

إشراق للاستثمار ش.م.ع.  
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

تقرير المراجعة والبيانات المالية  
الموجزة الموحدة لفترة التسعة أشهر  
المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

إشراق للاستثمار ش.م.ع.  
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

تقرير المراجعة والبيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

صفحة

١	تقرير مراجعة البيانات المالية الموجزة الموحدة
٢	بيان المركز المالي الموجز الموحد
٣	بيان الربح أو الخسارة الموجز الموحد
٤	بيان الدخل الشامل الموجز الموحد
٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد
٦	بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد
٧-٢٤	إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة

## تقرير مراجعة البيانات المالية الموجزة الموحدة

إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين  
إشراق للاستثمار ش.م.ع.  
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)  
أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

### مقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي الموجز الموحد المرفق لـ إشراق للاستثمار ش.م.ع. (سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ والبيانات الموجزة الموحدة للربح أو الخسارة، الدخل الشامل، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية وعرضها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية استناداً إلى مراجعتنا.

### نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة رقم ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية التي يقوم بها مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية القيام بإجراء الاستفسارات، بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وإتباع إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل جوهرياً من نطاق القيام بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي، فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد حول جميع الأمور الهامة التي يمكن أن يبينها التدقيق. لذا، فإننا لا نبدى رأي تدقيق بشأنها.

### الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يتبين لنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية".

### أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مدقق حسابات آخر الذي أصدر رأياً غير معدل حولها بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠١٩. تم مراجعة المعلومات المالية الموجزة الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ من قبل مدقق حسابات آخر الذي أصدر استنتاجاً غير معدل بتاريخ في ٤ نوفمبر ٢٠١٨.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)

عباده محمد وليد القوتلي

رقم القيد ١٠٥٦

٢٢ أكتوبر ٢٠١٩

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة

إشراق للاستثمار ش.م.ع.  
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

بيان المركز المالي الموجز الموحد  
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	إيضاحات	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٩٩,٩٧٠	١٠٧,٦٧٦	٥	ممتلكات ومعدات
٨٦٣,٧٦٩	٨٦١,٨٩٩	٦	استثمارات عقارية
١١٤,٢١٥	١٦٧,٧٠١	٧	استثمارات عقارية قيد التطوير
١٢٩,٤٠٠	١٣٠,٣٥٥	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٢,٠٠٠	٧٩,٥٦٥	١٠	استثمارات دين بالتكلفة المطفأة
<u>١,٢٤٩,٣٥٤</u>	<u>١,٣٤٧,١٩٦</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٩٠	٨٧		مخزون
٢٣,٦٧٠	٢٤,٠٣٠	١١	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٥١,٢٥٧	١٤٦,٨٩٢	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٣,٣٢٢	٣,٤٤٩	١٨	مستحق من جهة ذات علاقة
١٢٤,٢٠٤	٩٦,٣٨٣	١٢	نقد وأرصدة لدى البنوك
<u>٣٣٢,٥٤٣</u>	<u>٢٧٠,٨٤١</u>		مجموع الموجودات المتداولة
<u>١,٥٨١,٨٩٧</u>	<u>١,٦١٨,٠٣٧</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٢,٣٢٥,٠٠٠	٢,٣٢٥,٠٠٠	١٣	رأس المال
(٩,١٨٩)	(٩,١٨٩)	١٣	أسهم خزينة
١٣٧,٢٨٣	١٣٨,٠٣١	١٤	إحتياطي قانوني
(٩٨٣,٤٤٢)	(٩٧٦,٧٠٥)		خسائر متراكمة
(٢٦,٠٩٦)	(٢٥,١٤١)		إحتياطي إعادة تقييم استثمارات
<u>١,٤٤٣,٥٥٦</u>	<u>١,٤٥١,٩٩٦</u>		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٥٣٨	٦٤٦	١٥	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
-	٥,٥٣٤	٣	التزامات عقود الإيجار
٦٦,٥٥٣	٧٠,٥٢١	١٦	قروض بنكية
<u>٦٧,٠٩١</u>	<u>٧٦,٧٠١</u>		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٢٦,٦٩٩	٤٢,٣٦٤	١٧	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	١,٦٧٣	٣	التزامات عقود الإيجار
٣٩,٧٢٣	٤٠,٣٤٠	١٨	قرض من جهة ذات علاقة
٤,٨٢٨	٤,٩٦٣	١٦	قروض بنكية
<u>٧١,٢٥٠</u>	<u>٨٩,٣٤٠</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
<u>١٣٨,٣٤١</u>	<u>١٦٦,٠٤١</u>		مجموع المطلوبات
<u>١,٥٨١,٨٩٧</u>	<u>١,٦١٨,٠٣٧</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

  
عضو مجلس الإدارة

  
رئيس مجلس الإدارة

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

إشراق للاستثمار ش.م.ع.  
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

بيان الربح أو الخسارة الموجز الموحد  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		إيضاحات
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	
١٩,٠٣٣	١٧,١٥٨	٥,٨٥١	٥,٠٩٨	إيرادات من عمليات تجارية
(٥,٨٧٤)	(٦,٥٦٦)	(١,٩١٠)	(٢,٠١٣)	تكلفة إيرادات من عمليات تجارية
١٣,١٥٩	١٠,٥٩٢	٣,٩٤١	٣,٠٨٥	إجمالي الربح من العمليات التجارية
٧,٩٠٢	١٣,٨٣٩	٢,٥١١	٤,٦٤٣	إيرادات تمويل
(٤)	(٤,٨١٦)	(١)	(١,٦٦١)	تكاليف تمويل
٧,٨٩٨	٩,٠٢٣	٢,٥١٠	٢,٩٨٢	صافي إيرادات التمويل
٢,٤٩٣	٤,٢٤٧	-	-	إيرادات أنصبة أرباح
٢١,٤٠٢	(١٢)	٩,٨٨٥	١,٤٩١	٩ تغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٣,٨٩٥	٤,٢٣٥	٩,٨٨٥	١,٤٩١	صافي مكسب من استثمارات
٤٤,٩٥٢	٢٣,٨٥٠	١٦,٣٣٦	٧,٥٥٨	مجموع أرباح التشغيل
(١٥,٨١٧)	(١٢,٤٦٠)	(٢,٦٩٩)	(٣,٧٨٩)	٦ مصاريف عمومية وإدارية
-	(٢,٥٦٧)	-	-	٦ خسارة القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
-	(٤٣٥)	-	(٣٢)	١٠ خسارة انخفاض القيمة لاستثمارات دين بالتكلفة المطفأة
(١,٠٠٣)	(٨٩٥)	(١٦٨)	(٢٦٨)	١٠ مصاريف بيع وتسويق
١١٣	(٨)	-	٤	١٠ إيرادات/ (مصاريف) أخرى
٢٨,٢٤٥	٧,٤٨٥	١٣,٤٦٩	٣,٤٧٣	ربح الفترة
٠,٠١٢١	٠,٠٠٣٢	٠,٠٠٥٨	٠,٠٠١٥	١٩ العائد الأساسي والمخفض للسهم (بالدرهم)

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

إشراق للاستثمار ش.م.ع.  
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

بيان الدخل الشامل الموجز الموحد  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	
٢٨,٢٤٥	٧,٤٨٥	١٣,٤٦٩	٣,٤٧٣	ربح الفترة
				الدخل الشامل الآخر:
				البند الذي لن يتم إعادة تصنيفه إلى الربح أو الخسارة:
				تغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٨,٢١٢)	٩٥٥	(٦,٩٢٠)	(١٧١)	
(٨,٢١٢)	٩٥٥	(٦,٩٢٠)	(١٧١)	مجموع (الخسارة)/الدخل الشامل الآخر
٢٠,٠٣٣	٨,٤٤٠	٦,٥٤٩	٣,٣٠٢	مجموع الدخل الشامل للفترة

إشراق للاستثمار ش.م.ع.  
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

مجموع حقوق الملكية	احتياطي إعادة تقييم استثمارات	تغيرات متراكمة في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع	خسائر متراكمة	احتياطي قانوني	أسهم خزينة	رأس المال
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١,٤٧٥,٤٦٧	-	(٣٤٤)	(٩٨٦,١٦٨)	١٣٦,٩٧٩	-	٢,٣٢٥,٠٠٠
-	(٣٤٤)	٣٤٤	-	-	-	-
١,٤٧٥,٤٦٧	(٣٤٤)	-	(٩٨٦,١٦٨)	١٣٦,٩٧٩	-	٢,٣٢٥,٠٠٠
٢٨,٢٤٥	-	-	٢٨,٢٤٥	-	-	-
(٨,٢١٢)	(٨,٢١٢)	-	-	-	-	-
٢٠,٠٣٣	(٨,٢١٢)	-	٢٨,٢٤٥	-	-	-
-	-	-	(٢,٨٢٥)	٢,٨٢٥	-	-
١,٤٩٥,٥٠٠	(٨,٥٥٦)	-	(٩٦٠,٧٤٨)	١٣٩,٨٠٤	-	٢,٣٢٥,٠٠٠
١,٤٤٣,٥٥٦	(٢٦,٠٩٦)	-	(٩٨٣,٤٤٢)	١٣٧,٢٨٣	(٩,١٨٩)	٢,٣٢٥,٠٠٠
٧,٤٨٥	-	-	٧,٤٨٥	-	-	-
٩٥٥	٩٥٥	-	-	-	-	-
٨,٤٤٠	٩٥٥	-	٧,٤٨٥	-	-	-
-	-	-	(٧٤٨)	٧٤٨	-	-
١,٤٥١,٩٩٦	(٢٥,١٤١)	-	(٩٧٦,٧٥٥)	١٣٨,٠٣١	(٩,١٨٩)	٢,٣٢٥,٠٠٠

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

إشراق للاستثمار ش.م.ع.  
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر			
٢٠١٨	٢٠١٩		
ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	إيضاحات	
٢٨,٢٤٥	٧,٤٨٥		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			ربح الفترة
			تعديلات /:
٢,٣٠٨	٣,٨٢٠	٥	استهلاك ممتلكات ومعدات
١٧٦	١٥٨	١٥	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(٢١,٤٠٢)	١٢	٩	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٩٨)	-		مكسب من استبعاد ممتلكات ومعدات
(٧,٩٠٢)	(١٣,٨٣٩)		إيرادات تمويل
-	٢,٥٦٧		خسارة القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
-	٤٣٥		خسارة انخفاض القيمة لاستثمارات دين بالتكلفة المطفأة
٤	٤,٨١٦		تكاليف تمويل
(٢,٤٩٣)	(٤,٢٤٧)		إيرادات أنصبة أرباح
(١,١٦٢)	١,٢٠٧		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(١٠,٤٧٨)	(٢,٥٣٤)		زيادة في ذمم مدينة تجارية وأخرى
(٢)	٣		نقص / (زيادة) في مخزون
(١٠,٨٩٢)	-		زيادة في أعمال تطوير قيد التنفيذ
-	٢٩,٨٧٣		نقص في مستحق من جهة ذات علاقة
٢,٠٨١	١,٥٢٩		زيادة في ذمم دائنة تجارية وأخرى
(٢٠,٤٥٣)	٣٠,٠٧٨		النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(١٤٧)	(٥٠)	١٥	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(٢٠,٦٠٠)	٣٠,٠٢٨		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة لتشغيلية
١٠,٠٢٧	١١,٧٦٥		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	(٣٨,٠٠٠)		فوائد مستلمة
٢٨١	-		شراء استثمارات دين بالتكلفة المطفأة
١,١١٠	٣٢,٦٣٠		عائدات من استبعاد ممتلكات ومعدات
(٢,٦٦٦)	(١٩٧)		عائدات من مبيعات موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٠٦)	(٣,٤١٠)		إضافات لاستثمارات عقارية
-	(٣٥,٢٥٤)		دفعات لشراء ممتلكات ومعدات
٤,٨٢٨	٤,٢٤٧		إضافات لاستثمارات عقارية قيد التطوير
(٢٩,٣٣١)	(٢٨,٢٧٧)		أنصبة أرباح مستلمة
٧٣٥	-		شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩١,٩٢٥	(٤٩,٠٥٠)		نقد مقيد محرر
			ودائع لأجل (مودعة) / محررة، صافي
٧٦,٨٠٣	(١٠٦,٠٤٦)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
-	(٤,٣٤١)		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	٦١٧		تكاليف تمويل مدفوعة
-	(٣,٥٨٧)		صافي الحركة في قرض من جهة ذات علاقة
٧٣,٥٠٠	٧,٦٩٠		تسديد قروض بنكية
-	(١,٢٣٢)		عائدات من قروض بنكية
			تسديد التزامات عقود الإيجار
٧٣,٥٠٠	(٨٥٣)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
١٢٩,٧٠٣	(٧٦,٨٧١)		صافي (النقص) / الزيادة في النقد ومرادفات النقد
٤٥,١٠٤	١١٠,٩١٧		النقد ومرادفات النقد كما في ١ يناير
١٧٤,٨٠٧	٣٤,٠٤٦	١٢	النقد ومرادفات النقد كما في ٣٠ سبتمبر
٥,٢٦٨	١٨,٢٣٢		معاملة غير نقدية:
			إضافات لاستثمارات عقارية قيد التطوير

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



إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

١ معلومات عامة

تم تسجيل إشراق للاستثمار ش.م.ع (سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.) ("الشركة") مبدئياً كشركة مساهمة خاصة في إمارة أبوظبي بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦. في ٧ يوليو ٢٠١١، تحولت الشركة إلى شركة مساهمة عامة. إن الشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

وتم تسجيل الشركة بموجب الرخصة التجارية رقم ١٠٠٥٦٣١ وعضوية غرفة تجارة وصناعة أبوظبي رقم ٢٢٣٣٩٣. إن عنوان المكتب الرئيسي المسجل هو ص.ب.: ١٠٨٧٣٧، أبوظبي - الإمارات العربية المتحدة.

أصدر مساهمو الشركة قرار لتعديل اسم الشركة من إشراق العقارية ش.م.ع إلى إشراق للاستثمار ش.م.ع. تمت الموافقة على تغيير الاسم من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع في ١١ فبراير ٢٠١٩ ومن قبل دائرة التنمية الاقتصادية في ١٠ يناير ٢٠١٩.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") بشكل رئيسي في الأعمال العقارية التي تتضمن أعمال التطوير والبيع والاستثمار والبناء والإدارة وتقديم الخدمات المرتبطة بها. تمتلك الشركة أيضاً مبنى للشقق الفندقية.

إن الأنشطة الرئيسية، بلد التأسيس والعمليات، وحصة الشركة في الشركات التابعة مبينة أدناه:

إسم الشركة التابعة	بلد التأسيس والعمليات	نسبة الملكية	الأنشطة الرئيسية
نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م. *	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	شقق فندقية
إشراق انترناشيونال بروبرتز	جزر الكايمان	١٠٠	عقارات
إشراق مانجمنت ليمتد	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	إدارة الموجودات

\* يحتفظ وريثة أحد أعضاء مجلس الإدارة بملكية ٥١% من نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م نيابة عن الشركة. وتم التنازل عن ملكية الانتقال إلى الشركة.

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها وليس لها تأثير هام على البيانات المالية الموجزة الموحدة

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، في هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة. لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة أي أثر جوهري على المبالغ المدرجة في الفترات الحالية والسابقة، ولكن قد تؤثر على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية، باستثناء التطبيق المبني للمعايير الدولية للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (انظر إيضاح ٣).

- دورة التحسينات السنوية ٢٠١٥-٢٠١٧ على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تتضمن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣/ندماج الأعمال والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ الترتيبات المشتركة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ تكاليف الاقتراض
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٢٣ عدم اليقين حول معالجات ضريبة الدخل
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية المتعلقة بخصائص الدفع المسبق مع التعويض السلبي
- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ منافع الموظفين بشأن تعديل أو تقليص أو تسوية خطة منافع محددة
- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة المتعلقة بالحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

إشراق للاستثمار ش.م.ع.  
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها وليس لها تأثير هام على البيانات المالية الموجزة الموحدة (يتبع)

باستثناء مما ذكر أعلاه، لا توجد أية معايير هامة أخرى من المعايير الدولية للتقارير المالية أو تعديلات كانت سارية للمرة الأولى للسنة المالية التي بدأت في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.

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

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

يسري تطبيقها  
للفترة

السنوية التي تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١ يناير ٢٠٢٠

تعديلات على المراجع حول الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية أرقام ٢، ٣، ٦، ١٤، والمعايير المحاسبية الدولية أرقام ١، ٨، ٣٤، ٣٧ و ٣٨ وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام ١٢، ١٩، ٢٠، ٢٢ و التفسير رقم ٣٢ لتحديث تلك الأحكام فيما يتعلق بالمراجع إلى والإقتباس من الإطار أو للإشارة إلى ذلك عندما يتم الإشارة إلى إصدار مختلف من الإطار المفاهيمي.

١ يناير ٢٠٢٠

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ /ندماج الأعمال المتعلق بتعريف الأعمال

١ يناير ٢٠٢٠

تعديلات على المعايير المحاسبية الدولية أرقام ١ و ٨ بشأن "تعريف المادية"

١ يناير ٢٠٢١

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ عقود التأمين

تأجيل سريان التطبيق إلى أجل غير مسمى. لا يزال التطبيق مسموح به.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨/استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (٢٠١١) المتعلقة بمعالجة بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة.

تتوقع الإدارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات سوف يتم تطبيقها في البيانات المالية الموجزة الموحدة للمجموعة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والتعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموجزة الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق المبدئي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (يتبع)

## ٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية

## أساس الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة بناءً على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ 'التقارير المالية المرحلية' الصادر عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية.

## أساس الإعداد

لقد تم عرض البيانات المالية الموجزة الموحدة بالدرهم الإماراتي (الدرهم) باعتباره العملة المستخدمة وعملة العرض في غالبية معاملات المجموعة ويتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) إلا إذا أشير إلى غير ذلك.

تم إعداد البيانات المالية الموجزة الموحدة بناءً على مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة والاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير، التي تم إدراجها بالقيمة العادلة.

إن هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة لا تتضمن جميع المعلومات اللازمة للبيانات المالية الموحدة السنوية الكاملة وينبغي أن تقرأ جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. بالإضافة لذلك، إن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ لا تعتبر بالضرورة مؤشر على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

إن السياسات المحاسبية والأحكام الجوهرية والتقديرات والافتراضات المطبقة من قبل المجموعة في هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة متوافقة مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩، باستخدام نهج الانتقال المعدل بأثر رجعي. وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤، يتم الإفصاح عن طبيعة وأثر هذه التغييرات في البيانات المالية الموجزة الموحدة، إن وجدت. لم تقم المجموعة بشكل مبكر بتطبيق أي من المعايير أو التفسيرات أو التعديلات الأخرى التي تم إصدارها ولكن لم يحن موعد تطبيقها بعد.

## المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ محل الإرشادات الحالية على عقود الإيجار، بما في ذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "عقود الإيجار"، تفسير لجنة تفسيرات المعايير للتقارير المالية رقم ٤ "تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد إيجار"، والتفسير رقم ١٥ "الإيجارات التشغيلية - الحوافز والتفسير رقم ٢٧ "تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن الشكل القانوني لعقد الإيجار".

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ في يناير ٢٠١٦ وهو ساري المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. ينص المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ على أن جميع عقود الإيجار والحقوق والالتزامات التعاقدية المرتبطة بها يجب أن يتم الاعتراف بها بشكل عام في المركز المالي الموحد للمجموعة، إلا إذا كانت المدة ١٢ شهراً أو أقل أو عقد إيجار موجودات ذات قيمة منخفضة. وبالتالي، فإن التصنيف المطلوب بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "عقود الإيجار" لعقود الإيجار التشغيلية أو التمويلية يتم إلغاؤه بالنسبة للمستأجرين. بالنسبة لكل عقد إيجار، يقوم المستأجر بالاعتراف بالالتزام عن التزامات عقود الإيجار المتكبد في المستقبل. في المقابل، يتم رسملة حق استخدام الأصل المؤجر، وهو ما يعادل بشكل عام القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية بالإضافة إلى التكاليف ذات العلاقة المباشرة والتي يتم إطفائها على مدى العمر الإنتاجي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (يتبع)

### ٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

#### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (يتبع)

اعتمدت المجموعة التطبيق المعدل بأثر رجعي وفقاً لما يسمح به المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عند تطبيق المعيار الجديد. خلال تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ للمرة الأولى على عقود الإيجار التشغيلية، تم قياس حق استخدام الموجودات المؤجرة بشكل عام بمبلغ التزام الإيجار، باستخدام معدل الفائدة في وقت التطبيق للمرة الأولى. تتطلب الإفصاحات الإنتقالية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ من المجموعة كذلك عرض التسوية.

#### التزامات عقود الإيجار

تم تسوية التزامات عقود الإيجار خارج الميزانية العمومية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ على النحو التالي إلى التزامات عقود الإيجار المعترف بها كما في ١ يناير ٢٠١٩.

ألف درهم (غير مدقق)	
٩,٣٨٠	التزامات عقود الإيجار التشغيلية المدرجة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(١,٢٦٤)	أثر الخصم باستخدام معدل الاقتراض المتزايد للمستأجر في تاريخ التطبيق المبدئي
<hr/>	
٨,١١٦	التزامات عقود الإيجار كما في ١ يناير ٢٠١٩
<hr/>	

إن حركة التزامات عقود الإيجار خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ هي كما يلي:

ألف درهم (غير مدقق)	
٨,١١٦	في ١ يناير ٢٠١٩
٣٢٣	تكلفة تمويل خلال الفترة
(١,٢٣٢)	تسديد التزامات عقود الإيجار
<hr/>	
٧,٢٠٧	في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩
<hr/>	

يتم عرض التزامات عقود الإيجار كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ في البيانات المالية الموجزة الموحدة كما يلي:

ألف درهم (غير مدقق)	
١,٦٧٣	متداول
٥,٥٣٤	غير متداول
<hr/>	
٧,٢٠٧	في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩
<hr/>	

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (يتبع)

#### حق استخدام الأصل

تم قياس حق استخدام الأصل المرتبط بعقد إيجار الممتلكات بمبلغ يعادل لالتزامات عقود الإيجار. لم تكن هناك عقود إيجار مثقلة التي قد تتطلب تعديل حق استخدام الأصل في تاريخ التطبيق المبدئي. يتعلق حق استخدام الأصل المعترف به بمساحة مكتبية مستأجرة من قبل المجموعة من جهة ذات علاقة، وبالتالي يتم إدراجها تحت بند الممتلكات والمعدات. إن الحركة خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ هي كما يلي:

ألف درهم (غير مدقق)	في ١ يناير ٢٠١٩ مصروف استهلاك للفترة
٨,١١٦	
(١,١٥٩)	
<u>٦,٩٥٧</u>	في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

#### محاسبة أنشطة التأجير

تقوم المجموعة بتأجير مساحات مكتبية. عادةً ما تكون عقود إيجار المساحات المكتبية لفترات ثابتة تصل إلى ٧ سنوات ولكن قد يكون لها خيار التمديد. يتم التفاوض على شروط عقود التأجير على أساس فردي وتحتوي على مجموعة واسعة من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات عقود الإيجار أي مواعيد، ولكن لا يجوز استخدام الأصول المؤجرة كضمان لأغراض الاقتراض.

سابقاً قبل ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلية. تم تحميل المدفوعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية إلى الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار.

من ١ يناير ٢٠١٩، يتم الاعتراف بعقود الإيجار كحق استخدام الأصل والالتزام المقابل في التاريخ الذي يتوفر فيه الأصل المؤجر للاستخدام من قبل المجموعة. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدار فترة عقد الإيجار وذلك لإنتاج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. يتم استهلاك حق استخدام الأصل على أساس فترة العمر الإنتاجي للأصل ومدة الإيجار على أساس القسط الثابت، أيهما أقصر.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات الناتجة عن عقد الإيجار مبدئياً على أساس القيمة الحالية. تشمل التزامات عقود الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:

- مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة بالجوهر)، مطروحاً منها حوافز الإيجار المستحقة؛
- مدفوعات عقود الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل؛
- المبالغ المتوقعة 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 خصم مدفوعات عقود الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار. إذا لم يكن بالإمكان تحديد ذلك المعدل، فسيتم استخدام معدل الاقتراض المتزايد للمستأجر، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذات قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة مع شروط وأحكام مماثلة. كما في ١ يناير ٢٠١٩، استخدمت المجموعة معدل الاقتراض المتزايد المطبق على عقود الإيجار.

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (يتبع)

### ٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (يتبع)

محاسبة أنشطة التأجير (يتبع)

يتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة التي تشمل ما يلي:

- مبلغ القياس المبدئي للالتزامات عقود الإيجار؛
- أي مدفوعات إيجار تتم في أو قبل تاريخ البدء مطروحاً منها أية حوافز إيجار مستلمة؛
- أية تكاليف مباشرة مبدئية؛ و
- تكاليف الترميم.

يتم الاعتراف بالمدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة بطريقة القسط الثابت كمصروف في بيان الربح أو الخسارة. إن عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار مدتها ١٢ شهر أو أقل.

بالنسبة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، استأجرت المجموعة مساحة مكتبية لمدة ٦ أشهر واعترفت بمصروفات عقود الإيجار ذات العلاقة في الربح أو الخسارة خلال الفترة.

### الخطوات العملية

اختارت المجموعة عدم إعادة تقييم ما إذا كان العقد هو، أو يتضمن عقد إيجار في تاريخ التطبيق المبدئي. بدلاً من ذلك، بالنسبة للعقود المبرمة قبل تاريخ الانتقال، اعتمدت المجموعة على تقييمها عند تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ وتفسير لجنة التفسيرات الدولية للتقارير المالية رقم ٤.

### ٤ التقديرات والأحكام المحاسبية

يتطلب إعداد البيانات المالية الموجزة الموحدة من الإدارة إصدار الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

إن الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكدة هي نفس تلك الأحكام التي طبقت على البيانات المالية الموحدة كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، باستثناء التغييرات أدناه:

### القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

#### تحديد مدة عقد الإيجار

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تحقق حافز اقتصادي لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم إدراج خيارات التمديد (أو الفترات اللاحقة لخيارات الإنهاء) في مدة التأجير فقط إذا كان تمديد عقد الإيجار مؤكداً بشكل معقول (أو عدم إنهاؤها). لا يوجد خيارات تمديد في ترتيبات عقود الإيجار للمجموعة وخيار الإنهاء هو فقط مع المؤجر. وبالتالي، تتضمن فترة عقود الإيجار الفترة التي يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار.

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (يتبع)

#### ٤ التقديرات والأحكام المحاسبية (يتبع)

المصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد

##### تحديد المعدل المناسب لخصم دفعات عقود الإيجار

يتم خصم مدفوعات عقود الإيجار باستخدام معدل الاقتراض المتزايد للمجموعة. قدرت الإدارة معدل الاقتراض المتزايد باستخدام الائتمان المعتمد من الترتيبات المماثلة والسعر المعروض بين البنوك في دولة الإمارات العربية المتحدة المطبق على فترة عقود الإيجار المتبقية كعائد مرجعي.

##### احتساب مخصص الخسارة للموجودات المالية

عند قياس خسارة الائتمان المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيف سوف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض.

إن الخسارة المتكبدة عن التخلف عن السداد هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد. يعتمد ذلك على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة والتدفقات التي يتوقع المقرض استلامها، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من التحسينات الائتمانية المضمونة. تشكل احتمالية التخلف عن السداد مدخلات رئيسية في قياس خسارة الائتمان المتوقعة. إن احتمالية التخلف عن السداد هو تقدير لاحتمالية التخلف عن السداد خلال فترة زمنية معينة، يشمل احتساب البيانات التاريخية والافتراضات وتوقعات الظروف المستقبلية.

إذا كان معدل خسارة الائتمان المتوقعة على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة أعلى/ أقل بنسبة ١% كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، فإن خسارة انخفاض قيمة هذا الأصل المالي قد ترتفع/ تنخفض بمبلغ ٢٧ ألف درهم.

#### ٥ ممتلكات ومعدات

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (مدقق)	
٩٩,٩٧٠	١٠٣,١٢٣	القيمة المدرجة في بداية الفترة/ السنة
٨,١١٦	-	الاعتراف بحق استخدام الأصل (إيضاح ٣)
٣,٤١٠	١٠٦	إضافات
-	(١٨٣)	استبعادات
(٣,٨٢٠)	(٣,٠٧٦)	استهلاك محمل للفترة/ السنة
١٠٧,٦٧٦	٩٩,٩٧٠	القيمة المدرجة في نهاية الفترة/ السنة

تقع جميع ممتلكات ومعدات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة. تشمل الممتلكات والمعدات حق استخدام الأصول على مساحة مكتبية مستأجرة بقيمة مدرجة تبلغ ٦,٩٥٧ ألف درهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (أنظر إيضاح ٣).

مدرج في الممتلكات والمعدات مبنى مستخدم لشركة نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م. مرهون كضمان لقرض متحصل عليه من قبل المجموعة من بنك محلي (إيضاح ١٦).

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (يتبع)

## ٦ استثمارات عقارية

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (مدقق)	
٨٦٣,٧٦٩	٨٨٣,٤٧٢	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٦٩٧	٣,٨٢٩	إضافات
-	(١٦,٦٩٥)	تحويل إلى استثمارات عقارية قيد التطوير (إيضاح ٧)
(٢,٥٦٧)	(٦,٧٧٢)	نقص في القيمة العادلة
-	(٦٥)	نقص في حساب التسوية مع البائع
<u>٨٦١,٨٩٩</u>	<u>٨٦٣,٧٦٩</u>	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

تمثل الاستثمارات العقارية قطع أرض معينة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعدة شقق في مبنى سكني في دبي وشقة في الولايات المتحدة الأمريكية ("الولايات المتحدة الأمريكية").

يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. حددت الإدارة أنه تم تكبد خسارة القيمة العادلة بمبلغ ٢,٥٧ مليون درهم على الاستثمار العقاري خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩. تم التوصل إلى خسارة القيمة العادلة على أساس التقييم الداخلي للإدارة.

تعتقد الإدارة أنه لا يوجد تغيير جوهري في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩. يتم تصنيف القيم العادلة للاستثمارات العقارية في المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مقيم عقاري خارجي باستخدام طريقة المقارنة وطريقة القيمة المتبقية.

في ٢٠١٨، قامت المجموعة بتعديل تقديرها لسعر شراء الأرض استناداً إلى الاتفاقية مع البائع. وكانت الأسعار قيد التفاوض مع البائع وتم تخفيضها من المبلغ المتوقع المبدئي.

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، اعترفت المجموعة بإيرادات عقود الإيجار من خلال تأجير الاستثمارات العقارية بمبلغ ٦,٤٥٠ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠١٨: ٦,٦٨٠ ألف درهم).

تتضمن الاستثمارات العقارية قطعة أرض ومبنى مرهون كضمان لقرض متحصل عليه من قبل المجموعة من بنك محلي (إيضاح ١٦).



إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (يتبع)

## ٧ استثمارات عقارية قيد التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	
-	١١٤,٢١٥	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	٥٣,٤٨٦	إضافات
١٠٢,٠٣٤	-	تحويل من أعمال تطوير قيد التنفيذ
١٦,٦٩٥	-	تحويل من استثمارات عقارية (إيضاح ٦)
(٤,٥١٤)	-	نقص في القيمة العادلة
<u>١١٤,٢١٥</u>	<u>١٦٧,٧٠١</u>	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

يتعلق التحويل من أعمال التطوير قيد التنفيذ في ٢٠١٨ بتكلفة قطع الأراضي وتكاليف التطوير على العديد من العقارات التي تحددها الإدارة لئتم تطويرها لتحقيق دخل الإيجار في المستقبل.

يتم إدراج الاستثمارات العقارية قيد التطوير بالقيمة العادلة. تم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مقيم عقاري خارجي باستخدام طريقة المقارنة وطريقة القيمة المتبقية. تعتقد الإدارة أنه لا يوجد تغيير جوهري في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ بخلاف الإضافات خلال الفترة. يتم تصنيف القيم العادلة للاستثمارات العقارية في المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

## ٨ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للمجموعة على استثمارات استراتيجية في الأوراق المالية التي تم تصنيفها بشكل نهائي كمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. إن تفاصيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في نهاية فترة التقرير هي ما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	
٧٣,٠٥٥	٧٣,٤٣١	أوراق مالية غير مدرجة (١)
٥٦,٠٧٦	٥٦,٦٤٥	أموال غير مدرجة (٢)
٢٦٩	٢٧٩	أوراق مالية مدرجة
<u>١٢٩,٤٠٠</u>	<u>١٣٠,٣٥٥</u>	

(١) يتكون من: (أ) استثمار في أوراق مالية لمنشأة غير مدرجة تم إنشاؤها في جزر كايمان بهدف حياة وتطوير واستحواد وتسويق وتشغيل واستبعاد وتقسيم من الباطن وبخلاف ذلك، التعامل مع عقار موجود في دولة الإمارات العربية المتحدة، و(ب) استثمار في مؤسسة مالية التي تقدم تمويل إسلامي، وخدمات تمويل الشركات وإدارة الأصول.

(٢) يتكون من: (أ) استثمار في صندوق عقاري مقفل بهدف الاستثمار في الموجودات العقارية المنتجة للدخل في دولة الإمارات العربية المتحدة، و(ب) استثمار في صندوق مفتوح العضوية تم تأسيسه في دولة الإمارات العربية المتحدة بهدف تحقيق عائد من الأسهم المدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

إشراق للاستثمار ش.م.ع.  
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (يتبع)

#### ٨ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (يتبع)

إن الحركة في الرصيد للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	
-	١٢٩,٤٠٠	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
١١٧,٠٧٦	-	إعادة تصنيف من استثمارات متاحة للبيع عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩
٣٨,٠٧٦	-	تحويل من دفعة مقدمة لشراء استثمارات متاحة للبيع
(٢٥,٧٥٢)	٩٥٥	تغير في القيمة العادلة
<u>١٢٩,٤٠٠</u>	<u>١٣٠,٣٥٥</u>	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

#### ٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للمجموعة على موجودات مالية محتفظ بها للمتاجرة. تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموزعة كما في نهاية فترة التقرير ما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	
٧٧,٢٩١	٧٢,٩٢٦	أوراق مالية ذات دخل ثابت (١)
٧٣,٩٦٦	٧٣,٩٦٦	أوراق مالية مدرجة (٢)
<u>١٥١,٢٥٧</u>	<u>١٤٦,٨٩٢</u>	

(١) يتكون من: (١) سند مقوم بالدولار الأمريكي وصادر عن مصدر في الإمارات العربية المتحدة. يحمل ضمان الدين معدل قسيمة بنسبة ٦,٧٥% - ١٠,٥٠%، و(٢) صكوك مقومة بالدولار الأمريكي وتصدرها جهة إصدار مقرها المملكة العربية السعودية. تحمل الصكوك معدل قسيمة بنسبة ٩,٨٥%.

(٢) يتكون من أسهم حقوق ملكية مدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة بالدرهم الإماراتي (الدرهم). يتم الاحتفاظ بجزء من هذه الأسهم كضمان مقابل قرض تم الحصول عليه من جهة ذات علاقة كما هو موضح في إيضاح ١٨.

إن إيرادات التمويل على الأوراق المالية ذات الدخل الثابت لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ بلغت ٤,٥٨٦ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠١٨: ١,٨٦٥ ألف درهم). بلغت الفوائد المستحقة على الأوراق المالية ذات دخل ثابت ١,٧٧٤ ألف درهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٩٣٢ ألف درهم).

إشراق للاستثمار ش.م.ع.  
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (يتبع)

إن الحركة في الرصيد للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة هي كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	
١٥١,٢٥٧	٧٧,٣٣٥	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٢٨,٢٧٧	٧٤,٣٤١	إضافات
(٣٢,٦٣٠)	(٦,٠٨٩)	استبعادات
(١٢)	٥,٦٧٠	تغير في القيمة العادلة
<u>١٤٦,٨٩٢</u>	<u>١٥١,٢٥٧</u>	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

١٠ استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة

تمثل استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة شهادات الاستثمار لأجل مع شركة إقراض في جزر كايمان التي تستحق في ١٥ أبريل ٢٠٢١، وهي مقومة بالدرهم الإماراتي وتحمل معدل فائدة فعلي يبلغ ٩,٧٥٪ سنوياً. أول موعد للسداد هو ١٥ يوليو ٢٠٢٠.

إن إيرادات تمويل استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة لفترة السعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ بلغت ٥,٦٦٢ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠١٨: لا شيء درهم). بلغت الفوائد المستحقة على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة ١,٦٤٧ ألف درهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣٦٤ ألف درهم).

تم تكبد مخصص خسارة بمبلغ ٤٣٥ ألف درهم على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: لا شيء درهم).

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	
٦٣٢	٩٨٩	ذمم مدينة تجارية
١١,٨٣٨	١٥,٠٠٢	دفعات مقدمة لموردين
٥,٥٧١	٣,٤٩٧	إيرادات تمويل مستحقة
١,٧٣٨	٩١٣	مصاريف مدفوعة مقدماً
٤,٢٥١	٣,٢٦٩	ذمم مدينة أخرى
<u>٢٤,٠٣٠</u>	<u>٢٣,٦٧٠</u>	

إشراق للاستثمار ش.م.ع.  
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (يتبع)

### ١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

لا يتم تحميل أي فائدة على الذمم المدينة التجارية والأخرى. يتم تكوين مخصص للذمم المدينة متأخرة استحقاق السداد بناءً على المبالغ المقدرة غير القابلة للاسترداد التي تم تحديدها بالرجوع إلى خبرة الإدارة والتخلف عن السداد. عند تحديد قابلية استرداد الرصيد المدين، تأخذ المنشآت بعين الاعتبار أي تغيير في جودة الائتمان لرصيد الذمم المدينة من تاريخ منح الرصيد مبدئياً حتى نهاية فترة التقرير.

### ١٢ نقد وأرصدة لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	
٢٠	٤٦	نقد في الصندوق
٤٠,٧٤٥	٢٠,٠٨٧	نقد لدى البنوك
٨١,٢٣٩	٢٥,٠٠٠	ودائع لأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأقل من ثلاثة أشهر
٢,٢٠٠	٥١,٢٥٠	ودائع لأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
<u>١٢٤,٢٠٤</u>	<u>٩٦,٣٨٣</u>	

تحمل الودائع لأجل ذات تواريخ استحقاق أصلية لأقل من ثلاثة أشهر فائدة بنسبة ٥% إلى ٦% (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣% إلى ٧%) سنوياً. يتم الاحتفاظ بها مع مؤسسات مالية ذات علاقة (إيضاح ١٨).

تحمل الودائع لأجل ذات تواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر معدل فائدة فعلي يتراوح بين ٣,٥% و ٧% (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣% - ٧%).

إن إيرادات التمويل على الودائع لأجل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ بلغت ٣,٥٩١ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠١٨: ٦,٠٣٧ ألف درهم). بلغت الفوائد المستحقة على الودائع لأجل ٢,١٥١ ألف درهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢,٢٠١ ألف درهم).

لغرض بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد، فإن التسوية من النقد والأرصدة لدى البنوك إلى النقد ومرادفات النقد هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	
١٢٤,٢٠٤	٩٦,٣٨٣	نقد وأرصدة لدى البنوك
(٢,٢٠٠)	(٥١,٢٥٠)	ينزل: ودائع لأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(١١,٠٨٧)	(١١,٠٨٧)	ينزل: نقد مقيد
<u>١١٠,٩١٧</u>	<u>٣٤,٠٤٦</u>	

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (يتبع)

## ١٢ نقد وأرصدة لدى البنوك (يتبع)

يشمل النقد المقيد أنصبة أرباح غير المطالب بها والتي تم إعلانها في ٢٠١٢ و ٢٠١٣ بشكل جماعي بمبلغ ١١,٠٥٩ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ : ١١,٠٥٩ ألف درهم) ونقد مقيد محتفظ به لدى بنك محلي بقيمة ٢٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ : ٢٨ ألف درهم).

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨، بلغ رصيد النقد والأرصدة لدى البنوك ٢١٨,٩٤٦ ألف درهم، وبلغ رصيد الودائع لأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر ٣٣,٠٧٥ ألف درهم وبلغ رصيد النقد المقيد ١١,٠٦٤ ألف درهم. وبناءً على ذلك بلغ رصيد النقد ومردفات النقد ١٧٤,٨٠٧ ألف درهم.

## ١٣ رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	
٢,٣٢٥,٠٠٠	٢,٣٢٥,٠٠٠	رأس المال المصرح به والصادر والمدفوع الكامل
		٢,٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة درهم واحد للسهم

في ١٤ أكتوبر ٢٠١٨، حصلت المجموعة على موافقة من هيئة الأوراق المالية والسلع لمباشرة إعادة شراء أسهم المجموعة وفقاً لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة ولوائح هيئة الأوراق المالية والسلع.

تم شراء ١٨,٨٧٢ ألف سهم عادي، بقيمة إجمالية بلغت ٩,١٨٩ ألف درهم في ٢٠١٨ وهي مودعة في الخزينة. خلال ٢٠١٨، تم تخفيض إجمالي حقوق الملكية بمبلغ ٩,١٨٩ ألف درهم، وهو المبلغ المدفوع مقابل أسهم الخزينة هذه.

## ١٤ احتياطي قانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة، يتطلب من الشركة تحويل ١٠% من الأرباح السنوية إلى احتياطي قانوني حتى يصبح هذا الاحتياطي مساوياً ٥٠% من رأس المال الشركة. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

## ١٥ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	
٦٤٨	٥٣٨	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٢٣٤	١٥٨	المحمل للفترة/ للسنة
(٣٤٤)	(٥٠)	المدفوع خلال الفترة/ السنة
٥٣٨	٦٤٦	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (يتبع)

## ١٦ قروض بنكية

إن تحليل أعمار القروض البنكية هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	خلال سنة بعد سنة واحدة ولكن ليس أكثر من خمس سنوات أكثر من خمس سنوات
٤,٨٢٨	٤,٩٦٣	
٢٦,٧٧٥	٣٥,٢٤٦	
٣٩,٧٧٨	٣٥,٢٧٥	
<u>٧١,٣٨١</u>	<u>٧٥,٤٨٤</u>	

تمثل القروض البنكية في بيان المركز المالي الموجز الموحد كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	متداول غير متداول
٤,٨٢٨	٤,٩٦٣	
٦٦,٥٥٣	٧٠,٥٢١	
<u>٧١,٣٨١</u>	<u>٧٥,٤٨٤</u>	

في ٢٠١٨، حصلت المجموعة على تسهيلات قرض لأجل من بنك محلي بقيمة ٧٣,٥٠٠ ألف درهم بموجب الشروط والأحكام المحددة في اتفاقية القرض لأجل. يتم سداد القرض على أقساط ربع سنوية على مدى فترة ١٢ سنة والتي تحمل معدل فائدة متغير. إن القرض مضمون برهن على المبنى الذي تستخدمه شركة نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م. ("الشركة التابعة") وضمان الشركات الصادر من الشركة الفرعية لصالح المقرض. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخصيص التحصيلات من قبل الشركة التابعة كضمان للمقرض لسداد الدفعات الأصلية الربع سنوية للقرض. تم الحصول على القرض لتمويل الالتزامات العامة للمجموعة. تم استخدام التسهيل بالكامل في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، استقادت المجموعة من تسهيل قرض لأجل من بنك محلي بقيمة ١٠٤,٠٠٠ ألف درهم بموجب الشروط والأحكام المحددة في اتفاقية القرض لأجل. بلغ إجمالي السحوبات من التسهيل كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ما قيمته ٧,٦٩٠ ألف درهم. يتم سداد القرض على أقساط ربع سنوية على مدى فترة ١٠ سنوات والتي تحمل فائدة متغيرة. إن القرض مضمون برهن على قطعة أرض ومبنى المجموعة الموجودة في جزيرة الريم، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، وحساب مخصص باسم المجموعة بمبلغ يعادل قسط ربع سنوي واحد على الأقل من القرض لأجل. تم الحصول على القرض لتمويل ٦٥٪ من تطوير العقار المرهون. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، لدى المجموعة تسهيلات غير مستخدمة بقيمة ٩٦,٣١٠ ألف درهم.

لم يكن هناك أي حالات تخلف عن السداد أو خرق لعهود القرض خلال الفترة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (يتبع)

## ١٧ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	
١١,٠٥٩	١١,٠٥٩	أنصبة أرباح غير مطالب بها
١٣,٥٠٠	٢,٤٤٩	استحقاقات
٨,٦٠٩	٧,٩٢٥	دفعات مقدمة من عملاء
٦,٠٧٧	٢,٥٤٥	محتجزات دائنة
٣٥	٤١	ذمم دائنة تجارية
٣,٠٨٤	٢,٦٨٠	ذمم دائنة أخرى
<u>٤٢,٣٦٤</u>	<u>٢٦,٦٩٩</u>	

تمثل الدفعات المقدمة من العملاء المبالغ المستلمة كدفعات مقدمة فيما يتعلق ببيع الوحدات السكنية للعقود الملغاة، وتقوم الشركة بإعادة هذه الدفعات المقدمة. تشمل الدفعات المقدمة من العملاء مبلغ ٤,٢١٦ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٤,٢١٦ ألف درهم) المستلمة كدفعات إيجارات مقدماً مقابل الأراضي المقدمة بموجب عقود إيجار تشغيلية وفقاً لاتفاقيات مساحته.

## ١٨ أرصدة ومعاملات مع جهات ذات علاقة

أبرمت المجموعة، في سياق الأعمال الاعتيادية، مجموعة متنوعة من المعاملات وفقاً للشروط والأحكام المتفق عليها، مع الشركات أو المنشآت أو الأفراد الذين يدخلون ضمن تعريف جهة ذات علاقة على النحو المحدد في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة.

تشمل الجهات ذات العلاقة المديرين وموظفي الإدارة الرئيسيين والمنشآت التجارية التي لديهم القدرة على التحكم فيها أو ممارسة أثر جوهري في القرارات المالية والتشغيلية. تنشأ الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة بشكل عام من المعاملات التجارية في سياق الأعمال الاعتيادية بشروط متفق عليها.

تحتفظ المجموعة بأرصدة هامة مع هذه الجهات ذات العلاقة كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	
٧٤,٠٥٠	٨١,٢٣٩	نقد وأرصدة لدى البنوك:
		منشآت خاضعة لسيطرة إدارة مشتركة
٣,٤٤٩	٣٣,٣٢٢	مستحق من جهة ذات علاقة:
		منشأة خاضعة لسيطرة مشتركة
٤٠,٣٤٠	٣٩,٧٢٣	قرض من جهة ذات علاقة: (١)
		منشأة خاضعة لسيطرة مشتركة
٧,٢٠٧	-	التزامات عقود الإيجار:
		منشأة خاضعة لسيطرة مشتركة

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (يتبع)

## ١٨ أرصدة ومعاملات مع جهات ذات علاقة (يتبع)

(١) في ٢٣ سبتمبر ٢٠١٨، وقعت الشركة اتفاقية مع أحد الجهات ذات العلاقة للحصول على تسهيل هامشي بمبلغ ٤٠ مليون درهم بسعر فائدة ثابت، قامت الشركة بتخصيص أحد استثمارات حقوق الملكية كضمان يمثل ٧٢,٤ مليون سهم (إيضاح ٩).

تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	
—	١,٥٧٥	مكافآت قصيرة الأجل
١,١١٠	٤٩١	تعويضات أعضاء مجلس الإدارة
<u>١,١١٠</u>	<u>٢,٠٦٦</u>	

## ١٩ العائد الأساسي والمخفض للسهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة.

يتم احتساب ربحية السهم المخفضة عن طريق قسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة، المعدلة لأثار الأدوات المخفضة.

يعكس التالي الربح وبيانات الأسهم المستخدمة في حساب ربحية السهم:

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	
٢٨,٢٤٥	٧,٤٨٥	ربح الفترة
<u>٢,٣٠٦,١٢٨</u>	<u>٢,٣٠٦,١٢٨</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة
<u>٠,٠١٢١</u>	<u>٠,٠٠٣٢</u>	العائد الأساسي والمخفض للسهم الواحد (درهم)

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لأسهم الخزينة، والتي تم إصدارها ولكنها غير قائمة (إيضاح ١٣).

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨، لم تصدر المجموعة أي أدوات من شأنها أن يكون لها أثر مخفض على ربحية السهم عند تحويلها أو ممارستها.



إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (يتبع)

## ٢٠ نتائج موسمية

تتعلق الطبيعة الموسمية لأنشطة المجموعة فقط بقسم الشقق الفندقية، حيث تختلف الإيرادات خلال الربع الأول والربع الأخير من السنة.

## ٢١ مطلوبات طارئة والتزامات

إن المجموعة مدعى عليها في بعض المطالبات التي أثارها معاول وجهات أخرى. هذه المطالبات طبيعية خلال مرحلة تطوير المشاريع. تعتقد المجموعة أنه لا يوجد مطالبات جوهرية يمكن أن يكون لها أي أثر مادي على عملياتها أو سيينتج عنه التزام مادي وسوف تقوم بالدفاع مقابل هذه المطالبات.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، لدى المجموعة التزامات رأسمالية تبلغ ٦٧,٥٧٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١١٠,٩٣٧ ألف درهم).

## ٢٢ القيمة العادلة للأدوات المالية

تم تحديد مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

- المستوى ١- قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مطابقة.
- المستوى ٢- قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من مدخلات بإستثناء الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ التي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام إما بشكل مباشر (كما الأسعار) أو غير مباشر (مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣- قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من تقنيات التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام التي لا تقوم على أساس بيانات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات لا يمكن ملاحظتها).

القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدقق)
	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	
٨٦١,٨٩٩	-	-	٨٦١,٨٩٩	استثمارات عقارية
١٦٧,٧٠١	-	-	١٦٧,٧٠١	استثمارات عقارية قيد التطوير
١٤٦,٨٩٢	٧٣,٩٦٦	٧٢,٩٢٦	١٤٦,٨٩٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٣٠,٣٥٥	٢٧٩	٢٩,٤٣٥	١٣٠,٣٥٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (يتبع)

## ٢٢ القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة			القيمة المدرجة ألف درهم
	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدقق)				
استثمارات عقارية	٨٦٣,٧٦٩	-	-	٨٦٣,٧٦٩
استثمارات عقارية قيد التطوير	١١٤,٢١٥	-	-	١١٤,٢١٥
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٥١,٢٥٧	-	٧٧,٢٩١	١٥١,٢٥٧
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	١٢٩,٤٠٠	١٠٠,٢٦٤	٢٨,٨٦٧	١٢٩,٤٠٠

خلال الفترة، لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ لقياسات القيمة العادلة، ولا يوجد أي تحويلات داخل أو خارج المستوى ٣ لقياسات القيمة العادلة.

لم يكن هناك أي تحويلات بين أي من المستويات خلال الفترة.

## ٢٣ الخسائر المتراكمة للشركة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، بلغت الخسائر المتراكمة للشركة ٩٧٦,٧٠٥ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٩٨٣,٤٤٢ ألف درهم)، والتي تمثل نسبة ٤٢,٠١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٤٢,٣٠٪) من رأس مال الشركة. استمرت هذه الخسائر المتراكمة منذ ٢٠١٤، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى الخسارة الناتجة عن إلغاء المبيعات في ٢٠١٤ والخسائر الناتجة عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وأعمال تطوير قيد التنفيذ في ٢٠١٤ و ٢٠١٥ و ٢٠١٦.

كنتيجة لمعالجة هذه الخسائر المتراكمة، ناقشت الشركة مع هيئة الأوراق المالية والسلع في الإمارات العربية المتحدة مختلف الخيارات التي تسمح بها قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة. ونتيجة لذلك، لاحقاً لنهاية الفترة، حصلت الشركة على موافقة مبدئية من هيئة الأوراق المالية والسلع لتخفيض رأس مالها من أجل استيعاب الخسائر المتراكمة، رهنا بموافقة مساهمي الشركة من خلال قرار خاص في الجمعية العمومية. تقوم الشركة حالياً باستكمال الموافقات من هيئة الأوراق المالية والسلع وإعدادها للجمعية العمومية لاتخاذ قرار حول تخفيض خسائرها المتراكمة مقابل رأس المال.

## ٢٤ إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة، عند الحاجة، لتتوافق مع عرض الفترة الحالية. تعتقد الإدارة أن عرض الفترة الحالية يقدم معلومات أكثر أهمية لعرض البيانات المالية الموجزة الموحدة.

## ٢٥ اعتماد البيانات المالية الموجزة الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٢ أكتوبر ٢٠١٩.