

منازل ش.م.خ
(المعروفة سابقا باسم منازل العقارية ش.م.خ)

البيانات المالية
المرحلية الموحدة الموجزة

30 يونيو 2022 (غير مدققة)

صفحة

1	تقرير مراجعة مدقق الحسابات الخارجي
2	بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد
3	بيان المركز المالي المرحلي الموحد
4	بيان التغيرات في حقوق المساهمين المرحلي الموحد
5	بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد
16-6	توضيحات للبيانات المالية المرحلية الموحدة

تقرير حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

إلى مجلس إدارة منازل ش.م.خ

مقدمة

لقد راجعنا البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة لشركة منازل ش.م.خ ((المشار إليها باسم "الشركة")) والشركات التابعة لها (المشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة") حتى 30 يونيو 2022 والتي تضمنت بيان المركز المالي المرحلي المختصر الموحد حتى 30 يونيو 2022 وبيانات الدخل المرحلية الموحدة ذات الصلة وبيان الدخل الشامل الموجز الموحد والتغيرات في الملكية والتدفقات النقدية لمدة ستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والتوضيحات الخاصة بها. الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بشكل صحيح وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". نتحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد أجرينا مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية لإجراء المراجعة رقم 2410 "مراجعة البيانات المرحلية المرحلة من قبل المدقق الخارجي للشركة". تتكون مراجعة المعلومات المالية المرحلة من تفسيرات بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات المراجعة التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. نطاق المراجعة أقل إلى حد كبير من نطاق التدقيق الذي يجري وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي فإنه لا نستطيع الحصول على التأكيد الذي يمكن من خلاله الحصول على كافة الأمور الجوهرية. وبالتالي فإننا لا نبدى رأياً تدقيقياً.

الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يلفت انتباهنا أي أمر قد يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة تخالف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 34 من حيث الإعداد وجميع الجوانب المادية الأخرى.

التركيز على مسألة

- دون تقييد رأينا، نلفت الانتباه إلى التوضيح رقم 16 للبيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة الذي ينص على أن المجموعة لديها مبلغ 378 مليون درهم إماراتي كذمم مدينة من الجهات ذات الصلة بالحكومة فيما يتعلق بتكاليف البنية التحتية التي تكبدتها المجموعة في عدد من المشروعات التي تصل إلى 378 مليون درهم إماراتي خلال الفترة من 2007 إلى 2021. ووفقاً للإدارة فإن النقاشات لا تزال جارية مع السلطات حيث تم تقديم جميع المستندات ذات الصلة لاثبات مطالبتهم. النتيجة النهائية للمناقشات وتوقيت السداد غير مؤكد حتى الآن. لم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.
- نلفت الانتباه إلى الإيضاح 8 حول البيانات المالية الموحدة. تم تعليق أحد المشاريع التي تبلغ تكلفتها التقديرية 508 مليون درهم إماراتي قيد التطوير على مدار العامين الماضيين. حالياً، تشارك الإدارة في إعادة هيكلة خطة التطوير وتسهيل تعيين مقاول جديد لاستئناف أنشطة البناء وفقاً للإدارة، يمكن إكمال المشروع ضمن الميزانية المتوقعة. لم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.
- الذمم المدينة كما في 30 يونيو 2022، البالغة 920 مليون درهم إماراتي مقابل بيع العقارات، مستحقة القبض من عميل أساسي، وحتى تاريخ التقرير فإن الإدارة في طور المناقشة مع العميل لخطة سداد معدلة لتسوية الرصيد المستحق. على الرغم من إنشاء مخصص خسارة انتمايية محتملة بقيمة 36.06 مليون درهم إماراتي مقابل هذا الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021 وفقاً للسياسة، نتعتقد الإدارة أن المخاطر تجاه عدم القدرة على الاسترداد ضئيلة نظراً لأنه سيتم نقل الملكية القانونية للوحدات إلى العميل فقط عند الاستلام المقابل الكامل وفقاً لاتفاقية البيع والشراء. لم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.
- نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم 11 حول البيانات المالية الموحدة؛ حيث إن الإدارة بصدد إعادة هيكلة قروض بنكية بمبلغ 882 مليون درهم ولم يتم سداد أي مدفوعات أساسية خلال الفترة. كما في تاريخ التقرير، لم يتم الانتهاء من شروط إعادة الهيكلة ولم يتم إجراء أي تعديلات على البيانات المالية.



عن إتش إل بي هامت محاسبون قانونيون

وقعه فيجاي أناند

شريك

[رقم التسجيل: 654.]

دبي
12 أغسطس 2022

Ref: HAMT/SUG/2022/4876

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد
عن مدة ستة أشهر المنتهية بتاريخ 30 يونيو 2022 (غير مدققة)

ستة أشهر منتهية بتاريخ 30 يونيو		إيضاحات	
2021	2022		
درهم إماراتي '000	درهم إماراتي '000		
62,296	45,340	5	إيرادات
(37,956)	(30,434)	5	تكلفة إيرادات
24,340	14,906		ربح إجمالي
(28,236)	-		تغييرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، صافي
(4,500)	-		خسارة من بيع استثمارات عقارية
(36,663)	(42,016)	6	تكاليف التمويل
(42)	(10)		مصروفات بيع وتسويق
(26,965)	(22,903)	7	مصروفات عامة وإدارية
124	7,342		إيرادات أخرى
(71,942)	(42,681)		(خسارة) / ربح الفترة
			بسبب:
(71,942)	(42,681)		حاملي أسهم حقوق الملكية العاديين في الشركة الأم
=	=		الحقوق غير مسيطرة
(71,942)	(42,681)		
			دخل شامل آخر:
			عناصر لن يعاد تصنيفها لاحقاً في الربح أو الخسارة:
-	-		خسارة إعادة تقييم الممتلكات والمنشآت والمعدات
			عناصر سيعاد تصنيفها لاحقاً في الربح أو الخسارة:
6,567	=		ربح / خسارة في معاملات التحوط
6,567	=		(خسارة) / دخل شامل آخر للفترة
(65,375)	(42,681)		إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة
			بسبب:
(65,375)	(42,681)		حاملي الأسهم العادية في الشركة الأم
=	=		الحقوق غير مسيطرة
(65,375)	(42,681)		
			(خسارة) ربحية السهم
(0.03)	(0.02)	4	أساسي ومخفف
تشكل التوضيحات من رقم 1 إلى رقم 16 المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.			

بيان المركز المالي المرحلي الموحد
حتى 30 يونيو 2022

(مدققة) 31 ديسمبر 2021 '000 درهم إماراتي	(غير مدقق) 30 يونيو 2022 '000 درهم إماراتي	إيضاحات	
			الأصول
57,506	40,183	10	أرصدة مصرفية ونقود سائلة
1,785,387	1,808,620		نعم تجارية مدينة وضم مدينة أخرى
1,999	51,449		صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
5,236	13,965		حق استخدام الأصول
181,710	182,412	8	أعمال تطوير قيد التنفيذ
378,350	378,350		تكلفة بنية تحتية قابلة للاسترداد
2,384,271	2,398,021	9	استثمارات عقارية
1,091,080	1,077,987		الممتلكات والآلات المعدات
5,885,539	5,950,987		إجمالي الأصول
			الحقوق والمطلوبات
			حقوق ملكية منسوبة لملاك الشركة
2,600,000	2,600,000	14	رأس المال
324,029	281,348		الأرباح محتجزة
342,334	354,558		احتياطات
3,266,363	3,235,906		إجمالي الحقوق
			المطلوبات
1,070,641	1,122,386		نعم تجارية دائنة وضم دائنة أخرى
7,313	65,521		التزامات إيجار
12,225	-		الأدوات المالية المشتقة
1,507,860	1,505,654	11	قروض مصرفية
14,962	14,958		مبالغ متفوعة مقدما من العملاء
6,175	6,562		مكافآت نهاية الخدمة
2,619,176	2,715,081		إجمالي المطلوبات
5,885,539	5,950,987		إجمالي الحقوق والمطلوبات
			الرئيس التنفيذي
			
			الرئيس

تشكل التوضيحات من رقم 1 إلى رقم 18 المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

منازل ش.م.خ

بيان التغيرات في الملكية المرحلي الموحد
عن مدة سنة أشهر المنتهية بتاريخ 30 يونيو 2022 (غير مدققة)

حقوق المساهمين العائدة لملاك الأسهم

الإجمالي	حقوق غير مسيطرة	الإجمالي	إجمالي الاحتياطات	التغيرات الكمية في القيمة إجمالي احتياطات	أرباح محتجزة	فائض المقابل المالي على صافي الأصول المتعلقة بشراء حصة غير مسيطرة	احتياطات التقييم للمناكبات والمشتريات والمعدات	التغيرات في القيمة العائدة للاستثمار	الاحتياطي النظامي	رأس المال	
000 درهم إماراتي	000 درهم إماراتي	000 درهم إماراتي	000 درهم إماراتي	000 درهم إماراتي	000 درهم إماراتي	000 درهم إماراتي	000 درهم إماراتي	000 درهم إماراتي	000 درهم إماراتي	000 درهم إماراتي	
3,234,781	-	3,234,781	634,781	(23,305)	305,616	(153,343)	293,326	(75,958)	288,445	2,600,000	الرصيد حتى ٣١ ديسمبر 2020 (مدقق)
20,459	-	20,459	20,459	-	20,459	-	-	-	-	-	ربح السنة
43	-	43	43	-	-	-	43	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
11,080	=	11,080	11,080	11,080	-	-	-	-	-	-	حركة في القيمة العائدة لأدوات التحوط
3,266,363	-	3,266,363	666,363	(12,225)	326,075	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
=	=	=	=	=	(2,046)	=	=	=	2,046	=	تحويل إلى احتياطي إداري (توضيح رقم 17)
3,266,363	-	3,266,363	666,363	(12,225)	324,029	(153,343)	293,326	(75,958)	290,491	2,600,000	الرصيد حتى ٣١ ديسمبر 2021 (مدقق)
(42,681)	-	(42,681)	(42,681)	-	(42,681)	-	-	-	-	-	خسارة الفترة
12,225	-	12,225	12,225	12,225	-	-	-	-	-	-	حركة في القيمة العائدة لأدوات التحوط
3,235,906	-	3,235,906	635,906	=	281,348	(153,343)	293,326	(75,958)	290,491	2,600,000	الرصيد حتى 30 يونيو 2022

تشكل التوضيحات من رقم 1 إلى رقم 16 المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد
عن مدة ستة أشهر المنتهية بتاريخ 30 يونيو 2022 (غير مدققة)

توضيحات	ستة أشهر منتهية بتاريخ 30 يونيو 2021	2022	000 درهم إماراتي
أنشطة تشغيلية			
(خسارة) / ربح الفترة	(71,942)	(42,681)	
تعديلات بسبب:			
الاستهلاك	5,062	4,133	
المبلغ المخصص لمكافأة نهاية خدمة الموظفين (صافي)	459	646	
تغييرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	28,236	-	
خسارة من بيع استثمارات عقارية	4,500	(5,661)	
تكلفة تمويل	<u>36,663</u>	<u>42,016</u>	6
	2,978	(1,547)	
تغييرات في رأس المال العامل:			
أعمال تطوير قيد التنفيذ	(230)	(702)	8
ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى	(2,686)	(23,232)	
استرداد تكاليف البنية التحتية	101,250	-	
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى	(114,866)	51,744	
مبالغ مدفوعة مقدمة من العملاء	<u>2,643</u>	<u>(4)</u>	
النقد (المستخدم في) / الناتج من أنشطة تشغيلية	(10,911)	26,259	
مكافأة نهاية خدمة المدفوعة للموظفين	(195)	(259)	
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من أنشطة تشغيلية	<u>(11,106)</u>	<u>26,000</u>	
أنشطة استثمارية			
إضافات للممتلكات والمنشآت والمعدات	(400)	(6,382)	
متحصلات من استبعاد للممتلكات والمنشآت والمعدات	-	21,000	
صافي الاستثمار في التأجير التمويلي	-	(49,450)	
حق استخدام الأصول	-	(8,727)	
إضافات إلى عقارات استثمارية	-	(13,750)	9
بيع عقارات استثمارية	<u>30,000</u>	-	
صافي النقد المستخدم في أنشطة استثمارية	<u>29,600</u>	<u>(57,309)</u>	
أنشطة تمويل			
قروض مصرفية (صافي)	(27,669)	(2,206)	11
التزامات إيجار	-	58,208	
تكلفة تمويل مدفوعة (صافي)	<u>(36,662)</u>	<u>(42,016)</u>	6
صافي النقد المستخدم في أنشطة تمويل	<u>(64,331)</u>	<u>13,986</u>	
صافي النقص في النقد و ما يعادله	(45,837)	(17,323)	
النقد والنقد المعادل في بداية الفترة	<u>54,550</u>	<u>56,481</u>	
النقد والنقد المعادل في 30 يونيو	<u>8,713</u>	<u>39,158</u>	10

تشكل التوضيحات من رقم 1 إلى رقم 16 المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 يونيو 2022 (غير مدققة)

1.

معلومات عن الشركة

تأسست شركة منازل ش.م.خ (المشار إليها فيما يلي باسم "الشركة" أو "الشركة الأم") بتاريخ 12 أبريل 2006 كشركة مساهمة خاصة في أبوظبي بدولة الإمارات العربية المتحدة. وقد أدرجت أسهم الشركة في سوق أبوظبي للأوراق المالية. فيما يلي الشركات التابعة للشركة:

مكان التأسيس والعمليات

الأردن
المملكة العربية السعودية
الإمارات العربية المتحدة
الإمارات العربية المتحدة
الإمارات العربية المتحدة
الإمارات العربية المتحدة
الإمارات العربية المتحدة
الإمارات العربية المتحدة
الإمارات العربية المتحدة
الإمارات العربية المتحدة
الإمارات العربية المتحدة
الإمارات العربية المتحدة
الإمارات العربية المتحدة
الإمارات العربية المتحدة
الإمارات العربية المتحدة

اسم الشركات التابعة

شركة منازل العالمية كابيتال - الأردن ذ.م.
شركة منازل العالمية كابيتال المحدودة - المملكة العربية السعودية
شركة تطوير كابيتال. ذ. م. م.
ديونز فيلج ذ. م. م.
منازل التخصصية لإدارة العقارات ذ.م. م.
سينساس العالمية ذ.م. م.
الريف للتبريد ذ.م.م.
كابيتال للتبريد ذ.م.م.
كابيتال مول ذ. م. م.
الريف كابيتال العقارية ذ.م.م.
ميرزاب كيمونتي للتطوير العقاري ذ.م.م.
جاراد لخدمات الأمن والحراسة العامة ذ.م. م.
ذا بورتال بارسيل سيرفيسز ذ. م. م.
تولز مان للصيانة العامة ذ. م. م.

تعمل الشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة") بشكل رئيسي في الأعمال العقاري المتوافقة مع الشريعة الإسلامية التي تشمل التطوير والمبيعات والاستثمار والإنشاء والإدارة والخدمات المرتبطة بها. الشركة التابعة ليس لديها عمليات خلال عام 2022. اعتمد مجلس الإدارة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة للفترة المنتهية في 30 يونيو 2022 بتاريخ 12 أغسطس 2022.

2.

أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1. أسس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية وبما يتفق مع معيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية" الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) وكذلك التفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية (IFRIC) والمتطلبات المعمول بها لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة. لا تتضمن البيانات المالية المرحلية الموجزة جميع البيانات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية السنوية ويجب قراءتها بالاقتران مع البيانات المالية السنوية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021. لا تحتوي هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على جميع البيانات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية السنوية الكاملة وينبغي عند قرائتها أن ينظر إليها مجتمعة مع البيانات المالية السنوية الموحدة للمجموعة حتى 31 ديسمبر 2021. وبالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022 ليست بالضرورة مؤشرا للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022. تتوافق السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية السنوية الموجزة الموحدة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 باستثناء اعتماد المعايير الجديدة والتعديلات التالية على المعايير سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2021 أو بعد ذلك.

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 يونيو 2022 (غير مدققة)

3. الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لعدم اليقين من التقديرات
عند إعداد هذه القوائم المالية الموجزة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه المقدرة. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر.
عند إعداد هذه البيانات المالية المختصرة ، كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفسها المطبقة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في للسنة المنتهية في ديسمبر 2021 ، باستثناء آثار تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة السارية اعتباراً من 1 يناير 2022

4. الأرباح الأساسية والمخففة لكل سهم مملوك لحاملي الأسهم العاديين في الشركة الأم
يحتسب مبلغ الربح الأساسي لكل سهم من خلال قسمة أرباح الفترة على حاملي الأسهم العاديين في الشركة بالمتوسط الموزون من عدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة.
يحتسب مبلغ الربح المخفف لكل سهم من خلال قسمة ربح المساهمين العاديين في الشركة على المتوسط الموزون من عدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة بعد تعديلها لتأثير الأدوات المخففة.
فيما يلي بيانات الدخل والأسهم المستخدمة في حسابات الأرباح الأساسية والمخففة للسهم الواحد:

	(غير مدقق)	(غير مدقق)
	30 يونيو 2022	3 يونيو 2021
	'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي
ربح/ (خسارة) الفترة العائد لملاك أسهم الشركة	(42,681)	(71,942)
عدد المتوسط الموزون للأسهم العادية حتى 1 يناير المصدرة	2,600,000	2,600,000
عدد المتوسط الموزون للأسهم العادية حتى 30 يونيو المصدرة	<u>2,600,000</u>	<u>2,600,000</u>
الأرباح/ (الخسائر) الأساسية والمخففة للسهم الواحد	<u>(0.02)</u>	<u>(0.03)</u>

ليس لدى المجموعة أي أدوات لها تأثير مخفف على ربحية السهم عند تحويلها أو استخدامها.

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 يونيو 2022 (غير مدققة)

5. الإيراد وتكلفة الإيراد

(غير مدقق)	(غير مدقق)	
30 يونيو 2021	30 يونيو 2022	
'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي	
12,492	-	إيراد
7,216	6,590	مبيعات عقارات
11,324	13,236	رسوم إدارة العقارات
10,719	10,488	إيرادات الإيجار
20,545	15,026	إيرادات من خدمات تبريد المناطق
62,296	45,340	خدمات إدارة المرافق وغيرها
		تكلفة الإيرادات
13,263	-	تكلفة العقارات المباعة
1,322	10,160	التكلفة التشغيلية للعقارات المؤجرة
4,642	4,457	إدارة العقارات
7,456	6,015	تكلفة خدمات تبريد المناطق
11,273	9,802	تكلفة خدمات إدارة المرافق وغيرها
37,956	30,434	

6. تكاليف تمويل

(غير مدقق)	(غير مدقق)	
30 يونيو 2021	30 يونيو 2022	
'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي	
36,663	42,016	تكاليف التمويل المتكبدة خلال الفترة

قدرة الإدارة أن لن يكون أي تغيير في القيمة الحالية للذمم المدينة والدائنة حيث نتوقع إعادة الهيكلة في خطة الدفع والتحصيل في هذا العام.

7. مصروفات عامة وإدارية

(غير مدقق)	(غير مدقق)	
30 يونيو 2021	30 يونيو 2022	
'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي	
13,249	11,029	رواتب ومصروفات خاصة بالموظفين
1,350	1,755	الاستهلاك
724	740	مصروف إيجار
8,478	5,523	رسوم التراخيص القانونية والمهنية*
236	229	مصاريف النقل
2,928	3,627	نفقات أخرى
26,965	22,903	

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 يونيو 2022 (غير مدققة)

8. أعمال تطوير قيد التنفيذ
تمثل أعمال التطوير قيد التنفيذ تكاليف التطوير والتشييد المتكبدة على العقارات قيد الإنشاء والحركة خلال الفترة/ السنة كما يلي:

(غير مدقق)	(مدققة)
30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2021
'000 درهم	'000 درهم إماراتي
إماراتي	
181,710	181,447
702	263
182,412	181,710

الرصيد في 1 يناير
إضافات خلال السنة
الرصيد حتى 30 يونيو/ 31 ديسمبر

أحد المشاريع "ميرزاب كيمونتي" معلق حالياً ، والإدارة بصدد تعيين المقاول لاستئناف أنشطة البناء.

9. استثمارات عقارية
الحركة خلال الفترة/ السنة هي كما يلي:

(غير مدقق)	(مدققة)
30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2021
'000 درهم	'000 درهم إماراتي
إماراتي	
2,398,021	2,384,271

عقارات تجارية

تم إجراء التقييم العادل للعقارات الاستثمارية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ولا يوجد تغيير جوهري في قيمة العقارات كما في 30 يونيو 2022. تقوم الإدارة بإجراء التقييم العادل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

الحركة في العقارات الاستثمارية خلال الفترة/ السنة هي كما يلي:

(غير مدقق)	(مدققة)
30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2021
'000 درهم إماراتي	'000 درهم
إماراتي	
2,384,271	2,066,158
13,750	239,615
-	(34,500)
≡	112,998
2,398,021	2,384,271

الرصيد في 1 يناير
إضافات خلال الفترة
تصرف العقارات
صافي التغيرات في القيمة العادلة خلال العام
الرصيد حتى 30 يونيو/ 31 ديسمبر

10. النقد وما يعادله

(غير مدقق)	(مدققة)	(غير مدقق)
30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2021	30 يونيو 2021
'000 درهم	'000 درهم إماراتي	'000 درهم
إماراتي	إماراتي	إماراتي
39,158	56,481	8,713
1,025	1,025	1,025
40,183	57,506	9,738
(1,025)	(1,025)	(1,025)
39,158	56,481	8,713

النقد والأرصدة المصرفية
ودائع مقيدة

ودائع مقيدة

مضاف أيضاً في للأرصدة المصرفية والنقدية ودائع مصرفية بقيمة 1,025 ألف درهم إماراتي (31 ديسمبر 2021: 1,025 ألف درهم إماراتي) مودعة لدى بنك إسلامي في أبوظبي. لا يمكن استخدام هذه الودائع إلا في أنشطة محددة.

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 يونيو 2022 (غير مدققة)

11. قروض مصرفية

يمثل التمويل من المصارف من خلال التسهيلات التالية:

31 ديسمبر 2021 '000 درهم إماراتي	30 يونيو 2022 '000 درهم إماراتي	الاستحقاق	ريخ متوقع	
115,000	115,000	من 2013 حتى 2025	معدل متفاوت	ترتيب التمويل لأجل 1
200,000	200,000	من 2016 حتى 2027	معدل متفاوت	ترتيب التمويل لأجل 3
440,000	440,000	من 2016 حتى 2023	معدل متفاوت	ترتيب التمويل لأجل 4
327,000	327,000	من 2016 حتى 2023	معدل متفاوت	ترتيب التمويل لأجل 5
55,238	53,032	من 2018 حتى 2028	معدل متفاوت	ترتيب التمويل لأجل 6
177,762	177,762	من 2019 حتى 2029	معدل متفاوت	ترتيب التمويل لأجل 7
42,860	42,860	من 2019 حتى 2025	معدل متفاوت	ترتيب التمويل لأجل 8
150,000	150,000	من 2021 حتى 2031	معدل متفاوت	ترتيب التمويل لأجل 9
<u>1,507,860</u>	<u>1,505,654</u>			

الحركة في القروض المصرفية خلال الفترة هي كما يلي:

(مدقق)	(غير مدقق)	
31 ديسمبر 2021 '000 درهم إماراتي	30 يونيو 2022 '000 درهم إماراتي	
1,404,259	1,507,860	الرصيد في 1 يناير
150,000		متحصلات من قروض بنكية
(46,399)	(2,206)	سداد قروض مصرفية
<u>1,507,860</u>	<u>1,505,654</u>	الرصيد في 31 ديسمبر / 30 يونيو
*بلغ القرض الأصلي 150 مليون درهم ، قام البنك بخصم 43 مليون درهم منها كما في 30 يونيو 2022 ، بناءً على الشروط المنصوص عليها في اتفاقية القرض		
قروض البنك مضمونة بعدد من المستندات الأمنية بما في ذلك الرهون العقارية المسجلة على العديد من العقارات في أبو ظبي والتنازل عن عائدات الإيجار .		

12. معاملات وأرصدة مع أطراف ذات صلة

تمثل المعاملات مع أطراف ذات صلة أي الشركات المرتبطة بها والمساهمين الرئيسيين والمديرين وموظفي الإدارة العليا في المجموعة والكيانات الخاضعة للسيطرة المشتركة أو المتأثرة بشكل كبير بهذه الأطراف. تعتمد الإدارة سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات. الأرصدة لدى أطراف ذات صلة المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المختصر الموحد هي كما يلي:

(مدقق)	(غير مدقق)	
30 يونيو 2021 '000 درهم إماراتي	30 يونيو 2022 '000 درهم إماراتي	
		مستحقات من أطراف ذات صلة:
3,836	3,826	مبالغ مستحقة القبض من المديرين وموظفي الإدارة العليا عند تسليم الوحدات.
338,000	338,000	مبالغ مستحقة نظير أفكار ورسوم تصميم تفصيلية
-	-	مستحقات لأطراف ذات صلة:
		الإدارة
539,246	615,714	الكيانات ذات موظفي الإدارة العليا المشتركين

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 يونيو 2022 (غير مدققة)

12. (تابع) معاملات مع أطراف ذات صلة وأرصدة

المعاملات الهامة في بيان الدخل مع أطراف ذات صلة خلال الفترة هي كما يلي:

(غير مدقق)	(مدقق)	
30 يونيو 2022	30 يونيو 2021	
'000 درهم	'000 درهم إماراتي	
إماراتي		
1,598	1,612	دخل الإيجار
4,937	5,086	رواتب الإدارة العليا
259	279	مزاياء قصيرة الأجل
8	9	عدد موظفي الإدارة العليا

13. الاحتمالات الطارئة والالتزامات

نفقات تطوير الاستثمارات المتعاقد عليها في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير ولكن لم يتم توفيرها هي كما يلي:

(غير مدققة)	(مدققة)	
30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2021	
'000 درهم	'000 درهم إماراتي	
إماراتي		
=	14,966	أعمال التطوير قيد التنفيذ والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والعمل الرأسمالي قيد التنفيذ

التزامات عرضية

هناك بعض المتطلبات بموجب التقاضي ضد المجموعة. على الرغم من أنه لا يمكن في الوقت الحالي التنبؤ بنتائج هذه المطالبات إلا أن الإدارة لا تتوقع أن يكون لهذه المطالبات تأثير سلبي ملموس على المركز المالي للمجموعة.

14. رأس المال

(غير مدققة)	(مدققة)	
30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2021	
'000 درهم	'000 درهم إماراتي	
إماراتي		
2,600,000	2,600,000	رأس المال المصرح به والمدفوع بالكامل 1 درهم إماراتي لكل سهم

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 يونيو 2022 (غير مدققة)

15. (تابع) بيانات القطاع

سنة أشهر المنتهية بتاريخ 30 يونيو 2021 (غير مدققة)

المجموعة	خدمات إدارة المرافق وغيرها	خدمات تبريد المناطق	رسوم إدارة عقارات والنشطة ذات صلة	محفظة الإستثمارات العقارية	إدارة التطوير	تطوير عقارات ومبيعات	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي	
المجموع	62,296	10,719	7,216	11,324	-	12,492	مبيعات
(37,956)	(20,545)	(7,456)	(4,642)	(1,322)	-	(13,263)	تكلفة إيراد
(4,500)	(11,273)	-	-	(4,500)	-	-	خسارة من بيع العقارات الإستثمارية
(28,236)	-	-	-	(28,236)	-	-	تغييرات في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
(8,396)	9,272	3,263	2,574	(22,734)	-	(771)	ربح القطاع
(42)							مصروفات بيع وتسويق
(26,965)							مصروفات عامة وإدارية
(36,663)							تكلفة تمويل
124							إيرادات أخرى
(71,942)							خسارة الفترة

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 يونيو 2022 (غير مدققة)

15. (تابع) بيانات القطاع

يمثل الجدول التالي الأصول والخصوم لقطاعات تشغيل المجموع حتى 30 يونيو 2022 و 30 يونيو 2021.

مؤدة	غير مخصصة	إجمالي القطاعات	خدمات إدارة المرافق وغيرها	خدمات توريد المناطق	رسوم إدارة العقارات والأنشطة ذات الصلة	الإستثمارات العقارية	إدارة التطوير	تطوير العقارات والمبيعات	حتى 30 يونيو 2022 (غير مدققة)
000 درهم إماراتي	000 درهم إماراتي	000 درهم إماراتي	000 درهم إماراتي	000 درهم إماراتي	000 درهم إماراتي	000 درهم إماراتي	000 درهم إماراتي	000 درهم إماراتي	الأصول المطلوبة
5,950,987 (2,715,081)	322,713 (637,615)	5,628,274 (2,077,466)	8,234 (10,730)	249,781 (8,629)	2,484,133 (213,729)	40,641 (9,637)	-	2,845,486 (1,834,741)	حتى 30 يونيو 2021 (مدققة)
5,604,146 (2,434,740)	241,591 (453,450)	5,362,555 (1,981,290)	14,923 (12,513)	255,807 (6,991)	41,130 (24,374)	2,199,328 (172,651)	239,200	2,612,167 (1,764,761)	الأصول المطلوبة

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة 30 يونيو 2022 (غير مدققة)

16.

تكلفة البنية التحتية المستردة

للوصول إلى تكلفة العقارات المباعة ، اعتبرت المجموعة أن الجهات الحكومية سوف تسدد تكاليف البنية التحتية التي تكبدتها المجموعة على مشاريع تطوير مختلفة بقيمة 585 مليون درهم إماراتي. تجري الإدارة المدعومة من مجلس الإدارة مناقشات مع هيئة مياه وكهرباء أبوظبي وغيرها من الهيئات الحكومية ذات الصلة فيما يتعلق باسترداد تكاليف البنية التحتية. استلمت المجموعة مبلغ 171 مليون درهم إماراتي حتى نهاية السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. وتمت المطالبة بالمبلغ المتبقي والبالغ 414 مليون درهم إماراتي (مخصوماً إلى 378 مليون درهم إماراتي) وهو قيد التنفيذ.

17.

تأثير كوفيد 19

تواصلت المجموعة بانتظام بتقييم تأثير كوفيد 19 على عملياتها على الرغم من سرعة تفشي المرض يومياً، مما يسبب حالة من عدم اليقين بشأن المدة المتوقعة لاستمراره وتأثيره المحتمل على الاقتصاد الكلي وعلى عمليات المجموعة. وفي هذه المرحلة، من الصعب تقييم آثار هذا الوباء بشكل يقيني مع الأخذ في الاعتبار المعلومات الاقتصادية المحدودة المتاحة لتحديد تأثير تفشي المرض على الاقتصاد والقطاع العقاري. ترى المجموعة أن الوضع الحالي سيؤثر على التقديرات الهامة المستخدمة في تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لتطوير العقارات وأصول العقود والذمم المدينة من العملاء والتقييم العادل للاستثمار المالي. يرجع السبب الغالب في ذلك إلى انخفاض الطلب وأسعار بيع العقارات. طبقت المجموعة أحكاماً هامة في تقييم أثر تفشي المرض وينبغي عليها التفكير في إعادة تقييم هذه الأحكام والتقديرات خلال الفترات التالية من انتشار المرض. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة أصولها المالية والذمم المدينة (بما في ذلك الإيجارات والعقارات) المدرجة بالتكلفة المطفأة على أساس نموذج خسارة الائتمان المتوقعة. أعيد تقييم نموذج خسارة الائتمان المتوقعة بسبب تأثير كوفيد 19 بشكل أساسي نظراً للاضطراب التشغيلي الذي يواجه المستأجرون وتقلبات الظروف الاقتصادية المحتملة وحوادث حالات التخلف عن السداد وما إلى ذلك التي قد تؤدي إلى الأرباح إلى زيادة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية بما يتماشى مع متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية. ويرجع ذلك أساساً إلى زيادة مخاطر الطرف المقابل (مخاطر التخلف عن السداد) للمستأجرين والعملاء.

كما تمت إعادة تقييم جميع مستحقات المشروعات القائمة في ضوء كوفيد 19 من حيث إمكانية التحصيل وإعادة التشكيل وإعادة التصميم والتخطيط والتطوير. ستواصل المجموعة مراقبة الوضع وتأثيره على خسائر الائتمان المتوقعة وإجراء التعديلات اللازمة عند الضرورة. كما تعيد المجموعة تقييم المشروعات الجارية في ظل وضع كوفيد 19 وتجري المجموعة مناقشات مع الأطراف المقابلة لإعادة تحديد ملامح الاتفاقيات من حيث التوقيت والتنفيذ وخطط الدفع.

بسبب تأثير كوفيد 19 أعادت الإدارة تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الرئيسية. شملت المجالات الرئيسية التي تمت تغطيتها إعادة تقييم الأداء المالي بما في ذلك تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية والأرباح بما في ذلك تأثير إعلان الإدارة عن التعليق المؤقت لرسم الإيجار والخصومات المقدمة للمستأجرين الأفراد المتأثرين بسبب الإغلاق.

يتم تقييم الممتلكات المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن تلك الأصول قد تعرضت لخسارة انخفاض في القيمة. يتم إجراء مراجعة انخفاض القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد ، والذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد الدراسة..

يُثبت المخزون والأراضي المحتفظ بها بغرض البيع والأعمال قيد التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تقيم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى أسعار المبيعات وتكاليف الإكمال والسلف المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق الموجودة في نهاية فترة التقرير .

باستثناء ما تم الإفصاح عنه أعلاه، واستناداً إلى التقييم الذي تم إجراؤه، خلصت المجموعة إلى أنه لا توجد تغييرات جوهرية في أحكامها المحاسبية الرئيسية وتقديراتها المطبقة في آخر بيانات مالية سنوية موحدة منذ نهاية السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. يستمر تأثير كوفيد 19 في الزيادة وبالتالي توجد شكوك ومخاطر كبيرة محتملة قد تؤثر على الأعمال في المستقبل. قد لا تنعكس تأثيرات كوفيد 19 بشكل كامل في النتائج المالية للمجموعة حتى يتضح التأثير الاقتصادي للوباء. تتخذ المجموعة تدابير استباقية لمراقبة الوضع وإدارته بأفضل ما لديها من قدرات لدعم استمرارية أعمالها على المدى الطويل واتخاذ الأحكام والتقديرات اللازمة حسب الاقتضاء.

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 يونيو 2022 (غير مدققة)

17. (تابع) تأثير كوفيد 19

ووفقاً لحزمة التحفيز التي أعلن عنها مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي قامت المجموعة بتأجيل سداد بعض القروض وتم سداد الأقساط المستحقة للمقرضين المتبقين حتى 30 يونيو 2022. في استجابة منها لهذه الأزمة، تواصل المجموعة مراقبة جميع متطلبات السيولة والتمويل والاستجابة لها من خلال خططها التي تعكس السيناريوهات الاقتصادية الحالية. ترى المجموعة أنه حتى 30 يونيو 2022 أن مركز السيولة للمجموعة مستقراً وأن أرصدها الحالية من النقد والنقد المعادل بجانب القروض غير المسحوبة والتسهيلات الائتمانية المتجددة ستكون كافية لتلبية احتياجات رأس المال العامل ومتطلبات السيولة العاجلة الأخرى المرتبطة بعملياتها الحالية.

تم تطوير خطة استثمارية الأعمال للمجموعة لضمان استمرار أمن وثابت لعملياتها التجارية وكذلك سلامة موظفيها وعمالها ، إلى جانب التطورات الناشئة ذات الصلة بكوفيد 19. كما قامت المجموعة بإدخال تدابير شاملة استباقية لمعالجة وتخفيف المشكلات التشغيلية والمالية الرئيسية الناشئة عن الوضع الحالي ، وقد أدارت بشكل معقول العديد من مجالات المخاطر التشغيلية التي تم تحديدها وتنفيذ العديد من الإجراءات التي تضمن استمرارية العمليات. أعلنت المجموعة أيضاً عن برامج دعم معينة لشرائها من التجزئة والعملاء المقيمين للتخفيف من تأثير كوفيد 19 كما يواجهه المجتمع الأوسع في أبو ظبي ، الإمارات العربية المتحدة. تراقب المجموعة باستمرار تأثير كوفيد 19 على عملياتها بما في ذلك التأثير على المشاريع الجارية والمستقبلية وقطاع التجزئة

18. توزيعات الأرباح

لم يتم الاعلان عن توزيعات أرباح الأسهم أو دفعها خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022.