعمل في الغالب مرة أخرى مع أحجام المعاملات والأدلة الأخرى ذات الصلة عند المستويات التي توجد فيها أدلة سوقية كافية يمكن على أساسها بناء الآراء حول القيم.	قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب. قمنا بتقييم كفاءة المقيّم وقدراته والإطلاع على شروط تعامله مع المجموعة لتحديد أن نطاق عملهم كان كافياً لأغراض التدقيق. قمنا بمطابقة إجمالي التقييم حسب تقرير المُقيّمين مع المبلغ المدرج في بيان المركز المالي الموحد. قمنا باختبار البيانات التي قدمتها المجموعة للمقيّم على أساس عينة مختارة. قمنا بمراجعة عينة من الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها من قبل المُقيّمين الخارجيين، وقمنا كذلك بالإستعانة بأخصائيي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات، وتقييم ما إذا كان قد تم تقييم العقارات وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ *قياس القيمة العادلة*. عندما قمنا بتحديد التقديرات التي تتجاوز المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المُقيمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها. قمنا بإجراء تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها في تحديد القيم العادلة. قمنا بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية. قمنا بتحديد تقييم الإستثمارات العقارية كأمر تدقيق رئيسي حيث إن تحديد القيمة العادلة يعتمد على منهجيات التقييم من المستوى ٣ ويتطلب من الإدارة عمل تقديرات هامة في تحديد القيمة العادلة للإستثمار العقاري. راجع إيضاحات ٤ و ٧ للإفصاحات المتعلة بهذا الأمر.

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي
شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
تقييم انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات	
بلغت القيمة المدرجة للعقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات ١,٨٥٥ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ١,٩٤٩ مليون درهم) والتي تمثل ٤٪ (٢٠٢٠: ٥٪) من إجمالي الموجودات. تقوم المجموعة بمراجعة مؤشرات انخفاض القيمة، وحيثما وجدت مؤشرات لانخفاض القيمة، يتم إجراء تقييم للانخفاض في القيمة من خلال تحديد ما إذا كان المبلغ القابل للاسترداد، والذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر، يتجاوز أو يساوي قيمته المدرجة. يواصل كوفيد -١٩ التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم اكتشاف سلالات جديدة من فيروس كوفيد-١٩ في سنة ٢٠٢١، والتي تتميز بمعدلات انتقال أعلى. تم تطبيق قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة حيث شهد سوق العقارات مستويات منخفضة بشكل ملحوظ من حجم المعاملات والسيولة. بالنسبة للعقارات الفندقية على وجه التحديد، أثر كوفيد -١٩ على العمليات في شكل إغلاق من قبل الحكومة، وانخفاض الإشغال وانخفاض الإيرادات لكل غرفة متاحة، مما أدى إلى وجود مؤشر على انخفاض قيمة العقارات الفندقية. ومع ذلك، وفقًا لمقيمين من أطراف أخرى كما في تاريخ التقييم، فإن أسواق العقارات تعمل في الغالب مرة أخرى مع أحجام المعاملات والأدلة الأخرى ذات الصلة عند المستويات التي يوجد فيها دليل سوقي كافٍ يمكن على أساسه بناء الآراء حول القيم. في حالة انخفاض المبلغ القابل للاسترداد لعقار فندقي عن قيمته المدرجة، تقوم المجموعة بالإعتراف بخسارة انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد. قمنا بتحديد تقييم انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات كأمر تدقيق رئيسي حيث إن تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع يعتمد على منهجيات التقييم من المستوى ٣ ويتطلب من الإدارة عمل تقديرات هامة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد من العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات. للحصول على إفصاحات تتعلق بهذا الأمر، راجع إيضاح ٤ و ٥.	قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب. قمنا بتقييم كفاءة وإمكانيات المُقيمين وقراءة شروط التعامل مع المجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافياً لأغراض التدقيق. قمنا باختبار البيانات المقدمة للمُقيم من قبل المجموعة، على أساس عينة للحصول على قناعة بدقة المعلومات المقدمة للمُقيمين من قبل الإدارة. قمنا بمراجعة عينة من العقارات الفندقية التي تم تقييمها من قبل المُقيّمين الخارجيين، وقمنا بالإستعانة بخبير تقييم العقارات الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات الفندقية، وتقييم ما إذا كانت القيمة القابلة للإسترداد للعقارات الفندقية قد تم إجراؤها وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ *قياس القيمة العادلة*. عندما قمنا بتحديد التقديرات التي كانت خارج المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المُقيّمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها. قمنا بإجراء تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها في تحديد القيم العادلة. قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد صافي خسارة القيمة العادلة. قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها، فيما يتعلق بهذا الأمر، لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي
شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
الإعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات	
يتطلب الإعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات إصدار أحكام هامة واستخدام التقديرات. تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء من تطوير وبيع العقارات، فيما إذا كانت ستقوم بالإعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في فترة زمنية محددة بعد الأخذ بالإعتبار فيما إذا كانت المجموعة قد قامت بإنشاء أصل عقاري دون استخدام بديل وما إذا كان لدى المجموعة حق قانوني في المدفوعات المتعلقة بالأداء المنجز في أي وقت خلال فترة العقد كما هو موضح في إيضاح ١١/٣ وإيضاح ٤ على البيانات المالية الموحدة عندما يتم الإعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد والإعتراف بالإيرادات المتناسبة إلى حد الوفاء بالتزامات الأداء في نهاية فترة التقرير. تم تقييم الاعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات كأمر تدقيق رئيسي نظراً لأهمية تقييم مدى الوفاء بالتزامات الأداء والأحكام الصادرة في تقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات. للحصول على تفاصيل حول الأحكام المطبقة والتقديرات التي تم القيام بها لتحديد مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف به راجع إيضاح ٤.	قمنا بالإطلاع على الإجراءات التي نفذتها المجموعة للإعتراف بالإيرادات وقياسها فيما يتعلق بتطوير وبيع العقارات. قمنا باختبار تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط التي وضعتها المجموعة حول الإعتراف بالإيرادات والقياس من تطوير وبيع العقارات. قمنا بفحص عينة من العقود مع العملاء لتطوير وبيع العقارات، وقمنا بتحديد تقييم الإدارة لالتزامات الأداء وتحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في نقطة زمنية محددة وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ – *إيرادات من العقود مع العملاء* من خلال مراجعة الشروط والأحكام المحددة في العقود. قمنا بتقييم مدى استيفاء التزامات الأداء من خلال فحص المستندات الثبوتية. قمنا بدراسة موازنات تكلفة المشروع المعتمدة لمشاريع التطوير العقاري الجوهرية الجارية ومراجعة نسب إنجاز المشاريع كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتكبدة. قمنا كذلك بفحص فواتير الموردين، على أساس عينة مختارة، للتحقق من التكاليف المتكبدة. بالنسبة لعينة من المشاريع الجوهرية، قمنا بإعادة إحتساب مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف بها. قمنا بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الجانب مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي
شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
إندماج الأعمال	
في ١٦ ديسمبر ٢٠٢١، من خلال تحالف يتكون من الشركة وشركة أبوظبي التنموية القابضة ش.م.ع. (القابضة "ADQ") ("التحالف") تم الاستحواذ على ما يقارب من ٨٥,٥٢٪ من رأس المال القائم لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)، وهي شركة مساهمة مصرية. تمتلك الشركة نسبة ٧٠٪ في التحالف بينما تحتفظ شركة أبوظبي التنموية القابضة ش.م.ع. (القابضة "ADQ") بالنسبة المتبقية. وعليه، فقد استحوذت الشركة على ما يقارب ٥٩,٨٦٪ من حصة سوديك مقابل بدل يبلغ ٩٩٧ مليون درهم. تم تحويل الأسهم إلى التحالف في ١٦ ديسمبر ٢٠٢١ بعد الانتهاء من جميع الإجراءات القانونية والتنظيمية، وبالتالي هذا التاريخ كان التاريخ الذي تم فيه الحصول على السيطرة على سوديك. تعمل سوديك في تطوير وإدارة وتأجير العقارات السكنية والتجارية والتجزئة. قامت الشركة بتقييم أنها تسيطر على التحالف وسوديك كما هو مبين في إيضاح ٤٥ حول البيانات المالية الموحدة. تمت المحاسبة عن هذه المعاملة وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ *"إندماج الأعمال"*. طبقت الإدارة طريقة الاستحواذ في المحاسبة عن عملية الاستحواذ المذكورة أعلاه والتي تتطلب ما يلي: • تحديد المستحوذ؛ • تحديد تاريخ الاستحواذ. • الاعتراف بـ وقياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة والحصة غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. و • الإعتراف بـ وقياس الشهرة أو الربح من صفقة الشراء. تم تعيين أخصائيين خارجيين مستقلين من قبل المجموعة لإجراء عملية توزيع سعر الشراء المؤقت الذي يتضمن تحديد التقييم العادل المؤقت للموجودات المستحوذة والمطلوبات المقبولة، وتحديد وتقييم الموجودات غير الملموسة.	كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا فيما يتعلق بإندماج الأعمال، قمنا: • بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط المحاسبية للمعاملة؛ • بتقييم ما إذا كانت افتراضات الإدارة فيما يتعلق بمحاسبة المعاملات متوافقة مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣؛ • مطابقة القيم العادلة المؤقتة للموجودات والمطلوبات التي تم تحديدها من قبل الإدارة مع المبالغ المعروضة في البيانات المالية الموحدة؛ و • كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا فيما يتعلق بتوزيع سعر الشراء المؤقت، قمنا: ○ بتقييم مدى اكتمال ودقة الموجودات المستحوذة والمطلوبات المقبولة في التوزيع لسعر الشراء المؤقت؛ ○ بتقييم المنهجيات والمدخلات الهامة المستخدمة من قبل المجموعة، بإشراك خبرائنا الداخليين، بما في ذلك تحديد الموجودات غير الملموسة وتحديد العمر الإنتاجي للموجودات غير الملموسة القابلة للتحديد؛ ○ بتقييم القيم العادلة المؤقتة لعينة من الموجودات المستحوذة والمطلوبات المقبولة بإشراك خبرائنا الداخليين؛ ○ تحليل وتقييم تعديلات القيمة العادلة المؤقتة المعترف بها من قبل الإدارة، وما إذا كانت التعديلات التي تم إجراؤها متوافقة مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣؛ ○ إشراك خبرائنا الداخليين في تقييم الشهرة المؤقتة المعترف بها من قبل الإدارة وتقييم ما إذا كان قد تم المحاسبة عنها وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣؛ و ○ تقييم الإفصاح في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي
شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
إندماج الأعمال (يتبع)	
لقد حددنا الاستحواذ على سوديك كأمر تدقيق رئيسي نظرًا لحجم المعاملة والتعقيدات المتأصلة المرتبطة بإندماج الأعمال، لا سيما الأحكام المطبقة والتقديرات التي تم إجراؤها في: • تخصيص سعر الشراء المؤقت للموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة؛ و • تحديد وقياس مؤقت للموجودات غير الملموسة وتحديد الأعمار الإنتاجية المخصصة للموجودات غير الملموسة القابلة للتحديد. لمزيد من التفاصيل المتعلقة بهذا الأمر، راجع إيضاح ٤٥ حول البيانات المالية الموحدة.	

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في
شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات والتقرير السنوي للمجموعة، الذي نتوقع الحصول عليها بعد ذلك التاريخ. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في الاطلاع على المعلومات الأخرى، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهريًا مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو إذا اتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاءً مادية.

إذا استنتجنا وجود أي أخطاء مادية في المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإفصاح عن ذلك، استنادًا إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير. ليس لدينا ما نُفصِح عنه في هذا الشأن.

إذا إستنتجنا وجود أخطاء جوهرية في التقرير السنوي للمجموعة عند الإطلاع عليه، فإنه يتعين علينا إخطار القائمين على الحوكمة بذلك وتحديد ما إذا كانت هناك مخالفات ينبغي الإفصاح عنها وفقًا لمعايير التدقيق.

مسؤوليات الادارة والقائمين على الحوكمة في اعداد البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وطبقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة والأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (وتعديلاته)، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكنها من اعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، ان الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والافصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي الا القيام بذلك.

يعتبر القائمين على الحوكمة مسؤولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. ان التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمّت وفقا للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائمًا أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الاخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية بشكل فردي أو مُجمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي
شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع)

كجزء من عملية التدقيق وفقا لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشـــك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم أيضا:

- بتحديد وتقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، بالتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساسا لرأينا. ان مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.

- بالاطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.

- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.

- باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكا جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الاحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

- بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والاحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

- بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من المنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة ونتحمل كامل المسؤولية عن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصـل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق على سـبيل المثال لا الحصـر بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نقوم باطلاع القائمين على الحوكمة ببيان يظهر امتثالنا لقواعد السـلوك المهني المتعلقة بالاسـتقلالية، والتواصـل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيرًا معقولًا على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسبًا.

من الامور التي يتم التواصـل بشـأنها مع القائمين على الحوكمة، نقوم بتحديد الامور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسـية. نقوم بالإفصـاح عن هذه الامور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الافصـاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، ان لا يتم الإفصـاح عن امر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي
شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

افصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

علاوة على ذلك، ووفقًا لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (وتعديلاته)، نفيد بما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (وتعديلاته)؛
- أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
- تبين الإيضاحات أرقام ٣ و ٨ و ٤٥ حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بشراء أو الإستثمار في أسهم من قبل المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
- يبين الإيضاح رقم ٣٦ حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط والأحكام التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
- يبين الإيضاح رقم ٤١ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة؛ و
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن الشركة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (وتعديلاته) أو للنظام الأساسي الشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

إضافة إلى ذلك، ووفقاً لمتطلبات مرسوم رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم (١) لسنة ٢٠١٧ بشأن تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، نقر بأننا، بناءً على الإجراءات التي تم تنفيذها والمعلومات المقدمة لنا، لم يلفت إنتباهنا، ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة لم تمتثل، من جميع النواحي الجوهرية، لأي من أحكام القوانين والأنظمة والتعاميم التالية، والتي من شأنها التأثير جوهريًا على أنشطتها أو على البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

- النظام الأساسي للشركة؛ و
- الأحكام ذات الصلة بالقوانين المعمول بها، القرارات والتعاميم التي تنظم عمليات الشركة.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

موقع من قبل:
جورج نجم
رقم القيد ٨٠٩
٨ مارس ٢٠٢٢
أبوظبي
الإمارات العربية المتحدة

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	إيضاحات	٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات	٥	٣,٥٥٧,٠٥٢	٢,٩٦١,٥٢٣
موجودات غير ملموسة والشهرة	٦	٢٩٣,١٩٥	٢٨,٠٨٥
استثمارات عقارية	٧	١٨,٠٢٥,٩٣٥	١٦,٤٦٢,٩١٦
استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	٨	١٠٨,٣٥٩	١٢٣,٨٨٩
استثمار في موجودات مالية	٩	٤١,٦٥٩	٥٣,٩٠٥
موجودات مالية مشتقة	٢٣	٢٠,٢٩٩	–
ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى	١١	٥٢٦,٨٣٩	٢٣٨,٣٢١
مجموع الموجودات غير المتداولة		**٢٢,٥٧٣,٣٣٨**	١٩,٨٦٨,٦٣٩
الموجودات المتداولة			
أرض محتفظ بها للبيع	١٢	٥,١٣٧,٨٨٥	٤,٧٨٨,٦٥٢
أعمال تطوير قيد الإنجاز	١٣	٤,٥٠٣,٥٤٣	٢,٧١٩,٧٧٠
مخزون	١٤	١,٠٢٩,٤١١	٨٩٢,٢٨٨
استثمار في موجودات مالية	٩	٧٧,٤٧٥	–
موجودات العقود	١٠	٣٠٦,٤٧١	١,٠١٧,٨٦٦
ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى	١١	٧,٠٥٧,٤٨١	٥,٤٤٧,٦١٥
نقد وأرصدة لدى البنوك	١٥	٨,٨٥٧,١٣٣	٥,٤٩٧,٨١٨
مجموع الموجودات المتداولة		**٢٦,٩٦٩,٣٩٩**	٢٠,٣٦٤,٠٠٩
مجموع الموجودات		**٤٩,٥٤٢,٧٣٧**	٤٠,٢٣٢,٦٤٨

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

DocuSign Envelope ID: 7AE4FDE8-F490-4080-9DA9-B0DAD48EA93B

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

	إيضاحات	٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١٦	٧,٨٦٢,٦٣٠	٧,٨٦٢,٦٣٠
احتياطي قانوني	١٧	٣,٩٣١,٣١٥	٣,٩٣١,٣١٥
احتياطي تحوط التدفقات النقدية	١٧، ٢٣	(٤٢٢)	(٣١,٠٥٤)
احتياطي إعادة تقييم إستثمار	١٧	٩,٨٠٠	١٨,١٤٢
احتياطي إعادة تقييم موجودات	١٧	٧٣,٦٢٣	–
أرباح مستبقاة		١٥,٠٤٤,٦٢٤	١٣,٨٤٩,٧٦٠
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة		٢٦,٩٢١,٥٧٠	٢٥,٦٣٠,٧٩٣
حقوق الملكية غير المسيطرة	٤٤	٧١٥,٢١٣	٧٠,٨٩٢
مجموع حقوق الملكية		٢٧,٦٣٦,٧٨٣	٢٥,٧٠١,٦٨٥
المطلوبات غير المتداولة			
صكوك غير قابلة للتحويل	١٨	٣,٦٤١,١٨٦	٣,٦٣٤,٦٨٤
قروض بنكية	١٩	٤,٤٠٨,٧٥٥	٣,٧٦٤,٣٩٢
محتجزات دائنة	٢٠	٥٣٣,٨٣٥	٢٧٠,٢٥٢
مطلوبات عقود الإيجار	٢١	٢٩٥,٥١٧	٣٠٤,٦١١
مزايا للموظفين	٢٢	٢٢٣,٣٤٥	١٨٢,٦٦٥
أدوات مالية مشتقة	٢٣	٦,٦٤٨	١٣,٦٧٥
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٢٥	١,٤٧٢,٣٩٧	–
مجموع المطلوبات غير المتداولة		١٠,٥٨١,٦٨٣	٨,١٧٠,٢٧٩
المطلوبات المتداولة			
صكوك غير قابلة للتحويل	١٨	٣٦,٦٦٥	٣٦,٤٢٣
قروض بنكية	١٩	٢٩٠,٢٨٤	٥٦٩,٦٦٢
محتجزات دائنة	٢٠	٨١٢,٩١٩	٦٠٩,٣٠٩
مطلوبات عقود الإيجار	٢١	٣٧,٧٤٣	٣٥,٠٨٧
أدوات مالية مشتقة	٢٣	٠	١,٦٥٥
دفعات مقدمة من عملاء	٢٤	٧٦٢,٣٥٧	٣٧٥,١٦٩
مطلوبات العقود	١٠	١,٨٣٥,١٥١	٢٥٠,٤٩٧
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٢٥	٧,٥٤٩,١٥٢	٤,٤٨٢,٨٨٢
مجموع المطلوبات المتداولة		١١,٣٢٤,٢٧١	٦,٣٦٠,٦٨٤
مجموع المطلوبات		٢١,٩٠٥,٩٥٤	١٤,٥٣٠,٩٦٣
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		٤٩,٥٤٢,٧٣٧	٤٠,٢٣٢,٦٤٨

DocuSigned by:
275CC34579764D4...

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

DocuSigned by:
58B5E6D12AF740D...

طلال الذيابي
الرئيس التنفيذي

DocuSigned by:
01E68FB3B6B64BF...

جريج فيور
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإستدامة

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

بيان الربح أو الخسارة الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	إيضاحات	٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم
إيرادات ودخل الإيجار	٢٦	٨,٥٧٥,٩٥٠	٨,٣٩٢,٤٧٨
تكاليف مباشرة	٢٧	(٤,٩٧٥,٩٠٦)	(٥,٤٠٩,٤٤٦)
إجمالي الربح		**٣,٦٠٠,٠٤٤**	٢,٩٨٣,٠٣٢
مصاريف بيع وتسويق	٢٨	(١٨٢,٥٩٢)	(١٢٥,٤٤٩)
مصاريف عمومية وإدارية			
تكاليف الموظفين	٢٩	(٤٥١,٥٢٩)	(٢٥٣,٨٥٣)
استهلاك وإطفاء	٥، ٦	(٢٥٠,١٨٩)	(٢٦٧,٧٠١)
المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي	٣٠	(٢٤٧,٠٥١)	(٢٩٥,٨٠٢)
أخرى		(٢٣١,٩٤١)	(١٤٠,١١٤)
(خسارة)/ مكسب من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات	٥	(٢,٠٣٧)	٥٤
مكسب من إستبعاد أعمال	٥	–	٥٨,٤٣٢
مكسب/ (خسارة) من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي	٧	١٤٦,٣٨٣	(٣٩٩,٨٥٠)
مكسب من تحويل أعمال تطوير قيد التنفيذ إلى إستثمارات عقارية			
نتيجة التغيير في الاستخدام	٧	–	٣,٣٤٣
مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية	٧	١٤,٦٣٧	٤,٣٩٦
الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة	٨	(٨,٢١٤)	(٩,٨٧٥)
مكسب من إستبعاد شركات تابعة	٤٦	–	٤٢٩,٥٣٥
مكسب من شراء صفقة	٢/٤٥	٩٩,٤٦٩	–
إيرادات تمويل	٣١	٤٨,٤٤٤	٦٧,٢٤٠
تكاليف تمويل	٣٢	(٢٦٥,٥٥٨)	(٣١٠,٦٩٧)
إيرادات أخرى	٣٣	٦٣,٥٨٣	١٨٩,٥٣٧
ربح السنة		**٢,٣٣٣,٤٤٩**	١,٩٣٢,٢٢٨
ربح السنة العائد إلى:			
مالكي الشركة		٢,٣١٥,٦٠١	١,٩٣٢,٢٣٨
حقوق الملكية غير المسيطرة	٤٤	١٧,٨٤٨	(١٠)
		٢,٣٣٣,٤٤٩	١,٩٣٢,٢٢٨
العائد الأساسي والمخفض للسهم بالدرهم	٣٤	**٠,٢٩٥**	٠,٢٤٦

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

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
الربح للسنة	**٢,٣٣٣,٤٤٩**	١,٩٣٢,٢٢٨
الدخل الشامل الآخر:		
البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:		
مكسب/ (خسارة) من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١/٩)	١١,٠٠٣	(١,٢٩٧)
مكسب القيمة العادلة من إعادة تقييم ممتلكات وآلات ومعدات عند التحويل إلى إستثمار عقاري (إيضاح ١٧)	٧٣,٦٢٣	–
البنود التي قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:		
مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة مصنفة ضمن تحوطات التدفقات النقدية (إيضاح ٢٣)	٢٧,٣٢٦	(٤,٥٧٠)
إعادة تصنيف الخسارة المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط إلى الربح أو الخسارة عند الإستحقاق(إيضاح ٢٣ و ٣٢)	٣,٣٠٦	٦,٩٩٨
الدخل الشامل الآخر للسنة	١١٥,٢٥٨	١,١٣١
مجموع الدخل الشامل للسنة	**٢,٤٤٨,٧٠٧**	١,٩٣٣,٣٥٩
مجموع الدخل الشامل للسنة العائد إلى:		
مالكي الشركة	٢,٤٣٠,٨٥٩	١,٩٣٣,٣٦٩
حقوق الملكية غير المسيطرة	١٧,٨٤٨	(١٠)
	٢,٤٤٨,٧٠٧	١,٩٣٣,٣٥٩

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي تحوط التدفقات النقدية ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم إستثمار ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم الموجودات ألف درهم	أرباح مستبقاة ألف درهم	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة ألف درهم	حقوق الملكية غير المسيطرة ألف درهم	مجموع حقوق الملكية ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠	٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	(٣٣,٤٨٢)	١٩,٤٣٩	–	١٣,٠٥٧,٦٠٤	٢٤,٨٣٧,٥٠٦	١١٣,٧٤٤	٢٤,٩٥١,٢٥٠
ربح السنة	–	–	–	–	–	١,٩٣٢,٢٣٨	١,٩٣٢,٢٣٨	(١٠)	١,٩٣٢,٢٢٨
الدخل الشامل الآخر للسنة	–	–	٢,٤٢٨	(١,٢٩٧)	–	–	١,١٣١	–	١,١٣١
مجموع الدخل الشامل للسنة	–	–	٢,٤٢٨	(١,٢٩٧)	–	١,٩٣٢,٢٣٨	١,٩٣٣,٣٦٩	(١٠)	١,٩٣٣,٣٥٩
أنصبة أرباح مدفوعة للسنة المالية ٢٠١٩	–	–	–	–	–	(١,١٤٠,٠٨٢)	(١,١٤٠,٠٨٢)	–	(١,١٤٠,٠٨٢)
إلغاء الإعتراف بحقوق الملكية غير المسيطرة عند خسارة السيطرة على شركة تابعة (إيضاح ٤٤)	–	–	–	–	–	–	–	(٤٢,٨٤٢)	(٤٢,٨٤٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	(٣١,٠٥٤)	١٨,١٤٢	–	١٣,٨٤٩,٧٦٠	٢٥,٦٣٠,٧٩٣	٧٠,٨٩٢	٢٥,٧٠١,٦٨٥
ربح السنة	–	–	–	–	–	٢,٣١٥,٦٠١	٢,٣١٥,٦٠١	١٧,٨٤٨	٢,٣٣٣,٤٤٩
الدخل الشامل الآخر للسنة	–	–	٣٠,٦٣٢	١١,٠٠٣	٧٣,٦٢٣	–	١١٥,٢٥٨	–	١١٥,٢٥٨
مجموع الدخل الشامل للسنة	–	–	٣٠,٦٣٢	١١,٠٠٣	٧٣,٦٢٣	٢,٣١٥,٦٠١	٢,٤٣٠,٨٥٩	١٧,٨٤٨	٢,٤٤٨,٧٠٧
أنصبة أرباح مدفوعة للسنة المالية ٢٠٢٠ (إيضاح ٣٥)	–	–	–	–		(١,١٤٠,٠٨٢)	(١,١٤٠,٠٨٢)	–	(١,١٤٠,٠٨٢)
تحويل إحتياطي إعادة تقييم إستثمار عند إستبعاد إستثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	–	–	–	(١٩,٣٤٥)	–	١٩,٣٤٥	–	–	–
الإستحواذ على شركة تابعة (إيضاح ١/٤٥)	–	–	–	–	–	–	–	٦٢٦,٤٧٣	٦٢٦,٤٧٣
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**٧,٨٦٢,٦٣٠**	**٣,٩٣١,٣١٥**	**(٤٢٢)**	**٩,٨٠٠**	**٧٣,٦٢٣**	**١٥,٠٤٤,٦٢٤**	**٢٦,٩٢١,٥٧٠**	**٧١٥,٢١٣**	**٢٧,٦٣٦,٧٨٣**

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

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	إيضاحات	٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
ربح السنة		٢,٣٣٣,٤٤٩	١,٩٣٢,٢٢٨
تعديلات لـ:			
استهلاك وإطفاء	٥، ٦	٢٥٤,٢٦٢	٢٧٤,٧٩١
إيرادات تمويل	٣١	(٤٨,٤٤٤)	(٦٧,٢٤٠)
إيرادات توزيعات أرباح	٩	(٦٠٠)	(١,٤٠٠)
تكاليف تمويل		٢٦٥,٥٥٨	٣٠٤,٣٥٧
(مكسب)/ خسارة القيمة العادلة على الاستثمارات العقارية، صافي	٧	(١٤٦,٣٨٣)	٣٩٩,٨٥٠
الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة	٨	٨,٢١٤	٩,٨٧٥
تحرير/ (مخصص) عقود مثقلة بالالتزامات	٣٠	١,٦٦٤	(٨,٢٥٨)
مخصصات/ انخفاض القيمة (ذمم مدينة تجارية وأعمال تطوير قيد الإنجاز)	٣٠	١٢٤,٣٤٥	١٣٢,٢٥٩
عكس مستحقات، صافي		(١٢٩,٧٢١)	(٤٠,٧٧٩)
انخفاض قيمة الممتلكات والآلات والمعدات، صافي	٥	٢٩,٠٦٠	١,٣٩٦
خسارة/ (مكسب) من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		٢,٠٣٧	(٥٤)
مكسب من استبعاد استثمارات عقارية	٧	(١٤,٦٣٧)	(٤,٣٩٦)
مكسب من إستبعاد شركات تابعة	٤٦	–	(٤٢٩,٥٣٥)
مكسب من إستبعاد أعمال	١/٥	–	(٥٨,٤٣٢)
مكسب من إندماج أعمال	٢/٤٥	(٩٩,٤٦٩)	–
خسارة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		١,٢٧١	–
مخصص إنخفاض القيمة لإستثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	٣٠	–	٧٠,٩٩١
مخصص مكافآت الموظفين	٢٢	٦٧,٩٩٨	٥٥,٠٨١
التدفقات النقدية التشغيلية قبل الحركة في رأس المال العامل		٢,٦٤٨,٦٠٤	٢,٥٧٠,٧٣٤
الحركة في رأس المال العامل:			
نقص/ (زيادة) في ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى		٤٥,٦٦٧	(٤٠٥,٥٨٧)
نقص/ (زيادة) في أعمال تطوير قيد الإنجاز، مخزون وأراضي محتفظ بها للبيع		٤٣,٦٥١	(١٨٧,٩٣٧)
نقص في موجودات العقود		٧١١,٣٩٥	١,٠١٩,١٦٠
زيادة في محتجزات دائنة		٣٧٤,٣٦٤	١٤,٦٥٧
زيادة/ (نقص) في مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء		٢٥٩,٦٥٥	(١١٢,٤٨٩)
زيادة/ (نقص) في مطلوبات العقود		٥٣,٨٩٨	(٢٦٠,٢٢٨)
زيادة/ (نقص) في ذمم دائنة تجارية وأخرى		١,٧٠١,٠٧٤	(١,١٩٨,٥٧٦)
النقد الناتج من العمليات		٥,٨٣٨,٣٠٨	١,٤٣٩,٧٣٤
المكافآت المدفوعة للموظفين	٢٢	(٣٨,٠٥٠)	(٣٩,٦٩٤)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		٥,٨٠٠,٢٥٨	١,٤٠٠,٠٤٠

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

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

	إيضاحات	٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
شراء ممتلكات وآلات ومعدات	٥	(٩٦,٨٨٣)	(٩٥,٨٥٩)
شراء موجودات غير ملموسة	٦	(١٩,١٠٧)	(١٤,٠٩٥)
إضافات لإستثمارات عقارية	٧	(٢٥٥,٧٩٨)	(٦٩,٠١٠)
عائدات من إستبعاد إستثمارات عقارية		١٥٩,٣٦٩	٧٦,٥١٢
عائدات من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		٤,٤١٧	–
عائدات من إستبعاد اعمال	٥	–	١٠٠,٣٢٥
الإستحواذ على شركات تابعة، صافي من النقد المستحوذ	٤٥	(٦٨٩,١٥٢)	(١٠,٥٣٥)
إلغاء الإعتراف بالنقد ومرادفات النقد عند إستبعاد شركات تابعة	٤٦	–	(٦٣,٧٧٦)
عائدات من إستبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٩	٤٤,٩٠٦	–
عائدات من إستبعاد إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	٨	١٦,٤٤٥	–
إستثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		(٢٢,٩٢٨)	–
الحركة في ودائع لأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر		٧٠١,٤١٤	(٤٠٩,٨٦٩)
الحركة في أرصدة بنكية مقيدة		(١,٢٦٣,٣٥٩)	٨٩٤,٦٦٧
إيرادات تمويل مستلمة		٦٠,٥٨١	٩١,٨٨٩
توزيعات أرباح مستلمة	٨، ٩	٦٣٩	٤,٩٠٠
صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة الاستثمارية		(١,٣٥٩,٤٥٦)	٥٠٥,١٤٩
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
تسديد الجزء الأساسي لإلتزامات عقود إيجار		(٢٦,٨٠٣)	(٣١,٩٧٩)
النقد المدفوع نتيجة التسويات للأدوات المالية المشتقة (المستخدمة للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة		(١,٦٥٥)	–
عائدات من قروض بنكية		١,٥٧٢,٢٧٨	٥٠٠,٠٠٠
تسديد قروض بنكية		(١,٧٨٢,٩٣٧)	(٦٥٠,٠٠٠)
تكاليف تمويل مدفوعة		(٢٦٣,٤١٧)	(٢٨٥,١٥٥)
توزيعات أرباح مدفوعة		(١,١٤٠,٨٩٨)	(١,١٤١,٦٨٢)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(١,٦٤٣,٤٣٢)	(١,٦٠٨,٨١٦)
صافي الزيادة في النقد ومرادفات النقد		٢,٧٩٧,٣٧٠	٢٩٦,٣٧٣
النقد ومرادفات النقد في بداية السنة		٢,٥٨٦,٤٨٥	٢,٢٩٠,١١٢
النقد ومرادفات النقد في نهاية السنة	١٥	٥,٣٨٣,٨٥٥	٢,٥٨٦,٤٨٥

للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموحد راجع إيضاح ٤٢.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١ معلومات عامة

تمت الموافقة على تأسيس شركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") بموجب القرار رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٤ الصادر عن دائرة التخطيط والاقتصاد لإمارة أبوظبي في ١٢ أكتوبر ٢٠٠٤. تم إعلان تأسيس الشركة بموجب المرسوم الوزاري رقم (٥٩) لسنة ٢٠٠٥ الصادر عن وزير الاقتصاد لدولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٠٥.

إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. ٥١١٣٣، أبوظبي.

إن الأسهم العادية للشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في مجالات تطوير وبيع واستثمار وإنشاء وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في إدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي ومحطات التبريد والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الغولف. إن الأنشطة الرئيسية للشركات التابعة الرئيسية مبينة في إيضاح ٣/٣ أدناه.

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق التعديلات والتفسيرات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي أصبحت سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ (ما لم يذكر خلاف ذلك). لم يكن للتطبيق أي تأثير هام على الإفصاحات أو المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة باستثناء ما هو مبين أدناه. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل مصدر والذي لم يحن موعد تطبيقه بعد.

إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة – المرحلة رقم ٢: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧، المعيار الدولي رقم ٤ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦

تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة تتناول آثار التقارير المالية عندما يتم استبدال معدلات الفائدة المعروضة بين البنوك بمعدلات فائدة بدون مخاطر بديلة. تشمل التعديلات الوسائل العملية التالية:

- وسيلة عملية تتطلب تغييرات تعاقدية، أو تغييرات في التدفقات النقدية التي يتطلبها إعادة التشكيل مباشرة، ليتم التعامل معها كتغييرات في معدلات الفائدة المتغيرة، بما يعادل الحركة في معدل الفائدة في السوق.
- يجب إجراء التغييرات المطلوبة من إعادة تشكيل ايبور للتحوط من التخصيصات ووثائق التحوط دون وقف علاقة التحوط.
- تقديم إعفاء مؤقت للمنشآت من الاضطرار إلى تلبية المتطلبات التي يمكن تحديدها بشكل منفصل عندما يتم تخصيص أداة معدلات الفائدة بدون مخاطر كتحوط لمكون المخاطر.

قامت المجموعة بتطبيق تعديلات المرحلة ٢ بأثر رجعي. ومع ذلك، وفقًا للاستثناءات المسموح بها في تعديلات المرحلة ٢، اختارت المجموعة عدم إعادة بيان الفترة السابقة لتعكس تطبيق هذه التعديلات، بما في ذلك عدم تقديم إفصاحات إضافية لسنة ٢٠٢٠. لا يوجد تأثير على أرصدة حقوق الملكية الافتتاحية نتيجة التطبيق بأثر رجعي. تقدم تعديلات المرحلة ٢ إعفاء عملي من متطلبات معينة في المعايير الدولية للتقارير المالية. تتعلق هذه الإعفاءات بتعديلات الأدوات المالية وعقود الإيجار أو علاقات التحوط الناتجة عن استبدال معدلات الفائدة القياسية في العقد بمعدلات مرجعية بديلة جديدة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (يتبع)

امتيازات الإيجار ذات العلاقة بكوفيد-١٩ بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦

في ٢٨ مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات الإيجار ذات العلاقة بكوفيد – ١٩ –تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار. تقدم التعديلات إعفاء للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ بشأن محاسبة تعديل عقود الإيجار على امتيازات الإيجار الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد -١٩. كوسيلة عملية، قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المرتبط بكوفيد-١٩ من المؤجر يعتبر تعديلًا لعقد الإيجار. يجب على المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار إحتساب أي تغيير في مدفوعات الإيجار ناتج عن امتياز الإيجار المتعلق بكوفيد-١٩ بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ كما لو أن التغيير لم يكن تعديلًا لعقد الإيجار.

كان من المقرر تطبيق التعديل حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢١، ولكن مع استمرار تأثير جائحة كوفيد-١٩، في ٣١ مارس ٢٠٢١، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتمديد فترة تطبيق الوسيلة العملية حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢. يتم تطبيق التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ أبريل ٢٠٢١. ومع ذلك، لم تستلم المجموعة امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩، ولكنها تخطط لتطبيق الوسيلة العملية إذا أصبحت قابلة للتطبيق خلال فترة التطبيق المسموح بها.

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر

في تاريخ إعتماد هذه البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد. لا تتوقع الإدارة أن يكون لتطبيق المعايير تأثير هام على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترات المستقبلية إلا إذا تم ذكره فيما يتعلق بالتعديلات أدناه.

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة	يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ *عقود التأمين*	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ *البيانات المالية الموحدة* والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ *استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة: بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة*	لم يتم بعد تحديد تاريخ التطبيق
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ *عرض البيانات المالية: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة*	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ *إندماج الأعمال: بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي*	١ يناير ٢٠٢٢
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ *ممتلكات وآلات ومعدات* المتعلق بالعائدات قبل الاستخدام المقصود	١ يناير ٢٠٢٢
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ *المخصصات، المطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة المتعلق بالعقود المثقلة بالإلتزامات – تكلفة تنفيذ العقد*	١ يناير ٢٠٢٢

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر (يتبع)

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة	**يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد**
دورة التحسينات السنوية ٢٠١٨-٢٠٢٠ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ *تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية للمرة الأولى*، المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ *الأدوات المالية*، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ *عقود الإيجار* والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ *الزراعة*	١ يناير ٢٠٢٢
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ *عرض البيانات المالية* وبيان الممارسة ٢ الخاص بالمعيار الدولي للتقارير المالية إصدار الأحكام الجوهرية المتعلقة بالإفصاح عن السياسات المحاسبية.	يسري تطبيق التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٣ ولا يتضمن التعديل على بيان الممارسة رقم ٢ الخاص بالمعيار الدولي للتقارير المالية تاريخ فعال أو متطلبات انتقال
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ *السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء* المتعلقة بتعريف التقديرات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣
تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ *عقود الإيجار* لتمديد الإعفاء من تقييم ما إذا كان امتياز عقد الإيجار المرتبط بكوفيد – ١٩ هو تعديل عقد الإيجار	١ أبريل ٢٠٢١
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ المتعلقة بالضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة	١ يناير ٢٠٢٣

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية

١/٣ أساس التحضير

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وأحكام القانون الإتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (وتعديلاته). صدر القانون الاتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ بشأن الشركات التجارية ("قانون الشركات الجديد") في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢١ وسيدخل حيز التنفيذ في ٢ يناير ٢٠٢٢ ليحل بالكامل محل القانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية، وتعديلاته ("قانون ٢٠١٥"). إن الشركة بصدد مراجعة الأحكام الجديدة وستقوم بتطبيق متطلباتها في موعد أقصاه سنة واحدة من تاريخ دخول التعديلات حيز التنفيذ.

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء إعادة تقييم الإستثمارات العقارية وإعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وإعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وقياس الأدوات المالية المشتقة وقياس الدفعات على أساس الأسهم بالقيم العادلة في نهاية كل فترة تقرير، كما هو موضح في السياسات المحاسبية الواردة أدناه. إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للثمن المقدم مقابل تبادل السلع والخدمات.

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عن ما إذا كان السعر يمكن تحقيقه بطريقة مباشرة أو يتم تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار تلك العوامل عند تسعير الموجودات أو المطلوبات اذا أخذ المتعاملين في السوق تلك العوامل بالحسبان عند تسعير الموجودات أو المطلوبات في تاريخ القياس. يتم تحديد القيمة العادلة لأغراض القياس و / أو الإفصاح في هذه البيانات المالية الموحدة على هذا الأساس، باستثناء معاملات الدفع على أساس الأسهم التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢، ومعاملات التأجير التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، والقياسات التي لها بعض أوجه التشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة، مثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢ أو القيمة في الإستخدام في المعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦.

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى ١، ٢ أو ٣ استناداً إلى درجة ما إذا كانت هذه المدخلات إلى قياسات القيمة العادلة يمكن ملاحظتها، وأهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة بصورة شاملة، التي تم توضيحها كما يلي:

- المستوى ١– مدخلات لأسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة التي يمكن للمنشأة تتبعها بتاريخ القياس؛
- المستوى ٢– مدخلات من غير الأسعار المدرجة المتضمنة ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها في الموجودات أو المطلوبات، اما مباشرة (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مشتقة من الأسعار)؛ و
- المستوى ٣– مدخلات غير ملاحظة للموجودات أو المطلوبات المشتقة من تقنيات التقييم.

لقد تم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات (الدرهم) بإعتباره العملة المستخدمة وعملة العرض للمجموعة ويتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) إلا إذا أشير إلى غير ذلك.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢/٣ مبدأ الإستمرارية

لدى أعضاء مجلس الإدارة، عند إعتماد البيانات المالية الموحدة، توقعات معقولة بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في أعمالها التشغيلية في المستقبل المنظور. وبالتالي، استمروا في اعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي في إعداد البيانات المالية الموحدة.

٣/٣ أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرة الشركة وشركاتها التابعة حتى ٣١ ديسمبر. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة، أو لديها حقوق، في عوائد متغيرة من الشراكة مع الجهة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها. على وجه التحديد، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا، كان لدى المجموعة:

- السلطة على الجهة المستثمر فيها؛
- التعرض للعوائد المتغيرة الناتجة من الشراكة مع الجهة المستثمر بها أو الحقوق فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. عندما يكون لدى الشركة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو الحقوق المماثلة للشركة المستثمر فيها ، فإنها تتمتع بالسلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانب واحد. تأخذ الشركة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كانت حقوق تصويت الشركة في الشركة المستثمر فيها كافية أم لا لمنحها السلطة ، بما في ذلك:

- حجم امتلاك الشركة لحقوق التصويت بالنظر إلى حجم وتوزيع أسهم أصحاب الأصوات الآخرين؛
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة، أو أي من مالكي الأصوات الآخرين أو أطراف أخرى؛
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى أن الشركة تمتلك، أو لا تمتلك، القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة في الوقت الذي يطلب فيه إصدار قرارات، بالإضافة إلى أنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

تقوم الشركة بإعادة تقييم فيما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر بها أم لا في حال أشارت الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث المدرجة أعلاه. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للشركة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج ايرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد من التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل بند من الدخل الشامل الآخر تكون عائدةً إلى مالكي الشركة وحقوق الملكية غير المسيطرة. إن مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عائداً إلى مالكي الشركة وإلى حقوق الملكية غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في حقوق الملكية غير المسيطرة. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات، حقوق الملكية، الايرادات، المصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيدها.

يتم تحديد حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة بشكل منفصل عن حقوق المجموعة في هذه الشركات. قد يتم قياس حقوق الملكية غير المسيطرة التي تمثل حقوق ملكية حالية وتخول حامليها للحصول على حصة تناسبية في صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية مبدئياً بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية لحقوق الملكية غير المسيطرة للمبالغ المعترف بها لصافي الموجودات القابلة للتحديد في الشركة المستحوذ عليها. يتم اختيار أساس القياس على أساس كل معاملة على حدة. يتم قياس حقوق الملكية غير المسيطرة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة. لاحقاً لتاريخ الإستحواذ، إن القيمة المدرجة لحقوق الملكية غير المسيطرة هي قيمة هذه الحصص عند الإعتراف المبدئي بالإضافة إلى حصص حقوق الملكية غير المسيطرة في التغييرات اللاحقة في حقوق الملكية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

يتم إحتساب التغيرات في ملكية المجموعة في شركات تابعة والتي لا تؤدي إلى خسارة السيطرة كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم المدرجة لملكية المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة لتعكس التغيرات في ملكيتها في الشركات التابعة. إن أي فرق بين قيمة تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المدفوع أو المقبوض يتم إدراجه مباشرة في حقوق الملكية ويكون عائداً إلى مالكي الشركة.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على أيٍ من الشركات التابعة، يتم الإعتراف بالربح او الخسارة عند الاستبعاد على أنه الفرق بين (١) مجموع القيمة العادلة للبدل المقبوض والقيمة العادلة لأي ملكية محتفظ بها؛ و (٢) القيمة المدرجة السابقة للموجودات (بما في ذلك الشهرة)، ومطلوبات الشركة التابعة وأيٍ من حقوق الملكية غير المسيطرة. عندما يتم إدراج موجودات الشركة التابعة بالمبالغ المعاد تقييمها أو بالقيمة العادلة والاعتراف بالربح أو الخسارة المتراكمة ذات الصلة في الدخل الشامل الآخر وتراكمها في حقوق الملكية، فإن المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في حقوق الملكية يتم إحتسابها كما لو أن المجموعة قامت مباشرة باستبعاد الموجودات ذات الصلة (بمعنى، إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة أو تحويلها مباشرة إلى الأرباح المستبقاة كما هو مطلوب/ تسمح به المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة). يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة السابقة في التاريخ الذي تم فقدان السيطرة فيه كالقيمة العادلة عند الاعتراف الأولي للمحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٩، عندما ينطبق، أو التكلفة عند الاعتراف الأولي باستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك.

إن تفاصيل الشركات التابعة للشركة موضحة أدناه:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية ٢٠٢١	نسبة الملكية ٢٠٢٠	بلد التأسيس	النشاط الأساسي
شركات تابعة عاملة				
الدار للتعليم – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
أكاديميات الدار ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات فندقية وخدمات ضيافة
مراسي الدار ذ.م.م	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المرافئ والنوادي الرياضية والآلات البحرية
بروفيس ريل استيت مانيجمنت – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
بروفيس ريل استيت بروكرز ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الوساطة العقارية
ياس لينكس ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الغولف
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	**٦٥,٢٪**	٦٥,٢٪	الإمارات العربية المتحدة	الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة
شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	استثمار وإدارة موجودات العقارات والخدمات ذات الصلة وتشغيل الفنادق
شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	شركة خاصة الأغراض لإدارة أصول خاصة
خدمة – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات
تي دي إي سي للتعليم – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الأنشطة التعليمية
قرية السعديات السكنية ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	قرية سكنية
الدار صكوك ليمتد (رقم ١)	١٠٠٪	١٠٠٪	جزر كايمان	شركة تمويل
الدار صكوك ليمتد (رقم ٢)	١٠٠٪	١٠٠٪	جزر كايمان	شركة تمويل

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

إن تفاصيل الشركات التابعة للشركة موضحة أدناه:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية ٢٠٢١	نسبة الملكية ٢٠٢٠	بلد التأسيس	النشاط الأساسي
شركات تابعة عاملة (يتلع)				
الدار صكوك ليمتد (رقم ٣)	١٠٠٪	١٠٠٪	جزر كايمان	شركة تمويل
كلاود سبيسز – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	خدمات وإدارة وتأجير العقارات
الدار لايف ستايل – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
ايسترن مانجروفس مارينا – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المراسي
مرسى البطين – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المراسي
ادفانسد لخدمات العقارات– شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	خدمات العقارات
الدار للإستثمارات ليمتد	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	شركة قابضة
باسيفيك اونرز اسوسييشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	إدارة العقارات
شركات تابعة تم تأسيسها أو الإستحواذ عليها خلال السنة				
الدار للمشاريع الدولية القابضة ار اس سي المحدودة	١٠٠٪	–	الإمارات العربية المتحدة	شركة مقيدة
الدار للمشاريع ذ.م.م.	١٠٠٪	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة المشاريع
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)	٥٩,٩٪	–	مصر	تطوير العقارات
تساريح للخدمات الهندسية – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	–	الإمارات العربية المتحدة	استشارات تطوير
الدار لإدارة الإستثمارات ذ.م.م.	١٠٠٪	–	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.	١٠٠٪	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة المشاريع
الدار لوجيستيك – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات وإدارة وتأجير العقارات
ذا جيتواي للخدمات الهندسية – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	–	الإمارات العربية المتحدة	استشارات تطوير
شركات تابعة غير عاملة				
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	٩١,٤٪	٩١,٤٪	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.	٩١,٤٪	٩١,٤٪	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
السعديات جروف – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	عقارات

٤/٣ إندماج الأعمال

يتم احتساب الاستحواذ على الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ في إندماج الأعمال كإجمالي البدل المحول، والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الإستحواذ للأصول المحولة. بالنسبة لكل إندماج أعمال، تختار المجموعة ما إذا كان ينبغي قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بحصة تناسبية من صافي موجودات الجهة المستحوذ عليها القابلة للتحديد. يتم احتساب التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكبدها ويتم إدراجها في الربح أو الخسارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٤ إندماج الأعمال (يتبع)

تقوم المجموعة بتحديد أنها قد استحوذت على أعمال عندما تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات التي تم الإستحواذ عليها عليها مدخلاً وعملية جوهرية تساهم معًا بشكل هام في القدرة على إنشاء المخرجات. يتم إعتبار العملية المستحوذة جوهرية إذا كانت ضرورية للقدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات، وتشمل المدخلات المستحوذة قوة عاملة منظمة تتمتع بالمهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لأداء تلك العملية أو تساهم بشكل كبير في القدرة على مواصلة إنتاج المخرجات ويعتبر فريدًا أو نادرًا أو لا يمكن استبداله دون تكلفة كبيرة أو جهد أو تأخير في القدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات.

بتاريخ الاستحواذ، يتم الاعتراف بالموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بقيمها العادلة بتاريخ الاستحواذ، باستثناء ما يلي:

- يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات الضريبة المؤجلة والموجودات أو المطلوبات المتعلقة بترتيبات مزايا الموظفين وقياسها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ على التوالي؛
- يتم قياس المطلوبات أو أدوات حقوق الملكية العائدة إلى ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها أو ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للمجموعة المبرمة لاستبدال ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢ بتاريخ الاستحواذ؛ و
- إن الموجودات (أو مجموعات الإستبعاد) المصنفة كمحتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ يتم قياسها وفقاً لذلك المعيار.

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الموجودات المالية والمطلوبات المقبولة لغرض التصنيف والتعيين المناسب ووفقاً للشروط المتعاقد عليها والظروف الاقتصادية والظروف المتعلقة بها كما في تاريخ الاستحواذ. يتضمن هذا فصل المشتقات الضمنية في العقود المضيفة من قبل الجهة المستحوذ عليها.

عندما يتضمن البدل المحول من قبل المجموعة ضمن اندماج الأعمال ترتيب بدل طارئ، يتم قياس البدل الطارئ بقيمته العادلة بتاريخ الاستحواذ وإدراجه كجزء من البدل المحول ضمن اندماج الأعمال. يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للبدل الطارئ المؤهل كتعديلات لفترة القياس بأثر رجعي، مع التعديلات المماثلة مقابل الشهرة. إن تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنشأ من المعلومات الاضافية التي تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ) حول الوقائع والظروف التي توفرت بتاريخ الاستحواذ.

تعتمد المحاسبة اللاحقة للتغيرات في القيمة العادلة للبدل الطارئ غير المؤهل كتعديلات لفترة القياس على كيفية تصنيف البدل الطارئ. لا يتم إعادة قياس البدل الطارئ المصنف كحقوق ملكية بتواريخ التقارير اللاحقة ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم إعادة قياس البدل الطارئ الآخر بالقيمة العادلة بتواريخ التقارير اللاحقة، مع الإعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح او الخسارة.

عند انجاز اندماج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المجموعة (بما في ذلك العمليات المشتركة) في الجهة المستحوذ عليها إلى القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (بمعنى، عندما تحصل المجموعة على السيطرة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في الربح او الخسارة. يتم إعادة تصنيف المبالغ الناتجة من الحصص في الجهة المستحوذ عليها قبل تاريخ الاستحواذ التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الربح او الخسارة حيث تكون هذه المعاملة ملائمة فيما لو تم استبعاد هذه الحصة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية لاندماج الأعمال في نهاية فترة التقرير عند حدوث الاندماج، تقوم المجموعة بإدراج مبالغ مبدئية للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل تلك المبالغ المبدئية خلال فترة القياس، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات اضافية، لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الوقائع والظروف القائمة بتاريخ الاستحواذ، التي لو كانت معروفة، لأثرت على المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

تنتهي فترة القياس بمجرد أن تستلم المجموعة المعلومات اللازمة عن الحقائق والظروف التي كانت قائمة في تاريخ الاستحواذ أو عندما تعلم أن المعلومات لا يمكن الحصول عليها. ومع ذلك، لا يمكن أن تتجاوز فترة القياس سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٥ الشهرة

يتم قياس الشهرة مبدئيًا بالتكلفة التي تمثل الفائض لإجمالي البدل المحول، قيمة حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المشتري في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت) على صافي مبالغ الموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة. في حالة أنه، بعد إعادة التقييم، كان صافي مبالغ الموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بتاريخ الاستحواذ يتجاوز إجمالي البدل المحول، وقيمة حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة لحصة المستحوذ المحتفظ بها سابقاً في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت)، يتم الاعتراف بالفائض كمكسب على صفقة الشراء مباشرةً في الربح أو الخسارة.

لا يتم إطفاء الشهرة ولكن يتم مراجعتها لتحديد انخفاض القيمة على الأقل سنويًا. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تخصيص الشهرة على كل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد التابعة للمجموعة (أو مجموعات الوحدات المنتجة للنقد) والتي من المتوقع أن تستفيد من الدمج. يتم اختبار الوحدات المنتجة للنقد التي تم تخصيص الشهرة لها للتحقق من انخفاض القيمة سنويًا، أو بشكل أكثر تقارباً عندما يكون هناك مؤشر على أن الوحدة قد إنخفضت قيمتها.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد أقل من القيمة المدرجة للوحدة، يتم تحميل خسارة انخفاض القيمة أولاً لتخفيض القيمة المدرجة للشهرة الموزعة على الوحدة ثم على الموجودات الأخرى للوحدة تناسبياً على أساس القيمة المدرجة لكل أصل في الوحدة. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها للشهرة في فترة لاحقة. عند استبعاد الوحدة المنتجة للنقد، يتم إدراج المبلغ العائد للشهرة في تحديد الربح أو الخسارة الناتجة من الإستبعاد.

٣/٦ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس المجموعة تأثيراً هاماً عليها. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستثمر فيها ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول الأنشطة ذات العلاقة موافقة إجماعية من الجهات التي تتشارك السيطرة. إن البدلات التي يتم وضعها عند تحديد النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم إدراج إستثمار المجموعة في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في البيانات المالية الموحدة بالتكلفة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ *الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة*. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الإعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك. يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمار للإعتراف بالتغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. يتم الإعتراف بالشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك بالقيمة المدرجة للاستثمار ولا يتم اختبارها لتحديد انخفاض القيمة بشكل فردي.

يعكس الربح او الخسارة حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للجهات المستثمر بها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يتم إدراج أي تغير مباشرةً في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، تقوم المجموعة بالإعتراف بحصتها لأية تغيرات، عندما يكون ذلك مناسباً، في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة المستثمر بها إلى مدى حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها.

يتم إدراج إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في الربح او الخسارة خارج الأرباح التشغيلية وتمثل الربح أو الخسارة وحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عندما تزيد حصة المجموعة في خسائر شركة زميلة أو مشروع مشترك عن حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (التي تتضمن حقوقاً طويلة الأجل وتشكل بالجوهر جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك)، يتم الاعتراف بها إلى الحد الذي يكون فيه للمجموعة التزامات قانونية أو استدلالية أو أجرت دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٦/٣ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة والتي لها نفس السياسات المحاسبية. وعند الضرورة، يتم إجراء التعديلات بهدف جعل السياسات المحاسبية متوافقة مع تلك الخاصة بالمجموعة.

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بأي خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار إجمالي المبلغ المدرج للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ كأصل فردي وذلك من خلال مقارنة المبلغ الممكن تحصيله له (قيمة الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أعلى) مع المبلغ المدرج له. إن أية خسارة معترف بها لانخفاض القيمة لا يتم تخصيصها لأي أصل، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج للاستثمار. يتم الاعتراف بأي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحصيل للاستثمار لاحقاً.

تتوقف المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي توقف فيه الاستثمار عن كونه شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما تحتفظ المجموعة بحصة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك السابق وكانت الحصة المستبقاة هي أصل مالي، تقوم المجموعة بقياس الحصة المستبقاة بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ ويتم اعتبار القيمة العادلة كقيمتها العادلة عند الاعتراف الأولي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. إن الفرق بين المبلغ المدرج للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ التوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية والقيمة العادلة لأية حصة مستبقاة وأية تحصيلات من استبعاد حصة جزئية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يتم إضافته عند تحديد الربح أو الخسارة من استبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة لذلك، تقوم المجموعة باحتساب كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك على نفس الأساس الذي قد يكون لازماً فيما إذا قد تم استبعاد تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مباشرة من الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. بناءً على ذلك، في حال كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر من قبل تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في الربح أو الخسارة من استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة، فإن المجموعة تقوم بإعادة تصنيف الربح أو الخسارة من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة (كتعديل لإعادة التصنيف) عندما يتم إستبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عندما تقوم المجموعة بتخفيض حصة ملكيتها في شركة زميلة أو مشروع مشترك ولكنها تستمر في استخدام طريقة حقوق الملكية، فإن المجموعة تقوم بإعادة التصنيف إلى الربح أو الخسارة الحصة من الربح أو الخسارة التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر المتعلقة بذلك الانخفاض في حصة الملكية فيما لو كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة.

عندما تقوم احدى منشآت المجموعة بالتعامل مع شركة زميلة أو مشروع مشترك لدى المجموعة، فإن الأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات مع الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يتم الاعتراف بها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق الحصص في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك غير المرتبطة بالمجموعة.

٧/٣ حصص في عمليات مشتركة

العملية المشتركة هي ترتيب مشترك حيث يكون للأطراف التي تمتلك سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في الموجودات والتزامات في المطلوبات فيما يتعلق بالترتيب. السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول أنشطة ذات علاقة موافقة بالإجماع من قبل الأطراف التي تتشارك في السيطرة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بتنفيذ أنشطتها ضمن عمليات مشتركة، فإن المجموعة باعتبارها مشغل مشترك تقوم بالاعتراف فيما يتعلق بحصتها في العملية المشتركة:

- موجوداتها، بما في ذلك حصتها في أية موجودات محتفظ بها بشكل مشترك؛
- مطلوباتها، بما في ذلك حصتها في أية مطلوبات محققة بشكل مشترك؛
- ايراداتها من بيع حصتها في المخرجات الناتجة من العملية المشتركة؛
- حصتها في الايرادات من بيع المخرجات في العملية المشتركة؛ و
- مصاريفها، بما في ذلك حصتها في أية مصاريف متكبدة بشكل مشترك.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٧ حصص في عمليات مشتركة (يتبع)

تقوم المجموعة باحتساب الموجودات، المطلوبات، الايرادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في العملية المشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على موجودات ومطلوبات وايرادات ومصاريف محددة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة تكون فيها منشأة المجموعة مشغل مشترك (مثل بيع أو مساهمة الموجودات)، يتم اعتبار المجموعة بأنها تقوم بالمعاملة مع أطراف أخرى إلى العملية المشتركة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة حيث تكون منشأة المجموعة مشغلاً مشتركاً (مثل شراء الموجودات)، فإن المجموعة لا تقوم بالاعتراف بحصتها من الأرباح والخسائر حتى تقوم بإعادة بيع تلك الموجودات إلى طرف ثالث.

٣/٨ التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض موجوداتها ومطلوباتها في بيان المركز المالي بناءً على التصنيف المتداول/ غير المتداول. يتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

- توقع تحقيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- النقد أو ما يعادله باستثناء النقد المقيد من التبادل أو المستخدم لتسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية.

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- وجوب تسويته خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية
- لا تؤثر شروط الالتزام التي يمكن أن تؤدي، بناءً على إختيار الطرف المقابل، إلى تسويته بإصدار أدوات حقوق ملكية على تصنيفها.

يتم تصنيف موجودات ومطلوبات الضريبية المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٣/٩ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

يتم قياس الموجودات غير المتداولة (ومجموعات الاستبعاد) المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة المدرجة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المدرجة من خلال صفقة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. يتم تلبية هذا الشرط فقط عندما يكون البيع محتملاً بشكل عالي ويكون الأصل غير المتداول (ومجموعات الإستبعاد) متوفراً للبيع الفوري في شكله الحالي. ينبغي أن تكون الإدارة ملتزمة بالبيع الذي يتوقع أن يكون مؤهلاً للاعتراف به كبيع كامل خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

عندما تكون المجموعة ملتزمة بخطة بيع تتضمن خسارة للسيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف جميع موجودات ومطلوبات تلك الشركة التابعة كمحتفظ بها للبيع عند تلبية المعيار الوارد أعلاه، بغض النظر عن فيما إذا كانت المجموعة سوف تحتفظ بحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة التابعة السابقة بعد البيع. عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تتضمن استبعاد لاستثمار في شركة زميلة أو جزء من استثمار في شركة زميلة، فإنه يتم تصنيف الاستثمار أو جزء من الاستثمار في الشركة الزميلة، الذي سيتم استبعاده كمحتفظ به للبيع عند تلبية المعيار الوارد أعلاه. تتوقف المجموعة بعد ذلك عن تطبيق طريقة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء المصنف كمحتفظ به للبيع. يتم الاستمرار في احتساب أي جزء محتفظ به لاستثمار في شركة زميلة لم يتم تصنيفه كمحتفظ به للبيع باستخدام طريقة حقوق الملكية.

لا يتم استهلاك أو إطفاء الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة عند تصنيفها كمحتفظ بها للبيع.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها للبيع بشكل منفصل كبنود متداولة في بيان المركز المالي.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/١٠ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل المشتقات والموجودات غير المالية مثل الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقرير.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي قد يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين مساهمي السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام، أو
- في ظل غياب السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق ذات منفعة للأصل أو الالتزام.

يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق منفعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي قد يقوم المشاركون في السوق باستخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض تصرف المشاركين في السوق فيما يصب في أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد فوائد اقتصادية باستخدام الأصل في أعلى وأفضل استخدام له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل في أعلى وأفضل استخدام له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم مناسبة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتعظيم استخدام المدخلات القابلة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الافصاح عن قيمتها العادلة في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والتي تم تقديم وصف عنها كما يلي، بناءً على أدنى مستويات المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى ١ – الأسعار السوقية (غير المعدلة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
المستوى ٢ – طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على قياس القيم العادلة القابلة للملاحظة، سواءً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
المستوى ٣ – طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على قياس القيم العادلة غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد إذا كانت التحويلات قد تم تنفيذها بين المستويات في التسلسل الهرمي، من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أقل مستوى للمدخلات التي تكون جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

تقوم إدارة المجموعة بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر، مثل الإستثمارات العقارية والموجودات المالية غير المسعرة، والقياسات غير المتكررة، مثل الموجودات المحتفظ بها للبيع في العمليات المتوقفة.

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم الأصول الهامة، مثل الاستثمار. يتم تحديد مشاركة المقيمين الخارجيين سنويًا من قبل الإدارة. تشمل معايير الاختيار معرفة السوق والسمعة والاستقلالية وما إذا كان يتم الحفاظ على المعايير المهنية.

في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يتطلب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقًا للسياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة لهذا التحليل، تتحقق الإدارة من المدخلات الرئيسية المطبقة في التقييم الأخير من خلال الموافقة على المعلومات الواردة في حساب التقييم للعقود والمستندات الأخرى ذات الصلة.

تقوم الإدارة كذلك بمقارنة التغيير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولًا أم لا.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١١/٣ الإعتراف بالإيراد

بالنسبة للعقود المحددة ضمن نطاق الإعتراف بالإيرادات، يتطلب من المجموعة تطبيق نموذج من خمس خطوات لتحديد الاعتراف بالإيرادات، وبأي مبلغ. يتم قياس الإيرادات على أساس البدل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في عقد مع العميل ويستثني المبالغ التي تم تحصيلها بالنيابة عن أطراف أخرى. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة ما لأحد العملاء.

تقوم المجموعة بالإعتراف بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- بيع العقارات (تطوير وبيع العقارات) وتقديم الخدمات
- رسوم الخدمة والمصاريف القابلة للاسترداد من المستأجر
- إيرادات الضيافة
- إيرادات من الأعمال الترفيهية
- عقود المقاولات
- إيرادات من أصول التبريد (حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠)
- إيرادات الرسوم من المدارس
- أتعاب ادارية

إيرادات من عقود مع العملاء لبيع العقارات وتقديم الخدمات

تقوم المجموعة ببناء وبيع العقارات السكنية بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إبرام هذه العقود قبل البدء في إنشاء العقارات السكنية.

تقوم المجموعة بالإعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥:

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

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

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

الخطوة الرابعة تخصيص سعر المعاملة لالتزامات 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 الخامسة الإعتراف بالإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المجموعة التزام الأداء.

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

- أن لا ينشأ عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة، ويكون لدى المجموعة حق قانوني في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.
- أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيزه.
- استلام واستهلاك العميل للمنافع التي يوفرها أداء المجموعة في وقت متزامن، عند قيام المجموعة بأدائها.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١١/٣ الإعتراف بالإيراد (يتبع)

إيرادات من عقود مع العملاء لبيع العقارات وتقديم الخدمات (يتبع)

بموجب شروط العقود في دولة الإمارات العربية المتحدة، يتم تقييد المجموعة تعاقديًا من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. وبالتالي، يتم الاعتراف بإيرادات إنشاء العقارات السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة مع مرور الوقت باستخدام طريقة التكلفة إلى التكلفة، أي بناءً على نسبة تكاليف العقد المتكبدة للأعمال المنجزة حتى تاريخه مقارنةً بإجمالي تكاليف العقد المقدرة. تعتبر المجموعة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء هذه بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. فيما يتعلق بعقود المجموعة لتطوير العقارات السكنية في مصر، قامت المجموعة بتقييم أن معايير تسجيل الإيرادات مع مرور الوقت لم يتم الوفاء بها وأن تحويل السيطرة لا يحدث إلا في وقت تسليم الوحدات المكتملة للعملاء، وبالتالي يتم الاعتراف بالإيراد في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء عن طريق تقديم البضائع أو الخدمات الموعودة، ينشأ عن ذلك أصل على أساس تعاقدي بمبلغ البدل المتحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدي عندما تتجاوز قيمة بدلات الشراء المستلمة من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة لبدلات الشراء المستلمة أو المستحقة القبض، 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 الإعتراف بالإيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل موثوق.

تستلم المجموعة دفعات مقدمة وأقساط من بعض العملاء في ولاية قضائية معينة، قبل تحويل السيطرة على الوحدات المتعاقد عليها للعملاء كما هو متفق عليه في العقد، وبناءً على ذلك هناك عنصر تمويل هام في تلك العقود، مع الأخذ في الاعتبار طول الفترة الزمنية بين دفعات العميل وتحويل السيطرة للعميل، وسعر الفائدة السائد في السوق. يتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد، وتستخدم المجموعة السعر الذي كان من الممكن استخدامه في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين المجموعة والعميل في بداية العقد، والذي عادة ما يكون مساوياً لسعر الفائدة السائد عند إبرام العقد. تستخدم المجموعة استثناء التطبيق العملي للمدفوعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء. وهذا يعني أن المبلغ الذي يتم تحصيله من العملاء لن يتم تعديله ليعكس تأثير عنصر التمويل الهام إذا كانت الفترة بين تحويل السيطرة على الوحدات والخدمة والسداد هي أقل من سنة.

إيرادات أتعاب الإدارة

تقوم المجموعة بإدارة إنشاء العقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم الاعتراف بإيرادات أتعاب الإدارة مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيرادات على أساس جهد المنشأة للوفاء بالتزام الأداء. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هي مقياس مناسب للتقدم المحرز نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. عندما لا يمكن تقدير النتيجة بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البدل من العملاء الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه بموجب التعاقد مع عميل بمبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة أداء المجموعة المكتمل للعميل حتى تاريخه ويستثني المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١١/٣ الإعتراف بالإيراد (يتبع)

تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

بالنسبة للإستثمارات العقارية المحتفظ بها أساسًا لتحقيق دخل الإيجار، تدخل المجموعة كمؤجر في اتفاقيات إيجار تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. تتضمن بعض اتفاقيات الإيجار خدمات معينة مقدمة للمستأجرين (أي العملاء) بما في ذلك خدمات المنطقة المشتركة (مثل الأمن، التنظيف، الصيانة، المرافق، الصحة والسلامة) بالإضافة إلى خدمات الدعم الأخرى (على سبيل المثال، خدمة العملاء والإدارة) يشمل البدل المحمل على المستأجرين مقابل هذه الخدمات الرسوم المفروضة على أساس نسبة مئوية من دخل الإيجار وإسترداد بعض المصاريف المتكبدة. تم تحديد هذه الخدمات في اتفاقيات الإيجار ويتم إصدار فواتير منفصلة بها.

قامت المجموعة بتحديد أن هذه الخدمات تشكل مكونات غير إيجارية مميزة (يتم تحويلها بشكل منفصل عن استخدام حق الموجودات ذات العلاقة) وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. تسلط عقود المجموعة الضوء بشكل خاص على السعر المستقل لهذه الخدمات.

فيما يتعلق بمكون الإيرادات، تمثل هذه الخدمات سلسلة من الخدمات اليومية التي يتم الوفاء بها بشكل فردي مع مرور الوقت لأن المستأجرين يستلمون ويستهلكون في نفس الوقت المنافع التي تقدمها المجموعة. تطبق المجموعة الطريقة الزمنية لقياس التقدم المحرز.

يتم الإعتراف بالإيرادات الناتجة عن التكاليف التي يتم إعادة تحميلها إلى المستأجرين في الفترة التي يمكن استرداد التكاليف فيها تعاقدياً. تقوم المجموعة بترتيب مع الأطراف الأخرى لتقديم بعض هذه الخدمات لمستأجريها. استنتجت المجموعة إلى أنها تعمل كمورد رئيسي فيما يتعلق بهذه الخدمات حيث أنها تسيطر على الخدمات المحددة قبل تحويلها إلى العميل. وبالتالي، تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات على أساس إجمالي.

إيرادات الضيافة

تعود إيرادات الضيافة إلى جميع الإيرادات المستلمة من نزلاء الفنادق. إن الخدمات المقدمة (بما في ذلك استئجار الغرف ومبيعات المواد الغذائية والمشروبات والخدمات الإضافية الأخرى) هي التزامات أداء متميزة، حيث تمثل الأسعار التي تصدر فواتير بشأنها إلى نزلاء الفنادق، أسعار بيع قائمة بذاتها. يتم الوفاء بهذه الالتزامات مع مرور الوقت عندما يتعلق الأمر بتأجير الغرف، أي خلال فترة الإقامة داخل الفندق، وعند نقطة زمنية للسلع أو الخدمات الأخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها.

إيرادات من الأعمال الترفيهية

تتكون الإيرادات من أعمال الترفيه من الإيرادات من السلع المباعة والخدمات المقدمة في المراسي وملاعب الجولف، ويتم إدراجها عندما يتم بيع السلع أو تقديم الخدمات.

إيرادات من خدمات التعليم

يتم الإعتراف برسوم التسجيل كإيرادات عند استلامها. يتم الاعتراف بإيرادات الرسوم الدراسية خلال فترة الدراسة. يتم تسجيل الرسوم الدراسية المستلمة مقدماً كإيرادات مؤجلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١١/٣ الإعتراف بالإيراد (يتبع)

إيرادات من عقود مقاولات

تقوم المجموعة ببناء عقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إبرام مثل هذه العقود قبل بدء أعمال البناء. بموجب شروط العقود، تكون المجموعة مقيدة تعاقديًا من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. لذلك يتم الاعتراف بالإيرادات من الإنشاءات مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيراد على أساس جهود المنشأة للوفاء بالتزام الأداء في المحاسبة عن عقود الإنشاءات الخاصة بها. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم المحرز للوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

عندما لا يمكن تقدير نتيجة عقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البدل الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه في العقد المبرم مع العميل وتستثني المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى. يتم إطفاء تكاليف العقد المتكبدة على مدى فترة الخدمة. لا يوجد عنصر تمويلي هام في عقود الإنشاءات مع العملاء حيث أن الفترة بين الاعتراف بالإيرادات باستخدام طريقة المدخلات والدفع هي دائمًا أقل من سنة واحدة.

عندما يكون من المحتمل أن يتجاوز إجمالي تكاليف العقد إجمالي إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة كمصروف مباشرةً في الربح أو الخسارة.

إيرادات من موجودات التبريد (حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠)

يتم الإعتراف بالإيرادات من توريد المياه المبردة بناءً على الاتفاقيات. يتم الإعتراف بالإيرادات المتعلقة بالسعة التعاقدية بالمعدل الثابت، بينما يتم الإعتراف بالإيرادات فيما يتعلق باستهلاك المياه المبردة عندما يتم استهلاكها من قبل العميل بمعدلات متفق عليها. بالإضافة إلى ذلك، يتحمل العملاء رسوم توصيل لمرة واحدة.

تكاليف العقود

تشمل تكاليف العقود على جميع التكاليف المباشرة للعمالة والمواد واستهلاك الممتلكات والآلات والمعدات (حيثما ينطبق ذلك) وتكاليف الأعمال المتعاقد عليها من الباطن، بالإضافة إلى جزء مناسب من مصاريف البناء العامة والمصاريف العمومية والإدارية للسنة المخصصة لعقود البناء قيد التنفيذ خلال السنة بمعدل ثابت لقيمة العمل المنجز على كل عقد. يتم تحميل أي قيد استرداد في نهاية السنة المالية، إلى الربح أو الخسارة كمصاريف عامة غير موزعة.

موجودات ومطلوبات العقود

قامت المجموعة بتحديد أن موجودات ومطلوبات العقود يجب الاعتراف بها على مستوى التزام الأداء وليس على مستوى العقد، ويجب عرض كل من موجودات ومطلوبات العقود بشكل منفصل في البيانات المالية الموحدة. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها ومطلوباتها التعاقدية كمتداولة وغير متداولة بناءً على توقيت ونمط تدفق المنافع الاقتصادية.

١٢/٣ عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار ، عند بدء العقد. تعترف المجموعة بحق استخدام الأصل والتزامات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المحددة كعقود إيجار مدتها ١٢ شهرًا أو أقل) وعقود الإيجار الأصول منخفضة القيمة (مثل الأجهزة اللوحية وأجهزة الكمبيوتر الشخصية، والبنود الصغيرة من أثاث المكاتب والهواتف). بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار كمصروفات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم آخر أكثر تمثيلا للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

يتم قياس التزام عقود الإيجار مبدئيًا بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء، بعد خصمها باستخدام السعر الضمني في عقد الإيجار. إذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، فإن المجموعة تستخدم سعر الإقتراض الإضافي.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٢/٣ عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- مدفوعات إيجار ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة بالجوهر)، مطروحًا منها حوافز الإيجار المستحقة؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل ويتم قياسها مبدئياً باستخدام المؤشر أو السعر بتاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر الممارسة لخيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس قيام المستأجر بممارسة هذا الخيار.

يتم عرض إلتزامات الإيجار في بند منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

يتم قياس التزامات عقود الإيجار لاحقًا من خلال زيادة القيمة المدرجة لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار (باستخدام طريقة الفائدة الفعلية) ومن خلال تخفيض القيمة المدرجة لتعكس مدفوعات الإيجار التي تم إجراؤها.

تقوم المجموعة بإعادة قياس التزام الإيجار (وإجراء تعديل مماثل لحق إستخدام الأصل ذي الصلة) كلما:

- تغيرت مدة الإيجار أو أن هناك حدث أو تغيير هام في الظروف التي تؤدي إلى تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس إلتزام التأجير من خلال خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل.
- تغيرت مدفوعات الإيجار نتيجة التغييرات في المؤشر أو المعدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام الإيجار من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم تتغير مدفوعات الإيجار نتيجة التغيير في سعر الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام سعر الخصم المعدل).
- تم تعديل عقد الإيجار ولم يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام الإيجار بناءً على مدة عقد الإيجار المعدّل من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل بتاريخ التعديل الفعلي.

يشتمل حق استخدام الموجودات على القياس الأولي لالتزامات الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل يوم البدء، ناقصًا أي حوافز تأجير مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية. ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصًا الإستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة.

عندما تتكبد المجموعة التزامًا بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر، أو استعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب أحكام وشروط عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧. يتم إدراج التكاليف في حق إستخدام الأصل ذي الصلة، إلى الحد الذي تتعلق بتكاليف حق إستخدام الأصل ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج البضائع.

بعد الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج القيمة العادلة على حق استخدام الموجودات التي تلبي تعريف الإستثمارات العقارية. بالنسبة للموجودات التي تستوفي تعريف الممتلكات والآلات والمعدات، يتم إدراج حق الاستخدام بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك وانخفاض القيمة ويتم إطفاؤه على مدى فترة عقد الإيجار. يتم إستهلاك حق إستخدام الأصل على مدى فترة مدة الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة أيهما أقصر. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو أن تكلفة حق الاستخدام، تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، فإن قيمة حق الاستخدام ذات الصلة يتم إستهلاكها على مدى العمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٢/٣ عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

يتم عرض حق إستخدام الأصل مع الأصل ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد. تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان حق إستخدام الأصل قد انخفضت قيمته ويتم إحتساب أي خسائر محددة في انخفاض القيمة كما هو موضح في سياسة "الممتلكات والآلات والمعدات."

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام الإيجار وحق إستخدام الأصل. يتم الإعتراف بالمدفوعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها في بند "مصاريف أخرى" في الربح أو الخسارة.

بالنسبة للعقود التي تحتوي على مكون إيجار واحد أو أكثر من مكونات الإيجار أو غير الإيجار، تقوم المجموعة بتوزيع البدل في العقد لكل عنصر من عناصر الإيجار على أساس السعر النسبي المنفصل لمكون الإيجار والمجموع الكلي للسعر المنفصل للمكونات غير الإيجارية.

يتم تحديد السعر النسبي المستقل للمكونات الإيجارية وغير الإيجارية على أساس السعر الذي سيقوم المؤجر، أو مورد مماثل، بتحميله لشركة مقابل هذا المكون أو مكون مماثل، بشكل منفصل. إذا كان السعر المستقل الملحوظ غير متاحاً بسهولة، تقوم المجموعة بتقدير السعر المستقل، مع زيادة استخدام المعلومات القابلة للملاحظة.

يتم احتساب المكونات غير الإيجارية وفقاً لسياسات المجموعة. لتحديد مدة الإيجار، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء، مؤكدة بشكل معقول عند وقوع أي حدث هام أو تغيرات جوهرية في الظروف التي:

- تقع ضمن سيطرة المجموعة؛ و
- تؤثر على ما إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيار لم يؤخذ في عين الاعتبار سابقاً في عملية تحديد مدة الإيجار، أو عدم ممارسة خيار تم أخذه في عين الاعتبار في السابق في عملية تحديد مدة الإيجار.

في تاريخ بدء الإيجار، تقوم المجموعة بالإعتراف بحق استخدام الموجودات والتزام عقد الإيجار بموجب عقد الإيجار فيما يتعلق بجميع ترتيبات الإيجار التي تكون فيها المؤجر، باستثناء عقود الإيجار (المحددة كمستأجرة بفترة تأجير تبلغ ١٢ أشهر أو أقل) وعقود منخفضة القيمة. بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات عقود الإيجار كمصاريف تشغيل على أساس القسط الثابت على أساس شروط عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم آخر أكثر تمثيلا للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في ترتيبات التأجير كمؤجر فيما يتعلق ببعض إستثماراتها العقارية. يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة مؤجراً لها كإيجارات تمويلية أو تشغيلية. عندما تنقل شروط عقد الإيجار جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد كعقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

إيرادات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلي التي لا تقوم بتحويل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. وبالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير الإستمارات العقارية من الباطن المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية مع شروط إيجار تتجاوز ١٢ شهرًا عند البدء. يتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن كعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية بالرجوع إلى حق إستخدام الأصل الناتج عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري ذات العلاقة. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة كعقود إيجار تشغيلية.

يتم احتساب إيرادات عقود الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في الإيرادات في الربح أو الخسارة بسبب طبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار الطارئة التي يتم الاعتراف بها عند حدوثها. يتم الاعتراف بالتكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض على عقد إيجار تشغيلي وترتيبه كمصاريف على مدى فترة عقد الإيجار على نفس الأساس كإيرادات الإيجار.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٢/٣ عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمؤجر (يتبع)

إيرادات تأجير (يتبع)

يتم خصم حوافز الإيجار التي يتم دفعها أو مستحقة للمستأجر من مدفوعات الإيجار. وبناءً عليه، يتم الاعتراف بحوافز عقد الإيجار كتخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. إن مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار مع أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار مواصلة عقد الإيجار، حيث تكون المجموعة، في بداية عقد الإيجار، متأكدة بشكل معقول من أن المستأجر سيقوم بممارسة هذا الخيار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن حالات التعطيل في الربح أو الخسارة عندما ينشأ الحق في استلامها.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة من عقود الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة بمبلغ صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. توزيع إيرادات عقود التأجير التمويلي للفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

عندما يتضمن العقد مكونات عقود التأجير وغير التأجير، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ لتوزيع البدل بموجب العقد لكل مكون.

١٣/٣ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الحالية والضرائب المؤجلة كدخل أو مصروف في الربح أو الخسارة للسنة، باستثناء الحالات التي تنتج فيها الضريبة عن عملية أو حدث يتم الاعتراف به في نفس الوقت أو في سنة مختلفة خارج الربح أو الخسارة، سواء في الدخل الشامل الآخر أو في حقوق الملكية مباشرة أو إندماج الأعمال.

الضريبة الحالية

يتم الاعتراف بالضريبة الحالية للسنة الحالية والسنوات السابقة والتي لم يتم دفعها أو تسجيلها كالتزام، ولكن إذا كانت الضرائب التي تم دفعها بالفعل في السنة الحالية أو السنوات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة لهذه السنوات، فيتم الإعتراف بهذه الزيادة كأصل. يتم قياس المطلوبات المتداولة الخاضعة للضريبة (الموجودات) للسنة الحالية والسنوات السابقة بالقيمة المتوقعة المدفوعة إلى (المستردة من) مصلحة الضرائب، باستخدام معدلات الضرائب الحالية (والقوانين الضريبية) أو قيد الإجراء التي سيتم إصدارها بحلول نهاية السنة المالية. يتم إجراء المقاصة للأصول والالتزامات الضريبية فقط عند استيفاء شروط معينة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٣/٣ ضريبة الدخل (يتبع)

الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالفروق المؤقتة بين القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات لأغراض التقارير المالية والمبالغ المستخدمة لأغراض الضريبة.

لا يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لما يلي:

- الاعتراف المبدئي بالشهرة.
- الاعتراف المبدئي بالموجودات أو المطلوبات في المعاملة التي:
  أ. ليست إندماج أعمال.
  ب. لا تؤثر على المحاسبة أو الربح (أو الخسارة) الخاضع للضريبة.
- الفروق المؤقتة المتعلقة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة والترتيبات المشتركة إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قادرة على التحكم في توقيت عكس الفروق المؤقتة ومن المحتمل أنها لن تنعكس في المستقبل المنظور.
- يتم الاعتراف بموجودات الضرائب المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة والإعفاءات الضريبية غير المستخدمة والفروق المؤقتة القابلة للخصم إلى الحد الذي يحتمل أن تكون فيه الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية متاحة والتي يمكن استخدامها مقابلها. يتم تحديد الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة بناءً على خطط الأعمال المستقبلية للمجموعة. يتم إعادة تقييم موجودات الضريبة المؤجلة في تاريخ كل تقرير، ويتم الاعتراف بها إلى الحد الذي يصبح من المحتمل أن تكون الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة متاحة والتي يمكن استخدامها مقابلها.

يتم قياس الضريبة المؤجلة بمعدلات الضرائب المتوقع تطبيقها على الفروق المؤقتة.

يعكس قياس الضريبة المؤجلة التبعات الضريبية التي ستنتج عن الطريقة التي تتوقع بها المجموعة، في تاريخ التقرير، استرداد أو تسوية القيمة المدرجة لموجوداتها ومطلوباتها.

يتم إجراء المقاصة للموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة فقط في حالة استيفاء بعض الشروط.

١٤/٣ العملات الأجنبية

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم معاملة المكاسب أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة للبند (أي فروق التحويل على البنود التي يتم الإعتراف بالمكسب أو الخسارة في القيمة العادلة لها في الدخل الشامل الآخر أو يتم الاعتراف بالمكسب أو الخسارة لها أيضًا في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري لاستخدامه عند الاعتراف المبدئي بالأصل أو المصاريف أو الدخل (أو جزء منه) عند إلغاء الاعتراف بأصل غير نقدي أو التزام غير نقدي متعلق بالبدل المقدم، يكون تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تعترف فيه المجموعة مبدئيًا بالموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية الناشئة عن البدل المقدم. في حالة وجود مدفوعات أو مقبوضات متعددة مقدمًا، تحدد المجموعة تاريخ المعاملة لكل دفعة أو استلام لبدل مقدم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٤/٣ العملات الأجنبية (يتبع)

شركات المجموعة

عند التوحيد، يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ التقرير. يتم تحويل بنود الايرادات والمصاريف بمعدل أسعار الصرف للفترة، إلا في حال تقلب أسعار الصرف بشكل جوهري خلال تلك الفترة، وفي هذه الحالة، يتم استخدام أسعار الصرف بتواريخ المعاملات. يتم تصنيف فروق الصرف الناشئة، إن وجدت، كحقوق ملكية وتحويلها إلى احتياطي تحويل العملات الأجنبية. يتم الاعتراف بفروق الصرف هذه في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم فيها إستبعاد العملية الأجنبية. تشمل تكاليف الإقتراض على الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق بإقتراض الأموال.

يتم التعامل مع أي شهرة ناتجة عن الاستحواذ على عملية أجنبية وأي تعديلات في القيمة العادلة على القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات الناشئة عن الشراء كموجودات ومطلوبات العملية الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري في تاريخ التقرير.

١٥/٣ تكاليف الاقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً باستحواذ وبناء وإنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة جوهرية من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود له أو لبيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة بصورة جوهرية للاستخدام المقصود له أو لبيعها.

يتم الاعتراف بالجزء الفعال من الأداة المشتقة إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات معدلات الفائدة المتغيرة لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط التدفقات النقدية الفعالة لمخاطر أسعار الفائدة، في الدخل الشامل الآخر وإعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عندما يؤثر الأصل المؤهل على الربح أو الخسارة. إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات السعر الثابت لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط مخاطر أسعار الفائدة الفعلية للقيمة العادلة، فإن تكاليف الاقتراض المرسملة تعكس معدل الفائدة المتحوط له.

يتم إدراج كافة تكاليف الإقتراض الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.

١٦/٣ ممتلكات وآلات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة. تشتمل التكلفة التاريخية على المصاريف المتعلقة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على الأصل.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو إدراجها كأصل منفصل، كما هو مناسب، فقط عند إمكانية تدفق فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند المعني إلى المجموعة وإمكانية قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إدراج كافة مصاريف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٦/٣ ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة كما يلي:

	سنوات
مباني	٥ – ٣٠
آلات وماكينات	٢ – ٥
سكن عمال	٥ – ١٠
أثاث وتركيبات	٤ – ١٠
معدات مكتبية	٣ – ٥
أجهزة الحاسب الآلي	٣
سيارات	٤
تحسينات على المأجور	٣ – ٤

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات في نهاية كل سنة، ويتم احتساب تأثير أي تغييرات في القيم المقدرة على أساس مستقبلي عند الإقتضاء.

يتم خفض القيمة المدرجة للأصل مباشرة إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت القيمة المدرجة للأصل تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد المقدرة.

يتم إستهلاك حق إستخدام الموجودات على فترة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة، أيهما أقصر.

يتم إلغاء الإعتراف ببند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن إلغاء الإعتراف بالأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل) في الربح أو الخسارة عند إلغاء الإعتراف بالأصل.

١٧/٣ أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم إدراج الممتلكات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج والتوريد أو لأغراض إدارية بالتكلفة، ناقصاً أية خسارة انخفاض في القيمة مدرجة. تشمل التكلفة جميع التكاليف المباشرة المتعلقة بالاستحواذ على العقارات بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود له، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى البند الملائم ضمن فئة الممتلكات والآلات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

١٨/٣ استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من عقارات مكتملة وعقارات قيد التطوير. يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة للحصول على عوائد الإيجار و/أو زيادة قيمتها، في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم بناؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمارات عقارية. يتم تحويل الإستثمارات العقارية قيد التطوير إلى الإستثمارات العقارية عند إكتمالها وتصبح جاهزة للإستخدام المقصود.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، ويشمل ذلك تكاليف المعاملة، وبالنسبة للعقارات قيد التطوير فيتم قياسها بالتكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة. لاحقاً للإدراج المبدئي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على التقييم

السنوي الذي يتم إجراؤه من قبل مقيّم خارجي مستقل ومعتمد بتطبيق نموذج تقييم تمت التوصية به من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم.

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٨/٣ استثمارات عقارية (يتبع)

تتم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هنالك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقار المشغول من قبل المالك، تعتبر تكلفة الاحتساب اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح العقار المشغل من قبل المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة باحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة الواردة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح المخزون العقاري استثماراً عقارياً، فسيتم الاعتراف بالفرق بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمته المدرجة السابقة في الربح أو الخسارة. تأخذ المجموعة بالإعتبار كدليل على بدء التطوير بهدف البيع (للتحويل من الاستثمار العقاري إلى أعمال التطوير قيد التنفيذ) أو بدء عقد إيجار تشغيلي لطرف آخر (للتحويل من المخزون إلى الاستثمار العقاري).

يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة. يتم إلغاء الإعتراف بالاستثمارات العقارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو سحبها من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تكون هناك فائدة اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم إدراج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل في الربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد. عند تحديد مبلغ البدل الذي سيتم إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن إلغاء الإعتراف بالاستثمار العقاري، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار البدل المتغير، ووجود عنصر تمويلي هام، والبدل غير النقدي، والبدل المستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقًا لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

١٩/٣ أعمال تطوير قيد الإنجاز

تتكون أعمال التطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي بهدف بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار ويشمل ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدّر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصاريف البيع المتغيرة.

فيما يتعلق بعقود تطوير العقارات والمبيعات للمجموعة في مصر، تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات عند نقطة زمنية يتم فيها تحويل السيطرة على وحدة العقارات إلى العملاء. يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بهذه العقود قيد التطوير حتى اكتمال المشاريع. يتم الاعتراف بالتكاليف المدرجة ضمن أعمال تطوير قيد الإنجاز كتكاليف مباشرة عندما يتم تسليم العقار للعميل مقابل الوحدات المباعة والمخزون للوحدات غير المباعة.

فيما يتعلق ببدل قطع الأراضي المتغيرة والذي يعتمد على العوائد الفعلية من مشاريع التطوير، تعترف المجموعة بالمبالغ المدفوعة بالفعل كجزء من أعمال التطوير قيد التنفيذ. يتم لاحقًا زيادة أو تخفيض تكاليف قطع الأراضي بناءً على الدفعات الفعلية المدفوعة والعوائد على مشاريع التطوير بما يتماشى مع الترتيب مع أطراف أخرى.

٢٠/٣ المخزون

يتكون المخزون من العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية وغيرها من المخزون التشغيلي. يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم احتساب التكلفة بطريقة معدل التكلفة المرجح، ويتكون من تكاليف الإنشاء/ الاستحواذ وغيرها من التكاليف المتكبدة لإيصال المخزون إلى موقعه ووضعه الحالي. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر ناقصاً كافة التكاليف المقدرة للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

عندما يتم بيع مخزون عقار، يتم الاعتراف بالقيمة المدرجة للعقار كمصروف في الفترة التي يتم فيها الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة. يتم تحديد القيمة المدرجة لمخزون العقارات المعترف بها في الربح أو الخسارة بالرجوع إلى التكاليف العائدة مباشرة المتكبدة على العقارات المباعة وتخصيص أي تكاليف أخرى ذات صلة بناءً على الحجم النسبي للعقار المباع.

٢١/٣ أراضي محتفظ بها للبيع

يتم إدراج الأراضي المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة سعر الأرض المشتراة وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البنية التحتية للأرض. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للأرض ناقصاً كافة التكاليف الضرورية لإجراء البيع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٢/٣ موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الإعتراف المبدئي بالتكلفة. إنّ تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها عند دمج الأعمال هي قيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. بعد الإدراج المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. يتم تحميل الإطفاء على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الاقتصادية الإنتاجية ويتم تقييمها للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تنخفض قيمته. تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذو العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقارير مالية. يتم الأخذ في الاعتبار التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل لتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، كما هو مناسب، ويتم معاملتها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم إدراج مصاريف الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في الربح أو الخسارة ضمن فئة المصاريف المتوافقة مع وظيفة الموجودات غير الملموسة. يتم شطب أصل مالي عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في الربح أو الخسارة.

برامج الحاسب الآلي

يتم رسملة رخص برامج الحاسب الآلي المستحوذة على أساس التكاليف المتكبدة لاستحواذ برامج الحاسب الآلي المحددة ووضعها قيد الاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة وفقاً لطريقة القسط الثابت والتي تمتد عادةً على فترة ثلاث إلى خمس سنوات.

عقود العملاء

إن عقود العملاء لها عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصًا الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي عقود طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع العملاء تم الإستحواذ عليها خلال السنة (إيضاحات ١/٤٥ و ٢/٤٥). يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص التكلفة على أعمارها الإنتاجية المقدرة، والتي تتراوح ما بين ١٠ إلى ٣٠ سنة.

علاقات العملاء/ المتأخرات

تتمتع علاقات العملاء/ المتأخرات بعمر إنتاجي محدد ويتم تسجيلها بالتكلفة ناقصًا الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي القيمة التي يمكن الحصول عليها من العلاقة مع العملاء التي تم الحصول عليها خلال السنة (إيضاح ٣/٤٧). يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على الأعمار الإنتاجية المقدرة، والتي تقدر بـ ٥ إلى ١٠سنوات.

٢٣/٣ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تعمل المجموعة في نهاية كل فترة تقرير على مراجعة القيم المدرجة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر إنخفاض القيمة (إن وجدت). عندما لا ينتج الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن الموجودات غير الملموسة بأعمار استخدام غير محددة والموجودات غير الملموسة التي لم تصبح متوفرة للاستخدام بعد يتم اختبارها لانخفاض القيمة سنوياً على الأقل وعند وجود مؤشر على انخفاض قيمة الأصل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٣/٣ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (يتبع)

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال ومخاطر محددة متعلقة بالأصل لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية بخصوصها. عند تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف الإستبعاد، يتم الأخذ بالإعتبار معاملات السوق الحديثة. إذا لم يكن بالإمكان تحديد مثل هذه المعاملات، فسيتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تعتمد المجموعة عند احتسابها لانخفاض القيمة على موازنات مفصلة وعمليات حسابية متوقعة، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد للمجموعة التي يتم تخصيص موجودات فردية لها.

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. في حالة إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة اللاحق تتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعاد تقديرها القابلة للإسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم إحتساب خسائر إنخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة مباشرةً في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي يلغي خسارة انخفاض القيمة التي تم الاعتراف بها للأصل في السنوات السابقة.

يتم اختبار الشهرة للانخفاض في القيمة سنوياً وعندما تشير الظروف إلى احتمالية انخفاض قيمة القيمة المدرجة. يتم تحديد الانخفاض في القيمة للشهرة من خلال تقييم القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد (أو مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد) التي تتعلق بها الشهرة. عندما يكون المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من قيمتها المدرجة، يتم الإعتراف بخسارة انخفاض القيمة. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

٢٤/٣ النقد والودائع قصيرة الأجل

يتكون النقد والودائع والودائع قصيرة الأجل في بيان المركز المالي الموحد من النقد في البنوك والودائع في الصندوق والودائع قصيرة الأجل عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدي معروف وتخضع لخطر ضئيل للتغيرات في القيمة. لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتكون النقد ومرادفات النقد من النقد من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو محدد أعلاه، صافي الحسابات البنكية المكشوفة القائمة حيث تعتبر جزءًا لا يتجزأ من سياسة المجموعة لإدارة النقد.

٢٥/٣ المخصصات

يتم الإعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة أي إلتزام حالي (قانوني أو إستدلالي) ناتج عن أحداث سابقة والتي يكون من المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة لتسديد الإلتزام ويمكن تقدير مبلغ الإلتزام بشكل موثوق. إن المبلغ المعترف به كمخصص يتم إحتسابه حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بنهاية فترة التقرير بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدّرة لسداد الالتزام الحالي، فإن قيمته المدرجة هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما تتوقع المجموعة استرداد بعض أو كافة المخصصات، على سبيل المثال، بموجب عقد التأمين، يتم إدراج السداد كأصل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً. يتم إدراج المصاريف المتعلقة بالمخصصات المدرجة في الربح أو الخسارة بعد خصم أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللزوم، المخاطر الخاصة بالالتزام. عند استخدام الخصم، يتم إدراج الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٥/٣ المخصصات (يتبع)

العقود المثقلة بالالتزامات

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالالتزامات، يتم الإعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تقوم المجموعة بالإعتراف بأية خسارة انخفاض في القيمة تم تكبدها على الموجودات المخصصة لذلك العقد. إن العقد المثقل بالالتزامات هو عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تتجنبها بسبب احتفاظها بالعقد) للوفاء بالتزاماتها بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقع استلامها بموجبها. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب عقد أقل تكلفة صافية للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به وأية تعويضات أو غرامات ناشئة عن عدم الوفاء به.

المطلوبات الطارئة المستحوذ عليها من إندماج الأعمال

يتم قياس المطلوبات الطارئة التي تم الإستحواذ عليها من إندماج الأعمال مبدئيًا بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. في نهاية فترات التقارير اللاحقة، يتم إعادة قياس هذه الالتزامات الطارئة بالمبلغ الذي سيتم الاعتراف به وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ والمبلغ المعترف به مبدئياً مطروحاً منه المبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ أيهما اعلى.

٢٦/٣ مخصص مزايا الموظفين

يتم احتساب مخصصات الالتزامات المقدرة للموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كنتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى تاريخ التقرير. يتم كذلك احتساب مخصص لمكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لسياسات المجموعة والتي تساوي على الأقل المنافع المستحقة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة عن فترة خدمتهم حتى تاريخ التقرير. يتم إدراج المخصصات المتعلقة بالإجازة السنوية وتذاكر السفر ضمن المطلوبات المتداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة ضمن المطلوبات الغير متداولة.

بالنسبة للموظّفين من مواطني دولة الامارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠٠٠ المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تحميل هذه المساهمات إلى الأرباح أو الخسائر خلال فترة خدمة الموظفين.

٢٧/٣ الدفعات على أساس الأسهم

بالنسبة للدفعات التي تتم تسويتها على أساس نقدي للموظفين، يتم الإعتراف بالإلتزامات مقابل الخدمات المستحوذ عليها، بالقيمة العادلة والتي يتم قياسها مبدئياً في تاريخ المنحة وفي تاريخ كل تقرير حتى تاريخ التسوية، مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة مطروحاً منها أي تغيرات في الإستثمارات المحتفظ بها في الربح أو الخسارة. ليس لدى المجموعة أي دفعات على أساس الأسهم.

٢٨/٣ منح حكومية

لا يتم الإعتراف بالمنح الحكومية إلا عند وجود تأكيد معقول بالتزام المجموعة بالشروط المرتبطة بها واستلام المنح.

يتم الإعتراف بالمنح الحكومية في الربح أو الخسارة على أساس منظم على مدى الفترات التي تقوم المجموعة فيها بإدراج التكاليف ذات العلاقة والتي يقصد بالمنح تعويضها كمصاريف. وعلى وجه الخصوص، فإن المنح الحكومية التي يتمثل شرطها الأساسي في أن يكون على المجموعة شراء أو إنشاء أو تملك موجودات غير نقدية يتم ادراجها كمنح حكومية مؤجلة في بيان المركز المالي ويتم تحويلها إلى الربح أو الخسارة بشكل منظم ومنطقي على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات ذات العلاقة.

يتم الإعتراف بالمنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم تكبدها فعلياً أو لغرض تقديم دعم مالي فوري للمجموعة بدون وجود تكاليف مستقبلية ذات علاقة في الربح أو الخسارة في الفترة التي تصبح مستحقة فيها. يتم إدراج منفعة القرض الحكومي الذي يحمل معدل فائدة أقل من معدل السوق كمنحة حكومية، ويتم قياسها كالفرق بين المتحصلات المستلمة والقيمة العادلة للقرض بناءً على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

يتم إدراج الأراضي الممنوحة من قبل الحكومة بالقيمة الإسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول باستلام الأراضي وأن المجموعة ستلتزم بأي شروط مرتبطة بها، كما هو ملائم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٢٩ الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه أصل مالي لإحدى الشركات والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

الموجودات المالية

يتطلب قياس كافة الموجودات المالية التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أساس نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة، إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات مالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، إلا إذا تم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ومع ذلك، يجوز للمجموعة بشكل غير قابل للإلغاء، عند الإعتراف المبدئي لاستثمارات معينة في أدوات حقوق الملكية والتي يمكن قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، اختيار عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر.

المطلوبات المالية

يتم تصنيف وقياس كافة المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، باستثناء:

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس هذه المطلوبات، بما في ذلك المشتقات المالية التي تعتبر مطلوبات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون تحويل الأصل المالي مؤهلاً للاستبعاد أو عندما ينطبق منهج المشاركة المستمرة.
- عقود الضمان المالي.
- التزامات بتقديم قرض بسعر فائدة أقل عن السوق.

عند الإعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة تصنيف التزام مالي بشكل غير قابل للإلغاء كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند السماح بذلك، أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر صلة، وذلك إما بسبب:

- يلغي أو يقلل إلى حدٍ كبير من عدم توافق القياس أو الإدراج (يُشار إليه أحياناً بـ "عدم التطابق المحاسبي") والذي قد ينشأ عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو الإعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عنها وفقاً لأسس مختلفة؛ أو
- يتم إدارة مجموعة من المطلوبات المالية أو الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة مخاطر أو استراتيجية استثمار موثقة، ويتم توفير المعلومات حول المجموعة داخلياً على هذا الأساس لموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية (يتبع)

القروض والسلفيات

بعد الإعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تحمل فوائد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح والخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة بعد الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة. تنطبق هذه الفئة عموماً على القروض والسلفيات التي تحمل فائدة.

الصكوك

يتم إدراج الصكوك بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم احتساب الربح العائد إلى الصكوك من خلال تطبيق معدل الربح السائد في السوق، في وقت الإصدار، لأدوات الصكوك المماثلة، ويتم إضافة أي فرق مع الربح الموزع إلى القيمة المدرجة للصكوك.

أدوات مالية مشتقة

تقوم المجموعة بإبرام معاملات متنوعة للأدوات المالية المشتقة لإدارة تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة، بما في ذلك مقايضات أسعار الفائدة. لمزيد من التفاصيل حول الأدوات المالية المشتقة تم الإفصاح عنها في إيضاح ٢٣. يتم الاعتراف بالمشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة بتاريخ الدخول في العقود المشتقة ويتم إعادة قياسها لاحقاً إلى قيمتها العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يتم الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة مباشرةً في الربح او الخسارة إلا في حال كانت الأداة المشتقة مصنفة وفعالة كأداة تحوط، وفي هذه الحالة يعتمد توقيت الاعتراف بالربح أو الخسارة على طبيعة علاقة التحوط.

يتم الإعتراف بالمشتق ذو القيمة العادلة الموجبة كأصل مالي في حين يتم الإعتراف بالمشتق ذو القيمة العادلة السالبة كإلتزام مالي. لا يتم مقاصة المشتقات في البيانات المالية الموحدة ما لم يكن لدى المجموعة حق قانوني والنية في التسوية. يتم إدراج المشتقات كأصل غير متداول أو إلتزام غير متداول في حال كان الإستحقاق المتبقي للأداة أكثر من ١٢ شهر وعندما لا يكون من المتوقع بأن يتم تحقيق أو تسديد الأداة المالية المشتقة خلال ١٢ شهر. يتم إدراج المشتقات الأخرى كموجودات متداولة أو كمطلوبات متداولة.

المشتقات الضمنية

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف يعتبر أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، عندها تنطبق السياسة المتعلقة بالتصنيف والقياس، بما في ذلك الانخفاض في القيمة المتعلق بالموجودات المالية، على العقد المختلط بالكامل.

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف لا يعد أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، يتم فصل المشتق الضمني عن المضيف ويتم احتسابه كمشتق إذا، وفقط إذا:

- لم تكن الخصائص الاقتصادية ومخاطر المشتق الضمني مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالخصائص الاقتصادية ومخاطر المضيف؛
- استيفاء أداة مستقلة بنفس شروط المشتق الضمني لتعريف المشتق؛ و
- لا يتم قياس العقد المختلط بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة (أي لا يعتبر المشتق المتضمن في التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة منفصلاً).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

المشتقات الضمنية (يتبع)

عندما يحتوي عقد على واحدة أو أكثر من المشتقات الضمنية وعندما لا يكون المضيف أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، يجوز للمجموعة تصنيف العقد المختلط بالكامل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلا إذا:

- لم تقم المشتقات الضمنية إلى حدٍ كبير بتعديل التدفقات النقدية والتي قد يتطلبها العقد؛ أو
- من الواضح مع قليل من التحليل أو بدونه أنه عندما يتم لأول مرة أخذ أداة مختلطة مماثلة في الاعتبار، يعتبر فصل المشتقات الضمنية محظوراً، مثل خيار الدفع المسبق المتضمن في قرض والذي يسمح لصاحب القرض بدفع القرض مقدماً مقابل تكلفته المطفأة تقريباً.

عندما يتطلب فصل المشتق الضمني عن مضيفه، ولكنه غير قادر على قياس المشتقات الضمنية بشكل منفصل سواء عند الاستحواذ أو في نهاية فترة التقارير المالية اللاحقة، يتوجب عليه تصنيف العقد المختلط بالكامل كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إعادة تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

عندما تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، فإنها تعيد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة. لا يجب على الشركة إعادة تصنيف أي التزام مالي.

قياس الموجودات والمطلوبات المالية

القياس المبدئي

عند الإعتراف المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على أو إصدار أصل مالي أو التزام مالي، في حالة الأصل المالي أو الالتزام المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق للموجودات المالية

بعد الإعتراف المبدئي، يجب على الشركة قياس الأصل المالي وفقاً لتصنيفه بـ:

- التكلفة المطفأة ناقصاً الانخفاض في القيمة؛
- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ناقصاً الانخفاض في القيمة؛ أو
- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تقييم الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما تم الإفصاح عنه أدناه.

تنطبق متطلبات محاسبة التحوط المفصح عنها أدناه على الموجودات المالية المصنفة كبند تحوط.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج خسارة الائتمان المتوقعة بعكس نموذج خسارة الائتمان المتكبدة. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة تلك في نهاية كل فترة تقارير مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي للموجودات المالية. ليس من الضروري أن يقع حدث ائتماني قبل أن يتم إدراج خسائر الائتمان.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (يتبع)

يتم الإعتراف مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على كافة فئات الموجودات المالية، بخلاف تلك التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأدوات حقوق الملكية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن الموجودات المالية الخاضعة لمتطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ ما يلي:

- استثمارات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛
- الأرصدة البنكية؛
- الذمم المدينة التجارية؛
- ذمم الإيجار المدينة؛
- موجودات العقود؛ و
- التزامات القروض وعقود الضمان المالي.

اعتمدت المجموعة النهج المبسط لقياس الانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة وذمم الإيجار المدينة وموجودات العقود. بموجب النهج المبسط، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي مخصص الخسارة المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة عندما يكون هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي. على الصعيد الآخر، إذا لم ترتفع مخاطر الائتمان على الأدوات المالية بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان لمدة ١٢ شهر. يعتمد تقييم فيما إذا كان يجب إدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على الارتفاعات الجوهرية في الاحتمالية أو مخاطر حدوث تعثر منذ الإدراج المبدئي بدلاً من إثبات وجود أصل مالي منخفض القيمة الائتمانية في نهاية فترة التقارير المالية أو حدوث تعثر فعلي.

عند تقييم فيما إذا كانت مخاطر الائتمان على الأدوات المالية قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية مع وجود مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية في تاريخ الإدراج المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمّية والنوعية التي تكون معقولة وقابلة للدعم، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة بدون تكلفة أو جهد يُذكر. بغض النظر عن نتائج التقييم السابق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على أصل مالي قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي عندما تتجاوز مدفوعاتها التعاقدية أكثر من ٣٠ يوماً، إلا إذا كان لدى المجموعة معلومات معقولة وقابلة للدعم تثبت خلاف ذلك.

على الرغم مما سبق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأدوات المالية لم ترتفع بشكل جوهري منذ الإعتراف المبدئي إذا تبين أن للأداة المالية مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقارير المالية. يتم تحديد أن لأداة مالية مخاطر ائتمانية منخفضة إذا كان:

- للأداة المالية مخاطر منخفضة في التعثر؛
- يتمتع المقترض بقدرة قوية على الوفاء بالتزاماته النقدية التعاقدية في الأجل القريب؛ و
- قد تؤدي التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال على المدى الطويل، ولكن ليس بالضرورة، إلى تقليل قدرة المقترض على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي لديه مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيفه الائتماني الداخلي أو الخارجي بـ "درجة استثمار" وفقاً للتعريف المتعارف عليه عالمياً.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (يتبع)

تقوم المجموعة بشكل منتظم بمراقبة فعالية المعايير المستخدمة لتحديد فيما إذا كان هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان وتقوم بتعديلها كما هو مناسب لضمان أن تكون المعايير قادرة على تحديد الارتفاع الجوهري في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متأخراً.

تعتبر المجموعة ما يلي بمثابة حدث تعثر لأهداف إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة السابقة إلى أن الذمم المدينة التي تستوفي أحد المعايير التالية مشكوك فيه تحصيلها إلى حدٍ كبير، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار آخر للتعثر هو الأنسب:

- عندما يكون هناك خرق للعهود المالية من قبل الطرف المقابل؛ أو
- عندما تشير المعلومات التي يتم تطويرها داخلياً أو التي يتم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المدين بسداد كامل المبالغ إلى الدائنين، بما في ذلك المجموعة.

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هو محصلة احتمالية التعثر في السداد، أو الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) والتعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر في السداد والخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية التي تم تعديلها بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التعثر للموجودات المالية، فيتم تمثيل ذلك بإجمالي القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ التقارير المالية.

عندما يتم قياس خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على أساس جماعي لاستيفاء الحالات التي قد لا يتوفر فيها دليل على حدوث ارتفاعات جوهرية في مخاطر الائتمان على مستوى الأداة الفردية، يتم تجميع الأدوات المالية في مجموعات لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. يتم مراجعة المجموعة بانتظام من قبل الإدارة لضمان أن مكونات كل مجموعة لا زالت تتشارك خصائص مخاطر ائتمان مماثلة.

إلغاء الإعتراف

يتم بشكل رئيسي استبعاد الأصل المالي (أو عند اللزوم جزء من الأصل المالي، أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) (أي يتم إلغاء الإعتراف به من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) عند:

- انتهاء حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو قيامها بافتراض دفع التزامات مقابل التدفقات النقدية بالكامل من دون أي تأخير جوهري لطرف ثالث وفقاً لاتفاقية وساطة؛ و (أ) قيام المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، أو (ب) عدم تحويل المجموعة أو احتفاظها بكافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، ولكن قيامها بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما تدخل في اتفاقية وساطة، فإنها تقوم بتقييم ما إذا، وإلى أي مدى، قد احتفظت بمخاطر ومنافع الملكية. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ إلى حدٍ كبير بكافة مخاطر ومنافع الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة بالإعتراف بالأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بالإعتراف بالالتزام المرتبط به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة الأصلية للأصل أو أقصى مبلغ للبدل الذي قد يتطلب من المجموعة دفعه، أيهما أقل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني حالي قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد هناك نية للتسوية على أساس الصافي، ولتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

ترتيبات التحوط

تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية مثل عقود العملات الآجلة وعقود تبادل معدلات الفائدة للتحوط من مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة، على التوالي. يتم إدراج مشتقات الأدوات المالية تلك مبدئياً بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنيف التحوطات كـ:

- تحوطات القيمة العادلة عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في القيمة العادلة للأصل أو الالتزام المدرج أو التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات التدفقات النقدية عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في التدفقات النقدية التي تعود إما إلى مخاطر معينة مرتبطة بأصل أو التزام مدرج أو معاملة متوقعة ومحتملة بدرجة كبيرة والتي قد تؤثر على صافي الدخل المستقبلي المدرج أو مخاطر العملات الأجنبية في التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات لصافي الاستثمار في عملية أجنبية

عند بداية علاقة التحوط، تقوم المجموعة رسمياً بتصنيف وتوثيق علاقة التحوط التي ترغب في تطبيقها على محاسبة التحوط وأهداف وإستراتيجية إدارة المخاطر لتنفيذ أنشطة التحوط.

تحوطات القيمة العادلة

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة لأداة التحوط في الربح أو الخسارة كمصاريف أخرى. يتم إدراج التغير في القيمة العادلة للبند المتحوط له العائد إلى المخاطر المتحوط لها كجزء من القيمة المدرجة للبند المتحوط له ويتم إدراجها أيضاً في الربح أو الخسارة كمصاريف أخرى. بالنسبة لأنشطة التحوط للقيمة العادلة المتعلقة بالبنود المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم إطفاء أي تعديل على القيمة المدرجة من خلال الربح أو الخسارة على مدى فترة التحوط المتبقية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. قد يبدأ إطفاء معدل الفائدة الفعلي فور إجراء التعديل وفي موعد لا يتجاوز الوقت الذي يتوقف فيه تعديل البند المتحوط له للتغيرات في القيمة العادلة العائدة إلى المخاطر التي يتم التحوط منها. إذا تم استبعاد البند المتحوط منه، يتم إدراج القيمة العادلة غير المطفأة مباشرةً في الربح أو الخسارة.

عندما يتم تصنيف التزام ثابت غير مدرج كبند متحوط منه، يتم إدراج التغيّر التراكمي اللاحق في القيمة العادلة للالتزام الثابت العائد إلى المخاطر المتحوط منها كأصل أو التزام مع إدراج الأرباح أو الخسائر المقابلة في الربح أو الخسارة.

تحوطات التدفقات النقدية

يتم إدراج الجزء الفعّال من الربح أو الخسارة على أداة التحوط في الدخل الشامل الآخر في احتياطي التحوط للتدفقات النقدية، في حين يتم إدراج أي جزء غير فعال على الفور في الربح أو الخسارة. يتم تعديل احتياطي التحوط للتدفقات النقدية إلى الربح أو الخسارة المتراكمين على أداة التحوط والتغيرات المتراكمة في القيمة للبند المتحوط منه، أيهما أقل.

إذا تم إيقاف محاسبة التحوط للتدفقات النقدية، فيجب أن يظل المبلغ المتراكم في الدخل الشامل الآخر ضمن الدخل الشامل المتراكم إذا كانت لا تزال التدفقات النقدية المستقبلية المتحوط لها متوقعة. بخلاف ذلك، سوف يتم إعادة تصنيف المبلغ على الفور ضمن الأرباح والخسائر كتعديل لإعادة التصنيف. بعد التوقف، وفور ظهور التدفقات النقدية المتحوط لها، يجب أن يتم احتساب أي مبلغ متبقي في الدخل الشامل الآخر المتراكم اعتماداً على طبيعة المعاملة الأساسية كما هو موضح أعلاه.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، والمبينة في إيضاح ٣ عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة، يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات الإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. تستند التقديرات والافتراضات المرتبطة بها إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى تعتبر ذات صلة. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات، وقد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديل جوهري على القيمة المدرجة للموجودات أو المطلوبات التي تأثرت في الفترة المستقبلية.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بشكل مستمر. يتم تسجيل الإختلاف في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إعادة مراجعة هذه التقديرات وذلك في حالة أن التعديلات الناتجة عن إعادة التقييم تؤثر على تلك الفترة،. أو في حالة كون التعديلات الناتجة عن إعادة مراجعة التقديرات تؤثر في فترة المراجعة والفترات المستقبلية فيتم تسجيلها في تلك الفترات.

١/٤ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية

فيما يلي القرارات الحساسة، عدا تلك التي تتضمن تقديرات (الموضحة أدناه بشكل منفصل)، والتي قامت الإدارة باتخاذها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي لها أكثر تأثير جوهري على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة.

تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كعقارات إستثمارية أو ممتلكات وآلات ومعدات أو عقارات محتفظ بها للبيع. وضعت المجموعة معايير معينة لتتمكن من الحكم بانتظام وذلك بموجب تعريفات العقارات الإستثمارية والممتلكات والآلات والمعدات والعقارات المحتفظ بها للبيع. عند اتخاذ أحكامها، أخذت الإدارة بالإعتبار الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠، والإستخدام المراد لهذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

تصنيف عقود الإيجار – المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية في محفظة الإستثمارات العقارية الخاصة بها. حددت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءًا رئيسيًا من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل هام بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية هذا العقار وتقوم بمحاسبة العقود كعقود إيجار تشغيلية.

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع العقارات، استنتجت المجموعة إلى أن السلع والخدمات التي تم تحويلها في كل عقد تشكل التزام أداء واحد. على وجه الخصوص، تشمل السلع والخدمات الموعودة في عقود بيع العقارات قيد التطوير بشكل أساسي أعمال التصميم وشراء المواد وتطوير العقار. بشكل عام، إن المجموعة مسؤولة عن جميع هذه السلع والخدمات والإدارة العامة للمشروع. على الرغم من أن هذه السلع والخدمات يمكن أن تكون متميزة، إلا أن المجموعة تعتبرها كالتزام أداء واحد لأنها ليست مميزة في سياق العقد. تستخدم المجموعة تلك السلع والخدمات كمدخلات وتوفر خدمة هامة لدمجها في مخرجات مجمعة، أي العقار المكتمل الذي تم التعاقد فيه مع 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. وبناءً عليه، قامت المجموعة بتقييم توقيت الإعتراف بالإيرادات من بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد والاستشارة القانونية من المستشار القانوني للمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

١/٤ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

استيفاء التزامات الأداء (يتبع)

يتم الاعتراف بأغلبية عقود المجموعة المتعلقة ببيع عقارات مكتملة عند نقطة زمنية محددة يتم فيها تحويل السيطرة. بالنسبة للتبادلات غير المشروطة للعقود، من المتوقع عمومًا أن تنتقل السيطرة إلى العميل مع الملكية القانونية. بالنسبة للتبادلات المشروطة، من المتوقع أن يحدث هذا عند استيفاء جميع الشروط الهامة.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير، استنتجت المجموعة بشكل عام أنه تم استيفاء المعايير مع مرور الوقت، وبالتالي، الاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر هذه العقود هي عقود عقارات تم بيعها لعميل واحد لكامل الأرض والمبنى أو لعقار متعدد الوحدات. أخذت المجموعة في الاعتبار العوامل الواردة في عقود بيع العقارات واستنتجت إلى أن السيطرة على عقار متعدد الوحدات يتم تحويلها إلى العميل مع مرور الوقت للأسباب التالية:

- ينتج أداء المجموعة عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه. أي أن المجموعة قد أخذت في الاعتبار العديد من العوامل التي تشير إلى أن العميل يسيطر على العقار المشيد جزئيًا عند بنائه.
- لا ينتج عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل. علاوة على ذلك، للمجموعة حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. وقد أخذت في الاعتبار العوامل التي تشير إلى أنه مقيد (تعاقديًا أو عمليًا) من توجيه العقار قيد التطوير لاستخدام آخر أثناء تطويره. بالإضافة إلى ذلك، يحق للمجموعة، في جميع الأوقات، الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأداء المنجز حتى تاريخه (عادة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول). عند اتخاذ هذا القرار، أخذت المجموعة بالإعتبار بعناية في الشروط التعاقدية وكذلك أي تشريع أو سابقة قانونية يمكن أن تكمل أو تلغي تلك الشروط التعاقدية.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير في مصر، استنتجت المجموعة بشكل عام إلى أنه لم يتم استيفاء معايير مرور الوقت، وبالتالي، فإنها تعترف بالإيرادات عند نقطة زمنية محددة.

عند إبرام عقود الإنشاء (لإنشاء أصل لعميل)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت لأن أداء المجموعة ينتج عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه.

حددت المجموعة أن طريقة الإدخال هي أفضل طريقة لقياس التقدم المحرز لهذه العقود لأن هناك علاقة مباشرة بين التكاليف التي تتكبدها المجموعة وتحويل البضائع والخدمات إلى العميل.

عند إبرام العقود لتقديم الخدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت لأن العميل يستلم ويستهلك في نفس الوقت المنافع التي يوفرها أداء المجموعة عند قيام المجموعة بأدائها.

في حالة عدم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد. عندما يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد، تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد الوقت الذي تم فيه استيفاء التزام الأداء للمجموعة بموجب العقد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

١/٤ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء (يتبع)

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 بدلات الشراء المتغيرة في العقد، نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويل جوهري وأي اعتبار غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير بدلات الشراء المتغيرة، تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من مبالغ البدلات المحتملة.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تقرر المجموعة أنه تم استيفاء التزامات الأداء في وقت محدد، يتم الإعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات إلى العميل أو عندما يتم استلام أو استهلاك منافع الخدمات من قبل العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادة عندما يتم استلام بدلات الشراء ذات العلاقة بالوحدة بشكل جوهري وعدم وجود أي عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

اعتبار عنصر التمويل الهام في العقد

بالنسبة لبعض العقود التي تتضمن بيع عقار، يحق للمجموعة الحصول على تأمين أولي. استنتجت المجموعة إلى أن هذا التأمين لا يعتبر عنصر تمويل هام لأنه لأسباب أخرى غير توفير التمويل للمجموعة. يتم استخدام التأمينات الأولية لحماية المجموعة من فشل الطرف الآخر في إستكمال بعض أو كافة التزاماته بموجب العقد بشكل مناسب حيث لا يكون للعملاء تاريخ ائتماني محدد أو لديهم تاريخ من المدفوعات المتأخرة.

بدل الضمانات

تتضمن عقود بيع العقارات على ضمانات معينة تغطي فترة تصل إلى سنة واحدة بعد الانتهاء من العقار، مثل تلبية العقارات لمتطلبات الأداء التشغيلي المحددة. قامت المجموعة بتقييم أن هذه الشروط تمثل ضمانات "من نوع التأكيد" التي يتم تقديمها تقديمها كضمانات جودة، وبالتالي يتم إحتسابها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧.

تغييرات العقد

يتم الاعتراف بتغيرات العقد كإيرادات فقط إلى الحد الذي يحتمل فيه ألا يؤدي إلى عكس هام للإيرادات في الفترات اللاحقة. تأخذ الإدارة في الاعتبار الخبرة السابقة وتطبيق شروط العقد والعلاقة مع العملاء في اتخاذ قراراتهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

١/٤ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

مطالبات العقد

يتم الاعتراف بمطالبات العقود كإيرادات فقط عندما تعتقد الإدارة أنه فقط بالقدر الذي يحتمل فيه أنها لن تؤدي إلى عكس هام للإيرادات في الفترات اللاحقة. تقوم الإدارة بمراجعة الأحكام المتعلقة بمطالبات العقود بشكل دوري ويتم إجراء التعديلات في الفترات المستقبلية، إذا أشارت التقييمات إلى أن هذه التعديلات مناسبة.

تحديد ما إذا كان الاستحواذ أعمال أو موجودات

بالنسبة لعمليات الاستحواذ التي تقوم بها المجموعة، تحتاج المجموعة إلى إصدار أحكام هامة لتقييم ما إذا كانت الموجودات المستحوذة والمطلوبات المقبولة تشكل نشاط وما إذا كانت قد حصلت على السيطرة على واحد أو أكثر من الموجودات. عندما لا يشكل هذا الاستحواذ أعمال، يتم احتساب الاستحواذ كإستحواذ أصل. عند إجراء هذا التقييم، تطبق المجموعة تعريف الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ والذي يتطلب، لكي يتم اعتباره أعمال، يجب أن يتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذة، على الأقل، مدخلات وعملية جوهرية تساهم معًا بشكل هام في القدرة على إنشاء مخرجات.

إعتبار المدير الرئيسي مقابل الوكيل

إن التزام أداء المجموعة في إحدى الشركات التابعة هو الترتيب لتوفير السلع أو الخدمات المحددة من قبل طرف آخر لا يتحكم في السلع أو الخدمات المحددة المقدمة من قبل طرف آخر قبل تحويل تلك السلع أو الخدمات إلى العميل. عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء، تعترف المجموعة بالإيرادات في مبلغ أتعاب الإدارة التي تتوقع أن تكون مستحقة لها مقابل ترتيب السلع أو الخدمات المحددة التي سيقدمها الطرف الآخر. يتمثل الالتزام الأساسي للمجموعة في الترتيب لخدمات التطوير لمشاريع التطوير، وبناءً عليه، تعمل المجموعة كوكيل في مشاريع التطوير هذه حيث:

- لا تقوم المجموعة بالسيطرة على السلع أو الخدمات المحددة المقدمة من قبل أطراف أخرى قبل تحويل الخدمات إلى العميل.
- لا تقع المسؤولية الأساسية عن الوفاء بالوعد على عاتق المجموعة.
- لا تتحمل المجموعة أي مخاطر متعلقة بالمخزون منذ امتلاك البنية التحتية، كما هو منصوص عليه في عقود الإدارة.
- ليس لدى المجموعة مخاطر الأسعار على عقود التطوير.
- يحتفظ العملاء بالحق في استبعاد المجموعة كمدير مشاريع التطوير بناءً على ما يناسبهم دون تقصير من المجموعة.

استخدام الوسيلة العملية عند الاعتراف بالرسوم الإدارية

تماشياً مع الاتفاقية مع حكومة أبوظبي ("الحكومة")، تشرف المجموعة على إدارة جميع مشاريع المنشأة ("المنشأة") إلى جانب إدارة عملياتها. وفقًا للاتفاقية المبرمة بين الحكومة والمنشأة والمجموعة، يحق للمجموعة الحصول على رسوم إشراف محتسبة على أساس إجمالي تكلفة التطوير المدفوعة للمشاريع الرأسمالية مقابل تقديم خدمات الإدارة. تماشياً مع الترتيب التعاقدي مع الحكومة، قامت المجموعة بتقييم أن لها الحق في الحصول على بدل من الحكومة مقابل مبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة الأداء المكتمل للعميل حتى تاريخه يتم تحديده بناءً على النقد الفعلي المدفوع لمشاريع المنشأة على النحو المتفق عليه بين الطرفين. بناءً على ذلك، تماشياً مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، تستخدم المجموعة الوسيلة العملية وتعترف بالرسوم الإدارية على أساس مبلغ الفاتورة المحدد بناءً على النقد الفعلي المدفوع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

٤/١ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

تقييم السيطرة

تشرف المجموعة على إدارة المنشأة إلى جانب إدارة عملياتها بهدف تحسين أدائها وإدارة العقود مع المقاولين والاستشاريين فيما يتعلق بمشاريعها. على الرغم من أن المجموعة مخولة بإدارة جميع عمليات المنشأة، فقد قدرت المجموعة أنها لا تسيطر على المنشأة حيث:

- تقوم المجموعة بتنفيذ أنشطة إدارية نيابة عن الحكومة وليس لديها أي حصة ملكية في المنشأة؛
- لا تتعرض المجموعة لعائدات متغيرة للمنشأة حيث إنها تفرض رسوم إدارة ثابتة على إجمالي مبلغ الفاتورة لتكاليف التطوير التي يتم تسديدها من قبل الحكومة وتشمل مسؤوليات المجموعة فقط إدارة المشاريع التي يتم تنفيذها بواسطة مقاولين من قبل أطراف أخرى؛
- ليس للمجموعة الحق في تحويل أي من مشاريع المنشأة لنفسها دون أي موافقة مسبقة من الحكومة؛
- على الرغم من أن المجموعة لها الحق في ترشيح أعضاء مجلس إدارة المنشأة وتعيين إدارتها التنفيذية وتمثيل الحكومة في الجمعيات العمومية، إلا أن المجموعة ستبقى بحاجة إلى موافقة الحكومة في أداء هذا الدور الذي لا تزال تشرف على الإنجاز / تسليم المشاريع و / أو تصفية المنشأة نيابة عن الحكومة، وسيكون هذا أيضًا من اختصاص مجلس الإدارة؛ و
- تحتفظ الحكومة بالحق في استبعاد المجموعة من منصب مدير المشاريع بناءً على ما يناسبها دون تقصير من المجموعة.

٤/٢ التقديرات والإفتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقرير، والتي تحمل مخاطر هامة قد تسبب تعديلات جوهرية على القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة تغيرات السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.

قياس التقدم المحرز عندما يتم الاعتراف بالإيراد مع مرور الوقت

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع عقارات قيد التطوير وعقود الإنشاء التي تستوفي معايير الإعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى المدخلات من أجل الوفاء بالتزام الأداء المتعلق بإجمالي المدخلات المتوقعة لإستيفاء التزام الأداء، أي استكمال العقار. 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. تستخدم المجموعة بشكل عام طريقة التكاليف المتكبدة كمقياس للتقدم المحرز في عقودها لأنها تصور أداء المجموعة بشكل أفضل. بموجب طريقة قياس التقدم المحرز هذه، يتم قياس مدى التقدم المحرز نحو الإنجاز بناءً على نسبة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة عند استكمال التزام الأداء. عندما يتم تكبد التكاليف، ولكنها لا تساهم في التقدم المحرز في الوفاء بالتزامات الأداء (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهدرة أو العمالة أو الموارد الأخرى)، تستبعد المجموعة تأثير تلك التكاليف. تقوم المجموعة أيضًا بتعديل طريقة الإدخال لأي تكلفة متكبدة لا تتناسب مع التقدم المحرز للمجموعة في الوفاء بالتزامات الأداء.

عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء. بالإضافة لتكلفة الوفاء بالالتزام التعاقدي للعملاء، تتضمن هذه التقديرات بشكل رئيسي ما يلي:

- بالنسبة لعقود التطوير، تكلفة التطوير والبنية التحتية المتعلقة بها؛
- بالنسبة لعقود الإنشاء، الأعمال المصدقة كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع؛ و
- بالنسبة لعقود الخدمات، الوقت المستغرق.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

٤/٢ التقديرات والإفتراضات (يتبع)

إحتساب مخصص الخسارة

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة موجوداتها المالية بناءً على نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة. بموجب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، تقوم المجموعة بإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في الخسائر الائتمانية المتوقعة في نهاية كل فترة تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بالموجودات المالية. تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدواتها المالية.

عند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. تعتبر الخسارة بافتراض التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد. وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المقترض، مع الأخذ في الإعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة. تمثل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. إن احتمالية التعثر هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة، ويشمل إحتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

اعترفت المجموعة بمخصص خسارة ائتمانية متوقعة على الذمم المدينة التجارية والأخرى للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٣٢,٤٤٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤١,١٩٣ ألف درهم) وإجمالي مخصص خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ ٣٤١,٣٠٢ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣٦٤,٣٧١ ألف درهم).

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

تقوم المجموعة بإدراج الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معترف بها. تشمل هذه الأساليب طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل.

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (تتكون من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أتعاب مهنية وتكلفة تمويل الخ)، ومعدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطوّر وربحيته المستهدفة. تستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقارير المالية.

بناءً على طريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المتوقع تحصيله بموجب عقود الإيجار القائمة وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة باستعمال معدلات أسعار مناسبة لعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تواريخ التقييم.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة تقييم فترة الإحتفاظ المتبقية وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية القائمة من الإدارة وضع تقديرات وأحكام هامة تتعلق بعوائد الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

	المدى%
معدلات الرسملة	٦,٥-١١,٥

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

٢/٤ التقديرات والإفتراضات (يتبع)

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للمخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد التنفيذ

يتم إدراج المخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن أعمال التطوير قيد التنفيذ بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار المبيعات وتكاليف الإكمال والسلف المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية فترة التقرير. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة الحالية من قبل المجموعة بعد أخذ المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما كان ذلك متاحًا.

يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع إلى التقييمات الخارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم مختلفة تأخذ في الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقارات مثل أسعار البيع المتوقعة وتخطيط الموقع (بما في ذلك الموافقة على التخطيط) وتكاليف البناء والتكلفة المبالغ المستردة ومعدلات المبيعات (لكل متر مربع) ومعدلات الخصم الخ، وتتضمن جميعها على عنصر الحكم وعدم اليقين. إن أسعار البيع المتوقعة لها عدم يقين متأصل نتيجة التغيرات في ظروف السوق. يمكن أن تختلف تكاليف البناء المتوقعة باختلاف ظروف السوق ويمكن كذلك تقديرها بشكل غير صحيح نتيجة التغييرات في تخطيط الموقع أو أسلوب البناء أو الظروف غير المتوقعة التي تنشأ أثناء البناء.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزون العقارات المكتملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الموجودة في تاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل المجموعة، بناءً على المعاملات المقارنة التي حددتها المجموعة للعقارات في نفس السوق التي تخدم نفس قطاع العقارات.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق فيما يتعلق بأعمال التطوير قيد التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير عن العقارات المكتملة المماثلة، ناقصًا التكاليف المقدرة لإستكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للأموال، إذا كان ذلك جوهرياً.

الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

يتم تقييم العقارات المصنفة كممتلكات وآلات ومعدات وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز للانخفاض في القيمة عند وجود ما يشير إلى تعرض هذه الموجودات لخسارة انخفاض في القيمة. يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر. يتم تحديد القيمة العادلة لعقارات الفندق المصنفة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات من قبل خبير تقييم عقاري مستقل باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

يتم تحديد التدفقات النقدية بالرجوع إلى أوضاع السوق الحديثة، والأسعار السائدة بنهاية فترة التقارير المالية والاتفاقيات التعاقدية وتقديرات الأعمار الإنتاجية للموجودات ويتم خصمها باستخدام مجموعة من معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم مقارنة صافي القيم الحالية بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة في نهاية كل فترة تقرير مالي سنوي وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨. قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

٤/٢ التقديرات والإفتراضات (يتبع)

ضرائب الدخل

يتعلق مخصص الضريبة الحالية للمجموعة بمبلغ ١٠٣,٤٢٤ ألف درهم بتقييم الإدارة لمبلغ الضريبة المستحقة الدفع على المراكز الضريبية المفتوحة حيث لا يزال يتعين الاتفاق على الالتزامات مع مصلحة الضرائب ذات الصلة.

الضرائب المؤجلة

يتم الاعتراف بموجودات الضرائب المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر ربح خاضع للضريبة يمكن الاستفادة منه مقابل الخسائر. هناك حاجة إلى حكم من الإدارة هام لتحديد مبلغ موجودات الضريبة المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، بناءً على التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة، إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

لدى المجموعة مبلغ ٣٦,٠٣٠ ألف درهم من موجودات الضرائب المؤجلة غير لمعترف بها للفروق المؤقتة القابلة للخصم والخسائر الضريبية المرحلة. تتعلق هذه الخسائر بالشركات التابعة التي لها تاريخ من الخسائر، ولا تنتهي صلاحية هذه الخسائر وقد لا يتم استخدامها لمقاصة الدخل الخاضع للضريبة في أي مكان آخر في المجموعة. لا يوجد لدى الشركات التابعة أي فروق مؤقتة خاضعة للضريبة ولا أي فرص تخطيط ضريبي متاحة يمكن أن تدعم جزئيًا الاعتراف بهذه الخسائر أو الفروق المؤقتة القابلة للخصم كموجودات ضريبية مؤجلة. وعلى هذا الأساس، قررت المجموعة أنه لا يمكنها الاعتراف بالموجودات الضريبة المؤجلة على الخسائر الضريبية المرحلة والفروق المؤقتة القابلة للخصم.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد

كما هو مبين في إيضاح ٤٥، يتم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة من إندماج الأعمال بقيمتها العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، استعانت المجموعة بأخصائيي تقييم من طرف خارجي لإجراء التقييم. إن الافتراضات والتقديرات الأساسية في تقييم القيم العادلة مبينة بالتفصيل في الإيضاحات ٦ و ٤٥.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٥ ممتلكات وآلات ومعدات

	أراضي ومباني ألف درهم	سكن عمال ألف درهم	أثاث وتركيبات ألف درهم	آلات وماكينات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	أجهزة حاسب آلي ألف درهم	سيارات ألف درهم	تحسينات على المأجور ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
التكلفة										
في ١ يناير ٢٠٢٠	٦,٧٢٦,٨٥٥	١,٤٢٩,٢٦٨	٦٣١,٣٤٩	٣٨٧,٢٩٦	١٠٧,٨٢٦	١٥٨,٩٨٥	٢٤,٩٨٣	٧٧,٧٦٣	٧٨,٢٠٨	٩,٦٢٢,٥٣٣
إضافات	٢٢,٥١٩	–	١٢,٠٢٥	١٥,٨٦٨	١,٨٥٤	١٣,٣٣٤	٣٥٨	١٩,٢٨٢	١٠,٦٣٧	٩٥,٨٧٧
إلغاء الإعتراف من بيع شركات تابعة (إيضاح ٤٦)	(٣٧,٦٩٢)	–	(٢)	(٣٢٣,٠٩٣)	–	–	–	–	(١,٨٣٠)	(٣٦٢,٦١٧)
إلغاء الإعتراف من بيع أعمال (إيضاح ١/٥)	(٩٠,٧٤٦)	–	(١,٨٤١)	–	(٨,١٥٦)	(٢,٦٧٦)	–	(٤,٨٣٠)	–	(١٠٨,٢٤٩)
استبعادات (إيضاح ٣/٥)	–	–	(٧٢١)	(١,١٠١)	(٢٤,٤٤١)	(٤)	(٣٥٠)	–	–	(٢٦,٦١٧)
في ١ يناير ٢٠٢١	٦,٦٢٠,٩٣٦	١,٤٢٩,٢٦٨	٦٤٠,٨١٠	٧٨,٩٧٠	٧٧,٠٨٣	١٦٩,٦٣٩	٢٤,٩٩١	٩٢,٢١٥	٨٧,٠١٥	٩,٢٢٠,٩٢٧
إضافات	٢٩,٢٠٥	–	١٠,٢٣٤	٦٨	١,٥٤٩	١٣,١٤٠	٨٣٦	٦,٥٤٩	٣٥,٣٠٢	٩٦,٨٨٣
تحويلات من أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٤)	٢٥٩,١٩٦	–	–	–	–	–	–	–	–	٢٥٩,١٩٦
تحويلات من إستثمارات عقارية، صافي (إيضاح ٧)	١٣٦,٤٧٤	–	–	–	–	–	–	–	–	١٣٦,٤٧٤
تم الإعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح ٤٥)	١٥٨,٢٠٢	–	٥,٣٨١	٩,٢٩٨	٥,٤٠٤	٢,٩٦٠	٧,٢٨٥	١١,٤٦٠	٣٠,١٩٩	٢٣٠,١٨٩
استبعادات (إيضاح ٣/٥)	–	–	(٩,٤٤٢)	(٤,٤٠٨)	(٥,٥٣٦)	(٨٩١)	(٢,٣٥٧)	(٧,٨٨٥)	–	(٣٠,٥١٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**٧,٢٠٤,٠١٣**	**١,٤٢٩,٢٦٨**	**٦٤٦,٩٨٣**	**٨٣,٩٢٨**	**٧٨,٥٠٠**	**١٨٤,٨٤٨**	**٣٠,٧٥٥**	**١٠٢,٣٣٩**	**١٥٢,٥١٦**	**٩,٩١٣,١٥٠**
الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة										
في ١ يناير ٢٠٢٠	٣,٧٧٤,٦٢٥	١,٤١٠,٤٤٦	٥٦٠,٤٧١	١٠٠,٠٩٣	٩٥,٨٩٤	١٢٥,٠٧٨	١٩,٦٩٤	٣١,٦٤٢	–	٦,١١٧,٩٤٣
المحمل للسنة	١٦٩,١١٩	١,٨٨٢	٢٨,٣٦٠	٢٣,٨١٠	٦,٥٩٩	١٤,٨١٦	٢,٢١٩	١٣,٥٢٩	–	٢٦٠,٣٣٤
الانخفاض في القيمة (إيضاح ٣٢)	–	١,٣٩٦	–	–	–	–	–	–	–	١,٣٩٦
إلغاء الإعتراف من بيع شركات تابعة (إيضاح ٤٦)	(٨,٨٣٣)	–	(٢)	(٥٠,٨٩٩)	–	–	–	–	–	(٥٩,٧٣٤)
إلغاء الإعتراف من بيع أعمال (إيضاح ١/٥)	(٢٤,٤٨٠)	–	(١,٠٧٢)	–	(٤,٨٠٦)	(٥٩٧)	–	(٣,٥٦٠)	–	(٣٤,٥١٥)
استبعادات (إيضاح ٣/٥)	–	–	(٧٢١)	(١,٠٩٥)	(٢٣,٨٥٠)	(٤)	(٣٥٠)	–	–	(٢٦,٠٢٠)
في ١ يناير ٢٠٢١	٣,٩١٠,٤٣١	١,٤١٣,٧٢٤	٥٨٧,٠٣٦	٧١,٩٠٩	٧٣,٨٣٧	١٣٩,٢٩٣	٢١,٥٦٣	٤١,٦١١	–	٦,٢٥٩,٤٠٤
المحمل للسنة	١٥٦,٢٧٠	١,٨٨٢	٢٧,٥١٣	٣,٠٩٥	٢,٣٠١	١٢,٩٤٨	١,٧٩٤	١٢,٧٥٧	–	٢١٨,٥٦٠
الانخفاض في القيمة (إيضاح ٣٢)	١٨,٠٠٠	–	–	–	–	–	–	–	١١,٠٦٠	٢٩,٠٦٠
تحويلات إلى إستثمارات عقارية (إيضاح ٧)	(١٢٦,٤٤٣)	–	–	–	–	–	–	–	–	(١٢٦,٤٤٣)
استبعادات (إيضاح ٣/٥)	–	–	(٩,٧٧٩)	(٣,٧٧١)	(٥,٤٦٥)	(٦٧٣)	(٢,٣٥٧)	(٢,٤٣٨)	–	(٢٤,٤٨٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**٣,٩٥٨,٢٥٨**	**١,٤١٥,٦٠٦**	**٦٠٤,٧٧٠**	**٧١,٢٣٣**	**٧٠,٦٧٣**	**١٥١,٥٦٨**	**٢١,٠٠٠**	**٥١,٩٣٠**	**١١,٠٦٠**	**٦,٣٥٦,٠٩٨**
القيمة المدرجة										
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**٣,٢٤٥,٧٥٥**	**١٣,٦٦٢**	**٤٢,٢١٣**	**١٢,٦٩٥**	**٧,٨٢٧**	**٣٣,٢٨٠**	**٩,٧٥٥**	**٥٠,٤٠٩**	**١٤١,٤٥٦**	**٣,٥٥٧,٠٥٢**
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢,٧١٠,٥٠٥	١٥,٥٤٤	٥٣,٧٧٤	٧,٠٦١	٣,٢٤٦	٣٠,٣٤٦	٣,٤٢٨	٥٠,٦٠٤	٨٧,٠١٥	٢,٩٦١,٥٢٣

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٥ ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
تكلفة مباشرة	**٤,٠٧٣**	٧,٠٩١
مصاريف عمومية وإدارية	**٢١٤,٤٨٧**	٢٥٣,٢٤٤
	٢١٨,٥٦٠	٢٦٠,٣٣٥

١/٥ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف آخر لبيع أعمال وموجودات فندق ويستن ومنتجع أبوظبي للجولف بالإضافة إلى قطعة أرض مجاورة لمنتجع أبوظبي للجولف. بلغ إجمالي البدل المخصص لفندق ويستن ومنتجع أبوظبي للجولف بناءً على القيمة العادلة النسبية لجميع العقارات ١٣٧,٥٩١ ألف درهم (منها ٢٣,٨٣٧ ألف درهم مستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠). نتج عن البيع ربح من استبعاد بمبلغ ٥٨,٤٣٢ ألف درهم تم إدراجه في الربح أو الخسارة.

٢/٥ تمثل أعمال رأسمالية قيد الإنجاز بشكل رئيسي التكلفة المتكبدة على تطوير وتحسين مرافق الضيافة والترفيه التي كانت قيد الإنجاز في تاريخ التقرير وسيتم تحويلها إلى فئة الأصول ذات الصلة للممتلكات والآلات والمعدات عندما تكون جاهزة للاستخدام المقصود.

٣/٥ خلال السنة، قامت المجموعة ببيع ممتلكات وآلات ومعدات نتج عنها خسارة من الإستبعاد بمبلغ ٢,٠٣٧ ألف درهم (٢٠٢٠: مكسب بمبلغ ٥٤ ألف درهم).

تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات حق إستخدام الموجودات فيما يتعلق بعقود إستئجار أراضي بقيمة ٩٦,٣٨٨ ألف درهم (٢٠٢٠: ٨٦,٦٠٩ ألف درهم). تم تسجيل الاستهلاك المحمل بمبلغ ٤,٥٧٤ ألف درهم مقابل حق إستخدام الموجودات خلال السنة (٢٠٢٠: ٣,٨٤٨ ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار هو ٣٠ سنة. لم تكن هناك إضافات إلى حق إستخدام الموجودات خلال السنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء على عقد الإيجار.

تم رهن بعض الأراضي والمباني كممتلكات والآلات والمعدات كضمان مقابل القروض البنكية كما هو مبين في إيضاح ١٩.

تتضمن الأراضي والمباني على عقارات فندقية تبلغ قيمتها المدرجة ١,٨٥٥ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ١,٩٤٩ مليون درهم).

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة انخفاض القيمة التي نتج عنها انخفاض في القيمة بمبلغ ٢٩,٠٦٠ ألف درهم (٢٠٢٠: ١,٣٩٦ ألف درهم). يظهر الإيضاح ٤ التقديرات الهامة غير المؤكدة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع والافتراضات الهامة المستخدمة.

خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل المبنى المصنف ضمن الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة مدرجة بمبلغ ٤٦,٢٧٧ ألف درهم إلى إستثمارات عقارية نتيجة التغيير في الاستخدام. تم الاعتراف بأرباح إعادة التقييم بمبلغ ٧٣,٦٢٣ ألف درهم ضمن "احتياطي إعادة تقييم الموجودات" في حقوق الملكية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٦ الموجودات غير الملموسة والشهرة

	الشهرة ألف درهم	عقود العملاء ألف درهم	علاقة العملاء/ المتأخرات ألف درهم	برامج حاسب آلي ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
التكلفة					
في ١ يناير ٢٠٢٠	١٧,٨٦٠	١٧٩,٨٠٩	–	٩٢,٣٣٤	٢٩٠,٠٠٣
إضافات	–	–	–	١٤,٠٩٥	١٤,٠٩٥
تم الإعتراف بها كجزء من إندماج الأعمال (إيضاح ٤٥)	٣,١٥١	–	٩,١١١	–	١٢,٢٦٢
تم إلغاء الاعتراف بها عند خسارة السيطرة على الشركات التابعة (إيضاح ٤٦)	–	(١٧٩,٨٠٩)	–	–	(١٧٩,٨٠٩)
إستبعاد أعمال (إيضاح ٥)	(١٧,٧٥٢)		–	(٢٢٠)	(١٧,٩٧٢)
في ١ يناير ٢٠٢١	٣,٢٥٩	–	٩,١١١	١٠٦,٢٠٩	١١٨,٥٧٩
إضافات	–	–	–	١٩,١٠٧	١٩,١٠٧
تم الإعتراف بها كجزء من إندماج الأعمال (إيضاح ٤٥)	١٠٤,٠٢٨	١٣٣,٠٩٠	٤٢,٩٩٥	٢,٠١٠	٢٨٢,١٢٣
إستبعادات	–	–	–	(٣,٦٨١)	(٣,٦٨١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**١٠٧,٢٨٧**	**١٣٣,٠٩٠**	**٥٢,١٠٦**	**١٢٣,٦٤٥**	**٤١٦,١٢٨**
الإطفاء المتراكم					
في ١ يناير ٢٠٢٠	–	١٣,٩٦١	–	٨٣,٨١٩	٩٧,٧٨٠
المحمل للسنة	–	٧,٦٨٢	–	٦,٧٧٥	١٤,٤٥٧
تم إلغاء الاعتراف بها عند خسارة السيطرة على الشركات التابعة (إيضاح ٤٦)	–	(٢١,٦٤٣)	–	–	(٢١,٦٤٣)
إستبعاد أعمال (إيضاح ٥)	–	–	–	(١٠٠)	(١٠٠)
في ١ يناير ٢٠٢١	–	–	–	٩٠,٤٩٤	٩٠,٤٩٤
المحمل للسنة	–	١٨,٩٨٩	٦,٧١٥	٩,٩٩٨	٣٥,٧٠٢
إستبعادات	–	–	–	(٣,٢٦٣)	(٣,٢٦٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**–**	**١٨,٩٨٩**	**٦,٧١٥**	**٩٧,٢٢٩**	**١٢٢,٩٣٣**
القيمة المدرجة:					
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**١٠٧,٢٨٧**	**١١٤,١٠١**	**٤٥,٣٩١**	**٢٦,٤١٦**	**٢٩٣,١٩٥**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣,٢٥٩	–	٩,١١١	١٥,٧١٥	٢٨,٠٨٥

تقوم المجموعة باختبار الشهرة سنويًا لتحديد انخفاض القيمة، أو بشكل أكثر تكرارًا إذا كانت هناك مؤشرات بأن الشهرة قد إنخفضت قيمتها. إن معظم الشهرة المعترف بها من قبل المجموعة تتعلق بشركة سوديك (بمبلغ ٨٥,٤١٣ ألف درهم) والشهرة المتبقية تتعلق بقطاع الاستثمارات الرئيسية.

الإستحواذات خلال السنة

تتضمن عقود العملاء / المتأخرات وعلاقة العملاء الموجودات غير الملموسة المستحوذة من خلال إندماج الأعمال. إن عقود العملاء / المتأخرات لها أعمار إنتاجية من ٥ إلى ١٠ سنوات. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في الإحتساب هي؛ – معدل خصم من ١٦٪ إلى ١٨,٥٪ ، ومعدل نمو يصل إلى ٧٪.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المكتملة واستثمارات عقارية قيد التطوير. كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

	٢٠٢١			٢٠٢٠		
	عقارات مكتملة ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	١٥,٨٩٣,٧٢٣	٥٦٩,١٩٣	١٦,٤٦٢,٩١٦	١٦,٢٢٦,٢٨٥	٥٥٦,١٩١	١٦,٧٨٢,٤٧٦
إضافات خلال السنة	٧٩,٦٤٣	١٧٦,١٥٥	٢٥٥,٧٩٨	٥٧,٠١٣	١١,٩٩٧	٦٩,٠١٠
تم الإعتراف بها كجزء من إندماج الأعمال (إيضاح ١/٤٥)	٢٥٢,٢٤٦	٦٧٧,٥٥٥	٩٢٩,٨٠١	–	–	–
إعادة تقييم عند التحويل من ممتلكات وآلات ومعدات	٧٣,٦٢٣	–	٧٣,٦٢٣	–	–	–
استبعادات	(١٤٤,٧٣٣)	–	(١٤٤,٧٣٣)	(٧٢,١١٦)	–	(٧٢,١١٦)
مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة، صافي	١٣٥,٧٣٧	١٠,٦٤٦	١٤٦,٣٨٣	(٤٠٠,٨٥٥)	١,٠٠٥	(٣٩٩,٨٥٠)
مبالغ مشطوبة	–	(٨,٥٩٨)	(٨,٥٩٨)	–	–	–
تحويلات من/(إلى):						
ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)	(٢٤٦,٢٢٣)	(١٦,٦٩٤)	(٢٦٢,٩١٧)	–	–	–
أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١/٧ و١٣)	٥٧٣,٦٦٢	–	٥٧٣,٦٦٢	٨٣,٣٩٦	–	٨٣,٣٩٦
الرصيد في نهاية السنة	١٦,٦١٧,٦٧٨	١,٤٠٨,٢٥٧	١٨,٠٢٥,٩٣٥	١٥,٨٩٣,٧٢٣	٥٦٩,١٩٣	١٦,٤٦٢,٩١٦

١/٧ يمثل ذلك تحويل العقارات من أعمال تطوير قيد الإنجاز نتيجة للتغيير في الاستخدام منذ أن دخلت المجموعة في عقود إيجار تشغيلية مع أطراف أخرى للعقارات عند إكتمالها خلال السنة.

تشمل الإستثمارات العقارية على حق إستخدام الموجودات فيما يتعلق بشكل رئيسي بإستئجار الأراضي بمبلغ ٢٥٢,٤٠٨ ألف درهم (٢٠٢٠: ٢٩٠,٤٠٠ ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار هي ٢٥ سنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء على هذه الإيجارات.

باستثناء بعض الإستثمارات العقارية للمجموعة والتي هي مرهونة كضمان مقابل القروض البنكية، لا يوجد لدى المجموعة قيود على إمكانية تحقيق إستثماراتها العقارية (إيضاح ١٩).

تتكون الإستثمارات العقارية قيد التطوير بشكل رئيسي من قطع أراضي قيد التطوير حيث وافقت المجموعة على خطة لتطوير عقارات تجارية وسكنية. يتم تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات باستخدام طريقة القيمة المتبقية.

تمثل الإستثمارات العقارية حصة المجموعة في الأراضي والمباني التي تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة وجمهورية مصر العربية ("مصر").

يتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير بناءً على التقييم الذي تم إجراؤه من مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. عند تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية، فإن الاستخدام الأعلى والأفضل للعقار هو استخدامها الحالي. تم تحديد التقييمات بشكل رئيسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. تم إجراء التقييم كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١، باستثناء الإستثمارات العقارية المعترف بها كجزء من إندماج الأعمال التي تم تقييمها كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (إيضاح ١/٤٥). وتعتقد الإدارة أنه لم تكن هناك تغييرات جوهرية على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بين ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. لم يكن هناك أي تغيير في تقنيات التقييم خلال السنة. للاطلاع على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وعدم اليقين من التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة راجع إيضاح ٤.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقًا لتلك الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية وهي متوافقة مع المبادئ المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣. يتم تصنيف الإستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات ١، ٢ أو ٣ خلال سنة ٢٠٢١ أو سنة ٢٠٢٠.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية (يتبع)

قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على ١٣ عقار (٢٠٢٠: ١٣ عقار) من أكبر الموجودات في محفظة استثماراتها العقارية بإجمالي قيمة ١٤,٢٤٩,٥٠٧ ألف درهم (٢٠٢٠: ١٣,٥٠٢,٦٠٨ ألف درهم). يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- قد ينتج عن النقص في معدل الرسملة بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ ٩٥٤,٧١٩ ألف درهم (٢٠٢٠: ٨٩٠,١١٢ ألف درهم) أو بنسبة ٦,٧٪ (٢٠٢٠: ٦,٦٪) في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى نقص بمبلغ ٨٤٧,٨٤٢ ألف درهم (٢٠٢٠: ٧٨٥,١٠٨ ألف درهم) أو بنسبة ٥,٩٪ (٢٠٢٠: ٥,٨٪) في التقييم؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى زيادة بمبلغ ١,٣٠٢,٤٧٢ ألف درهم (٢٠٢٠: ١,٢٦٢,٤٠٥ ألف درهم) أو بنسبة ٩,١٪ (٢٠٢٠: ٩,٣٪) في التقييم، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى نقص بمبلغ ١,٣٠١,٩٨٢ ألف درهم (٢٠٢٠: ١,٢٨٤,٦٣٤ ألف درهم) أو بنسبة ٩,١٪ (٢٠٢٠: ٩,٥٪) في التقييم.

تجدر الإشارة إلى أن معدلات الخصم ومعدلات الرسملة تختلف عن معدلات الفائدة التي يتم تطبيقها عادةً على معدلات الاقتراض أو تكلفة الديون قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم التوصل بعناية إلى معدلات الخصم ومعدلات الرسملة من قبل مقيمين مهنيين عند تحديد القيمة العادلة السوقية للعقارات باستخدام عوامل تقييم متعددة. توجد علاقات متداخلة بين المدخلات غير القابلة للملاحظة التي يتم تحديدها بشكل عام وفقاً لظروف السوق. قد يتأثر التقييم بالعلاقات المتداخلة بين اثنين من المدخلات التي لا يمكن ملاحظتهما؛ على سبيل المثال، قد يتم تسوية الزيادة في الإيجار بالزيادة في معدل الرسملة، وبالتالي لن ينتج عن ذلك تأثير على التقييم. وبالمثل، قد ينتج عن الزيادة في الإيجار بالتزامن مع النقص في معدل الرسملة إلى زيادة في القيمة.

بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة من قبل المجموعة من إستثماراتها العقارية، والتي تم تأجيرها جميعًا بموجب عقود إيجار تشغيلية، ١,٦٧٢,٤٧٣ ألف درهم (٢٠٢٠: ١,٦٣٩,٢٤٨ ألف درهم) وبلغت تكلفة التشغيل المباشرة المتعلقة بهذه العقارات ٣٤٨,٨٦٨ ألف درهم (٢٠٢٠: ٣٢٩,٠٢٩ ألف درهم).

تتكون الإستثمارات العقارية المكتملة من الفئات العامة التالية:

- عقارات للبيع بالتجزئة: تتألف من مراكز التسوق ومساحات التجزئة المجتمعية
- العقارات التجارية: تتكون من عقارات مؤجرة كمكاتب
- العقارات السكنية: تتكون من عقارات مؤجرة كوحدات سكنية

تبلغ المكاسب والخسائر المدرجة في الربح او الخسارة لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ٣٩٩,٨٥٠ ألف درهم (٢٠٢٠: ٣٧٤,٧٥١ ألف درهم) ويتم عرضها في الربح أو الخسارة ضمن بند "خسائر القيمة العادلة على الإستثمارات العقارية، صافي".

بلغت المكاسب والخسائر المسجلة في الأرباح أو الخسائر لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ١٤٦,٣٨٣ ألف درهم، صافي الربح (٢٠٢٠: ٣٩٩,٨٥٠ ألف درهم، صافي خسارة) ويتم إدراجها في الربح أو الخسارة ضمن بند "الربح/(الخسارة) عند إعادة تقييم الإستثمارات العقارية، صافي".

تعود جميع المكاسب والخسائر المدرجة في الربح او الخسارة لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة إلى التغيرات في المكاسب أو الخسائر غير المحققة المتعلقة بالإستثمارات العقارية (مكتملة وقيد التطوير) المحتفظ بها في نهاية فترة التقرير. خلال السنة، قامت المجموعة ببيع إستثمارات عقارية سكنية وحققت صافي ربح بمبلغ ١٤,٦٣٧ ألف درهم (٢٠٢٠: ٤,٣٩٦ ألف درهم) والذي تم إدراجه في الربح او الخسارة ضمن بند "مكسب من استبعاد إستثمارات عقارية".

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٨ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

الجهة المستثمر فيها	نسبة الملكية	نسبة التصويت	مكان التسجيل	الأنشطة الرئيسية	في ١ يناير ٢٠٢١ ألف درهم	حصة في ربح/(خسارة) السنة ألف درهم	إستحواذات خلال السنة ألف درهم	توزيعات أرباح مستلمة ألف درهم	توزيع إلى الحساب الجاري ألف درهم	إستبعادات ألف درهم	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
شركات زميلة											
أبوظبي للتمويل ش.م.ع.	٣٢٪	٣٢٪	أبوظبي	شركة تمويل	٧٧,١٢١	–	–	–	–	–	٧٧,١٢١
السديرة للاستثمارات العقارات ذ.م.م.	٣٠٪	٣٠٪	أبوظبي	عقارات	٢٣,٥٤٤	٩٥٣	–	–	–	–	٢٤,٤٩٧
بنية ذ.م.م	٣٣٪	٣٣٪	أبوظبي	إدارة المشاريع	–	–	–	–	–	–	–
اسكندر القابضة المحدودة (إيضاح ١/٨)	١٩٪	١٩٪	جزر كايمان	عقارات	٦,٠٨٦	–	–	–	–	–	٦,٠٨٦
شركة رويال جاردنز للإستثمار العقاري (إيضاح ٣/٨)	٢٠٪	٢٠٪	مصر	تطوير العقارات	–	–	–	–	–	–	–
					١٠٦,٧٥١	٩٥٣	–	–	–	–	١٠٧,٧٠٤
مشاريع مشتركة											
الدار بيسكس ذ.م.م (قيد التصفية) (إيضاح ٢/٨)	٥١٪	٥٠٪	أبوظبي	مقاولات	١٦,٤٨٣	١	–	(٣٩)	–	(١٦,٤٤٥)	–
الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م. (قيد التصفية)	٥٠٪	٥٠٪	أبوظبي	إدارة المرافق	٦٥٥	–	–	–	–	–	٦٥٥
رويال هاوس ذ.م.م.	٥٠٪	٥٠٪	أبوظبي	تشغيل الفنادق	–	(٩,١٦٨)	–	–	٩,١٦٨	–	–
جلاكسي لمواد البناء ذ.م.م. (قيد التصفية)	٤٥٪	٥٠٪	أبوظبي	مواد البناء	–	–	–	–	–	–	–
بالميرا سوديك للتطوير العقاري (إيضاح ٣/٨)	٥٠٪	٥٠٪	سوريا	تطوير العقارات	–	–	–	–	–	–	–
					١٧,١٣٨	(٩,١٦٧)	–	(٣٩)	٩,١٦٨	(١٦,٤٤٥)	٦٥٥
					١٢٣,٨٨٩	(٨,٢١٤)	–	(٣٩)	٩,١٦٨	(١٦,٤٤٥)	١٠٨,٣٥٩

١/٨ تم تصنيف اسكندر القابضة المحدودة كشركة زميلة للمجموعة على الرغم من أن المجموعة تمتلك حصة بنسبة ١٩٪، حيث تتمتع المجموعة بنفوذ كبير بحكم حقها التعاقدي في تعيين ٢ من أصل ٦ أعضاء في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها.

٢/٨ تحتفظ المجموعة بحصة تبلغ ٥١٪ في الدار بسيكس ذ.م.م، ومع ذلك تتطلب شروط اتفاقية المشروع المشترك موافقة بالإجماع من المساهمين على جميع أمور الاحتياطيات. خلال الفترة، تم تصفية الدار بسيكس ذ.م.م. تم تعديل صافي المتحصلات المستلمة من قبل الشركة بمبلغ ١٦,٤٤٤ ألف درهم مقابل القيمة المدرجة بمبلغ ١٦,٤٤٥ درهم في تاريخ الإستبعاد.

٣/٨ تم الإستحواذ على الحصة في هذه المنشآت خلال السنة كجزء من إندماج أعمال (إيضاح ١/٤٥).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٨ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة فيما يتعلق بالشركات الزميلة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
إجمالي الموجودات	**٩٣٨,٣٠١**	٢,٠١٩,٤٦٣
إجمالي المطلوبات	**(٥٦٩,٢٤٤)**	(١,٤٦٧,٩٤٨)
صافي الموجودات	**٣٦٩,٠٥٧**	٥٥١,٥١٥
حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة	**١٠٧,٧٠٤**	١٠٦,٧٥٢
إجمالي الإيرادات	**٥٩,٦٠٦**	٥٩,٠٠٧
إجمالي صافي الربح/ (الخسارة) للسنة	**٣,١٧٧**	(٤,٣١٥)

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة المتعلقة بالمشاريع المشتركة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
إجمالي الموجودات	**٦٠,٦٠٧**	١٠٠,٠٧١
إجمالي المطلوبات	**(٢٨٤,٦٣٣)**	(٢٧٣,٨٥٢)
صافي المطلوبات	**(٢٢٤,٠٢٦)**	(١٧٣,٧٨١)
حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة	**٦٥٥**	١٧,١٣٧
إجمالي الإيرادات	**١٦,٣٤٩**	١٣,٠٣٥
إجمالي الخسارة للسنة	**(١٨,٣٣٣)**	(١٨,٠١٧)
<u>الحصة في الخسائر:</u>		
الحصة غير المعترف بها من خسارة شركة زميلة للسنة	**(٧,٩٦٩)**	(١,٧٥٩)
الحصة المتراكمة في خسارة شركة زميلة	**(٣٩,٤٥٧)**	(٣١,٤٨٨)

لقد توقفت الشركة عن الاعتراف بحصة الخسائر من بعض الشركات الزميلة حيث أن الشركة ليس لديها أي التزام قانوني أو إستدلالي.

يتم المحاسبة عن جميع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة كما هو مبين في السياسات المحاسبية للمجموعة في إيضاح ٦/٣.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٨ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

الخسائر المعدلة مقابل الذمم المدينة

أخذت الشركة بالإعتبار أن مبلغ الذمم المدينة من أحد المشاريع المشتركة (رويال هاوس ذ.م.م.) هو جزء من حصة الشركة في المشروع المشترك، وبالتالي فإن الخسائر المعترف بها باستخدام طريقة حقوق الملكية التي تتجاوز استثمارات المجموعة في الأسهم العادية البالغة ٩,١٦٨ ألف درهم (٢٠٢٠: ٩,٢٧٥ ألف درهم) تم تسجيلها على ذمم المجموعة من المشروع المشترك.

أخرى

خلال سنة ٢٠١٨، قامت الشركة ببيع أحد استثماراتها في مشروع مشترك. وفقًا للاتفاقية، يحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي طارئ بناءً على أداء الشركة المستثمر فيها. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت القيمة العادلة للبدل الطارئ لا شيء حيث أن تدفق المنافع الاقتصادية غير مؤكد. إن إجمالي المبالغ المتعاقد عليها للبدل الطارئ هو ٨٢,٠٠٠ ألف درهم.

٩ إستثمارات في موجودات مالية

١/٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة	**٢٠,٠٠٠**	٣٧,٥٠٠
إستثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة	**٢**	١٦,٤٠٥
	٢٠,٠٠٢	٥٣,٩٠٥

فيما يلي الحركة خلال السنة:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	**٥٣,٩٠٥**	٥٥,٢٠٢
مكسب/ (خسارة) إعادة التقييم، صافي	**١١,٠٠٣**	(١,٢٩٧)
إستبعادات	**(٤٤,٩٠٦)**	–
في ٣١ ديسمبر	**٢٠,٠٠٢**	٥٣,٩٠٥

خلال السنة، بلغت إيرادات أنصبة الأرباح المستلمة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ٦٠٠ ألف درهم (٢٠٢٠: ١,٤٠٠ ألف درهم).

خلال السنة، قامت الشركة ببيع استثمارات بقيمة عادلة تبلغ ٤٤,٩٠٦ ألف درهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٩ إستثمارات في موجودات مالية (يتبع)

٢/٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة	**٢١,٦٥٧**	–

٣/٩ موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة	**٧٧,٤٧٥**	–

* يمثل هذا الاستثمار في سندات الخزانة المدرجة بالتكلفة المطفأة والتي تقارب القيمة العادلة. وقد تم الإعتراف بها كجزء من إندماج الأعمال خلال السنة (إيضاح ١/٤٥).

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الفائدة المتعلقة بالموجودات المالية في إيضاح ٣٨.

١٠ موجودات العقود ومطلوبات العقود

عندما تتجاوز تكاليف العقد المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى الأرباح المعترف بها مطروحًا منها الخسائر المعترف بها الفواتير المرحلية، يتم إظهار الفائض كموجودات عقود. بالنسبة للعقود التي تتجاوز فيها الفواتير المرحلية تكاليف العقد المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى الأرباح المعترف بها ناقصًا الخسائر المعترف بها، يتم إظهار الفائض كالتزامات عقود. يتم إدراج المبالغ المستلمة قبل تنفيذ الأعمال ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد ضمن المطلوبات "كدفعات مقدماً من العملاء". يتم إدراج المبالغ عن الأعمال المنجزة والتي لم يتم إصدار فواتير بها للعميل في بيان المركز المالي الموحد ضمن الموجودات كإجمالي مستحق من العملاء. عند إصدار الفواتير، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كموجودات عقود إلى ذمم مدينة تجارية.

١/١٠ موجودات العقود

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود بيع العقارات	**٢٦٤,٤٨٤**	١,٠١٧,٨٦٦
موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود إنشاء الموجودات	**٤١,٩٨٧**	–
	٣٠٦,٤٧١	١,٠١٧,٨٦٦

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير ناتجة من عقود بيع العقارات. إن هذه العقود لها التزامات أداء متبقية (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئيًا) بإجمالي مبلغ ٤,٠٧١,٣٤٠ ألف درهم (٢٠٢٠: ٣,٤٦٩,٠٠٠ ألف درهم) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص لالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى ٣ إلى ٥ سنوات. إن المبلغ القائم مضمون بالكامل مقابل وحدات الملكية ذات العلاقة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

١٠ موجودات العقود ومطلوبات العقود (يتبع)

٢/١٠ مطلوبات العقود

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود بيع العقارات	**(١,٧٩٦,٤٠٣)**	(٦٥,٧١٠)
مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود إنشاء الموجودات	**(٣٨,٧٤٨)**	(١٨٤,٧٨٧)
	(١,٨٣٥,١٥١)	(٢٥٠,٤٩٧)

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود الإنشاءات وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة. إن هذه العقود لها التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئيًا) بإجمالي مبلغ ٢,٧٨٢,٢٣٢ ألف درهم (٢٠٢٠: ٢,٠٨٠,١٥٩ ألف درهم) والتي من المتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص لالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى ٣ إلى ٥ سنوات.

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
الجزء غير المتداول		
ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١/١١)	**٢٧٥,٢٩٢**	–
مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (٥/١١)	**١٨١,٥٧٦**	١٧٦,٤٧٦
ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح ٣/١١)	**١٣٧,٦٦٣**	١٣٧,٢٢٦
موجودات الضريبة المؤجلة (إيضاح ٧/١١)	**٤٧,٣٦٨**	–
أخرى	**٥١,٣٠٤**	٨٣,٤٣٠
	٦٩٣,٢٠٣	٣٩٧,١٣٢
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٦/١١)	**(١٦٦,٣٦٤)**	(١٥٨,٨١١)
	٥٢٦,٨٣٩	٢٣٨,٣٢١

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
الجزء المتداول		
ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١/١١)	**٤,٢٠٨,١١١**	٣,٠٥٩,٣٨٥
سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً (إيضاح ٨/١١)	**١,٥٦٥,٤٧٥**	٥٩٠,٢٥١
تأمينات قابلة للإسترداد (٩/١١)	**٣٤٢,٢٦٦**	–
تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح ٢/١١)	**٣١٤,٧٠١**	٢٤٨,٨٣١
مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح ٥/١١)	**٢٦,٢٨٠**	٢٦,٢٧٢
فوائد مستحقة	**١٨,٤٦٨**	٢٠,٢٣٢
ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح ٤/١١)	**١٣,٣٢٤**	٩٧,٤٠٨
ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح ٣/١١)	**٧,٧٣٨**	٩,٠٩٩
ذمم مدينة متعلقة ببيع شركات تابعة وأعمال (إيضاحات ٥ و ٤٦)	**٨,٢١٧**	٩٩٩,٥٦٠
أخرى	**٧٢٧,٨٣٨**	٦٠٢,١٣٨
	٧,٢٣٢,٤١٨	٥,٦٥٣,١٧٦
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٦/١١)	**(١٧٤,٩٣٧)**	(٢٠٥,٥٦١)
	٧,٠٥٧,٤٨١	٥,٤٤٧,٦١٥

١/١١ ذمم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة التجارية غالباً المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات والإيرادات من عقود الإنشاء. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، كانت ٩٪ من الذمم المدينة التجارية (٢٠٢٠: ١٦٪ من الذمم المدينة التجارية) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء (٢٠٢٠: خمسة عملاء). تم تخفيف تركز مخاطر الائتمان في بعض الحالات حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون الدفعات جوهرية، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
الذمم المدينة التجارية	**٤,٤٨٣,٤٠٣**	٣,٠٥٩,٣٨٥
ناقصا: مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح ٦/١١)	**(١٥٨,٨٠٧)**	(١٨٩,٤٣٠)
	٤,٣٢٤,٥٩٦	٢,٨٦٩,٩٥٥

يتم تحميل فائدة بنسبة ١٢٪ سنوياً على المبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

١/١١ ذمم مدينة تجارية (يتبع)

أعمار الذمم المدينة

إن أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة هي كما يلي:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
غير مستحقة السداد	**٣,٤٩٩,٢٧٠**	١,٨٨٨,٠٥٤
مستحقة الدفع (حتى ١٨٠ يوماً)	**٢١٠,٠٥١**	٣٢٣,٤٨٠
مستحقة الدفع (أكثر من ١٨٠ يوماً)	**٦١٥,٢٧٥**	٦٥٨,٤٢١
	٤,٣٢٤,٥٩٦	٢,٨٦٩,٩٥٥

٢/١١ تكاليف قابلة للاسترداد

تمثل التكاليف القابلة للاسترداد تكاليف متكبدة نيابةً عن حكومة أبوظبي متعلقة بإنشاء البنية التحتية لعدة مشاريع وتطوير مشاريع عقارية.

٣/١١ ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

	الحد الأدنى للمدفوعات		القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات	
	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
مبالغ مدينة من تمويل مشاريع:				
خلال سنة واحدة	**١٨,٢٩٣**	١٨,٢٢٣	**٧,٧٣٨**	٩,٠٩٩
في السنة الثانية إلى الخامسة	**٥٩,٩٥١**	٥٩,٣٧٠	**٢١,٦٢٥**	٢٣,٢٨٧
بعد خمس سنوات	**٢٠٦,٠٧٧**	٢٢٤,٩٥٢	**١١٦,٠٣٨**	١١٣,٩٣٩
	٢٨٤,٣٢١	٣٠٢,٥٤٥	**١٤٥,٤٠١**	١٤٦,٣٢٥
ناقصاً: إيرادات تمويل غير مكتسبة	**(١٣٨,٩٢٠)**	(١٥٦,٢٢٠)	–	–
القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات المستحقة	**١٤٥,٤٠١**	١٤٦,٣٢٥	**١٤٥,٤٠١**	١٤٦,٣٢٥

٤/١١ ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

تمثل الذمم المدينة من حكومة أبوظبي المبالغ المستحقة مقابل البنية التحتية التي تم تسليمها وقطع الأراضي التي تم بيعها.

٥/١١ مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

	غير متداولة		متداولة	
	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
إجمالي الذمم المدينة	**١٨١,٥٧٦**	١٧٦,٤٧٦	**٢٦,٢٨٠**	٢٦,٢٧٣
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	**(١٦٦,٣٦٤)**	(١٥٨,٨١١)	**(١٦,١٣١)**	(١٦,١٣١)
	١٥,٢١٢	١٧,٦٦٥	**١٠,١٤٩**	١٠,١٤٢

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

٦/١١ مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

كانت الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة كما يلي:

الذمم المدينة التجارية

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**١٨٩,٤٣٠**	٢٥٧,٢٣٩
المحمل للسنة (إيضاح ٣٠)	**٢٤,٨٩٥**	٣٣,٦٤٠
شطب مخصص، صافي	**(٥٥,٥١٨)**	(١٠١,٤٤٩)
الرصيد في نهاية السنة (إيضاح ١/١١)	**١٥٨,٨٠٧**	١٨٩,٤٣٠

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**١٧٤,٩٤٢**	١٦٧,٣٨٨
المحمل للسنة	**٧,٥٥٣**	٧,٥٥٤
الرصيد في نهاية السنة (إيضاح ٥/١١)	**١٨٢,٤٩٥**	١٧٤,٩٤٢

تقوم المجموعة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة التجارية والأخرى باستخدام النهج المبسط. من أجل تحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تم تصنيف كافة المدينين إلى أربع فئات كما تم تحديد نسبة خسارة الائتمان المتوقعة لكل فئة باستخدام مصفوفة المخصص:

- الفئة الأولى – الشركات الحكومية (٠٪)؛
- الفئة الثانية – الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (١٪ إلى ٢٠٪)؛
- الفئة الثالثة – الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المرتفعة (٢٠٪ إلى ٦٠٪)؛ و
- الفئة الرابعة – المدينون في وضع التعثر (١٠٠٪).

تم تعديل هذه الفئات لعوامل خاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من التوجه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقارير المالية، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود، عند الحاجة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

٦/١١ مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (يتبع)

إذا كانت معدلات خسائر الائتمان المتوقعة في كل مرة أعلى أو أقل بنسبة ٥٪ كما في ٣١ ديسمبر، فإن مخصص الخسارة في الذمم المدينة التجارية سيكون أعلى أو أقل كما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
غير مستحقة السداد	**٨٢٨**	–
مستحقة السداد (حتى ١٨٠ يوماً)	**١,٤٦٤**	٧١٥
مستحقة السداد (أكثر من ١٨٠ يوماً)	**٥,٦٤٨**	٨,٧٥٧
	٧,٩٤٠	٩,٤٧٢

٧/١١ موجودات الضريبة المؤجلة

فيما يلي أهم المطلوبات الضريبية المؤجلة والموجودات المعترف بها من قبل المجموعة خلال السنة الحالية عند الاستحواذ على شركة تابعة في مصر (إيضاح ١/٤٥). يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة عندما يكون هناك حق واجب النفاذ قانونياً لمقاصة موجودات الضريبة الحالية مقابل الالتزامات الضريبية الحالية وعندما تتعلق بضرائب الدخل المفروضة من قبل نفس سلطة الضرائب وتنوي المجموعة تسوية الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية على الأساس الصافي.

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
موجودات الضريبة المؤجلة		
مخصصات	**٢٧,٨٩٥**	–
خسائر ضريبية مرحلة	**٢١,٣٥٥**	–
مطلوبات الضريبة المؤجلة		
تحويل العملات الأجنبية	**(١,٣٨٣)**	–
ممتلكات وآلات ومعدات	**(٢٥٤)**	–
أخرى	**(٢٤٥)**	–
	٤٧,٣٦٨	–

موجودات ضريبية مؤجلة غير معترف بها

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
فروق الخصم المؤقت	**٣١,٥٢٢**	–
خسائر ضريبية مرحلة	**٤,٥٠٨**	–
	٣٦,٠٣٠	–

لم يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة فيما يتعلق بالبنود المذكورة أعلاه نتيجة عدم اليقين المرتبط بالأرباح الخاضعة للضريبة لتعديل الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

٨/١١ سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً

يمثل هذا بشكل رئيسي السلف الممنوحة للمقاولين والموردين مقابل العمل في المستقبل، وتعود الزيادة بشكل رئيسي إلى الإستحواذ على الدار للمشاريع ذ.م.م. (إيضاح ٢/٤٥).

٩/١١ تأمينات قابلة للإسترداد

يمثل هذا بشكل رئيسي ودائع الصيانة المستلمة من العملاء.

١٢ أراضي محتفظ بها للبيع

تمثل الأراضي المحتفظ بها للبيع قطع أراضي مخصصة للبيع في سياق الأعمال الإعتيادية. إذا قررت الإدارة استخدام قطع الأرض هذه من أجل التطوير، يتم تحويل قطع الأرض هذه إما إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز أو إلى إستثمارات عقارية قيد التطوير عند إطلاق المشاريع المعنية. كانت الحركة على الأراضي المحتفظ بها للبيع خلال السنة كما يلي:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**٤,٧٨٨,٦٥٢**	٤,٧٩٦,٩٦٧
إضافات خلال السنة	**٣٥٢,٩٧٦**	٥١,٩٨١
تم الإعتراف بها في تكلفة العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)	**(٣,٧٤٣)**	(٩٧,٦١٦)
محولة من أعمال تطوير قيد الإنجاز خلال السنة (إيضاح ١٣)	–	٣٧,٣٢٠
الرصيد في نهاية السنة	**٥,١٣٧,٨٨٥**	٤,٧٨٨,٦٥٢

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق لأراضيها المحتفظ بها للبيع. تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقق إلى أكثر الأدلة الموثوقة المتوفرة في تاريخ التقرير، المبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الإعتيادية. إن هذه التقديرات تأخذ في الاعتبار أيضًا الغرض من الاحتفاظ بالمخزون. يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للأرض المحتفظ بها للبيع إلى تقييمات خارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم متنوعة (إيضاح ٤). إن قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

١٣ أعمال تطوير قيد الإنجاز

تمثل أعمال تطوير قيد الإنجاز تكاليف التطوير والبناء المتكبدة على العقارات التي يتم بناؤها من أجل البيع في سياق الأعمال الإعتيادية.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**٢,٧١٩,٧٧٠**	٢,٥٤٦,٩٧٢
تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة	**١,٩٠١,٤٢٠**	٢,٥٥٦,١٥٦
تم الإعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح ٤٥)	**٣,٢٢٢,١٢٩**	–
معترف بها في تكاليف العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)	**(١,٦٩٠,٣٥٩)**	(١,٦٠٠,٤٦٩)
شطب تكاليف مشروع (إيضاح ٣٠)*	**(٩٠,٨٥٢)**	(٢٧,٥٢٠)
تخفيض في القيمة (إيضاح ٣٠)**	–	(٧٤,٤٤١)
تحويلات من/ (إلى):		
قطع راضي محتفظ بها للبيع (إيضاح ١٢)	–	(٣٧,٣٢٠)
مخزون (إيضاح ١٤)	**(٧٢٥,٧٠٧)**	(٥٦٣,٥٥٥)
إستثمارات عقارية (إيضاح ٧)	**(٥٧٣,٦٦٢)**	(٨٠,٠٥٣)
ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)	**(٢٥٩,١٩٦)**	–
الرصيد في نهاية السنة	**٤,٥٠٣,٥٤٣**	٢,٧١٩,٧٧٠

تقع عقارات التطوير كما يلي:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	**١,٢٨١,٤١٤**	٢,٧١٩,٧٧٠
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	**٣,٢٢٢,١٢٩**	–
	٤,٥٠٣,٥٤٣	٢,٧١٩,٧٧٠

* يمثل هذا تكاليف المشروع المتعلقة بالمشاريع التي تكون إما تصميم / استخدامات غير قابلة للتنفيذ والتكاليف الأخرى المتعلقة بالمشاريع قيد التخطيط والتي تعتبر الإدارة أنه من غير الممكن الاستمرار فيها وبالتالي شطبها.

** كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لأعمال التطوير قيد الإنجاز واستنتجت إلى أن القيمة المدرجة أقل من صافي القيمة الممكن تحقيقها (٢٠٢٠: سجلت تخفيض في القيمة بمبلغ ٧٤,٤٤١ ألف درهم) فيما يتعلق بأحد مشاريع التطوير التنموية قيد الإنجاز. تستند تقديرات صافي القيم الممكن تحقيقها على الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ الذي من المتوقع أن تحققه المجموعة في سياق أعمالها العادية. تأخذ هذه التقديرات كذلك في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بالمخزون.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

١٤ المخزون

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
عقارات مكتملة	**٩٨٣,٩٦٤**	٨٤٨,٧١٦
مخزون تشغيلي آخر	**٤٥,٤٤٧**	٤٣,٥٧٢
	١,٠٢٩,٤١١	٨٩٢,٢٨٨

خلال السنة، تم تحويل عقارات مكتملة بقيمة إجمالية بلغت ٧٢٥,٧٠٧ ألف درهم (٢٠٢٠: ٥٦٣,٥٥٥ ألف درهم) إلى المخزون من أعمال التطوير قيد التنفيذ عند إكتمالها (إيضاح ١٣). خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ ٥٦٦,٣٧٤ ألف درهم كتكاليف مباشرة (٢٠٢٠: ٧٠٤,١٦٦ ألف درهم).

يقع المخزون كما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	**١,٠١٤,٠٥٠**	٨٩٢,٢٨٨
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	**١٥,٣٦١**	–
	١,٠٢٩,٤١١	٨٩٢,٢٨٨

خلال السنة تماشياً مع شروط اتفاقيات الشراء والبيع لمشاريع التطوير، قامت المجموعة بإعادة الإستحواذ على عقارات بقيمة عادلة بمبلغ ١٢٢,٦٩٧ ألف درهم (٢٠٢٠: ١٠٨,٤٠٥ ألف درهم) نتيجة عدم الأداء التعاقدي للأطراف المقابلة. تم تصنيف هذه العقارات كمخزون بناءً على طبيعتها.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزونها واستنتجت بأنه لا يتطلب إلى تعديل إضافي فيما يتعلق بتقديم القيمة المدرجة للمخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق.

١٥ النقد ومرادفات النقد

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك	**٦,٥٨٢,٣٤٩**	٣,٨١٩,٩٥٩
ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك	**٢,٢٧٤,٧٨٤**	١,٦٧٧,٨٥٩
نقد وأرصدة لدى البنوك	**٨,٨٥٧,١٣٣**	٥,٤٩٧,٨١٨
ودائع قصيرة الأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر	–	(٧٠١,٤١٤)
أرصدة مقيدة لدى البنوك	**(٣,٤٧٣,٢٧٨)**	(٢,٢٠٩,٩١٩)
النقد ومرادفات النقد	**٥,٣٨٣,٨٥٥**	٢,٥٨٦,٤٨٥

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

١٥ النقد ومرادفات النقد (يتبع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة ٤١٧,٣٧٣ ألف درهم (٢٠٢٠: ٥٧٠,٧٦٨ ألف درهم) ضمن الأرصدة لدى البنوك الخاصة بالمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى. تتضمن أرصدة النقد والبنوك المقيدة أرصدة بقيمة ١,٢٧٨,٠٧٤ ألف درهم (٢٠٢٠: ١,٣٥٠,٧٩١ ألف درهم) والتي تم إيداعها في حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة النقدية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية المحتفظ بها مقابل مشاريع حكومية وذمم توزيعات الأرباح الدائنة والتي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل خلال السنة ما بين ٠,١٢٪ و ١٪ (٢٠٢٠: ٠,٠٠٣٣٪ و ١,٤٣٪) سنوياً في دولة الإمارات العربية المتحدة وبين ٧٪ و ٩٪ (٢٠٢٠: لا شي) في مصر. تم إيداع كافة الودائع البنكية المتعلقة بالعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١٦ رأس المال

يتكون رأس المال من ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣ (٢٠٢٠: ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣) سهم عادي مصرح به صادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

١٧ الاحتياطيات

الاحتياطي النظامي
وفقا للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح الشركة إلى احتياطي نظامي غير قابل للتوزيع. قد يتم إيقاف إجراء هذه التحويلات عندما يبلغ الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المدفوع. باعتبار أن الاحتياطي قد بلغ ٥٠٪ من رأس المال المدفوع، قامت الشركة بإيقاف التحويلات.

احتياطي تحوط التدفقات النقدية
يمثل ذلك الجزء الفعال من حركات القيمة العادلة لعقود مقايضة أسعار الفائدة التي تم تحديدها من قبل المجموعة كأدوات تحوط لتحوطات التدفق النقدي.

احتياطي إعادة تقييم استثمار
يمثل احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات صافي المكاسب أو الخسائر التي لم يتم إصدارها والمعترف بها في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

احتياطي إعادة تقييم الموجودات
يمثل الفائض الناتج عن التقييم العادل لبعض الممتلكات والآلات والمعدات عند التحويل إلى الإستثمارات العقارية نتيجة التغيير في الاستخدام.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

١٨ صكوك غير قابلة للتحويل

إصدار صكوك في سنة ٢٠١٨:

في ١ أكتوبر ٢٠١٨، أصدرت الدار للصكوك المحدودة، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وشركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل ("صكوك رقم ١") بإجمالي قيمة تبلغ ١,٨٣٦,٧٥٠ ألف درهم (٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار). تحمل الصكوك رقم ١ معدل ربح بنسبة ٤,٧٥٠٪ سنويًا يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في سبتمبر ٢٠٢٥.

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
متحصلات من الإصدار	**١,٨٣٦,٧٥٠**	١,٨٣٦,٧٥٠
تكاليف الإصدار غير المطفأة	**(١٧,١٥٨)**	(٢١,٧٢٦)
الأرباح المستحقة	**٢٣,٠٢٣**	٢٢,٧٨١
القيمة المدرجة	**١,٨٤٢,٦١٥**	١,٨٣٧,٨٠٥
ناقصاً: الجزء المتداول	**(٢٣,٠٢٣)**	(٢٢,٧٨١)
الجزء غير المتداول	**١,٨١٩,٥٩٢**	١,٨١٥,٠٢٤

إصدار صكوك في سنة ٢٠١٩:

في ٢٢ أكتوبر ٢٠١٩، أصدرت الدار للصكوك المحدودة (رقم ٢)، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل ("صكوك رقم ٢") بإجمالي قيمة تبلغ ١,٨٣٦,٧٥٠ ألف درهم (٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار). تحمل الصكوك رقم ٢ معدل ربح بنسبة ٣,٨٧٥٪ سنويًا يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في أكتوبر ٢٠٢٩.

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
متحصلات من الإصدار	**١,٨٣٦,٧٥٠**	١,٨٣٦,٧٥٠
تكاليف الإصدار غير المطفأة	**(١٥,١٥٦)**	(١٧,٠٩٠)
الأرباح المستحقة	**١٣,٦٤٢**	١٣,٦٤٢
القيمة المدرجة	**١,٨٣٥,٢٣٦**	١,٨٣٣,٣٠٢
ناقصاً: الجزء المتداول	**(١٣,٦٤٢)**	(١٣,٦٤٢)
الجزء غير المتداول	**١,٨٢١,٥٩٤**	١,٨١٩,٦٦٠
إجمالي الجزء غير المتداول	**٣,٦٤١,١٨٦**	٣,٦٣٤,٦٨٤
إجمالي الجزء المتداول	**٣٦,٦٦٥**	٣٦,٤٢٣

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

١٩ قروض بنكية

	المبلغ القائم						
	متداول	غير متداول	الاجمالي	التأمين	معدل الفائدة	تاريخ الاستحقاق	الغرض
	آلاف درهم	آلاف درهم	آلاف درهم				
٣١ ديسمبر ٢٠٢١							
تسهيل إجارة	–	٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	مؤمن	ايبور ذات الصلة + ١,٠٪	مارس ٢٠٢٥	أهداف تجارية عامة
قرض لأجل ١	–	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	مؤمن	ايبور ذات الصلة + ١,٠٠٪	سبتمبر ٢٠٢٣	أهداف تجارية عامة
تسهيل إئتماني متجدد ١	–	٤٩٥,٠١٦	٤٩٥,٠١٦	غير مؤمن	ايبور ذات الصلة + ١,٠٠٪	مارس ٢٠٢٤	أهداف تجارية عامة
تسهيل إئتماني متجدد ٢	–	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	غير مؤمن	ايبور ذات الصلة + ١,٠٠٪	مارس ٢٠٢٥	أهداف تجارية عامة
تسهيل إئتماني متجدد ٣	–	٨٠٨,٧٥٨	٨٠٨,٧٥٨	غير مؤمن	ايبور ذات الصلة + ١,٠٠٪	مارس ٢٠٢٦	أهداف تجارية عامة
قرض لأجل ٢	–	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	مؤمن	ايبور ذات الصلة + ١,٠٪	أغسطس ٢٠٢٣	أهداف تجارية عامة
قرض لأجل ٣	–	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	مؤمن	ليبور دولار أمريكي ذو صلة+ ١,٣٠٪	أغسطس ٢٠٢٣	أهداف تجارية عامة
قرض لأجل ٤	–	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	مؤمن	ايبور ذات الصلة + ١,٠٪	سبتمبر ٢٠٢٣	أهداف تجارية عامة
قرض لأجل ٥	٥٧٥	–	٥٧٥	مؤمن	معدلات الودائع لأجل + ٢٪	أبريل ٢٠٢٢	أهداف تجارية عامة
قرض لأجل ٦	٢٥٦,٩١٦	–	٢٥٦,٩١٦	غير مؤمن	سي بي ئي كوريدور + ١,٥٠٪	ديسمبر ٢٠٢٢	تمويل المشروع
قرض لأجل ٧	٢٠,٣٣٧	٦١,٠١٤	٨١,٣٥١	مؤمن	سي بي ئي كوريدور + ٠,٧٠٪	ديسمبر ٢٠٢٤	تمويل المشروع
قرض لأجل ٨	٩,٢٠٥	٧٢,٦١٤	٨١,٨١٩	مؤمن	سي بي ئي كوريدور + ٠,٩٠٪	أكتوبر ٢٠٢٧	تمويل المشروع
قرض لأجل ٩	–	١٧٥,٧٥٦	١٧٥,٧٥٦	مؤمن	سي بي ئي كوريدور + ٠,٧٠٪	يونيو ٢٠٢٧	تمويل المشروع
تكاليف اقتراض غير مطفأة	–	(٢٤,٤٠٣)	(٢٤,٤٠٣)				
فوائد وأرباح مستحقة	٣,٢٥١	–	٣,٢٥١				
	٢٩٠,٢٨٤	٤,٤٠٨,٧٥٥	٤,٦٩٩,٠٣٩				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠							
تسهيل إجارة	–	٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	مؤمن	ايبور ذات الصلة + ١,٠٠٪	مارس ٢٠٢٥	أهداف تجارية عامة
قرض لأجل	–	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	مؤمن	ايبور ذات الصلة + ١,٠٠٪	سبتمبر ٢٠٢٣	أهداف تجارية عامة
تسهيل إئتماني متجدد	٦٢,٥٠٠	٩٥٢,٠٠٠	١,٠١٤,٥٠٠	غير مؤمن	ايبور ذات الصلة + ١,٠٠٪	ديسمبر ٢٠٢٢	أهداف تجارية عامة
قرض لأجل	٥٠٠,٠٠٠	–	٥٠٠,٠٠٠	مؤمن	ليبور دولار أمريكي ذو صلة+ ١,٢٥٪	أغسطس ٢٠٢١	أهداف تجارية عامة
قرض لأجل	–	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	مؤمن	ايبور ذات الصلة + ١,٠٠٪	أغسطس ٢٠٢٣	أهداف تجارية عامة
قرض لأجل	–	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	مؤمن	ليبور دولار أمريكي ذات صلة + ١,٣٠٪	أغسطس ٢٠٢٣	أهداف تجارية عامة
قرض لأجل	–	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	مؤمن	ايبور ذات الصلة + ١,٠٠٪	سبتمبر ٢٠٢٣	أهداف تجارية عامة
قرض متجدد		٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	مؤمن	ايبور ذات الصلة + ١,٠٠٪	مارس ٢٠٢٥	
تكاليف اقتراض غير مطفأة	–	(٧,٦٠٨)	(٧,٦٠٨)				
فوائد وأرباح مستحقة	٧,١٦٢	–	٧,١٦٢				
	٥٦٩,٦٦٢	٣,٧٦٤,٣٩٢	٤,٣٣٤,٠٥٤				

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

١٩ قروض بنكية (يتبع)

خلال السنة، قامت المجموعة بإلغاء التسهيل الائتماني المتجدد الموقع في مايو ٢٠١٨ والمستحق بمبلغ ٤,٧٩ مليار درهم ودخلت في أربعة تسهيلات ائتمانية متجددة جديدة بإجمالي قيمة ٥ مليار درهم لأغراض الشركة العامة مع مؤسستين ماليتين. اثنان من التسهيلات مع بنك واحد يبلغ مجموعهما ٣ مليار درهم غير مضمونة، وتحمل معدل فائدة بنسبة ١٪ بالإضافة إلى إيبور ذات الصلة للقروض المستحقة القائمة حتى ٦٦٪ من إجمالي الالتزامات. يتم تطبيق معدل فائدة يبلغ ١,٣٠٪ بالإضافة إلى إيبور ذات الصلة على كلا القرضين بمجرد أن يتجاوز إجمالي المبالغ القائمة ٦٦٪ من إجمالي الالتزامات. يتم تسديد هذين التسهيلين المتجددين على ثلاث وخمس سنوات على التوالي من تواريخ الاتفاقية مع خيار تمديد كل منهما لمدة أقصاها سنتين إضافيتين. إن التسهيلات الائتمانية المتجددة الأخرى التي يبلغ مجموعها ٢ مليار درهم مع مؤسسة مالية أخرى تحمل معدل فائدة بسعر إيبور ذي الصلة بالإضافة إلى هامش بحد أدنى ١,١٠٪ على أساس قيمة الأصول المتعهد بها المقدمة كضمان. إن كل من هذه التسهيلات المتجددة تستحق السداد في خمس سنوات من تاريخ الاتفاقية مع خيار لتمديد كل منهما لمدة أقصاها سنتين إضافيتين.

خلال السنة، قامت المجموعة كذلك بإلغاء اتفاقية التسهيلات الائتمانية بمبلغ ٢٤٠ مليون درهم التي تم توقيعها سابقًا مع أحد البنوك المحلية بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٤ ولها تاريخ استحقاق في ٣١ مارس ٢٠٢٣. في وقت الإلغاء، بقي التسهيل غير مسحوب بالكامل.

في يونيو ٢٠٢١، وقعت الشركة قرض لأجل لمدة ٥ سنوات مرتبط بالاستدامة بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠ ألف درهم مع الذراع المحلي لبنك دولي، مما جعل الشركة أول كيان عقاري في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا يدخل في هذا النوع من التمويل. يتماشى القرض مع التزامات الاستدامة الخاصة بالشركة من خلال ربط هامش الفائدة المستحق بتحقيق عدد من أهداف الاستدامة المتعلقة بكثافة المياه وإعادة تدوير النفايات ورفاهية العمال. تم تسعير القرض بنسبة ١,٣٠٪ على ايبور ذات الصلة ومن المقرر مراجعة هذا الهامش في يوليو ٢٠٢٢ استنادًا إلى أهداف مؤشرات الأداء الرئيسية للاستدامة التي تم تحقيقها في السنة المالية ذات الصلة. إن القرض لمدة ٥ سنوات ويستحق سداده في يونيو ٢٠٢٦.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، كان لدى المجموعة تسهيلات ائتمانية متجددة بقيمة ٣,٦٩٦,٢٢٦ ألف درهم غير مسحوبة على شكل اتفاقيات ثنائية مع مؤسستين ماليتين تستحق السداد بمبلغ ١,٠٠٤,٩٨٤ ألف درهم في مارس ٢٠٢٤ ومبلغ ٢,٦٩١,٢٤٢ ألف درهم في مارس ٢٠٢٦.

يتم ضمان بعض القروض البنكية (قروض لأجل من ١ إلى ٤) من خلال رهن على قطع أراضي مدرجة في أرض محتفظ بها للبيع بمبلغ ١,٠٩٧,٢٠٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١,٠٢١,٧٣٧ ألف درهم)، موجودات تشغيلية ضمن إستثمارات عقارية بمبلغ ٤,٩٥٠,٩٠٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢,٧٣٦,٧١٢ ألف درهم) وضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات مبلغ ٤٠,٤٩٥ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤٨٣,٠٨٠ ألف درهم) وتحمل تعهد مقابل صافي حقوق الملكية.

القروض لأجل من ٥ إلى ٩ مضمونة مقابل ما يلي:

- التعهد بإيداع جميع عائدات مبيعات الوحدات في الحسابات المخصصة لدى المقرضين؛
- التنازل عن حق من الدرجة الأولى على حساب المشاريع لصالح المقرضين؛ و
- رهن الأصول / الوحدات والمباني المؤجرة ورهن الوحدات غير المباعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٢٠ محتجزات دائنة

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
محتجزات دائنة مستحقة السداد خلال ١٢ شهر	**٨١٢,٩١٩**	٦٠٩,٣٠٩
محتجزات دائنة مستحقة السداد بعد ١٢ شهر	**٥٣٣,٨٣٥**	٢٧٠,٢٥٢
	١,٣٤٦,٧٥٤	٨٧٩,٥٦١

يمثل هذا المبالغ المحتجزة من قبل المجموعة من مقاولين من طرف آخر لمشاريع البناء.

٢١ إلتزامات عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار للأراضي التي تم عليها إنشاء بعض مباني المجموعة والإستثمارات العقارية. لمزيد من المعلومات راجع إيضاحات ٥ و ٧. إن التزامات المجموعة بموجب عقود الإيجار مضمونة بملكية المؤجر لقطعة الأرض المؤجرة. بشكل عام، تتضمن عقود إيجار المجموعة أيضًا قيودًا على التنازل عن الأصول المؤجرة وتأجيرها من الباطن.

فيما يلي القيمة المدرجة وتحليل الإستحقاق لإلتزامات عقود الإيجار كما في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
تحليل الإستحقاق:		
السنة الأولى	**٥١,١٢٤**	٤٢,٩٤٧
السنة الثانية	**٤٢,٠٥١**	٣٦,٨٢٨
السنة الثالثة	**٤٠,٦٥٥**	٣٨,١٦٩
السنة الرابعة	**٤١,١٨١**	٣٨,٥١٤
السنة الخامسة	**٣٧,٥٢٣**	٣٨,٥٥٣
ما بعد ذلك	**٢٩٣,٣٣٩**	٣٣١,٦٨٢
الرصيد في نهاية السنة	**٥٠٥,٨٧٣**	٥٢٦,٦٩٣
ناقصاً: الفائدة غير المحققة	**(١٧٢,٦١٣)**	(١٨٦,٩٩٥)
	٣٣٣,٢٦٠	٣٣٩,٦٩٨
تم تحليلها:		
كغير متداولة	**٢٩٥,٥١٧**	٣٠٤,٦١١
متداولة	**٣٧,٧٤٣**	٣٥,٠٨٧

لا تواجه المجموعة مخاطر السيولة فيما يتعلق بالتزامات عقود الإيجار. تتم مراقبة مطلوبات الإيجار ضمن وظيفة الخزانة بالمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٢١ إلتزامات عقود الإيجار (يتبع)

فيما يلي المبالغ المعترف بها في الربح أو الخسارة:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
استهلاك مصاريف الفوائد لحق إستخدام الموجودات	**٤,٥٧٤**	٣,٨٤٨
فك مصاريف الفوائد على التزامات عقود الإيجار خلال السنة (إيضاح ٣٢)	**١٤,٠٦٠**	١٥,١٨٦

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الخارجة للمجموعة من عقود الإيجار ٣٧,٥٥٥ ألف درهم في سنة ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٤٢,٩٨٨ ألف درهم). لم يكن لدى المجموعة إضافات نقدية هامة على حق استخدام الموجودات وإلتزامات عقود الإيجار خلال سنة ٢٠٢١ و ٢٠٢٠.

٢٢ مزايا للموظفين

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	**١٧٧,١٢٥**	١٥٥,٦١٨
خطة حوافز طويلة الأجل	**٤٦,٢٢٠**	٢٧,٠٤٧
الرصيد في نهاية السنة	**٢٢٣,٣٤٥**	١٨٢,٦٦٥

مكافآت نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**١٥٥,٦١٨**	١٥٥,٠٩٤
المحمل للسنة	**٤١,٩٥٤**	٣٨,٨١٤
تم الإستحواذ عليها عند إندماج الأعمال (إيضاح ٤٥)	**١٠,٧٣٣**	١٩٨
تم إلغاء الإعتراف بها عند إندماج الأعمال	**–**	(٣٨٤)
المدفوع خلال السنة	**(٣١,١٨٠)**	(٣٨,١٠٤)
الرصيد في نهاية السنة	**١٧٧,١٢٥**	١٥٥,٦١٨

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٢٢ مزايا للموظفين (يتبع)

خطة الحوافز طويلة الأجل

وافق مجلس إدارة المجموعة على خطة الحوافز طويلة الأجل لبعض موظفي الشركة. وقد صممت خطة الحوافز طويلة الأجل لتوفير حوافز طويلة الأجل لفريق معين من الإدارة العليا لتحقيق عوائد طويلة الأجل للمساهمين. بموجب خطة الحوافز طويلة الأجل، يساهم الموظف المؤهل بنسبة ٣٠٪ من مكافأة الأداء الخاصة به في صندوق الحوافز طويلة الأجل وتساهم الشركة بنفس النسبة (٣٠٪) كمساهمة إضافية. يتم استثمار مساهمة كل من الموظفين والشركة في وحدات الأسهم المقيدة. سيتم منح المشاركين وعد بتسديد نقدي على أساس العائد الإجمالي لأسهم الشركة إذا تم استيفاء متطلبات الإكتساب في نهاية فترة الإحتفاظ البالغة ٣ سنوات. سيتم الإنتهاء من الأسهم المكتسبة بمعدل ٣ سنوات. ويتم دفع مبلغ نقدي يمثل الجزء الذي تم تخصيصه عند إتمام شرط الخدمة. بلغت مصاريف السنة فيما يتعلق بخطة الحوافز طويلة الأجل ٢٦,٠٤٣ ألف درهم (٢٠٢٠: ١٦,٢٦٧ ألف درهم)، بلغت قيمة الدفعة خلال السنة ٦,٨٧٠ ألف درهم (٢٠٢٠: ١,٥٩٠ ألف درهم) بينما بلغت الالتزامات المتعلقة بخطة الحوافز طويلة الأجل ٤٦,٢٢٠ ألف درهم (٢٠٢٠: ٢٧,٠٤٧ ألف درهم). يتم قياس وحدات الأسهم المقيدة في تاريخ كل تقرير بالقيمة العادلة باستخدام نموذج تسعير الخيار، مع الأخذ في الاعتبار الشروط والأحكام التي تم بموجبها منح الأدوات والاحتمال الحالي لاستمرار التوظيف للموظفين المؤهلين.

خلال السنة، أبرمت الشركة كذلك اتفاقية إختيارية لإدارة محفظة الاستثمار ("DIPMA") مع أحد البنوك المحلية حيث قامت الشركة بتعيين بنك محلي لإدارة تمويل التوزيعات التي ستقوم بها الشركة للمستفيدين بموجب خطط الحوافز طويلة الأجل. يتم تسجيل المبلغ الممول بما يتماشى مع الاتفاقية الإختيارية لإدارة محفظة الاستثمار ضمن الذمم المدينة التجارية والموجودات الأخرى (إيضاح ١١). تبقى الشركة هي الملتزم الرئيسي للمستفيدين بما يتماشى مع استحقاقاتهم بموجب اتفاقيات الموظفين.

٢٣ أدوات مالية مشتقة

في السنوات السابقة، أبرمت المجموعة عقود مقايضات أسعار فائدة عائمة إلى ثابتة للتحوط جزئياً من مخاطر أسعار الفائدة فيما يتعلق باقتراضات أسعار الفائدة العائمة. خلال السنة، أبرمت المجموعة كذلك عقود مقايضة أسعار فائدة آجلة لإدارة مخاطر أسعار الفائدة المحتملة لمعاملة أسواق رأس المال للديون المتوقعة.

بموجب عقود مقايضة سعر الفائدة، توافق المجموعة على استبدال الفرق بين مبالغ الفائدة الثابتة ومعدلات الفائدة العائمة المحتسبة على المبالغ الأساسية الإسمية المتفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من التخفيف من مخاطر تغيير أسعار الفائدة على القيمة العادلة للديون الثابتة ذات الأسعار الثابتة المحتفظ بها وتعرضات التدفقات النقدية للديون المتغيرة الصادرة. بموجب عقود مقايضة أسعار الفائدة المبدئية الآجلة، تقوم المجموعة بتحديد معدل الفائدة لإصدار سوق رأس المال للديون (التي تم تقييمها على أنها معاملة متوقعة محتملة للغاية)، والتي سيتم إصدارها في تاريخ محدد في المستقبل. إن عقود مقايضة أسعار الفائدة هذه تمكن المجموعة من التخفيف من مخاطر تغير أسعار الفائدة بين تاريخ إصدار عقد المقايضة الآجل وتاريخ إصدار الدين.

تستند القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة في تاريخ التقرير إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام منحنيات العائد المطبقة والمستمدة من أسعار الفائدة التي يمكن ملاحظتها. يبلغ تعرض المجموعة لمخاطر سعر الفائدة على الليبور بالدولار الأمريكي ٣٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,١٠١,٧٥٠ ألف درهم) (٢٠٢٠: ٥٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١٨٣,٦٧٥ ألف درهم)) من القروض أو إصدارات أسواق رأس المال للقروض بسعر ثابت مقابل تسديد البنك لمدة ٣ أشهر ليبور بالدولار الأمريكي. فيما يلي القيم العادلة لمقايضات أسعار الفائدة:

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٢٣ أدوات مالية مشتقة (يتبع)

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	**التسلسل الهرمي للقيمة العادلة**	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	**التسلسل الهرمي للقيمة العادلة**
موجودات مالية مشتقة – مقايضات سعر الفائدة	**٢٠,٢٩٩**	**المستوى ٢**	–	المستوى ٢
مطلوبات مالية مشتقة – مقايضات سعر الفائدة	**٦,٦٤٨**	**المستوى ٢**	١٥,٣٣٠	المستوى ٢

نظرًا لأن الشروط الهامة لعقود مقايضة أسعار الفائدة والبنود المتحوط لها المقابلة هي نفسها، تقوم المجموعة بإجراء تقييم نوعي للفعالية، بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ *الأدوات المالية*، ومن المتوقع أن قيمة عقود مقايضة سعر الفائدة وقيمة البنود التي تم التحوط بها فإن التغيير سوف يتم بشكل منهجي في الاتجاه المعاكس استجابة لحركات أسعار الفائدة ذات العلاقة. إن المصدر الرئيسي لعدم فعالية التحوط في علاقات التحوط هذه هو تأثير الطرف المقابل ومخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة على القيمة العادلة لعقود تبادل أسعار الفائدة، والتي لا تنعكس في القيمة العادلة للبند المحوط والذي يعود إلى التغيير في اسعار الفائدة. لم تنشأ أي مصادر أخرى لعدم الفعالية من علاقات التحوط هذه. راجع إيضاح ١/٢ للإفصاحات المتعلقة بتعديلات معيار أسعار الفائدة الأخيرة.

تم تصنيف جميع عقود مقايضة أسعار الفائدة التي تتبادل معدلات الفائدة المتغيرة مقابل مبالغ معدل الفائدة الثابتة كتحوطات للتدفقات النقدية لتقليل مخاطر التدفقات النقدية للمجموعة الناتجة عن معدلات الفائدة المتغيرة على القروض أو المعاملات المتوقعة المحتملة للغاية.

يلخص الجدول التالي تفاصيل المعلومات المختلفة المتعلقة بعقود تبادل أسعار الفائدة القائمة في تاريخ التقرير:

	متوسط سعر الفائدة الثابت المتعاقد عليه		**القيمة الإسمية**		**القيمة المدرجة للأصل/ (الالتزام) المالي المشتق**	
تاريخ الإستحقاق	٢٠٢١	٢٠٢٠	**٢٠٢١ ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم	**٢٠٢١ ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
خلال سنة	–	٦,٠٧٪	–	٤٣,٧٦٤	–	(١,٦٥٥)
من سنة إلى ٢ سنة	**٢,٧٣٪**	–	**١٨٣,٦٢٤**	–	(٦,٦٤٨)	–
من ٢ إلى ٥ سنوات	–	٢,٧٣٪	–	١٨٣,٦٧٥	–	(١٣,٦٧٥)
أكثر من ٥ سنوات	**١,٣١٪**	–	**٤٥٩,٠٦٣**	–	١٢,٨٠٩	–
أكثر من ٥ سنوات	**١,٤٤٪**	–	**٤٥٩,٠٦٣**	–	٧,٤٩٠	–
المجموع			**١,١٠١,٧٥٠**	٢٢٧,٤٣٩	١٣,٦٥١	(١٥,٣٣٠)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٢٣ أدوات مالية مشتقة (يتبع)

فيما يلي حركة احتياطي التحوط في التدفقات النقدية:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**(٣١,٠٥٤)**	(٣٣,٤٨٢)
مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة المصنفة ضمن تحوطات التدفق النقدي	**٢٧,٣٢٦**	(٤,٥٧٠)
المكاسب الناتجة من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة (إيضاح ٣٢)	**٣,٣٠٦**	٦,٩٩٨
الرصيد في نهاية السنة	**(٤٢٢)**	(٣١,٠٥٤)

٢٤ دفعات مقدمة من عملاء

تمثل دفعات مقدمة من عملاء بشكل أساسي الأقساط وودائع التأمين المستلمة من العملاء.

٢٥ ذمم دائنة تجارية وأخرى

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
الجزء المتداول		
ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح ١/٢٥)	**١,١٧٣,٣٧٧**	–
دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي	**٢٩٩,٠٢٠**	–
	١,٤٧٢,٣٩٧	–
ذمم تجارية دائنة	**٩٩٧,٤٨٨**	٣٨٧,٩١٧
تكاليف مقاولين مستحقة	**٤,٠١٢,٨٢٥**	٢,٧٩٦,٩٤٥
مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي	**٩٥٧,٢١٠**	٦٧,٠٢٨
إيرادات مؤجلة	**٢٥٣,٢٧٣**	٢٧٥,٣٩٢
ضريبة دخل دائنة	**٢١٥,٩٠٠**	–
مخصصات (إيضاح ٢/٢٥)	**١٢٩,٤٧٦**	–
دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح ٣٦)	**١١٢,٨٤٨**	١٧٨,٠٢٥
توزيعات أرباح دائنة	**٨٨,٢٤٢**	٨٩,٠٥٩
ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح ١/٢٥)	**٤٥,٨٨٣**	–
مخصص عقود مثقلة بالالتزامات	**٦,٠٠٣**	١٦,٤٣٠
دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي	**٣,٨٦٤**	–
مطلوبات أخرى (إيضاح ٣/٢٥)	**٧٢٦,١٤٠**	٦٧٢,٠٨٦
	٧,٥٤٩,١٥٢	٤,٤٨٢,٨٨٢

لدى المجموعة سياسات لإدارة المخاطر المالية لضمان سداد كافة الذمم الدائنة وفقاً للشروط الائتمانية المتفق عليها مسبقاً.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٢٥ ذمم دائنة تجارية وأخرى (يتبع)

١/٢٥ ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض

	قعة أرض ١ ألف درهم	قعة أرض ١ ألف درهم
إجمالي القيمة الاسمية للشيكات الصادرة للهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة (الهيئة)	٣٥٥,١٨٤	٢,٥٦٨,٠٨٦
الفائدة غير المطفأة	(٨٥,٨٨١)	(١,٦١٨,١٢٩)
	٢٦٩,٣٠٣	**٩٤٩,٩٥٧**
ناقص: الجزء المتداول	**(٢٤,٢٧٩)**	**(٢١,٦٠٤)**
الجزء غير المتداول	**٢٤٥,٠٢٤**	**٩٢٨,٣٥٣**

قطعة أرض ١
في ١ سبتمبر ٢٠٢١، وافقت الهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة على الطلب المقدم من إحدى الشركات التابعة غير المباشرة لشراء قطعة أرض بمساحة ١٢٣,٣٨ فدان بقيمة إجمالية ٢٨٨,٩٨٨ ألف درهم. يتم تسديد السعر المتبقي للأرض وأي فوائد مرتبطة به على شكل ١٢ قسط نصف سنوي على مدى ٦ سنوات تبدأ من ٨ مارس ٢٠٢٢ وتنتهي في ٨ سبتمبر ٢٠٢٧.

قطعة أرض ٢
في ٢١ مارس ٢٠١٩، تم توقيع اتفاقية تطوير مشتركة بين إحدى الشركات التابعة والهيئة لإنشاء مشروع حضري متكامل بمساحة ٥٠٠ فدان ("قطعة الأرض السابقة"). خلال السنة، بناءً على اقتراح من الهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة لتعديل هذا الموقع، وافق مجلس إدارة الهيئة على استبدال قطعة الأرض السابقة بقطعة أرض جديدة بمساحة ٤٦٤,٨١ فدان ("الأرض الجديدة"). في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢١، تم تسليم قطعة الأرض الجديدة إلى الشركة التابعة وتم الاعتراف بها وفقًا للتعديل على قطعة الأرض الأصلية لسند تسليم الأرض. استندت قطعة الأرض الجديدة التي قدمتها الهيئة إلى الشركة التابعة مقابل قطعة الأرض السابقة إلى نفس الشروط والأحكام التي تم إرفاقها بقطعة الأرض السابقة باستثناء خطة السداد المعدلة وأي مدفوعات مقدمة مقابل قطعة الأرض السابقة التي تم الاتفاق على تعديلها مقابل الالتزامات لقطعة الأرض الجديدة. تفتقر معاملة التبادل إلى الجوهر التجاري، لذلك تم الاعتراف بها وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ *ممتلكات وآلات ومعدات* كتبادل الأصول غير النقدية. لم يكن هناك ربح أو خسارة على تبادل الأرض.

٢/٢٥ مخصصات متعلقة بعقود البناء

فيما يلي توزيع المخصصات المتعلقة بعقود البناء:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
مخصص لإنجاز الأعمال	**١٢٣,٥٨٨**	–
مخصص للمطالبات المتوقعة	**٥,٨٨٨**	–
	١٢٩,٤٧٦	–

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٢٥ ذمم دائنة تجارية وأخرى (يتبع)

٢/٢٥ مخصصات متعلقة بعقود البناء (يتبع)

تتعلق مخصصات إنجاز الأعمال بالتكاليف المقدرة المتوقع تكبدها على الوحدات التي يتم تسليمها في السنة القادمة لاستكمال تنفيذ المراحل النهائية من المشاريع.

يتم تكوين مخصص للمطالبات المتوقعة للمطالبات القائمة المتعلقة بمعاملات المجموعة مع الجهات الأخرى. تقوم الإدارة بمراجعة الأحكام سنويًا وإجراء أي تعديلات إذا لزم الأمر وفقًا لأحدث الاتفاقيات والمفاوضات مع تلك الجهات.

٣/٢٥ تتضمن المطلوبات الأخرى صافي البدل الطارئ المستحق الدفع بمبلغ ٥٦,٢٥٨ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٥١,٣٦٦ ألف درهم). يجب ألا يتجاوز المبلغ الإجمالي للبدل الطارئ ٧٥,٠٠٠ ألف درهم. تم تقدير القيمة العادلة للبدل الطارئ بمبلغ ٥٦,٢٥٨ ألف درهم. لم يكن هناك أي تغيير في القيمة العادلة للبدل الطارئ المستحق الدفع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ حيث لم تكن هناك تغييرات هامة في نطاق النتائج أو الافتراضات المستخدمة لتطوير التقدير. تم تقدير القيمة العادلة للبدل الطارئ من خلال تطبيق نهج الدخل. يعتمد قياس القيمة العادلة على المدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها في السوق، وبالتالي فهو ضمن قياس المستوى ٣ في التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة ٩,٧٪ وتدفق خارج محتمل بمبلغ ٦٠,٩٩٠ ألف درهم.

٢٦ إيرادات ودخل الإيجار

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
إيرادات		
تطوير عقارات	**٣,٦٤٥,٢٥٥**	٣,٧٠٠,٣٩٨
إدارة التطوير	**١,٣٨٧,٧٤٥**	١,٢٦١,٧٧١
الرسوم والدخل المتعلقة بالمدارس	**٥٣١,٨٠٤**	٤٧٧,٩٥٩
إدارة العقارات والمرافق	**٤٨٧,٧١١**	٣٨٤,٨٧٦
الضيافة والترفيه	**٤٣٣,١٨٩**	٤١٨,٤٤٥
عقود الإنشاءات	**٤١٧,٧٧٣**	٤٢٢,٣٣٤
أصول التبريد	–	٨٧,٤٤٧
إيرادات إيجار		
إيرادات إيجار على الإستثمارات العقارية	**١,٦٧٢,٤٧٣**	١,٦٣٩,٢٤٨
	٨,٥٧٥,٩٥٠	٨,٣٩٢,٤٧٨

تتضمن إيرادات الإيجارات من الإستثمارات العقارية إيرادات إيجار محتملة بمبلغ ٣٧,١٧٥ ألف درهم (٢٠٢٠: ٢٦,٠٠٥ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٢٧ تكاليف مباشرة

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
تطوير عقارات	**٢,٢٧٩,٧٢١**	٢,٥٠٩,٠٠٢
إدارة التطوير	**٩٣٣,٧٠٦**	١,٠٤٧,٥٠٥
إدارة العقارات والمرافق	**٤٠٦,٣٤٢**	٣٣٤,٩٥٦
تكاليف مباشرة على الإستثمارات العقارية	**٣٤٨,٨٦٨**	٣٢٩,٠٢٩
الضيافة والترفيه	**٣٤٩,٢٥٢**	٣٨٢,٥٦٣
عقود الإنشاءات	**٣٣٨,٠٢٣**	٤١٠,٧٥٧
تكاليف مباشرة متعلقة بالمدارس	**٣١٩,٩٩٤**	٣٥٥,٤٩٦
أصول التبريد	–	٤٠,١٣٨
	٤,٩٧٥,٩٠٦	٥,٤٠٩,٤٤٦

٢٨ مصاريف بيع وتسويق

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
تسويق مشاريع	**١٢٨,٢٢٦**	٩٢,٦٦٥
إعلانات وفعاليات تجارية	**٤٧,٨٥٣**	٣٠,٨٣٩
معارض ورعايات	**٦,٥١٣**	١,٩٤٥
	١٨٢,٥٩٢	١٢٥,٤٤٩

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٢٩ تكاليف موظفين

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
رواتب ومكافآت ومزايا أخرى	**١,١٨١,٩٨٤**	١,٠٢٦,٥٥٠
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ٢٢)	**٤١,٩٥٤**	٣٨,٨١٤
تدريب وتطوير الموظفين	**٨٣,٩٠٧**	١,٨٢٣
	١,٣٠٧,٨٤٥	١,٠٦٧,١٨٧
تكاليف موظفين مخصصة إلى:		
تكاليف مباشرة	**٨٥٠,٩٣١**	٧٨٧,٣٤١
مصاريف عمومية وإدارية	**٤٥١,٥٢٩**	٢٥٣,٨٥٣
مشاريع قيد التطوير	**٥,٣٨٥**	٢٥,٩٩٣
	١,٣٠٧,٨٤٥	١,٠٦٧,١٨٧

٣٠ مخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
شطب ذمم مدينة	**٦٤,٣٩٢**	٣٧,٦٤٢
انخفاض قيمة على ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)	**٢٩,٠٦٠**	١,٣٩٦
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، صافي (إيضاح ٦/١١)	**٢٤,٨٩٥**	٣٣,٦٤٠
(المحرر)/ المخصص لعقود مثقلة بالالتزامات	**(١,٦٦٤)**	٨,٢٥٨
إنخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٣)	**٩٠,٨٥٢**	١٠١,٩٦١
مخصص إنخفاض القيمة لإستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	–	٧٠,٩٩١
أخرى	**٣٩,٥١٦**	٤١,٩١٤
	٢٤٧,٠٥١	٢٩٥,٨٠٢

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣١ إيرادات تمويل

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
الفائدة/ الأرباح المستحقة على:		
ودائع إسلامية	**١٣,٩٩٢**	١٩,٩١٥
ودائع بنكية ثابتة	**٩٤٣**	٤,٧٢٢
حسابات جارية وتحت الطلب	**٦,٥٨٤**	١٣,٣٧٦
إجمالي الفائدة/ الأرباح المكتسبة	**٢١,٥١٩**	٣٨,٠١٣
إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة من تمويل مشاريع	**٩,٥٢٩**	١٢,١١٥
إيرادات تمويل أخرى	**١٧,٣٩٦**	١٧,١١٢
	٤٨,٤٤٤	٦٧,٢٤٠

فيما يلي تحليل إيرادات التمويل المكتسبة من الموجودات المالية وفقاً لتصنيف الموجودات:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة		
قروض وذمم مدينة	**٢٦,٩٢٥**	٢٩,٢٢٧
أرصدة لدى البنوك وودائع	**٢١,٥١٩**	٣٨,٠١٣
	٤٨,٤٤٤	٦٧,٢٤٠

٣٢ تكاليف تمويل

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
تكاليف تمويل على قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل	**٢٤٣,٠٩٦**	٢٨٤,٠٣٩
فك تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح ٢١)	**١٤,٠٦٠**	١٥,١٨٦
أخرى	**٥,٠٩٦**	٤,٤٧٤
	٢٦٢,٢٥٢	٣٠٣,٦٩٩
الخسائر المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عند الإستحقاق	**٣,٣٠٦**	٦,٩٩٨
	٢٦٥,٥٥٨	٣١٠,٦٩٧

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣٣ إيرادات أخرى

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
إيرادات منحة حكومية مدرجة عند تسليم موجودات البنية التحتية (إيضاح ٣٦)	**١٠,٩١٣**	٢,٤١٢
تحرير مطلوبات، مستحقات ومخصصات أخرى (١/٣٣)	**٣٣,١٣٩**	١٤٣,٣٩١
خسارة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**(١,٢٧١)**	–
أخرى	**٢٠,٨٠٢**	٤٣,٧٣٤
	٦٣,٥٨٣	١٨٩,٥٣٧

١/٣٣ يمثل مبلغ السنة عكس المخصص الذي لم يعد مطلوبًا بعد تقييم الإدارة في تاريخ التقرير للتدفقات النقدية المقدرة المطلوبة استنادًا إلى أحدث المعلومات التي أوضحت أنه لم يعد من المحتمل أن يكون تحويل المنافع الاقتصادية مطلوب لتسوية الإلتزام.

٣٤ العائد للسهم

يتم إحتساب مبالغ العائد للسهم بتقسيم ربح السنة العائد إلى مالكي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. وحيث أنه لا توجد أدوات مخفضة قائمة، فإن العائد الأساسي والمخفض للسهم متطابقين.

يتم إحتساب العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بناءً على أساس البيانات التالية:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
العائد (ألف درهم)		
عائدات لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم (ربح السنة المتعلق بمالكي الشركة)	**٢,٣١٥,٦٠١**	١,٩٣٢,٢٣٨
المتوسط المرجح لعدد الأسهم		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم	**٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣**	٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣
العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بالدرهم	**٠,٢٩٥**	٠,٢٤٦

٣٥ توزيعات الأرباح

وافق المساهمون في إجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في ٢٤ مارس ٢٠٢١، على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بمبلغ ١٤,٥ فلس للسهم بإجمالي مبلغ ١,١٤٠,٠٨٢ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. إقترح مجلس الإدارة في إجتماعهم المنعقد في ١٦ مارس ٢٠٢٢، توزيع أرباح نقدية بواقع ١٥ فلس للسهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. تخضع توزيعات الأرباح المقترحة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣٦ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة

تعتبر الجهات ذات علاقة عندما يكون لأحد الجهات القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة نفوذ جوهري على الطرف الآخر عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. تتكون الجهات ذات العلاقة من المساهم الرئيسي والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والمنشآت التابعة لهم. يتم اعتماد شروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ويتم الدخول فيها بشروط متفق عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة. إن حكومة أبوظبي هي مساهم رئيسي غير مباشر للشركة. تشمل الأرصدة والمعاملات الموضحة أدناه بالرجوع إلى حكومة أبوظبي أيضًا المنشآت التي تسيطر عليها حكومة أبوظبي.

١/٣٦ أرصدة الجهات ذات العلاقة

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
(١) حكومة أبوظبي		
ذمم مدينة تجارية وأخرى	**٨٠٩,٧٦٢**	٦٠٤,١٩٠
ذمم دائنة تجارية وأخرى	**(٩٨٧,٩٠٧)**	(٦٧,٠٤٩)
موجودات العقود	**٤١,٩٨٧**	–
مطلوبات العقود	**(٩,٩٣٤)**	(٧٤,٤٦٦)
دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح ٢٥)	**(١١٢,٨٤٨)**	(١٧٨,٠٢٥)
(٢) مساهم رئيسي "١" والشركات الزميلة*		
ذمم مدينة تجارية وأخرى	**٣٤,٨٢٥**	١,٠٠٨,٥٥٨
محتجزات دائنة	**(١٣٩,٩١٥)**	(١٤٠,٠٩٣)
ذمم دائنة تجارية وأخرى	**(٥,٨٢٢)**	(٤,٦٣٥)

* يمثل المساهم الرئيسي "١" شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع والمنشآت التابعة لها. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، تمتلك شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع، من خلال شركاتها التابعة المملوكة بالكامل، حصة ملكية غير مباشرة تبلغ ٢٩,٧٥٪ في الشركة.

(٣) مساهم رئيسي "٢" والشركات الزميلة**		
ذمم مدينة تجارية وأخرى	**٣٧٢,١٨٨**	–
محتجزات دائنة	**(٤٨٥,٢٩٠)**	–
ذمم دائنة تجارية وأخرى	**(٣٢٢,٧٢٠)**	–

** يمثل المساهم الرئيسي "٢" شركة ألفا ظبي القابضة ش.م.ع والمنشآت التابعة لها. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تمتلك شركة ألفا ظبي القابضة ش.م.ع، من خلال الشركات التابعة المملوكة بالكامل لها، حصة ملكية غير مباشرة تبلغ ٢٩,٧٨٪ في الشركة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣٦ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

١/٣٦ أرصدة الجهات ذات العلاقة (يتبع)

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
(٤) مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح ٥/١١)	**٢٥,٣٦١**	**٢٧,٨٠٦**
(٥) مستحق إلى مشاريع مشتركة لمشاريع متعلقة بالأعمال	**–**	**(٣٢,٦٩٢)**

المبالغ المستحقة غير مضمونة وسيتم تسديدها نقدًا. لم يتم تقديم ضمانات أو استلامها. بخلاف ما تم الإفصاح عنه في الإيضاح ٦/١١ لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، لم يتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة. تحمل بعض الذمم المدينة من المشاريع المشتركة نسبة فائدة سنوية بمعدل ٩٪ سنوياً وتستحق السداد خلال ٢ إلى ٥ سنوات.

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
(١) حكومة أبوظبي		
إيرادات	**١,٧٥٧,٨٢٩**	١,٧٠٠,٤٤٢
إيرادات أخرى	**١٠,٩١٣**	٣٩,٣٢٣
(٢) إيرادات تمويل من تمويل مشروع	**٨,٧٢٥**	٨,٨٨٠
(٣) مساهم رئيسي ١ والشركات التابعة		
إيرادات	**٣٠,٨٠٧**	٣٤,٧٤٥
إيرادات أخرى	**٩,٢٠٣**	–
(٤) تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين		
رواتب ومكافآت ومزايا أخرى	**١٧,١٧٩**	١٥,٥٠٣
مزايا ما بعد التوظيف	**٩٧٣**	٦٧٢
حوافز طويلة الأجل	**١٧,٣٢٧**	٥,٥٧٤
	٣٥,٤٧٩	٢١,٧٤٩
(٥) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة – مصاريف	**٢٠,٦٠٤**	٩,٧٠٠

خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٢٠,٧٠٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٣,٩٥٠ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣٦ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

٢/٣٦ أرصدة ومعاملات أخرى مع جهات ذات علاقة

(١) خلال السنة، استحوذت المجموعة على شركة الدار للمشاريع ذ.م.م من شركة مدن العقارية ش.م.ع.، وهي منشأة مملوكة لحكومة أبوظبي (إيضاح ٢/٤٥).
(٢) راجع إيضاح ٤٦ بخصوص المعاملة مع شركة زميلة للمساهم الرئيسي "١".
(٣) إن القروض القائمة بمبلغ ٢,٧٠٣,٧٧٤ ألف درهم (٢٠٢٠: ٢,٤١٤,٥٠٠ ألف درهم) مستحقة السداد إلى البنوك الخاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي "١". بلغت تكاليف التمويل على هذه القروض ٥١,١٤٠ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٧٩,٣٠٧ ألف درهم).
(٤) يتم الاحتفاظ بالودائع والأرصدة البنكية بمبلغ ٥,٦٦٦,٢٩٩ ألف درهم (٢٠٢٠: ٣,٢٩٧,٧٩١ ألف درهم) لدى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي "١". بلغت إيرادات التمويل على هذه الودائع ٥,٢٠٦ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ١٣,٤٩٠ ألف درهم).
(٥) بلغت قيمة خطابات الائتمان والضمانات البنكية الصادرة من قبل بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي "١" ما قيمته ٢٩٠,٩١٠ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٣١٠,٢٦٣ ألف درهم).

٣٧ إلتزامات ومطلوبات طارئة

١/٣٧ إلتزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكبدة هي كما يلي:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
مشاريع قيد التطوير	**١,٨١٤,٦٦٥**	١,٢٩٤,٧٨٠
إدارة مشاريع	**٩,٢٣٥,٩١٣**	١,١٤٦,٩١٨
أخرى	**٩٣,٤٤٦**	٣,٨٦١
	١١,١٤٤,٠٢٤	٢,٤٤٥,٥٥٩

تمثل إدارة المشاريع بشكل رئيسي المبالغ التعاقدية المتبقية المتعلقة بالمشاريع المدارة من قبل المجموعة، والتي تم إبرام الاتفاقيات المتعلقة بها مع المقاولين واستمرت تحت اسم المجموعة بالنيابة عن حكومة أبوظبي. ويشمل ذلك مبلغ ٨,٧٤٦,٨٥٦ ألف درهم من إلتزامات شركة الدار للمشاريع ذ.م.م. والتي سيتم تمويلها مقدماً من قبل حكومة أبوظبي. يتم توزيع الالتزامات المذكورة أعلاه على فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات.

٢/٣٧ إلتزامات عقود إيجار تشغيلية

المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على المحفظة العقارية الاستثمارية المملوكة للمجموعة ولها شروط تتراوح بين سنة و ٢٥ سنة (٢٠٢٠: ١ و ٢٥ سنة). لا يملك المستأجرون خيار شراء العقار عند انتهاء فترة الإيجار. تتضمن ترتيبات إيجار العقارات التجارية فقرات لتمكين المراجعة الدورية التصاعدية لرسوم الإيجار وفقًا لظروف السوق السائدة. تحتوي بعض عقود الإيجار على خيارات للتخارج قبل نهاية مدة الإيجار.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣٧ إلتزامات ومطلوبات طارئة (يتبع)

٢/٣٧ إلتزامات عقود إيجار تشغيلية (يتبع)

المجموعة كمؤجر (يتبع)

إن الحد الأدنى من عقود الإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء المتعاقد عليها كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
مباني:		
خلال سنة واحدة	**٩٩٢,٤٤٠**	٨٧١,٧٦٣
من السنة الثانية حتى الخامسة	**٢,٤٢١,٦٠٩**	١,٨٣٨,٩٦٩
بعد خمس سنوات	**١,٦٩٢,٢٥٧**	١,٥٠٠,٦٦٣
	٥,١٠٦,٣٠٦	٤,٢١١,٣٩٥

بالإضافة إلى التزامات الإيجار المذكورة أعلاه، لدى المجموعة أيضًا عقود إيجار حيث يحق للمجموعة استلام الإيجار على أساس معدل دوران المستأجرين ورسوم الخدمة.

٣/٣٧ المطلوبات الطارئة

خطابات إعتماد وضمانات بنكية

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
خطابات إعتماد وضمانات بنكية	**٧٤٠,١٩٥**	٩٥٣,١١٩
حصة المجموعة في المطلوبات الطارئة لمشاريع مشتركة وشركات زميلة	**٢**	٣

تتضمن المطلوبات أعلاه ضمانات بنكية وخطابات اعتماد بقيمة ٣٩٥,٩٣٧ ألف درهم (٢٠٢٠: ٥٨٦,٥٦٤ ألف درهم) متعلقة بشركة مقاولات تابعة للمجموعة.

٤/٣٧ مطالبة قانونية محتملة

في يناير ٢٠٢٢، قدم مورد سابق دعوى ضد الشركة تتعلق بعقد تم توقيعه في سنة ٢٠٠٧. إن القضية في المرحلة الأولية وتقوم الشركة بتقييم كل من المطالبة والمخاطر المحتملة على الشركة، ومع ذلك، بناءً على أحدث المعلومات المتاحة، تمتلك الشركة دفوع مقنعة يمكن الدفاع عنها لجميع المطالبات المقدمة ضدها من حيث المسؤولية والكمية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣٨ الأدوات المالية

١/٣٨ السياسات المحاسبية الهامة

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة والطرق المستخدمة، ويشمل ذلك فئة الاعتراف وأساس القياس وأساس إدراج الإيرادات والمصاريف، فيما يتعلق بكل فئة من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية في ايضاح رقم ٣ حول البيانات المالية الموحدة.

٢/٣٨ فئات الأدوات المالية

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
الموجودات المالية		
استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**٢٠,٠٠٢**	٥٣,٩٠٥
استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**٢١,٦٥٧**	–
موجودات مالية مشتقة	**٢٠,٢٩٩**	–
موجودات مالية بالتكفلة المطفأة	**٧٧,٤٧٥**	–
ذمم مدينة والنقد والأرصدة لدى البنوك (بالتكلفة المطفأة)	**١٥,١٣٥,٠٨٢**	١١,٦١١,٣٦٩
	١٥,٢٧٤,٥١٥	١١,٦٦٥,٢٧٤
المطلوبات المالية		
مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة	**٢٠,٤٤١,٧٦٩**	١٣,١١٩,٢٦٣
أدوات مالية مشتقة	**٦,٦٤٨**	١٥,٣٣٠
	٢٠,٤٤٨,٤١٧	١٣,١٣٤,٥٩٣

٣/٣٨ المخاطر المالية

تقدم الإدارة المالية وإدارة الخزينة للمجموعة خدمات للأعمال وتنسيق إمكانية الوصول للأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية بناءً على النماذج والعلامات القياسية والتوقعات التي تم إعدادها داخلياً. تسعى المجموعة للحد من تأثير هذه المخاطر المالية من خلال استخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة ويشمل ذلك استخدام مشتقات الأدوات المالية للحماية من التعرضات للمخاطر. يتم إدارة استخدام مشتقات الأدوات المالية وفقاً لتحليل الإدارة لتوجهات السوق ومركز السيولة والحركة المتوقعة في معدل الفائدة ومعدلات تحويل العملات الأجنبية التي تقوم الإدارة بمراجعتها بشكلٍ مستمر.

لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية بما في ذلك مشتقات الأدوات المالية لأغراض المضاربة.

٤/٣٨ مخاطر رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأسمالها للتأكد من أن المنشآت في المجموعة بأنها قادرة على الاستمرار في الأعمال بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى للمساهمين من خلال الحد الأمثل لأرصدة الدين وحقوق الملكية. لم يتم إجراء تغييرات كبيرة على أهداف أو سياسات أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠.

يتكون هيكل رأس المال من الصكوك غير القابلة للتحويل والقروض والنقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة والتي تتكون من رأس المال الصادر وعلاوة الإصدار والاحتياطيات والأرباح المحتجزة كما هو مفصح عنه في بيان التغييرات في بيان حقوق الملكية الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣٨ الأدوات المالية (يتبع)

٤/٣٨ مخاطر رأس المال (يتبع)

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأسمالها في ظل الظروف الاقتصادية المتغيرة بهدف تعزيز نجاح الأعمال على المدى الطويل الأجل مع المحافظة على عوائد مجزية لمساهميها. يتم تحقيق ذلك من خلال الجمع بين إجراءات إدارة المخاطر بما في ذلك مراقبة السيولة وخفض تكاليف التمويل وإجراءات صارمة لتقييم الاستثمارات والحفاظ على مقاييس عالية لإدارة الأعمال.

تخضع الاجراءات المالية الرئيسية لمراجعة دورية تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييم مقدرتها على استيفاء الالتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات المديونية والالتزام بمواثيق الاقتراض بالرغم من عدم تحديد أي أهداف بهذا الخصوص.

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون ٢,٨١٪ (٢٠٢٠: ٢,٩١٪). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب مواثيق شروط ١١ من اتفاقيات القروض (٢٠٢٠: سبعة) احتفاظ المجموعة بحد أدنى لصافي الملكية. يتطلب عدد ثلاثة قروض حد أدنى لصافي ملكية المجموعة يبلغ ٦ مليار درهم، وتتطلب أربعة قروض حد أدنى لصافي الملكية لإحدى الشركات التابعة يبلغ ٤ مليار درهم.

٥/٣٨ مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأصل مالي أو التزام مالي نتيجة للتغييرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى، مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشتمل الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة.

أ) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض نتيجة التغيرات في سعر صرف العملات الأجنبية.

قد تتعرض المجموعة لمخاطر متعلقة بتحويل العملات على قروضها بالدولار الأمريكي واستثماراتها في شركة تابعة أجنبية. فيما يتعلق بمعاملات وأرصدة المجموعة بالدولار الأمريكي والريال السعودي، فإن المجموعة غير معرضة لمخاطر العملة حيث أن الدرهم الإماراتي والريال السعودي مربوطان حاليًا بالدولار الأمريكي.

يلخص الجدول أدناه حساسية الموجودات والمطلوبات النقدية وغير النقدية للمجموعة للتغيرات في تحركات صرف العملات الأجنبية في نهاية السنة. يستند التحليل على الافتراضات لو كان سعر صرف العملات الأجنبية ذي الصلة قد ارتفعت / انخفضت بنسبة ٥٪ مع إبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة:

٢٠٢١	الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	صافي التعرض ألف درهم	التأثير على صافي حقوق الملكية لحساسية +/- ٥٪ ألف درهم
جنيه مصري	٦,٣١١,٦٥٦	(٤,٧٧٣,٧١٥)	١,٥٣٧,٩٤١	+/- ٧٦,٨٩٧

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣٨ الأدوات المالية (يتبع)

٣٨/٥ مخاطر السوق (يتبع)

ب) مخاطر سعر الفائدة

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق.

إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث أن المجموعة تقترض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الاقتراض بأسعار ثابتة وأسعار متغيرة، وباستخدام عقود مقايضة أسعار الفائدة.

تتعرض المجموعة لمعدلات الفائدة على الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في الإيضاحات ٩ و ١٨ و ١٩.

تتعرض المجموعة لمعايير أسعار الفائدة التالية ضمن علاقات محاسبة التحوط الخاصة بها، والتي تخضع لتحديث معيار معدل الفائدة: ليبور بالدولار الأمريكي وإيبور (يشار إليهما معاً بـ "آيبورز"). كما هو مدرج في الإيضاح رقم ١٥، تشتمل البنود المتحوط لها على الديون الصادرة بالدولار الأمريكي والدرهم الإماراتي بسعر فائدة متغير وديون مصدرة بالدولار الأمريكي والدرهم. قامت المجموعة بمراقبة السوق والمخرجات عن قرب من مختلف مجموعات العمل الصناعية التي تدير التحول إلى معيار أسعار الفائدة الجديدة. وهذا يشمل الإعلانات الصادرة عن المنظمين لآيبور. أوضح المنظمون أنه في نهاية سنة ٢٠٢١، لن يسعى بعد ذلك إلى إقناع البنوك أو إجبارها على تقديم ليبور.

استجابة للإعلانات، قامت المجموعة بوضع برنامج انتقالي آيبور يتألف من مسارات العمل التالية: إدارة المخاطر، الضرائب، الخزانة والقانونية والمحاسبة. يخضع البرنامج لإدارة المدير المالي والاستدامة الذي يقدم تقاريره إلى مجلس الإدارة. إن الهدف من البرنامج هو فهم مكان تعرضات آيبور داخل الأعمال وإعداد خطة عمل وتقديمها لتمكين الانتقال السلس إلى معدلات مرجعية بديلة. حددت المجموعة جميع تسهيلات القروض وأدوات التحوط السارية وبدأت المناقشات مع البنوك المقرضة المعنية للتعديل إلى سعر الفائدة بدون مخاطر.

لا يتضمن أي من عقود المجموعة الحالية المرتبطة بـ ليبور مخصصات احتياطية كافية وقوية لإيقاف معدل الفائدة المرجعي. تعمل مجموعات الأعمال المختلفة في الصناعة على الشروط التعاقدية للأدوات المختلفة وليبورز المختلفة، والتي تراقبها المجموعة عن كثب وستنظر في تنفيذها عند الاقتضاء.

بالنسبة لمشتقات المجموعة، تم توفير البنود التعاقدة للمؤسسة المقايضات والمشتقات الدولية (ISDA) في نهاية سنة ٢٠١٩ وخلال سنة ٢٠٢٠ بدأت المجموعة مناقشات مع بنوكها بهدف تطبيق هذه الشروط التعاقدية في اتفاقيات مؤسسة المقايضات والمشتقات الدولية ISDA الخاصة بها.

بالنسبة لديون المجموعة ذات السعر المتغير، بدأت المجموعة مناقشات مع مجموعتها البنكية لتعديل قروض البنوك بالدولار الأمريكي بحيث يتغير سعر الفائدة المرجعي إلى معدل جديد بدون مخاطر. في الوقت الحالي، لا توجد توجيهات بشأن أي تغيير في مؤشر إيبور المرجعي للدرهم ولا يتوقع أي تغيير في سنة ٢٠٢٢.

فيما يلي تفاصيل أدوات التحوط والبنود المتحوط لها في نطاق تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ بسبب تعديل معيار معدل الفائدة، حسب نوع التحوط. تتطابق شروط البنود المتحوط لها المدرجة مع تلك الخاصة بأدوات التحوط المقابلة. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة حيث تقترض المجموعة الأموال بأسعار فائدة ثابتة ومتغيرة:

نوع التحوط	نوع الأداة	تاريخ الإستحقاق	القيمة الإسمية	التحوط من
اتفاقية مبادلة سعر الفائدة	استلام سعر ليبور لمدة ٣ أشهر ودفع مقايضة سعر فائدة ثابتة	٢٤ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي	٣ أشهر ليبور
اتفاقية مبادلة سعر الفائدة	استلام إيبور لمدة ٣ أشهر ودفع مقايضة أسعار الفائدة الثابتة	١٦ مارس ٢٠٣٢	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي	٣ أشهر ليبور
اتفاقية مبادلة سعر الفائدة	استلام إيبور لمدة ٣ أشهر ودفع مقايضة أسعار الفائدة الثابتة	١٥ مارس ٢٠٣٢	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي	٣ أشهر ليبور

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣٨ الأدوات المالية (يتبع)

٥/٣٨ مخاطر السوق (يتبع)

ب) مخاطر سعر الفائدة (يتبع)

تحليل حساسية معدل الفائدة

تم تحديد تحاليل الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمعدلات الفائدة للأدوات غير المشتقة كما في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة للموجودات والمطلوبات بمعدلات متذبذبة، يتم إعداد التحليل بافتراض أن مبلغ الأصل أو الالتزام كما في نهاية كل فترة تقارير مالية كان قائماً طوال السنة.

في حال أن معدلات الفائدة أعلى/ أقل بمعدل ١٠٠ نقطة أساس وتم الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة لارتفع/ انخفض ربح المجموعة للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٢٢,٩٨٠ ألف درهم (٢٠٢٠: زيادة/ نقص بمبلغ ٢٥,٢٧٦ ألف درهم).

عقود تبادل أسعار الفائدة

توافق المجموعة بموجب عقود تبادل أسعار الفائدة على مبادلة الفرق بين مبالغ معدل الفائدة الثابت والمتذبذب والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ رئيسية إسمية متفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من تخفيض مخاطر تغيير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للاقتراض الصادر بمعدلات فائدة محددة وتعرضات التدفقات النقدية على الدين الصادر بمعدلات متغيرة.

تحوط التدفقات النقدية

يتم تحديد كافة عقود تبادل أسعار الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل أسعار فائدة متذبذبة مقابل أسعار فائدة ثابت كتحوطات تدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتدفقات النقدية الناتجة عن الاقتراض بموجب أسعار فائدة متذبذبة. يتم تبادل أسعار الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

تم التعاقد على مشتقات الأدوات المالية للمجموعة مع أطراف مقابلة تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٦/٣٨ مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر ائتمان المجموعة في مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة لخسارة مالية.

إن النواحي الرئيسية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية ومن الأنشطة التمويلية بشكل أساسي (بشكل أساسي ذمم مدينة تجارية وأخرى) وهي الأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المشتقة (الموجودات السائلة).

قامت المجموعة بتطبيق سياسة التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات قدرة ائتمانية كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التعثر. تسعى المجموعة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة جميع التعرضات الائتمانية والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة ليست ذات علاقة وتقييم القدرة الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة على نحوٍ مستمر.

يتم أيضًا اعتماد الموافقات الدائنة وإجراءات المراقبة الأخرى لضمان اتخاذ إجراءات المتابعة لاسترداد الديون المتأخرة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للاسترداد لكل دين تجاري واستثمارات المدينة على أساس فردي في نهاية فترة التقرير للتأكد من تكوين مخصص خسارة كافٍ مقابل المبالغ غير القابلة للاسترداد. في هذا الصدد، ترى الإدارة أن مخاطر الائتمان للمجموعة قد إنخفضت بصورة جوهرية. تتكون الذمم المدينة التجارية من عدد كبير من العملاء. يتم إجراء تقييم الائتمان بصورة مستمرة على الحالة المالية للذمم المدينة.

إن مخاطر الائتمان على الأموال السائلة والأدوات المالية المشتقة محدودة لأن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيفات ائتمانية عالية مخصصة من قبل وكالات التصنيف الائتماني الدولية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣٨ الأدوات المالية (يتبع)

٦/٣٨ مخاطر الائتمان (يتبع)

تركيز مخاطر الائتمان

ينتج تركيز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية والتي تجعل قابليتهم لمواجهة الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل مع التغييرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. يشير تركز مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة. تم الإفصاح عن تفاصيل تركز أرصدة الذمم التجارية المدينة في الإيضاح رقم ١/١١. تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركز مخاطر الائتمان من خلال استلام مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تتيح للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية بهدف تغطية الخسائر التي تتكبدها المجموعة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم إيداع ١٠٠٪ (٢٠٢٠: ١٠٠٪) من الودائع لدى لدى ١١ بنك محلي وفرع أجنبي لبنك محلي و ٩ بنوك أجنبية في مصر والمملكة العربية السعودية. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوي على مخاطر ائتمان تعثر عن الالتزامات منخفضة حيث أن هذه البنوك هي بنوك رئيسية تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة، مصر والمملكة العربية السعودية والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها في الدول المتعلقة بها.

إن القيمة التي تمثل الحد الأعلى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للموجودات المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية في حال تعثر الطرف المقابل عن أداء التزاماته تساوي تقريباً قيمها المدرجة.

رهونات محتفظ بها كضمانات وتحسينات ائتمانية أخرى

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمانات أو تحسينات ائتمانية أخرى لتغطية مخاطرها الائتمانية المرتبطة بموجوداتها المالية، إلا أنه يتم تخفيف مخاطر الائتمان المرتبطة بالمدينين ذات الصلة بتطوير العقارات لأنها مضمونة على الوحدات العقارية ذات العلاقة. لا يُسمح للمجموعة ببيع أو إعادة تأمين الوحدات العقارية ذات العلاقة في حالة التعثر من قبل الطرف المقابل. لم تكن هناك أي تغييرات هامة في جودة الوحدات العقارية ذات العلاقة.

٧/٣٨ مخاطر السيولة

تقع مسؤولية إدارة مخاطر السيولة على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بإعداد إطار إدارة مخاطر سيولة مناسب وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض ملتزم بها، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية الفعلية والمستقبلية على نحوٍ مستمر، وكذلك من خلال مقابلة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣٨ الأدوات المالية (يتبع)

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠:

	أقل من شهر ألف درهم	من شهر إلى ٣ أشهر ألف درهم	من ٣ أشهر إلى سنة ألف درهم	من سنة إلى ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢١						
المطلوبات المالية						
أدوات لا تحمل فائدة (١)	٢٥٢,٧٥٧	٢,٢٠٢,٣٠٥	٥,٦٥٩,٤٤٦	٣٤٦,٠٢٣	–	٨,٤٦٠,٥٣١
صكوك غير قابلة للتحويل	١٥,٦٥٨	–	٢٣,٠٢٣	١,٨٠٢,٤٢٠	١,٨٣٦,٧٥٠	٣,٦٧٧,٨٥١
أدوات بمعدلات فائدة متذبذبة	٢,٠٣١	٢٦٣,٧٩٥	٢١,٣٩٠	٤,٤٣٦,٢٢٦	–	٤,٧٢٣,٤٤٢
التزام عقد الإيجار التشغيلي	٣,٢٠٣	٣٢,٩١٣	١٥,٠٠٨	١٦١,٤١٠	٢٩٣,٣٣٩	٥٠٥,٨٧٣
أدوات مالية مشتقة	–	–	–	٦,٦٤٨	–	٦,٦٤٨
الإجمالي	٢٧٣,٦٤٩	٢,٤٩٩,٠١٣	٥,٧١٨,٨٦٧	٦,٧٥٢,٧٢٧	٢,١٣٠,٠٨٩	١٧,٣٧٤,٣٤٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠						
المطلوبات المالية						
أدوات لا تحمل فائدة (١)	١٦٤,٨٩٣	٣,٤٧٢,٥٧١	١,٢٠٦,٣٨٥	٢٧٠,٢٥٣	–	٥,١١٤,١٠٢
صكوك غير قابلة للتحويل	–	٢٢,٧٨١	١٣,٦٤٢	١,٧٩٧,٩٣٤	١,٨٣٦,٧٥٠	٣,٦٧١,١٠٧
أدوات بمعدلات فائدة متذبذبة	٣,٤٤٩	٣٤,٩٦٢	٥٣١,٢٥١	٣,٧٧٢,٠٠٠	–	٤,٣٤١,٦٦٢
التزام عقد الإيجار التشغيلي	٢,٦٨٣	٣٢,١٦٣	٨,١٠١	١٥٢,٠٦٥	٣٣١,٦٨١	٥٢٦,٦٩٣
أدوات مالية مشتقة	١,٦٥٥	–	–	١٣,٦٧٥	–	١٥,٣٣٠
الإجمالي	١٧٢,٦٨٠	٣,٥٦٢,٤٧٧	١,٧٥٩,٣٧٩	٦,٠٠٥,٩٢٧	٢,١٦٨,٤٣١	١٣,٦٦٨,٨٩٤

(١) تتضمن ودائع تأمين من العملاء.

٣٩ القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة (لكن الإفصاح عن القيمة العادلة مطلوب)

باستثناء ما هو موضح في الجدول التالي، في رأي الإدارة فإن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية التي تم إدراجها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

	٢٠٢١		٢٠٢٠	
	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	**القيمة العادلة ألف درهم**	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم
المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة				
صكوك رقم ١ (إيضاح ١٨)	**١,٨٤٢,٦١٥**	**٢,٠١٢,٨٥٨**	١,٨٣٧,٨٠٥	٢,٠٥٨,٦١١
صكوك رقم ٢ (إيضاح ١٨)	**١,٨٣٥,٢٣٦**	**١,٩٨٧,١٩٨**	١,٨٣٣,٣٠٢	١,٩٩١,٩٧٤

يتم تصنيف الصكوك غير القابلة للتحويل ضمن المستوى ١ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٣٩ القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي تم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر

يتم قياس بعض الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يقدم الجدول التالي معلومات حول القيم العادلة لهذه الموجودات المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المجموع ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢١				
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
أسهم (إيضاح ٩)	٢٠,٠٠٠	–	٢	٢٠,٠٠٢
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح و الخسارة				
صناديق (إيضاح ٩)	–	–	٢١,٦٥٧	٢١,٦٥٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠				
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
أسهم (إيضاح ٩)	٣٧,٥٠٠	–	١٦,٤٠٥	٥٣,٩٠٥

لم تكن هناك تحويلات خلال السنة من المستوى ١، المستوى ٢ أو المستوى ٣ خلال السنة الحالية أو السابقة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٠ المعلومات القطاعية

٤٠/١ قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	الدار للتطوير		الدار للإستثمار					
	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	التعليم ألف درهم	الإستثمارات الرئيسية ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الموحدة ألف درهم
إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين								
– مع مرور الوقت	٢,٦١٦,٠٩٨	١,٣٥٦,٢٤٥	–	٢١١,٠٤٨	٥٣١,٨٠٤	٩٠٨,٦٥٣	–	٥,٦٢٣,٨٤٨
– في زمن محدد	١,٠٢٧,٧٣٣	٣٢,٩٢٤	–	٢٢٢,١٤٠	–	–	–	١,٢٨٢,٧٩٧
– التأجير	–	–	١,٦٦٩,٣٠٥	–	–	–	–	١,٦٦٩,٣٠٥
ما بين القطاعات	–	–	٢٠,٧٣٨	–	٤,٦٠٤	١٣٣,٦٨٢	(١٥٩,٠٢٤)	–
إجمالي الإيرادات (١)	٣,٦٤٣,٨٣١	١,٣٨٩,١٦٩	١,٦٩٠,٠٤٣	٤٣٣,١٨٨	٥٣٦,٤٠٨	١,٠٤٢,٣٣٥	(١٥٩,٠٢٤)	٨,٥٧٥,٩٥٠
تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة	(٢,٢٦٤,١٩٢)	(٩٤٩,٢٣٥)	(٢٧٩,١٥٤)	(٣٤٩,٢٥٢)	(٣٢٩,٣٤٩)	(٨٢٤,٢٧١)	١٣٥,٨٧٥	(٤,٨٥٩,٥٧٨)
مصاريف رسوم الخدمة	–	–	(١١٦,٣٢٨)	–	–	–	–	(١١٦,٣٢٨)
إجمالي الربح	١,٣٧٩,٦٣٩	٤٣٩,٩٣٤	١,٢٩٤,٥٦١	٨٣,٩٣٦	٢٠٧,٠٥٩	٢١٨,٠٦٤	(٢٣,١٤٩)	٣,٦٠٠,٠٤٤

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٠ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٠ قطاعات الأعمال (يتبع)

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي (يتبع):

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	الدار للتطوير		الدار للإستثمار					
	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	التعليم ألف درهم	الإستثمارات الرئيسية ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الموحدة ألف درهم
إجمالي الربح	١,٣٧٩,٦٣٩	٤٣٩,٩٣٤	١,٢٩٤,٥٦١	٨٣,٩٣٦	٢٠٧,٠٥٩	٢١٨,٠٦٤	(٢٣,١٤٩)	٣,٦٠٠,٠٤٤
مصاريف بيع وتسويق	(١٥٤,٩٥٣)	(١١٤)	(١٣,٧٠٧)	–	(٤,٥٤١)	(٦,٣١٦)	(٢,٩٦١)	(١٨٢,٥٩٢)
استهلاك وإطفاء	(٧,١٣٧)	(٢٢,٧١٥)	(١٧,٥٢٢)	(١٤٤,٢١٣)	(٤٤,٧١٥)	(٢٠,٦٥٧)	٦,٧٧٠	(٢٥٠,١٨٩)
مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي	(٢٠٥,٧٩٧)	–	(٣٩,١٠٢)	(٤٩٠)	٣٨٢	(٢,٠٤٤)	–	(٢٤٧,٠٥١)
مصاريف عمومية وإدارية	(٢٧٩,٤٥٧)	(٣٠,٣٠٨)	(١٨١,٨٤٢)	(٦,٨٩١)	(٥٧,٠٨١)	(١٠٢,٦٣٨)	(٢٥,٢٥٣)	(٦٨٣,٤٧٠)
مكسب/ (خسارة) من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات	–	١,١٣٩	–	–	–	-	(٣,١٧٦)	(٢,٠٣٧)
مكسب إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي	١٠,٦٤٧	–	١٣٥,٧٣٦	–	–	-	–	١٤٦,٣٨٣
مكسب من إستبعاد استثمارات عقارية	–	–	١٤,٦٣٧	–	–	-	–	١٤,٦٣٧
حصة في الخسارة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة	–	–	(٨,٢١٤)	–	–	-	–	(٨,٢١٤)
مكسب من شراء صفقة	٩٩,٤٦٩	–	–	–	–	-	–	٩٩,٤٦٩
خسارة القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	–	–	–	–	–	-	(١,٢٧١)	(١,٢٧١)
إيرادات تمويل	٥٥,٧٨٦	–	٣,٤٤٤	–	٢٩	١٠	(١٠,٨٢٥)	٤٨,٤٤٤
تكاليف تمويل	(٣٢,١٧٢)	(٥٤٠)	(٢٣٨,٦٢٩)	–	(٤,٦٣٩)	(٢,٩٧٨)	١٣,٤٠٠	(٢٦٥,٥٥٨)
إيرادات أخرى	٥٦,٠٢٨	–	٥٦٤	–	–	٤,٥٠١	٣,٧٦١	٦٤,٨٥٤
ربح السنة	٩٢٢,٠٥٣	٣٨٧,٣٩٦	٩٤٩,٩٢٦	(١٢٢,٨١١)	٩٦,٤٩٤	٨٧,٩٤٣	(٤٢,٧٠٤)	٢,٣٣٣,٤٤٩

(١) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ ١١٦,٣٢٨ ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات.

* لا يوجد إفصاح قطاعي عن حساب الربح والخسارة لـ سوديك حيث لا يوجد تأثير من تاريخ الاستحواذ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٠ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٠ قطاعات الأعمال (يتبع)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

	الدار للتطوير		الدار للإستثمار					
	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	التعليم ألف درهم	الإستثمارات الرئيسية ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الموحدة ألف درهم
إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين								
– مع مرور الوقت	٢,٤٣٢,٣٦٣	١,٢٥٠,٢١١	–	١٩٧,١٦٣	٤٧٧,٩٥٨	٨٩٤,٨٥٦	–	٥,٢٥٢,٥٥١
– في زمن محدد	١,٢٦٨,٠٣٥	١١,٥٦٠	–	٢٢١,٢٨٣	–	–	–	١,٥٠٠,٨٧٨
– التأجير	–	–	١,٦٣٩,٠٤٨	–	–	–	–	١,٦٣٩,٠٤٨
ما بين القطاعات	–	–	٣,٤٨٨	٣٧٠	٤,٦٠٤	٧٢,٧٣٧	(٨١,١٩٩)	–
إجمالي الإيرادات (٢)	٣,٧٠٠,٣٩٨	١,٢٦١,٧٧١	١,٦٤٢,٥٣٦	٤١٨,٨١٦	٤٨٢,٥٦٢	٩٦٧,٥٩٣	(٨١,١٩٩)	٨,٣٩٢,٤٧٧
تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة	(٢,٥١٠,٣٣٨)	(١,٠٤٧,٥٠٥)	(٢٠٠,١١٦)	(٣٨٢,٩٣٣)	(٣٦٧,٣٤٠)	(٨٦٥,٥٤١)	٩٢,٠١٩	(٥,٢٨١,٧٥٤)
مصاريف رسوم الخدمة	–	–	(١٢٧,٦٩١)	–	–	–	–	(١٢٧,٦٩١)
إجمالي الربح	١,١٩٠,٠٦٠	٢١٤,٢٦٦	١,٣١٤,٧٢٩	٣٥,٨٨٣	١١٥,٢٢٢	١٠٢,٠٥٢	١٠,٨٢٠	٢,٩٨٣,٠٣٢

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٠ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٠ قطاعات الأعمال (يتبع)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

	الدار للتطوير		الدار للإستثمار					
	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	التعليم ألف درهم	الإستثمارات الرئيسية ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الموحدة ألف درهم
إجمالي الربح	١,١٩٠,٠٦٠	٢١٤,٢٦٦	١,٣١٤,٧٢٩	٣٥,٨٨٣	١١٥,٢٢٢	١٠٢,٠٥٢	١٠,٨٢٠	٢,٩٨٣,٠٣٢
مصاريف بيع وتسويق	(١٠٦,٠٦٨)	–	(١٩,٨٢٥)	–	–	–	٤٤٤	(١٢٥,٤٤٩)
استهلاك وإطفاء	(١٠,٧٤١)	–	(١٥,٨٨٩)	(١٥٦,٦٨٧)	(٤٦,٤٨٦)	(٣٩,١٧٥)	١,٢٧٧	(٢٦٧,٧٠١)
مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي	(٦٧,٢٦٧)	–	(٢١٥,١٥٩)	(١,١٤٨)	(١٢,٧١٢)	(٢٤,٢٧٥)	٢٤,٧٥٩	(٢٩٥,٨٠٢)
مصاريف عمومية وإدارية	(١٨٦,١٨٤)	–	(١٦٢,٩٥٨)	(٢,٣٠٧)	(٣١٥)	(٧,٩٢٦)	(٣٤,٢٧٧)	(٣٩٣,٩٦٧)
مكسب من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات	–	–	–	٥٤	–	–	–	٥٤
خسارة إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي	–	–	(٣٩٩,٨٥٠)	–	–	–	–	(٣٩٩,٨٥٠)
مكسب من تحويل أعمال تطوير قيد الإنجاز إلى إستثمارات عقارية نتيجة التغير في الإستخدام	–	–	٣,٣٤٣	–	–	–	–	٣,٣٤٣
مكسب من إستبعاد استثمارات عقارية	–	–	٤,٣٩٦	–	–	–	–	٤,٣٩٦
حصة في الخسارة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة	(١,٣٨٣)	–	(٨,٤٩٢)	–	–	–	–	(٩,٨٧٥)
مكسب من إستبعاد أعمال	–	–	٥٨,٤٣٢	–	–	–	–	٥٨,٤٣٢
مكسب من إستبعاد شركات تابعة	–	–	٤٢٩,٥٣٥	–	–	–	–	٤٢٩,٥٣٥
إيرادات تمويل	٩١,٦١٥	–	٥,٨٨٠	–	٣٢٨	٢٢	(٣٠,٦٠٥)	٦٧,٢٤٠
تكاليف تمويل	(٦٨,٣٤٦)	–	(٢٦٨,٦٧٤)	–	(٤,٣٨٣)	(٦٧)	٣٠,٧٧٣	(٣١٠,٦٩٧)
إيرادات أخرى	٤٠,٢٩٥	–	١٨٥,٩١٨	١,٣٩٤	١٣٠	٢,٣٠٢	(٤٠,٥٠٢)	١٨٩,٥٣٧
ربح السنة	٨٨١,٩٨١	٢١٤,٢٦٦	٩١١,٣٨٦	(١٢٢,٨١١)	٥١,٧٨٤	٣٢,٩٣٣	(٣٧,٣١١)	١,٩٣٢,٢٢٨

(٢) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ ١٢٧,٦٩١ ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات.

* تم إعادة تصنيف بعض المصاريف ضمن الاستثمارات العقارية والاستثمارات الرئيسية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ لتكون قابلة للمقارنة مع عرض سنة ٢٠٢١.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٠ المعلومات القطاعية (يتبع)

٤٠/١ قطاعات الأعمال (يتبع)

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والنفقات الرأسمالية والمشاريع هي كما يلي:

	الدار للتطوير			الدار للإستثمارات						
	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	الشركات التابعة في مصر ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	التعليم ألف درهم	الإستثمارات الرئيسية ألف درهم	غير موزعة ألف درهم	حذوفات ألف درهم	المجموعة ألف درهم
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١										
مجموع الموجودات	١١,٢٠٩,٥٢٢	٤,٠٧١,٩٩٧	٦,٣٩٧,٠٦٩	١٨,٩٩٦,٣٨٤	٢,١١٦,٣٠٥	٧٢٨,٢١٠	٨٧٠,٩٥٣	٥,١٦٧,٢٥٣	(١٤,٩٥٦)	٤٩,٥٤٢,٧٣٧
نفقات رأسمالية	٣٥٣,١٠٤	٥,٣٥٠	–	٤,٤٠٥	١٦,٨٢٣	٢٢,٧٥٧	٨,٠٦٠	٤٥,١٩١	–	٤٥٥,٦٩٠
نفقات المشاريع	١,٩٠١,٤١٩	–	–	٢٥٥,٧٩٩	–	–	–	–	–	٢,١٥٧,٢١٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠										
مجموع الموجودات	١٢,٨١٠,٣٢٩	١,٥٤٣,٩٧٠	–	١٧,٩٧٦,٩٤٠	٢,٣٥٦,٨٣٣	٨٠٢,٢٠٧	٩٠٢,٦٦٧	٣,٨٣٨,٣٢٧	١,٣٧٥	٤٠,٢٣٢,٦٤٨
نفقات رأسمالية	٥١,٩٨٠	–	–	٤٠٩	٢٨,٥٧٨	٣٠,١٣٠	٣٥,١٥٠	١,٦١١	–	١٤٧,٨٥٨
نفقات المشاريع	٢,٥٤٦,١٤٥	–	–	٦٩,٠١٠	–	–	١٠,٠١١	–	–	٢,٦٢٥,١٦٦

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٠ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٠ قطاعات الأعمال (يتبع)

يتم إنشاء قطاعات التشغيل في المجموعة على أساس تلك المكونات التي يتم تقييمها بانتظام من قبل الرئيس التنفيذي، والذي يعتبر صانع القرار التشغيلي الرئيسي. يقوم كبير صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة نتائج التشغيل الخاصة بقطاعات التشغيل التابعة للمجموعة بشكل منفصل بغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع بناءً على إجمالي الإيرادات والأرباح ومجموعة واسعة من مؤشرات الأداء الرئيسية بالإضافة إلى ربحية القطاع ويتم قياسه بشكل متسق مع الربح أو الخسارة في البيانات المالية الموحدة.

خلال السنة، قامت المجموعة بتطبيق نموذج جديد لتشغيل المجموعات. يعزز النموذج الجديد المرونة والمساءلة في جميع أنحاء المؤسسة، ويحدد المسؤوليات الرئيسية للإدارة وتقارير الإدارة الداخلية، مع ضمن قطاعي أعمال أساسيين: تطوير الممتلكات وإدارتها (الدار للتطوير)، وإدارة الموجودات (الدار للإستثمار). نتيجة لذلك، قامت المجموعة بإعادة تنظيم قطاعاتها لتعكس نموذج التشغيل الجديد. بعد إعادة التنظيم، تم تحديد أنشطة التعليم والاستثمارات الرئيسية التي تم تجميعها ضمن قطاع التشغيل "الأعمال الثانوية" سابقًا كقطاعات تشغيل منفصلة وتم تغيير اسم إدارة التطوير إلى "خدمات إدارة المشاريع". تم إعادة بيان فترات المقارنة وفقًا لذلك.

لأغراض إعداد تقارير الإدارة الداخلية، تم تجميع عمليات المجموعة في قطاعات ذات خصائص اقتصادية متشابهة. ترى الإدارة أن هذا يتم تحقيقه على أفضل وجه من خلال تطوير العقارات والمبيعات وخدمات إدارة المشاريع والعقارات الاستثمارية والضيافة والترفيه والتعليم والاستثمارات الرئيسية كقطاعات تشغيلية.

وبالتالي، فقد قامت المجموعة بعرض قطاعين مقسمين إلى سبعة قطاعات فرعية تم إعداد التقارير عنها للفترات الحالية والفترات المقارنة وهي كما يلي:

الدار للتطوير
- تطوير وبيع العقارات – تطوير وبيع العقارات
- خدمات إدارة المشاريع – إدارة المشاريع المختلفة
- الشركات التابعة في مصر – بشكل رئيسي شركة تابعة للتطوير العقاري تعمل في مصر وتم الاستحواذ عليها خلال السنة (إيضاح ١/٤٥)

الدار للاستثمار
- الإستثمارات العقارية – إستحواذ وإدارة العقارات السكنية والتجارية والتجزئة وتأجيرها
- الضيافة والترفيه – الفنادق والأنشطة الترفيهية
- التعليم – تقديم خدمات التعليم
- الاستثمارات الرئيسية – تشمل المقاولات وعمليات إدارة الإنشاءات والمرافق

تماشيا مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية ٨ (نهج الإدارة)، أدت إعادة التنظيم هذه إلى إعادة البيان في تقرير القطاعات لجميع الفترات المقارنة. استنادًا إلى المعلومات المقدمة إلى الإدارة العليا للمجموعة بشأن تخصيص الموارد واستراتيجيات التسويق وخطوط التقارير الإدارية وقياس أداء الأعمال، تم تحديد القطاعات التي يجب إعداد تقرير عنها بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ وفقًا لهيكل الأنشطة الاستثمارية والخدمات المقدمة لمجموعات العملاء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٠ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٠ قطاعات الأعمال (يتبع)

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تم الافصاح عنها في إيضاح رقم ٣. يمثل ربح القطاع الربح المكتسب من كل قطاع دون تخصيص تكاليف الإدارة المركزية ومصاريف البيع والتسويق ورواتب أعضاء مجلس الإدارة والحصة في نتائج الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة والأرباح والخسائر الأخرى وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل. إن هذا هو المقياس المقدم إلى المسؤول عن اتخاذ القرارات المتعلقة بالعمليات لأغراض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاع.

لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتخصيص الموارد بين القطاعات:

- يتم تخصص كافة الموجودات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء النقد والأرصدة لدى البنوك، الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، الاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة. يتم توزيع الموجودات المستخدمة بشكل مشترك من قبل القطاعات التي تم إعداد تقارير عنها بناءً على الإيرادات التي يحققها كل قطاع يتم إعداد تقارير عنه بشكل مستقل؛ و
- يتم تخصيص تكاليف التمويل وإيرادات التمويل والأرباح والخسائر الأخرى للقطاعات الفردية.

تتكون المصاريف الرأسمالية من إضافات ممتلكات وآلات ومعدات وموجودات غير ملموسة بينما تتكون نفقات المشروع من إضافات إلى إستثمارات عقارية وعقارات قيد التطوير. يتم استبعاد الإيرادات ما بين القطاعات عند التوحيد وتظهر في خانة "عمليات الاستبعاد". تكون أسعار التحويل بين قطاعات التشغيل على أساس عمليات تجارية بحتة بطريقة مماثلة للمعاملات مع أطراف أخرى.

٢/٤٠ القطاع الجغرافي

تعمل المجموعة في الإمارات العربية المتحدة وعدد قليل من الدول خارج الإمارات (بما في ذلك مصر). يشمل القطاع المحلي الأنشطة والعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة، بينما يشمل القطاع الدولي الأنشطة والعمليات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة.

كما هو مبين في إيضاح ١/٤٥، بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٢١، استحوذت المجموعة السيطرة على شركة سوديك. لم تكن هناك معاملات هامة من تاريخ الاستحواذ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وبالتالي لم يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالإيرادات أو الأرباح أو الخسائر أو النفقات الرأسمالية أو المشاريع للعمليات الدولية. فيما يلي إجمالي أصول المجموعة حسب الموقع الجغرافي:

	٢٠٢١			٢٠٢٠		
	دولة الإمارات العربية المتحدة	**الدولية**	**المجموع**	دولة الإمارات العربية المتحدة	الدولية	المجموع
	ألف درهم	**ألف درهم**	**ألف درهم**	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
مجموع الموجودات	**٤٣,١٤٥,٦٦٨**	**٦,٣٩٧,٠٦٩**	**٤٩,٥٤٢,٧٣٧**	٤٠,٢٣٢,٦٤٨	–	٤٠,٢٣٢,٦٤٨

٤١ مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى المساهمات الاجتماعية البالغة قيمتها ٣٦,١٠٠ ألف درهم (٢٠٢٠: ١٠,٠٠٠ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٢ معاملات غير نقدية

فيما يلي المعاملات غير النقدية الهامة المتعلقة بالأنشطة الاستثمارية والتمويلية في بيان التدفقات النقدية الموحد:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
تحويل بين إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاحات ٥)	**١٨٩,٢٩٤**	–
تحويل بين إستثمارات عقارية واعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٣)	**٥٧٣,٦٦٢**	٨٠,٠٥٣

٤٣ تسوية الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

يوضح الجدول أدناه التغييرات في التزامات المجموعة الناتجة من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كلٍ من التغيرات النقدية وغير النقدية. إن المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية هي تلك التي تم تصنيف التدفقات النقدية لها، أو التدفقات النقدية المستقبلية، في بيان التدفقات النقدية الموحد للمجموعة كتدفقات نقدية من الأنشطة التمويلية.

	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ **ألف درهم**	**التدفقات النقدية التمويلية (ا)** **ألف درهم**	**تعديلات القيمة العادلة** **ألف درهم**	**أخرى (٢)** **ألف درهم**	**الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١** **ألف درهم**
قروض بنكية وصكوك (١)	٨,٠٠٥,١٦١	(٤٦٣,٣٢٤)	–	٨٣٥,٠٥٣	٨,٣٧٦,٨٩٠
إلتزامات عقود الإيجار	٣٣٩,٦٩٨	(٣٧,٥٥٥)	–	٣١,١١٧	٣٣٣,٢٦٠
أدوات مالية مشتقة	١٥,٣٣٠	(١,٦٥٥)	(٢٧,٣٢٦)	–	(١٣,٦٥١)
	٨,٣٦٠,١٨٩	**(٥٠٢,٥٣٤)**	**(٢٧,٣٢٦)**	**٨٦٦,١٧٠**	**٨,٦٩٦,٤٩٩**

(١) تشكل التدفقات النقدية من القروض البنكية والصكوك صافي مبلغ العائدات من القروض البنكية والصكوك وتسديد القروض والصكوك (بما في ذلك تكلفة التمويل المدفوعة) في بيان التدفقات النقدية الموحد.
(٢) تتضمن أخرى بشكل رئيسي قروض بنكية بمبلغ ٥٩٦,٤١٧ ألف درهم تم إستحواذها كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح ١/٤٥) وتكاليف التمويل المتكبدة بمبلغ ٢٤٣,٠٩٦ ألف درهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٤ حقوق الملكية غير المسيطرة

يوضح الجدول أدناه تفاصيل حقوق الملكية غير المسيطرة للشركات التابعة غير المملوكة بالكامل للمجموعة:

اسم الشركة التابعة	مكان التأسيس والمكان الرئيسي للأعمال	نسبة حقوق الملكية وحقوق التصويت التي تحتفظ بها حقوق الملكية غير المسيطرة		الربح / (الخسارة) الموزعة على حقوق الملكية غير المسيطرة		الحصص غير المسيطرة المتراكمة	
		٢٠٢١ (%)	٢٠٢٠ (%)	٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	٣٤,٨٠	٣٤,٨	١٧,٨٤٨	(١,٠٤٧)	٨٨,٦٦٧	٧٠,٨١٩
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	٨,٦٠	٨,٦٠	–	–	٣٦	٣٦
سيح سديرة لإدارة العقارات ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	٨,٦٠	٨,٦٠	–	–	٣٧	٣٧
السعديات للتبريد ذ.م.م. (١)	الإمارات العربية المتحدة	–	–	–	١,٠٣٧	–	–
سوديك	مصر	٤٠,١٤	–	–	–	٦٢٦,٤٧٣	–
المجموع				١٧,٨٤٨	(١٠)	٧١٥,٢١٣	٧٠,٨٩٢

(١) تم إستبعادها خلال سنة ٢٠٢١ (راجع إيضاح ٤٦).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٤ حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بالشركات التابعة للمجموعة التي لها حصص هامة غير مسيطرة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة.

	شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. ٢٠٢١ **ألف درهم**	**سوديك** ٢٠٢١ **ألف درهم**	شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. ٢٠٢٠ ألف درهم	سوديك ٢٠٢٠ ألف درهم
مجموع الموجودات	**٣٧٥,٩٣٠**	**٦,٣١١,٦٥٦**	٥٦٢,١٨٨	–
مجموع المطلوبات	**(٣٠٩,٦٣٣)**	**(٤,٧٧٣,٧١٥)**	(٥٤٧,٦٧٢)	–
صافي الموجودات	**٦٦,٢٩٧**	**١,٥٣٧,٩٤١**	١٤,٥١٦	–
الإيرادات	**٤١٧,٧٧٣**	**١,٦١٩,٢٢١**	٤٢٢,٣٣٤	–
المصاريف	**(٣٦٦,٤٨٥)**	**(١,٤٢٨,١٥٠)**	(٤٢٥,٣٤٤)	–
ربح/ (خسارة) السنة	**٥١,٢٨٨**	**١٩١,٠٧١**	(٣,٠١٠)	–
صافي التدفقات (الخارجة)/ الداخلة من الأنشطة التشغيلية	**(٢١,٥١٢)**	**١٥٤,١٦٦**	(١٩٢,٦٠٥)	–
صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة الإستثمارية	**٣٩,٤٣٠**	**(١٧٥,١٠٠)**	٩,١٣٣	–

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٥ إندماج الأعمال

الإستحواذات في سنة ٢٠٢١

١/٤٥ شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)

في ١٤ مارس ٢٠٢١، أبرمت الشركة وشركة أبوظبي التنموية القابضة ش.م.ع. (القابضة "ADQ") اتفاقية عطاء تحالف وشكلتا تحالفًا ("التحالف"). تمتلك الشركة نسبة ٧٠٪ في التحالف بينما تحتفظ شركة أبوظبي التنموية القابضة ش.م.ع. (القابضة "ADQ") بالنسبة المتبقية. تم تشكيل التحالف فيما يتعلق بعرض الاستحواذ المقترح من خلال إطلاق عرض المناقصة الإلزامي وفقًا للفصل الثاني عشر من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال المصري رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ (الفصل الثاني عشر) لـ ما لا يقل عن ٥١٪ من رأس المال المصدر لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك) (عرض الاستحواذ).

في ١٦ ديسمبر ٢٠٢١ ، استحوذ التحالف على ما يقارب ٨٥,٥٢٪ من رأس المال القائم لسوديك بعد نجاح عرض المناقصة الإلزامي. وبلغت قيمة عرض المناقصة الإلزامي النقدي بالكامل، بسعر شراء ٢٠,٠ جنيه مصري للسهم الواحد، تم تقدير قيمة سوديك بمبلغ ٧,١ مليار جنيه مصري. وبناء على ذلك، استحوذت الشركة على ما يقارب ٥٩,٨٦٪ من حصة سوديك من خلال دفع بدل بمبلغ ٩٩٧ مليون درهم. تم تحويل الأسهم إلى التحالف في ١٦ ديسمبر ٢٠٢١ بعد الانتهاء من جميع الإجراءات القانونية والتنظيمية وبالتالي هذا التاريخ كان التاريخ الذي استحوذ فيه التحالف السيطرة على سوديك. بناءً على شروط اتفاقية المساهمين المبرمة بين الشركة وشركة أبوظبي التنموية القابضة ش.م.ع. (القابضة "ADQ") للتحالف، استنتجت الشركة أيضًا إلى أنها تسيطر على التحالف وبالتالي تسيطر على سوديك. يقع المقر الرئيسي لسوديك في القاهرة، مصر وهي مدرجة في البورصة المصرية. تم الاستحواذ على سوديك كجزء من استراتيجية التوسع الشاملة للشركة في سوق العقارات المصري. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الإستحواذات المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة الخاصة بكل منها. كانت المحاسبة المبدئية للاستحواذ على سوديك (التي تم تقييمها كاستحواذ على الأعمال تماشياً مع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣) غير مكتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لذلك قامت المجموعة بالإعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة باستخدام المبالغ المؤقتة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٥ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢١

١/٤٥ شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

	القيم العادلة المؤقتة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم
الموجودات	
ممتلكات وآلات ومعدات	٢٢٤,٣٥٩
موجودات غير ملموسة *	٣١,١٠٨
إستثمارات عقارية	٩٢٩,٨٠١
أعمال تطوير قيد الإنجاز	٣,٢٢٢,١٢٩
مخزون	١٥,٣٦١
موجودات الضريبة المؤجلة	٤٧,٣٦٨
إستثمار في موجودات مالية	٧٧,٤٧٥
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١,٣٩٣,٩٨٨
نقد وأرصدة لدى البنوك	٣٧٠,٠٦٧
مجموع الموجودات	٦,٣١١,٦٥٦

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٥ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢١ (يتبع)

١/٤٥ شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك) (يتبع)

	القيم العادلة المؤقتة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم
المطلوبات	
دفعات مقدمة من عملاء	١٢٧,٥٣٢
مطلوبات العقود	١,٥٣٠,٧٥٦
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٢,٢١١,٥٧٩
قروض	٥٩٦,٤١٧
مطلوبات عقود الإيجار	١٤,٠٠٤
محتجزات دائنة	٩٢,٨٣٠
ضريبة الدخل الدائنة	١٩٩,٤١٦
مكافآت الموظفين	١,١٨١
مجموع المطلوبات	٤,٧٧٣,٧١٥
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	١,٥٣٧,٩٤١
حقوق الملكية غير المسيطرة	(٦٢٦,٤٧٣)
حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة	٩١١,٤٦٨
بدل الشراء	(٩٩٦,٨٨١)
الشهرة	(٨٥,٤١٣)

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ١٤,١٠٨ ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال السنة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. اعتبارًا من تاريخ الاستحواذ، تكون مساهمة سوديك في الإيرادات وصافي الربح لا شيء في عمليات المجموعة. لم تكن هناك معاملات هامة من تاريخ الاستحواذ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وبالتالي لم يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالإيرادات أو الأرباح أو الخسائر أو النفقات الرأسمالية ونفقات المشاريع للعمليات الدولية. لو تم الاستحواذ في بداية السنة لكانت إيرادات المجموعة أعلى بمقدار ١,٦١٩,٢٢١ ألف درهم وصافي الربح لكان أعلى بمقدار ١٩١,٠٧١ ألف درهم. وتعزى الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من دمج أصول وأنشطة سوديك وأصول وأنشطة المجموعة. اعترفت المجموعة بالتزام طارئ بمبلغ ٩٥,٩٩٢ ألف درهم في سياق الاستحواذ على سوديك فيما يتعلق بالتعرضات الضريبية المختلفة التي تم تقييمها على أنها محتملة للغاية من قبل المجموعة.

* تمثل الموجودات غير الملموسة بشكل أساسي متأخرات عقود العملاء المستحوذة كجزء من إندماج الأعمال. تمثل متأخرات عقود العملاء المبيعات المتعاقد عليها للوحدات التي لم يتم تسليمها وتم تقييمها باستخدام طريقة الربح متعددة الفترات.

تم قياس الحصة غير المسيطرة (٤٠,١٤٪ حصة ملكية في سوديك) المعترف بها في تاريخ الاستحواذ بالرجوع إلى الحصة النسبية في صافي الأصول والتي تبلغ ٦٢٦,٤٧٣ ألف درهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٥ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢١ (يتبع)

١/٤٥ شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك) (يتبع)

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

	ألف درهم
النقد المدفوع للإستحواذ	(٩٩٦,٨٨١)
صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال	٣٧٠,٠٦٧
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)	(٦٢٦,٨١٤)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)	(١٤,١٠٨)
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ	**(٦٤٠,٩٢٢)**

٢/٤٥ الدار للمشاريع ذ.م.م.

بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٠، وقعت أبوظبي التنموية القابضة والشركة مذكرة تفاهم التي بموجبها ستتولى الشركة أو أي من الشركات التابعة لها تطوير وإدارة بعض المشاريع الرأسمالية لحكومة أبوظبي وبالنيابة عنها من خلال الاستحواذ على شركة تابعة لشركة مدن العقارية ش.م.ع. ("مدن"). وكجزء من مذكرة التفاهم، ستتولى الشركة أيضًا الإشراف الإداري على المشاريع التي تنفذها مساندة. ستواصل حكومة أبوظبي تمويل المشاريع وستحصل الدار على رسوم إدارية لخدمات إدارة المشاريع.

لاحقًا في يناير ٢٠٢١، وافق المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي على إطار عمل بين حكومة أبوظبي والشركة لتطوير المشاريع الرأسمالية كما هو مذكور أعلاه في إمارة أبوظبي. علاوة على ذلك، في ١ فبراير ٢٠٢١، وقعت الشركة اتفاقية مع مدن واستحوذت على ١٠٠٪ من شركتها التابعة المملوكة بالكامل، الدار للمشاريع ذ.م.م. ("الدار للمشاريع") مقابل بدل إجمالي قدره ٧,٩٤٥ ألف درهم.

إن الدار للمشاريع هي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في إمارة أبوظبي. الدار للمشاريع هو مدير مشروع مفوض من قبل حكومة أبوظبي لبناء مجتمعات نشطة ومستدامة في إمارة أبوظبي مع الأنشطة الرئيسية بشكل أساسي لإدارة وتوفير خيارات لمشاريع المجمعات السكنية، تصميم المساكن، إدارة ومتابعة بناء المساكن والمشاريع. إن الأعمال المستحوذة مؤهلة لإندماج الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣.

تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها. تتضمن البيانات المالية الموحدة نتائج مشاريع الدار لفترة الثمانية أشهر من تاريخ الاستحواذ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٥ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢١ (يتبع)

٢/٤٥ الدار للمشاريع ذ.م.م. (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

	القيم العادلة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم
الموجودات	
ممتلكات وآلات ومعدات	**٥,٤٥٣**
موجودات غير ملموسة *	**١٠٣,٦٨٧**
ذمم مدينة تجارية وأخرى	**٥٣٧,٧٧٦**
مجموع الموجودات	**٦٤٦,٩١٦**
المطلوبات	
مكافآت الموظفين	**١,٠٧٦**
ذمم دائنة تجارية وأخرى	**٥٣٨,٤٢٦**
مجموع المطلوبات	**٥٣٩,٥٠٢**
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	**١٠٧,٤١٤**
ناقص: بدل الشراء	**(٧,٩٤٥)**
مكسب شراء صفقة	**٩٩,٤٦٩**

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ٥,٦٦٦ ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال الفترة تحت بند المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت الدار للمشاريع بإيرادات بمبلغ ٣٢٢,٢٢٣ ألف درهم وصافي ربح بمبلغ ٢٢٢,٦٥١ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية الفترة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار ٧,٢٧٨ ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمقدار ٣,١٤٥ ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمها العادلة.

* تمثل الموجودات غير الملموسة عقود العملاء التي تم الإستحواذ عليها كجزء من إندماج الأعمال والتي ساهمت تاريخياً في الإيرادات وتحقيق التدفقات النقدية المستقلة وتم تقييمها باستخدام طريقة الربح الزائدة متعددة الفترات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٥ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢١ (يتبع)

٢/٤٥ الدار للمشاريع ذ.م.م. (يتبع)

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

	ألف درهم
النقد المدفوع للإستحواذ	(٧,٩٤٥)
صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال	–
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)	(٧,٩٤٥)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)	(٥,٦٦٦)
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ	(١٣,٦١١)

٣/٤٥ أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.

في ٦ يناير ٢٠٢١، استحوذت بروفيس لإدارة العقارات – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.، فرع دبي ("بروفيس"، شركة تابعة للشركة) على ١٠٠٪ من أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة ("أستيكو") مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره ٦٦,٩٩١ ألف درهم. تشارك أستيكو بشكل أساسي في إدارة الممتلكات وخدمات إدارة اتحاد الملاك، خدمات الوساطة والاستشارات العقارية، وتدير أنواعًا مختلفة من العقارات السكنية والتجارية والتجزئة والفنادق والممتلكات المرموقة المختلطة في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المتكبدة بالقيمة العادلة المؤقتة لكل منها. تم الاستحواذ على أستيكو كجزء من خطة بروفيس للتوسع من خلال الاستحواذ على منشآت قائمة في الصناعة ذات الصلة.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

	القيم العادلة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم
الموجودات	
ممتلكات وآلات ومعدات	٣٧٧
موجودات غير ملموسة *	٤٣,٣٠٠
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١٩,٧٣٤
النقد والأرصدة لدى البنوك	٣,٤١٥
مجموع الموجودات	٦٦,٨٢٦

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٥ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢١ (يتبع)

٤٥/٣ أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م. (يتبع)

	القيم العادلة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم
المطلوبات	
مكافآت الموظفين	**٩,٦٥٧**
ذمم دائنة تجارية وأخرى	**٨,١٤١**
مجموع المطلوبات	**١٧,٧٩٨**
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	**٤٩,٠٢٨**
ناقص: بدل الشراء	**(٦٦,٩٩١)**
الشهرة	**(١٧,٩٦٣)**

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ٨٢٣ ألف درهم. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت شركة أستيكو بإيرادات بمبلغ ٥٢,٥٠٣ ألف درهم وصافي ربح بمبلغ ١٠,٢٤٢ ألف درهم في عمليات المجموعة. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمها العادلة. تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من دمج أصول وأنشطة أستيكو مع أصول وأنشطة بروفيس والقوى العاملة المجمعة.

* تمثل الموجودات غير الملموسة بشكل أساسي العلامة التجارية والعلاقات مع العملاء المستحوذة كجزء من إندماج الأعمال. تمثل العلامة التجارية اسم الشركة التي تم الاستحواذ عليها "استيكو" ويتم تقييمها باستخدام طريقة الإعفاء من حقوق الملكية. تمثل علاقات العملاء علاقات مختلفة مع العملاء فيما يتعلق بجمعيات الملاك وإدارة الممتلكات واستشارات التقييم والترخيص وقد تم تقييمها باستخدام طريقة تحقيق فائض متعددة الفترات.

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

	ألف درهم
النقد المدفوع للإستحواذ	**(٥٧,٨٠٩)**
صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال	**٣,٤١٥**
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)	**(٥٤,٣٩٤)**
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)	**(٨٢٣)**
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ	**(٥٥,٢١٧)**

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٥ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٠

٤/٤٥ باسيفيك اونرز اسوسييشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م.

في ١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، استحوذت شركة بروفيس لإدارة العقارات – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.، فرع دبي ("بروفيس"، شركة تابعة للمجموعة) على ١٠٠٪ من رأس مال شركة باسيفيك اونرز اسوسييشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م. ("باسيفيك الإمارات")، وهي مؤسسة فردية مسجلة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة وهي شركة لإدارة جمعيات الملاك تدير أنواعا مختلفة من العقارات السكنية والتجارية والتجزئة والفنادق والعقارات المرموقة متعددة الاستخدامات في جميع أنحاء دبي. إن الأعمال المستحوذة مؤهلة لإندماج الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة. تم الاستحواذ على باسيفيك الإمارات كجزء من خطة بروفيس للتوسع من خلال الاستحواذ على المنشآت القائمة في الصناعة ذات الصلة.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

	إيضاح	القيم العادلة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم
الموجودات		
ممتلكات وآلات ومعدات		١٨
موجودات غير ملموسة	٦	٩,١١١
ذمم مدينة تجارية وأخرى		٢,٠٧٣
النقد والأرصدة لدى البنوك		٧٩٨
مجموع الموجودات		١٢,٠٠٠
المطلوبات		
مخصص مكافآت نهاية الخدمة		١٩٨
ذمم دائنة تجارية وأخرى		٥١٧
مجموع المطلوبات		٧١٥
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة		١١,٢٨٥
ناقص: بدل الشراء		(١٤,٤٣٦)
الشهرة	٦	(٣,١٥١)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٥ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٠ (يتبع)

٤/٤٥ باسيفيك اونرز اسوسييشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م. (يتبع)

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ٨١٥ ألف درهم تم تحميلها كمصاريف خلال السنة وتم إدراجها في المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت باسيفيك الإمارات بإيرادات بمبلغ ٥٦٥ ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ ٧٥٥ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار ٦,٢٥٧ ألف درهم وكان صافي الربح سيكون أعلى بمقدار ١,٦٣٥ ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمها العادلة.

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

	ألف درهم
النقد المدفوع للإستحواذ	(١١,٣٣٣)
صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال	٧٩٨
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)	(١٠,٥٣٥)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)	(٨١٥)
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ	(١١,٣٥٠)

٤٦ إستبعاد شركات تابعة

بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢٠، أبرمت المجموعة ("البائع") اتفاقيات بيع وشراء مع الشركة الوطنية للتبريد المركزي ش.م.ع. ("تبريد" أو "المشتري") وقامت ببيع عمليات تبريد المناطق ("منشآت التبريد") في المجموعة التي تضم كامل حصة المجموعة في السعديات للتبريد ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بنسبة ٨٥٪) والسعديات ديستريكت كولينج ذ.م.م (شركة تابعة مملوكة بالكامل). استنادًا إلى اتفاقيات البيع والشراء، استحوذت "تبريد" على حصة المجموعة في منشآت تبريد مقابل بدل إجمالي بمبلغ ٩٦٣ مليون درهم (حصة المجموعة البالغة ٩١٣ مليون درهم) بالإضافة إلى تعديلات رأس المال العامل. تم الانتهاء من الإستبعاد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بعد الانتهاء بشكل مناسب من جميع الشروط الجوهرية السابقة، والتي في ذلك التاريخ تم انتقال السيطرة على منشآت التبريد إلى شركة تبريد.

كانت منشآت التبريد أحد مكونات قطاع الأعمال للمجموعة. نظرًا لطبيعة البنية التحتية، كانت منشآت التبريد غير أساسية لعمليات المجموعة وتطلبت مهارات وخبرات متخصصة لتشغيلها، وبالتالي تخدم حالة تخارج نفعية. تسلط المعاملة الضوء على استراتيجية إدارة الأصول للمجموعة لمتابعة عمليات التخارج الاستثمارية المربحة وإعادة توزيع رأس المال من أجل إنتهاز الفرص. سيتم استخدام العائدات لتمويل المزيد من النمو في محفظة المجموعة المتنوعة من العقارات عالية الجودة المحققة للدخل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٦ إستبعاد شركات تابعة (يتبع)

كانت موجودات ومطلوبات منشآت التبريد في تاريخ الإستبعاد كما يلي:

	السعديات للتبريد ذ.م.م. ألف درهم	السعديات لتبريد المناطق ذ.م.م. ألف درهم	المجموع ألف درهم
ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)	٢٤٥,٧٦٤	٥٧,١١٩	٣٠٢,٨٨٣
موجودات غير ملموسة (إيضاح ٦)	٨٢,٩١٧	٧٥,٢٤٩	١٥٨,١٦٦
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٤٣,٢٣٥	١٧,٦٨٥	٦٠,٩٢٠
نقد وأرصدة لدى البنوك	٥٤,٥٩٢	٩,١٨٤	٦٣,٧٧٦
ذمم دائنة تجارية وأخرى	(٣٣,٢٢٨)	(١٩,٤٨٧)	(٥٢,٧١٥)
حقوق الملكية غير المسيطرة	(٤٢,٨٤٢)	–	(٤٢,٨٤٢)
صافي الموجودات المستبعدة	٣٥٠,٤٣٨	١٣٩,٧٥٠	٤٩٠,١٨٨
إجمالي البدل	٦١٦,٦١٢	٣٠٣,١١١	٩١٩,٧٢٣
مكسب من إستبعاد	٢٦٦,١٧٤	١٦٣,٣٦١	٤٢٩,٥٣٥
إجمالي البدل			
تم إستيفاؤه من خلال:			
ذمم مدينة تجارية وأخرى، صافي (إيضاح ١١)	٦١٦,٦١٢	٣٠٣,١١١	٩١٩,٧٢٣
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الإستبعاد:			
النقد ومرادفات النقد المستبعد	(٥٤,٥٩٢)	(٩,١٨٤)	(٦٣,٧٧٦)

وفقًا لاتفاقيات البيع والشراء وإتفاقية الإكتساب، يحق للمجموعة أيضًا الحصول على بدل على شكل رسوم إضافية لكل حمولة إضافية تتعاقد معها تبريد من عمليات التبريد هذه. سيتم تسوية البدل المؤجل نقدًا من قبل المشتري في غضون ثلاثين (٣٠) يوم عمل من تاريخ بدء الخدمة لكل حمولة إضافية يتم إبرامها بموجب اتفاقية خدمات التبريد التي لها آخر موعد للتوقف في ١٦ يناير ٢٠٤٠. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، قامت الإدارة بتقييم أن البدل المؤجل هو أصل محتمل حيث سيتم تأكيد وجوده من خلال وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تخضع لسيطرة المجموعة، وبالتالي لا يتم الاعتراف بها كجزء من البدل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٧ تأثير وباء كوفيد -١٩

من المحتمل أن تتأثر توقعات الأعمال لسنة ٢٠٢٢ بمخاطر وشكوك هامة ناتجة عن مجموعة متنوعة من العوامل، والتي سيكون بعضها خارجًا عن سيطرة المجموعة. في هذا السياق، تسلط المجموعة الضوء على وباء كوفيد-١٩، الناتج عن الانتشار العالمي السريع لفيروس كورونا المستجد، باعتباره أحد هذه العوامل. منذ أن أعلنت منظمة الصحة العالمية عن هذا الوباء العالمي في مارس ٢٠٢٠، استجابت الحكومات في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة، لهذا الوباء مع قيود مؤقتة مختلفة للمساعدة في احتواء انتشار الفيروس وتدابير الدعم للتخفيف من الآثار الضارة على المجتمعات والاقتصادات.

كما هو الحال، يبقى التأثير الكامل غير واضح وسيتم تحديده من خلال العوامل التي تستمر في التطور، مثل نجاح حملات التطعيم المحلية، معدل التطعيم في جميع أنحاء العالم، توقيت وطريقة التخفيف من القيود، بما في ذلك الإغلاق، التباعد الاجتماعي والسفر. نظرًا لبعض النجاح في الجهود المبذولة لتسوية منحنى العدوى، بدأت العديد من الدول في تخفيف قيود الإغلاق تدريجياً ابتداءاً من منتصف سنة ٢٠٢٠، وخففت سلطات أبوظبي قيود السفر منذ ٥ سبتمبر ٢٠٢١.

مع استمرار تطور تأثير كوفيد-١٩ على الأعمال، هناك مخاطر وشكوك محتملة حول تأثير الأعمال في المستقبل، تواصل المجموعة مراقبة الوضع العالمي وتحديث خططها، وفقًا لذلك. لدى المجموعة خطة استمرارية أعمال موثقة تم تفعيلها لضمان استمرار آمن ومستقر لعملياتها التجارية وكذلك سلامة موظفيها وعملائها. تقوم المجموعة باستمرار بتقييم تأثير كوفيد-١٩ على عملياتها وخاصة التأثير على عمليات البيع بالتجزئة والضيافة والترفيه والاستجابة لجميع متطلبات السيولة والتمويل من خلال خطتها التي تعكس السيناريوهات الاقتصادية الحالية.

تعتقد المجموعة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، أن مركز السيولة للمجموعة لا يزال قوياً وأن أرصدتها الحالية من النقد ومرادفات النقد، إلى جانب القروض غير المسحوبة والتسهيلات الائتمانية المتجددة ستكون كافية لتلبية احتياجات رأس المال العامل والمصاريف الرأسمالية، تسديد الديون ومتطلبات السيولة الأخرى المرتبطة بعملياتها الحالية.

تتخذ المجموعة تدابير استباقية لمراقبة وإدارة الوضع بأفضل ما لديها من قدرات لدعم استمرارية أعمالها على المدى الطويل واتخاذ الأحكام والتقديرات اللازمة حسب الأقتضاء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (يتبع)

٤٨ أحداث بعد فترة التقرير

١/٤٨ في ٢٠ يناير ٢٠٢٢، وقعت الدار للتعليم – شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (شركة تابعة) اتفاقية شراء مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م ("الشهب")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره ٨٠ مليون درهم. تأسست الشهب في سنة ١٩٩٩ وتعمل في مجال في تقديم الخدمات التعليمية. تم الاستحواذ على الشهب كجزء من خطة الدار للتعليم للتوسع من خلال الاستحواذ على المنشآت الحالية في المجال ذي الصلة. وفي تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن المحاسبة الأولية للاستحواذ لهذه الصفقة كاملة، وبالتالي لم يكن بالإمكان تقديم معلومات الإفصاح المتعلقة بالشهرة والذمم المدينة المستحوذة والموجودات المستحوذة والمطلوبات المقبولة في تاريخ الإستحواذ.

٢/٤٨ في ٢١ يناير ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع شركة الحمراء للتطوير العقاري ذ.م.م للاستحواذ على الحمرا مول في رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره ٤١٠ مليون درهم. تم احتساب الاستحواذ المذكور أعلاه كإستحوذ للموجودات.

٣/٤٨ في ١٣ فبراير ٢٠٢٢، وقعت المجموعة وشركة أبولو كابيتال مانجمنت إل بي ("أبولو كابيتال") خطاب التزام تلتزم بموجبه أبولو كابيتال بالاستثمار في مشروع مشترك للأراضي لمدة ٢٥ سنة بقيمة ٥٠٠ مليون دولار أمريكي مع المجموعة. لن تكون عوائد أبولو كابيتال محددة مسبقاً وستخضع للحركة في تقييمات الأراضي على مدى عمر المشروع المشترك.

كذلك في ١٣ فبراير ٢٠٢٢ كذلك، وقع الطرفان المذكوران أعلاه خطاب التزام وصحيفة شروط تلتزم بموجبها أبولو كابيتال باستثمار ١٠٠ مليون دولار أمريكي في الأسهم العادية و٣٠٠ مليون دولار أمريكي في الأسهم الممتازة لإحدى الشركات التابعة للمجموعة. ستكون الأسهم الممتازة إلزامية قابلة للتحويل إلى عدد ثابت من الأسهم في الذكرى السنوية الثالثة لتاريخ إنجاز الصفقة وستحمل معدل فائدة ثابت. وفقًا لمذكرة الشروط، سيعتمد الاستثمار من أبولو كابيتال على صافي قيمة موجودات الشركة التابعة للمجموعة في تاريخ إنجاز الصفقة.

علاوة على ذلك، في ١٣ فبراير ٢٠٢٢، وقعت الأطراف المذكورة أعلاه خطاب التزام إلى جانب صحيفة شروط تلتزم بموجبها أبولو كابيتال باستثمار ٥٠٠ مليون دولار أمريكي في السندات الثانوية الدائمة التي سيتم إعادة تحديدها التي ستصدرها شركة تابعة للمجموعة. لن يكون للسندات تاريخ استحقاق محدد وستحمل معدل فائدة ثابت لأول ١٥ سنة بعد ذلك يتم إعادة تحديدها كل ٥ سنوات.

من المتوقع إنجاز جميع المعاملات المذكورة أعلاه خلال النصف الأول من سنة ٢٠٢٢.

٤٩ إعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٨ مارس ٢٠٢٢.