

شركة ريم للاستثمار - شركة مساهمة خاصة

البيانات المالية الموحدة

وتقرير مجلس الإدارة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

شركة ريم للاستثمار - شركة مساهمة خاصة

تقرير مجلس الإدارة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

نيابة عن مجلس إدارة شركة ريم للإستثمار يسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي والبيانات المالية المدققة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

خلال عام ٢٠١٩، شهدنا العديد من المبادرات المميزة التي أطلقتها حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة لتوفير الدعم للقطاع العقاري الذي شهد إنخفاضاً في أسعار بيع وإيجارات العقارات نتيجة لإنخفاض الطلب. ويتوقع أن تساهم مبادرات مثل قانون التملك الحر لمختلف الجنسيات في مناطق إستثمارية معينة في إمارة أبوظبي (بما في ذلك جزيرة الريم) والتخفيف من القيود على القروض العقارية المصرفية وتسهيل شروط القروض المنزلية في توفير مزيد من المرونة في عام ٢٠٢٠ وما بعد ذلك.

ويسرنا أن نعلن أننا أنهيينا الأعمال الخاصة بمشروع تطوير متعدد الاستخدامات بإسم "النيم" في روضة أبو ظبي في ديسمبر ٢٠١٩، حيث يتسم هذا المشروع بطابع منطقة البحر الأبيض المتوسط ويتكون من ١٧٠ وحدة ومجموعة واسعة من محلات التجزئة التي توفر نمط حياة مميز، ولدينا مؤشرات إيجابية حول أنشطة التأجير.

كما بدأت الشركة بأعمال تطوير آخر مرحلة للبنية التحتية ضمن المرحلة ٣ من مشروع نجمة أبو ظبي والذي من المقرر الإنتهاء منها مع نهاية عام ٢٠٢٠. ويوفر التطوير ما يزيد عن ١٠٠ قطعة أرض متعددة الاستخدامات ذات مساحات صغيرة مثالية لأعمال تطوير المباني القصيرة تلبية إحتياجات السوق.

وبدأت أعمال المشروع السكني الجديد في مشروع نجمة أبو ظبي بالإضافة إلى المشاريع الأربعة قيد التطوير حالياً والتي وصلت أعمال الإنشاء فيها لمراحل متقدمة. تهدف تلك المشاريع لزيادة دخل الإيجارات خلال السنوات القادمة.

تستمر المحفظة الإستثمارية بتقديم دعم قوي يوفر الإستقرار للدخل الإجمالي عبر مساهمتها بما يقارب ٢٥٩ مليون درهم في عام ٢٠١٩.

ويسعدني الإعلان عن تحقيق صافي أرباح بلغت ٢٣٩ مليون درهم عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كما بلغ العائد على السهم ٣,٠٨ درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. وبلغت القيمة الدفترية للسهم ٧٤ درهم.

في إطار سعينا الدائم لتحقيق أعلى العوائد لمساهميننا، يقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة ١٤% من رأس المال البالغ ٧٧٧,٥ مليون درهم.

وبالأصالة عن نفسي ونيابة عن أعضاء مجلس إدارة الشركة، أتقدم بخالص الإمتنان والتقدير إلى صاحب السمو الشيخ/ خليفة بن زايد آل نهيان، رئيس الدولة - حفظه الله - على دعمه المتواصل وقيادته الحكيمة. كما أتوجه بخالص العرفان والتقدير إلى صاحب السمو الشيخ/ محمد بن راشد آل مكتوم نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، وصاحب السمو الشيخ/ محمد بن زايد آل نهيان ولي عهد أبوظبي، نائب القائد الأعلى للقوات المسلحة، على توجيهاتهم البناءة وتشجيعهم الدائم لنا.

وأود أن أعتنم هذه الفرصة لأعرب عن خالص تقديري لمساهميننا على ثقتهم الدائمة بنا. كما أتوجه بالشكر لأعضاء مجلس الإدارة على مساهماتهم القيمة ودعمهم و دورهم الفعال في رسم سياسات الشركة نحو نمو مستمر خلال سنة مليئة بالتحديات. وإلى الإدارة العليا وكافة الموظفين لعملهم الدؤوب وتفانيهم المستمر.

طحنون بن زايد آل نهيان

رئيس مجلس الإدارة

٨ مارس ٢٠٢٠

أبو ظبي

شركة ريم للاستثمار - شركة مساهمة خاصة

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ريم للاستثمار - شركة مساهمة خاصة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة ريم للاستثمار - شركة مساهمة خاصة وشركاتها التابعة ("الشركة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وبيانات الدخل الموحد والدخل الشامل الموحد والتغيرات في حقوق المساهمين الموحد والتدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، ويشمل ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في فقرة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من هذا التقرير. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين إلى جانب متطلبات السلوك المهني ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا المهنية وفقاً لهذه المتطلبات ومتطلبات السلوك المهني الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وباعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة للشركة.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أكبر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم التعامل مع تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل عام وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية التعامل مع ذلك الأمر من خلال أعمال تدقيقنا موضح في هذا السياق.

لقد قمنا بتنفيذ مسؤولياتنا الموضحة في فقرة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبناء عليه، فقد تضمن تدقيقنا تنفيذ الإجراءات المصممة للاستجابة إلى تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة. وتوفر لنا نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المنفذة للتعامل مع الأمور الموضحة أدناه، أساساً لإبداء رأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة.

(١) تقييم الاستثمار في الممتلكات المكتملة

تم إدراج استثمارات في ممتلكات مكتملة بقيمة ٣٣٥ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (إيضاح ٧) بالقيمة العادلة. يعتبر تقييم الاستثمار في الممتلكات المكتملة مسألة تدقيق رئيسية على ضوء درجة التعقيد في التقييم وأهمية القرارات والتقييمات التي أجرتها الإدارة.

تم إجراء التقييمات العقارية من قبل مقيم خارجي ("المقيم"). عند تحديد تقييم العقار، يقوم المقيم بتطبيق طرق تقييم تتضمن الاستثمار والطرق القابلة للمقارنة. يأخذ المقيم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار الحالية ويقوم بتطبيق الافتراضات لعائدات القيمة الإيجارية المقدرة في السوق الحالي، التي تتأثر بعائدات السوق السائدة ومعاملات السوق القابلة للمقارنة للوصول إلى التقييم.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ريم للاستثمار - شركة مساهمة خاصة (تنمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تنمة)

(١) تقييم الاستثمار في الممتلكات المكتملة (تنمة)
لقد قمنا بمراجعة تقارير تقييم الممتلكات وقمنا بتحديد بأن منهج التقييم المستخدم في أيأ منها كان وفقاً للمعايير المطبقة لتقييم الممتلكات وأنه ملائم لتحديد القيمة الدفترية لغرض البيانات المالية الموحدة.

لقد قمنا بتقييم استقلالية المقيمين ومؤهلاتهم وخبراتهم وقمنا بقراءة شروط الاتفاقية لتحديد ما إذا كان هنالك أي أمور يمكن ان تؤثر على موضوعيتهم أو أن تفرض نطاق من القيود على عملهم.

لقد قمنا بإشراك خبراء التقييم الداخليين في مراجعة تقييم الممتلكات. تضمنت المراجعة نقاشات مع الإدارة، والأخذ بعين الاعتبار المعقولة العامة لافتراضات وتقييم الحركة في التقييمات مقابل توقعاتنا.

(٢) تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق لتطوير الممتلكات والمخزون

تم إدراج تطوير الممتلكات والمخزون بقيمة ٦٠٤ مليون درهم (إيضاح ٩) و٧١٣ مليون درهم (إيضاح ١٤)، بالتتابع، بالتكلفة أو القيمة القابلة للتحقيق، أيهما اقل. تمثل القيمة القابلة للتحقيق سعر البيع المقدر ناقصاً التكاليف المتكبدة عند بيع العقار. إن تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق هو مسألة تدقيق رئيسية حيث أن احتساب أسعار البيع المقدرة المستقبلية يتضمن استخدام عوامل المقارنة للتطوير وبيع قطع أراضي مشابهة في المواقع القريبة.

تم احتساب أسعار البيع المقدرة من قبل مقيم خارجي ("المقيم"). قام المقيم بتطبيق طريقة تقييم المقارنة، وبناءً عليه، قام بأخذ معاملات السوق القابلة للمقارنة في عين الاعتبار للوصول لأسعار البيع المقدرة.

لقد قمنا بمراجعة تقارير تقييم الممتلكات وقمنا بتحديد بأن منهج التقييم المستخدم كان وفقاً للمعايير المطبقة لتقييم الممتلكات وأنه ملائم لتحديد أسعار البيع المقدرة.

لقد قمنا بتقييم استقلالية المقيمين ومؤهلاتهم وخبراتهم وقمنا بقراءة شروط الاتفاقية لتحديد ما إذا كان هنالك أي أمور يمكن ان تؤثر على موضوعيتهم أو أن تفرض نطاق من القيود على عملهم.

لقد قمنا بتقييم مدى معقولية التكاليف المتكبدة في بيع العقار عن طريق الأخذ بعين الاعتبار عوامل مثل التكاليف الإضافية لأعمال البنية التحتية التي قد تكون ضرورية لإكمال تطوير الممتلكات بالإضافة إلى التكاليف التي من المحتمل تكبدها في حالة معاملة البيع.

لقد قمنا بإشراك خبراء التقييم الداخليين في مراجعة تقييم الممتلكات. تضمنت المراجعة نقاشات مع الإدارة، والأخذ بعين الاعتبار المعقولة العامة لافتراضات وتقييم الحركة في التقييمات مقابل توقعاتنا.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ريم للاستثمار - شركة مساهمة خاصة (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

المعلومات الأخرى

تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي لمجلس الإدارة، بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. تتحمل الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى.

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

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، ومن خلال تلك القراءة تقييم مما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها خلال التدقيق أو فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتضمن أخطاءً جوهريّة. وفي حال توصلنا إلى استنتاج بوجود أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى، بناءً على العمل الذي قمنا به، فإنه يتطلب منا الإبلاغ عن ذلك. وليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ووفقاً لأحكام النظام الأساسي والأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعن نظام الرقابة الداخلية الذي ترى الإدارة أنه ضروري لتتمكن من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء المادية سواء كان ذلك نتيجة لاحتيايل أو خطأً.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، كما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس محاسبي، إلا إذا كانت نية الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سواء القيام بذلك.

يتحمل مسؤولو الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الموحدة للشركة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية الموحدة، ككل، خالية من الأخطاء المادية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأً، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن مستوى عالي من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء المادية عند وجودها. قد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتيايل أو خطأً، وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي تم اتخاذها بناءً على تلك البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ريم للاستثمار - شركة مساهمة خاصة (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كجزء من عملية التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بإجراء الأحكام المهنية مع إبقاء مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ المادي الناتج عن الاحتيايل أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيايل قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم حول نظام الرقابة الداخلية المعني بالتدقيق لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظم الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة. التوصل إلى استنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك حالة جوهرية من عدم التأكد تتعلق بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك جوهرية حول قدرة الشركة على الاستمرار. إذا توصلنا إلى استنتاج أن هناك حالة جوهرية من عدم التأكد، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل الشركة بغرض إبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة.

نقوم بالتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص، من بين أمورٍ أخرى، نطاق التدقيق وتوقيتته وملاحظات التدقيق الهامة، والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية في نظام الرقابة الداخلية التي نحددها خلال عملية التدقيق.

كما نقوم بتزويد مسؤولي الحوكمة بما يفيد التزامنا بمطلوبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، ويتم إبلاغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي تظهر أنها قد تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، والضوابط التي من شأنها أن تحافظ على الاستقلالية إن وجدت.

ومن تلك الأمور التي يتم التواصل بها مع مسؤولي الحوكمة، نقوم بتحديد الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تمثل أمور التدقيق الهامة. ونقوم بوصف تلك الأمور في تقرير مدققي الحسابات، إلا إذا كانت القوانين أو التعليمات تمنع الإفصاح عن هذا الأمر للعامة أو، في حالات نادرة جداً، نرى أنه يجب عدم الإفصاح عن هذا الأمر في تقريرنا لأن العواقب السلبية المتوقعة عن الإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عن الإفصاح.

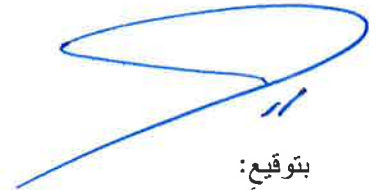
تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة ريم للاستثمار - شركة مساهمة خاصة (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير إلى ما يلي:

- (١) لقد حصلنا على جميع المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، والنظام الأساسي للشركة؛
- (٣) تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات والدفاتر المحاسبية للشركة؛
- (٥) تم إدراج الاستثمارات في الحصص والأسهم في الإيضاح ١٠ حول البيانات المالية الموحدة ويتضمن عمليات الشراء التي قامت بها الشركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩؛
- (٦) يبين إيضاح ٢٢ حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛ و
- (٧) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترعي انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، أي من الأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.



بتوقيع:

رائد أحمد

شريك

إرنست ويونغ

رقم القيد ٨١١

٨ مارس ٢٠٢٠

أبو ظبي

شركة ريم للاستثمار - شركة مساهمة خاصة

بيان الدخل الشامل الموحد
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

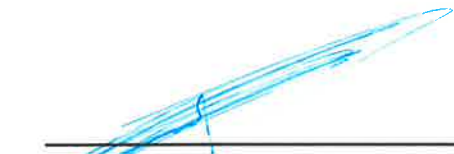
٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
١٩,٤٠٦	١٩,٤٨٧	٣	إيرادات إيجار
(١,٨٥٣)	(٢,٣٤٢)		تكاليف مباشرة
١٧,٥٥٣	١٧,١٤٥		إجمالي الربح
٣٢٥,٣٢٣	١٣٢,٢٧١	٤	صافي الربح من الاستثمارات المالية
(٥٩,٩٤٥)	(١٤,٣٣٩)	١٠,١٣	خسائر الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية
١٠٦,٧٠٦	١٠٧,٢٣٠		إيرادات توزيعات الأرباح
٤٢,٠٢٩	٤٢,١٦٤	٥	إيرادات الفوائد وإيرادات أخرى
٤,٢٧٠	(٢٧,٦١٠)	٧,١٤	(خسارة) ربح من إعادة تقييم استثمار في ممتلكات مكتملة وانخفاض القيمة على مخزون الممتلكات
٤٣٥,٩٣٦	٢٥٦,٨٦١		
(١٦,٥٢٢)	(١٥,١١٧)		مصاريف إدارية
(٢,٦٥٠)	(٢,٦٥٠)		أتعاب أعضاء مجلس الإدارة
٤١٦,٧٦٤	٢٣٩,٠٩٤	٦	الربح وإجمالي الدخل الشامل للسنة
٥,٣٦	٣,٠٨	٢٣	العائد الأساسي والمخفض للسهم

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٢٤٦,٥٩٢	٣٣٤,٦١٣	٧	استثمارات في ممتلكات مكتملة
٦٥١,٦٤٦	٦٨٦,٤٩٦	٨	استثمارات في ممتلكات قيد التطوير
٥٧٨,٧٩٦	٦٠٣,٨١٦	٩	تطوير ممتلكات
٢,٣٧٩,٤٠٩	٢,٣٩٦,٥٨٤	١٠	استثمارات مالية
-	-	١١	استثمارات في شركات زميلة
١٢,٣٦٩	١١,٩٢٤	١٢	ممتلكات ومعدات
٣٧٣,٦٤٣	٣٧٠,٦٢٦	١٣	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً
٤,٢٤٢,٤٥٥	٤,٤٠٤,٠٥٩		
			الموجودات المتداولة
٦٣,٤٣٤	١٠٥,٧٣٧	١٣	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً
٧٤١,٨٣٩	٧١٣,١٨٠	١٤	مخزون ممتلكات
٧٥٥,١٦٥	٨٢٠,٣٦١	١٥	أرصدة لدى البنوك ونقد
١,٥٦٠,٤٣٨	١,٦٣٩,٢٧٨		
٥,٨٠٢,٨٩٣	٦,٠٤٣,٣٣٧		
			إجمالي الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
٧٧٧,٥٠٠	٧٧٧,٥٠٠	١٦	رأس المال
٣٨٨,٧٥٠	٣٨٨,٧٥٠	١٧	احتياطي نظامي
٤,٣١٧,٤٧٧	٤,٤٤٧,٧٢١		أرباح غير موزعة
١٠٨,٨٥٠	١٠٨,٨٥٠	١٨	أرباح مقترح توزيعها
٥,٥٩٢,٥٧٧	٥,٧٢٢,٨٢١		
			المطلوبات غير المتداولة
١,٥٧٠	١,٧٢٩	١٩	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٤٣,٤٦٤	٩٤,٣٤٥	٢٠	قرض لأجل
٤٥,٠٣٤	٩٦,٠٧٤		
			المطلوبات المتداولة
-	٢٠,٧٠٠	٢٠	قروض لأجل
١٥٣,٥٧٣	١٩٢,٠٣٣	٢١	ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع
١١,٧٠٩	١١,٧٠٩		دفعات مقدمة مستلمة من العملاء
١٦٥,٢٨٢	٢٢٤,٤٤٢		
٢١٠,٣١٦	٣٢٠,٥١٦		
٥,٨٠٢,٨٩٣	٦,٠٤٣,٣٣٧		
			إجمالي المطلوبات
			إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات



العضو المنتدب



رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ريم للاستثمار - شركة مساهمة خاصة

بيان التدفقات النقدية الموحد
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٤١٦,٧٦٤	٢٣٩,٠٩٤		الأنشطة التشغيلية
			الربح للسنة
			تعديلات للبنود التالية:
٦٤٠	٦٤٦	١٢	الاستهلاك
(٣٢٥,٣٢٣)	(١٣٢,٢٧١)		صافي الربح من استثمارات مالية
(١٠٦,٧٠٦)	(١٠٧,٢٣٠)		إيرادات توزيعات أرباح
(٤,٢٧٠)	٢٧,٦١٠	٧,١٤	خسارة (ربح) من إعادة تقييم استثمارات في ممتلكات مكتملة وانخفاض القيمة على مخزون الممتلكات
-	(١,٥٩٣)		إطفاء سندات
(٣٣,١٠٢)	(٣٢,٢٠٦)	٥	إيرادات الفوائد
٥٩,٩٤٥	١٤,٣٣٩	١٠,١٣	خسائر الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية
٣٤٢	٢٧٤	١٩	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٨,٢٩٠	٨,٦٦٣		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
٥,٢١٧	(٤٢,٣٠٣)		التغييرات في رأس المال العامل:
٢٢,٢٠٤	٣٦,٩٢٧		ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً
(٦,٩٦٧)	(٢,٣١٣)	١٤	ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع
٢٨,٧٤٤	٩٧٤		مخزون ممتلكات
-	(١١٥)	١٩	النقد من العمليات
٢٨,٧٤٤	٨٥٩		مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
			صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(١٣٩,٦٣٦)	(٩٦,١٢٧)		الأنشطة الاستثمارية
٨٢,٨٤٨	٢٠٣,٠٢٧		شراء استثمارات مالية
(٥)	(٢٠١)	١٢	متحصلات من بيع استثمارات مالية
٩٣,٠٩٣	٧٠,٩٧٩		شراء ممتلكات ومعدات
(٤,٠٥٩)	(٢٨,٢٣٧)	٩	ودائع بنكية لأجل ذات استحقاقات أصلية تتجاوز الثلاثة أشهر
٢,٠٣٧	-	١١	زيادة في تطوير ممتلكات
(٦٤٤)	-	٧	متحصلات من تصفية استثمارات في شركة زميلة
(٢٨٢,٩٩٨)	(١١٢,٧٣٩)	٨	زيادة في استثمارات في ممتلكات مكتملة
٣٣,١٠٢	٣٢,٢٠٦	٥	زيادة في استثمارات في ممتلكات قيد التطوير
١٠٦,٧٠٦	١٠٧,٢٣٠		إيرادات فوائد مستلمة
(١٠٩,٥٥٦)	١٧٦,١٣٨		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
			صافي النقد المولد (المستخدم في) من الأنشطة الاستثمارية
(١٠٨,٨٥٠)	(١٠٨,٨٥٠)		الأنشطة التمويلية
٣٦,٥٧٦	٦٨,٠٢٨		توزيعات أرباح مدفوعة
(٧٢,٢٧٤)	(٤٠,٨٢٢)		قروض مصرفية، صافي
(١٥٣,٠٨٦)	١٣٦,١٧٥		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢٤٢,٦٩٨	٨٩,٦١٢		الزيادة (النقص) في النقد وما يعادله
٨٩,٦١٢	٢٢٥,٧٨٧	١٥	النقد وما يعادله في ١ يناير
			النقد وما يعادله في ٣١ ديسمبر

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ريم للاستثمار - شركة مساهمة خاصة

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

التغيرات المترجمة في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع	أرباح مقترح توزيعها		احتياطي نظامي ألف درهم	إيضاح رأس المال ألف درهم	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
	أرباح مقترح ألف درهم	أرباح غير موزعة ألف درهم			
الإجمالي ألف درهم	٥,٢٨١,١١٩	١٠٨,٨٥٠	٣,٩٦١,٦٨٢	٧٧٧,٥٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
	٣,٥٤٤	-	٤٧,٨٨١	-	تعديل الانتقال عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩
	٥,٢٨٤,٦٦٣	١٠٨,٨٥٠	٤,٠٠٩,٥٦٣	٧٧٧,٥٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ - معدل
	٤١٦,٧٦٤	-	٤١٦,٧٦٤	-	إجمالي الدخل الشامل
	-	١٠٨,٨٥٠	(١٠٨,٨٥٠)	-	أرباح نقدية مقترح توزيعها
	(١٠٨,٨٥٠)	(١٠٨,٨٥٠)	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة
	٥,٥٩٢,٥٧٧	١٠٨,٨٥٠	٤,٣١٧,٤٧٧	٧٧٧,٥٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
	٥,٥٩٢,٥٧٧	١٠٨,٨٥٠	٤,٣١٧,٤٧٧	٧٧٧,٥٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
	٢٣٩,٠٩٤	-	٢٣٩,٠٩٤	-	إجمالي الدخل الشامل
	-	١٠٨,٨٥٠	(١٠٨,٨٥٠)	-	أرباح نقدية مقترح توزيعها
	(١٠٨,٨٥٠)	(١٠٨,٨٥٠)	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة
	٥,٧٢٢,٨٢١	١٠٨,٨٥٠	٤,٤٤٧,٧٢١	٧٧٧,٥٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

١ الأنشطة

إن شركة ريم للاستثمار ("ريم") هي شركة مساهمة خاصة تأسست في إمارة أبوظبي، دولة الإمارات العربية المتحدة في ٢٩ مايو ٢٠٠٥ طبقاً لأحكام القانون رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته) في دولة الإمارات العربية المتحدة. تم تطبيق القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، المتعلق بالشركات التجارية ابتداءً من ١ يوليو ٢٠١٥، والذي يستبدل القانون الاتحادي رقم (٨) لسنة ١٩٨٤.

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨، قامت ريم بإدراج أسهم عادية في سوق أبوظبي للأوراق المالية الثانوية (ADX).

إن الأنشطة الرئيسية لريم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "الشركة") تشتمل على بيع وتطوير العقارات والاستثمارات في العقارات والأوراق المالية داخل وخارج دولة الإمارات العربية المتحدة. إن العنوان المسجل للشركة هو ص ب ٣٧٦٤٦، أبوظبي، دولة الإمارات العربية المتحدة.

تم اعتماد إصدار البيانات المالية الموحدة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ ٨ مارس ٢٠٢٠.

٢,١ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بموجب مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المالية والاستثمارات في الممتلكات المكتملة التي تم قياسها بالقيمة العادلة. تعرض البيانات المالية الموحدة بـ درهم الإمارات العربية المتحدة (درهم) وهي العملة الوظيفية للشركة.

بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمتطلبات المعنية لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة، البيانات المالية لريم والشركات التابعة لها التالية:

نسبة الملكية	نوع النشاط	بلد التأسيس	الشركة التابعة
٢٠١٨	٢٠١٩		
%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة ريم للتطوير - ملكية فردية ذ.م.م
%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	ريم للاستثمار وخدمات الطاقة - ملكية فردية ذ.م.م.
%١٠٠	%١٠٠	موريشيوس	ريم إنفستمنت أوفر سيز ليمتد

تأسست شركة ريم للتطوير ذ.م.م. في ٢٩ مايو ٢٠٠٦. إن الأنشطة الرئيسية للشركة هي الاستثمار في بناء وإنشاء وإدارة العقارات والمشاريع التجارية والصناعية.

٢,١ أساس الإعداد (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

تأسست شركة ريم للاستثمار وخدمات الطاقة ذ.م.م في ٢٣ يناير ٢٠٠٧ وتتمثل أنشطتها الرئيسية في الاستثمار في إنشاء وإدارة مشاريع الطاقة والمشاريع الصناعية. وقد بدأت عملياتها التجارية فعلياً خلال ٢٠١٥.

تأسست شركة ريم إنفستمنت أوفر سيز ليمتد في ١٤ ديسمبر ٢٠٠٦ وتمثلت أنشطتها الرئيسية في امتلاك الاستثمارات القابضة. إن الشركة قيد التصفية لدى السلطات التنظيمية في موريشيوس.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس سنة إعداد البيانات المالية للشركة الأم، باستخدام سياسات محاسبية متوافقة. لقد تم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات بما فيها الإيرادات والمصاريف والأرباح والخسائر غير المحققة والناجمة عن المعاملات المدرجة في الموجودات بين شركات الشركة بالكامل.

يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ تحويل السيطرة للشركة. تمارس الشركة السيطرة على الشركات التابعة المدرجة أعلاه.

يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة معرضة، أو لديها الحق، في العوائد المتفاوتة الناتجة من مشاركتها مع الجهة المستثمر فيها، ولها المقدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الجهة المستثمر فيها.

وبشكل خاص، تقوم الشركة بالسيطرة على الجهة المستثمر فيها في حال، فقط في حال أن للشركة:

- سيطرة على الجهة المستثمر فيها (على سبيل المثال، حقوق موجودة تتيح المقدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر فيها)؛
- التعرض، أو الحقوق، للعوائد المتفاوتة من مشاركتها مع الجهة المستثمر فيها؛ و
- المقدرة على استخدام سيطرتها على الجهة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

عندما يكون للشركة أقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الجهة المستثمر فيها، تقوم الشركة بالأخذ بالاعتبار كافة الحقائق والظروف عند تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر فيها أم لا، ويشمل ذلك:

- الاتفاقيات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين في الجهة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناتجة من الاتفاقيات التعاقدية الأخرى؛ و
- حقوق تصويت الشركة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على جهة مستثمر فيها في حال أن الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في أحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد شركة تابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. يتم توحيد موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة منذ التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة إلى التاريخ الذي تتوقف فيه الشركة عن السيطرة على الشركة التابعة.

تنسب الأرباح والخسائر وكافة مكونات الدخل الشامل الآخر إلى مساهمي الشركة الأم للشركة والحقوق الغير مسيطرة، حتى لو نتج ذلك عن عجز في رصيد الحقوق غير المسيطرة.

٢,١ أساس الإعداد (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة بهدف توافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للشركة. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق المساهمين والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء الشركة بالكامل عند التوحيد.

تمثل الحقوق الغير مسيطرة الجزء من الأرباح وصافي الموجودات في الشركات التابعة الغير محتفظ بها من قبل الشركة ويتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الموحد وضمن حقوق المساهمين في بيان المركز المالي الموحد، بشكل منفصل عن حقوق مساهمي الشركة.

٢,٢ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة متوافقة مع تلك السياسات المطبقة في السنة المالية السابقة، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية والفعالة كما في ١ يناير ٢٠١٩. لم تقم الشركة مسبقاً بتطبيق أي معيار، أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن غير فعال بعد.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢٣ الشكوك حول معالجات ضريبة الدخل
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩: خصائص المصاريف المدفوعة مقدماً مع التعويض السلبي
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩: تعديل أو تقليص أو تسوية الخطة
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف

دورة التحسينات السنوية ٢٠١٥-٢٠١٧

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

تم تطبيق التعديلات والتفسيرات لأول مرة في ٢٠١٩، ولكن لم يكن لها تأثير على البيانات المالية الموحدة للشركة.

٢,٢ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار

تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ في يناير ٢٠١٦ ويحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ عقود الإيجار، وتفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٤ - تحديد ما إذا كانت الاتفاقية تحتوي على عقد إيجار، و-SIC 15 عقود الإيجار التشغيلية - الحوافز و-SIC-27 تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن الشكل القانوني لعقد الإيجار.

يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ مبادئ الإدراج والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار، ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة عقود الإيجار وفقاً لنموذج إدراج على الميزانية العمومية فردي بصورة مماثلة للمحاسبة عن عقود الإيجار التمويلية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧. يتضمن المعيار إعفاءين من الإدراج للمستأجرين - عقود الإيجار ذات الموجودات "منخفضة القيمة" (على سبيل المثال، أجهزة الحاسوب الشخصية) وعقود الإيجار قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار ذات فترة إيجار لمدة ١٢ شهر أو أقل). في تاريخ بدء عقد الإيجار، سوف يقوم المستأجر بإدراج التزام إجراء دفعات الإيجار (أي التزام عقد الإيجار) والأصل الذي يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال فترة الإيجار (أي أصل حق الاستخدام). سوف يتطلب من المستأجرين إدراج مصاريف الفائدة على التزام عقد الإيجار ومصاريف الاستهلاك على أصل حق الاستخدام بشكل منفصل.

لم تتغير محاسبة المؤجر بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ إلى حد كبير عن المحاسبة الحالية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧. سوف يواصل المؤجرون تصنيف كافة عقود الإيجار باستخدام نفس مبدأ التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ والتميز بين نوعين من عقود الإيجار: عقود الإيجار التشغيلية والتمويلية. يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ كذلك من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر شمولاً من تلك المطلوبة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧. وفقاً لتقييم الشركة، يعتبر تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ على البيانات المالية الموحدة للشركة غير جوهرياً.

٢,٣ المعايير الصادرة ولكن غير فعالة بعد

لم يتم تطبيق المعايير/التعديلات على المعايير الجديدة التالية والصادرة حتى تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ولكن غير فعالة بعد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ أثناء إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. لا تتوقع الشركة بأن يكون لتطبيق هذه المعايير/التعديلات على المعايير أي تأثير جوهري على بياناتها المالية الموحدة.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣: تعريف الأعمال
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨: تعريف المادية

٢,٤ التقديرات والقرارات المحاسبية الهامة

التقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمصادر المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة كما في تاريخ بيان المركز المالي الموحد، والتي لها مخاطر هامة قد تتسبب في إجراء تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة تم مناقشتها أدناه:

٢،٤ التقديرات والقرارات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة (تتمة)

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

في حال لا يمكن استخراج القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي الموحد من أسواق نشطة، يتم تحديدها باستخدام طرق تقييم متنوعة تشمل استخدام نماذج رياضية. يتم استخراج مدخلات هذه النماذج من بيانات سوق ملحوظة بقدر الإمكان، ولكن في حال لم يتوفر ذلك، يتطلب اتخاذ قرار لإنشاء قيم عادلة. قد تؤثر التغييرات في الافتراضات على القيمة العادلة المدرجة للأدوات المالية. تتضمن هذه الموجودات المالية استثمارات حقوق ملكية خاصة وأموال يتم تقييم غابيتها باستخدام أحدث صافي قيمة أصل متاحة معدلة لتغيرات القيمة العادلة.

التقييم العادل لاستثمارات في ممتلكات مكتملة

يتم إدراج الاستثمارات في ممتلكات مكتملة بالقيمة العادلة على أساس التقييم الذي تم إقراره من قبل مقيم طرف ثالث. تم إجراء هذه التقييمات بعد اتباع طرق الاستثمار والطرق القابلة للمقارنة. يأخذ المقيم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار الحالية ويقوم بتطبيق الافتراضات للعائدات وقيمة الإيجار السوقية التقديرية، التي تتأثر بعائدات السوق السائدة ومعاملات السوق القابلة للمقارنة للوصول إلى التقييم. بناء عليه، قد تتغير هذه التقييمات بشكل جوهري في الفترات المستقبلية.

انخفاض قيمة تطوير الممتلكات

يتم إدراج تطوير الممتلكات بالتكلفة أو القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق سعر البيع المقدرة ناقصاً التكاليف التي سيتم تكبدها عند بيع الممتلكات. يتضمن احتساب أسعار البيع المقدرة استخدام عوامل المقارنة للتطوير وبيع قطع أراضي مشابهة في المواقع القريبة. يتم احتساب أسعار البيع المقدرة من قبل مقيم خارجي ("المقيم"). قام المقيم باتباع طريقة التقييم القابلة للمقارنة وبالتالي أخذ بعين الاعتبار معاملات السوق القابلة للمقارنة للوصول إلى أسعار البيع المقدرة. قامت إدارة الشركة بتقييم الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقيق لتطوير الممتلكات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. استناداً للمراجعة، استنتجت الإدارة بأنه ليس هنالك خسارة انخفاض في القيمة على تطوير الممتلكات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: لا شيء).

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق لمخزون الممتلكات

يتم إدراج مخزون الممتلكات بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق سعر البيع المقدرة ناقصاً التكاليف التي سيتم تكبدها عند بيع الممتلكات. يتضمن احتساب أسعار البيع المقدرة استخدام عوامل المقارنة للتطوير وبيع قطع أراضي مشابهة في المواقع القريبة. يتم احتساب أسعار البيع المقدرة من قبل مقيم خارجي ("المقيم"). قام المقيم باتباع طريقة التقييم القابلة للمقارنة وبالتالي أخذ بعين الاعتبار معاملات السوق القابلة للمقارنة للوصول إلى أسعار البيع المقدرة. بناء على تقييمها، أدرجت الإدارة خسارة انخفاض في القيمة على مخزون الممتلكات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بقيمة ٣٧,٦١٦ ألف درهم (٢٠١٨: لا شيء).

الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات

يتم تقييم الممتلكات والمعدات للانخفاض في القيمة بناءً على تقييم التدفقات النقدية لكل وحدة مولدة للنقد عندما يكون هناك مؤشر للانخفاض في القيمة. يتم تحديد التدفقات النقدية بناءً على الاتفاقيات التعاقدية والتقديرات على مدى الأعمار الانتاجية للموجودات والمخصومة باستخدام مجموعة من معدلات الخصم التي تمثل معدل العائد على هذه الوحدات المولدة للنقد. تتم مقارنة صافي القيم الحالية مع القيم الدفترية لتقييم أي انخفاض في القيمة محتمل.

٢,٤ التقديرات والقرارات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة (تتمة)

الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية لممتلكات والمعدات

يتم استهلاك تكلفة الممتلكات والمعدات على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة، والتي تعتمد على الاستخدام المتوقع للأصل، وعوامل الإهلاك والتلف، والتي تعتمد على العوامل التشغيلية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم قابلية تحصيلها

يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ من الإدارة اتخاذ القرارات الهامة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. يتم التوصل للتأثير بشكل رئيسي من المدخلات والافتراضات والتقنيات المستخدمة لاحتساب خسارة الائتمان المتوقعة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. بالنسبة لموجودات العقد والذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى، قامت الشركة بتطبيق المنهج المبسط للمعيار واحتسبت خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على العمر المتوقع لخسائر الائتمان. بالنسبة للموجودات المالية، تعتمد خسائر الائتمان المتوقعة على نموذج خسائر ائتمان متوقعة لمدة ١٢ شهر.

عند قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، تستخدم الإدارة نموذج خسارة الائتمان المتوقعة والافتراضات حول الظروف الاقتصادية المستقبلية وسلوك الائتمان مثل احتمالية تعثر العميل عن السداد. تأخذ الإدارة في عين الاعتبار القرارات والتقديرات التالية:

- تطوير نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، بما في ذلك صيغة وخيار المدخلات؛
- تحديد المعايير في حال كان هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان وعليه يتوجب قياس المخصصات للموجودات المالية على أساس مدى عمر خسارة الائتمان المتوقعة والتقييمات النوعية؛
- تجزئة الموجودات المالية عند تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بشكل جماعي؛
- تحديد الارتباطات بين سيناريوهات الاقتصاد الكلي والمدخلات الاقتصادية وتأثيرها على احتمالية التعثر، والتعرض للتعثر والخسارة الناتجة عن التعثر؛ و
- اختيار سيناريوهات الاقتصاد الكلي التطلعية وترجيحات الاحتمالية الخاصة بها، لغرض استخراج المدخلات الاقتصادية من نماذج خسائر الائتمان المتوقعة.

تقوم الشركة بمراقبة كافة الموجودات المالية والتزامات القروض الصادرة، إن وجدت، والتي تخضع لمتطلبات الانخفاض في القيمة لتقييم ما إذا كان هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي. إذا كان هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان، فسوف تقوم الشركة بقياس مخصص الخسارة بناءً على خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة بدلاً من خسارة الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهر. عند تقدير ما إذا كانت مخاطر الائتمان على أداة مالية قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تقوم، تأخذ الشركة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والداعمة، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة دون تكلفة أو جهد يذكر، بناءً على التجربة التاريخية للشركة والتقييم الائتماني من قبل الخبير ويشمل ذلك المعلومات المستقبلية.

٢,٤ التقديرات والقرارات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة (تتمة)

عند تقييم ما إذا كان من المحتمل ألا يدفع المقترض التزاماته الائتمانية، تأخذ الشركة في الاعتبار كل من المؤشرات النوعية والكمية. تستخدم الشركة مصادر متنوعة من المعلومات لتقييم التعثر عن السداد والتي إما أن يتم تطويرها داخلياً أو الحصول عليها من مصادر خارجية.

عند قياس خسارة الائتمان المتوقعة، تأخذ الشركة في الاعتبار الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها الشركة لمخاطر الائتمان. يجب أن يتم أخذ كافة الشروط التعاقدية في الاعتبار عند تحديد العمر المتوقع، بما في ذلك خيارات الدفع المسبق وخيارات التمديد والتجديد.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على الدخل المستحق المتعلق ببيع الأراضي ما قيمته ٦١,٧٣٤ ألف درهم (٢٠١٨: ٥٨,٧١٧ ألف درهم) وبلغت الاستثمارات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة ما قيمته ٩٠,١١٥ ألف درهم (٢٠١٨: ٧٨,٧٩٣ ألف درهم). يتم إدراج أي فرق بين المبالغ التي يتم تحصيلها فعلياً في فترات مستقبلية والمبالغ التي من المتوقع استلامها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

قرار إلى جانب التقديرات

عند عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، قامت الإدارة باتخاذ القرارات التالية والتي كان لها التأثيرات الأهم على المبالغ المحققة في البيانات المالية الموحدة:

تصنيف العقار

تحدد الإدارة ما إذا كان العقار مصنف كاستثمارات في ممتلكات مكتملة أو عقارات قيد التطوير أو ممتلكات ومعدات أو مخزون الممتلكات.

- تتكون الاستثمارات في الممتلكات من الأرض والفلل (السكنية بشكل أساسي) التي لم يتم اشغالها فعلياً للاستخدام من قبل، أو في عمليات، الشركة، أو للبيع في سياق الاعمال الاعتيادية، ولكن محتفظ بها بشكل أساسي لكسب إيرادات إيجار أو زيادة قيمة رأس المال أو لاستخدام غير محدد.
- يتكون تطوير الممتلكات من الأراضي المحتفظ بها للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية. وهي أساساً أراضي تقوم الشركة بتطويرها (البنية التحتية بشكل رئيسي) وتنوي بيعها قبل أو عند اكمال التطوير؛
- تتكون الممتلكات والمعدات من الممتلكات المحتفظ بها لأغراض إدارية أو توريد خدمات؛ و
- يشمل مخزون الممتلكات على الممتلكات المحتفظ بها للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية.

تصنيف تأجير العقارات - الشركة كمؤجر

أبرمت الشركة عقود إيجار فيما يتعلق بالعقارات الخاصة بها. حددت الشركة بناءً على تقييم أحكام وشروط الاتفاقيات، بحيث أن مدة عقد الإيجار لا تشكل جزءاً جوهرياً للعمر الاقتصادي للعقارات التجارية وأن القيمة الحالية لأدنى مدفوعات الإيجار لا تساوي كافة القيمة العادلة للعقارات التجارية وحيث أنها تحتفظ بكافة مخاطر ومكافآت ملكية هذه العقارات، وتقوم باحتساب هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية.

٢,٤ التقديرات والقرارات المحاسبية الهامة (تتمة)

قرار إلى جانب التقديرات (تتمة)

تصنيف الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية بكاملها على أساس نموذج أعمال الشركة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للاستثمارات. تقرر الإدارة عند الاستحواذ على أصل مالي فيما إذا كان ينبغي تصنيفه بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يتم قياس أدوات الدين بالتكلفة المطفأة فقط في حال:

- (١) الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات وذلك لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- (٢) إذا كان ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة متعلقة حصرياً بدفعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

الإيفاء بالتزامات الأداء

يتطلب من الشركة تقييم كافة عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم الإيفاء بالتزامات الأداء بمرور الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة المناسبة لإعادة إدراج الإيرادات. قامت الشركة بتقييم بأنه بناء على العقود المبرمة مع العملاء وبنود القوانين والتنظيمات المعنية، تقوم الشركة بإدراج الإيرادات بمرور الوقت في الحالات التالية:

- عند إبرام العقود لغرض التطوير (بيع العقارات للعملاء)، لا تقوم الشركة بإنشاء أصل مع استخدام بديل للشركة ولها حق واجب النفاذ للدفعة مقابل الالتزام المكتمل حتى تاريخه؛
- عند إبرام العقود لغرض البناء (بناء أصل للعميل)، يقوم أداء الشركة بإنشاء أو زيادة أصل يسيطر عليه العميل بما أنه تم انشاء أو زيادة الأصل؛ و
- عند إبرام العقود لغرض تقديم الخدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق)، يقوم العميل بشكل متزامن باستلام واستهلاك المنافع المقدمة بواسطة أداء الشركة بما أن الشركة تقوم بالأداء.

في حال عدم الإيفاء بالمعايير أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في وقت محدد. عند إدراج الإيرادات في وقت محدد، تقوم الشركة بتقييم أي عقد مع عملاء لتحديد الوقت الذي يتم فيه الإيفاء بالتزام أداء الشركة بموجب العقد.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تقوم فيها الشركة بتحديد بأن التزامات الأداء قد تم الإيفاء بها في وقت محدد، يتم إدراج الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات إلى العميل أو يتم استلام واستهلاك منافع الخدمات المقدمة من قبل العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك بشكل عام عند استلام الاعتبار مقابل الوحدة وعدم وجود عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

٢,٥ السياسات المحاسبية الهامة

إدراج الإيرادات

الإيرادات من العقود مع العملاء لبيع العقارات

تقوم الشركة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥:

الخطوة رقم ١ - 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 رقم ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة للعميل.

الخطوة رقم ٣ - تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع الشركة استحقاقها مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم الالتزام بها للعميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة رقم ٤ - تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يعكس قيمة الاعتبارات التي تتوقع الشركة استحقاقها مقابل استيفاء كل التزام أداء.

الخطوة رقم ٥ - إدراج الإيرادات عندما (أو كما) تستوفي الشركة التزام الأداء.

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

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

(ب) أن يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيزه.

(ج) استلام واستهلاك العميل للمنافع التي يوفرها أداء الشركة في وقت متزامن، عند قيام الشركة بأدائها.

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

عندما تستوفي الشركة التزام الأداء عن طريق تقديم البضائع أو الخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك أصل على أساس تعاقدى بمبلغ الاعتبار المتحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدى عندما تتجاوز قيمة الاعتبارات المستلمة من العميل مبلغ الإيرادات المدرجة.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للاعتبارات المستلمة أو المستحقة القبض، بالأخذ بالاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم الشركة بتقييم اتفاقيات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة مورد رئيسي أو كوكيل.

يتم إدراج الإيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للشركة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل موثوق.

٢,٥ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إدراج الإيرادات (تتمة)

إيرادات الإيجار

يتم إدراج إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ذو الصلة.

إيرادات الفوائد

يتم إدراج إيرادات الفوائد عند استحقاق الفائدة باستخدام طريقة العائد الفعلي، بناءً على المعدل المستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من خلال تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات المالية إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي.

توزيعات الأرباح

يتم إدراج إيرادات توزيعات الأرباح عندما يكون هناك حق في استلامها.

منح حكومية

يتم إدراج المنح الحكومية عندما يكون هناك تأكيد معقول بأن المنحة سوف يتم الحصول عليها وأن الشروط المرفقة بها سوف يتم تطبيقها. عندما تتعلق المنحة بمصاريف، يتم تحقيقها كدخل خلال الفترة لمطابقتها مع المصاريف التي يتم التعويض عنها. عندما تحصل الشركة على منح غير نقدية من دون شروط، فإنه يتم إدراج الأصل والمنحة غير النقدية بالقيمة العادلة ويتم إدراج المنحة في بيان الدخل الموحد خلال السنة التي يتم استلامها. وفي حال المنح غير النقدية الأخرى، فيتم إدراجها كدخل مؤجل بقيمتها العادلة ويتم ترجيلها إلى بيان الدخل الموحد بأقساط سنوية تتناسب مع العمر الإنتاجي المتوقع للأصل المتعلق بها.

عقود الإيجار

الشركة كمؤجر

عندما تقرر الشركة أن عقد الإيجار يقوم فعلياً بنقل المخاطر والفوائد المتعلقة بملكية الموجودات من خلال الترتيبات التعاقدية مع المستأجر، يتم اعتبار الترتيب كعقد إيجار تمويلي. يتم إدراج المبالغ المستحقة من المستأجر بيان المركز المالي كموجودات مالية (عقد إيجار تمويلي مدين) ويتم إدراجها بقيمة صافي الاستثمار في عقد الإيجار، وذلك بعد احتساب مخصص الديون المعدومة ومخصص الديون المشكوك في تحصيلها.

الممتلكات والمعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض في القيمة.

يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

٢٠ سنة	مباني
٥ سنوات	تحسينات العقارات المستأجرة
٤ سنوات	أثاث وتركيبات
٣ سنوات	معدات الحواسيب
٤ سنوات	معدات مكتبية ومعدات أخرى
٤ سنوات	سيارات

٢,٥ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الممتلكات والمعدات (تتمة)

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لأي انخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى عدم إمكانية تحقيق القيمة الدفترية. عند وجود ذلك المؤشر، وحيث أن القيمة الدفترية أعلى من القيمة الممكن استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية لتلك الموجودات إلى القيمة الممكن استردادها، وهي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها المستخدمة أيهما أعلى.

تطوير الممتلكات

يتم إدراج الممتلكات التي يتم شراؤها، بناؤها أو التي تكون قيد الإنشاء لغرض بيعها تحت بند تطوير الممتلكات. يتم إدراج الممتلكات الغير مباعه بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تتكون تكلفة تطوير الممتلكات من سعر الأرض ومصاريف أخرى يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لإنجاز الممتلكات قيد التنفيذ. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق سعر البيع المتوقع ناقصاً التكاليف التي سيتم تكبدها عند بيع الممتلكات.

تعتبر الممتلكات جاهزة عند اكتمال جميع النشاطات الإنشائية، بما فيها أعمال البنية التحتية والمرافق لكافة المشروع.

استثمار في ممتلكات مكتملة

يتم قياس الاستثمار في الممتلكات المكتملة، والتي تعتبر ممتلكات محتفظ بها لكسب ايجارات و/أو لغرض زيادة رأس المال، مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً للإدراج المبدئي، يتم قياس الاستثمار في الممتلكات المكتملة بالقيمة العادلة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناشئة من التغييرات في القيمة العادلة للاستثمار في الممتلكات المكتملة في بيان الدخل الشامل الموحد في الفترة التي تنشأ فيها.

استثمار في ممتلكات قيد التطوير

يتم قياس الاستثمار في الممتلكات قيد التطوير التي يتم بناؤها أو تطويرها لغرض الاستخدام المستقبلي كاستثمار في ممتلكات مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء الممتلكات بما في ذلك تكاليف الموظفين المباشرة ذات العلاقة. لاحقاً للإدراج المبدئي يتم قياس الاستثمار في الممتلكات قيد التطوير بالقيمة العادلة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة للاستثمار في الممتلكات قيد التطوير ضمن بيان الدخل الشامل الموحد في الفترة التي تنشأ فيها. عند اكتمال البناء أو التطوير، يتم تحويل هذه الممتلكات الى استثمار في ممتلكات مكتملة.

في حال عدم إمكانية قياس القيمة العادلة بشكل موثوق، يتم إدراج هذه الممتلكات بالتكلفة إلى حين الإنجاز أو عندما يمكن قياس القيمة العادلة بشكل موثوق، أيهما أولاً.

الموجودات المالية

تصنيف وقياس الموجودات المالية

عند الإدراج المبدئي

عند الإدراج المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، في حال كان الأصل المالي غير مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة المتعلقة بشكل مباشر باستحواد أو إصدار الأصل المالي أو الالتزام المالي

٢,٥ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق للموجودات المالية

يتطلب قياس كافة الموجودات المالية المدرجة ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أساس نموذج أعمال الشركة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

يتم قياس أصل مالي بالتكلفة المطفأة، في حال استوفى الشرطين التاليين:

- (١) يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- (٢) إذا كان ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة متعلقة حصرياً بدفعات المبالغ الأساسية والربح المتعلق بالمبلغ الأساسي القائم

يتم الاحتفاظ بكافة الاستثمارات في الذمم المدينة والسندات والأرصدة البنكية بالتكلفة المطفأة حيث أنها تستوفي الشرطين أعلاه. بناءً عليه، يتم تقييمها للانخفاض في القيمة بموجب نموذج خسائر الائتمان المتوقعة للشركة.

بالنسبة لفئات الموجودات المالية المذكورة أعلاه، يعتمد نموذج خسائر الائتمان المتوقعة على خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهر والذي يعتبر نهج عمومي في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يشتمل نموذج خسائر الائتمان المتوقعة على منهج مكون من ثلاث مراحل والذي يعتمد على التغيير في جودة ائتمان الموجودات المالية منذ الإدراج المبدئي. يستخدم نموذج خسائر الائتمان المتوقعة نموذج تطلعي ويتطلب استخدام توقعات معقولة وقابلة للدعم عن الظروف الاقتصادية المستقبلية أثناء تحديد الارتفاع الجوهرية في مخاطر الائتمان وقياس مخاطر الائتمان المتوقعة.

يتم قياس أداة مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، في حال استوفت الشرطين التاليين ولم يتم تعيينها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- (١) يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- (٢) إذا كان ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة متعلقة حصرياً بدفعات المبالغ الأساسية والربح المتعلق بالمبلغ الأساسي القائم

عند الإدراج المبدئي للاستثمار في حقوق الملكية الذي لا يتم الاحتفاظ به للمتاجرة، يجوز للشركة الاختيار بشكل غير قابل للإلغاء عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم إجراء هذا الاختيار على أساس كل استثمار على حدة.

يتم تصنيف كافة الموجودات المالية الأخرى مثل الاستثمارات في أوراق مالية متداولة وغير متداولة واستثمارات في صناديق موجهة كمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

٢,٥ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

الاستبعاد

يتم بشكل رئيسي استبعاد الأصل المالي (أو عند اللزوم جزء من الأصل المالي، أو جزء من الشركة من الموجودات المالية المشابهة) (أي يتم إزالته من بيان المركز المالي الموحد للشركة) عند:

- انتهاء حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- قيام الشركة 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 الشركة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، أو (ب) عدم تحويل الشركة أو احتفاظها بكافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، ولكن قيامها بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم الشركة 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 الشركة بتحويل أو الاحتفاظ إلى حد كبير بكافة مخاطر ومنافع الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، تستمر الشركة في إدراج الأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم الشركة كذلك بإدراج الالتزام المرتبط به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها الشركة.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم المعيار بتقديم نموذج لقياس خسائر الانخفاض في القيمة على كافة الموجودات المالية بما في ذلك التمويل والاستثمارات المقاسة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

ينطبق نموذج خسارة الائتمان المتوقعة على أدوات الدين التي يتم احتسابها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، وعلى معظم التزامات القروض وعقود الضمانات المالية وموجودات العقود بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من العقود مع العملاء ودمم عقود الإيجار المدينة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ عقود الإيجار والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار.

فيما يتعلق بموجودات العقود والذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى، قامت الشركة بتطبيق نهج مبسط لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع. قامت الشركة بإنشاء مصفوفة للمخصصات تعتمد على خبرتها في خسائر الائتمان التاريخية، والتي تم تعديلها للعوامل المستقبلية الأجلة الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

بالنسبة للموجودات المالية الأخرى، تعتمد خسائر الائتمان المتوقعة على نموذج خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهر. يشتمل نموذج خسائر الائتمان المتوقعة على منهج مكون من ثلاث مراحل والذي يعتمد على التغيير في جودة ائتمان الموجودات المالية منذ الإدراج المبدئي. يستخدم نموذج خسائر الائتمان المتوقعة نموذج تطلعي ويتطلب استخدام توقعات معقولة وقابلة للدعم عن الظروف الاقتصادية المستقبلية أثناء تحديد الارتفاع الجوهري في مخاطر الائتمان وقياس مخاطر الائتمان المتوقعة.

٢,٥ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المطلوبات المالية

الإدراج المبدئي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الإدراج المبدئي كذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع أو مبالغ مدفوعة مقدماً مستلمة من عملاء، حسب المقتضيات.

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة و، في حالة القروض والذمم الدائنة، صافي التكاليف العائدة بشكل مباشر للمعاملات. تتضمن المطلوبات المالية للشركة قروض لأجل ومكافآت نهاية الخدمة، وذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع ومبالغ مدفوعة مقدماً مستلمة من عملاء.

القياس اللاحق

لاحقاً للإدراج المبدئي، يتم قياس هذه المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

الاستبعاد

يتم شطب الالتزام المالي عندما يتم استبعاد أو إلغاء أو انتهاء صلاحية الالتزام المتعلق بالمطلوبات. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم من قبل نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تغيير هذه الشروط لاحقاً بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التغيير أو الاستبدال كشطب للالتزام الأصلي ويتم إدراج التزام جديد. يتم إدراج الفرق بين القيم الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد.

استثمارات في شركات زميلة

يتم احتساب استثمارات الشركة في الشركات الزميلة على أساس طريقة حقوق الملكية المحاسبية. إن الشركات الزميلة هي الشركات التي تمتلك الشركة فيها من ٢٠% إلى ٥٠% من حق التصويت أو تمارس الشركة عليها نفوذاً مؤثراً والتي ليست شركات تابعة أو شركات ائتلاف. تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة بالإضافة إلى التغييرات ما بعد الاستحواذ في حصة الشركة من صافي موجودات الشركة الزميلة بعد حسم أي مخصص للانخفاض في القيمة. يتم إدراج حصة الشركة في نتائج الشركات الزميلة في بيان الدخل الموحد.

مخزون الممتلكات

يتكون مخزون الممتلكات من الممتلكات المكتملة والمحفوظ بها للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية. يتم إدراج مخزون الممتلكات بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق أيهما أقل.

إن صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري في سياق الأعمال الاعتيادية، بناءً على الأسعار السوقية في تاريخ التقارير المالية ومخصومة على القيمة الزمنية للنقود إذا كان ذلك جوهرياً، ناقصاً تكاليف الإنجاز وتكاليف البيع التقديرية.

النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق، الأرصدة لدى البنوك، وودائع قصيرة الأجل بفترة استحقاقات أصلية ثلاثة أشهر أو أقل. تم اختبار الأرصدة البنكية والنقد للانخفاض في القيمة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.

٢,٥ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقوم الشركة بتقديم مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها من غير المواطنين حيث يتم احتساب هذه المكافآت على أساس آخر راتب للموظفين وفترة خدمتهم بشرط إكمال الموظف للحد الأدنى من الخدمة لدى الشركة. تدرج التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت على مدى فترة الخدمة.

أما بالنسبة للموظفين من مواطني الدولة، فإن الشركة تقوم بتسديد اشتراكاتهم في صندوق هيئة المعاشات والتأمينات الاجتماعية بأبوظبي بناء على نسبة من رواتبهم. إن التزامات الشركة محدودة بهذه الاشتراكات ويتم قيدها كمصاريف في بيان الدخل الشامل عند استحقاقها.

تكاليف الاقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض العائدة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة والتي هي عبارة عن موجودات تتطلب فترة زمنية جوهرية لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود منها أو بيعها، إلى تكلفة تلك الموجودات حتى تصبح الموجودات جاهزة بشكل جوهري للاستخدام المقصود منها أو البيع.

يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة ريثما يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة، من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم إدراج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى ضمن الأرباح والخسائر في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إدراج المطلوبات للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل للبضائع والخدمات التي تم الحصول عليها سواء صدر عنها فواتير من قبل المورد أو لم يصدر.

المخصصات

يتم تكوين مخصصات عند حصول التزامات مالية على الشركة (قانونية كانت أم استنتاجية) ناتجة عن أحداث سابقة وأن هناك احتمال لتسديد الالتزام ويمكن قياس تكلفة سداده بدقة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

في نهاية كل فترة تقارير مالية، تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسائر انخفاض في القيمة. في حال وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل من أجل تحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). عندما لا يكون من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل الفردي، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. في حالة تحديد أساس معقول ومتناسق للتوزيع، يتم أيضاً تخصيص موجودات الشركات لوحدة فردية مولدة للنقد، أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من الوحدات المولدة للنقد والتي يمكن تحديد أساس توزيع معقول ومتناسق لها.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل.

٢,٥ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) بقيمة أقل من قيمته المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) إلى قيمته القابلة للاسترداد. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة مباشرة في الأرباح والخسائر ما لم يتم إدراج الأصل ذو الصلة بمبلغ معاد تقييمه، وفي هذه الحالة يتم التعامل مع خسارة الانخفاض في القيمة كنقص في إعادة التقييم.

عندما يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) إلى القيمة المعدلة للمبلغ القابل للاسترداد، ولكن بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها فيما لو لم يتم إدراج خسارة انخفاض في القيمة للأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) في السنوات السابقة. يتم إدراج عكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في الأرباح والخسائر، ما لم يكن الأصل المعني مدرجاً بقيمة معاد تقييمها، وفي هذه الحالة يتم معاملة عكس خسارة الانخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

قياس القيمة العادلة

تقوم الشركة بقياس الأدوات المالية كالاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بالقيمة العادلة بتاريخ بيان المركز المالي الموحد.

القيمة العادلة هي السعر المستلم لبيع أصل أو المدفوعة لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين مساهمي السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسي أو، في ظل غيابه، السوق المناسب الذي تستطيع الشركة الوصول إليه. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو
- في ظل غياب السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق ذات منفعة للأصل أو الالتزام.
- يجب أن تكون الشركة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق منقعة.

يجب أن تكون الشركة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق منقعة. يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي قد يقوم مساهمي السوق باستخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض تصرف مساهمي السوق فيما يصب في أفضل مصالحهم الاقتصادية.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة من خلال الرجوع إلى الأسعار السوقية المدرجة. يعتبر السوق نشط إذا كانت الأسعار المدرجة متاحة بشكل فوري ومنتظم وتمثل معاملات السوق الحديثة الفعلية التي تنشأ بشكل منتظم.

بالنسبة للأدوات المالية الأخرى غير المتداولة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. تتضمن أساليب التقييم مقارنة أدوات مشابهة ذات أسعار سوقية ملحوظة، وطريقة صافي الأصل المعدلة ونماذج التقييم الأخرى.

إن قياس القيمة العادلة للأصل الغير مالي يأخذ بالاعتبار إمكانية مساهم السوق على توليد مصالح اقتصادية من خلال استخدام الأصل في أقصى وأفضل حالاته أو بيعه إلى مساهم آخر في السوق الذي قد يقوم باستخدام الأصل في أقصى وأفضل حالاته.

٢,٥ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

يتم قياس أو الإفصاح عن القيمة العادلة لجميع الموجودات والمطلوبات في البيانات المالية الموحدة ويتم إدراجها ضمن تراتبية القيمة 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 أخرى تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على القيم العادلة المسجلة ملحوظة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى ٣: طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على القيم العادلة المسجلة غير ملحوظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية الموحدة، على أساس متكرر، تحدد الشركة في حال حدوث تحويلات بين المستويات ضمن التراتبية من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستويات المدخلات الهامة لتراتبية القيمة العادلة ككل) كما في نهاية كل فترة إعداد تقارير مالية.

لهدف الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت الشركة بتحديد مستويات الموجودات والمطلوبات وفقاً للطبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى تراتبية القيمة العادلة كما تم توضيحه أعلاه.

٣ الإيرادات

٣,١ أنواع الإيرادات

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
١٩,٤٠٦	١٩,٤٨٧

إيرادات الإيجار

٣,٢ توقيت إدراج الإيرادات

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
١٩,٤٠٦	١٩,٤٨٧

الخدمات المقدمة مع مرور الوقت

الأسواق الجغرافية:

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
١٩,٤٠٦	١٩,٤٨٧

الإيرادات المولدة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة

شركة ريم للاستثمار - شركة مساهمة خاصة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤ صافي ربح الاستثمارات المالية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٢٣,٣١٦	١٢٢,٨٦١	الربح غير المحقق في التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية
٢,٠٠٧	٩,٤١٠	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٢٥,٣٢٣	١٣٢,٢٧١	الربح المحقق من بيع الاستثمارات المالية

٥ إيرادات الفوائد والإيرادات الأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥,٩٥١	٢٠,٥٦٠	إيرادات الفائدة على الودائع الثابتة
١٧,١٣٩	١٣,٢٣٩	إيرادات الفائدة على السندات
١٢	-	إيرادات الفائدة على الذمم المدينة
٨,٩٢٧	٨,٣٦٥	إيرادات أخرى
٤٢,٠٢٩	٤٢,١٦٤	

تمثل إيرادات الفائدة على الذمم المدينة الفائدة المحققة فيما يتعلق بمبيعات الأرض في السنة السابقة بموجب اتفاقية إعادة الهيكلة.

٦ الربح للسنة

تم إدراج أرباح السنة بعد تحميل التكاليف التالية:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,١٣٠	٧,٣٥٩	تكاليف الموظفين:
٣٤٢	٢٧٤	الرواتب والأجور
١,٢٩٧	١,٣٢٨	مكافآت نهاية الخدمة، صافي
٨,٧٦٩	٨,٩٦١	مكافآت أخرى
٦٤٠	٦٤٦	الاستهلاك
٢,٦٥٠	٢,٦٥٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

٧ استثمارات في ممتلكات مكتملة

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٤١,٦٧٨	٢٤٦,٥٩٢	الرصيد في ١ يناير
-	١١٣,٥٣٦	محول من استثمار في ممتلكات قيد التطوير (إيضاح ٨)
٦٤٤	-	إضافات خلال السنة
-	(٣٥,٥٢١)	محول إلى مخزون ممتلكات (إيضاح ١٤)
٤,٢٧٠	١٠,٠٠٦	الربح من إعادة تقييم الاستثمار في الممتلكات، صافي
٢٤٦,٥٩٢	٣٣٤,٦١٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تم إدراج الاستثمار في الممتلكات بالقيمة العادلة بناءً على تقييم مستقل تم إعداده في نهاية السنة. تم تحديد القيمة العادلة على أساس القيمة السوقية التي يتم على أساسها تبادل الممتلكات بين المشتريين والبائعين الذين لديهم المعرفة والرغبة في معاملة تجارية حديثة في تاريخ التقييم.

تعتمد القيمة العادلة للممتلكات على التقييمات التي تم إعدادها من قبل مقيم طرف ثالث. إن المقيمين معتمدين وذو مؤهلات مهنية ذات صلة ومعترف بها وذو خبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمار في ممتلكات التي تم تقييمها. لقد تم تحديد القيم العادلة من خلال نماذج تقييم مختلفة تبعاً للاستعمال المرتقب لاستثمارات في ممتلكات وفقاً لمعايير التقييم للمعهد الملكي للمقيمين القانونيين.

يمثل التحويل من استثمار في ممتلكات قيد التطوير المبني السكني في روضة أبوظبي المكتمل خلال السنة.

يمثل التحويل إلى مخزون الممتلكات قطعة أرض المدرسة، وعقد الإيجار الذي تم إلغائه خلال السنة.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات في الممتلكات باستخدام منهج يستند على أحوال السوق ونماذج أسلوب الدخل. يأخذ المنهج الذي يستند على أحوال السوق بعين الاعتبار معاملات السوق الحديثة لموجودات مماثلة أو عروض أسعار لنفس الموجودات أو لموجودات مماثلة.

إن قياس القيمة العادلة للاستثمارات في الممتلكات المكتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨:

تاريخ التقييم	الإجمالي	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣٣٤,٦١٣	-	٣٨,٦٣١	٢٩٥,٩٨٢
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢٤٦,٥٩٢	-	٣٥,٥٥٠	٢١١,٠٤٢

خلال سنة التقارير المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لم تكن هناك تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ من قياسات القيمة العادلة، وموضح أدناه التحويلات داخل وخارج المستوى ٣ من قياسات القيمة العادلة:

٧ استثمارات في ممتلكات مكتملة (تتمة)

وصف طرق التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم الاستثمار في الممتلكات ضمن المستوى ٣:

العقار	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة
أراضي، فلل ومباني	طريقة أسلوب الدخل	تتراوح القيمة الإيجارية المقدرة في السنة، مع الأخذ بالاعتبار الاختلافات في الموقع، والعوامل الفردية، مثل الواجهة والحجم، بين العقارات من ٥٠,٠٠٠ درهم إلى ٧,٥٠٠,٠٠٠ درهم يتراوح معدل الخصم من ١٠% إلى ١٢% يتراوح معدل الرسملة من ٧,٥% إلى ٨,٥%

٨ استثمارات في ممتلكات قيد التطوير

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٦٨,٦٤٨	٦٥١,٦٤٦	الرصيد في ١ يناير
-	٣,٢١٧	المحول من تطوير الممتلكات (إيضاح ٩)
-	٢٨,٨٧٧	المحول من مخزون الممتلكات (إيضاح ١٤)
٢٨١,٨٤٥	١١٢,٦٦٥	إضافات خلال السنة
-	(١١٣,٥٣٦)	المحول إلى استثمار في ممتلكات مكتملة (إيضاح ٧)
١,٥١٣	٣,٦٢٧	تكاليف الاقتراض المرسملة
٦٥١,٦٤٦	٦٨٦,٤٩٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر

يتعلق التحويل من تطوير الممتلكات ومخزون الممتلكات بقطعة الأرض قيد الإنشاء في نجمة أبوظبي والتي سيتم استخدامها كاستثمار في ممتلكات في المستقبل.

يمثل التحويل إلى استثمار في ممتلكات مكتملة المبنى السكني في روضة أبوظبي المكتمل خلال السنة.

تم رهن الاستثمار في الممتلكات قيد التطوير بقيمة ٤١٠,٥٦٤ ألف درهم (٢٠١٨: ٢١٦,٤٣٨ ألف درهم) مقابل قروض وسلفيات (إيضاح ٢٠) تم الحصول عليها من قبل الشركة لتمويل إنشاء قطع الأراضي المرهونة.

تم الاحتفاظ بالاستثمار في الممتلكات قيد التطوير بالتكلفة لكون القيمة العادلة لا يمكن قياسها بشكل موثوق. قامت الشركة برسملة تكاليف اقتراض بقيمة ٣,٦٢٧ ألف درهم (٢٠١٨: ١,٥١٣ ألف درهم) خلال السنة تحت استثمارات عقارية قيد التطوير.

٩ تطوير الممتلكات

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٧٤,٧٣٧	٥٧٨,٧٩٦	الرصيد في ١ يناير
-	(٣,٢١٧)	المحول إلى الاستثمارات في الممتلكات قيد التطوير (إيضاح ٨)
٤,٠٥٩	٢٨,٢٣٧	نفقات التطوير
٥٧٨,٧٩٦	٦٠٣,٨١٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تمثل الممتلكات قيد التطوير الأرض التي تتم فيها أعمال البنية التحتية وتصميم المواقع والإنشاء.

يعتمد التحويل إلى الاستثمارات في الممتلكات قيد التطوير على دليل التغيير في استخدام قطع الأراضي المحولة.

يتكون تطوير الممتلكات مما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٥٧,٠٤٢	٥٥٧,٠٤٢	الأرض
٢١,٧٥٤	٤٦,٧٧٤	نفقات التطوير
٥٧٨,٧٩٦	٦٠٣,٨١٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٠ الاستثمارات المالية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٩٣٣,٦٤٦	٢,٠٢٢,٨٣٦	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٣١,٤٧٩	٩٦,٦٤٦	الاستثمارات في أسهم متداولة
١٠٠,٠٨٢	١٢٠,٨٥١	الاستثمارات في أسهم غير متداولة
٢,١٦٥,٢٠٧	٢,٢٤٠,٣٣٣	الاستثمارات في صناديق مدارة
٢١٤,٢٠٢	١٥٦,٢٥١	استثمارات بالتكلفة المطفأة
٢,٣٧٩,٤٠٩	٢,٣٩٦,٥٨٤	سندات
		الإجمالي

تمثل الاستثمارات في صناديق مدارة، الاستثمارات في صناديق تستثمر في الأسهم وسندات الدين والمشتقات الأخرى بهدف تحقيق عائد عالي بموجب أساس المخاطرة المعدل من خلال استخدام أسلوب تنويع المحفظة الاستثمارية.

١٠ الاستثمارات المالية (تتمة)

المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	
خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهر	خسائر الائتمان المتوقع على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقع على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤٦,٢٩٩	-	٢٠٠,٠٦٧	٢٤٦,٣٦٦
٧٣٣	-	٧٨,٠٦٠	٧٨,٧٩٣
(٥٦٤)	-	١١,٨٨٦	١١,٣٢٢
١٦٩	-	٨٩,٩٤٦	٩٠,١١٥
٤٦,١٣٠	-	١١٠,١٢١	١٥٦,٢٥١
٩٢,٩٢٨	-	٢٠٠,٠٦٧	٢٩٢,٩٩٥
٩٦٠	-	١٧,٨٨٨	١٨,٨٤٨
(٢٢٧)	-	٦٠,١٧٢	٥٩,٩٤٥
٧٣٣	-	٧٨,٠٦٠	٧٨,٧٩٣
٩٢,١٩٥	-	١٢٢,٠٠٧	٢١٤,٢٠٢

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

استثمارات بالتكلفة المطفأة

إجمالي استثمارات - سندات

خسائر ائتمان متوقعة

في ١ يناير

المحمل للسنة، صافي

في ٣١ ديسمبر

صافي الانخفاض في القيمة - سندات

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

استثمارات بالتكلفة المطفأة

إجمالي استثمارات - سندات

خسائر ائتمان متوقعة

في ١ يناير

تعديل الانتقال عند تطبيق المعيار الدولي

لإعداد التقارير المالية رقم ٩

المحمل للسنة، صافي

في ٣١ ديسمبر

صافي الانخفاض في القيمة - سندات

تم إدراج الاستثمارات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بصافي خسارة الانخفاض في القيمة بمبلغ ٩٠,١١٥ ألف درهم (٢٠١٨):
٧٨,٧٩٣ درهم) خلال السنة كما يلي:

١٠ الاستثمارات المالية (تتمة)

تستخدم الشركة التراتبية التالية لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية حسب طريقة التقييم:

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	إجمالي القيمة العادلة ألف درهم
٢,٠٢٢,٨٣٦	-	-	٢,٠٢٢,٨٣٦
-	-	٩٦,٦٤٦	٩٦,٦٤٦
-	١٢٠,٨٥١	-	١٢٠,٨٥١
٢,٠٢٢,٨٣٦	١٢٠,٨٥١	٩٦,٦٤٦	٢,٢٤٠,٣٣٣
١,٩٣٣,٦٤٦	-	-	١,٩٣٣,٦٤٦
-	-	١٣١,٤٧٩	١٣١,٤٧٩
-	١٠٠,٠٨٢	-	١٠٠,٠٨٢
١,٩٣٣,٦٤٦	١٠٠,٠٨٢	١٣١,٤٧٩	٢,١٦٥,٢٠٧

٣١ ديسمبر ٢٠١٩
استثمار في أسهم متداولة
استثمار في أسهم غير متداولة
استثمار في صناديق مدارة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨
استثمار في أسهم متداولة
استثمار في أسهم غير متداولة
استثمار في صناديق مدارة

خلال الفترة، تم إجراء تحويلات بمبلغ ٧,٢٢٥ ألف درهم (٢٠١٨: لا شيء) من المستوى ١ إلى المستوى ٣ وتم إجراء تحويلات بمبلغ ٢,٤٩٢ ألف درهم (٢٠١٨: لا شيء) من المستوى ٢ إلى المستوى ١.

١١ استثمار في شركات زميلة

الشركات الزميلة هي:

نسبة الملكية	بلد التسجيل
٢٠١٨	٢٠١٩
%٣٣	%٣٣
-	-
الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة
بنية إنتربرايزز ذ.م.م.	الإمارات الخضراء للعقارات ش.م.خ

إن بنية إنتربرايزز ذ.م.م ("بنية") هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي وتقدم خدمات الاستشارات وإدارة الأعمال المدنية وتطوير الممتلكات.

إن الإمارات الخضراء للعقارات ش.م.خ هي شركة مساهمة خاصة مسجلة في أبوظبي وتقدم خدمات تملك وإدارة الاستثمار في مجال الممتلكات العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها. خلال ٢٠١٨، تم تصفية الإمارات الخضراء للعقارات ش.م.خ وتم استرداد وتحصيل حصة الشركة من صافي موجودات شركة الإمارات الخضراء للعقارات ش.م.خ والبالغة ٢,٠٣٧ ألف درهم.

١١ استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يبين الجدول التالي ملخصاً للمعلومات المالية للاستثمارات في شركات زميلة:

إن الحصة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة هي كما يلي:

بنية إنتربرايزز ذ.م.م ("بنية"):

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
		حصة الشركة:
٣,٣٠٠	٣,٣٠٠	رأس مال الشركة
٤٨٤	٤٨٤	الاحتياطي النظامي
<u>٣,٧٨٤</u>	<u>٣,٧٨٤</u>	
		مساهمة الشركة مقابل رأس المال العامل
١٨٠,٤٥٠	١٨٠,٤٥٠	الحساب الجاري للشركة في البيانات المالية لشركة بنية
(٦٧,٥٦٢)	(٧٢,٦٢٦)	
<u>١١٢,٨٨٨</u>	<u>١٠٧,٨٢٤</u>	المبالغ المستحقة من قبل شركة بنية إلى الشركة
<u>١١٦,٦٧٢</u>	<u>١١١,٦٠٨</u>	الإجمالي
		الميزانية العمومية لبنية
٢٩١,٢٨٦	٣٠٦,٢٥٦	الموجودات
٣٢,١٤٧	٣٩,٤٧٣	المطلوبات
<u>٢٥٩,١٣٩</u>	<u>٢٦٦,٧٨٣</u>	صافي الموجودات
		بيان الدخل الخاص ببنية
١٤,٠٢٥	١١,٤٢٢	الإيرادات
٢٠,٠٤٧	٢٦,٨٧٨	المصاريف
<u>(٦,٠٢٢)</u>	<u>(١٥,٤٥٦)</u>	صافي الخسارة

تأسست شركة بنية من قبل ثلاثة مطورين رئيسيين في جزيرة الريم للعمل كهيئة بلدية، ولتكون مسؤولة عن توفير كافة البنية التحتية للطرق الإقليمية والجسور والخدمات المجتمعية في جزيرة الريم. ولإنجاز ذلك، ساهمت الشركة بمبلغ ١٨٠,٤٥٠ ألف درهم عند التأسيس مع الاستثمار في رأس المال الذي يتكون من حصة حقوق الملكية بنسبة ٣٣%.

خلال ٢٠٠٩، تولت حكومة أبوظبي ممثلة في مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني مسؤولية تمويل عمليات بنية. لن يقوم مساهمو بنية بالمساهمة بأي نقد إضافي مقابل عمليات بنية.

شركة ريم للاستثمار - شركة مساهمة خاصة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١١ استثمار في شركات زمنية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغ الحساب الجاري في دفاتر بنية ٧٢,٦٢٦ ألف درهم (٢٠١٨: ٢٧,٥٦٢ ألف درهم). بلغت المبالغ القابلة للاسترداد من بنية ما قيمته ١٠٧,٨٢٤ ألف درهم (٢٠١٨: ١١٢,٨٨٨ ألف درهم). لم تقم الشركة بإدراج أي ذمم مدينة في دفاترها حيث أنها قابلة للاسترداد فقط عند إكمال مشروع البنية التحتية لجزيرة الريم وتخضع لتوجيهات الجهة الحكومية ذات الصلة. تم سلفاً إدراج المبلغ المساهم به من قبل الشركة مقابل رأس المال العامل لشركة بنية كجزء من تكلفة البنية التحتية المتكبدة من قبل الشركة في تطوير ممتلكاتها.

بالإضافة لذلك، قامت الشركة سلفاً في السنوات السابقة بإدراج حصتها في المصاريف العمومية والإدارية لشركة بنية، وبالتالي فإن استثمارها في شركة بنية تأكل سلفاً. وبناءً عليه، لن تقوم الشركة بإدراج حصة إضافية لخسائر شركة بنية في ٢٠١٩ (٢٠١٨: لا شيء).

١٢ الممتلكات والمعدات

الإجمالي الف درهم	سيارات الف درهم	مباني الف درهم	تحسينات العقارات المستأجرة الف درهم	أراضي مملوكة الف درهم	معدات حاسب الف درهم	معدات مكتبية الف درهم	أثاث وتركيبات الف درهم	٢٠١٩ التكلفة: في ١ يناير ٢٠١٩ إضافات
٣٢,٠٦٦ ٢٠١	- ١٦٠	١٧,٨٢٠ -	٤,٧٧٣ -	٦,٠٠٠ -	١,٢١٩ ٤١	١,٦٤٥ -	٦٠٩ -	٢٠١٩ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٣٢,٢٦٧	١٦٠	١٧,٨٢٠	٤,٧٧٣	٦,٠٠٠	١,٢٦٠	١,٦٤٥	٦٠٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٩,٦٩٧ ٦٤٦	- ٥	١١,٤٩٢ ٦٠٧	٤,٧٧٣ -	- -	١,١٧٨ ٣٤	١,٦٤٥ -	٦٠٩ -	الإستهلاك: في ١ يناير ٢٠١٩ المحمل للسنة
٢٠,٣٤٣	٥	١٢,٠٩٩	٤,٧٧٣	-	١,٢١٢	١,٦٤٥	٦٠٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١١,٩٢٤	١٥٥	٥,٧٢١	-	٦,٠٠٠	٤٨	-	-	صافي القيمة الدفترية: في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

شركة ريم للاستثمار - شركة مساهمة خاصة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٢ الممتلكات والمعدات (تتمة)

الإجمالي الف درهم	سيارات الف درهم	مباني الف درهم	تحسينات العقارات المستأجرة الف درهم	أراضي مملوكة الف درهم	معدات حاسب آلي الف درهم	معدات مكتبية الف درهم	أثاث وتركيبات الف درهم
٣٢,٠٦١ ٥	-	١٧,٨٢٠	٤,٧٧٣	٦,٠٠٠	١,٢١٤ ٥	١,٦٤٥	٦,٠٩
٣٢,٠٦٦	-	١٧,٨٢٠	٤,٧٧٣	٦,٠٠٠	١,٢١٩	١,٦٤٥	٦,٠٩
١٩,٠٥٧ ٦٤٠	-	١٠,٨٨٥ ٦٠٧	٤,٧٧٣	-	١,١٤٥ ٣٣	١,٦٤٥	٦,٠٩
١٩,٦٩٧	-	١١,٤٩٢	٤,٧٧٣	-	١,١٧٨	١,٦٤٥	٦,٠٩
١٢,٣٦٩	-	٦,٣٢٨	-	٦,٠٠٠	٤١	-	-

٢٠١٨
التكلفة:
في ١ يناير ٢٠١٨

إضافات
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الإستهلاك:
في ١ يناير ٢٠١٨

المحمل للسنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

صافي القيمة الدفترية:
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تمثل الأراضي المملوكة أرض ممنوحة من قبل حكومة أبوظبي في ٢٠٠٧ وتم إراجها بالقيمة العادلة في وقت المنح. تم تحديد القيمة العادلة بناءً على تقييم مهني من قبل مقيمي عقارات مستقلين. تم إدراج القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد. لا توجد هناك شروط أو التزامات متعلقة بهذه المنحة.

١٣ ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً

تم تصنيف الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً في بيان المركز المالي كما يلي:

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٣٧٣,٦٤٣	٣٧٠,٦٢٦	غير متداولة إيرادات مستحقة متعلقة ببيع الأرض
٥٢,٤٥١	٥٠,٣٣٦	متداولة مبالغ مدفوعة مقدماً لمقاولين
٣,٤٣٧	٢٣,١١٢	فوائد مدينة
-	٣,٢٤٦	ذمم مدينة على بيع استثمارات مالية
-	٢٠,٢٦٠	ذمم استرداد ضريبة القيمة المضافة المدينة
٦,٨٣٥	٧,٧٨١	ذمم رسوم الخدمات الاجتماعية المدينة
٧١١	١,٠٠٢	مصاريف مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
٦٣,٤٣٤	١٠٥,٧٣٧	

إن الإيرادات المستحقة المتعلقة ببيع الأراضي بصافي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بقيمة ٦١,٧٣٤ ألف درهم (٢٠١٨):
٥٨,٧١٧ ألف درهم) هي كما يلي:

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٥٨,٧١٧	٥٨,٧١٧	في ١ يناير
-	٣,٠١٧	مخصص الخسائر الائتمان المتوقعة - في بيان الدخل
٥٨,٧١٧	٦١,٧٣٤	في ٣١ ديسمبر

١٣ ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر، كان تحليل الإيرادات المستحقة المتعلقة ببيع الأراضي كما يلي:

الإجمالي ألف درهم	٠ - ١٨٠ يوم ألف درهم	١٨١ - ٣٦٥ يوم ألف درهم	أكثر من ٣٦٥ يوم ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٩			
	%	%	%
٤٣٢,٣٦٠			١٤,٢%
(٦١,٧٣٤)	-	-	
٣٧٠,٦٢٦	-	-	
معدل خسارة الائتمان المتوقعة			
إجمالي القيمة الدفترية التقديرية عند العجز			
خسارة الائتمان المتوقعة			
القيمة الدفترية			
٣١ ديسمبر ٢٠١٨			
	%	%	%
٤٣٢,٣٦٠			١٣,٦%
(٥٨,٧١٧)	-	-	
٣٧٣,٦٤٣	-	-	
معدل خسارة الائتمان المتوقعة			
إجمالي القيمة الدفترية التقديرية عند العجز			
خسارة الائتمان المتوقعة			
القيمة الدفترية			

إن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقارير المالية هو القيمة الدفترية للذمم المدينة المذكورة أعلاه. تحتفظ الشركة بملكية قانونية للأرض حتى يقوم المشتري بسداد كامل رصيد البيع، وبالتالي تعتبر الإدارة إن رصيد الحساب ذو الصلة مضمون بالكامل.

١٤ مخزون الممتلكات

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٧٣٤,٨٧٢	٧٤١,٨٣٩	في ١ يناير
-	٣٥,٥٢١	محول من استثمار في ممتلكات مكتملة (إيضاح ٧)
-	(٢٨,٨٧٧)	محول إلى استثمار في ممتلكات قيد التطوير (إيضاح ٨)
-	(٣٧,٦١٦)	انخفاض القيمة على مخزون الممتلكات
٦,٩٦٧	٢,٣١٣	إضافات
٧٤١,٨٣٩	٧١٣,١٨٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر

يمثل التحويل من استثمار في ممتلكات مكتملة قطعة أرض المدرسة، واتفاقية عقد الإيجار التي تم إلغاؤها خلال السنة.

يتعلق التحويل إلى استثمار في ممتلكات قيد التطوير بقطعة الأرض قيد الإنشاء في نجمة أبوظبي التي سيتم استخدامها كاستثمار في ممتلكات في المستقبل.

١٥ النقد وما يعادله

إن النقد وما يعادله المدرج في بيان التدفقات النقدية الموحدة يشتمل على الأرصدة التالية المدرجة في بيان المركز المالي الموحدة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٥٥,٢٧١	٨٢٠,٥٢٢	أرصدة لدى البنوك ونقد
(١٠٦)	(١٦١)	مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة
(٦٦٥,٥٥٣)	(٥٩٤,٥٧٤)	ناقصا: ودائع بنكية لأجل تزيد استحقاقاتها الأصلية عن ثلاثة أشهر
٨٩,٦١٢	٢٢٥,٧٨٧	

تشتمل الأرصدة لدى البنوك على ودائع لأجل بقيمة ٥٩٤,٥٧٤ ألف درهم (٢٠١٨: ٦٦٥,٥٥٣ ألف درهم) محتفظ بها لدى بنك تجاري محلي. يتم تداول هذه الودائع بالدرهم الإماراتي، وهي قصيرة الأجل في طبيعتها وبمعدل فائدة فعلي بنسبة ٠,٧% إلى ٣,٣% (٢٠١٨: ٧% إلى ٣,٣%).

تتضمن الأرصدة لدى البنوك الودائع لأجل التي تم اختبارها للانخفاض في القيمة بموجب نموذج خسائر الائتمان المتوقعة. بلغ مخصص خسائر الائتمان ١٦١ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ١٠٦ ألف درهم).

١٦ رأس المال

المصرح به، الصادر والمدفوع بالكامل	٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
	٧٧٧,٥٠٠	٧٧٧,٥٠٠
		٧٧,٧٥٠,٠٠٠
		سهم عادي (٢٠١٨: ٧٧,٧٥٠,٠٠٠)
		قيمة كل سهم ١٠ دراهم

١٧ احتياطي نظامي

بموجب أحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ والنظام الأساسي للشركة، يتوجب تحويل ١٠% من صافي أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني حتى يبلغ الاحتياطي النظامي ٥٠% من رأس المال. قررت الشركة إيقاف التحويلات السنوية بما أن الاحتياطي قد بلغ ٥٠% من القيمة الاسمية لرأس المال المدفوع. إن الاحتياطي النظامي غير قابل للتوزيع.

١٨ أرباح مقترح توزيعها

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، اقترح مجلس الإدارة دفع أرباح نقدية تساوي ١,٤ درهم لكل سهم (٢٠١٨: ١,٤ درهم لكل سهم) بقيمة إجمالية تبلغ ١٠٨,٨٥٠ ألف درهم (٢٠١٨: ١٠٨,٨٥٠ ألف درهم) من أرباح السنة. إن هذه التوزيعات خاضعة لموافقة المساهمين في الاجتماع السنوي العام.

١٩ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

كانت الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين المدرج في بيان المركز المالي الموحد كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٢٢٨	١,٥٧٠	الرصيد في ١ يناير
٣٤٢	٢٧٤	المخصص خلال السنة، صافي
-	(١١٥)	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة
١,٥٧٠	١,٧٢٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر

٢٠ قروض لأجل

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٤,٨٥٣	٧١,١٨٣	قرض لأجل (i)
٨,٦١١	٣٧,٦٤٠	قرض لأجل (ii)
-	٦,٢٢٢	قرض لأجل (iii)
٤٣,٤٦٤	١١٥,٠٤٥	

تشمل القروض لأجل على ما يلي:

(i) خلال ٢٠١٧، استفادت الشركة من تسهيل قرض لأجل بقيمة ١٧٣ مليون درهم من بنك محلي لتمويل إنشاء مبنى سكني على قطعة أرض رقم 107 - C106 "روضة أبوظبي". يحمل القرض فائدة بمعدل ٦ أشهر إيبور زائد ٢,٥٠٪ سنوياً ويستحق السداد على ٨ أقساط نصف سنوية متساوية تبدأ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مع دفع الرصيد المتبقي كدفعة نهائية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤. إن القرض مضمون بشكل رئيسي برهن من الدرجة الأولى مسجل على العقار الذي سيتم إنشاؤه (الأرض والمبنى على قطعة الأرض رقم 107 - C106 "روضة أبوظبي"). يبلغ القرض المسحوب والفوائد المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ما قيمته ٧١,١٨٣ ألف درهم (٢٠١٨: ٣٤,٨٥٣ ألف درهم).

٢٠ قروض لأجل (تتمة)

(ii) خلال ٢٠١٨، حصلت الشركة على قرض لأجل بقيمة ١١٦,٣٥ مليون درهم من بنك محلي لتمويل إنشاء مشروع C19-RR02، "نجمة أبوظبي". يحمل القرض فائدة بمعدل ٦ أشهر لبيور زائد ٢,٥٠% سنوياً ومستحق السداد على ١٦ قسط نصف سنوي تبدأ في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٠، ويتم دفع الرصيد المتبقي كقسط نهائي في ٣١ يناير ٢٠٢٨. إن القرض مضمون بشكل رئيسي من قبل رهن مسجل من الدرجة الأولى على العقار الذي سيتم إنشاؤه (الأرض والمبنى على قطعة الأرض رقم RR02-19، "نجمة أبوظبي"). بلغ القرض المسحوب كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ما قيمته ٣٧,٦٤٠ ألف درهم (٢٠١٨: ٨,٦١١ ألف درهم).

(iii) خلال السنة الحالية، حصلت الشركة على قرض لأجل بقيمة ١٠٢ مليون درهم من بنك محلي لتمويل إنشاء مشروع C2-RR05، نجمة أبوظبي. يحمل القرض فائدة بمعدل ٦ أشهر لبيور زائد ٢,٥٠% سنوياً ومستحق السداد على ١٥ قسط نصف سنوي تبدأ في ٢ مايو ٢٠٢٢، ويتم دفع الرصيد المتبقي كقسط نهائي في ٢ مايو ٢٠٢٩. إن القرض مضمون بشكل رئيسي من قبل رهن مسجل من الدرجة الأولى على العقار الذي سيتم إنشاؤه (الأرض والمبنى على قطعة الأرض رقم C2-RR05، "نجمة أبوظبي"). بلغ القرض المسحوب والفائدة المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ما قيمته ٦,٢٢٢ ألف درهم (٢٠١٨: لا شيء).

يتم عرض القروض لأجل في بيان المركز المالي على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
-	٢٠,٧٠٠
٤٣,٤٦٤	٩٤,٣٤٥
٤٣,٤٦٤	١١٥,٠٤٥

قروض لأجل مع بنوك تجارية:

مستحق السداد خلال أقل من سنة واحدة - التزام متداول
مستحق السداد خلال أكثر من سنة واحدة - التزام غير متداول

٢١ ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٣٤,٥٢٥	٦١,٩٤٨
١١٩,٠٤٨	١٣٠,٠٨٥
١٥٣,٥٧٣	١٩٢,٠٣٣

ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
مطلوبات ومبالغ أخرى مستحقة الدفع

٢٢ معاملات الأطراف ذات العلاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة الشركات التابعة والمساهمين الرئيسيين وموظفي الإدارة الرئيسيين في الشركة والشركات التي يكونوا فيها الملاك الرئيسيون. تقوم إدارة الشركة بالموافقة على سياسات التسعير والشروط المتعلقة بهذه المعاملات.

إن المعاملات الهامة مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

يتم حفظ أرصدة بنكية بقيمة ٧١٠,٤٩٣ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٧٢٥,٥٠٦ ألف درهم) مع طرف ذو علاقة.

تعويض موظفي الإدارة الرئيسيين

إن أتعاب أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أعضاء موظفي الإدارة الرئيسيين الآخرين خلال السنة كانت كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٣٧٠	٢,٣٤٥	مكافآت قصيرة الأجل
١٤٨	٩٥	مكافآت أخرى
<u>٢,٥١٨</u>	<u>٢,٤٤٠</u>	
<u>٢,٦٥٠</u>	<u>٢,٦٥٠</u>	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

٢٣ العائد الأساسي والمخفض للسهم

تم احتساب العائد الأساسي والمخفض للسهم من خلال تقسيم صافي الربح للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٤١٦,٧٦٤	٢٣٩,٠٩٤	صافي الربح للسنة (درهم)
<u>٧٧,٧٥٠</u>	<u>٧٧,٧٥٠</u>	الأسهم العادية عند الإصدار خلال السنة
<u>٥,٣٦</u>	<u>٣,٠٨</u>	العائد الأساسي والمخفض للسهم (درهم)

٢٤ التزامات

تتكون التزامات الإنفاق مما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٣٥,٨٣٠	٢٠٧,٧٠٩	التزامات لنفقات رأسمالية على الممتلكات قيد التطوير
٤٢,١٢٤	٣٤,١١٤	التزامات استثمارية

التزامات عقد الإيجار التشغيلي - الشركة كمؤجر

بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة خلال السنة ما قيمته ١٩,٤٨٧ ألف درهم (٢٠١٨: ١٩,٤٠٦ ألف درهم).
إن إيرادات الإيجار المقدر التي تم التعاقد لها في تاريخ التقارير المالية هي كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢,٨٩٠	٨,٣٣١	كمؤجر:
٤٢,٣٨٤	٢٢,٦٣٤	ليس أكثر من سنة واحدة
٢١٠,٣٠٦	٩٩,١٢٨	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٢٦٥,٥٨٠	١٣٠,٠٩٣	أكثر من خمس سنوات

٢٥ القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الاستثمارات، والذمم المدينة، وبعض الموجودات الأخرى والأرصدة البنكية. تتضمن المطلوبات المالية قروض لأجل، والذمم الدائنة، وبعض المطلوبات الأخرى.

يتم قياس كافة المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، باستثناء الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة.

٢٦ إدارة المخاطر

مخاطر الأسهم

إن تعرض الشركة لمخاطر الأسهم ينشأ بصفة أساسية من التذبذبات في أسعار السوق على استثماراتها المتداولة وعلى أداء شركات المستثمر في استثماراتها غير المتداولة.

يتم إدارة مخاطر السوق على الاستثمارات المالية من خلال العناية المتطلبة في اختيار الاستثمارات المالية ومن خلال المراجعة الدورية اللاحقة ومتابعة الإجراءات. بالإضافة لذلك، يتم تحديد استراتيجيات الخروج المتعلقة بالاستثمارات غير المتداولة في حالة الأحداث المعاكسة.

يعرض الجدول التالي حساسية التغيير المتراكم في القيمة العادلة لإمكانية التغييرات المعقولة والممكنة في أسعار الأسهم، مع الاحتفاظ بجميع الفروقات الأخرى ثابتة. إن تأثير النقص في أسعار الأسهم يتوقع بأن يكون بنفس المستوى كتأثير الزيادة الموضحة.

التأثير على الربح	التغير في أسعار الأسهم	التأثير على الربح	التغير في أسعار الاسهم	
٢٠١٨	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٧٦,٢٨٧	%١٠	١٩٠,٥٨٥	%١٠	مؤشر سوق أبوظبي للأوراق المالية
١٥,٥٠٧	%١٠	١٠,٧٥٤	%١٠	مؤشر سوق دبي المالي
-	%١٠	٣٢٥	%١٠	بورصة الكويت (سابقاً سوق الكويت للأوراق المالية)
٨٠٣	%١٠	-	%١٠	مؤشر بورصة لندن
٧٦٨	%١٠	٦١٩	%١٠	صناديق الاستثمار المتداولة - الولايات المتحدة

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي من إدارة الشركة لرأس المال هو ضمان احتفاظ الشركة بنسب رأسمالية جيدة بهدف دعم أعمالها وزيادة قيمة المساهمين ولضمان التزام الشركة بمتطلبات رأس المال الخارجية.

تقوم الشركة بإدارة هيكلها الرأسمالي وإجراء التعديلات عليه في ظل تغييرات الظروف الاقتصادية وخصائص مخاطر أنشطتها. بهدف الحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال، قد تقوم الشركة بتعديل مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين أو إصدار أوراق مالية رأسمالية. لم يتم إجراء تغييرات على الأهداف أو السياسات أو العمليات من السنوات السابقة. يتكون رأس المال من رأس المال، والاحتياطي النظامي، والأرباح الغير موزعة ويتم قياسها بقيمة ٥,٧٢٢,٨٢١ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٥,٥٩٢,٥٧٧ ألف درهم).

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر معدل الفائدة

إن الشركة معرضة لمخاطر الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها التي تحمل فائدة (ودائع بنكية وقروض مصرفية).

جدول مخاطر معدل الفائدة

يمثل الجدول التالي حساسية التغييرات المعقولة والممكنة في أسعار الفائدة، مع الاحتفاظ بجميع الفروقات ثابتة لأرباح الشركة للسنة.

التأثير على الربح
ألف درهم

٤,٧٩٥
(٤,٧٩٥)

٦,٢٢١
(٦,٢٢١)

٢٠١٩

١٠٠+ زيادة في معدل النقاط الأساسية
١٠٠- نقص في معدل النقاط الأساسية

٢٠١٨

١٠٠+ زيادة في معدل النقاط الأساسية
١٠٠- نقص في معدل النقاط الأساسية

مخاطر الائتمان

تحد الشركة من مخاطر الائتمان المتعلقة بعملائها عبر وضع حدود ائتمانية لكل عميل على حدة ومراقبة الذمم المدينة القائمة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان التي تنتج من الموجودات المالية الأخرى للشركة والتي تتكون من النقد وما يعادله والاستثمارات المالية، فإن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ينشأ من فشل الطرف المقابل بالوفاء بالتزاماته، مع أقصى تعرض مساوي للقيمة الدفترية لهذه الأدوات.

مخاطر السيولة

تحد الشركة من مخاطر السيولة عن طريق إدارة أصلها مع أخذ عامل السيولة في الحسبان والحفاظ على رصيد مناسب من النقد وما يعادله والأوراق المالية المتاحة للتداول في السوق.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بناءً على المدفوعات التعاقدية غير المخصومة.

الإجمالي ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	١-٥ سنوات ألف درهم	٣-١٢ شهراً ألف درهم	أقل من ٣ أشهر ألف درهم	
٦١,٩٤٨	-	-	-	٦١,٩٤٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٤٨,٥٥٤	-	١٢٧,٨٥٤	٢٠,٧٠٠	-	ذمم تجارية دائنة و ذمم دائنة أخرى قرض لأجل
٢١٠,٥٠٢	-	١٢٧,٨٥٤	٢٠,٧٠٠	٦١,٩٤٨	الإجمالي
٣٤,٥٢٥	-	-	-	٣٤,٥٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٥٦,١١١	-	٥٦,١١١	-	-	ذمم تجارية دائنة و ذمم دائنة أخرى قرض لأجل
٩٠,٦٣٦	-	٥٦,١١١	-	٣٤,٥٢٥	الإجمالي

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر العملة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كان لدى الشركة مخاطر تعرض للجنية الإسترليني بقيمة ٧٣,٣٨٦ ألف درهم (٢٠١٨: ٥٣,٩٣١ ألف درهم) تنشأ من استثمارات في الأسهم. في حال تذبذبت أسعار العملات بنسبة ١٠%، سينتج عن ذلك تغير في حقوق المساهمين بقيمة ٧,٣٣٨ ألف درهم (٢٠١٨: ٥,٣٩٣ ألف درهم). لا يوجد هناك تأثير على بيان الدخل.

لا يوجد للشركة أي تعرضات جوهرية أخرى في العملات الأجنبية.

٢٧ المعلومات القطاعية

المعلومات القطاعية الرئيسية

للأغراض التشغيلية، تم تقسيم الشركة الى قطاعي أعمال رئيسيين:

- قطاع العقارات، يشمل التطوير العقاري، والاستثمار في وتأسيس وإدارة العقارات، والمشاريع التجارية والصناعية. يتم تنفيذ هذه الأعمال بالكامل داخل الإمارات العربية المتحدة.
- قطاع الاستثمارات، يتضمن استثمارات مالية في أوراق مالية متداولة، الصناديق المدارة، والسندات واستثمارات ذات أجل قصير مع البنوك والأوراق المالية الأخرى داخل دولة الإمارات العربية المتحدة أو خارجها.

تم عرض المعلومات المتعلقة بقطاعات الشركة التي ينبغي الإفصاح عنها أدناه:

الإيرادات والنتائج القطاعية

٢٠١٨			٢٠١٩			
العقارات	الاستثمارات	الإجمالي	العقارات	الاستثمارات	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٩,٤٠٦	٤٠٥,١٧٤	٤٢٤,٥٨٠	٢٦١,٩٢٢	٢٦١,٩٢٢	١٩,٤٨٧	الإيرادات المباشرة
(١,٨٥٣)	-	(١,٨٥٣)	-	-	(٢,٣٤٢)	التكاليف المباشرة
١٢,٢٣٧	-	١٢,٢٣٧	(٢٣,١٨٧)	-	(٢٣,١٨٧)	الإيرادات (الخسارة) الأخرى
٢٩,٧٩٠	٤٠٥,١٧٤	٤٣٤,٩٦٤	٢٣٨,٧٣٥	٢٦١,٩٢٢	(٦,٠٤٢)	النتائج القطاعية
		(١٨,٢٠٠)			(١٦,٧٨١)	مصاريف غير مخصصة
		٤١٦,٧٦٤			٢٣٩,١٤٤	صافي الربح للسنة

٢٧ المعلومات القطاعية (تتمة)

الإيرادات والنتائج القطاعية (تتمة)

تمثل الإيرادات الموضحة أعلاه الإيرادات المولدة من عملاء خارجيين وأطراف ثالثة. لا يوجد إيرادات بين القطاعات في السنة (٢٠١٨: لا شيء).

٢٠١٨			٢٠١٩			
العقارات ألف درهم	الاستثمارات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	العقارات ألف درهم	الاستثمارات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	
٢,٦٥١,٨٠٥	٢,٣٨٢,٨٥٢	٥,٠٣٤,٦٥٧	٢,٧٩١,١٨٠	٢,٤١٩,٦٧٨	٥,٢١٠,٨٥٨	الموجودات القطاعية
-	-	٧٦٨,٢٣٦	-	-	٨٣٢,٤٧٩	موجودات غير مخصصة
		٥,٨٠٢,٨٩٣			٦,٠٤٣,٣٣٧	إجمالي الموجودات
١٦٧,١٨٨	٢٦,٠٥٠	١٩٣,٢٣٨	٢٨٠,١٢٨	٢٦,٠٥٠	٣٠٦,١٧٨	المطلوبات القطاعية
-	-	١٧,٠٧٨	-	-	١٤,٣٣٨	مطلوبات غير مخصصة
		٢١٠,٣١٦			٣٢٠,٥١٦	إجمالي المطلوبات
٢٣٥,٨٣٠	٤٢,١٢٤	٢٧٧,٩٥٤	٢٠٧,٧٠٩	٣٤,١١٤	٢٤١,٨٢٣	الالتزامات الرأسمالية