

منازل ش.م.خ
(المعروفة سابقا باسم منازل العقارية ش.م.خ)
تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة
31 ديسمبر 2021

جدول المحتويات

الصفحة	
1	تقرير مجلس الإدارة
2-6	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 57	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مجلس الإدارة
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

بالنيابة عن مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم البيانات المالية الموحدة والمحققة لشركة منازل ش.م.خ. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة بشكل أساسي في المجالات العقارية المختلفة وفقاً للشرعة الإسلامية، بما في ذلك التطوير والمبيعات والاستثمار والبناء والإدارة والخدمات المرتبطة بالأصول العقارية والمتعلقة بها.

النتائج والتخصيص

حققت المجموعة إيرادات بمبلغ 109 مليون درهم (2020: 787 مليون درهم) وسجلت أرباحاً قدرها 20.5 مليون درهم (2020: 23 مليون درهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. بلغت العوائد للمساهمين الواحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ما قيمته 0.008 درهم مقارنة مع عوائد للمساهمين الواحد بقيمة 0.009 درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. وارتفع إجمالي أصول المجموعة من 5.817 مليار درهم كما في 31 ديسمبر 2020 إلى 5.885 مليار درهم كما في 31 ديسمبر 2021.

أعضاء مجلس الإدارة

كما في تاريخ التقارير المالية، يتكون مجلس الإدارة من:

المسيد/ محمد م. القيسي	رئيس مجلس الإدارة
المسيد/ ناصر المر الزعابي	نائب رئيس مجلس الإدارة
المسيد/ محمد ثعلوب الدرعي	عضو مجلس الإدارة
المسيد/ خالد ديماس السويدي	عضو مجلس الإدارة
المسيد/ خالد عبد الله المزروعى	عضو مجلس الإدارة

مدققي الحسابات

قرار تعيين مدققي الحسابات الخارجيين للسنة التي تلي التقرير سيتم طرحه للأعضاء في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية.

نيابة عن أعضاء مجلس الإدارة



المسيد/ محمد م. القيسي
رئيس مجلس الإدارة

مارس 14 , 2022

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 2021 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 2021، وعن أدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد أجرينا تدقيقاً وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها بمزيد من التفصيل في فقرة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة في تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لمدونة قواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين، وقد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمدونة المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وباعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

التأكيد على مسائل

- نلفت الانتباه إلى الإيضاح 11 حول البيانات المالية الموحدة. تم تعليق أحد المشاريع التي تبلغ تكلفتها التقديرية 508 مليون درهم إماراتي قيد التطوير خلال العامين الماضيين. حالياً، تشارك الإدارة في إعادة هيكلة خطة التطوير وتسهيل تعيين مقاول جديد لاستئناف أنشطة البناء. وفقاً للإدارة، لا يوجد انخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2021 وجميع التكاليف المتكبدة قابلة للاسترداد. لم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.
- نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم 12 الخاص بالبيانات المالية الموحدة، والذي ينص على أن المجموعة لديها مبلغ 378 مليون درهم إماراتي كمدينين من كيانات حكومية فيما يتعلق بتكاليف البنية التحتية التي تكبدها المجموعة من أعمال تطوير مختلفة بمبلغ 585 مليون درهم إماراتي خلال الفترة من 2007 إلى 2021. وفقاً للإدارة، فإنهم في نقاش مع الهيئات المختصة وقد قدموا جميع المستندات ذات الصلة لإثبات مطالبهم. لكن نتيجة المناقشات وتوقيت السداد غير مؤكد حالياً. لم يتم تعديل رأينا في هذا الصدد.
- نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم 9 حول البيانات المالية الموحدة. إن الذمم المدينة كما في 31 ديسمبر 2021، البالغة 931 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 ائتمانية محتملة بقيمة 36.06 مليون درهم إماراتي مقابل هذا الرصيد وفقاً للسياسة، تعتقد 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.

تقرير حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ووفقاً للأحكام المعمول بها في 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 لاحتيايل أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، حسب الاقتضاء، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف العمليات أو ليس لديها بديل واقعي سوى 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 تأكيدات معقولة حول البيانات المالية الموحدة، ككل، خالية من الأخطاء المادية، سواء كان ذلك نتيجة لاحتيايل 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 يكتشف دائماً الأخطاء المادية عند وجودها. قد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتيايل 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 نتيجة لاحتيايل أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملزمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ المادي الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال 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، ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظم الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة والمعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك حالة جوهرية من عدم التأكيد تتعلق بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك جوهرية حول قدرة الشركة على الاستمرار. إذا توصلنا إلى استنتاج أن هناك حالة جوهرية من عدم التأكيد، 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. ومع ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكلٍ يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملزمة بخصوص المعلومات المالية للكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة بغرض إبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة.
- إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف على وإنجاز عملية التدقيق للمجموعة. نبقى مسؤولين وحننا عن رأينا في التدقيق.

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 بالحوكمة بما يفيد امتثالنا لمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، و التواصل معهم بشأن جميع العلاقات والمسائل الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلاليتنا، وحيثما أمكن، والضوابط التي من شأنها أن تحافظ على الاستقلالية إن وجدت.

أمر التدقيق الرئيسية

إن أمر التدقيق الرئيسية ، في تقديرنا المهني ، هي تلك الأمور الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل ، وفي تكوين رأينا حولها ، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. لكل أمر أدناه ، يتم تقديم وصفنا لكيفية معالجة تدقيقنا للأمر في هذا السياق.

لقد قمنا بتنفيذ مسؤولياتنا الموضحة في فقرة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبناءً عليه، فقد تضمن تدقيقنا أداء الإجراءات المصممة للرد على تقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها ، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه ، توفر أساساً لرأينا حول التدقيق على البيانات المالية الموحدة المرفقة.

ويتلخص أمر التدقيق الهامة والتي تم تحديدها في التدقيق على النحو التالي

أمر التدقيق الرئيسية

تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمنشآت والمعدات

بلغت القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2021 بالتوالي للاستثمارات العقارية والأراضي المدرجة في الممتلكات والمنشآت والمعدات ، 2.384 مليار درهم و 829.21 مليون درهم. خلال العام بلغت مكاسب و (خسائر) القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية والأراضي المدرجة في الممتلكات والمنشآت والمعدات المسجلة على التوالي 112.183 مليون درهم و (0.042 مليون درهم) . تحتاج الإدارة حكماً هاماً لتحديد القيمة العادلة للاستثمار العقاري. كان هناك تغيير جوهري في الأحكام المتعلقة بتقييم بعض العقارات، والتي يتم تقييمها الآن على أساس طريقة مقارنة السوق مقابل نهج الدخل المستخدم في السنة السابقة.

من أجل تدقيقنا، حددنا تقييم العقارات الاستثمارية كأمر تدقيق رئيسي نظراً لأهمية الرصيد في البيانات المالية الموحدة ككل، جنباً إلى جنب مع الحكم المرتبط بتحديد القيمة العادلة. تشمل العقارات الاستثمارية للمجموعة على فئات مختلفة من العقارات. تستخدم المجموعة مئتين مستقلين (باستثناء كابيتال مول) لتحديد القيم العادلة لجميع العقارات المحتفظ بها في هذه الفئات سنوياً.

كيف عالج تدقيقنا مسائل التدقيق الرئيسية

- قمنا بتقييم مؤهلات وكفاءات المئتين الخارجيين وقراءة شروط مشاركة المئتين مع المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو تحد من نطاق عملهم.
- قمنا بتقييم منهجية التقييم المستخدمة من قبل مئتين العقارات الخارجي بناءً على معرفتنا بتقييم العقارات الأخرى لأنواع من العقارات المماثلة و المدرجة. لقد تحققنا من صحة الأساس لتغيير الأحكام المتعلقة بنهج الدخل من خلال إجراء اختبار العينة على اتفاقيات عقود الإيجار المبرمة لهذه العقارات.
- لقد ناقشنا التقييمات مع مئتين عقارات خارجي من خلال جلسة خاصة و منفصلة و كذلك معرفة التحديات الرئيسية المعتمدة في التقييمات، بما في ذلك تلك المتعلقة بأسعار البيع والإيجارات السوقية ومعدلات الرسطة، وذلك بمقارنتها بالمعدلات التاريخية وبيانات السوق المتاحة، مع الأخذ بعين الاعتبار طريقة المقارنة.
- لاختبار نموذج تقييم كابيتال مول، قمنا بتقييم التدفقات النقدية المتوقعة من خلال الحصول على الاتفاقيات الرئيسية وعينات تأكيدات الحجز الواردة من المستأجرين المحتملين. كما قمنا بتقييم التقديرات التي أجرتها الإدارة لمعدلات الإشغال المتوقعة للسنوات المقبلة.

مبدأ الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية. كان تقييم الإدارة لما إذا كانت المجموعة ستستمر في تلبية متطلبات رأس المال العامل والتزامات المشروع ضرورياً لافتراض الاستمرارية. استند هذا التقييم بشكل أساسي إلى توافر التمويل الكافي من خلال ترتيبات التمويل واسترداد المستحقات في الوقت المناسب.

لقد قمنا بتقييم قدرة المجموعة على استرداد الذمم المدينة واستخدام التسهيلات الائتمانية للوفاء برأس المال العامل والتزامات المشروع التي تقل عن عام واحد. تعتمد صحة افتراض الاستمرارية أيضاً على تحقيق المجموعة لأرباح كافية لجعل عملياتها المستقبلية مجدية تجارياً.

خسارة الائتمان المتوقعة

طبقت الإدارة أيضاً مستوى عالياً من الأحكام في المجالات المذكورة أعلاه في تحديد تأثير COVID-19 على مخصصات خسائر الائتمان من خلال النظر في تحليل المعلومات، بما في ذلك المتغيرات المستخدمة في سيناريوهات الاقتصاد الكلي والأعباء المرتبطة بها وتأثير الدعم الحكومي. نظراً للذاتية النسبية التي تتطوي عليها عملية التقدير لتحديد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ووباء COVID-19 المستمر الذي يضيف مزيداً من عدم اليقين في التقدير والأهمية النسبية الكمية لأرصدة العملاء واستخدام المعرفة المتخصصة والمدى العام لـ الجهد المبذول في التدقيق، تم تحديد ذلك على أنه أمر تدقيق رئيسي (إيضاح 30)

المعلومات الأخرى

الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى و التي تتضمن المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة، بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات لدينا، ونتوقع الحصول على الأقسام المتيقنة من التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مدققي الحسابات لدينا.

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 الأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها خلال التدقيق أو فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء جوهرية. وفي حال أنه توصلنا إلى استنتاج بوجود أخطاء جوهرية 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 أيضاً أنه وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم 2 لعام 2015 (بصيغته المعدلة)، فإننا نفي بما يلي:

- (1) لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (2) تم إعداد البيانات المالية الموحدة وتوافقها، من جميع النواحي الجوهرية، مع الأحكام المعمول بها في القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم 2 لعام 2015 و النظام الأساسي للمجموعة؛
- (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 نتم المجموعة بالشراء أو الاستثمار في أي أسهم أو أوراق مالية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021؛

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى . (تتمة)

كما نشير أيضا أنه وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم 2 لعام 2015 (بصيغته المعدلة) ، فإننا نفيد بما يلي:

- (6) يعكس الإيضاح 21 الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي أجريت بموجبها ؛ 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 2021، أي من الأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 في دولة الإمارات العربية المتحدة أو النظام الأساسي للشركة من شأنهما التأثير بشكل جوهري على أنشطتها أو على مركزها المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2021.



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

دبي
مارس 14, 2022

سجل رقم 654

Ref: HAMT/SUG/2022/003597

شركة منازل ش.م.خ.

بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

<u>2020</u>	<u>2021</u>	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
787,299	109,293	5.1	إيرادات
(627,692)	(70,375)	5.2	تكلفة الإيرادات
159,607	38,918		إجمالي الربح
36,148	112,998	13	التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية،
52,311	-	11	عكس انخفاض قيمة في أعمال التطوير قيد التنفيذ
-	(4,500)	13	خسارة من بيع العقارات الاستثمارية
(118,474)	(46,809)		مخصصات الخسارة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9
(64,275)	(53,005)	6	تكاليف التمويل
(45,816)	(50,787)	7.1	مصرفات عمومية وإدارية
(174)	(174)	7.2	مصرفات بيع وتسويق
3,180	23,818	7.3	إيرادات أخرى
22,507	20,459		ربح السنة
			العائد إلى:
22,507	20,459		ملاك الشركة الأم
-	-		الحقوق الغير مسيطرة
22,507	20,459		
			عائد المسهم الواحد
0.009	0.008	20	العائد الأساسي والمخفض على السهم (بالدرهم للسهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل ش.م.خ.

بيان الدخل الشامل الموحد

للمسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

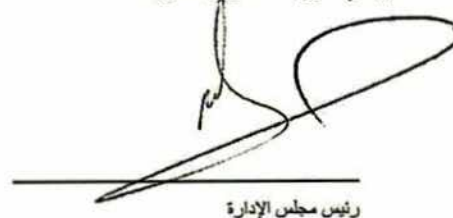
<u>2020</u>	<u>2021</u>	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
22,507	20,459		الربح للمسنة
			الدخل الشامل الآخر:
-	-		العناصر التي لا يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً للربح أو الخسارة
(99,419)	43	14	الربح (الخسارة) من إعادة تقييم ممتلكات وألات ومعدات
			العناصر المراد إعادة تصنيفها لاحقاً للربح أو الخسارة :
(8,571)	11,080	23	ربح / (خسارة) تحوطات التدفقات النقدية - التزام التحوط
(107,990)	11,123		الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للمسنة
(85,483)	31,582		إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للمسنة
			العائد إلى:
(85,483)	31,582		ملاك الشركة الأم
-	-		الحقوق غير المسيطرة
(85,483)	31,582		

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل ش.م.خ.
بيان المركز المالي الموحد
في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	إيضاحات	الموجودات
الف درهم	الف درهم		
55,575	57,506	8	أرصدة لدى البنوك ونقد
1,938,721	1,785,387	9	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
-	-	10	الاستثمارات المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
18,421	1,999	26.7	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
-	5,236		حق استخدام الأصول
181,447	181,710	11	أعمال التطوير قيد التنفيذ
455,820	378,350	12	تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد، صافي
2,066,158	2,384,271	13	استثمارات عقارية
1,101,063	1,091,080	14	ممتلكات وألات ومعدات
<u>5,817,205</u>	<u>5,885,539</u>		إجمالي الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين العائدة لملاك الشركة الأم
2,600,000	2,600,000	15	رأس المال
305,616	324,029		الأرباح المستتقة
<u>329,165</u>	<u>342,334</u>	16	احتياطات
<u>3,234,781</u>	<u>3,266,363</u>		الحقوق غير المسيطرة
-	-		إجمالي حقوق المساهمين
<u>3,234,781</u>	<u>3,266,363</u>		المطلوبات
1,116,197	1,070,641	17	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
23,305	12,225	23	الأدوات المالية المشتقة
18,421	7,313	26.7	التزامات الإيجار التمويلي
1,404,259	1,507,860	18	قروض بنكية
14,248	14,962		مبالغ مدفوعة مقدما من العملاء
<u>5,994</u>	<u>6,175</u>	19	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
<u>2,582,424</u>	<u>2,619,176</u>		إجمالي المطلوبات
<u>5,817,205</u>	<u>5,885,539</u>		إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات


الرئيس التنفيذي


رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل ش.م.خ.

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

إجمالي حقوق المساهمين ألف درهم	الحقوق غير المسيطرة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	إجمالي الاحتياطات ألف درهم	احتياطي التحوط ألف درهم	الفائض من الاعتبار النقدي على صافي الموجودات المتعلقة بالاستحواذ على حقوق غير المسيطرة ألف درهم	احتياطي القيمة العادلة للممتلكات والألات والمعدات ألف درهم	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات ألف درهم	احتياطي نظامي ألف درهم	أرباح محتجزة/ (خسائر متراكمة) ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
3,320,264	(1,177)	3,321,441	721,441	(14,734)	(153,343)	392,745	(75,958)	286,194	286,537	2,600,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2019
22,507	-	22,507	22,507	-	-	-	-	-	22,507	-	الربح للسنة
(99,419)	-	(99,419)	(99,419)	-	-	(99,419)	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(8,571)	-	(8,571)	(8,571)	(8,571)	-	-	-	-	-	-	حركة القيمة العادلة لأدوات التحوط
(85,483)	-	(85,483)	(85,483)	(8,571)	-	(99,419)	-	-	22,507	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	-	-	-	-	-	2,251	(2,251)	-	تحويلات إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح 16)
-	1,177	(1,177)	(1,177)	-	-	-	-	-	(1,177)	-	تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة
3,234,781	-	3,234,781	634,781	(23,305)	(153,343)	293,326	(75,958)	288,445	305,616	2,600,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2020
20,459	-	20,459	20,459	-	-	-	-	-	20,459	-	الربح للسنة
43	-	43	43	-	-	43	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
11,080	-	11,080	11,080	11,080	-	-	-	-	-	-	حركة القيمة العادلة لأدوات التحوط
-	-	-	-	-	-	-	-	2,046	(2,046)	-	تحويلات إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح 16)
3,266,363	-	3,266,363	666,363	(12,225)	(153,343)	293,369	(75,958)	290,491	324,029	2,600,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2021

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	إيضاحات	الأنشطة التشغيلية
ألف درهم	ألف درهم		
22,507	20,459		الربح للسنة
			تعديلات لـ:
11,262	9,196	14	استهلاك وانخفاض في قيمة ممتلكات، آلات ومعدات
(36,148)	(112,998)	13	التغيرات في القيم العادلة لاستثمارات عقارية، صافي
(52,311)	-	11	عكس الانخفاض في القيمة
118,474	46,809	9	مخصصات خسائر
64,275	53,005	6	تكاليف تمويل
1,111	998	19	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
129,170	17,469		صافي التدفقات النقدية من العمليات
			التغيرات في رأس المال العامل:
59,525	(263)	11	أعمال تطوير قيد التنفيذ
(174,843)	183,987	9	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
(48,139)	-		احتياطات
149,300	(45,477)	17	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
(2,327)	714		مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
112,686	156,430		النقد المتولد من الأنشطة التشغيلية
(2,323)	(817)	19	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
110,363	155,613		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(779)	838	14	إضافات في ممتلكات والآلات والمعدات
(1,049)	(205,115)	13	إضافات (استبعادات) من الاستثمارات العقارية
(1,828)	(204,277)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(64,275)	(53,005)	6	تكاليف تمويل مدفوعة، صافي
(60,376)	103,600	18	تسديد قروض بنكية
(124,651)	50,595		صافي النقد المستخدم في من الأنشطة التمويلية
(16,116)	1,931		صافي النقص في النقد وما يعادله
70,666	54,550		النقد وما يعادله النقد في بداية السنة
54,550	56,481	8	النقد وما يعادله النقد في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2021

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 2021 بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ 14 مارس 2022.

تتضمن هذه البيانات المالية الموحدة البيانات ما يلي

- البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر من 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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
	2021	2020	2021	2020		
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
ديونز 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
تولز مان للصيانة العامة ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	صيانة المباني

1. معلومات عن الشركة (تتمة)

1.1 تفاصيل الشركات التابعة للشركة (تتمة)

* نتيج حصص الـ 1% من حقوق الأقلية في ديونز فيليب ذ.م.م. الحصول على 40% من أرباح ديونز فيليب ذ.م.م. في حالة الخسارة تتحمل الشركة 99% من الخسائر.

أسهم شركة تطوير كابييتال ذ.م.م. مسجلة باسم اثنين من أعضاء مجلس إدارة الشركة، حيث قاموا برهن كافة حقوقهم في هذه الأسهم لصالح الشركة وقاموا بتقويض الشركة بكافة الحقوق والالتزامات المتعلقة بهذه الحقوق. يعتبر التوكيل غير قابل للنقض ما لم يتفق على خلاف ذلك كتابةً من قبل مجلس إدارة الشركة. لم تقم الإدارة بتوحيد بعض الشركات التابعة وهي منازل للرعاية الصحية ذ.م.م. ، ومنازل الدولية للمقاولات العامة ، ومنازل مولز ذ.م.م. ، وذي أولت كابييتال مول ذ.م.م. ، زمنازل كابييتال العقارية، المملوكة جميعها من قبل منازل ش.م.خ كونها مؤسسات غير عاملة وغير مهمة.

2. تبني المعايير الدولية الجديدة والمنقحة والتفسيرات ذات الصلة

2.1 المعايير والتفسيرات المسارية في السنة الحالية والتي تم تبنيها مبكراً

طبقت المجموعة المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تسري على السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021:

تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 ، " عقود الإيجار " - امتيازات الإيجار ذات الصلة بـ Covid-19 :

في 28 مايو 2020 ، نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) تعديلاً على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 يوفر وسيلة اختيارية للمستأجرين من تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المتعلق بـ COVID-19 يعد تعديلاً لعقد الإيجار. يمكن للمستأجرين اختيار حساب امتيازات الإيجار هذه بنفس الطريقة التي كانوا سيفعلون بها إذا لم تكن تعديلات الإيجار. في كثير من الحالات ، سينتج عن ذلك محاسبة الامتياز كمدفوعات إيجار متغيرة في الفترة (الفترات) التي يحدث فيها الحدث أو الحالة التي أدت إلى الدفع المخفض.

لا تنطبق الوسيلة العملية إلا على امتيازات الإيجار المقدمة كنتيجة مباشرة لوباء COVID-19. الإعفاء هو فقط للمستأجرين الذين تم منحهم امتيازات الإيجار هذه. لا توجد تغييرات بالنسبة للمؤجرين. يجب استيفاء جميع الشروط التالية فيما يتعلق بلاءة المستأجر:

- يوفر امتياز الإيجار إعفاءً من المدفوعات التي ينتج عنها إجمالاً أن يكون مقابل عقد الإيجار إلى حد كبير نفس أو أقل من المقابل الأصلي لعقد الإيجار قبل تقديم الامتياز مباشرة
- امتياز الإيجار مخصص للإعفاء من المدفوعات التي كانت مستحقة في الأصل في أو قبل 30 يونيو 2021. لذلك ، فإن الدفعات المدرجة هي تلك التي يجب تخفيضها في 30 يونيو 2021 أو قبله ، ولكن الزيادات اللاحقة في الإيجارات للمبالغ المؤجلة يمكن أن تتجاوز 30 يونيو 2021
- لا توجد تغييرات جوهرية أخرى على الشروط والأحكام الأخرى لعقد الإيجار.

الوسيلة العملية اختيارية ويجب تطبيقها بشكل ثابت على جميع عقود الإيجار ذات الخصائص المماثلة وفي الظروف المماثلة.

يجب على المستأجر الذي اختار تطبيق الوسيلة العملية الأصلية أن يطبق التمديد باستمرار على العقود المؤهلة ذات الخصائص المماثلة وفي ظروف مماثلة. لا توجد وسيلة عملية للمؤجر.

التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020 ، مع السماح بالتطبيق المبكر. على عكس معظم التعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، يُسمح أيضاً بالتطبيق في البيانات المالية للفترات السابقة غير المصرح بإصدارها في 28 مايو 2020.

ليس للتعديل أي تأثير على هذه البيانات المالية الموحدة.

(أ) المرحلة الثانية لإصلاح معيار سعر الفائدة (تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 9 ، ومعايير المحاسبة الدولية 39 ، والمعايير الدولية للتقارير المالية 7 ، والمعايير الدولية للتقارير المالية 4 ، والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 16): (يسري اعتباراً من 1 يناير 2021).

إصلاح معيار سعر الفائدة - المرحلة 2 (التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 ، الأدوات المالية ، معيار المحاسبة الدولي 39 ، الأدوات المالية: الاعتراف والقياس ، المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7 ، الأدوات المالية: الإفصاحات ، المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 4 ، عقود التأمين ، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 ، الإيجارات) ، يوفر طريقة عملية ملائم لتعديل عقد مالي أو عقد إيجار للمستأجرين بسبب إصلاح IBOR (إصلاح IBOR - المرحلة 2). تسمح التعديلات أيضاً بسلسلة من الاستثناءات من قواعد معينة حول محاسبة التحوط ، بما في ذلك الحاجة إلى وقف علاقات التحوط الحالية بسبب التغييرات في وثائق التحوط التي يتطلبها إصلاح IBOR.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنوات الحالية والسابقة ، ولكنها قد تؤثر على المحاسبة عن المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

2.2. المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة سارية ولكنها غير فعالة ولم يتم تبنيها ميكزاً
تم إصدار المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية قبل 31 ديسمبر 2021 ، ولكن تواريخ نفاذها هي لفترات مستقبلية:

سارية المفعول للفترات

السنوات التي تبدأ

1 أبريل 2021	امتيازات الإيجار المتعلقة بـ COVID-19 بعد 30 يونيو 2021 (تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16)
1 يناير 2022	تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 3 - الإشارة إلى الإطار المفاهيمي
1 يناير 2022	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16 - الممتلكات والألات والمعدات: العائدات قبل الاستخدام المقصود
1 يناير 2022	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - العقود المرحقة - تكاليف تنفيذ العقد
1 يناير 2022	تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 1: اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة - شركة تابعة بصفتها متبنياً لأول مرة
1 يناير 2022	تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 الأدوات المالية - الرسوم في اختبار "10 بالمائة" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية
1 يناير 2022	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 41 الزراعة - الضرائب في قياسات القيمة العادلة
1 يناير 2023	المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين
1 يناير 2023	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة
1 يناير 2023	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: الإفصاح عن السياسات المحاسبية
1 يناير 2023	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8: تعريف التقديرات المحاسبية
1 يناير 2023	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12: الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة
تم تأجيله إلى أجل غير مسمى	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك

3.1 بيان الامتثال

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("IASB") ، والمبادئ العامة للشريعة على النحو الذي تحدده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للمجموعة وكذلك القانون الاتحادي رقم 2 لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية. تم تطبيق السياسات المحاسبية بشكل ثابت بخلاف التغييرات نتيجة لتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة المذكورة في إيضاح 2.1 حول البيانات المالية الموحدة. صدر القانون الاتحادي رقم 32 لعام 2021 بشأن الشركات التجارية ("قانون الشركات الجديد") في 20 سبتمبر 2021 اعتباراً من 2 يناير 2022 فصاعداً ، ليحل محل القانون الاتحادي رقم 2 لعام 2015 بشأن الشركات التجارية ، بصيغته المعدلة ("قانون 2015"). إن المجموعة بصدد مراجعة الأحكام الجديدة وسوف تطبق متطلباتها في موعد لا يتجاوز سنة واحدة من تاريخ دخول التعديلات حيز التنفيذ.

3.2 أساس القياس

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ، باستثناء المشتقات في الأدوات المالية والعقارات الاستثمارية والأراضي المدرجة في الممتلكات والألات والمعدات ، والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة. تستند التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمقابل المقدم مقابل السلع والخدمات. القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس ، بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن ملاحظته أو تقديره بشكل مباشر باستخدام تقنية تقييم أخرى. عند تقدير القيمة العادلة للأصل أو المطلوب ، تأخذ المجموعة في الاعتبار خصائص الأصل أو الالتزام إذا كان المشاركون في السوق سيأخذون هذه الخصائص في الاعتبار عند تسعير الأصل أو الالتزام في تاريخ القياس.

3.3 العملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة ، ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية الموحدة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها المجموعة ("العملة الوظيفية"). تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي ، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة. تم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف ما لم يذكر خلاف ذلك.

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
 - القدرة 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 حيازة الشركة الأم لحقوق التصويت بالنسبة لحجم وتشتت ممتلكات 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 ؛
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من المكونات المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح والخسائر أو الأرباح المحتجزة ، حسب الاقتضاء

عند الضرورة ، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لمواءمة سياساتها المحاسبية مع تلك المطبقة 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.

3.4.2 الحقوق غير المسيطرة

يتم تحديد الحقوق غير المسيطرة في الشركات التابعة بشكل منفصل عن حقوق ملكية المجموعة فيها. يمكن قياس حصص المساهمين غير المسيطرين التي تمثل حصص ملكية حالية تمنح حاملها حصة متناسبة من صافي الأصول عند التصفية مبدئياً بالقيمة العادلة أو الحصة النسبية للحصص غير المسيطرة في القيمة العادلة لصافي الأصول المحددة للشركة المشتراة . يتم اختيار القياس على أساس كل اقتناء على حدة. يتم قياس حقوق الملكية غير المسيطرة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة. بعد الاستحواذ ، القيمة الدفترية للحقوق غير المسيطرة هي مبلغ تلك الحصص عند الاعتراف الأولي زائد حصة الحقوق غير المسيطرة في التغيرات اللاحقة في حقوق الملكية. ينسب الربح أو الخسارة وكل عنصر من مكونات الدخل الشامل الآخر إلى مالكي المجموعة والحقوق غير المسيطرة. يُنسب إجمالي الدخل الشامل للشركات التابعة إلى مالكي المجموعة والحقوق غير المسيطرة حتى لو نتج عن ذلك عجز في رصيد الحقوق غير المسيطرة

التغييرات في حصص المجموعة في الشركات التابعة والتي لا تؤدي إلى فقدان السيطرة يتم احتسابها كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيمة الدفترية لحقوق المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة لتعكس التغييرات في حصصها ذات الصلة في الشركات التابعة. أي فرق بين المبلغ الذي يتم تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة به والقيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم يتم الاعتراف به مباشرة في حقوق الملكية وينسب إلى مالكي المجموعة.

3.4.3 فقدان السيطرة

عندما تفقد الشركة السيطرة على شركة تابعة، يتم احتساب الربح أو الخسارة من الاستبعاد المعترف به في الربح أو الخسارة على أنه الفرق بين:

- إجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة لأي حصص محتفظ بها و
- القيمة الدفترية السابقة للموجودات (بما في ذلك الشهرة)، ناقصًا مطلوبات الشركة التابعة وأي حصص غير مسيطرة.

يتم المحاسبة عن جميع المبالغ المعترف بها سابقًا في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة التابعة كما لو أن المجموعة قد قامت باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة للشركة التابعة مباشرة

تعتبر القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة السابقة في تاريخ فقدان السيطرة بمثابة القيمة العادلة عند الاعتراف الأولي للمحاسبة اللاحقة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند الاقتضاء، أو التكلفة عند الاعتراف الأولي باستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك.

3.5 أساس الإستمرارية:

كان لدى أعضاء مجلس الإدارة، في وقت الموافقة على البيانات المالية، توقع معقول بأن المجموعة لديها الموارد الكافية للاستمرار في الوجود التشغيلي في المستقبل المنظور. وبالتالي، استمروا في اعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبية في إعداد البيانات المالية.

3.6 الاعتراف بالإيرادات

الإيرادات من العقود المنبرمة مع العملاء لبيع العقارات وعقود البناء

تعترف المجموعة بالإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار الدولي للتقارير المالية 15:

الخطوة رقم 1: تحديد العقد/العقود 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.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لم تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء. عندما تقي المجموعة بالتزام الأداء من خلال تسليم البضائع أو الخدمات المتعهد بها، فإنها تتشأن أصلاً قائماً على العقد بناءً على مبلغ المقابل المكتسب من خلال الأداء. عندما يتجاوز مبلغ المقابل المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإن هذا يؤدي إلى التزام عقد.

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 الاعتراف بالإيرادات 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 بانه 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 للتبادلات المشروطة، يحدث هذا عموماً عند استيفاء جميع الشروط المهمة.

- المخزون العقاري قيد التطوير

تأخذ المجموعة بعين الاعتبار ما إذا كان هنالك عود في العقد تشكل التزامات أداء منفصلة بترتيب 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 وإعداد الموقع وصب الأساسات والتأطير والتجسيص، الأعمال الميكانيكية والكهربائية وتركيب التركيبات (مثل النوافذ والأبواب والخزائن وما إلى ذلك) وأعمال التشطيب. تحتسب المجموعة هذه البنود كالتزام أداء منفرد لأنه يقوم على تقديم خدمة جوهرية لدمج السلع والخدمات (المدخلات) في العقارات المكتملة (إنتاج مشترك) الذي تعاهد العميل على شراءها.

حددت المجموعة، فيما يتعلق بعقود البيع النموذجية والأراضي وإنشاء العقارات الخاصة بها، بأن أداءها لا ينشئ أصل باستخدام بديل للمجموعة، وخلصت إلى أنه 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 تفي بمعايير الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة للوفاء بالتزام الأداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة، ساعات العمل التي تم إنفاقها، التكاليف المتكبدة، الوقت المنقضي أو ساعات الماكينة المستخدمة) بالنسبة لإجمالي المدخلات المتوقعة لإكمال العقار.

الدخل من الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ذات الصلة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 "عقود الإيجار" (إيضاح 3.15.5). تضاف التكلفة الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

إيرادات من قطاع خدمات التبريد

تتكون الإيرادات من خدمات تبريد المناطق من السعة المتاحة والمخرجات المتغيرة المقدمة للعملاء ويتم الاعتراف بها عند تقديم الخدمات.

رسوم إدارة الممتلكات والمرافق

يتم الاعتراف بالإيرادات من إدارة الممتلكات وخدمات إدارة المرافق عندما يتم تقديم الخدمات بشكل طبيعي في وقت يفي فيه بالتزام الأداء بناءً على الشروط المتفق عليها في العقد مع العملاء.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلامها.

رسوم الخدمة والنفقات المستردة من المستأجرين

يتم الاعتراف برسوم الخدمة والإيرادات ذات الصلة للخدمات المقدمة للمستأجرين عند تقديم هذه الخدمات.

3.7 المصروفات المباشرة

تشمل المصروفات المباشرة مصاريف التشغيل المباشرة المتكبدة في تحقيق الإيرادات. يتم الاعتراف بالمصروفات المباشرة على مدى فترة الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة.

3.8 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 متساوية 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

3.9 استثمارات عقارية

تتضمن الاستثمارات العقارية عقارات جاهزة و عقارات تحت الإنشاء أو عقارات معاد تطويرها بهدف تحصيل الإيجار أو بهدف الاحتفاظ بها لحين زيادة سعرها في السوق أو كليهما. يتم تصنيف العقار المحتفظ به بحكم عقد إيجار كاستثمار عقاري عند استيفاء تعريف الاستثمار العقاري. يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات. تشمل تكاليف المعاملات تحويل الضرائب والرسوم المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير الأولية والتكاليف العرضية الأخرى لجعل العقار في الحالة اللازمة ليكون قادراً على التشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري قائم في الوقت الذي يتم فيه تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الاعتراف.

في أعقاب الاعتراف المبني، يتم إثبات الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة. يتم إدراج المكاسب والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد في الفترة التي تنشأ فيها.

يتم شطب الاستثمار العقاري عند استبعاده أو سحبه نهائياً من الاستخدام ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد أو استبعاد الاستثمارات العقارية في بيان الدخل الموحد في سنة الشطب أو الاستبعاد. يتم تحديد أرباح وخسائر بيع العقارات الاستثمارية على أنها الفرق بين صافي عائدات البيع والقيمة الدفترية للأصل 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.

3.10 أعمال التطوير قيد التنفيذ

يتم تصنيف العقارات التي يتم إنشاؤها للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها بغرض تأجيرها أو الاحتفاظ بها لحين زيادة سعرها في السوق، 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 ومصارف 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 الإنجاز و التكاليف المقدرة للبيع.

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

3.11 الممتلكات والآلات والمعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً مخصص الإهلاك 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 استهلاك الممتلكات والآلات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة للأصول كما يلي:

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

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 المتكبدة 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.

3.11.1 إعادة التقييم

تُدرج الأراضي المحتفظ بها للاستخدام في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات للتأجير للغير (باستثناء العقارات الاستثمارية)، أو لأغراض إدارية، في بيان المركز المالي بالمبالغ المعاد تقييمها، والتي تمثل القيمة العادلة في تاريخ إعادة التقييم. ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر اضمحلال القيمة المتراكمة. يتم إجراء عمليات إعادة التقييم بانتظام كاف بحيث لا تختلف القيمة الدفترية بشكل جوهري عن تلك التي سيتم تحديدها باستخدام القيم العادلة في تاريخ التقرير.

أي زيادة في إعادة التقييم تنشأ عن إعادة تقييم هذه الأرض يتم إضافتها إلى احتياطي إعادة تقييم العقار، باستثناء الحد الذي يعكس فيه انخفاض إعادة التقييم لنفس الأصل المعترف به سابقاً كمصرف، وفي هذه الحالة يتم تقييد الزيادة في الربح أو الخسارة إلى مدى الانخفاض المصروف مسبقاً.

يتم تحميل الانخفاض في القيمة الدفترية الناتج عن إعادة تقييم هذه الأرض كمصرف إلى الحد الذي يتجاوز فيه الرصيد، إن وجد، المحتفظ به في احتياطي إعادة تقييم العقار المتعلق بإعادة تقييم سابقة لذلك الأصل.

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.

3. أسس العرض التقديمي والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.12 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

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 الاستبعاد ، 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 وحدة توليد النقد) على أنها أقل من القيمة الدفترية ، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض قيمة العمليات المستمرة ، بما في ذلك انخفاض قيمة المخزون ، في بيان الدخل الشامل الموحد في فئات المصروفات المتوافقة مع وظيفة الأصل المنخفض القيمة ، باستثناء الموجودات التي أعيد تقييمها سابقاً مع إعادة التقييم إلى الدخل الشامل الآخر. بالنسبة لهذه الموجودات ، يتم إثبات الانخفاض في القيمة في الدخل الشامل الآخر بقيمة قد تساوي 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.

3.13 العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية الفردية لكل مجموعة كيانات بعملية البيئة الاقتصادية الأساسية التي تعمل فيها المنشأة (عملتها الوظيفية). لغرض البيانات المالية الموحدة ، يتم التعبير عن النتائج والمركز المالي لكل شركة من شركات المجموعة بالدرهم الإماراتي وهو العملة الوظيفية للمجموعة وعملة عرض البيانات المالية الموحدة.

عند إعداد البيانات المالية للكيانات الفردية ، يتم الاعتراف بالمعاملات التي تتم بعملة غير العملة الوظيفية للمنشأة (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. في نهاية كل فترة تقرير ، يتم إعادة تحويل البنود النقدية بالعملات الأجنبية بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها من حيث التكلفة التاريخية بعملية أجنبية.

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 بعملة أجنبية؛
- فروقات التحويل الناتجة عن الدخول في معاملات بهدف التحوط من بعض مخاطر العملات الأجنبية و أن تكون متوافقة مع 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 عملية أجنبية ، يتم الاعتراف ببند الدخل الشامل الآخر المتعلق بهذه العملية الأجنبية المحددة في بيان الدخل الموحد.

3.14 تكلفة التمويل

يتم التعامل مع تكاليف الاقتراض المتعلقة بحيازة وإنشاء وإنتاج الأصول المؤهلة كجزء من تكلفة الأصول ذات الصلة. الأصول المؤهلة هي تلك الأصول التي تستغرق فترة طويلة للاستعداد للاستخدام المقصود. تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة هي تكاليف الاقتراض الفعلية المتكبدة على الاقتراض خلال السنة ناقصاً أي دخل استثمار على الاستثمار المؤقت لتلك القروض.

يتم تحديد تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة من خلال تطبيق معدل الرسملة على النفقات على الأصول المؤهلة.

معدل الرسملة هو المتوسط المرجح للاقتراض المطبق على قروض المجموعة القائمة خلال السنة ، بخلاف القروض المقدمة خصيصاً لغرض الحصول على الأصول المؤهلة.

تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض عندما:

- مصروفات الأصول المؤهلة الجاري تكبدها.

• يتم تكبد تكاليف الاقتراض ، و

- الأنشطة الضرورية لإعداد الأصول المؤهلة للاستخدام المقصود أو البيع جارية.

تتوقف رسملة تكاليف الاقتراض عند اكتمال جميع الأنشطة الضرورية لإعداد الأصول المؤهلة للاستخدام المقصود أو البيع.

يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها.

3.15.15 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 الأصل محدد للمجموعة لفترة في مقابل تعويض مادي. 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 ، فلن 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 يكون العقد قابلاً للفصل إلى عنصر عقد إيجار وغير إيجار ، فقد اختارت المجموعة عدم فصل المكونات غير المؤجرة والمحاسبة عن مكونات الإيجار وغير الإيجارية كعنصر إيجار واحد.

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار كفترة عقد إيجار غير قابلة للإلغاء ، إلى جانب كل من:

- (أ) الفترات التي يغطيها خيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكدًا بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار ؛ و
 - (ب) الفترات التي يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكدًا بشكل معقول من عدم ممارسة هذا الخيار.
- عند تقييم ما إذا كان المستأجر مؤكداً بشكل معقول لممارسة 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 التمديد عقد الإيجار ، أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار. تقوم المجموعة بمراجعة مدة عقد الإيجار إذا كان هناك تغيير في فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء.

3.15.1.1 حق استخدام الأصول

تعترف المجموعة بأصول حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي تاريخ توفر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس أصول حق الاستخدام بالتكلفة ، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة ، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس لالتزامات الإيجار. تشمل تكلفة أصول حق الاستخدام مبلغ التزامات الإيجار المعترف بها ، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ، بالإضافة إلى تقدير تكاليف تفكيك وإزالة الأصل الأساسي أو لاستعادة الأصل الأساسي أو الموقع الذي يقع فيه و مدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة الإيجار.

يتم لاحقاً استهلاك أصول حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر ومدة عقد الإيجار ، أيهما أقصر. يتم تحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة لأصول حق الاستخدام على نفس الأسس المتبعة في الممتلكات والألات والمعدات. أيضاً، يتم تخفيض أصول حق الاستخدام بشكل دوري عن طريق خسائر انخفاض القيمة ، إن وجدت وتعديلها لبعض قياسات التزام الإيجار.

3.15.2 عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء إثبات الإيجار قصير الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل للممتلكات والألات والمعدات (تلك الإيجارات التي لها مدة إيجار 12 شهراً أو أقل ولا تحتوي على خيار شراء). كما أنه يطبق إعفاء إيجار الأصول منخفضة القيمة على عقود الإيجار التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بمدفوعات الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وإيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

3.15.3 صافي الاستثمار في التأجير التمويلي

تقوم المجموعة بتأجير وحدات مكتبية من الباطن وتصنيفها على أنها إيجار تمويلي. تعترف المجموعة بالموجودات المؤجرة للتمويل في بيان المركز المالي وتعرضها كذمم مدينة بمبلغ يساوي صافي الاستثمار في عقد الإيجار وهو إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار مخصوماً بسعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار.

3.15.4 الإيجارات (تتمة)

3.15.4 التزامات التأجير

يتم إثبات التزام عقد الإيجار مبدئيًا بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار إذا كان من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة. إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس التزام الإيجار بـ:

- زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار؛
 - تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار التي تمت؛ و
 - إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات على عقد الإيجار أو لتعكس مدفوعات الإيجار الثابتة الجوهرية المعدلة.
- حيث:

- يوجد تغيير في مدة عقد الإيجار نتيجة لإعادة تقييم اليقين لممارسة خيار التمدين، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء كما هو موضح أعلاه؛
- هناك تغيير في تقييم خيار شراء الأصل الأساسي، مع مراعاة الأحداث والظروف في عقد خيار الشراء، تعيد المجموعة قياس التزام الإيجار لتعكس التغييرات في مدفوعات الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المنقح. حددت المجموعة معدل الخصم المعدل على أنه معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار لبقية مدة عقد الإيجار، وهذا إذا كان من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة.
- هناك تغيير في المبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمان القيمة المتبقية؛ أو
- هناك تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو معدل يستخدم لتحديد تلك المدفوعات، بما في ذلك التغيير ليعكس 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 ناتجًا عن تغيير في أسعار الفائدة المتغيرة. في هذه الحالة، تستخدم المجموعة معدل خصم منقح يعكس تغيراً في معدل 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 كلاهما:

- أن يزيد التعديل نطاق الإيجار عن طريق إضافة الحق في استخدام واحد أو أكثر من الأصول الأساسية؛ و
 - مقابل زيادة الإيجار بمبلغ يتناسب مع السعر المستقل للزيادة في النطاق وأي تعديلات مناسبة على هذا السعر المستقل ليعكس ظروف السياق.
- تعديلات عقود الإيجار التي لم يتم المحاسبة عنها على أنها عقد إيجار منفصل للمجموعة في التاريخ الفعلي لتعديل عقد الإيجار:
- يخصص المقابل في العقد المعدل؛
 - تحدد مدة عقد الإيجار المعدل؛ و
 - إعادة قياس التزام الإيجار بخصم مدفوعات الإيجار المنقحة باستخدام معدل الخصم المعدل.

يتم تحديد معدل الخصم المعدل على أنه معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار لبقية مدة الإيجار إذا كان من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة، أو معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر بالسعر الفعلي للتعديل، إذا كان معدل الفائدة ضمنياً في عقد الإيجار فلا يمكن تحديده بسهولة.

3.15.5 كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة مؤجراً لها كعقود إيجار تمويلي أو تشغيلي. عندما تقرض شروط عقد الإيجار إلى حد كبير نقل جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى على أنها عقود إيجار تشغيلية. يعتمد تحديد ما إذا كان الترتيب أو يحتوي على عقد إيجار على أساس جوهر الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل أو أصول محددة، وينقل الترتيب الحق في استخدام الأصل.

عندما تكون المجموعة مؤجراً وسيطاً، فإنها تقوم بالمحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه إيجار تمويلي أو تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي.

عندما يشتمل العقد على مكونات الإيجار وغير الإيجار، تطبق المجموعة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 لتخصيص المقابل بموجب العقد لكل مكون.

3. أسس العرض التقديسي والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.15 الإيجارات (تتمة)

3.15.5 كمؤجر (تتمة)

عقد إيجار تمويلي:

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة من المستأجرين بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة بقيمة صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. يتم توزيع إيرادات التأجير التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث تعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار. بعد التحقق المبني، تقوم المجموعة بانتظام بمراجعة القيمة المتبقية المقدرة غير المضمونة وتطبق متطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، مع الاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة على ذمم الإيجار المدينة. يتم احتساب دخل التأجير التمويلي بالرجوع إلى إجمالي القيمة الدفترية لذمم الإيجار المدينة، باستثناء الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية التي يتم احتساب دخل القوائد عليها بالرجوع إلى تكلفتها المطفأة.

عقد الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ذات الصلة. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المكتسبة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

3.16 الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. كما يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. تضاف تكاليف المعاملات التي تعزى مباشرة إلى اقتناء أو إصدار الأصول المالية والالتزامات المالية إلى أو خصمها من القيمة العادلة للأصول المالية أو الالتزامات المالية، حسب الاقتضاء، وذلك عند الاعتراف المبني. تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناء الأصول المالية أو المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في الربح أو الخسارة

3.16.1 الموجودات المالية

يتم إثبات وإلغاء الاعتراف بجميع المشتريات أو المبيعات بالطريقة المعتادة للموجودات المالية على أساس تاريخ المتاجرة. عمليات الشراء أو البيع بالطريقة المعتادة هي عمليات شراء أو بيع الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول ضمن الإطار الزمني الذي تحدده اللوائح أو الأعراف في السوق. يتم قياس جميع الأصول المالية المعترف بها لاحقاً بالكامل إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة، اعتماداً على تصنيف الموجودات المالية.

3.16.2 تصنيف الموجودات المالية

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة:

يتم قياس أدوات الدين التي تستوفي الشروط التالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة:

- الأصل المالي محتفظ به ضمن نموذج الأعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
 - تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.
- تتكون الموجودات المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة من الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والسلف)، والمستحق من الأطراف ذات العلاقة، وتكاليف البنية التحتية القابلة للاسترداد والأرصدة لدى البنوك والنقد.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أدوات الدين التي تستوفي الشروط التالية يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر :

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال، يتم تحقيق هدفه من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية ؛
- تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

بشكل افتراضي، يتم قياس جميع الأصول المالية الأخرى لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. على الرغم مما سبق، يجوز للمجموعة إجراء الاختيار / التعيين التالي غير القابل للإلغاء عند الاعتراف الأولي بأصل مالي:

- قد تختار المجموعة بشكل غير قابل للنقض عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير محددة.
 - قد تخصص المجموعة بشكل غير قابل للنقض استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير الدخل الشامل الآخر كما تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التوافق المحاسبي.
- تتكون الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من استثمارات حقوق الملكية المدرجة وغير المدرجة والأدوات المالية المشتقة

3.16.3 التكلفة المطفأة وطريقة الفائدة الفعلية

طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص دخل الفوائد على مدى الفترة ذات الصلة.

بالنسبة للأدوات المالية بخلاف الموجودات المالية المشتراة أو التي تم إنشاؤها منخفضة القيمة الائتمانية (أي الموجودات التي تعرضت لانخفاضاً ائتمانياً عند الاعتراف المبني)، فإن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة والأقساط أو الخصومات الأخرى) باستثناء خسائر الائتمان المتوقعة، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو، عند الاقتضاء، فترة أقصر إلى إجمالي القيمة الدفترية لأداة الدين على الاعتراف المبني.

التكلفة المطفأة للأصل المالي هي المبلغ الذي يقاس به الأصل المالي عند التحقق المبني مطروحاً منه أقساط السداد الرئيسية، بالإضافة إلى الإطفاء التراكمي باستخدام طريقة الفائدة الفعلية لأي فرق بين المبلغ المبني ومبلغ الاستحقاق، مع تعديله لأي خسارة مخصصة. إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي هو التكلفة المطفأة للأصل المالي قبل تعديل أي مخصص خسارة.

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية لأدوات الدين المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. بالنسبة للأدوات المالية بخلاف الموجودات المالية المشتراة أو التي تم إنشاؤها منخفضة القيمة الائتمانية، يتم احتساب دخل الفوائد عن طريق تطبيق معدل الفائدة الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي، باستثناء الموجودات المالية التي أصبحت لاحقاً ذات قيمة ائتمانية منخفضة.

بالنسبة للموجودات المالية التي أصبحت لاحقاً ذات قيمة ائتمانية منخفضة، يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عن طريق تطبيق معدل الفائدة الفعلي على التكلفة المطفأة للأصل المالي. إذا تحسنت في فترات التقارير اللاحقة، مخاطر الائتمان على الأداة المالية منخفضة القيمة الائتمانية بحيث لم يعد الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية، يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عن طريق تطبيق معدل الفائدة الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي.

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد في الربح أو الخسارة ويتم تضمينها في بند "دخل التمويل".

3.16.4 الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص خسارة ذي الصلة بخسائر الائتمان المتوقعة في الذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني للأداة المالية المعنية.

تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر للذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى وأرصدة الأطراف ذات الصلة. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على هذه الموجودات المالية بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة في الخسائر الائتمانية للمدين، مع تعديلها بالعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي وكذلك الاتجاه المتوقع للظروف في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للمال عند الاقتضاء.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر عندما تكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبني. ومع ذلك، في حالة عدم زيادة مخاطر الائتمان على الأداة المالية بشكل كبير منذ الاعتراف المبني، تقاس المجموعة بمخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً. يعتمد تقييم ما إذا كان يجب الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر على الزيادات الكبيرة في احتمالية أو مخاطر حدوث تقصير منذ الاعتراف المبني بدلاً من إثبات أن الأصل المالي ضعيف ائتمانياً في تاريخ التقرير.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر خسائر الائتمان المتوقعة التي ستج من جميع أحداث التخلف عن السداد المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. في المقابل، تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً الجزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع أن ينتج عن أحداث التخلف عن السداد على أداة مالية والتي تكون ممكنة في غضون 12 شهراً بعد تاريخ التقرير.

لا تخضع الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للانخفاض في القيمة

3. أسس العرض التقديمي والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.16 الأدوات المالية (تتمة)

3.16.5 زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان

عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان على أداة مالية قد زادت بشكل كبير منذ الاعتراف المبني ، تقارن المجموعة مخاطر التخلف عن السداد للأداة المالية كما في تاريخ التقرير مع مخاطر التخلف عن السداد للأداة المالية كما في تاريخ الاعتراف المبني. عند إجراء هذا التقييم ، تأخذ المجموعة في الاعتبار كل من المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والقابلة للدعم ، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات التطلعية المتاحة دون تكلفة أو جهد لا لزوم له. تتضمن المعلومات التطلعية التي تم النظر فيها الأفاق المستقبلية للصناعات التي يعمل فيها المدينون للمجموعة ، والتي تم الحصول عليها من تقارير الخبراء الاقتصاديين ، والمنظمات المماثلة الأخرى ، بالإضافة إلى دراسة المصادر الخارجية المختلفة للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة التي تتعلق بالعمليات الأساسية للمجموعة.

و بالرغم مما سبق ذكره ، نفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على أداة مالية لن تزداد بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبني إذا تم تحديد أن الأداة المالية لديها مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير. يتم تحديد أن الأداة المالية ذات مخاطر ائتمانية منخفضة إذا:

- كانت الأداة المالية ذات مخاطر منخفضة من التخلف عن السداد.
- يتمتع المقرض بقوة على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفق النقدي التعاقدية على المدى القريب.
- قد تؤدي التغييرات العكسية في الظروف الاقتصادية والتجارية على المدى الطويل ، ولكن ليس بالضرورة ، إلى تقليل قدرة المقرض على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفقات النقدية التعاقدية

تراقب المجموعة بانتظام فعالية المعايير المستخدمة لتحديد ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان وتقوم بمراجعتها حسب الاقتضاء للتأكد من أن المعايير قادرة على تحديد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متأخراً في السداد.

3.16.6 تعريف التخلف عن السداد

تعتبر المجموعة ما يلي على أنه حدث تخلف عن السداد لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة التاريخية إلى أن الذمم المدينة التي تستوفي أيًا من المعايير التالية غير قابلة للاسترداد بشكل عام ؛

- عندما يكون هناك خرق للتعهدات المالية من قبل الطرف المقابل.
- تشير المعلومات التي تم تخليها داخليًا أو التي تم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المدين بالدفع لدائنيه ، بما في ذلك المجموعة ، بالكامل.

بصرف النظر عن التحليل الوارد أعلاه ، تعتبر المجموعة أن التعثر قد يحدث عندما يتجاوز أحد الأصول المالية أكثر من 30 يومًا بعد موعد استحقاقه ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار التخلف عن السداد أكثر ملاءمة.

3.16.7 الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

بعد الأصل المالي ضعيفًا ائتمانيًا عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لذلك الأصل المالي. الدليل على أن الأصل المالي ضعيف ائتمانيًا يتضمن بيانات يمكن ملاحظتها من خلال الأحداث التالية:

- الصعوبة المالية الكبيرة للمصدر أو المقرض.
- خرق العقد ، مثل التخلف عن السداد أو تجاوز فترة الاستحقاق ؛
- مقرض (المقرضون) المقرض ، لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبة المالية للمقرض ، بعد أن منح المقرض امتيازًا (امتيازات) لن يفكر فيه المقرض (المقرضون) بخلاف ذلك ؛
- أصبح من المحتمل أن يدخل المقرض في مرحلة إفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى ؛
- اختفاء سوق نشط لذلك الأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.

3.16.8 سياسة الشطب

تقوم المجموعة بشطب أصل مالي عندما تكون هناك معلومات تشير إلى أن الطرف المقابل يعاني من صعوبات مالية شديدة ولا يوجد احتمال واقعي لاسترداده. قد تظل الموجودات المالية المشطوبة خاضعة لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد الخاصة بالمجموعة ، مع الأخذ في الاعتبار المشورة القانونية عند الاقتضاء. يتم الاعتراف بأي مبالغ مستردة في الربح أو الخسارة.

3.16.9 قياس وإثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هو دالة على احتمال التعثر ، والخسارة في ظل التعثر (أي حجم الخسارة في حالة وجود تعثر) والتعرض عند التعثر. يعتمد تقييم احتمالية التخلف عن السداد والخسارة في حالة التعثر في السداد على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة المعلومات التطلعية كما هو موضح أعلاه. بالنسبة للتعرض عند التعثر ، بالنسبة للموجودات المالية ، يتم تمثيل ذلك من خلال إجمالي القيمة الدفترية للأصول في تاريخ التقرير. بالنسبة للموجودات المالية ، يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها ، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي والأصلي. إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في فترة التقرير السابق ، لكنها قررت في تاريخ التقرير الحالي أن شروط الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر لم تعد مستوفاة ، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً في تاريخ التقرير الحالي ، باستثناء الأصول التي تم اتباع نهج مبسط لها. تعترف المجموعة بمكاسب أو خسارة انخفاض القيمة في الربح أو الخسارة لجميع الأدوات المالية مع تعديل مماثل لقيمتها الدفترية من خلال حساب مخصص الخسارة.

3.16.10 إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالأصل المالي فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل ، أو عندما تقوم بتحويل الأصل المالي لجميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل إلى كيان آخر. إذا لم تتم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري واستمرت في السيطرة على الأصل المحول ، تعترف المجموعة بحصتها المحتفظ بها في الأصل والمطلوبات المرتبطة بالمبالغ التي قد يتعين عليها دفعها. إذا احتفظت المجموعة بجميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي المحول بشكل جوهري ، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المالي وتعترف أيضاً بالافتراض المضمون مقابل المتحصلات المستلمة. عند استبعاد الأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة ، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل ومجموع المقابل المستلم والمدينين في الربح أو الخسارة.

3.16.11 المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية

التصنيف كدين أو حقوق ملكية:

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كحقوق ملكية وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية وتعريف المطلوب المالي وأداة حقوق الملكية.

أدوات حقوق الملكية:

أداة حقوق الملكية هي أي عقد يثبت وجود مصلحة متبقية في أصول أي كيان بعد خصم جميع التزاماته. يتم الاعتراف بأدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة بالعائدات المستلمة بعد خصم تكاليف الإصدار المباشرة.

المطلوبات المالية

يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي أو بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة. ومع ذلك ، فإن المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون تحويل أصل مالي مؤهلاً للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق نهج المشاركة المستمرة ، أما عقود الضمان المالي الصادرة عن المجموعة ، يتم قياسها وفقاً للسياسات المحاسبية المحددة الموضحة أدناه:

قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة:

المطلوبات المالية التي لا تشملها النقاط التالية :

- المقابل المحتمل لمشتري عند اندماج الأعمال ،
 - محتفظ به للتداول ، أو
 - المصنفة بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة ، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.
- طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لحساب التكلفة المطفأة للالتزام مالي وتخصيص مصروفات الفائدة على الفترة ذات الصلة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات والأقساط أو المطلوبات الأخرى) من خلال العمر المتوقع للالتزام المالي.
- تشمل المطلوبات المالية للمجموعة على ذمم تجارية ، محتجزات دائنة ، ذمم دائنة أخرى (باستثناء إيرادات الإيجار المؤجلة وذمم ضريبة القيمة المضافة الدائنة) ذمم مستحقة لأطراف ذات صلة و قروض.

القروض البنكية

يتم الاعتراف بالقروض المصرفية مبدئياً بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة. و تسجل القروض المصرفية لاحقاً بالتكلفة المطفأة: يتم الاعتراف بأي فرق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملة) وقيمة الاسترداد في بيان الدخل على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة عند إنشاء تسهيلات القرض كتكاليف معاملة للقرض إلى الحد الذي يحتمل فيه سحب بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة ، يتم تأجيل الرسوم حتى يحدث السحب. إلى الحد الذي لا يوجد دليل على أنه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات ، تتم رسملة الرسوم كدفعة مسبقة لخدمات السيولة ويتم استهلاكها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالتزامات المجموعة أو إلغائها أو انتهاء صلاحيتها. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي غير المعترف به والمقابل المدفوع والمستحق الدفع كربح أو خسارة.

3.16.12 مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم تسجيل المبلغ الصافي في بيان المركز المالي إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حالياً لتعويض المبالغ المتحققة وتوجد نية للسداد على أساس الصافي، و ذلك لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

3.16.13 الأدوات المالية المشتقة

تدخل المجموعة في مجموعة متنوعة من الأدوات المالية المشتقة لإدارة تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار الصرف الأجنبي ، بما في ذلك العقود الآجلة للعملات الأجنبية والخيارات ومقايضات أسعار الفائدة.

يتم الاعتراف بالمشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام اتفاقية المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بقيمتها العادلة في تاريخ كل تقرير. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة في الربح أو الخسارة على الفور ما لم يتم تخصيص الأداة المشتقة وفاعلية كأداة تحوط ، وفي هذه الحالة يعتمد توقيت الاعتراف في الربح أو الخسارة على طبيعة علاقة التحوط

يتم الاعتراف بالمشتقات ذات القيمة العادلة الموجبة كأصل مالي ، في حين يتم الاعتراف بالمشتقات ذات القيمة العادلة السالبة كمطلوبات مالية. لا يتم إجراء مقاصة للمشتقات في البيانات المالية ما لم يكن لدى المجموعة حق ملزم قانوناً ونية للمقاصة. يتم تقديم المشتقات كأصل غير متداول أو التزام غير متداول إذا كان تاريخ الاستحقاق المتبقي للأداة أكثر من 12 شهراً ، ولم يكن من المقرر تحقيقه أو تسويته في غضون 12 شهراً. يتم عرض المشتقات الأخرى كأصول متداولة أو مطلوبات متداولة.

لأغراض محاسبة التحوط ، يتم تصنيف عمليات التحوط على النحو التالي:

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

في بداية علاقة التحوط ، تحدد وتوثق المجموعة رسميًا علاقة التحوط التي ترغب في تطبيق محاسبة التحوط عليها وهدف إدارة المخاطر واستراتيجية إجراء التحوط. يتضمن التوثيق تحديد أداة التحوط ، والبند أو المعاملة المتحوط لها ، وطبيعة المخاطر التي يتم التحوط لها وكيف ستقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت علاقة التحوط تفي بمتطلبات فعالية التحوط (بما في ذلك تحليل مصادر عدم فعالية التحوط وكيفية التحوط).

التحوط يزيل العلاقة لمحاسبة التحوط إذا استوفى جميع المتطلبات فعالية التالية:

- هناك "علاقة اقتصادية" بين البنود المغطاة وأدوات التحوط.
- إن تأثير مخاطر الائتمان لا "يسيطر على تغيرات القيمة" التي تنتج عن تلك العلاقة الاقتصادية.
- نسبة التحوط لعلاقة التحوط هي نفسها الناتجة عن كمية البند المغطى الذي تقوم المجموعة بتحوطه بالفعل وكمية أداة التحوط التي تستخدمها المجموعة بالفعل للتحوط لتلك الكمية من البند المغطى.

بالنسبة لعمليات التحوط غير المؤهلة لمحاسبة التحوط ، فإن أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة لأداة التحوط يتم إدراجها مباشرة في بيان الدخل للسنة. طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لتخصيص إيرادات الفوائد أو مصروفات الفائدة على مدى الفترة ذات الصلة ، وذلك لتحقيق معدل فائدة دوري ثابت (معدل الفائدة الفعلي) على القيمة الدفترية. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المدفوعات النقدية المستقبلية المقردة أو المقبوضات (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية) من خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة أقصر ، إذا كان ذلك مناسباً ، إلى إجمالي القيمة الدفترية للأداة المالية. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المدفوعات النقدية المستقبلية أو إيصالات (باستثناء خسائر الائتمان في المستقبل) خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة أقصر ، إذا كان ذلك مناسباً ، إلى إجمالي القيمة الدفترية للأداة المالية.

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

أ) القيمة العادلة للتحوطات

يتم الاعتراف بالتغيير في القيمة العادلة لأداة التحوط في الربح أو الخسارة كدخل / مصروف آخر. يتم تسجيل التغيير في القيمة العادلة للبند المتحوط المنسوب إلى المخاطر المحوطة كجزء من القيمة الدفترية للبند المغطى ويتم الاعتراف به أيضاً في الربح أو الخسارة كإيرادات / مصروفات أخرى.

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 مباشرة في بيان الربح أو الخسارة. يتم تعديل احتياطي تحوط التدفق النقدي إلى الربح أو الخسارة المتراكمة لأداة التحوط والتغيير المتراكم في القيمة العادلة للبند المغطى ، أيهما أقل.

تستخدم المجموعة عقود العملات كحوط لتعرضها لمخاطر العملات الأجنبية في المعاملات المتوقعة والالتزامات المؤكدة. يتم الاعتراف بالجزء غير الفعال المتعلق بعقود العملات الأجنبية كإيرادات / مصروفات أخرى. تحدد المجموعة فقط العنصر الفوري للعقود الأجلة كأداة تحوط. يتم الاعتراف بالعنصر الأجل في الدخل الشامل الآخر ويتم تجميعه في عنصر منفصل من حقوق الملكية ضمن احتياطي تحوط التدفقات النقدية. يتم احتساب المبالغ المتراكمة في الدخل الشامل الآخر ، اعتماداً على طبيعة معاملة التحوط الأساسية.

3.16 الأدوات المالية (تتمة)

3.16.14 محاسبة التحوط (تتمة)

إذا نتج عن المعاملة المغطاة لاحقاً الاعتراف ببند غير مالي ، فإن المبلغ المتراكم في حقوق الملكية يتم حذفه من العنصر المنفصل لحقوق الملكية وإدراجه في التكلفة الأولية أو القيمة الدفترية الأخرى للأصل أو الالتزام المغطى. هذا ليس تعديل إعادة تصنيف ولن يتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر للفترة. ينطبق هذا أيضاً عندما تصبح المعاملة المتوقعة المحوطة لأصل غير مالي أو التزام غير مالي لاحقاً التزاماً مؤكداً يتم تطبيق محاسبة التحوط للقيمة العادلة. بالنسبة لأية تحوطات أخرى للتدفقات النقدية ، يتم إعادة تصنيف المبلغ المتراكم في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة كتعديل لإعادة التصنيف في نفس الفترة أو الفترات التي تؤثر خلالها التدفقات النقدية المحوطة على الربح أو الخسارة. إذا تم إيقاف محاسبة التحوط للتدفقات النقدية ، فيجب أن يظل المبلغ المتراكم في الدخل الشامل الآخر إذا لا يزال من المتوقع أن تحدث التدفقات النقدية المستقبلية المغطاة. بخلاف ذلك ، سيتم إعادة تصنيف المبلغ فوراً إلى الربح أو الخسارة كتعديل لإعادة التصنيف. بعد التوقف ، بمجرد حدوث التدفق النقدي المغطى ، يجب حساب أي مبلغ متبقي في الدخل الشامل الآخر المتراكم اعتماداً على طبيعة المعاملة الأساسية كما هو موضح أعلاه.

3.17 ضريبة القيمة المضافة

ضريبة القيمة المضافة للمخرجات المتعلقة بالمبيعات مستحقة الدفع للسلطات الضريبية على:

- تحصيل الذمم المدينة من العملاء أو
- تسليم البضائع أو الخدمات للعملاء.

يمكن استرداد ضريبة المدخلات بشكل عام مقابل ضريبة المخرجات عند استلام فاتورة ضريبة القيمة المضافة. تسمح السلطات الضريبية بتسوية ضريبة القيمة المضافة على أساس صافي. يتم الاعتراف بضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالمبيعات والمشتريات في بيان المركز المالي على أساس إجمالي - ما لم يكن للمؤسسة حق ملزم قانوناً لمقاصة المبالغ وتعزّم إما تسويتها على أساس الصافي أو تحقيق الأصل والتسوية المسؤولة في وقت واحد. عندما يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة للمدينين ، يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للمبلغ الإجمالي للمدين ، بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة.

3.18 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي ، سواء أكان قانونياً أم استدلالياً ، نتيجة لحدث سابق ، ومن المحتمل أن تكون المجموعة مطالبة بتسوية الالتزام من خلال تدفق خارجي للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية ، والمبلغ ، حيث يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق. المبلغ المعترف به كمخصص هو أفضل تقدير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في نهاية فترة التقرير ، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المحيطة بالالتزام. عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كل المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية مخصص من طرف ثالث ، يتم الاعتراف بالمدينين كأصل إذا كان من المؤكد تقريباً أن السداد سيتم استلامه ويمكن قياس المبلغ المستحق بشكل موثوق . يتم الاعتراف بجميع تكاليف التمويل الأخرى في بيان الدخل الموحد في نفس الفترة التي تتكبد فيها.

3.19 قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية ، مثل الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في تاريخ كل تقرير. كما تم الإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية للموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة في إيضاح 30. القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو المطلوبات، أو
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي ، في السوق الأكثر فائدة للأصل أو المطلوب.

يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق فائدة. يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام ، على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية. إن قياس القيمة العادلة للأصل الغير مالي يأخذ بالاعتبار إمكانية مساهم السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل في أفضل حالاته أو البيع إلى مشارك آخر في السوق الذي قد يقوم باستخدام الأصل في أفضل حالاته.

تقوم المجموعة باستخدام أساليب تقييم مناسبة للظروف، والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة و الزيادة في استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة والتقليل من استخدام المدخلات الغير ملحوظة.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، كما هو موضح على النحو التالي، بناءً على أدنى مستوى من المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 - الأسعار السوقية (غير المعدلة) السائدة في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة
 - المستوى 2 - تقنيات التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظته بشكل مباشر أو غير مباشر
 - المستوى 3 - تقنيات التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة.
- بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين مستويات التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) كما في نهاية كل فترة تقرير.
- تحدد إدارة المجموعة السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر، مثل العقارات الاستثمارية والاستثمارات المالية المتاحة للبيع غير المسعرة، وللقياس غير المتكرر، مثل الأصول المحتفظ بها للتوزيع في عملية متوقعة.
- قد يشارك المثلثون الخارجيون في تقييم الأصول الهامة، مثل العقارات الاستثمارية.
- لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات الأصول والالتزامات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

4. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، يتعين على الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الالتزامات الطارئة. تستند التقديرات والافتراضات المرتبطة بها إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى تعتبر ذات صلة. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات والافتراضات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم الاعتراف بمراجعات التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقدير إذا كان التعديل يؤثر فقط على تلك الفترة، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

الأحكام

تصنيف العقارات

في عملية تصنيف العقارات، اتخذت الإدارة أحكامًا مختلفة. هناك حاجة إلى الحكم لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري، أو ممتلكات وآلات ومعدات، وأعمال تطوير قيد التنفيذ و / أو عقار محتفظ به للبيع. تقوم المجموعة بتطوير معايير حتى تتمكن من ممارسة هذا الحكم بشكل ثابت وفقاً لتعريفات الاستثمار العقاري والممتلكات والآلات والمعدات وأعمال التطوير قيد التنفيذ والممتلكات المحتفظ بها للبيع. عند إصدار حكمها، نظرت الإدارة في المعايير التفصيلية والإرشادات ذات الصلة لتصنيف العقارات على النحو المنصوص عليه في معيار المحاسبة الدولي 2، ومعيار المحاسبة الدولي 16، ومعيار المحاسبة الدولي 40، على وجه الخصوص، الاستخدام المقصود للعقارات على النحو الذي تحدده الإدارة ووافق عليه مجلس إدارة المجموعة.

مكافأة نهاية الخدمة

يتم تصنيف مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين كمسؤولية غير متداولة بناءً على الحكم بأن موظفي الشركة سيستمررون في الفترات المستقبلية بغض النظر عن حقيقة تاريخ انتهاء التأشيرة وشروط وأحكام التوظيف الأخرى.

التحويل من وإلى الاستثمارات العقارية

يتم إجراء التحويلات إلى الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، يدل عليه نهاية شغل المالك أو بدء عقد إيجار تشغيلي. تتم التحويلات من الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، يتم إثباته من خلال بدء شغل المالك أو بدء التطوير بهدف البيع.

الأحكام (تتمة)

تحقق الإيرادات:

الأحكام المتعلقة بالعقود المبرمة مع العملاء

تقييم القابلية للحصول لتحديد ما إذا كان هناك عقد مع العميل يتعين على المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد المكان الذي من المحتمل أن تقوم فيه بتحصيل المقابل الذي تستحقه (أي سعر المعاملة). عند إجراء تقييم القابلية للحصول ، تأخذ المجموعة في الاعتبار قدرة العميل ونية دفع المقابل المتوقع عند استحقاقه. تقوم المجموعة بتقييم قدرة العميل على الدفع بناءً على القدرة المالية للعميل ونية الدفع مع الأخذ في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة ، بما في ذلك التجارب السابقة مع هذا العميل أو فئة العميل.

استيفاء التزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد بهدف تحديد الطريقة المناسبة لإدراج الإيرادات. 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:

- في حالة إبرام العقود للتطوير (بيع عقارات للعملاء)، لا تقوم المجموعة بإنشاء أصل ذو استخدام بديل للمجموعة ولديها حق واجب السداد في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه ؛
- عندما يتم إبرام عقود للبناء (لإنشاء أصل للعميل) ، فإن أداء المجموعة ينشئ أو يعزز الأصل الذي يتحكم فيه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه ؛ و
- في حالة إبرام العقود لتقديم خدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق) يتلقى العميل ويستهلك المنافع المقدمة من خلال أداء المجموعة في وقت متزامن بمجرد قيام المجموعة بأدائها.

في حالة عدم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه ، يتم الاعتراف بالإيراد في وقت معين. عندما يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت معين ، تقوم المجموعة بتقييم كل عقد مع العملاء لتحديد متى يتم الوفاء بالتزام الأداء للمجموعة بموجب العقد. لتحديد النقطة الزمنية التي يحصل فيها العميل على السيطرة على الأصل المتعهد به وتفي المجموعة بالتزام الأداء ، تعتبر المجموعة أنه عند التوقيع على اتفاقيات البيع والشراء ، يكون العميل قد حصل على القدرة على توجيه استخدام ، والحصول على حد كبير ، يتم حجز جميع المنافع المتبقية من الموجودات والإيرادات وفقاً لذلك يتم تحويل اتفاقيات بيع لأراضي دون سند الملكية .

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 الماولين 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 والخدمات 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.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تحدد فيها المجموعة أن التزامات الأداء قد تم الوفاء بها في وقت معين ، يتم الاعتراف بالإيراد عندما يتم تحويل السيطرة على الأصول إلى العميل أو عندما يتم استلام مزايا الخدمات المقدمة واستهلاكها من قبل العميل. في حالة عقود بيع الأصول العقارية ، يكون هذا بشكل عام عندما يتم توقيع اتفاقية البيع والشراء للوحدة / الأصل العقاري ويتم نقل السيطرة على أساس حقيقة أن العميل قد حصل على القدرة على توجيه استخدام ، و

الحصول فعلياً على جميع المنافع المتبقية من الأصل ولا توجد عوائق في تسليم الوحدة / الأصل العقاري للعميل. قررت الإدارة أن نقل الملكية لا يعتبر نقطة الاعتراف بالبيع لأن الإجراءات الشكلية لنقل الملكية لا تعتبر إجراء شكلي و جوهري.

سداد التكاليف المتعلقة بالبنية التحتية

بصفقتها مطوّراً رئيسياً للمشاريع العقارية ، تكبدت المجموعة بعض التكاليف المتعلقة بالبنية التحتية المتعلقة بتطوير المشاريع والتي يتم سدادها من قبل الحكومة والهيئات ذات الصلة وفقاً لمذكرة التفاهم و / أو إقرارات هذه الجهات الحكومية ذات الصلة. يتطلب تحديد مبلغ سداد التكاليف القابلة للاسترداد من السلطات الحكومية أحكاماً مهمة. تأخذ الإدارة في الاعتبار أحدث الاتصالات مع السلطات الحكومية ذات الصلة. كما في 31 ديسمبر 2021 ، أقرت المجموعة مبلغ 378 مليون درهم إماراتي ، معدلاً بخسائر الائتمان المتوقعة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9. (2020: 456 مليون درهم إماراتي) والتي تمثل التكاليف المستحقة السداد من قبل السلطات المختصة. أي فرق بين المبالغ التي يتم سدادها فعلياً من قبل السلطات الحكومية ذات الصلة في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة سيتم إثباته في بيان الدخل الموحد. قررت الإدارة أن المبالغ التي سيتم تحصيلها هي الحد الأدنى المتوقع لتغطية المبالغ المعترف بها حالياً كنعم مدينة وبالتالي فهي غير معرضة لمخاطر انتمائية إضافية.

خصم مدفوعات الإيجار

تقوم المجموعة ، كمستأجر ، بقياس التزام الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المسددة في تاريخ البدء. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة. إذا تعذر تحديد هذا السعر بسهولة ، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي.

معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه للاقتراض على مدى فترة مماثلة ، وبضمان مماثل ، الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة.

تحدد المجموعة معدل الاقتراض الإضافي بالرجوع إلى تكلفتها الحالية والتاريخية للاقتراض المعدلة على أساس المدة والضمان مقابل هذا الاقتراض.

تحديد مدة الإيجار

عند تحديد مدة عقد الإيجار ، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التمديد ، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم تضمين خيارات التمديد (أو فترات ما بعد خيارات الإنهاء) فقط في مدة الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أنه سيتم تمديد عقد الإيجار (أو لم يتم إنهائه) بما في ذلك النظر في عمر الأصول الأساسية في المبنى.

4.1.2 السيطرة على الشركة المستثمر فيها

عند تحديد السيطرة على الشركة المستثمر فيها ، تأخذ الإدارة في الاعتبار ما إذا كان لدى المجموعة سلطة "الأمر الواقع" للسيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت تمتلك أقل من 50٪ من حقوق التصويت للشركة المستثمر فيها. يتطلب تقييم الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها والقدرة على استخدام قوة المجموعة للتأثير على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها حكماً هاماً.

التقدير والاقتراضات

الاقتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقرير ، والتي تتطوي على مخاطر كبيرة للتسبب في تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية ، موضحة 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) والاقتراضات المتعلقة بالظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني مثل احتمالية تعثر العميل عن السداد. تأخذ الإدارة في الاعتبار الأحكام والتقدير 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 احتمالية، لاشتقاق المدخلات الاقتصادية في نماذج خسارة الائتمان المتوقعة

4. الأحكام والتفويضات والاقتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

تفويضات والاقتراضات (تتمة)

تُعرف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر للذمم المدينة التجارية والأخرى باستخدام الطريقة المبسطة (إيضاح 9). بلغ مخصص خسائر انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية خلال العام 46.80 مليون درهم (2020: 118.47 مليون 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 ذات الصلة؛
- (ب) بالنسبة لعقود الإنشاء، الأعمال المعتمدة كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع؛ و
- (ج) بالنسبة لعقود الخدمات، الوقت المنقضي.

كما تقدم المجموعة خدمات إدارة المشروع والاستشارات التي تشمل إعداد الخطط للمشاريع المقصودة، والتصميم، وإعداد المناقصات ذات الصلة، وإبرام العقود ذات الصلة بتنفيذ المشروع، وتعيين أطراف ثالثة للقيام بالأعمال. في حالة وجود مثل هذه المشاريع، طبقت المجموعة وسيلة عملية وبناءً على ذلك، قررت المجموعة أن هناك حقاً في المقابل من العميل بمبلغ يتوافق بشكل مباشر مع القيمة التي حققها العميل لأداء المجموعة المكتمل حتى تاريخه. نتيجة لذلك، قامت المجموعة بإثبات الإيرادات بالمبلغ الذي يحق للمجموعة إصدار فاتورة به.

تقديرات نسبة الإنجاز والتكلفة لإنجاز تقديرات عقود الإنشاء

تستخدم المجموعة طريقة نسبة الإنجاز في المحاسبة عن عقود البناء الخاصة بها. في تاريخ كل تقرير، يتعين على المجموعة تقدير مرحلة الإنجاز والتكاليف لإتمام عقود البناء الخاصة بها. تتطلب هذه التقديرات من المجموعة عمل تقديرات للتكاليف المستقبلية التي سيتم تكديدها، بناءً على العمل الذي سيتم تنفيذه بعد تاريخ التقرير. تتضمن هذه التقديرات أيضاً تكلفة المطالبة المحتملة من قبل المقاولين من الباطن وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء. تنعكس آثار أي تعديل على هذه التقديرات في السنة التي يتم فيها تعديل التقديرات.

تستخدم المجموعة فرقها التجارية جنباً إلى جنب مع مديري المشاريع لتقدير التكاليف لاستكمال عقود البناء. يتم تضمين عوامل مثل التغييرات في نطاق العمل والتغيرات في أسعار المواد وتكاليف العمالة والتكاليف الأخرى في تقديرات تكلفة البناء بناءً على أفضل التقديرات المحدثة على أساس منتظم.

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 والظروف 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.

4. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

تقديرات والافتراضات (تتمة)

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 إلى افتراضات معينة، والتي تخضع لعدم التأكد وقد تختلف جوهرياً عن النتائج الفعلية.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة كما يلي:

2020	2021	
%9.25 - %7.75	%9.25 - %7.75	معدل الخصم (%)
500 - 2881	500 - 2881	قيمة الإيجار للمتر المربع الواحد (درهم)
%3 - %2.5	%3 - %2.5	معدل نمو الإيجار (%)
%90 - %47	%90 - %47	معدل الإشغال (%)
%6.5	%6.5	معدل الرسملة للتأمين العقاري (%)

تم تقييم العقارات الاستثمارية بمبلغ 1,775 مليون درهم (2020: 1,505) مليون باستخدام نهج الدخل وتم تقييم 609 مليون درهم (2020: 561) مليون درهم، باستخدام طريقة تقييم قابلة للمقارنة

4.1.1. إعادة تقييم الممتلكات والآلات والمعدات

تقيس المجموعة الممتلكات والآلات والمعدات بالمبالغ المعاد تقييمها مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. تم إجراء قياسات القيمة العادلة للأرض من قبل مثنين مستقلين لا علاقة لهم بالمجموعة التي تمتلك مؤهلات مناسبة وخبرة حديثة في قياس القيمة العادلة للممتلكات في المواقع ذات الصلة. تم تحديد القيمة العادلة للأرض المملوكة ملكية حرة بناءً على نهج السوق المقارن الذي يعكس أسعار المعاملات الحديثة للعقارات المماثلة.

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 للتحقيق 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 جوهريّة للتوصل إلى القيمة القابلة للتحقيق للعقارات المحتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد الإنجاز. قد تختلف القيمة القابلة للتحقيق 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 ديفوليمنت ("محطة الريف للتبريد") و بي أم سي ديفوليمنت (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 المخلفات من الفرق الفنية لقطاع التبريد وتحديد المعايير لممارسات الصناعة.

4.1.2. تقييم نموذج العمل

يعتمد تصنيف الأصول المالية وقياسها على نتائج مدفوعات رأس المال والفائدة فقط واختيار نموذج الأعمال. تحدد المجموعة نموذج الأعمال على المستوى الذي يعكس كيفية إدارة الأصول المالية معاً لتحقيق هدف عمل معين. يتضمن هذا التقييم حكماً يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول وقياس أدائها، والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول وكيفية إدارتها وكيفية تعويض مديري الأصول.

4. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

4.1.2. تقييم نموذج العمل (تتمة)

تراقب المجموعة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر التي تم استبعادها قبل استحقاقها لفهم سبب استبعادها وما إذا كانت الأسباب متوافقة مع هدف الأعمال التي تم الاحتفاظ بالأصل من أجلها. تعد المراقبة جزءاً من التقييم المستمر للمجموعة لمعرفة ما إذا كان نموذج الأعمال الذي من أجله يحتفظ بالموجودات المالية المتبقية مناسباً وإذا لم يكن مناسباً ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وبالتالي تغيير مستقبلي في تصنيف تلك الأصول. أصول. لم تكن هناك حاجة لمثل هذه التغييرات خلال الفترات المعروضة.

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 المتوقعة 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.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة ، في تاريخ كل تقرير مالي ، بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على أن أحد الموجودات قد انخفضت قيمته. في حالة وجود أي مؤشر ، أو عند الحاجة إلى اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل ، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل تستند القيمة العادلة ناقصاً تكاليف احتساب الاستبعاد إلى البيانات المتاحة من معاملات البيع الملزمة ، التي تتم على أسس تجارية ، لموجودات مماثلة أو أسعار سوق يمكن ملاحظتها ناقصاً التكاليف الإضافية للتخلص من الأصل. يعتمد حساب القيمة قيد الاستخدام على نموذج التدفقات النقدية المخصومة ويتطلب تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل (أو من وحدة توليد النقد) في الفترة المتوقعة ولتحديد معدل الخصم المناسب من أجل حساب القيمة الحالية من تلك التدفقات النقدية. يعكس معدل الخصم تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2021

5 الإيرادات وتكلفة الإيرادات

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	
		5.1 الإيرادات
675,246	14,384	بيع عقارات*
34,673	24,231	الدخل من الإيجار
13,330	13,070	رسوم إدارة العقارات
19,265	21,938	إيرادات من قطاع خدمات التبريد
44,785	35,670	خدمات إدارة المرافق وخدمات أخرى
<u>787,299</u>	<u>109,293</u>	
		5.2 تكلفة الإيرادات
565,249	15,458	تكلفة عقارات مبيعة، صافي
27,886	20,485	التكلفة التشغيلية للعقارات المزجرة
9,721	8,723	تكلفة إدارة العقارات
10,984	11,738	تكاليف قطاع خدمات التبريد
13,852	13,971	تكلفة خدمات إدارة المرافق و أخرى
<u>627,692</u>	<u>70,375</u>	

6 تكاليف التمويل

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	
83,106	69,275	تكاليف التمويل المتكبدة خلال العام
3,685	(7,328)	فك الخصم من الذمم الدائنة
(12,111)	(8,942)	فك الخصم من الذمم المدينة
74,680	53,005	
(64,275)	(53,005)	تكلفة التمويل المدرجة في بيان الدخل الموحد
10,405	=	تكلفة التمويل المرسمة (إيضاح 11)*

* يتم تكبد تكلفة التمويل للقروض المقدمة لبناء المشروع والتي تعتبرها المجموعة أصولاً موهلة للرسمة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 23.

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2021

7 مصروفات

7.1 مصروفات عمومية وإدارية

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	
28,613	26,604	أجور الموظفين والنفقات ذات العلاقة
2,134	3,337	الاهلاك (إيضاح 14)
1,703	1,621	نفقات إيجار
6,659	11,274	التكاليف المهنية والقانونية
487	421	نفقات النقل
<u>6,220</u>	<u>7,530</u>	نفقات أخرى
<u>45,816</u>	<u>50,787</u>	

7.2 مصروفات بيع وتسويق

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	
48	-	إعلانات المركز التجاري
<u>126</u>	<u>174</u>	مشروع وأخرى
<u>174</u>	<u>174</u>	

7.3 إيرادات أخرى

تتكون الإيرادات الأخرى لعام 2021 بشكل رئيسي من إيرادات تطوير البنية التحتية المحملة على الدوائر الحكومية.

8 الأرصدة البنكية والنقد

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	
54,550	56,481	النقد والأرصدة البنكية
<u>1,025</u>	<u>1,025</u>	ودائع مقيدة
55,575	57,506	
<u>(1,025)</u>	<u>(1,025)</u>	ودائع مقيدة
<u>54,550</u>	<u>56,481</u>	

يتضمن النقد والبنوك المقيدة أرصدة تبلغ 1.025 ألف درهم إماراتي (2020: 1.025 ألف درهم إماراتي) يتم إيداعها في حسابات ضمان تمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات للتطوير. تم استبعاد الأرصدة المصرفية كما في 31 ديسمبر 2021 البالغة 11.437 ألف درهم (2020: 5.828 ألف درهم) من المذكور أعلاه حيث يتم استخدامها من قبل جمعية ملاك المنازل.

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2021

9 ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	
237,782	284,276	ذمم تجارية مدينة
37,719	36,210	مصروفات مدفوعة مقدماً
22,710	2,941	مدفوع مقدماً للمقاولين
1,443,376	1,261,310	مبالغ مدينة من بيع عقارات (إيضاح 9.1)
338,000	338,000	مستحق من طرف ذي علاقة مقابل أتعاب إدارة التطوير (إيضاح 24)
137,220	144,834	إيجارات مدينة
15,973	54,659	أخرى
2,232,780	2,122,230	
(294,059)	(336,843)	ناقصاً: مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 9.2)
<u>1,938,721</u>	<u>1,785,387</u>	

* تشمل مستحقات ضريبة القيمة المضافة البالغة 2 مليون درهم و 43 مليون درهم المتعلقة بالقروض المصرفية (إيضاح 18) كما في 31 ديسمبر 2021.

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

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	
1,443,376	1,261,310	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
<u>1,443,376</u>	<u>1,261,310</u>	
2,790,127	2,649,289	إجمالي تكلفة العقود المتكبدة زائد الربح المدرج ناقص الخسائر حتى تاريخه
(1,346,751)	(1,387,979)	ناقصاً: إجمالي فواتير الإنجاز حتى تاريخه
<u>1,443,376</u>	<u>1,261,310</u>	

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2021

9 ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى (تتمة)

9.2 مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة

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

2021	2020	
ألف درهم	ألف درهم	
294,059	175,585	في 1 يناير
42,784	118,474	المحمل للسنة
336,843	294,059	

تقوم المجموعة بإدراج خسائر ائتمان متوقعة على مدى أعمار الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً، و المدفوع مقدماً 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 12)؛

الفئة 2 - الشركات الخاصة (بما في ذلك الأطراف ذات الصلة) ذات مخاطر الائتمان المنخفضة ؛

الفئة 3 - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية العالية ؛ و

الفئة 4 - المدينون المتخلفون عن السداد

تم تعديل هذه العوامل الخاصة بالديون والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي وكذلك الاتجاه المتوقع للظروف في تاريخ التقرير ، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود ، عند الاقتضاء.

تتضمن رسوم المنة أيضاً مخصصات إضافية تزيد عن المبالغ التعاقدية المطلوبة

فيما يلي المعلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى للمجموعة

31 ديسمبر 2020	الفئة 1	الفئة 2	الفئة 3	الفئة 4	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
معدل خسارة الائتمان المتوقعة	0.5%	1% إلى 5%	5% إلى 30%	30% إلى 100%	
إجمالي المبلغ	-	1,261,310	853,283	7,637	2,122,230
خسارة الائتمان المتوقعة	-	182,822	146,383	7,637	336,843
31 ديسمبر 2021	الفئة 1	الفئة 2	الفئة 3	الفئة 4	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
معدل خسارة الائتمان المتوقعة	0.5%	1% إلى 5%	5% إلى 30%	30% إلى 100%	
إجمالي المبلغ	-	1,443,376	780,233	9,171	2,232,780
خسارة الائتمان المتوقعة	-	60,726	228,363	4,970	294,059

10 استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمثل الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمارات في الأسهم والصناديق الخاصة. انخفضت قيمة هذه الاستثمارات بالكامل كما في 31 ديسمبر 2021.

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2021

11 أعمال تطوير قيد التنفيذ

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

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
ألف درهم	ألف درهم	
182,759	181,447	الرصيد في 1 يناير
485,000	263	إضافات خلال السنة
5,902	-	تحويل من العقارات المحتفظ بها للبيع
52,311	-	عكس الانخفاض في القيمة *
10,405	-	تكلفة تمويل مرسلة (إيضاح 6)
(554,930)	-	تكلفة العقارات المباعة خلال السنة
<u>181,447</u>	<u>181,710</u>	الرصيد في 31 ديسمبر

* تتضمن أعمال التطوير الجارية أرضاً واقعة في عمان ، الأردن ، محتجزة لتطوير مشروع

12 تكاليف البنية التحتية القابلة للاسترداد - صافي

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
ألف درهم	ألف درهم	
491,017	413,547	تكاليف البنية التحتية القابلة للاسترداد
(35,197)	(35,197)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 13.1)
<u>455,820</u>	<u>378,350</u>	

في سبيل الوصول إلى تكلفة العقارات المباعة ، أخذت المجموعة في الحسبان أن الجهات الحكومية ذات الصلة سوف تسدد تكاليف البنية التحتية التي تكبدها المجموعة على مشاريع تطوير مختلفة تصل إلى 585 مليون درهم. تجري الإدارة المدعومة من مجلس الإدارة مناقشات مع هيئة مياه وكهرباء أبوظبي والهيئات الحكومية الأخرى ذات الصلة فيما يتعلق باسترداد تكاليف البنية التحتية. استلمت المجموعة مبلغ 171 مليون درهم إماراتي حتى السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 وتمت المطالبة بالمبلغ المتبقي 414 مليون درهم إماراتي.

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

1.21 مخصص لخسارة الائتمان المتوقعة

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

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
ألف درهم	ألف درهم	
35,197	35,197	تأثير تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 المحمل للسنة
-	-	في 31 ديسمبر
<u>35,197</u>	<u>35,197</u>	

13 استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من الآتي:

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
ألف درهم	ألف درهم	
<u>2,066,158</u>	<u>2,384,271</u>	عقارات تجارية

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2021

كانت الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة كما يلي:

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	
2,028,961	2,066,158	الرصيد في 1 يناير
1,049	239,615	إضافات
-	(34,500)	استبعادات
<u>36,148</u>	<u>112,998</u>	تغيرات في القيمة العادلة خلال السنة، صافي (إيضاح 14)
<u>2,066,158</u>	<u>2,384,271</u>	الرصيد في 31 ديسمبر

التحليل الجغرافي للعقارات الاستثمارية

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	
<u>2,066,158</u>	<u>2,384,271</u>	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة

تم رهن العقارات الاستثمارية بقيمتها الدفترية 2.198 مليون درهم (2020: 1.846 مليون درهم) لصالح المقرض مقابل قروض بنكية (إيضاح 18). خلال عام 2021 تم إعادة تشكيل مركز كابيتال مول ليصبح مركز الصين بمساعدة كيان يسمى الإدارة الدولية.

13.1 تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في 31 ديسمبر 2021 على أساس التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مستشارين مستقلين للتقييم العقاري. تم التوصل إلى التقييم ، الذي يتوافق مع معايير تقييم المعهد الملكي للمساحين القانونيين والبيانات ذات الصلة لمعايير التقييم الدولية ، باستخدام طرق تقييم معترف بها تشمل الطريقة المقارنة للتقييم وطريقة رسمة الدخل ونهج التنمية الافتراضية. تم تقييم بعض قطع الأراضي بقيمة 14 مليون درهم إماراتي في كانون الأول (ديسمبر) 2021 والتي تم تقييمها باستخدام طريقة مماثلة سابقاً بمبلغ 114 مليون درهم إماراتي في ديسمبر 2020 باستخدام طريقة رسمة الدخل. أجرت المجموعة تحليلاً لحساسية كابيتال مول في محفظتها العقارية الاستثمارية بقيمة إجمالية قدرها 1,493 مليون درهم إماراتي. تم إجراء الحساسية على معدل الخصم وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- سيؤدي انخفاض معدل الرسمة / الخصم بمقدار 50 نقطة أساس إلى قيمة قدرها 1,559,543 ألف درهم أو بنسبة 4.44% في التقييم ، في حين أن الزيادة في معدل الرسمة / الخصم بمقدار 50 نقطة أساس قد ينتج عنها 1,436,589 ألف درهم. 3.79% انخفاض في التقييم.
- قد ينتج عن زيادة أسعار الإيجارات بنسبة 10% زيادة قدرها 1,582,830 ألف درهم إماراتي أو بنسبة 6% في التقييم ، في حين أن الانخفاض في معدلات الإيجارات بنسبة 10% قد ينتج عنه 1,408,713 ألف درهم إماراتي أو انخفاض بنسبة 5.66% في التقييم. أجرت المجموعة تحليل الحساسية لأكثر خمسة أصول في محفظتها العقارية الاستثمارية ، بخلاف كابيتال مول ، بقيمة إجمالية قدرها 760.709 ألف درهم إماراتي. تم إجراء الحساسية على معدلات الرسمة للأصل حيث تم استخدام طريقة الاستثمار والقيم الرأسمالية للموجودات حيث تم استخدام طريقة تقييم قابلة للمقارنة وقيم الإيجار.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2021

14 ممتلكات وآلات ومعدات

2021	مبنى المكاتب	أثاث وتجهيزات	محطة قطاع التبريد	تحسينات على مباني مستأجرة	أجهزة حاسوب وبرامج	معدات مكتبية	سيارات	قطع أراضي	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
التكلفة/ إعادة التقييم									
كما في 1 يناير 2021	32,237	37,719	297,093	10,732	9,636	2,602	1,914	828,411	1,220,344
إضافات	-	24	-	-	3	12	100	-	139
إعادة تقييم	-	-	-	-	-	-	-	43	43
استبعادات	(1,205)	-	-	-	-	-	(442)	-	(1,647)
كما في 31 ديسمبر 2021	31,032	37,743	297,093	10,732	9,639	2,614	1,572	828,454	1,218,879
الإهلاكات									
كما في 1 يناير 2021	8,814	35,663	55,748	5,735	8,829	2,578	1,914	-	119,281
إهلاك السنة الحالية	1,161	312	6,156	930	508	36	93	-	9,196
استبعادات	(241)	-	-	-	-	-	(437)	-	(678)
كما في 31 ديسمبر 2021	9,734	35,975	61,904	6,665	9,337	2,614	1,570	-	127,799
صافي القيمة الدفترية									
كما في 31 ديسمبر 2021	<u>21,298</u>	<u>1,768</u>	<u>235,189</u>	<u>4,067</u>	<u>302</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>828,454</u>	<u>1,091,080</u>

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2021

14 ممتلكات وآلات ومعدات (تتمة)

الإجمالي	قطع أراضي	سيارات	أجهزة حاسوب وبرامج	معدات مكتبية	تحسينات على مباني	محطة قطاع التبريد	أثاث وتجهيزات	مبنى المكتب	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
									2020
									التكلفة / إعادة التقييم
1,319,006	927,830	1,889	2,574	9,658	10,732	297,093	36,993	32,237	كما في 1 يناير 2020
779	-	25	28	-	-	-	726	-	إضافات
-	-	-	-	-	-	-	-	-	تحويلات
(99,419)	(99,419)	-	-	-	-	-	-	-	إعادة تقييم
(22)	-	-	-	(22)	-	-	-	-	استبعادات
1,220,344	828,411	1,914	2,602	9,636	10,732	297,093	37,719	32,237	كما في 31 ديسمبر 2020
									الإهلاكات
108,040	-	1,721	2,183	8,482	4,603	49,419	35,441	6,191	كما في 1 يناير 2020
9,822	-	193	395	368	1,132	6,329	222	1,183	إهلاك السنة الحالية
(21)	-	-	-	(21)	-	-	-	-	استبعادات
1,440	-	-	-	-	-	-	-	1,440	إضمحلال القيمة
119,281	-	1,914	2,578	8,829	5,735	55,748	35,663	8,814	كما في 31 ديسمبر 2020
									صافي القيمة الدفترية
<u>1,101,063</u>	<u>828,411</u>	<u>-</u>	<u>24</u>	<u>807</u>	<u>4,997</u>	<u>241,345</u>	<u>2,056</u>	<u>23,423</u>	كما في 31 ديسمبر 2020

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2021

14 ممتلكات وآلات ومعدات (تتمة)

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

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	
2,134	3,337	المصاريف العمومية والإدارية (إيضاح 7.1)
<u>7,688</u>	<u>5,859</u>	تكلفة البضاعة المباعة
<u>9,822</u>	<u>9,196</u>	

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

تم رهن الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة دفترية 1.064 مليون درهم (2020: 1.070 مليون درهم) لصالح المقرض مقابل قروض بنكية (إيضاح 18)

تم التوصل إلى القيمة العادلة للأرض المدرجة بموجب نموذج إعادة التقييم كما في 31 ديسمبر 2021 على أساس التقييم الذي تم إجراؤه بواسطة استشاري تقييم عقارات مستقل. تم التوصل إلى التقييم ، الذي يتوافق مع معايير تقييم المعهد الملكي للمساحين القانونيين والبيانات ذات الصلة لمعايير التقييم الدولية ، باستخدام طرق تقييم معترف بها. خلال السنة ، نتج عن التقييم ربح بمبلغ 42.5 ألف درهم تم تسجيله في الدخل الشامل الآخر.

أجرت المجموعة تحليل الحساسية لجميع أراضيها المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات. تم إجراء الحساسية على معدل الخصم والعائد. بناءً على تحليل الحساسية التالي:

- انخفاض قيمة رأس المال بنسبة 10٪ ينتج عنه قيمة 1.057.95 مليون درهم
- زيادة قيمة رأس المال بنسبة 10٪ ينتج عنها قيمة 1,293.54 مليون درهم.
-

قطع أراضي بلغت قيمتها في 31 ديسمبر 2021: 828.454 مليون درهم إماراتي (2020: 828.41 مليون درهم إماراتي) مدرجة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات.

تسوية القيمة الدفترية

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	
927,830	828,411	القيمة الدفترية كما في 1 يناير
<u>(99,419)</u>	<u>43</u>	الربح / خسارة إعادة التقييم
<u>828,411</u>	<u>828,454</u>	القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر

إذا تم قياس الأرض باستخدام نموذج التكلفة ، فستكون القيمة الدفترية 643.92 مليون درهم (2020: 643.92 مليون درهم). لم يكن من الممكن الاعتراف بأي استهلاك لأن الأصل عبارة عن أرض تملك حر.

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2021

15 رأس المال

يتكون رأس المال من 2,600,000 ألف سهم (2020: 2,600,000 ألف سهم) عادي مصرح به، صادر ومدفوع بالكامل بقيمة إسمية بلغت درهم واحد للسهم.

16 الاحتياطات

16.1 احتياطي قانوني

وفقاً لأحكام القانون 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.

16.2 احتياطي إعادة التقييم

يتم استخدام احتياطي إعادة التقييم لتسجيل الزيادات في إعادة تقييم الأصول غير المتداولة والنقصان إلى الحد الذي ترتبط فيه هذه الانخفاضات بزيادة في نفس الأصل المعترف به سابقاً في حقوق الملكية.

قامت المجموعة بإعادة تقييم الأراضي من خلال مقيمين مستقلين لا علاقة لهم بالمجموعة ولديهم مؤهلات مناسبة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة. تم التوصل إلى التقييمات التي تتوافق مع معايير التقييم الدولية بالرجوع إلى دليل السوق لأسعار المعاملات لعقارات مماثلة. يتم التعامل مع احتياطي إعادة التقييم كجزء من حقوق الملكية في بيان المركز المالي الموحد.

16.3 احتياطي تحوط التدفقات النقدية

يمثل هذا الجزء الفعال من تحركات القيمة العادلة لعقود مقايضات أسعار الفائدة المحددة من قبل المجموعة كأدوات تحوط لتحويلات التدفقات النقدية.

16.4 احتياطي القيمة العادلة

يمثل ذلك المكاسب والخسائر المتراكمة الناتجة عن إعادة تقييم:

(1) الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، بعد خصم الأرباح / الخسائر المتراكمة المحولة إلى الأرباح المحتجزة عند الاستبعاد ، و

(2) الاستثمارات في أدوات الدين المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، بالصادفي بعد خصم الخسارة التراكمي المعترف به في هذه الاستثمارات والأرباح / الخسائر المتراكمة المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد أو إعادة تصنيف هذه الاستثمارات.

17 ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	
330,799	271,453	ذمم تجارية دائنة
93,257	92,226	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
575,900	618,868	مستحق الدفع لأطراف ذات علاقة مقابل شراء قطعة أرض (إيضاح 21)
11,447	9,805	مستحقات
17,827	18,163	محتجزات
10,949	7,886	إيرادات مؤجلة
53,653	24,855	تكاليف تمويل دائنة
12,916	13,602	ودائع قابلة للاسترداد
9,449	13,783	أخرى
<u>1,116,197</u>	<u>1,070,641</u>	

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
31 ديسمبر 2021

18 قروض بنكية

يمثل التمويل من البنوك التسهيلات التالية:

الأرباح المتوقعة	الاستحقاق	2021	2020
		ألف درهم	ألف درهم
ترتيب التمويل لأجل 1	معدل متفاوت	115,000	144,165
ترتيب التمويل لأجل 3	معدل متفاوت	200,000	200,000
ترتيب التمويل لأجل 4	معدل متفاوت	440,000	440,000
ترتيب التمويل لأجل 5	معدل متفاوت	327,000	327,000
ترتيب التمويل لأجل 6	معدل متفاوت	55,238	62,532
ترتيب التمويل لأجل 7	معدل متفاوت	177,762	177,762
ترتيب التمويل لأجل 8	معدل متفاوت	42,860	52,800
ترتيب التمويل لأجل 9*	معدل متفاوت	150,000	-
		<u>1,507,860</u>	<u>1,404,259</u>

فيما يلي الحركة في القروض البنكية خلال السنة:

2021	2020	
ألف درهم	ألف درهم	
1,404,259	1,464,635	في 1 يناير
150,000	-	متحصلات من قروض بنكية
(46,399)	(60,376)	سداد قروض بنكية
<u>1,507,860</u>	<u>1,404,259</u>	الرصيد النهائي

* مبلغ الاقتراض الأصلي هو 150 مليون درهم ، منها 43 مليون درهم (إيضاح 9) تخصم من قبل البنك كما في 31 ديسمبر 2021 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. هناك العديد من الشروط والتعهدات المالية الأخرى المرفقة بالقروض المصرفية والتي هي في سياق الأعمال العادية.

19 مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

كانت الحركة على مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين كالآتي:

2021	2020	
ألف درهم	ألف درهم	
5,994	7,206	في 1 يناير
998	1,111	المحمل للسنة
(817)	(2,323)	المدفوع خلال السنة
<u>6,175</u>	<u>5,994</u>	في 31 ديسمبر

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2021

20 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.

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

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	
22,507	20,459	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)
0.009	0.008	ربح السهم الأساسي والمخفض (درهم)

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

21 المعاملات والأرصدة مع الأطراف 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.

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

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	
		معاملة مع موظفي الإدارة الرئيسيين
<u>11,923</u>	<u>10,681</u>	مكافآت الإدارة الرئيسية
<u>1,052</u>	<u>840</u>	مكافآت قصيرة الأجل للموظفين
<u>9</u>	<u>8</u>	عدد موظفي الإدارة الرئيسية
		معاملة مع أطراف أخرى ذات علاقة – كيان مشترك
		المدرج في بيان الدخل الموحد
<u>3,223</u>	<u>3,243</u>	دخل الإيجار
		أرصدة الأطراف ذات العلاقة
		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
<u>338,000</u>	<u>338,000</u>	شركة ذات موظفي إدارة ونيسيين/أعضاء (إيضاح 9)
<u>3,809</u>	<u>3,826</u>	موظفي الإدارة الرئيسيين
		مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
<u>575,900</u>	<u>618,868</u>	شركات ذات موظفي الإدارة الرئيسيين مشتركين (إيضاح 17)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2021

22 مطلوبات محتملة والتزامات

الالتزامات

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

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	
15,285	14,966	أعمال تطوير قيد التنفيذ، واستثمارات عقارية قيد الإنشاء وأعمال رأسمالية قيد التنفيذ

مطلوبات محتملة

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.

23 المشتقات

دخلت المجموعة في مقايضات أسعار ربح متغيرة إلى ثابتة للتحوط الجزئي لمخاطر معدل الربح فيما يتعلق بقروضها ذات الأسعار المتغيرة. بموجب عقود مقايضة معدل الربح، توافق المجموعة على مبادلة الفرق بين مبالغ الربح ذات السعر الثابت والمتغير المحتسبة على المبالغ الأساسية الافتراضية المتفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من التخفيف من مخاطر تغير معدلات الربح على القيمة العادلة للديون المصدرة ذات السعر الثابت المحتفظ بها وتعرضات التدفقات النقدية للديون الصادرة ذات معدلات الفائدة المتغيرة المحتفظ بها. يتم تحديد القيمة العادلة لمبادلات معدل الربح في تاريخ التقرير من قبل البنوك المقابلة عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام منحنيات العائد المطبقة والمشتقة من معدلات الربح التي يمكن ملاحظتها. وفقاً لشروط العقود، تكون مدفوعات معدل الربح المتغير للمجموعة فيما يتعلق بمبلغ افتراضي قدره 100 مليون دولار أمريكي من القروض بسعر ثابت مقابل البنك الذي يدفع "LIBOR" لمدة 3 أشهر بالدولار الأمريكي. القيم العادلة لمقايضات معدلات الربح مبيّنة أدناه:

ملف الاستحقاق	متوسط معدل الربح الثابت المتعاقد عليه	المبلغ الوطني	القيمة الدفترية لأداة التحوط - الالتزام
<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>
23,305	12,225	367,500	367,500
5 years	1.40%	1.40%	

نظراً لأن الشروط الهامة لعقود مقايضة معدل الربح وبنود التحوط المقابلة لها هي نفسها، تقوم المجموعة بإجراء تقييم نوعي للفعالية ومن المتوقع أن قيمة عقود مقايضة معدل الربح وقيمة البنود المحوطة المقابلة سوف يكون لها تغيير منهجي في الاتجاه المعاكس استجابة للتحركات في معدلات الربح الأساسية. لمصدر الرئيسي لعدم فعالية التحوط في علاقات التحوط هذه هو تأثير الطرف المقابل ومخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة على القيمة العادلة لعقود مقايضة معدل الربح، والتي لا تنعكس في القيمة العادلة للبنود التحوطية المنسوبة إلى التغيير في معدلات الربح. لم تظهر أي مصادر أخرى لعدم الفعالية من علاقات التحوط هذه.

جدول الحركة

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	
14,734	23,305	الرصيد في بداية السنة
		خسارة القيمة العادلة المترجمة الناتجة عن أدوات التحوط خلال السنة
8,571	11,080	المصنفة ضمن تحوطات التدفقات النقدية
23,305	12,225	الرصيد في نهاية السنة

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2021

24 صافي الاستثمار في التأجير التمويلي.

قامت المجموعة بتأجير بعض ممتلكاتها المؤجرة من الباطن دون أخذ أي هوامش على ترتيبات الإيجار المذكورة. يتم احتساب عقود الإيجار الرئيسية والتأجير من الباطن ضمن صافي الاستثمار في التزامات التأجير التمويلي والتزامات الإيجار

25 الأدوات المالية

فئات الأدوات المالية

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
ألف درهم	ألف درهم	
55,575	57,506	الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة
1,878,292	1,746,236	النقد والأرصدة البنكية
		القروض والذمم المدينة
1,933,867	1,803,742	الإجمالي
2,563,977	2,611,862	المطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

26 إدارة المخاطر

26.1 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. نسبة المديونية

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
ألف درهم	ألف درهم	
1,404,259	1,507,860	قروض بنكية
(55,575)	(57,506)	أرصدة لدى البنوك ونقد
1,348,684	1,450,354	صافي الدين
3,234,780	3,266,362	حقوق المساهمين العائدة لملاك الشركة الأم
%42	%44	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 2021 و2020.

26.2 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.

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2021

26 إدارة المخاطر (تمة)

26.3 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.

26.4 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.

إذا كانت أسعار الفائدة أعلى / أقل بمقدار 100 نقطة أساس وتم الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن ربح المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 سيرتفع / ينخفض بمقدار 619 ألف درهم (2020: زيادة / نقصان بمبلغ 867 ألف درهم).

26.5 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 المبنية من تاريخ منح الائتمان حتى تاريخ إعداد التقارير المالية. بشكل جغرافي، إن 100% من الذمم التجارية المدنية للمجموعة موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة (2020: 100%). يتم احتساب أكبر خمس حسابات من الذمم المدنية بنسبة 79% من إجمالي الذمم المدنية كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 82%) منها 22% مستحقة من أطراف ذات علاقة (2020: 15%).

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 لهذه الذمم المدنية

26.6 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.

تتم مراقبة ملف الاستحقاق من قبل الإدارة لضمان الحفاظ على السيولة الكافية. وفيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية في نهاية فترة التقرير بناءً على ترتيبات السداد التعاقدية غير المخصومة:

حتى 1 شهر	1 إلى 6 أشهر	6 إلى 12 أشهر	أكثر من سنة	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
كما في 31 ديسمبر 2021				
27,085	70,421	379,191	606,169	1,082,866
24,125	81,375	99,550	1,302,810	1,507,860
51,210	151,796	478,741	1,908,979	2,590,726
الإجمالي				
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى				
قروض بنكية				
الإجمالي				
كما في 31 ديسمبر 2020				
20,897	82,180	371,931	664,494	1,139,502
40,599	36,174	141,874	1,479,662	1,698,309
61,496	118,354	513,805	2,144,156	2,837,811
الإجمالي				
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى				
قروض بنكية				
الإجمالي				

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2021

26 إدارة المخاطر (تتم)

26.7 قائمة الاستحقاق

من المتوقع إن تكون قائمة الاستحقاق للموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2021 على النحو التالي:

مبالغ متوقع استردادها أو تسويتها:

خلال 12 شهراً من	بعد 12 شهراً من	الإجمالي	
الميزانية العمومية	الميزانية العمومية	ألف درهم	
ألف درهم	ألف درهم		
-	57,506	57,506	أرصدة بنكية ونقد
820,050	965,337	1,785,387	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
-	1,999	1,999	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
179,579	2,131	181,710	أعمال تطوير قيد التنفيذ
323,350	55,000	378,350	تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد
2,384,272	-	2,384,272	استثمارات عقارية
2,992	2,244	5,236	حق استخدام الأصل
1,091,077	-	1,091,077	ممتلكات والآلات ومعدات
4,801,320	1,084,217	5,885,537	إجمالي الموجودات
			مطلوبات
606,169	476,698	1,082,866	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
3,104	4,209	7,313	إلتزامات الإيجار
1,302,810	205,050	1,507,860	قروض بنكية
-	14,962	14,962	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
6,175	-	6,175	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
1,918,258	700,919	2,619,176	إجمالي المطلوبات

من المتوقع إن تكون قائمة الاستحقاق للموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2020 على النحو التالي:

مبالغ متوقع استردادها أو تسويتها:

خلال 12 شهراً من	بعد 12 شهراً من	الإجمالي	
الميزانية العمومية	الميزانية العمومية	ألف درهم	
ألف درهم	ألف درهم		
-	55,575	55,575	أرصدة بنكية ونقد
943,487	995,234	1,938,721	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
-	-	-	عقارات محتفظ بها للبيع
3,516	14,905	18,421	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
179,540	1,907	181,447	أعمال تطوير قيد التنفيذ
277,820	178,000	455,820	تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد
2,066,158	-	2,066,158	استثمارات عقارية
1,101,062	-	1,101,062	ممتلكات والآلات ومعدات
4,571,583	1,245,621	5,817,204	إجمالي الموجودات
			مطلوبات
664,494	475,008	1,139,502	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
-	-	-	مخصصات
3,516	14,905	18,421	مطلوبات الإيجار
1,251,741	152,518	1,404,259	قروض بنكية
-	14,248	14,248	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
5,994	-	5,994	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
1,925,745	656,679	2,582,424	إجمالي المطلوبات

26.8 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 يتعلّق 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.

27 قياس القيمة العادلة

قياس القيمة العادلة المدرج في بيان المركز المالي الموحد

تستخدم المجموعة الترتيبية التالية للتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات، حسب طريقة تقييـم 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.

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

المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	2021:
-	-	2,384,271	2,384,271	استثمارات عقارية
-	-	870,911	870,911	أراضي
-	12,225	-	12,225	مقايضة معدل الربح
-	12,225	3,255,182	3,267,407	الإجمالي
-	-	2,066,158	2,066,158	2020:
-	-	828,411	828,411	استثمارات عقارية
-	-	23,305	23,305	أراضي
-	23,305	-	23,305	مقايضة معدل الربح
-	23,305	2,894,569	2,917,874	الإجمالي

خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2021 و 2020 ، لم تكن هناك تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 قياسات القيمة العادلة، ولم يكن هناك تحويلات إلى أو خارج قياسات القيمة العادلة من المستوى 3.

28 معلومات القطاع

تم تقديم القطاعات التشغيلية فيما يتعلّق 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.

28.1 القطاعات التشغيلية

سياسة المجموعة هي الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية لضمان قدرة الكيان 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 2021

28 معلومات القطاع (تتمة)

28.1 القطاعات التشغيلية (تتمة)

القطاعات التشغيلية	تطوير العقارات والمبيعات	محفظة الاستثمارات العقارية	إدارة العقارات والأنشطة ذات الصلة	قطاع خدمات التبريد	إدارة المرافق وغيرها	المجموعة
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الإيراد	14,384	24,231	13,070	21,938	35,670	109,293
تكلفة الإيراد	(15,458)	(20,485)	(8,723)	(11,738)	(13,971)	(70,375)
خسائر من استبعاد الاستثمارات العقارية	-	(4,500)	-	-	-	(4,500)
التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	-	112,998	-	-	-	112,998
ربح القطاع	(1,074)	112,244	4,347	10,200	21,699	147,416
مصاريف البيع والتسويق						(174)
مصاريف إدارية وعمومية						(50,787)
مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة						(46,809)
تكلفة التمويل						(53,005)
إيرادات أخرى						23,818
الربح للسنة						20,459

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
31 ديسمبر 2021

28 معلومات القطاع (تتمة)

القطاعات التشغيلية السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020	تطوير العقارات والمبيعات	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
الإيرادات	675,246	34,673	13,330	19,265	44,785	787,299
تكلفة الإيرادات	(565,249)	(27,886)	(9,721)	(10,984)	(13,852)	(627,692)
ربح من استبعاد الاستثمارات العقارية	-	-	-	-	-	-
التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	52,311	36,148	-	-	-	88,459
ربح القطاع	162,308	42,935	3,609	8,281	30,933	248,066
مصاريف البيع والتسويق						(174)
مصاريف عمومية وإدارية						(45,816)
مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة						(118,474)
تكاليف التمويل						(64,275)
إيرادات أخرى						3,180
الربح للسنة						22,507

شركة منازل ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2021

28 معلومات القطاع (تتمة)

تطوير العقارات والمبيعات	إدارة التطوير	رسوم إدارة العقارات والأنشطة التابعة لها	محفظة الإستثمارات العقارية	قطاع خدمات التبريد	إدارة المرافق وأخرى	إجمالي القطاعات	غير مخصصة	موحدة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
كما في 31 ديسمبر 2021								
الموجودات	2,847,341	-	43,903	2,415,592	251,583	9,157	5,567,576	5,885,537
المطلوبات	(1,804,742)	-	(8,112)	(153,318)	(7,176)	(11,109)	(1,984,457)	(2,619,176)
كما في 31 ديسمبر 2020								
الموجودات	2,897,593	239,200	85,675	2,074,782	258,114	32,195	5,587,559	5,817,204
المطلوبات	(1,826,388)	-	(5,557)	(191,904)	(6,551)	(14,641)	(2,045,041)	(2,582,424)

28.2 القطاع الجغرافي

تعمل المجموعة في قطاع جغرافي واحد فقط ، ألا وهو الإمارات العربية المتحدة

29 توزيعات الأرباح

لا توجد توزيعات أرباح معجلة ومدفوعة خلال السنة.

30 تأثير جائحة كوفيد 19

تواصل المجموعة تقييم تأثير كوفيد 19 على عملياتها بانتظام. ومع ذلك، فإن تفشي المرض يتطور بسرعة يوميًا، بسبب وجود عدم يقين مادي حول المدة المتوقعة وتأثيرها المحتمل على الاقتصاد الكلي وأيضًا على عمليات المجموعة. في هذه المرحلة، من الصعب تقييم آثار مثل هذه الحالة المتطورة على وجه اليقين، مع الأخذ في الاعتبار المعلومات الاقتصادية المحدودة المتاحة لتحديد تأثير تفشي المرض على الاقتصاد والقطاع العقاري. قامت المجموعة بتقييم أن الوضع الحالي سيؤثر على التقديرات الهامة المستخدمة في تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للممتلكات للتطوير وموجودات العقد والذمم المدينة من العملاء والتقييم العادل للاستثمارات المالية. ويعزى هذا الوضع في الغالب إلى انخفاض الطلب وأسعار العقارات قيد التطوير. لقد مارست المجموعة أحكامًا مهمة في تقييم تأثير تفشي المرض ويجب أن نتظر في إعادة تقييم هذه الأحكام والتقديرات في الفترات اللاحقة مع تطور الحالة. ومن الممكن أن تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة الموجودات المالية والذمم المدينة (بما في ذلك الإيجارات والممتلكات للتطوير) المدرجة بالتكلفة المطفأة بناءً على نموذج خسارة الائتمان المتوقعة. تمت إعادة تقييم نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لتأثير كوفيد 19 بشكل أساسي الاضطراب التشغيلي الذي يواجهه المستأجرون، والتقلبات في الظروف الاقتصادية المحتملة، وحدثت حالات التخلف عن السداد وما إلى ذلك والتي قد تؤدي إلى الأرباح على الأرجح إلى زيادة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية بما يتماشى مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية. ويرجع ذلك أساسًا إلى زيادة مخاطر الطرف المقابل (مخاطر التخلف عن السداد) للمستأجرين والعملاء.

تمت إعادة تقييم جميع مستحقات المشاريع الجارية في ضوء كوفيد 19 من حيث إمكانية التحصيل وإعادة التشكيل وإعادة التصميم والتخطيط والتطوير. أقرت المجموعة مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة على ذممها التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 بمبلغ 46.8 مليون درهم (31 ديسمبر 2020: 118 مليون درهم). ستواصل المجموعة مراقبة الوضع وتأثيره على الخسائر الائتمانية المتوقعة وإجراء التعديلات اللازمة عند الاقتضاء.

تعيد المجموعة تقييم المشاريع الجارية في ضوء وضع كوفيد، وتجري المجموعة مناقشات مع الأطراف المقابلة لإعادة تحديد ملامح الاتفاقيات من حيث التوقيت والتنفيذ وخطط الدفع.

نظرًا لتأثير كوفيد 19، أعادت الإدارة تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الرئيسية. كانت المجالات الرئيسية التي تمت تغطيتها هي إعادة تقييم الأداء المالي، بما في ذلك تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية والأرباح بما في ذلك تأثير إعلان الإدارة عن الإيقاف المؤقت لرسوم الإيجار والخصومات المقدمة إلى المستأجرين الأفراد المتأثرين بسبب الإغلاق. نتيجة لذلك، قامت المجموعة بإثبات مكاسب في القيمة العادلة على عقاراتها الاستثمارية في 31 ديسمبر 2021 بمبلغ 112.18 مليون درهم إماراتي.

يتم تقييم الممتلكات المصنفة ضمن الممتلكات والألات 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. نظرًا لتأثير كوفيد 19، تمت إعادة تقييم القيمة العادلة لممتلكات الأراضي المصنفة ضمن الممتلكات والألات والمعدات وأدرجت المجموعة خسارة في القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2021 تبلغ 42.5 ألف درهم إماراتي.

يتم إثبات المخزون والأراضي المحتفظ بها للبيع والعمل قيد التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى أسعار المبيعات وتكاليف الإكمال والسلف المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية فترة التقرير.

باستثناء ما تم الإفصاح عنه أعلاه، واستنادًا إلى التقييم الذي تم إجراؤه، خلصت المجموعة إلى عدم وجود تغييرات جوهرية في أحكامها المحاسبية الرئيسية والتقديرات المعتمدة في آخر بيانات مالية سنوية موحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

30 تأثير جائحة كوفيد 19 (تتمة)

يستمر تأثير كوفيد 19 في التطور ؛ ومن ثم هناك شكوك ومخاطر كبيرة محتملة قد تؤثر على الأعمال في المستقبل. قد لا تنعكس آثار كوفيد 19 بالكامل في النتائج المالية للمجموعة حتى يتضح التأثير الاقتصادي للوباء. تتخذ المجموعة تدابير استباقية لمراقبة وإدارة الوضع بأفضل ما لديها من قدرات لدعم استمرارية أعمالها على المدى الطويل وإصدار الأحكام والتقديرية اللازمة حسب الاقتضاء.

وفقاً لحزمة التحفيز التي أعلن عنها البنك المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة ، قامت المجموعة بتأجيل سداد بعض القروض ؛ تم سداد الأقساط المستحقة للمقرضين المتبقين كما في 31 ديسمبر 2021، و استجابة لهذه الأزمة ، تواصلت المجموعة مراقبة جميع متطلبات السيولة والتمويل والاستجابة لها من خلال خططها التي تعكس السيناريوهات الاقتصادية الحالية. ترى المجموعة أن وضع السيولة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021 لا يزال مستقرًا وأن أرصدها الحالية من النقد وما في حكمه ، إلى جانب القروض غير المسحوبة والتسهيلات الائتمانية المتجددة ، ستكون كافية لتلبية احتياجات رأس المال العامل وغيرها من الاحتياجات العاجلة و متطلبات السيولة المرتبطة بعملياتها الحالية

31 الأحداث اللاحقة

تم استبدال القانون الاتحادي رقم 8 لعام 1980 بشأن تنظيم العمل بالمرسوم الاتحادي بقانون رقم 33 لعام 2021 اعتباراً من 2 فبراير 2022 ويسري على المجموعة للسنة المالية 2022 فصاعداً.

32 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.