

منازل ش.م.خ
(المعروفة سابقا باسم منازل العقارية ش.م.خ)
تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة
31 ديسمبر 2019

جدول المحتويات

الصفحة	
1	تقرير مجلس الإدارة
6-2	تقرير مدقق الحسابات المستقل
7	بيان الدخل الموحد
8	بيان الدخل الشامل الموحد
9	بيان المركز المالي الموحد
10	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
11	بيان التدفقات النقدية الموحد
12 إلى 63	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مجلس الإدارة
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

بالنيابة عن مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم البيانات المالية الموحدة والمدققة لشركة منازل ش.م.خ. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

الأنشطة الرئيسية
تعمل المجموعة بشكل أساسي في الأعمال العقارية وفقاً للشرعية الإسلامية والتي تتضمن تطوير، وبيع، واستثمار، وإنشاء، وإدارة الموجودات العقارية، والخدمات المرتبطة بها.

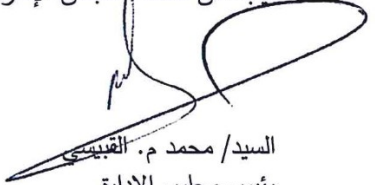
النتائج والتخصيص
حققت المجموعة إيرادات بمبلغ ٩٤٧ مليون درهم (٢٠١٨: ٨٠٩ مليون درهم) وأدرجت أرباح بمبلغ ٢٤١ مليون درهم (٢٠١٨: ٢٣١ مليون درهم) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. بلغت العوائد للسهم الواحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ما قيمته ٠.٠٩٣ درهم مقارنة مع عوائد للسهم الواحد بقيمة ٠.٠٨٩ درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. ارتفع إجمالي الموجودات للمجموعة من ٥.٤٩٣ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ إلى ٥.٨٧٠ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

أعضاء مجلس الإدارة
كما في تاريخ التقارير المالية، يتكون مجلس الإدارة من:

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

مدققي الحسابات
سوف يتم تقديم اقتراح لتعيين مدققي حسابات خارجيين للسنة القادمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة في اجتماع الجمعية العمومية.

نيابة عن أعضاء مجلس الإدارة


السيد/ محمد م. القبسي
رئيس مجلس الإدارة

١٣ فبراير ٢٠٢٠

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

تقرير حول البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة منازل - شركة مساهمة خاصة ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2019 وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، ويشمل ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019، 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 المجموعة 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.

التأكيد على مسائل

نلفت الانتباه إلى إيضاح 12 حول البيانات المالية الموحدة الذي ينص أن المجموعة تقوم بإدراج مبلغ 491 مليون درهم كإجمالي ذمم مدينة من جهات حكومية فيما يتعلق بتكاليف البني التحتية التي تكبدتها المجموعة من أعمال تطوير مختلفة بلغت 561 مليون درهم. إن النتيجة النهائية للمسألة وتوقيت استرداد التكاليف غير مؤكدين حالياً. لم يتم تعديل رأينا في هذا الصدد.

مسألة أخرى

تم تدقيق البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 من قبل مدققين آخرين من دون إبداء رأي مؤهل في تقرير حول البيانات المالية الموحدة الصادر بتاريخ 30 أبريل 2019.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بحوكمة البيانات المالية الموحدة

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

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

تقرير حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بحوكمة البيانات المالية الموحدة (تتمة)

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة 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 المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سواء القيام بذلك. يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كان ذلك نتيجةً لاحتياال 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 الاحتياال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتياال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم حول نظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية الموحدة لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظم الرقابة الداخلية للمجموعة.
- 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 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 المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام 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 المجموعة بغرض إبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن توجيه والإشراف على وإنجاز عملية التدقيق للمجموعة.
- إبداء الرأي في البيانات المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن توجيه والإشراف والأداء لمراجعة المجموعة. نبقي مسؤولين وحدنا عن رأينا في التدقيق

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بحوكمة البيانات المالية الموحدة (تنمة)

نقوم بالتواصل مع مجلس الإدارة بخصوص، من بين أمور أخرى، نطاق التدقيق وتوقيته وملاحظات التدقيق الهامة، والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية في نظام الرقابة الداخلية التي نحددها خلال عملية التدقيق. كما نقوم بتزويد المكلفين بالحكومة بما يفيد الزامنا بمتطلبات 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 أن وجدت.

أمر 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 فترة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبناءً 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.

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

كيف تعامل تدقيقنا مع نواحي التركيز

- قمنا بتقييم كفاءة وقدرة وتجربة المواقع وأنواع العقارات الخاضعة للتقييم والاستقلالية والموضوعية للمثمن الخارجي للعقارات.
- قمنا بتقييم منهجية التقييم المستخدمة من قبل مثمن العقار الخارجي بناءً على معرفتنا بمُثمني العقارات الآخرين لأنواع مماثلة من العقارات.
- لقد ناقشنا التقييمات مع مثمن عقارات خارجي من خلال جلسة خاصة و منفصلة و كذلك معرفة التحديات الرئيسية المعتمدة في التقييمات ، بما في ذلك تلك المتعلقة بأسعار البيع والايارات السوقية ومعدلات الرسملة ، وذلك بمقارنتها بالمعدلات التاريخية وبيانات السوق المتاحة ، مع الأخذ بعين الاعتبار طريقة المقارنة.

- لقد قمنا بمراجعة عينة من العقود مع العملاء للتطوير العقاري والمبيعات وتقييم تحديد الإدارة لأداء الالتزامات وتحديد إذا ما كانت الإيرادات سيتم إدراجها بمرور الوقت أو في وقت محدد
- قمنا بتقييم مدى ملائمة التزامات الأداء على عينات محددة من عقود العملاء. فيما يتعلق بإدراج إيرادات بيع الأراضي ، لاحظنا أن سعر الأرض يتم تخصيصه بشكل منفصل عن إجمالي سعر المعاملة مع استيفاء شروط إدراج الإيرادات.

أمر التدقيق الهامة

تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمنشآت والمعدات

بلغت القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2019 بالتوالي للاستثمارات العقارية والأراضي المدرجة في الممتلكات والمنشآت والمعدات ، 2.028 مليار درهم و 927.83 مليون درهم. خلال العام بلغت مكاسب القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والأراضي المدرجة في الممتلكات والمنشآت والمعدات المسجلة بالتوالي 38.24 مليون درهم و 159.78 مليون درهم . تحتاج الإدارة إلى حكم هام لتحديد القيمة العادلة للاستثمار العقاري ولأغراض التدقيق الذي قمنا به ؛ حيث أن تقييم الممتلكات الاستثمارية تمثل مسألة تدقيق رئيسية لدينا بسبب أهمية أرصدها في البيانات المالية ككل ، بالإضافة إلى الحكم المرتبط بتحديد القيمة العادلة.

الممتلكات الاستثمارية للمجموعة تشمل فئات مختلفة من العقارات. تستخدم المجموعة مثمنين مستقلين لتحديد القيمة العادلة لجميع العقارات المحتفظ بها في هذه الفئات سنوياً.

إدراج الإيرادات في التطوير العقاري و المبيعات و تقييم الذمم المدينة غير المفوترة

يتضمن إدراج الإيرادات في التطوير العقاري ومبيعات الأراضي و تقييم الذمم المدينة غير المفوترة استخدام التقديرات والقرارات الهامة. تقوم المجموعة بتقييم طريقة إدراج الإيرادات اما بمرور الوقت أو في وقت محدد لكل عقد من عقودها مع العملاء وذلك بناءً على إذا ما كانت المجموعة قد أنشأت أصل عقاري مع عدم وجود استخدام بديل له أو إذا ما كان لدى المجموعة حق جائز التطبيق للدفع مقابل الأداء المكتمل في أي وقت خلال مدة عمر العقد.

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

كيف تعامل تدقيقنا مع نواحي التركيز

- عندما يتم إدراج الإيرادات بمرور الوقت، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية الضرورية للإيفاء بالتزام الأداء بموجب العقد وتقوم بإدراج نسبة من الإيرادات إلى مدى استيفاء التزامات الأداء كما في نهاية فترة إعداد التقارير المالية.
- لقد قمنا باختبار موازنات تكلفة المشروع المعتمدة للتطويرات العقارية الجارية الهامة وراجعنا نسب إنجاز المشاريع على ضوء التكاليف المتكبدة وقمنا أيضاً بمراجعة الفواتير، على أساس العينة، لإثبات التكاليف المتكبدة.
- لقد قمنا بتقييم مدى كفاية تقييم العائدات غير المفوترة على مشاريع التطوير المنجزة وكذلك المشاريع الجارية
- إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة فيما يتعلق بالإيرادات غير المفوترة والمخاطر ذات الصلة مثل مخاطر الائتمان في البيانات المالية الموحدة.

رسوم إدارة التطوير

لقد قمنا بمراجعة العقد مع العميل (طرف ذو علاقة) والمتعلق بالخدمات الاستشارية وإدارة المشروع، وقمنا بتقييم تحديد التزامات الأداء للإدارة وتحديد ما إذا يتوجب إدراج الإيرادات بمرور الوقت أو في وقت محدد. كما قمنا بتقييم تحقيق التزامات الأداء وعند ملائمة الظروف.

حصلنا أيضاً على تأكيد من العميل ينص على أن الأتعاب المستحقة من قبل المجموعة حتى تاريخه غير قابلة للاسترداد وتمثل الأتعاب مقابل العمل المنجز حتى تاريخه والمعتمد من قبل العميل.

مبدأ الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية. إن تقييم الإدارة حول قدرة المجموعة على استيفاء متطلبات رأسمالها العامل والتزامات المشروع كان مهماً لافتراض مبدأ الاستمرارية. اعتمد هذا التقييم بشكل كبير على وفرة التمويل الكافي من خلال الاتفاقيات التمويلية، والسلفات التي يتم استلامها من الذمم المدينة

لقد قمنا بتقييم قدرة المجموعة على استرداد الذمم المدينة والانتفاع بالتسهيلات الائتمانية غير المستخدمة للاستيفاء برأسمالها العامل والتزامات المشروع، والتي تقل عن سنة واحدة. كما تعتمد صلاحية افتراض الاستمرارية على قدرة المجموعة في تحقيق أرباحاً كافية لجعل عملياتها المستقبلية مجدية تجارياً.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة منازل العقارية - ش.م.خ. (تتمة)

تقرير حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة منازل العقارية - ش.م.خ. (تتمة)

المعلومات الأخرى

تتحمل الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير تدقيقنا، ونتوقع أن نحصل على الأقسام الأخرى من التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019 بعد تاريخ تقريرنا حول البيانات المالية الموحدة.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى ولن نبدي أي استنتاج تدقيق حولها. وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه، ومن خلال تلك القراءة 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 أنه توصلنا إلى استنتاج بوجود أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى، فإنه يتطلب منا الإبلاغ عن ذلك. وليس لدينا ما نبلي عنه في هذا الصدد.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 في دولة الإمارات العربية المتحدة، إلى ما يلي:

- (1) لقد حصلنا على جميع المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (2) لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 في دولة الإمارات العربية المتحدة، والنظام الأساسي للشركة؛
- (3) تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (4) تتفق المعلومات المالية الموحدة الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة مع السجلات والدفاتر المحاسبية للمجموعة؛
- (5) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم تقم المجموعة بالشراء أو الاستثمار في أي أسهم أو أوراق مالية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019؛
- (6) يبين الإيضاح رقم 23 الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛ و
- (7) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترعي انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، أي من الأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 في دولة الإمارات العربية المتحدة أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2019.



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

دبي
13 فبراير 2020

شركة منازل ش.م.خ.

بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	إيضاحات	
809,269	946,848	5	إيرادات
(473,344)	(481,863)	5	تكلفة الإيرادات
335,925	464,985		إجمالي الربح
84,263	38,247	14	التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية، مخصصات الخسارة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9
(39,563)	(108,713)		تكاليف التمويل
(71,659)	(76,483)	6	مصرفات عمومية وإدارية
(58,218)	(59,047)	7.1	مصرفات بيع وتسويق
(2,356)	(433)	7.2	أتعاب لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة
(18,000)	(18,000)	22	إيرادات أخرى
343	70		ربح السنة
230,735	240,626		العائد إلى:
			ملاك الشركة الأم
			الحقوق الغير مسيطرة
230,735	240,626		عائد السهم الواحد
0.089	0.093	21	العائد الأساسي والمخفض على السهم (بالدرهم للسهم)

بيان الدخل الشامل الموحد

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

2018	2019	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	أح
230,735	240,626	الربح للسنة
-	-	العناصر التي لا يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً للربح أو الخسارة
(124,402)	159,788	الربح (الخسارة) من إعادة تقييم ممتلكات وآلات ومعدات
-	(14,734)	العناصر المراد إعادة تصنيفها لاحقاً للربح أو الخسارة :
(124,402)	(145,054)	ربح / (خسارة) تحوطات التدفقات النقدية - التزام التحوط
106,333	385,680	الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للسنة
		إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للسنة
106,333	385,680	العائد إلى:
-	-	ملاك الشركة الأم
106,333	385,680	الحقوق غير المسيطرة

شركة منازل ش.م.خ.

بيان المركز المالي الموحد

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	إيضاحات
		الموجودات
١٤٦,٤٣٠	٧١,٦٩١	٨ أرصدة لدى البنوك ونقد
١,٥٥٣,٥٧٢	١,٨٨٢,٣٥٢	٩ ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
٥,٩٠٢	٥,٩٠٢	١٠ عقارات محتفظ بها للبيع
-	٣١,١١٣	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
٣٢٣,٠١٢	١٨٢,٧٥٩	١٢ أعمال تطوير قيد التنفيذ
٤٥٥,٨٢٠	٤٥٥,٨٢٠	١٣ تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد، صافي
١,٩٤٧,١٨٦	٢,٠٢٨,٩٦١	١٤ استثمارات عقارية
١,٠٦١,٠٠٧	١,٢١٠,٩٦٦	١٥ ممتلكات وآلات ومعدات
٥,٤٩٢,٩٢٩	٥,٨٦٩,٥٦٤	إجمالي الموجودات
		حقوق المساهمين والمطلوبات
		حقوق المساهمين العائدة لملاك الشركة الأم
٢,٦٠٠,٠٠٠	٢,٦٠٠,٠٠٠	١٦ رأس المال
٣٣٥,٧٦١	٧٢١,٤٤١	١٧ احتياطات
٢,٩٣٥,٧٦١	٣,٣٢١,٤٤١	
(١,١٧٧)	(١,١٧٧)	
٢,٩٣٤,٥٨٤	٣,٣٢٠,٢٦٤	الحقوق غير المسيطرة
		إجمالي حقوق المساهمين
		المطلوبات
٩٨٤,٦٣٧	٩٨١,٦٣٢	١٨ ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
٥٤,٣٧٨	٤٨,١٣٩	احتياطات
-	٣١,١١٣	التزامات الإيجار
١,٤٩٤,٩٨١	١,٤٦٤,٦٣٥	١٩ قروض بنكية
١٨,٤٥٥	١٦,٥٧٥	مبالغ مدفوعة مقدما من العملاء
٥,٨٩٤	٧,٢٠٦	٢٠ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٢,٥٥٨,٣٤٥	٢,٥٤٩,٣٠٠	إجمالي المطلوبات
٥,٤٩٢,٩٢٩	٥,٨٦٩,٥٦٤	إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل ش.م.خ.

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الرصيد في 1 يناير 2018	رأس المال	احتياطي نظامي	التغيرات المتراكمة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي القيمة العادلة للممتلكات والآلات والمعدات	بالاستحواذ على الحقوق غير المسيطرة متراكمة	أرباح محتجزة/خسائر	احتياطي التحوط	إجمالي الاحتياطات	الإجمالي	الحقوق غير المسيطرة	إجمالي حقوق المساهمين
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
2.600.000	239.057	(75,958)	357,359	(153,343)	(76,704)	-	290,411	2.890.411	(1,177)	2,889,234		
-	-	-	-	-	(60,983)	-	(60,983)	-	(60,983)	-		(60,983)
الرصيد في 1 يناير 2018 (معاد إدراجها)	2.600.000	239.057	(75,958)	357,359	(153,343)	(137,687)	229,428	2.829,428	(1,177)	2,828,251		
الربح للسنة	-	-	-	-	230,735	-	230,735	-	230,735	-		230,735
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	-	-	-	(124,402)	-	-	(124,402)	-	(124,402)	-		(124,402)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	(124,402)	-	-	230,735	-	106,333	-		106,333
تحويلات إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح 17)	-	23,074	-	-	-	(23,074)	-	-	-	-		-
الرصيد في 31 ديسمبر 2018	2.600.000	262.131	(75,958)	232,957	(153,343)	69,974	335,761	2,935,761	(1,177)	2,934,584		
الربح للسنة	-	-	-	-	240,626	-	240,626	-	240,626	-		240,626
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	159,788	-	-	159,788	-	159,788	-		159,788
حركة القيمة العادلة لأدوات التحوط	-	-	-	-	-	-	(14,734)	-	(14,734)	-		(14,734)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	159,788	-	-	240,626	-	385,680	-		385,680
تحويلات إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح 17)	-	24,063	-	-	-	(24,063)	-	-	-	-		-
الرصيد في 31 ديسمبر 2019	2.600,000	286,194	(75,958)	392,745	(153,343)	286,537	721,441	3,321,441	(1,177)	3,320,264		

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	إيضاحات	
			الأنشطة التشغيلية
230,735	240,626		الربح للسنة
			تعديلات لـ:
11,227	10,203	16	استهلاك وانخفاض في قيمة ممتلكات، آلات ومعدات
(84,263)	(38,247)	15	التغيرات في القيم العادلة لاستثمارات عقارية، صافي
39,563	108,713		المخصصات
71,659	76,483	7	تكاليف تمويل
3,318	-		صافي خسارة صرف العملات الأجنبية
1,283	1,492	21	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
273,522	399,270		صافي التدفقات النقدية من العمليات
			التغييرات في رأس المال العامل:
6,145	98,853		أعمال تطوير قيد التنفيذ
(365,018)	(437,493)		ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
(724)	(6,239)		احتياطات
179,252	(17,739)		ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
(15,246)	(1,880)		مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
77,931	34,772		مكافآت نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
(501)	(180)	21	
77,430	34,592		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(2,502)	(374)	16	إضافات في ممتلكات والآلات والمعدات
2,845	(2,128)	15	إضافات (استبعادات) من الاستثمارات العقارية
343	(2,502)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(56,503)	(76,483)		تكاليف تمويل مدفوعة، صافي
73,337	244,734	20	متحصلات من قروض بنكية
(77,766)	(275,080)	20	تسديد قروض بنكية
(60,932)	(106,829)		صافي النقد المستخدم في من الأنشطة التمويلية
(16,841)	(74,739)		صافي النقص في النقد وما يعادله
128,564	145,405		النقد وما يعادله النقد في بداية السنة
145,405	70,666	9	النقد وما يعادله النقد في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

1 معلومات عن الشركة

شركة منازل ش.م.خ. - شركة مساهمة خاصة ("الشركة" أو "الشركة الأم") (المعروفة سابقاً باسم منازل العقارية ش.م.خ) تأسست بتاريخ 12 إبريل 2006 كشركة مساهمة خاصة وتم تسجيلها بتاريخ 13 مايو 2006. لقد تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل ش.م.خ. ابتداءً من 23 يوليو 2019 وما بعده. تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") بصفة أساسية في أعمال العقارات المتوافقة مع الشريعة الإسلامية والتي تشمل تطوير العقارات وبيعها والاستثمارات العقارية والمقاولات وإدارة العقارات والخدمات ذات العلاقة. إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. 33322، أبوظبي. تم اعتماد إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ 13 فبراير 2020.

تتضمن هذه البيانات المالية الموحدة البيانات ما يلي

- البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر من 2019 المذكورة في الإيضاح 1.1 ؛ و
- بيان الدخل الشامل الموحد ، بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد ، بيان التدفقات النقدية الموحد وملاحظات على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 للشركة الأم وشركاتها التابعة المذكورة في الإيضاح 1.1. تتضمن معلومات المقارنة المالية ما يلي :
- بيان موحد للمركز المالي للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2018 المذكورة في الإيضاح 1.1.
- بيان الدخل الشامل الموحد ، بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد ، بيان التدفقات النقدية الموحد وملاحظات على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 للشركة الأم وشركاتها التابعة المذكورة في الإيضاح 1.1.

1.1 تفاصيل الشركات التابعة للشركة هي كالتالي:

اسم الشركات التابعة	نسبة الملكية		نسبة حق التصويت		مكان التأسيس والعمليات	النشاط الأساسي
	2018	2019	2018	2019		
شركة منازل العالمية كابيتال ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية
شركة منازل العالمية كابيتال - الأردن ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الأردن	الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية
شركة منازل العالمية كابيتال المحدودة - المملكة العربية السعودية	100%	100%	100%	100%	المملكة العربية السعودية	شراء وتطوير العقارات لإعادة بيعها وتأجيرها
شركة تطوير كابيتال ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة العقارات وخدمات الوساطة
ديونيز فيليج ذ.م.م. *	99%	99%	99%	99%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتطوير وبيع العقارات
منازل التخصصية لإدارة العقارات ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات
سينساس العالمية ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة خدمات المرافق
الريف للتبريد ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	قطاع التبريد
كابيتال للتبريد ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	قطاع التبريد
كابيتال مول ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الإدارة
الريف كابيتال العقارية ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	استثمارات في عقارات ومشاريع تجارية
ميرزاب كيمونتي للتطوير العقاري ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	استثمارات في عقارات ومشاريع تجارية
جارد لخدمات الأمن والحراسة العامة ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات أمن وحراسة عامة
ذا بورتال بارسيل سيرفيسز ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات توصيل المستندات

1. معلومات عن الشركة (تتمة)**1.1 تفاصيل الشركات التابعة للشركة (تتمة)**

* تتبج حصة الـ 1% من حقوق الأقلية في ديونز فيليج ذ.م.م. الحصول على 40% من أرباح ديونز فيليج ذ.م.م. في حالة الخسارة تتحمل الشركة 99% من الخسائر.

إن حصص شركة تطوير كابيتال ذ.م.م. مسجلة باسم اثنين من أعضاء مجلس إدارة الشركة، والذين قاموا برهن كافة حقوقهم في هذه الأسهم لصالح الشركة وقاموا بتفويض الشركة بكافة الحقوق والالتزامات المتعلقة بهذه الحقوق. إن هذا التوكيل غير قابل للإلغاء، ما لم يتم الاتفاق عليه خطياً من قبل مجلس إدارة الشركة.

2. تبني المعايير الدولية الجديدة والمعدلة لإعداد التقارير المالية و التفسيرات ذات الصلة**2.1 المعايير والتفسيرات الفعالة للسنة الحالية و المتبناه مبكراً****فعالة للفترة****السنوية التي تبدأ**

1 يناير 2019

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 عقود إيجار

1 يناير 2019

تعديلات على معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم 9 - ميزات الدفع المسبق مع التعويض السلبي وتعديل الالتزامات المالية

1 يناير 2019

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي 28 - الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة: فوائد طويلة الأجل في الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

1 يناير 2019

دورة التحسينات السنوية 2015 - 2017

1 يناير 2019

تعديل على معيار المحاسبة الدولي 19 خطة منافع الموظفين تقليصها أو تسويتها

1 يناير 2019

لجنة تفسير التقارير المالية الدولية 23 عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 عقود الإيجار

قامت المجموعة و لأول مرة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16. ويرد أدناه وصف لطبيعة التغييرات وتأثيرها الناتج عن تطبيق هذا المعيار الجديد :

تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 عقود الإيجار في يناير 2016 ، ويحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 "عقود الإيجار" ، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 4 "تحديد اتفاق يحتوي على عقد إيجار" و التصنيف الصناعي الموحد- 15 "خوافز عقود الإيجار التشغيلية" و التصنيف الصناعي الموحد- 27 "تقييم مضمون المعاملات التي تنطوي على الشكل القانوني للتأجير".

تم تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. وينص على أن جميع عقود الإيجار والحقوق والالتزامات التعاقدية المرتبطة بها يجب الاعتراف بها عموماً في المركز المالي للمجموعة ما لم تكن المدة 12 شهراً أو أقل أو أن يكون إيجار لأصول منخفضة القيمة.

وبالتالي ، فإن التصنيف المطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي 17 "الإيجارات" في عقود الإيجار التشغيلية أو التمويلية يتم حذفه من المستأجرين. لكل عقد إيجار ، يقر المستأجر بالتزامات تعهدات الإيجار المستقبلية. في المقابل ، يتم رسملة الحق في استخدام الأصل المؤجر ، وهو ما يعادل عموماً القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية مضافاً إليها التكاليف المنسوبة مباشرة والتي يتم إطفائها على مدى العمر الإنتاجي.

قامت المجموعة بتطبيق مفهوم عقد الإيجار والتوجيهات ذات الصلة المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على جميع عقود الإيجار المبرمة أو المعدلة في أو بعد 1 يناير 2019 (سواء كان مؤجراً أو مستأجراً في عقد الإيجار).

2. تبني المعايير الدولية الجديدة والمعدلة لإعداد التقارير المالية و التفسيرات ذات الصلة (تتمة)

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

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 عقود إيجار (تتمة)

التأثير المحاسبي على المستأجر

عقود الإيجار التشغيلية السابقة

يغير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 كيفية قيام المجموعة بحساب عقود الإيجار المصنفة سابقاً على أنها عقود إيجار تشغيلية بموجب معيار المحاسبة الدولي 17 ، والتي كانت غير مدرجة بالميزانية العمومية

بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 ، لجميع عقود الإيجار (باستثناء ما هو مذكور أدناه) ، فإنه على المجموعة:

• ادراج أصول حق الاستخدام و التزامات الإيجار في بيان المركز المالي ، ويقاس مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية؛

• ادراج انخفاض قيمة حق الاستخدام والفوائد على التزامات الإيجار في بيان الربح أو الخسارة ؛ و

• فصل المبلغ الإجمالي عن النقد المدفوع كجزء رئيسي (يقدم ضمن الأنشطة التمويلية) والفائدة (يقدم ضمن الأنشطة التشغيلية) في بيان التدفقات النقدية

يتم ادراج حوافز التأجير (على سبيل المثال فترة الإيجار المجانية) كجزء من قياس موجودات حق الاستخدام و التزامات التأجير ، في حين كانت مدرجة في التزامات حوافز التأجير في معيار المحاسبة الدولي 17 ، حيث يتم اطفائها كانخفاض في مصاريف الإيجار على أساس القسط الثابت.

بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 ، يتم اختبار انخفاض قيمة موجودات حق الاستخدام وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 36 انخفاض قيمة الموجودات. هذا يحل محل الشرط السابق للاعتراف بمخصص لعقود الإيجار الشاقة.

بالنسبة للإيجارات قصيرة الأجل (مدة التأجير 12 شهراً أو أقل) وعقود تأجير الأصول منخفضة القيمة (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية والأثاث المكتبي) ، اختارت المجموعة ادراج مصروف التأجير على أساس القسط الثابت على النحو المسموح به في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16. يتم تقديم هذه المصاريف ضمن المصاريف الأخرى في بيان الربح أو الخسارة. يمثل الفرق الرئيسي بين المعيار الدولي للتقارير المالية 16 ومعيار المحاسبة الدولي 17 فيما يتعلق بالموجودات التي كانت محتفظ بها سابقاً بموجب عقد إيجار تمويلي في قياس ضمانات القيمة المتبقية التي يقدمها المستأجر إلى المؤجر .

يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 أن تقوم المجموعة بإدراج جزء من التزامها بالإيجار فقط بالمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية ، بدلاً من الحد الأقصى للمبلغ المضمون على النحو المطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي 17.

التأثير المحاسبي على المؤجر

لن يقوم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 بتغيير كبير في كيفية قيام المؤجر بحساب عقود الإيجار . و بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 ، يواصل المؤجر تصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية وحساب هذين النوعين من الإيجارات بشكل مختلف. ومع ذلك ، قام المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 بتغيير وتوسيع نطاق الإفصاحات المطلوبة ، فيما يتعلق بكيفية قيام المؤجر بإدارة المخاطر الناشئة عن حصته المتبقية في الأصول المؤجرة.

بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 ، يقوم المؤجر الوسيط بحساب عقد الإيجار الرئيسي والإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. يتعين على المؤجر الوسيط تصنيف العقد من الباطن على أنه عقد تمويلي أو عقد تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي (وليس بالرجوع إلى الأصل الأساسي كما كان الحال في معيار المحاسبة الدولي 17).

بسبب هذا التغيير ، قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض اتفاقيات الإيجار من الباطن كعقود إيجار تمويلي. وفقاً لما يقتضيه المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ، تم تسجيل مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة في مستحقات عقود الإيجار التمويلي.

تم توضيح تفاصيل تأثير المتطلبات الجديدة للمعيار على البيانات المالية للمجموعة في الملاحظة 3.19.

2. تبني المعايير الدولية الجديدة والمعدلة لإعداد التقارير المالية و التفسيرات ذات الصلة (تتمة)

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

تعديلات على معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم 9 - ميزات الدفع المسبق مع التعويض السلبي وتعديل الالتزامات المالية

توضح التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أنه لغرض تقييم ما إذا كانت ميزة الدفع المسبق تلي شرط "مدفوعات أصل الدين والفائدة لا غير"، يجوز للطرف الذي يمارس خيار الدفع أو الحصول على تعويض معقول عن الدفع المسبق بصرف النظر عن سبب الدفع المسبق. بمعنى آخر، ميزات الدفع المسبق مع التعويض السلبي لا تفشل تلقائياً "مدفوعات أصل الدين والفائدة لا غير".

ينطبق التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019، مع السماح بالتطبيق المبكر. توجد أحكام انتقالية محددة بناءً على تاريخ تطبيق التعديلات لأول مرة، نسبةً إلى التطبيق الأولي للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 9. ولكن لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية عليها.

ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية

توضح هذه التعديلات أن المنشأة تطبق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 على الأدوات المالية للفوائد طويلة الأجل في شركة زميلة أو مشروع مشترك حيث تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك ولكن لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية عليها.

ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية.

دورة التحسينات السنوية 2015 - 2017

تتضمن التحسينات السنوية تعديلات على أربعة معايير.

▪ معيار المحاسبة الدولي 12 ضرائب الدخل

توضح التعديلات أنه على الكيان أن يدرك عواقب ضريبة الدخل على الأرباح الموزعة في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل أو حقوق الملكية الأخرى وفقاً للمكان الذي يعترف فيه الكيان بالمعاملات التي تولدت عنها الأرباح القابلة للتوزيع. هذا هو الحال بصرف النظر عما إذا كانت معدلات الضريبة المختلفة تنطبق على الأرباح الموزعة وغير الموزعة.

▪ معيار المحاسبة الدولي 23 تكاليف الاقتراض

توضح التعديلات أنه إذا ظل أي اقتراض محدد مستحقاً بعد أن يكون الأصل المرتبط جاهزاً للاستخدام المقصود أو البيع، يصبح هذا الاقتراض جزءاً من الأموال التي يقترضها الكيان عموماً عند حساب معدل الرسملة على القروض العامة

▪ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3

توضح التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 أنه عندما يسيطر الكيان على نشاط تجاري مشترك، يقوم الكيان بتطبيق متطلبات دمج الأعمال التي تم تحقيقها على مراحل، بما في ذلك إعادة قياس فوائده السابقة (PHI) في العملية المشتركة على أساس القيمة العادلة. تتضمن معلومات قياس الفائدة السابقة PHI المراد إعادة قياسها أي موجودات ومطلوبات وشهرة غير معترف بها تتعلق بالعملية المشتركة.

▪ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 11، الترتيبات المشتركة

توضح التعديلات التي تم إدخالها على المعيار الدولي للتقارير المالية 11 أنه عندما يشارك الطرف في العملية المشتركة التي لا يمتلك فيها سيطرة، عملية مشتركة هي شركة تحصل على سيطرة مشتركة لمثل هذه العملية المشتركة، الكيان لا يعيد قياس فوائده السابقة في العملية المشتركة.

ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 19 لمنافع الموظفين تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها

توضح التعديلات أن تكلفة الخدمة السابقة (أو الربح أو الخسارة عند التسوية) يتم حسابها عن طريق قياس التزامات الفوائد المحددة (الأصل) باستخدام افتراضات محدثة ومقارنة المزايا المقدمة وتخطيط الأصول قبل وبعد تعديل (أو تقليص أو تسوية) الخطة ولكن مع تجاهل تأثير سقف الأصول (التي قد تنشأ عندما تكون خطة المنافع المحددة في وضع الفائض). أصبح معيار المحاسبة الدولي 19 واضحاً الآن حيث أن التغيير في تأثير سقف الأصول الذي قد ينتج عن تعديل (أو تقليص أو تسوية) الخطة يتم تحديده في خطوة ثانية ويتم الاعتراف به بالطريقة العادية في الدخل الشامل الآخر. كما تم تعديل الفقرات المتعلقة بقياس تكلفة الخدمة الحالية وصافي الفائدة على صافي الالتزامات المحددة (الأصول).

ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية

2. تبني المعايير الدولية الجديدة والمعدلة لإعداد التقارير المالية و التفسيرات ذات الصلة (تتمة)

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

لجنة تفسير التقارير المالية الدولية 23 عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل يتناول التفسير تحديد الربح الخاضع للضريبة (الخسارة الضريبية) والقواعد الضريبية والخسائر الضريبية غير المستخدمة والائتمانات الضريبية غير المستخدمة ومعدلات الضريبة ، عندما يكون هناك عدم يقين بشأن معاملات ضريبة الدخل بموجب معيار المحاسبة الدولي 12. وهي تعتبر على وجه التحديد:

- ما إذا كان ينبغي النظر في المعاملات الضريبية بشكل جماعي ؛
 - افتراضات لفحص سلطات الضرائب ؛
 - تحديد الربح الخاضع للضريبة (الخسارة الضريبية) والقواعد الضريبية والخسائر الضريبية غير المستخدمة والائتمانات الضريبية غير المستخدمة ومعدلات الضريبة ؛ و
 - أثر التغييرات في الحقائق والظروف.
- ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية.

2.2 المعايير الدولية الجديدة والمنقحة لإعداد التقارير المالية ، صادرة لكنها غير فعالة بعد ولم يتم اعتمادها مبكراً تم إصدار المعايير أدناه و التعديلات عليها و التفسيرات قبل 31 ديسمبر 2019 ولكن لم يتم تطبيقها في هذه البيانات المالية لأن تواريخ فعليتها خاضعة للفترات المستقبلية. يتم تقييم تأثير تبني المعايير أدناه من قبل الإدارة. من المتوقع أن يكون لتطبيقها في الفترات المحاسبية ذات الصلة تأثير فقط على الإفصاحات داخل البيانات المالية.

فعالة للفترات السنويةالتي تبدأ

1 يناير 2020	تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
1 يناير 2020	تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 3 دمج الأعمال المتعلقة بتعريف الأعمال
1 يناير 2020	تعديلات على المعيارين 1 و 8 من معايير المحاسبة الدولية المتعلقة بتعريف الأدوات
1 يناير 2022	المعيار الدولي رقم 17 لعقود التأمين
أجل غير مسمى	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعايير المحاسبة الدولي 28: بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك

3 أساس الإعداد و ملخص السياسات المحاسبية الهامة

3.1 بيان الالتزام

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن المجلس الدولي للمعايير المحاسبية والمبادئ العامة للشفافية على النحو الذي يحدده مجلس الفتوى وأعضاء الرقابة الشرعية للمجموعة، وطبقاً للمتطلبات المعنية لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة. تم تطبيق السياسات المحاسبية باستمرار بخلاف التغييرات كنتيجة لتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة المذكورة في إيضاح 2.4 حول البيانات المالية الموحدة.

دخل القانون الاتحادي رقم 2 لسنة 2015، في شأن الشركات التجارية حيز التنفيذ، ليحل محل القانون الاتحادي الحالي رقم 8 لسنة 1984.

3. أساس الإعداد و ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 أساس القياس

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

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

3.3 العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة ، ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية الموحدة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الأولية التي تعمل فيها المجموعة ("العملة الوظيفية"). يتم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بدينار الإمارات العربية المتحدة ، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة

3.4 أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية لشركة منازل ش.م.خ. (الشركة الأم) و الكيانات التي تسيطر عليها الشركة الأم.

يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة الأم :

- لديها سيطرة على الجهة المستثمر فيها
 - التعرض، أو الحقوق في عوائد متفاوتة ناجمة عن تعاملها مع الجهة المستثمر فيها؛ و
 - المقدرة على استخدام سيطرتها على الجهة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.
- يتم توحيد الشركات التابعة من تاريخ الاستحواذ ، وهو التاريخ الذي تحصل فيه الشركة الأم على السيطرة ، ويستمر توحيدها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه هذه السيطرة . تقوم الشركة الأم بإعادة تقييم ما إذا كانت تتحكم في شركة مستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على عنصر أو أكثر من عناصر التحكم الثلاثة المذكورة أعلاه. عندما يكون لدى الشركة الأم أقل من أغلبية حقوق التصويت للشركة المستثمر فيها ، فإنها تتمتع بالسلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالشركة المستثمر فيها من جانب واحد. تأخذ الشركة الأم في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كانت حقوق التصويت للشركة الأم في شركة مستثمر فيها كافية أم لا لمنحها السلطة ، بما في ذلك:
- حجم امتلاك الشركة الأم لحقوق التصويت بالنسبة إلى حجم وتشتيت مقتنيات أصحاب الأصوات الآخرين ؛
 - حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها الشركة الأم ، أو أصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى؛
 - الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى ؛ و
 - أي حقائق وظروف إضافية تشير إلى أن الشركة الأم لديها ، أو ليس لديها ، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند الحاجة إلى اتخاذ القرارات ، بما في ذلك أنماط التصويت في اجتماع المساهمين السابق.

عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على شركة تابعة ، فإنها:

- تستبعد الأصول (بما في ذلك الشهرة) والتزامات الشركة التابعة ؛
- تستبعد القيمة الدفترية لأي حصة غير مسيطرة ؛
- تستبعد فروق ترجمة العملات التراكمية المسجلة في حقوق الملكية ؛
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم ؛
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتجز ؛
- إدراج أي فائض أو عجز في بيان الدخل الشامل الموحد ؛

- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من المكونات المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الربح والخسارة أو الأرباح المحتجزة ، حسب الاقتضاء .

عند الضرورة ، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لجعل سياساتها المحاسبية متوافقة مع تلك المعتمدة على مستوى المجموعة.

3.4.1 عمليات الاستبعاد عند التوحيد

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

3.5 إدراج الإيرادات

إدراج الإيرادات

الإيرادات من العقود مع العملاء مقابل بيع العقارات وعقود الإنشاء

تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات من عقود العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15:

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

الخطوة رقم 2: تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل سلعة أو خدمة للعميل.

الخطوة رقم 3: تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم الالتزام بها للعميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة.

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

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

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

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

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

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

3. أساس الإعداد و ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 إدراج الإيرادات (تتمة)

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

عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء عن طريق تقديم السلع 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 للاعتبار المستلم أو المدين، مع الأخذ بالاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم اتفاقيات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة مورد رئيسي أو كوكيل.

يتم إدراج الإيرادات إلى الحد المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وأن الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، يمكن قياسها بشكل موثوق.

الإيرادات من المخزون العقاري/أراضي

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

- المخزون العقاري المكتمل

يشكل بيع العقار المكتمل التزام أداء واحد، وتحدد المجموعة بأنه تم الإيفاء به في وقت محدد عند تحويل السيطرة. بالنسبة لتبادل العقود غير المشروط، يحدث ذلك بشكل عام عند توقيع اتفاقية البيع والشراء مع العميل وتحويل السيطرة لاستخدام الأصل. بالنسبة للتبادل المشروط، يحدث ذلك عادةً عند الوفاء بكافة الشروط الجوهرية.

- المخزون العقاري قيد التطوير

تأخذ المجموعة بعين الاعتبار ما إذا كان هنالك وعود في العقد تشكل التزامات أداء منفصلة يتوجب تخصيص جزء من سعر المعاملة لها. بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقار قيد التطوير، تكون المجموعة مسؤولة عن الإدارة العامة للمشروع وتقوم بتحديد السلع والخدمات المختلفة التي يتم تقديمها، بما في ذلك أعمال التصميم، وشراء المواد، وتجهيز الموقع وصب الأساس، والفلاحة والتجسيص، والأعمال الميكانيكية والكهربائية، وتثبيت التجهيزات (مثل، النوافذ، والأبواب، والأثاث المنزلي) وأعمال التشطيب. تقوم المجموعة باحتساب هذه البنود كالتزام أداء واحد لأنه يقوم على تقديم خدمة جوهرية لدمج السلع والخدمات (المدخلات) في العقار المكتمل (إنتاج مشترك) الذي تعاقد العميل على شراؤه.

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

بالنسبة للعقود التي تستوفي معيار إدراج الإيرادات بمرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة مقابل استيفاء التزام الأداء (مثل الموارد المستهلكة، وساعات العمل المستنفذة، والتكاليف المتكبدة، والوقت المستغرق أو ساعات تشغيل الماكينات) المتعلقة بإجمالي المدخلات المتوقعة حتى اكتمال العقار.

الدخل من الإيجار

يتم إدراج إيرادات التأجير المستحق من عقود التأجير التشغيلية بطريقة القسط الثابت على مدى مدة العقد، باستثناء إيرادات التأجير غير المتوقعة التي يعترف بها عند نشوئها.

إيرادات من قطاع خدمات التبريد

يتم إدراج الإيرادات من قطاع خدمات التبريد من الساعات المتاحة والإنتاج المتغير المقدم إلى العملاء ويتم إدراجها عند تقديم الخدمة.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يكون هناك حق في استلام تلك التوزيعات.

رسوم الخدمات والنفقات القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم إدراج رسوم الخدمات والإيرادات المتعلقة بالخدمات المقدمة للمستأجرين عندما يتم تقديم هذه الخدمات.

3. أساس الإعداد و ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**3.6 المصروفات المباشرة**

تشمل المصروفات المباشرة مصروفات التشغيل المباشرة المتكبدة في توليد الإيرادات. يتم ادراج المصروفات المباشرة على المدى الذي يتم فيه ادراج الإيرادات المرتبطة.

3.7 مخصص مزايا الموظفين

تقوم المجموعة بتوفير مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها من غير مواطني الدولة في تاريخ بيان المركز المالي الموحد وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة رقم 8 لعام 1980 على أساس فترة الخدمة للموظفين وإكمال الحد الأدنى لفترة الخدمة في تاريخ بيان المركز المالي الموحد.

ترى الإدارة أنه لن يكون هناك فرق كبير لو تم حساب الالتزام على أساس اكتواري حيث من المحتمل أن يكون لتضخم الرواتب ومعدلات الخصم آثار مساوية ومعاكسة تقريباً.

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

قامت المجموعة بإعداد مخصص لتغطية الالتزامات التقديرية لاستحقاقات الموظفين في الإجازة السنوية و تذاكر السفر نتيجة للخدمات التي يقدمها الموظفون حتى تاريخ بيان المركز المالي المجمع. يتم تصنيف المخصص المتعلق بالإجازة السنوية و تذاكر السفر ضمن الذمم الدائنة الأخرى كالتزامات متداولة

3.8 استثمارات عقارية

تتضمن الاستثمارات العقارية عقارات جاهزة و عقارات تحت الانشاء أو عقارات معاد تطويرها بهدف تحصيل الإيجار أو بهدف الاحتفاظ بها لحين زيادة سعرها السوقي أو كليهما. يتم تصنيف العقار المحتفظ به بحكم عقد إيجار كاستثمار عقاري عند استيفاء متطلبات الاستثمار العقاري.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات. تشمل تكاليف المعاملات تحويل الضرائب والرسوم المهنية للخدمات القانونية، وعمولات عقد الايجار المبدئي وأي تكاليف عرضية أخرى لإيصال العقار إلى الحالة اللازمة لجعله مؤهلاً للاستخدام. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من الاستثمار العقاري وتدرج في الوقت الذي تحققت فيه تكلفة هذا الجزء إذا تم استيفاء معايير الإدراج.

بعد الإدراج المبدئي، تدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيم العادلة في بيان الدخل الموحد في الفترة التي تنشأ فيها.

يتم شطب الاستثمارات العقارية عند استبعادها أو سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يتوقع أن ينتج عنها فوائد اقتصادية مستقبلية. تدرج الأرباح أو الخسائر عند الاستبعاد أو وقف استخدامها في بيان الدخل الموحد في السنة التي يتم وقف استخدامها أو استبعادها.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الاستثمارات العقارية على أساس الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعادات والقيمة الدفترية للاستثمارات، في البيانات المالية الموحدة السابقة.

يتم إجراء التحويل إلى، أو من الاستثمارات العقارية، عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويستدل بما يلي:

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

3.9 أعمال التطوير قيد التنفيذ

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

تتضمن التكلفة:

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

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

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

3.10 عقارات محتفظ بها للبيع

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

3.11 الممتلكات والآلات والمعدات

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

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

يتم احتساب الاهلاك لإطفاء تكلفة الممتلكات والآلات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية والاقتصادية المتوقعة للموجودات المعنية على النحو التالي:

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

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**3.11 الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)**

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

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الإهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتسق مع النمط المتوقع للاستفادة الاقتصادية من هذه الأصول ، ويتم تعديلها مستقبلاً ، إذا كان ذلك مناسباً . يتم شطب القيمة الدفترية للأصل على الفور إلى قيمتها القابلة للاسترداد إذا تجاوزت القيمة الدفترية قيمتها المقدرة القابلة للاسترداد. الصيانة والإصلاحات المنكبة على الأصول يتم معالجتها ضمن المصروفات ، ويتم رسملة وإهلاك التجديدات والتحسينات التي تزيد في عمر الأصل على مدى العمر المتبقي للأصل. يتم تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن التصرف أو عزل بند من الممتلكات والمعدات على أنها الفرق بين عائدات المبيعات والقيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل الموحد.

3.12 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى . عند تقدير القيمة قيد الاستخدام ، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف التخلص ، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار. إذا لم يكن بالإمكان تحديد مثل هذه المعاملات ، فسيتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) على أنها أقل من القيمة الدفترية ، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم إدراج خسائر انخفاض قيمة العمليات المستمرة ، بما في ذلك انخفاض قيمة المخزون ، في بيان الدخل الشامل الموحد في فئات المصروفات بما يتوافق مع وظيفة الموجودات التي انخفضت قيمتها ، باستثناء الأصول التي أعيد تقييمها سابقاً مع إعادة التقييم إلى الإيرادات الشاملة الأخرى. لمثل هذه الأصول ، يتم تسجيل انخفاض القيمة في الدخل الشامل الآخر قد يساوي المبلغ الناتج من أي إعادة تقييم سابقة.

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

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.13 العملات الأجنبية

يتم تقديم البيانات المالية الفردية لكل كيان مجموعة بعملة البيئة الاقتصادية الأولية التي يعمل بها الكيان (عملته الوظيفية). لغرض البيانات المالية الموحدة ، يتم التعبير عن النتائج والمركز المالي لكل كيان مجموعة بالدرهم الإماراتي وهي العملة الوظيفية للمجموعة وعملة العرض للبيانات المالية الموحدة.

عند إعداد البيانات المالية للكيانات الفردية ، يتم الاعتراف بالمعاملات بعملات غير العملة الوظيفية للكيان (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. في نهاية كل فترة تقرير ، يتم إعادة تحويل البنود النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بالمعدلات السائدة في ذلك التاريخ. لا يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي يتم قياسها من حيث التكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية.

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

- فروقات التحويل على العملات الأجنبية المتعلقة بتمويل الأصول قيد الإنشاء بهدف استخدامها في عمليات الإنتاج مستقبلاً، ويتم إدراجها ضمن تكلفة هذه الأصول عندما تكون تعديلات على تكاليف التمويل بعملات أجنبية؛
 - فروقات التحويل الناتجة عن الدخول في معاملات بهدف التحوط من بعض مخاطر العملات الأجنبية ضمن حدود الشريعة الإسلامية؛
 - فروقات التحويل المتعلقة ببنود مالية مدينة أو دائنة لعمليات أجنبية والتي ليس من المحتمل أو مخطط لسدادها (وهي تشكل جزء من صافي الاستثمار في العمليات الأجنبية)، والتي يتم الاعتراف بها مبدئياً ضمن بيان الدخل الموحد وإعادة تصنيفها من حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر من بيع أو بيع جزئي لصافي الاستثمار.
- يتم تحويل الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالعمليات الأجنبية إلى الدرهم حسب سعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية ويتم تحويل المعاملات المتعلقة ببيان الدخل الموحد حسب أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم تسجيل فروقات التحويل الناتجة عن التحويلات في الدخل الشامل الآخر. عند استبعاد أي من العمليات الأجنبية، يتم إدراج العنصر من الدخل الشامل الآخر المتعلق بعملية أجنبية معروفة في بيان الدخل الموحد.

3.14 تكلفة التمويل

يتم إضافة تكاليف التمويل المنسوبة مباشرة إلى شراء أو بناء أو إنتاج أصول مؤهلة، وهي الأصول التي تتطلب فترة من الوقت لتكون جاهزة للاستعمال المقرر أو بيعها، إلى أن تصبح هذه الأصول جاهزة بصورة جوهرية للاستعمال المقرر أو بيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات. يتم خصم إيرادات الاستثمار المتحقق من الاستثمار المؤقت من مبلغ الاقتراض الخاص حتى استعماله من تكاليف التمويل المؤهل للإدراج.

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**3.15 الإيجارات**

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

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

عند بداية أو عند إعادة تقييم العقد الذي يحتوي على عنصر تأجير ، تقوم المجموعة بتخصيص المقابل في العقد لكل عنصر تأجير بناءً على أسعارها المستقلة النسبية. ومع ذلك ، عندما لا يمكن فصل العقد إلى مكون التأجير وغير التأجير ، فإن المجموعة قد اختارت عدم فصل المكونات غير التأجيرية وحساب مكونات التأجير وغير التأجير كمكون تأجير واحد.

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

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

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

3.15.1 صافي الاستثمار في التأجير التمويلي

تقوم المجموعة بإيجار وحدات المكاتب وتصنيفها كعقود تأجير تمويلي. تقوم المجموعة بإدراج الموجودات المالية المؤجرة في بيان المركز المالي وتقدمها كنم مدينة بمبلغ يعادل صافي الاستثمار في عقد الإيجار وهو إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار مخصوماً بسعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار.

3.15.2 التزامات التأجير

يتم إثبات التزام الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد هذا السعر بسهولة. إذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة ، فإن المجموعة تستخدم سعر الفائدة الإضافي.

بعد الاعتراف المبدئي ، يتم قياس التزام الإيجار بـ:

- (أ) زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار ؛
- (ب) تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار التي تمت ؛ و
- (ت) إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات على عقود الإيجار أو لتعكس مدفوعات الإيجار الثابت المعدلة.

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**3.15 الإيجارات (تتمة)****3.15.2 التزامات التأجير (تتمة)**

حيث :

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

(ب) هناك تغيير في تقييم خيار شراء الأصل الأساسي ، وتقييمه بالنظر إلى الأحداث والظروف في الاتصال بخيار الشراء ، تقوم المجموعة بإعادة قياس التزام الإيجار لتعكس التغييرات في مدفوعات الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المنقحة باستخدام معدل الخصم المنقح. حددت المجموعة معدل الخصم المعدل كمعدل فائدة ضمني في عقد الإيجار للفترة المتبقية من عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد هذا السعر بسهولة.

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

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

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

تقوم المجموعة بحساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل إذا كان كل من:

(أ) أن يزيد التعديل نطاق الإيجار عن طريق إضافة الحق في استخدام واحد أو أكثر من الأصول الأساسية ؛ و

(ب) زيادة عقد الإيجار بمبلغ يتناسب مع السعر المستقل للزيادة في النطاق وأي تعديلات مناسبة على ذلك السعر المستقل لتعكس ظروف السياق.

تعديلات الإيجار التي لا يتم احتسابها كإيجار منفصل ، في تاريخ سريان تعديل الإيجار :

(أ) يخصص الاعتبار في العقد المعدل ؛

(ب) يحدد مدة عقد الإيجار المعدلة ؛ و

(ج) إعادة قياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المنقحة باستخدام معدل الخصم المعدل.

يتم تحديد سعر الخصم المنقح على أنه سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار للفترة المتبقية من عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد هذا السعر بسهولة ، أو سعر الاقتراض الإضافي للمستأجر بالسعر الفعلي للتعديل ، إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار لا يمكن تحديده بسهولة.

3.16 الأدوات المالية

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

3.16.1 الموجودات المالية

تصنيف

اعتباراً من 01 يناير 2018 ، قامت المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

- تلك التي يجب قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- تلك التي يجب قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، و
- تلك التي يجب قياسها بالتكلفة المطفأة.

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**3.16 الأدوات المالية (تتمة)****3.16.1 الموجودات المالية (تتمة)**

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول المالية التي تشير إلى ما إذا كان الأصل المالي محتجزاً ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل جمع التدفقات النقدية التعاقدية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية ، سواء كانت الشروط التعاقدية الأصول المالية تؤدي في تواريخ محددة إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات رأس المال والفائدة على المبلغ الأصلي المستحق. تحدد الإدارة تصنيف استثماراتها عند الاعتراف المبدئي.

الإدراج والقياس

يتم الاعتراف بالمشتريات والمبيعات المنتظمة للأصول المالية في تاريخ التداول ، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء الأصل أو بيعه. يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عند انتهاء صلاحية حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصول المالية أو نقلها ، وقد قامت المجموعة بتحويل جوهري لجميع مخاطر ومنافع الملكية.

يتم إدراج الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة. بعد القياس المبدئي ، تعرض المجموعة مكاسب وخسائر في القيمة العادلة لاستثمارات الأسهم في الدخل الشامل الآخر ، لا يوجد إعادة تصنيف لاحقة لمكاسب وخسائر القيمة العادلة إلى الربح أو الخسارة بعد إلغاء الاستثمار. يستمر إدراج توزيع الأرباح من هذه الاستثمارات في الربح أو الخسارة كإيرادات أخرى عند إثبات حق المجموعة في تلقي المدفوعات.

يتم إدراج الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة. بعد الاعتراف المبدئي ، تعرض المجموعة أرباح وخسائر القيمة العادلة في حساب الربح والخسارة.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً انخفاض القيمة إن وجد. يتم إدراج إيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في الربح أو الخسارة. يتم إدراج أي ربح أو خسارة غير مدرجة في بيان الربح أو الخسارة.

تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة من العقود و الحوزات بالذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المسبقة والسلفيات) والمستحقة من الأطراف ذات العلاقة والأصول المالية الأخرى والنقد وما يعادله.

3.16.2 الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

يتم إدراج مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على كافة فئات الموجودات المالية، بخلاف تلك التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر وأدوات حقوق الملكية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن الموجودات المالية الخاضعة لمتطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 ما يلي:

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

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

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.16 الأدوات المالية (تتمة)

3.16.2 الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (تتمة)

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة عندما يكون هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي. على الصعيد الآخر، إذا لم ترتفع مخاطر الائتمان على الأدوات المالية بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان لمدة 12 شهر. يعتمد تقييم فيما إذا كان يجب إدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على الارتفاعات الجوهرية في الاحتمالية أو مخاطر حدوث تعثر منذ الإدراج المبدئي بدلاً من إثبات وجود أصل مالي منخفض القيمة الائتمانية في نهاية فترة التقارير المالية أو حدوث تعثر فعلي.

عند تقييم فيما إذا كانت مخاطر الائتمان على الأدوات المالية قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية مع وجود مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية في تاريخ الإدراج المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية التي تكون معقولة وقابلة للدعم، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة بدون تكلفة أو جهد يُذكر. بغض النظر عن نتائج التقييم السابق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على أصل مالي قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي عندما تتجاوز مدفوعاتها التعاقدية أكثر من 30 يوماً، إلا إذا كان لدى المجموعة معلومات معقولة وقابلة للدعم تثبت خلاف ذلك.

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

- للأداة المالية مخاطر منخفضة في التعثر؛
 - يتمتع المقترض بقوة على الوفاء بالتزاماته النقدية التعاقدية في الأجل القريب؛ و
 - قد تؤدي التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال على المدى الطويل، ولكن ليس بالضرورة، إلى تقليل قدرة المقترض على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية.
- تعتبر المجموعة أن الموجودات المالية لها مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون لديها تصنيف ائتماني داخلي أو خارجي بـ "درجة الاستثمار" وفقاً للتعريف المفهوم عالمياً.
- تراقب المجموعة بانتظام فعالية المعايير المستخدمة لتحديد ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان ومراجعتها حسب الاقتضاء للتأكد من أن المعايير قادرة على تحديد زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ مستحقاً. تعتبر المجموعة ما يلي بمثابة حدثاً افتراضياً لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير التجربة التاريخية إلى أن الحسابات المدينة التي تفي بأي من المعايير التالية مشكوك فيها في تحصيلها، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن المقياس الافتراضي الأكثر تأخراً هو الأنسب:

- عندما يكون هناك انتهاك للعهود المالية من قبل الطرف المقابل؛ أو
 - تشير المعلومات التي تم تطويرها داخلياً أو التي تم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يدفع المدين دأئنيه، بما في ذلك المجموعة، إجمالاً.
- قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة يعتبر آلية لاحتمال التخلف عن السداد، والخسارة الممنوحة للتخلف عن الدفع (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تخلف عن الدفع) والتعرض الافتراضي. يستند تقييم احتمالية التخلف عن السداد والخسارة في حالة التخلف عن البيانات التاريخية المضبوطة بواسطة المعلومات الاستشرافية كما هو موضح أعلاه. بالنسبة للتعرض الافتراضي للموجودات المالية، يتم عرضها بالقيمة الدفترية الإجمالية للموجودات في تاريخ التقرير المالي.
- عندما يتم قياس عمر خسارة الائتمان المتوقعة على أساس جماعي لتلبية الحالات التي لا تتوفر فيها أدلة على حدوث زيادات كبيرة في مخاطر الائتمان على مستوى الأداة الفردية، يتم تجميع الأدوات المالية لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. تتم مراجعة التجميع بشكل منتظم من قبل الإدارة لضمان استمرار العناصر المكونة لكل مجموعة في مشاركة خصائص مخاطر الائتمان المماثلة.

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.16 الأدوات المالية (تتمة)

3.16.3 الاستبعاد

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

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

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

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

3.16.4 الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

تستخدم المجموعة أداة مالية مشتقة ، مثل مقايضات أسعار الفائدة للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة. يتم إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة مبدئياً بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات وإعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

لغرض محاسبة التحوط ، تم تصنيف التحوط على النحو التالي:

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

عند بدء علاقة التحوط ، تقوم المجموعة رسمياً بتعيين وتوثيق علاقة التحوط التي ترغب في تطبيق محاسبة التحوط عليها وهدف إدارة المخاطر واستراتيجيتها لإجراء التحوط. تتضمن الوثائق تحديد أداة التحوط ، والبند أو المعاملة المحوطة ، وطبيعة المخاطرة التي يتم التحوط لها ، وكيف ستقوم المنشأة بتقييم فعالية التغيرات في القيمة العادلة لأداة التحوط في تعويض التعرض للتغيرات في القيمة العادلة للبند المحوطة. أو التدفقات النقدية المنسوبة إلى مخاطر التحوط. من المتوقع أن تكون هذه التحوطات فعالة للغاية في تحقيق تغييرات موازية في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية ويتم تقييمها على أساس مستمر لتحديد أنها كانت بالفعل فعالة للغاية طوال فترات التقارير المالية التي تم تعيينها لها.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**3.16 الأدوات المالية (تتمة)****3.16.4 الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط (تتمة)**

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

(أ) تحوطات القيمة العادلة

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة لأداة التحوط في بيان الدخل الشامل كتكلفة تمويل. يتم تسجيل التغير في القيمة العادلة للبند المحوط المنسوب إلى التحوط من المخاطر كجزء من القيمة الدفترية للبند المحوط له ويتم تسجيله أيضًا في بيان الدخل الشامل كتكلفة تمويل.

بالنسبة لتحوطات القيمة العادلة المتعلقة بالبند المدرجة بالتكلفة المطفأة ، يتم إطفاء أي تعديل للقيمة الدفترية من خلال الربح أو الخسارة على مدى فترة التحوط المتبقية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. قد يبدأ إطفاء معدل الفائدة الفعلي بمجرد وجود تعديل وفي موعد لا يتجاوز الموعد الذي يتوقف فيه عنصر التحوط عن التغييرات في قيمته العادلة المنسوبة إلى المخاطرة التي يتم التحوط لها.

إذا تم إلغاء إثبات العنصر المحوط ، يتم الاعتراف بالقيمة العادلة غير المطفأة على الفور في الربح أو الخسارة. عندما يتم تعيين التزام شركة غير معترف به كبند متحوط ، فإن التغيير التراكمي اللاحق في القيمة العادلة للالتزام الشركة المنسوب إلى المخاطرة المحوطة يتم الاعتراف به كأصل أو التزام مع ربح أو خسارة مقابلة معترف بها في الربح والخسارة.

(ب) تحوطات التدفق النقدي

يتم الاعتراف بالجزء الفعال من الربح أو الخسارة من أداة التحوط في الدخل الشامل الآخر في احتياطي تحوط التدفقات النقدية ، بينما يتم الاعتراف بأي جزء غير فعال على الفور في بيان الدخل الشامل كمصروفات تشغيلية أخرى. تستخدم المجموعة مقايضات أسعار الفائدة كتحوطات لتعرضها لمعدلات فائدة متغيرة على القروض لأجل. يتم الاعتراف بالجزء غير الفعال المتعلق بتبادل أسعار الفائدة في تكاليف التمويل والجزء الفعال في الدخل الشامل الآخر. يتم تحويل المبالغ المعترف بها كإيرادات شاملة أخرى إلى الربح أو الخسارة عندما تؤثر المعاملة المحوطة على الربح أو الخسارة ، مثلًا عندما يتم الاعتراف بالإيرادات المالية المحوطة أو المصاريف المالية أو عند حدوث بيع متوقع. عندما يكون البند المحوط منه هو تكلفة الأصل غير المالي أو الالتزامات غير المالية ، فإن المبالغ المعترف بها كإيرادات شاملة أخرى يتم تحويلها إلى القيمة الدفترية الأولية للأصل أو الالتزام غير المالي.

في حالة انتهاء صلاحية أداة التحوط أو بيعها أو إنهاؤها أو ممارستها دون الاستبدال أو التمديد (كجزء من استراتيجية التحوط) ، أو إذا تم إلغاء تعيينها كتحوط ، أو عندما لم تعد التحوط تستوفي معايير محاسبة التحوط ، فإن أي تراكمي يظل الربح أو الخسارة المعترف به سابقًا في الدخل الشامل الآخر منفصلاً في حقوق الملكية إلى أن تحدث المعاملة المتوقعة أو يتم الوفاء بالالتزام شركة العملة الأجنبية.

(ج) تحوطات صافي الاستثمار

يتم احتساب تحوطات الاستثمار الصافي في عملية أجنبية ، بما في ذلك التحوط لبند نقدي يتم المحاسبة عنه كجزء من صافي الاستثمار ، بطريقة مماثلة لتحوطات التدفقات النقدية

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في أداة التحوط المتعلقة بالجزء الفعال من التحوط كإيرادات شاملة أخرى بينما يتم الاعتراف بأي مكاسب أو خسائر متعلقة بالجزء غير الفعال في بيان الدخل الشامل. عند تصريف العملية الأجنبية ، يتم تحويل القيمة التراكمية لأي من هذه الأرباح أو الخسائر المسجلة في حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.16 الأدوات المالية (تتمة)

3.16.5 المطلوبات المالية

يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة باستثناء المشتقات على حسابات مقايضات أسعار الفائدة والتي يتم قياسها من خلال القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

ومع ذلك ، فإن المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون نقل الأصل المالي مؤهلاً لإلغاء الاعتراف أو عند تطبيق نهج المشاركة المستمرة وعقود الضمان المالي الصادرة عن المجموعة ، يتم قياسها وفقاً للسياسات المحاسبية المحددة الموضحة أدناه.

المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

يتم تصنيف المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عندما يكون الالتزام المالي:

- مقابل عرض محتمل للمشتري في تركيبة أعمال ،

- محتفظ بها للمتاجرة ، أو

- تم ادراجها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم قياس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة ، مع الاعتراف بأي مكاسب أو خسائر ناشئة عن التغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي لا تشكل جزءاً من علاقة تحويلية محددة. ومع ذلك ، بالنسبة للالتزامات المالية التي تم تحديدها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، فإن مقدار التغير في القيمة العادلة للالتزام المالي الذي يعزى إلى التغيرات في مخاطر الائتمان لتلك الالتزامات يتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر ، ما لم يكن الإقرار بأثار التغيرات في مخاطر الائتمان الخاصة بالالتزام في الدخل الشامل الآخر من شأنه أن يخلق أو يوسع عدم تطابق المحاسبة في الربح أو الخسارة. يتم إدراج المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة للالتزام في الربح أو الخسارة. التغيرات في القيمة العادلة المنسوبة إلى مخاطر الائتمان للمطلوبات المالية المعترف بها في الدخل الشامل الآخر لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة ؛ بدلاً من ذلك ، يتم تحويلها إلى أرباح محتجزة عند إلغاء الالتزام المالي.

الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عقود الضمان المالي الصادرة عن المجموعة والتي تم تعيينها من قبل المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة.

لم تحدد المجموعة أي التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

المطلوبات المالية المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة:

يتم قياس الالتزامات المالية التي ليست ضمن (1) مقابل عرض محتمل للمشتري في تركيبة أعمال ، أو (2) محتفظ بها للمتاجرة ، أو (3) مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام التكلفة الفعالة طريقة الفائدة.

طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لحساب التكلفة المطفأة للالتزام مالي وتخصيص مصروفات الفائدة على مدى الفترة ذات الصلة. معدل الفائدة الفعلي هو السعر الذي يقوم بالضبط بخضم المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات والأقساط أو الخصومات الأخرى) من خلال العمر المتوقع للالتزام المالي أو (عند الاقتضاء) فترة أقصر ، إلى التكلفة المطفأة للالتزام مالي.

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على العقود والحجوزات والذمم الدائنة الأخرى (باستثناء إيرادات الإيجار المؤجلة والدائنين المستحقين لضريبة القيمة المضافة) و المستحقة لأطراف ذات صلة وقروض.

القروض

هذه هي الفئة الأكثر صلة بالمجموعة. لدى المجموعة قروض بنكية تتكون بشكل أساسي من المضاربة والإجارة. بعد التحقق المبدئي ، يتم قياس القروض البنكية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عندما يتم إلغاء الاعتراف بالالتزامات وكذلك من خلال عملية استهلاك معدل الربح الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال مراعاة أي خصم أو علاوة على الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تعد جزءاً لا يتجزأ من طريقة معدل الربح الفعلي. يتم إدراج استهلاك معدل الربح الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الربح أو الخسارة.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.16 الأدوات المالية (تتمة)

3.16.6 استبعاد المطلوبات المالية

تقوم المجموعة باستبعاد الالتزامات المالية فقط عندما يتم الوفاء بالالتزامات المجموعة أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بمقترض آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير ، أو يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير ، يتم التعامل مع هذا التبادل أو التعديل على أنه استبعاد للالتزام الأصلي و إدراج للالتزام الجديد تم تسجيل الفرق في القيمة الدفترية المعنية في بيان الدخل الشامل الموحد.

3.16.7 مقاصة الأدوات المالية

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

3.17 المخصصات

يتم إدراج المخصصات إذا كان على المجموعة أي التزام حالي، قانوني أو استتاجي ناتج عن حدث سابق ومن المحتمل حاجة المجموعة لتسوية الالتزام من خلال تدفقات خارجة لموارد ذات منافع اقتصادية، ويمكن قياس مبلغ الالتزام بدقة.

إن المبلغ المدرج كمخصص يتم احتسابه وفقاً لأفضل التوقعات للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام كما في تاريخ البيانات المالية بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يكون جزء أو كافة المنافع الاقتصادية المطلوبة لسداد المخصص متوقع استردادها من طرف ثالث، فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المدين كأصل في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق. يتم إدراج جميع تكاليف التمويل الأخرى في بيان الدخل الموحد في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

3.18 قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في أي تاريخ لإعداد التقارير المالية. كذلك تم الإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية مثل الاستثمارات العقارية المقاسة بالقيمة العادلة في الإيضاح 27. إن القيمة العادلة هي السعر الذي قد يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين مساهمي السوق بتاريخ القياس. 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.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**3.18 قياس القيمة العادلة (تتمة)**

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

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

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 البيع إلى مساهم آخر في السوق الذي قد يقوم باستخدام الأصل في أقصى وأفضل حالاته.

تقوم المجموعة باستخدام طرق التقييم، التي تعتبر مناسبة في الظروف، والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة والزيادة في استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة والتقليل من استخدام المدخلات الغير ملحوظة.

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

- المستوى 1 - الأسعار السوقية (غير المعدلة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة
- المستوى 2 - طرق تقييم أخرى تكون فيها أدنى مستويات المدخلات جوهرية لقياس القيم العادلة ملحوظة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3 - طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات جوهرية لقياس القيم العادلة غير ملحوظة.

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

حددت إدارة المجموعة السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر، مثل الاستثمارات العقارية والاستثمارات المالية المتاحة للبيع غير المتداولة، والقياس غير المتكرر، مثل الموجودات المحتفظ بها للتوزيع في العملية المخصصة.

قد يتم الاستعانة بمقيمين خارجيين لتقييم الموجودات الجوهرية مثل الاستثمارات العقارية.

لهدف الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد مستويات الموجودات والمطلوبات وفقاً للطبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى تراتبية.

3.19 التغييرات في السياسات المحاسبية

يشرح هذا الايضاح تأثير تبني معايير جديدة على البيانات المالية الموحدة للمجموعة وتكشف أيضاً عن السياسات المحاسبية الجديدة التي تم تطبيقها من 01 يناير 2019، حيث كانت مختلفة عن تلك المطبقة في الفترات السابقة.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.19 التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

3,19.1 أثر تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16- عقود الإيجار
تلخص الجداول التالية التغييرات الهامة والتأثير الكمي لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 على البيانات المالية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

فيما يلي التعديلات المسجلة للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 في الفترة الحالية

التأثير على الربح أو الخسارة	31 ديسمبر 2019 ألف درهم	31 ديسمبر 2018 ألف درهم
التأثير على الربح (الخسارة) للفترة		
انخفاض في الإيرادات	(17,106)	-
نخفاض في تكلفة الإيرادات	17,106	-
التأثير الصافي على بيان الدخل	-	-
التأثير على الأصول والالتزامات كما في وحقوق الملكية في 1 يناير السابق 2019		
صافي الاستثمار في التأجير التمويلي	ألف درهم 48,219	ألف درهم -
التأثير الصافي على إجمالي الأصول	48,219	-
التزامات الإيجار	48,219	-
التأثير الصافي على إجمالي الالتزامات	48,219	--
التأثير الصافي على حقوق الملكية	-	-

ملاحظة - لا يتم إعادة بيان الأرقام المقارنة ويتم تقديمها للغرض المرجعي فقط.

4 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، يتطلب من الإدارة القيام بأحكام وتقديرات وافتراضات والتي تؤثر على القيم المدرجة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات غير المتوقعة. يتم تحديد هذه التقديرات والافتراضات على أساس الخبرة التاريخية والعوامل الأخرى ذات العلاقة. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات والافتراضات.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بشكل مستمر. يتم إدراج المراجعات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إعادة مراجعة هذه التقديرات وذلك في حالة أن التعديلات الناتجة عن إعادة التقييم تؤثر فقط على تلك الفترة، أما في حالة كون التعديلات الناتجة عن إعادة مراجعة التقديرات تؤثر في فترة المراجعة والفترات المستقبلية فيتم إدراجها في تلك الفترة المستقبلية.

الأحكام

تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. إن هذه الأحكام مطلوبة لتتمكن المجموعة من تحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كاستثمار عقاري، ممتلكات وآلات ومعدات، أعمال تطوير قيد الإنشاء و/أو عقارات محتفظ بها للبيع.

4. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

قامت المجموعة بتحديد شروط معينة لتمكينها من الحكم بصورة منتظمة وفقاً لتعريف الاستثمارات العقارية، الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال قيد التطوير والعقارات المحتفظ بها للبيع. عند ممارسة تلك الأحكام، لجأت الإدارة إلى الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم 2، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 16 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 40، وبصفة خاصة، استخدام الممتلكات على النحو الذي تحدده الإدارة والموافق عليه من قبل مجلس الإدارة.

التحويل من وإلى الاستثمارات العقارية

يتم التحويل إلى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويستدل على ذلك بإنهاء إشغال المالك أو بدء عقد إيجار تشغيلي. تتم التحويلات من الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويتضح من بدء إشغال المالك أو بدء التطوير بهدف البيع.

إدراج الإيراداتالقرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

تقييم قابلية التحصيل لتحديد ما إذا كان هناك عقد مع عميل

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد احتمالية تحصيل الاعتبار الذي تستحقه (أي، سعر المعاملة). عند إجراء تقييم قابلية التحصيل، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار قدرة العميل ونيته في دفع الاعتبار المتوقع عند استحقاقه. تقوم المجموعة بتقييم قدرة العميل على الدفع بناءً على قدرة العميل المالية ونيته في الدفع مع الأخذ بالاعتبار كافة العوامل والظروف المتعلقة، بما في ذلك التجارب السابقة مع العميل أو فئة العميل.

فيما يتعلق بإيرادات الاستشارة البالغة 20.35 مليون درهم المدرجة خلال السنة، حددت المجموعة بأنه يتم استيفاء معيار قابلية التحصيل مع الأخذ بعين الاعتبار بأنه عقد مع طرف ذو علاقة.

استيفاء التزامات الأداء

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

- (أ) في حالة إبرام العقود للتطوير (بيع عقارات للعملاء)، لا تقوم المجموعة بإنشاء أصل ذو استخدام بديل للمجموعة ويكون لها حق قانوني في مدفوعات للأداء المنجز حتى تاريخه؛
- (ب) في حالة إبرام العقود للإنشاء (لإنشاء أصل لعميل)، ينتج أداء المجموعة عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه؛ و
- (ج) في حالة إبرام العقود لتقديم خدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق) يستلم العميل ويستهلك المنافع المقدمة من خلال أداء المجموعة في وقت متزامن بمجرد قيام المجموعة بأدائها.

إذا لم يتم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في وقت محدد. عندما يتم إدراج الإيرادات في وقت محدد، تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد الوقت الذي تم فيه استيفاء التزام الأداء للمجموعة بموجب العقد. لتحديد الوقت المحدد الذي اكتسب فيه العميل السيطرة على الأصل المتعهد به واستيفاء المجموعة بالتزام الأداء، تأخذ المجموعة في الاعتبار أنه عند توقيع اتفاقيات البيع والشراء، قد اكتسب العميل القدرة على توجيه استخدام، أو اكتسب كافة المنافع المتبقية المحتملة من، أو يتم حجز الأصل والإيرادات وفقاً لاتفاقيات بيع الأرض دون تحويل الملكية.

4. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

تحديد التزامات الأداء

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

تحديد أسعار المعاملات

يتطلب من المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا القرار، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي من اعتبارات الشراء المتغيرة في العقد، نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويل جوهري وأي اعتبار غير نقدي في العقد.

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

تحديد أسعار المعاملات (تتمة)

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

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تقرر فيها المجموعة أنه تم استيفاء التزامات الأداء في وقت محدد، يتم إدراج الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات إلى العميل أو عندما يتم استلام أو استهلاك منافع الخدمات من قبل العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادةً عندما يتم توقيع اتفاقية بيع وشراء الوحدة/الأصل العقاري وتحويل السيطرة بناءً على حقيقة أن العميل امتلك القدرة على توجيه استخدام، أو اكتسب كافة المنافع المتبقية المحتملة من الأصل وليس هنالك أي معوقات تواجه تسليم الوحدة/الأصل العقاري للعميل. حددت الإدارة بأن تحويل الملكية لا يعتبر نقطة إدراج البيع حيث أن الإجراءات الشكلية لتحويل الملكية لا تعتبر جوهريّة.

سداد التكاليف المتعلقة بالبنية التحتية

تتكدب المجموعة، كونها المطور الرئيسي للمشاريع العقارية، تكاليف معينة تتعلق بالبنية التحتية بمشاريعها ويتم استردادها من الحكومة والجهات ذات الصلة وفقاً لمذكرات تفاهم و/أو إشعارات من جانب الجهات الحكومية ذات الصلة. إن تحديد مبلغ سداد التكلفة القابلة للاسترداد من الجهات الحكومية يتطلب أحكام هامة. قد أخذت الإدارة في الاعتبار آخر الاتصالات مع الجهات الحكومية ذات الصلة. كما في 31 ديسمبر 2019، قامت المجموعة بإدراج مبلغ 456 مليون درهم كتعديل لخسائر الائتمان المتوقع الذي تم بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 (2018: 456 مليون درهم) تمثل التكلفة المتوقع استردادها من قبل الجهات الحكومية ذات الصلة. أي فرق بين المبالغ المسددة فعلياً من قبل الجهات الحكومية ذات العلاقة في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة سيتم إدراجه في بيان الدخل الموحد. حددت الإدارة بأن المبالغ التي ينبغي تحصيلها هي أدنى حد متوقع لتغطية المبالغ المدرجة حالياً كذمم مدينة وبناءً عليه غير معرضة لمخاطر ائتمان إضافية.

4. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات

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

خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة

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

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

تقوم المجموعة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة للذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى باستخدام النهج المبسط (الإيضاح رقم 9). قيمة مخصص خسائر الانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة خلال العام بلغت 108مليون درهم .

تخصيص سعر المعاملة للالتزام الأداء في العقود مع العملاء

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

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

تقوم المجموعة أيضاً بتقديم خدمات إدارة مشاريع وخدمات استشارية تتضمن إعداد خطط للمشاريع المعنية، والتصميم، والمناقصات المتعلقة، وإبرام العقود ذات الصلة لتنفيذ المشروع وتعيين الأطراف الثالثة للقيام بالأعمال. وفي حالة المشاريع هذه، قامت المجموعة بتطبيق إجراء عملي، بناءً عليه حددت المجموعة بأن هناك حق على الاعتبار من العميل في المبلغ المطابق بشكل مباشر مع قيمة أداء عميل المجموعة المنجز في تاريخه. كنتيجة لذلك، قامت المجموعة بإدراج إيرادات في المبلغ الذي يحق للمجموعة إصدار فاتورة عنه. قامت المجموعة بإدراج إيرادات قدرها 20.3 مليون درهم من رسوم إدارة التطوير .

تقديرات نسبة الإنجاز والتكلفة لإنجاز تقديرات عقود الإنشاء

تقوم المجموعة باستخدام طريقة نسبة الإنجاز عند احتساب عقود الإنشاء. يتطلب من المجموعة، بتاريخ كل تقارير مالية، تقدير مرحلة الإنجاز والتكاليف لإنجاز عقود الإنشاء الخاصة بها. تتطلب هذه التقديرات من المجموعة تقدير التكاليف المستقبلية التي سيتم تكبدها بناءً على العمل المنجز بعد تاريخ التقارير المالية. تشمل هذه التقديرات أيضاً تكلفة المطالبة المحتملة من قبل المقاولين الفرعيين وتكلفة استيفاء الالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء. يتم عكس تأثيرات أي تعديل على هذه التقديرات في السنة التي يتم فيها تعديل هذه التقديرات.

4. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقوم المجموعة باستخدام فرقها التجارية بالإضافة إلى مدراء المشروع لتقدير تكاليف إنجاز عقود الإنشاء. يتم إدراج العوامل مثل التغييرات في نطاق العمل والتغييرات في أسعار المواد وتكاليف العمال والتكاليف الأخرى ضمن تقديرات تكلفة الإنشاء بناءً على أفضل التقديرات التي يتم تحديثها على أساس دوري.

تدفقات نقدية لدعم افتراض مبدأ الاستمرارية

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

تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

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

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

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

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

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

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

تستند هذه التقديرات على افتراضات معينة، خاضعة لعدم التأكيد، وقد تختلف عن القيم الفعلية المحققة.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

2018	2019	
%9.25 - %9	%9.25 - %9	معدل الخصم (%)
2881 - 500	2881 - 500	قيمة الإيجار للمتر المربع الواحد (درهم)
%3 - %2.5	%3 - %2.5	معدل نمو الإيجار (%)
%100 - %46	%100 - %47	معدلات الإشغال (%)

4 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (تتمة)

تم تقييم الاستثمارات بقيمة 595 مليون درهم (2018: 483 مليون درهم) باستخدام طريقة التقييم القابلة للمقارنة.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للمخزون وأعمال التطوير قيد الإنجاز

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

نسبة للعدد المحدود لمعاملات السوق القابلة للمقارنة، قام استشاريون تقييم العقارات المستقلون للمجموعة باستخدام أحكام جوهرية للوصول إلى القيمة القابلة للتحقق للعقارات المحتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد الإنجاز. قد تختلف القيمة القابلة للتحقق بشكل جوهري من التقديرات الحالية التي أجراها استشاريو تقييم العقارات المستقلين.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات

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

تقييم الاستثمارات غير المدرجة

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

مطلوبات طارئة

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

5 الإيرادات وتكلفة الإيرادات

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
552,234	702,674	(أ) الإيرادات
83,000	20,350	بيع عقارات *
78,236	126,633	رسوم إدارة تطوير من طرف ذو علاقة
12,637	12,577	الدخل من الإيجار
24,306	24,935	رسوم إدارة العقارات
58,856	59,679	إيرادات من قطاع خدمات التبريد
		خدمات إدارة المرافق وخدمات أخرى
809,269	946,848	
357,402	412,040	(ب) تكلفة الإيرادات
5,000	-	تكلفة عقارات مبيعة، صافي
45,580	23,979	تكلفة إدارة التطوير
14,610	6,314	التكلفة التشغيلية للعقارات المؤجرة
15,570	18,229	تكلفة إدارة العقارات
35,182	21,301	تكاليف قطاع خدمات التبريد
473,344	481,863	تكلفة خدمات إدارة المرافق و أخرى

تضمن بيع العقارات 228 مليون درهم للوحدات التي أعيد شراؤها من المالكين وبيعها للعملاء الجدد. بالإضافة إلى ذلك ، تم تحقيق ذلك بفضل مكون تمويل التعديلات بقيمة 80.69 مليون درهم (2018: 51 مليون درهم).

6 تكاليف التمويل

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
90,182	94,678	تكاليف التمويل المتكبدة خلال السنة
-	3,547	عكس خصم الذمم الدائنة
(4,999)	(8,218)	عكس خصم الذمم المدينة
85,183	90,007	
71,659	76,483	تكلفة التمويل المدرجة في بيان الدخل الموحد
13,524	13,524	تكلفة التمويل المرسلة (إيضاح 12)

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2019

7 مصروفات

7.1 مصروفات عمومية وإدارية

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
41,965	42,417	أجور الموظفين والنفقات ذات العلاقة
2,281	2,179	الاهلاك (إيضاح 15)
1,356	1,423	نفقات إيجار
6,187	5,021	التكاليف المهنية والقانونية
654	531	نفقات النقل
3,318	-	خسارة صرف العملات الأجنبية
2,457	7,476	نفقات أخرى
58,218	59,047	

7.2 مصروفات بيع وتسويق

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
551	82	إعلانات المركز التجاري
1,805	351	مشروع وأخرى
2,356	433	

8 الأرصدة البنكية والنقد

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
145,405	70,666	النقد والأرصدة البنكية
1,025	1,025	ودائع مقيدة
146,430	71,691	
(1,025)	(1,025)	ودائع مقيدة
145,405	70,666	

يشتمل النقد المقيد والأرصدة البنكية على أرصدة بقيمة 1,025 ألف درهم (2018: 1,025 ألف درهم) محتفظ بها لدى مصرف إسلامي في أبوظبي . إن هذه الودائع تستعمل فقط لأنشطة محددة .

إن المعاملة غير النقدية الجوهرية والمستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموحد هي كما يلي:

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
120,000	-	- استحواذ على استثمار عقاري من طرف ذو علاقة

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
116,753	183,576	ذمم تجارية مدينة
39,245	50,532	مصرفات مدفوعة مقدماً
4,302	25,175	سلفات للمقاولين
1,087,620	1,292,333	مبالغ مدينة من بيع عقارات (إيضاح 9.1)
317,650	338,000	ذمم مدينة لمفهوم رسوم التصميم المفصل (إيضاح 22)
43,562	131,421	إيجارات مدينة
11,312	36,900	أخرى
1,620,444	2,057,937	
(66,872)	(175,585)	ناقصاً: مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 9.2)
1,553,572	1,882,352	

تتضمن الذمم المدينة من بيع عقارات مبلغ 338 مليون درهم (2018: 317.5 مليون درهم) ذمم مدينة من الأطراف ذات العلاقة.

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

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
1,087,620	1,292,333	مبلغ مستحق من عملاء مدرج في ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى (إيضاح 9)
-	-	مبلغ مستحق من عملاء مدرج في ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
1,087,620	1,292,333	
2,394,346	2,643,096	إجمالي تكلفة العقود المتكبدة زائد الربح المدرج ناقص الخسائر المدرجة حتى تاريخه
(1,306,726)	(1,350,763)	ناقصاً: إجمالي فواتير الإنجاز حتى تاريخه
1,087,620	1,292,333	

9.2 مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة

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

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
1,523	66,872	في 1 يناير
31,726	-	تأثير تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9
33,623	108,713	المحمل للسنة
66,872	175,585	في 31 ديسمبر

9.2 مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة (تتمة)

تقوم المجموعة بإدراج خسائر ائتمان متوقعة على مدى أعمار الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً، والسلفات للمقاول والذمم المدينة الأخرى) باستخدام نهج مبسط. لأغراض تحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تم تصنيف المدينين إلى أربع فئات:

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

الفئة 2 - شركات خاصة (تشمل أطراف ذات علاقة) ذات مخاطر ائتمان منخفضة؛

الفئة 3 - شركات خاصة ذات مخاطر ائتمان عالية؛ و

الفئة 4 - مدينون في حالة تعثر

تم تعديل هذه الفئات للعوامل التي تخص المدينون والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقارير المالية، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود، حيثما كان مناسباً.

تتضمن رسوم السنة أيضاً مخصصات إضافية تزيد عن المبالغ التعاقدية المطلوبة

إن المعلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان على الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى للمجموعة هي كما يلي:

31 ديسمبر 2019	الفئة 1 ألف درهم	الفئة 2 ألف درهم	الفئة 3 ألف درهم	الفئة 4 ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
معدل خسارة الائتمان المتوقعة	0.5%	1% إلى 5%	5% إلى 20%	20% إلى 100%	
إجمالي المبلغ	-	1,498,689	550,077	9,171	2,057,937
خسارة الائتمان المتوقعة	-	75,799	96,144	3,642	175,585
31 ديسمبر 2018	الفئة 1 ألف درهم	الفئة 2 ألف درهم	الفئة 3 ألف درهم	الفئة 4 ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
معدل خسارة الائتمان المتوقعة	5% إلى 7%	1% إلى 20%	5% إلى 50%	50% إلى 100%	
إجمالي المبلغ	-	1,103,501	274,753	10,000	1,388,254
خسارة الائتمان المتوقعة	-	12,308	50,988	3,576	66,872

10 عقارات محتفظ بها للبيع

2018
ألف درهم

2019
ألف درهم

5,902

5,902

عقارات تجارية

خضعت قطعة الأرض المحتفظ بها للبيع إلى مراجعة تقييم كما في 31 ديسمبر 2019، ونتيجة لذلك، لقد وجد أن القيمة الدفترية ليست أقل من سعر البيع ناقص تكلفة البيع.

11 استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمثل الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمارات في أسهم خاصة و صناديق. تم انخفاض قيمة الاستثمارات بالكامل كما في 31 ديسمبر 2019.

12 أعمال تطوير قيد التنفيذ

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

2018	2019	
ألف درهم	ألف درهم	
172,104	323,012	الرصيد في 1 يناير
337,732	285,039	إضافات خلال السنة
196,722	-	تحويل من استثمارات عقارية (إيضاح 14)
(36,351)	(41,400)	تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح 14)
13,524	13,524	تكلفة تمويل مرسلة (إيضاح 6)
(3,318)	-	صافي خسارة صرف عملات أجنبية
(357,401)	(397,416)	تكلفة العقارات المباعة خلال السنة
323,012	182,759	الرصيد في 31 ديسمبر

عقارات بقيمة 41.4 مليون درهم مدرجة في أعمال التطوير قيد التنفيذ تم تحويلها إلى عقارات استثمارية خلال العام .

كان مبلغ تكاليف الاقتراض المرسلة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 هو 13.52 مليون درهم (2018: 13.52 مليون درهم).

13 تكاليف البنية التحتية القابلة للاسترداد - صافي

2018	2019	
ألف درهم	ألف درهم	
491,017	491,017	تكاليف البنية التحتية القابلة للاسترداد
(35,197)	(35,197)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 13.1)
455,820	455,820	

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

13 تكاليف البنية التحتية القابلة للاسترداد - صافي (تتمة)

تم احتساب خسارة الائتمان المتوقعة مقابل الرصيد القائم هذا من خلال تطبيق القيمة الزمنية مع مراعاة الاسترداد المتوقع خلال السنين القادمة والظروف الاقتصادية الحالية.

13.1 مخصص لخسارة الائتمان المتوقعة

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

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
29,257	35,197	تأثير تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 في
5,940	-	1 يناير 2018/ 2019
		المحمل للسنة
<u>35,197</u>	<u>35,197</u>	في 31 ديسمبر

14 استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من الآتي:

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
1,947,186	2,028,961	عقارات تجارية

كانت الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة كما يلي:

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
1,770,160	1,947,186	الرصيد في 1 يناير
120,000	2,128	إضافات
(196,722)	-	تحويلات إلى أعمال التطوير قيد التنفيذ (إيضاح 12)
36,351	41,400	تحويلات من أعمال التطوير قيد التنفيذ (إيضاح 12)
135,979	-	تحويلات من ممتلكات، والآلات ومعدات (إيضاح 15)
(2,845)	-	استبعادات
84,263	38,247	تغيرات في القيمة العادلة خلال السنة، صافي (إيضاح 14)
<u>1,947,186</u>	<u>2,028,961</u>	الرصيد في 31 ديسمبر

14 استثمارات عقارية (تتمة)

عقارات تجارية (تتمة)

14.1 في عام 2018 ، تم تضمين مكاسب في القيمة العادلة بقيمة 189 مليون درهم ضمن التغييرات في القيمة العادلة خلال العام فيما يتعلق بالمركز التجاري كابييتال مول كما هو موضح بالتفصيل تحت بند "العقارات التجارية" أعلاه. و كنتيجة لشراء أرض المركز التجاري كابييتال مول ، حصلت الشركة على حقوق تدفقات نقدية للمول بشكل دائم ، مما نتج عنه تحقيق مكاسب هامة في القيمة العادلة للعقار بسبب تأثير القيمة النهائية.

تم التوصل للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2019 على أساس تقييم تم إجراؤه من قبل استشاريين تقييم مستقلين في مجال العقارات. إن التقييم يتوافق مع متطلبات المعهد الملكي للمساكين المرخصين ومعايير التقييم الدولية والبيانات ذات الصلة بمعايير التقييم الدولية. تم التوصل إلى القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المعترف بها كطريقة التقييم بالمقارنة، وطريقة رسملة الدخل وطريقة التطوير الافتراضي.

قامت المجموعة بإجراء تحليل حساسية لكابييتال مول في محفظة استثماراتها العقارية التي يبلغ إجمالي قيمتها 1,202 مليون درهم. تم إجراء الحساسية على معدلات الخصم وقيم الإيجار. استناداً إلى تحليل الحساسية هذا:

- سينتج عن أي نقص في الرسملة/معدل الخصم بـ 50 نقطة أساس قيمة 129.7 مليون درهم أو 8.11% زيادة في التقييم، بينما سينتج عن أي زيادة في الرسملة/معدل الخصم بـ 50 نقطة أساس مبلغ 111.6 مليون درهم و 6.97% نقص في التقييم.
- سينتج عن أي زيادة في معدلات الإيجار بنسبة 10% مبلغ 129 مليون درهم أو 7.54% زيادة في التقييم، بينما سينتج عن أي نقص في معدلات الإيجار بنسبة 10% مبلغ 110.9 مليون درهم أو 7.53% نقص في التقييم.

قامت المجموعة بإجراء تحليل حساسية لأكثر خمسة موجودات، خلاف كابييتال مول، في محفظة استثماراتها العقارية بإجمالي قيمة 719.9 مليون درهم. تم إجراء الحساسية على معدلات الخصم للأصل التي تم فيها استخدام طريقة الاستثمار، والقيم الرأسمالية للموجودات التي تم فيها استخدام طريقة التقييم القابلة للمقارنة، وقيم الإيجار. استناداً إلى تحليل الحساسية هذا:

- سينتج عن أي نقص في الرسملة/معدل الخصم بـ 50 نقطة أساس وعن أي زيادة في القيمة الرأسمالية بنسبة 10% بالتتابع، مبلغ 785.3 مليون درهم أو 9.08% زيادة في التقييم، بينما سينتج عن أي زيادة في الرسملة/معدل الخصم بـ 50 نقطة أساس وعن أي نقص في القيمة الرأسمالية بنسبة 10% بالتتابع، مبلغ 656.3 مليون درهم و 8.84% نقص في التقييم.
- سينتج عن أي زيادة في معدلات الإيجار بنسبة 10% مبلغ 741.1 مليون درهم أو 2.94% زيادة في التقييم، بينما سينتج عن أي نقص في معدلات الإيجار بنسبة 10% مبلغ 698.737 ألف درهم أو 2.94% نقص في التقييم.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
31 ديسمبر 2019

15 ممتلكات وآلات ومعدات

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

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2019

15 ممتلكات وآلات ومعدات (تتمة)

الإجمالي ألف درهم	قطع أراضي ألف درهم	سيارات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	أجهزة حاسوب وبرامج ألف درهم	تأمينات على مباني مستأجرة ألف درهم	محطة قطاع التبريد ألف درهم	أثاث وتجهيزات ألف درهم	مبنى المكاتب ألف درهم	
2018									التكلفة/إعادة التقييم:
1,416,838	1,028,423	1,940	1,843	9,239	10,732	297,093	35,331	32,237	في 1 يناير 2018
2,502	-	122	698	20	-	-	1,662	-	إضافات
(135,979)	(135,979)	-	-	-	-	-	-	-	تحويلات
(124,402)	(124,402)	-	-	-	-	-	-	-	إعادة تقييم
(116)	-	(116)	-	-	-	-	-	-	استبعاد
1,158,843	768,042	1,946	2,541	9,259	10,732	297,093	36,993	32,237	في 31 ديسمبر 2018
الاستهلاك:									
86,725	-	1,080	1,130	7,814	2,801	36,220	34,426	3,254	في 1 يناير 2018
10,652	-	352	677	37	850	6,691	864	1,181	المحمل للسنة
(116)	-	(116)	-	-	-	-	-	-	استبعاد
575	-	-	-	-	-	-	-	575	انخفاض في القيمة
97,836	-	1,316	1,807	7,851	3,651	42,911	35,290	5,010	في 31 ديسمبر 2018
1,061,007	768,042	630	734	1,408	7,081	254,182	1,703	27,227	صافي القيمة الدفترية: في 31 ديسمبر 2018

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

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
2,281	2,179	المصاريف العمومية والإدارية (إيضاح 8.1)
8,371	8,065	تكلفة خدمات قطاع التبريد
10,652	10,244	

تستخدم المجموعة نموذج إعادة تقييم بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 16 لتصنيفات محددة للممتلكات والآلات والمعدات. تتكون العقارات المعاد تقييمها من قطع أرض محتفظ بها من قبل المجموعة كممتلكات وآلات ومعدات.

يتم رهن استثمارات عقارية بقيمة دفترية 1,175,504 ألف درهم (2018: 984,505 ألف درهم) لصالح المقرض مقابل القروض البنكية.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات المدرجة بموجب نموذج إعادة التقييم كما في 31 ديسمبر 2019 على أساس التقييم الذي أجره استشاري تقييم عقاري مستقل. تم التوصل للتقييم، الذي يتوافق مع معايير التقييم للمعهد الملكي للمساحين القانونيين والبيانات ذات الصلة من معايير التقييم الدولية، باستخدام طرق تقييم معترف بها. خلال السنة، نتج عن التقييم خسارة بقيمة 159,788 ألف درهم والتي تم إدراجها في الدخل الشامل الآخر.

قامت المجموعة بإجراء تحليل حساسية لجميع قطع الأراضي المصنفة تحت بند الممتلكات والآلات والمعدات. تم إجراء الحساسية على معدلات الخصم والعائدات. استناداً إلى تحليل الحساسية هذا:

- سينتج عن أي نقص في القيمة الرأسمالية بنسبة 10% قيمة 1,057.95 مليون درهم، بينما سينتج عن أي زيادة في القيمة الرأسمالية بنسبة 10% قيمة 1,293.54 مليون درهم.

مدرج ضمن الممتلكات والآلات والمعدات في 31 ديسمبر 2019 مبلغ 927.83 ألف درهم (2018: 768.04 مليون درهم) يتعلق بقطع الأراضي.

تسوية القيمة الدفترية

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
1,028,423	768,042	القيمة الدفترية كما في 1 يناير
(124,402)	159,788	الربح / خسارة إعادة التقييم
(135,979)	-	تحويلات إلى استثمارات عقارية (إيضاح 14)
768,042	927,830	القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر

إذا تم قياس قطعة الأرض باستخدام نموذج التكلفة، ستبلغ القيم الدفترية 643.92 مليون درهم (2018: 643.92 مليون درهم). لم يتم إدراج أي استهلاك بما أن الأصل هو قطعة أرض تملك حر.

16 رأس المال

يتكون رأس المال من 2,600,000 ألف سهم (2018: 2,600,000 ألف سهم) عادي مصرح به، صادر ومدفوع بالكامل بقيمة إسمية بلغت درهم واحد للسهم.

17 احتياطي قانوني

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

18 ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

2019 ألف درهم	2018 ألف درهم	
186,860	104,626	ذمم تجارية دائنة
92,923	93,335	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
575,747	574,727	مستحق الدفع لأطراف ذات علاقة مقابل شراء قطعة أرض (إيضاح 22)
14,734	-	التزامات التحوط *
4,352	3,169	مستحقات
27,241	29,701	محتجزات
27,000	15,501	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة (إيضاح 22)
5,546	106,491	إيرادات مؤجلة
19,459	39,489	تكاليف تمويل دائنة
12,573	12,520	ودائع قابلة للاسترداد
15,197	5,078	أخرى
981,632	984,637	

* التزامات التحوط تمثل الالتزام بمقايضات معدل الربح.

19 قروض بنكية

يمثل التمويل من البنوك التسهيلات التالية:

2019 ألف درهم	2018 ألف درهم	الأرباح المتوقعة	الاستحقاق	
164,113	220,643	معدل متفاوت	2013 إلى 2022	ترتيبات التمويل الإسلامي 1
-	156,500	معدل متفاوت	2017 إلى 2019	ترتيبات التمويل الإسلامي 2
200,000	200,000	معدل متفاوت	دورية	التسهيلات الائتمانية الدوارة 1
447,500	462,500	معدل متفاوت	2016 إلى 2023	ترتيبات التمويل الإسلامي 3
340,750	382,000	معدل متفاوت	2016 إلى 2023	ترتيبات التمويل الإسلامي 4
67,539	73,338	معدل متفاوت	2016 إلى 2027	ترتيبات التمويل الإسلامي 5
178,734	-	معدل متفاوت	2019 إلى 2029	ترتيبات التمويل الإسلامي 6
66,000	-	معدل متفاوت	2019 إلى 2024	ترتيبات التمويل الإسلامي 7
1,464,635	1,494,981			

19 قروض بنكية (تنمة)

فيما يلي الحركة في القروض البنكية خلال السنة:

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
1,499,410	1,494,981	في 1 يناير
73,337	244,734	متحصلات من قروض بنكية
(77,766)	(275,080)	سداد قروض بنكية
1,494,981	1,464,635	الرصيد النهائي

إن القروض البنكية مضمونة بعدد من سندات تأمين بما فيها رهون عقارية مسجلة على عقارات مختلفة في أبوظبي بالإضافة إلى تنازل عن متحصلات التأجير.

هنالك شروط مختلفة أخرى وتعهدات مالية مرفقة مع القروض البنكية ضمن سياق الأعمال الاعتيادية.

20 مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

كانت الحركة على مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين كالاتي:

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
5,112	5,894	في 1 يناير
1,283	1,492	المحمل للسنة
(501)	(180)	المدفوع خلال السنة
5,894	7,206	في 31 ديسمبر

21 ربح السهم الأساسي والمخفض العائد إلى ملاك للشركة الأم

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

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

21 ربح السهم الأساسي والمخفض العائد إلى ملاك للشركة الأم (تتمة)

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

<i>2018</i> ألف درهم	<i>2019</i> ألف درهم	
230,735	240,626	الربح للسنة العائد إلى حاملي الأسهم العادية في الشركة الأم للربح الأساسي والمخفض للسهم (ألف درهم)
2,600,000	2,600,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (ألف)
0,089	0.093	ربح السهم الأساسي والمخفض (درهم)

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

22 المعاملات والأرصدة مع الاطراف ذات العلاقة

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

22 المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
		معاملة مع وموظفي الإدارة الرئيسيين
18,000	18,000	اتعاب تابعة لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة
18,195	19,182	مكافآت الإدارة الرئيسية
772	(656)	مكافآت قصيرة الأجل للموظفين
11	10	عدد موظفي الإدارة الرئيسية
		معاملة مع أطراف أخرى ذات علاقة - كيان مشترك
83,000	20,350	المدرج في بيان الدخل الموحد
3,223	3,223	تصميم المفاهيم ورسوم إدارة التطوير - إيرادات
2,600	-	دخل الايجار
179,120	-	مصاريف الايجار
		المدرج في بيان المركز المالي الموحد
		شراء قطعة أرض
		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
317,650	338,000	شركة ذات موظفي إدارة رئيسيين/أعضاء
95,507	6,965	مجلس إدارة مشتركين
		موظفي الإدارة الرئيسيين
574,727	575,747	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
15,501	27,000	شركات ذات موظفي الإدارة الرئيسيين مشتركين
		أعضاء مجلس الإدارة وآخرين

23 مطلوبات طارئة والتزامات

التزامات

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

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
456,500	21,860	أعمال تطوير قيد التنفيذ، واستثمارات عقارية قيد الإنشاء وأعمال رأسمالية قيد التنفيذ

مطلوبات طارئة

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

24 الأدوات المالية

فئات الأدوات المالية

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
146,430	71,691	الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة
1,849,171	2,401,150	النقد والأرصدة البنكية
1,995,601	2,472,841	القروض والذمم المدينة
		الإجمالي
2,145,328	2,406,438	المطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

25 إدارة المخاطر

25.1 إدارة رأس المال

إن سياسة المجموعة هي الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للتأكد من أن شركات المجموعة قادرة على الاستمرارية بينما تقوم بزيادة المنافع للمساهمين من خلال الاستفادة القصوى من نسبة رأس المال.

إن استراتيجية المجموعة لمراقبة رأس المال مبنية على نسبة المديونية. يتم احتساب هذه النسبة بتقسيم صافي المديونية على إجمالي حقوق الملكية.

25 إدارة المخاطر (تتمة)

25.1 إدارة رأس المال (تتمة)

نسبة المديونية

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
1,494,981 (146,430)	1,464,635 (71,691)	قروض بنكية أرصدة لدى البنوك ونقد
1,348,551	1,392,944	صافي الدين
2,935,761	3,321,441	حقوق المساهمين العائدة لملاك الشركة الأم
%46	%42	نسبة المديونية (%)

إن سياسية المجموعة هي الحفاظ على معدل مديونيتها ضمن نسب مقبولة. لم يتم إجراء أي تغييرات على السياسات والأهداف أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2019 و2018.

25.2 أهداف إدارة المخاطر المالية

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

25.3 مخاطر السوق

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

25.4 مخاطر الربح/الفائدة

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

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

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

لو كانت معدلات الفائدة أعلى/أقل بـ 100 نقطة أساس وكانت كافة المتغيرات ثابتة، لزداد/نقص ربح المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 بمبلغ 847 ألف درهم (2018: زيادة/نقص بمبلغ 767 ألف درهم).

25 إدارة المخاطر (تتمة)

25.5 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في المخاطر الناتجة من فشل الطرف المقابل من الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة خسائر مالية.

يتم مراجعة الذمم التجارية على أساس مستمر ويتم إجراء مخصص للخسائر المتوقعة عند الحاجة. عند تحديد إمكانية استرداد الذمم التجارية، تأخذ المجموعة في عين الاعتبار أي تغيير في جودة الائتمان للذمم التجارية المدينة من تاريخ منح الائتمان حتى تاريخ اعداد التقارير المالية. بشكل جغرافي، إن 100% من الذمم التجارية المدينة للمجموعة موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة (2017: 100%). يتم احتساب أكبر خمس حسابات من الذمم المدينة بنسبة 85% من إجمالي الذمم المدينة كما في 31 ديسمبر 2019 (2017: 70%) منها 16% مستحقة من أطراف ذات علاقة (2017: 12%).

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

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

25.6 مخاطر السيولة

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

إن تواريخ الاستحقاق يتم مراقبتها من قبل الإدارة للتأكد من وجود السيولة المناسبة. إن تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات بنهاية فترة التقارير المالية بناءً على ترتيبات التسديد التعاقدية الغير مضمونة هي كما يلي:

حتى شهر الف درهم	1 إلى 6 أشهر الف درهم	6 إلى 12 شهر الف درهم	أكثر من سنة الف درهم	الإجمالي الف درهم
في 31 ديسمبر 2019				
22,959	47,280	368,056	543,337	981,632
19,459	109,900	101,430	1,541,687	1,772,476
42,418	157,180	469,486	2,085,024	2,754,108
الإجمالي				
في 31 ديسمبر 2018				
3,534	42,159	671,672	144,319	861,684
-	107,122	285,012	1,387,625	1,779,759
3,534	149,281	956,684	1,531,944	2,641,443
الإجمالي				

25 إدارة المخاطر (تتمه)

25.7 قائمة الاستحقاق

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

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

من المتوقع إن تكون قائمة الاستحقاق للموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2018 على النحو التالي:

مبالغ متوقع استردادها أو تسويتها:			
تاريخ المركز المالي ألف درهم	تاريخ المركز المالي ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	
-	146,430	146,430	أرصدة بنكية ونقد
836,949	716,623	1,553,572	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
5,902	-	5,902	عقارات محتفظ بها للبيع
218,008	105,004	323,012	أعمال تطوير قيد التنفيذ
305,820	150,000	455,820	تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد
1,947,186	-	1,947,186	استثمارات عقارية
1,061,007	-	1,061,007	ممتلكات وآلات ومعدات
4,374,872	1,118,057	5,492,929	إجمالي الموجودات
381,538	603,099	984,637	مطلوبات
-	54,378	54,378	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
1,197,938	297,043	1,494,981	مخصصات
-	18,455	18,455	قروض بنكية
5,894	-	5,894	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
1,585,370	972,975	2,558,345	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
			إجمالي المطلوبات

25 إدارة المخاطر (تتمة)

25.8 إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

ليس هنالك تأثير جوهري للدولار الأمريكي بما إن سعر الدرهم الإماراتي ثابت مقابل الدولار الأمريكي. وأيضاً، يعتبر سعر الريال السعودي ثابت مقابل الدولار الأمريكي.

26 قياس القيمة العادلة

قياس القيمة العادلة المدرج في بيان المركز المالي الموحد

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

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

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

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

26 القيمة العادلة (تتمة)

قياس القيمة العادلة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد (تتمة)

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

المستوى 1 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
2019:			
-	-	-	استثمارات عقارية
-	-	-	أراضي
-	14,734	-	مقايضة معدل الربح
-	14,734	-	الإجمالي
2018			
-	-	-	استثمارات عقارية
-	-	-	أراضي
-	-	-	الإجمالي

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

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
1,770,160	1,947,186	الرصيد في 1 يناير
120,000	2,128	إضافات (إيضاح 15.1)
(196,722)	-	تحويلات إلى أعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح 13)
36,351	41,400	تحويلات من أعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح 13)
135,979	-	تحويلات من ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 15.2)
(2,845)	-	استبعادات
84,263	38,247	التغيرات في القيمة العادلة خلال السنة، صافي
(10,412)	-	التغيرات في القيمة العادلة خلال السنة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,947,186	2,028,961	الرصيد في 31 ديسمبر
1,028,423	768,042	القيمة الدفترية كما في 1 يناير
(124,402)	159,788	خسارة إعادة تقييم
-	-	إضافات
(135,979)	-	تحويلات إلى استثمارات عقارية
768,042	927,830	القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر

27 القيمة العادلة (تتمة)

قياس القيمة العادلة المدرج في بيان المركز المالي الموحد (تتمة)

تم تقييم عقارات استثمارية تجارية وتبلغ 1,433 مليون درهم (2018: 1,463 مليون درهم) باستخدام طريقة رسملة الدخل وطريقة التطوير الافتراضي عبر استعمال المدخلات الغير ملحوظة التالية:

2018	2019	
%9.25-%9	%9.25-%9	معدل خصم (%)
2881-500	2881-500	إيجار المتر المربع الواحد (درهم)
%3-%2.5	%3-%2.5	معدل نمو الإيجار (%)
%100-%46	%100-%47	معدل الإشغال (%)

تم تقييم استثمارات عقارية وتبلغ 595 مليون درهم (2018: 483 مليون درهم) باستخدام طريقة التقييم بالمقارنة.

لم يكن هناك خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2019 و2018 أي تحويلات بين قياسات القيمة العادلة في المستوى الأول والثاني ولم يتم إجراء أي تحويلات من وإلى قياسات القيمة العادلة في المستوى الثالث.

27 معلومات القطاع

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

27.1 القطاعات التشغيلية

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

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

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2019

27 معلومات القطاع (تتمة)

27.1 القطاعات التشغيلية (تتمة)

القطاعات التشغيلية السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019						
الإيرادات	تطوير العقارات والمبيعات	إدارة التطوير ألف درهم	محفظة الاستثمارات العقارية	رسوم إدارة العقارات والأنشطة ذات الصلة	خدمات تبريد المناطق	إدارة المرافق وأخرى المجموعة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
702,674	20,350	126,633	12,577	24,935	59,679	946,848
(412,040)	-	(23,979)	(6,314)	(18,229)	(21,301)	(481,863)
-	-	38,247	-	-	-	38,247
290,634	20,350	140,901	6,263	6,706	38,378	503,232
(433)						(433)
(59,047)						(59,047)
(108,713)						(108,713)
-						-
(76,483)						(76,483)
(18,000)						(18,000)
70						70
240,626						240,626

مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة
صافي خسارة صرف عملات أجنبية (أعمال تطوير قيد التنفيذ)
تكاليف التمويل

أتعاب لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة

إيرادات أخرى

الربح للسنة

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2019

27 معلومات القطاع (تتمة)

الإيرادات	552,234	83,000	78,236	12,637	24,306	58,856	809,269
تكلفة الإيرادات	(357,402)	(5,000)	(45,580)	(14,610)	(15,570)	(35,182)	(473,344)
التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	-	-	84,263	-	-	-	84,263
ربح القطاع	194,832	78,000	116,919	(1,973)	8,736	23,674	420,188
مصاريف البيع والتسويق							(2,356)
مصاريف عمومية وإدارية							(54,900)
مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة (المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9)							(39,563)
تكاليف التمويل							(71,659)
صافي خسارة صرف عملات أجنبية							(3,318)
أتعاب لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة							(18,000)
إيرادات أخرى							343
الربح للسنة							230,735

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2019

27 معلومات القطاع (تتمة)

موجدة ألف درهم	غير مخصصة ألف درهم	إجمالي القطاعات ألف درهم	إدارة المرافق وأخرى ألف درهم	خدمات تبريد المناطق ألف درهم	محفظة الاستثمارات العقارية ألف درهم	رسوم إدارة العقارات والأنشطة ذات الصلة ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	تطوير العقارات والمبيعات ألف درهم	
5,869,564	199,857	5,669,707	40,150	259,188	2,045,495	147,344	140,319	3,037,211	الموجودات
(2,549,300)	(540,107)	(2,009,193)	(17,207)	(6,197)	(216,704)	(32,872)	(17,946)	(1,718,267)	المطلوبات
5,492,929	74,889	5,240,709	93,336	258,955	64,958	1,976,141	140,319	2,884,331	الموجودات
(2,558,345)	(290,931)	(2,090,083)	(12,850)	(5,882)	(9,312)	(238,697)	(20,100)	(1,980,573)	المطلوبات

كما في 31 ديسمبر 2019

كما في 31 ديسمبر 2018

28 توزيعات الأرباح

لا توجد توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة خلال السنة.

29 معلومات المقارنة

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