

تقرير مجلس الإدارة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021



يقدم مجلس الإدارة تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في مجالات التطوير والبيع والاستثمار والإنشاءات والتأجير وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بالعقارات. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في مجالات التطوير والإنشاءات وإدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي ومحطات التبريد والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الغولف.

النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في صفحة رقم 10 حول هذه البيانات المالية الموحدة.

أعضاء مجلس الإدارة

سعادة/ محمد خليفة المبارك
السيدة/ مريم سعيد أحمد عباس
سعادة/ وليد أحمد المقرب المهيري
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي
السيد/ مارتن لي إيدلمان
المهندس/ حمد سالم العامري
السيد/ خليفة عبدالله الرميثي

ابراء ذمة

يبريء مجلس الإدارة ذمة الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من مسؤوليتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

محمد المبارك

مريم سعيد أحمد عباس

وليد أحمد المقرب المهيري

علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي

مارتن لي إيدلمان

حمد سالم العامري

خليفة عبدالله الرميثي

محمد المبارك

رئيس مجلس الإدارة

8 مارس 2022

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.



تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2021، وكل من بيان الربح أو الخسارة الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة التي تشمل ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لتقارير المالية.

اساس الرأبي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين إلى جانب متطلبات السلوك الأخلاقي الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. ونعتقد بأن بيّات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية بموجب تقديرنا المهني، هي الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد قمنا بمناقشة أمور التدقيق الرئيسية مع لجنة التدقيق، ولكنها لا تشمل جميع الأمور التي تم تحديدها من خلال تدقيقنا والتي تم مناقشتها مع لجنة التدقيق. في الصفحات التالية، قمنا بتوضيح أمور التدقيق الرئيسية التي تم تحديدها، وقمنا بإدراج ملخص بإجراءات التدقيق التي تم القيام بها لتناول تلك الأمور.

التقرير

الاستراتيجي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

الحكومي

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بالتاريخ ٢٠٢١م الموافق ٢٠٢٠م

بالتاريخ ٢٠٢١م الموافق ٢٠٢٠م

بالتاريخ ٢٠٢١م الموافق ٢٠٢٠م

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع) أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

تم تناول هذه الامور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدى رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

أمور التدقيق الرئيسية تقييم الاستثمارات العقارية

بلغت محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة 18,026 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 16,463 مليون درهم) وصافي مكسب القيمة العادلة المسجلة في بيان الربح او الخسارة الموحد 146 مليون درهم (2020: صافي خسارة القيمة العادلة بمبلغ 400 مليون درهم).
تقوم المجموعة بقياس استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وقامت بتعيين مقيّم خارجي لتحديد القيمة العادلة لجميع عقاراتها.

يتم تحديد القيمة العادلة لمعظم هذه الإستثمارات العقارية باستخدام نهج الدخل للتقييم، بينما تم استخدام منهجية التقييم المتبقي للإستثمارات العقارية قيد التطوير.

يتطلب تحديد المجموعة للقيمة العادلة للإستثمارات العقارية من الإدارة القيام بتقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمعدلات الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

يتضمن تقييم المحفظة جانب هام من عدم اليقين من التقديرات ويستند إلى عدد من الافتراضات، إن وجود حالة هامة من عدم اليقين في التقدير يستدعي خلال عملية التدقيق التركيز على هذا الجانب حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.

يواصل كوفيد-19 التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم اكتشاف سلالات جديدة من فيروس كوفيد-19 في سة 2021، والتي تتميز بمعدلات انتقال أعلى. تم تنفيذ قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة، حيث شهدت بعض أسواق العقارات مستويات أقل من نشاط المعاملات والسيولة. ومع ذلك، فقد أشار المقيمون الخارجيون إلى أنه كما في تاريخ التقييم، فإن أسواق العقارات تعمل في الغالب مرة أخرى مع أحجام المعاملات والأدلة الأخرى ذات الصلة عند المستويات التي توجد فيها أدلة سوقية كافية يمكن على أساسها بناء الآراء حول القيم.

أمور التدقيق الرئيسية

تقييم انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والألات والمعدات

بلغت القيمة المدرجة للعقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والألات والمعدات 1,855 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 1,949 مليون درهم) والتي تمثل 4٪ (2020: 5%) من إجمالي الموجودات.

تقوم المجموعة بمراجعة مؤشرات انخفاض القيمة، وحيثما وجدت مؤشرات لانخفاض القيمة، يتم إجراء تقييم للانخفاض في القيمة من خلال تحديد ما إذا كان المبلغ القابل للاسترداد، والذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر، يتجاوز أو يساوي قيمته المدرجة.

يواصل كوفيد-19 التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم اكتشاف سلالات جديدة من فيروس كوفيد-19 في سة 2021، والتي تتميز بمعدلات انتقال أعلى. تم تطبيق قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة حيث شهد سوق العقارات مستويات منخفضة بشكل ملحوظ من حجم المعاملات والسيولة. بالنسبة للعقارات الفندقية على وجه التحديد، أثر كوفيد-19 على العمليات في شكل إغلاق من قبل الحكومة، وانخفاض الإشغال وانخفاض الإيرادات لكل غرفة متاحة، مما أدى إلى وجود مؤشر على انخفاض قيمة العقارات الفندقية. ومع ذلك، وفقاً لمقيمين من أطراف أخرى كما في تاريخ التقييم، فإن أسواق العقارات تعمل في الغالب مرة أخرى مع أحجام المعاملات والأدلة الأخرى ذات الصلة عند المستويات التي يوجد فيها دليل سوقي كافٍ يمكن على أساسه بناء الآراء حول القيم.

يواصل كوفيد-19 التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم اكتشاف سلالات جديدة من فيروس كوفيد-19 في سة 2021، والتي تتميز بمعدلات انتقال أعلى. تم تطبيق قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة حيث شهد سوق العقارات مستويات منخفضة بشكل ملحوظ من حجم المعاملات والسيولة. بالنسبة للعقارات الفندقية على وجه التحديد، أثر كوفيد-19 على العمليات في شكل إغلاق من قبل الحكومة، وانخفاض الإشغال وانخفاض الإيرادات لكل غرفة متاحة، مما أدى إلى وجود مؤشر على انخفاض قيمة العقارات الفندقية. ومع ذلك، وفقاً لمقيمين من أطراف أخرى كما في تاريخ التقييم، فإن أسواق العقارات تعمل في الغالب مرة أخرى مع أحجام المعاملات والأدلة الأخرى ذات الصلة عند المستويات التي يوجد فيها دليل سوقي كافٍ يمكن على أساسه بناء الآراء حول القيم.

في حالة انخفاض المبلغ القابل للاسترداد لعقار فندقى عن قيمته المدرجة، تقوم المجموعة بالإعتراف بخسارة انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

قمنا بتحديد تقييم انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والألات والمعدات كأمر تدقيق رئيسي حيث إن تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يعتمد على منهجيات التقييم من المستوى 3 ويتطلب من الإدارة عمل تقديرات هامة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد من العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والألات والمعدات.

للحصول على إفصاحات تتعلق بهذا الأمر، راجع إيضاح 4 و 5.

التقرير الاستراتيجي

2021

2020

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

2011

2010

2009

2008

2007

2006

2005

2004

2003

2002

2001

2000

1999

1998

1997

1996

1995

1994

1993

1992

1991

1990

1989

1988

1987

1986

1985

1984

1983

1982

1981

1980

1979

1978

1977

1976

1975

1974

1973

1972

1971

1970

1969

1968

1967

1966

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية

الإعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات

يتطلب الإعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات إصدار أحكام هامة واستخدام التقديرات. تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء من تطوير وبيع العقارات، فيما إذا كانت ستقوم بالإعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في فترة زمنية محددة بعد الأخذ بالإعتبار فيما إذا كانت المجموعة قد قامت بإنشاء أهل عقاري دون استخدام بديل وما إذا كان لدى المجموعة حق قانوني في المدفوعات المتعلقة بالأداء المنجز في أي وقت خلال فترة العقد كما هو موضح في إيضاح 3.1.1 وإيضاح 4 على البيانات المالية الموحدة

عندما يتم الإعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد والإعتراف بالإيرادات المناسبة إلى حد الوفاء بالتزامات الأداء في نهاية فترة التقرير.

تم تقييم الاعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات كأمر تدقيق رئيسي نظراً لأهمية تقييم مدى الوفاء بالتزامات الأداء والأحكام الصادرة في تقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات.

للحصول على تفاصيل حول الأحكام المطبقة والتقديرات التي تم القيام بها لتحديد مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف به راجع إيضاح 4.

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

قمنا بالإطلاع على الإجراءات التي نفذتها المجموعة للإعتراف بالإيرادات وقياسها فيما يتعلق بتطوير وبيع العقارات.

قمنا باختبار تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط التي وضعتها المجموعة حول الإعتراف بالإيرادات والقياس من تطوير وبيع العقارات.

قمنا بفحص عينة من العقود مع العملاء لتطوير وبيع العقارات، وقمنا بتحديد تقييم الإدارة للتزامات الأداء وتحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في نقطة زمنية محددة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 – إيرادات من العقود مع العملاء من خلال مراجعة الشروط والأحكام المحددة في العقود.

قمنا بتقييم مدى استيفاء التزامات الأداء من خلال فحص المستندات الثبوتية.

قمنا بدراسة موازنات تكلفة المشروع المعتمدة لمشاريع التطوير العقاري الجوهرية الجارية ومراجعة نسب إنجاز المشاريع كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتكبدة، قمنا كذلك بفحص فواتير الموردين، على أساس عينة مختارة، للتحقق من التكاليف المتكبدة. بالنسبة لعينة من المشاريع الجوهرية، قمنا بإعادة إحتساب مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف بها.

قمنا بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الجانب مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

أمور التدقيق الرئيسية

إندماج الأعمال

في 16 ديسمبر 2021، تم استكمال تحالف يتكون من الشركة وأبوظبيي التنموية القابضة («التحالف») الاستحواذ على ما يقارب من 85.52٪ من رأس المال القائم لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)، وهي شركة مساهمة مصرية. تمتلك الشركة نسبة 70٪ في التحالف بينما تحتفظ أبوظبيي التنموية القابضة بالباقي. وعليه، فقد استحوذت الشركة على ما يقارب 59.86٪ من حصة سوديك مقابل بدل يبلغ 997 مليون درهم. تم تحويل الأسهم إلى التحالف في 16 ديسمبر 2021 بعد الانتهاء من جميع الإجراءات القانونية والتنظيمية، وبالتالي كان هذا التاريخ هو التاريخ الذي تم فيه الحصول على السيطرة على شركة سوديك. تعمل سوديك في تطوير وإدارة وتأجير العقارات السكنية والتجارية والتجزئة. يعتبر الاستحواذ جزءًا من الخطة الإستراتيجية للمجموعة لاستراتيجية التوسع الشاملة في سوق العقارات المصري الجذاب. قامت الشركة بتقييم أنها تسيطر على التحالف وشركة سوديك كما هو مبين في إيضاح 45 حول البيانات المالية الموحدة.

تمت المحاسبة عن هذه المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 «إندماج الأعمال». طبقت الإدارة طريقة الاستحواذ في المحاسبة عن عملية الاستحواذ المذكورة أعلاه والتي تتطلب ما يلي:

- تحديد المستحوذ؛
- تحديد تاريخ الاستحواذ.
- الاعتراف بـ وقياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات والمقبولة والحصة غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. و
- الإعتراف بـ وقياس الشهرة أو المكسب من صفقة الشراء.

تم تعيين أخصائي خارجي مستقل من قبل المجموعة لإجراء عملية توزيع سعر الشراء المؤقت الذي يتضمن تحديد التقييم العادل المؤقت للموجودات المستحوذة والمطلوبات المقبولة، وتحديد وتقييم الموجودات غير الملموسة.

- لقد حددنا الاستحواذ على شركة سوديك كأمر تدقيق رئيسي نظراً لحجم المعاملة والتعقيدات المتأصلة المرتبطة بإندماج الأعمال، لا سيما الأحكام المطبقة والتفديرات التي تم إجراؤها في:
- تخصيص سعر الشراء المؤقت للموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة؛ و
- تحديد وقياس القيم المؤقتة للموجودات غير الملموسة وتحديد الأعمار الإنتاجية المخصصة للموجودات غير الملموسة القابلة للتحديد.

لمزيد من التفاصيل المتعلقة بهذا الأمر، راجع إيضاح 45 حول البيانات المالية الموحدة.

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

- كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا فيما يتعلق بإندماج الأعمال، قمنا:
 - بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط المحاسبية للصفقة؛
 - بتقييم ما إذا كانت افتراضات الإدارة فيما يتعلق بمحاسبة المعاملات متوافقة مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3؛
 - مطابقة القيم العادلة المؤقتة للموجودات والمطلوبات التي تم تحديدها من قبل الإدارة مع المبالغ المعروضة في البيانات المالية الموحدة؛ و
 - كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا فيما يتعلق بتوزيع سعر الشراء المؤقت، قمنا:
 - بتقييم مدى اكتمال ودقة الموجودات المستحوذة والمطلوبات المقبولة في التوزيع المؤقت لسعر الشراء؛
 - بتقييم المنهجيات والمدخلات الهامة المستخدمة من قبل المجموعة، بإشراك خبراءنا الداخليين، بما في ذلك تحديد الموجودات غير الملموسة وتحديد العمر الإنتاجي للموجودات غير الملموسة القابلة للتحديد؛
 - بتقييم القيم العادلة المؤقتة لعينة من الموجودات المستحوذة والمطلوبات المقبولة بإشراك خبراءنا الداخليين؛
 - تحليل وتقييم تعديلات القيمة العادلة المؤقتة المعترف بها من قبل الإدارة، وما إذا كانت التعديلات التي تم إجراؤها متوافقة مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3؛
 - إشراك خبراءنا الداخليين في تقييم الشهرة المؤقتة المعترف بها من قبل الإدارة والإدارة وتقييم ما إذا كان قد تم المحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3؛ و
 - تقييم الإفصاح في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

- بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والاحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من المنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة، إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة وتحمل كامل المسؤولية عن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق على سبيل المثال لا الحصر بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نقوم باطلاع القائمين على الحوكمة ببيان يظهر امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيرًا معقولًا على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسبًا.

من الامور التي يتم التواصل بشأنها مع القائمين على الحوكمة، نقوم بتحديد الامور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية.
نقوم بالإفصاح عن هذه الامور في تقريرنا حول التدقيق.
إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، ان لا يتم الإفصاح عن امر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

افصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

علاوة على ذلك، ووفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته)، نفيد بما يلي:

- أنا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته)؛
- أن الشركة قد احتفظت بدمائر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
- تبين الإيضاحات أرقام 3 و8 و45 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بشراء أو الإستثمار في أسهم من قبل المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.
- يبين الإيضاح رقم 36 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط والأحكام التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
- يبين الإيضاح رقم 41 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بالمساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة؛ و
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن الشركة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته) أو للنظام الأساسي الشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في 31 ديسمبر 2021.

إضافة إلى ذلك، ووفقاً لمتطلبات مرسوم رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم (1) لسنة 2017 بشأن تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، نقر بأننا، بناءً على الإجراءات التي تم تنفيذها والمعلومات المقدمة لنا، لم يلفت إنتباهنا، ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة لم تمثل، من جميع النواحي الجوهرية، لأي من أحكام القوانين والأنظمة والتعاميم التالية، والتي من شأنها التأثير جوهريًا على أنشطتها أو على البيانات المالية الموحدة كما في 31 ديسمبر 2021:

- النظام الأساسي للشركة؛ و
- الأحكام ذات الصلة بالقوانين المعمول بها، القرارات والتعاميم التي تنظم عمليات الشركة.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

التقرير الاستراتيجي

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

التقرير

بيان المركز المالي الموحد

كما في 31 ديسمبر 2021

الموجودات	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	إيضاحات
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات وألات ومعدات	3,557,052	2,961,523	5
موجودات غير ملموسة والشهرة	293,195	28,085	6
استثمارات عقارية	18,025,935	16,462,916	7
استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	108,359	123,889	8
استثمار في موجودات مالية	41,659	53,905	9
موجودات مالية مشتقة	20,299	-	23
ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى	526,839	238,321	11
مجموع الموجودات غير المتداولة	22,573,338	19,868,639	
الموجودات المتداولة			
أرض محتفظ بها للبيع	5,137,885	4,788,652	12
أعمال تطوير قيد الإنجاز	4,503,543	2,719,770	13
مخزون	1,029,411	892,288	14
استثمار في موجودات مالية	77,475	-	9
موجودات المقود	306,471	1,017,866	10
ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى	7,057,481	5,447,615	11
نقد وأرصدة لدى البنوك	8,857,133	5,497,818	15
مجموع الموجودات المتداولة	26,969,399	20,364,009	
مجموع الموجودات	49,542,737	40,232,648	

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

بيان المركز المالي الموحد (بتبج)

كما في 31 ديسمبر 2021

حقوق الملكية والمطلوبات	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	إيضاحات
حقوق الملكية			
رأس المال	7,862,630	7,862,630	16
احتياطي قانوني	3,931,315	3,931,315	17
احتياطي تحوط التدفقات النقدية	(422)	(31,054)	23, 17
احتياطي إعادة تقييم استثمار	9,800	18,142	17
احتياطي إعادة تقييم موجودات	73,623	-	17
أرباح مستبقاة	15,044,624	13,849,760	
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة	26,921,570	25,630,793	
حقوق الملكية غير المسيطرة	715,213	70,892	44
مجموع حقوق الملكية	27,636,783	25,701,685	
المطلوبات غير المتداولة			
صكوك غير قابلة للتحويل	3,634,684	3,634,684	18
قروض بنكية	4,408,755	3,764,392	19
محتجزات دائنة	533,835	270,252	20
مطلوبات عقود الإيجار	295,517	304,611	21
مزايا للموظفين	223,345	182,665	22
مطلوبات مالية مشتقة	6,648	13,675	23
ذمم دائنة تجارية وأخرى	1,472,397	-	25
مجموع المطلوبات غير المتداولة	10,581,683	8,170,279	
المطلوبات المتداولة			
صكوك غير قابلة للتحويل	36,665	36,423	18
قروض بنكية	290,284	569,662	19
محتجزات دائنة	812,919	609,309	20
مطلوبات عقود الإيجار	37,743	35,087	21
مطلوبات مالية مشتقة	-	1,655	23
دفعات مقدمة من عملاء	762,357	375,169	24
مطلوبات العقود	1,835,151	250,497	10
ذمم دائنة تجارية وأخرى	7,549,152	4,482,882	25
مجموع المطلوبات المتداولة	11,324,271	6,360,684	
مجموع المطلوبات	21,905,954	14,530,963	
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	49,542,737	40,232,648	

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

طلال الذبابي
الرئيس التنفيذي

جريج فيور
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإستدامة

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

بيان الربح أو الخسارة الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	إيضاحات	
1,932,228	2,333,449		إيرادات ودخل الإيجار
		26	تكاليف مباشرة
		27	
			إجمالي الربح
		28	مصاريف بيع وتسويق
		29	مصاريف عمومية وإدارية
		6,5	تكاليف الموظفين
		30	استهلاك وإطفاء
			المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي أخرى
		5	(خسارة)/ مكسب من إستيعاد ممتلكات وآلات ومعدات
		5	مكسب من إستيعاد أعمال
		7	مكسب/ (خسارة) من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
		7	مكسب من تحويل أعمال تطوير قيد التنفيذ إلى إستثمارات عقارية نتيجة التغيير في الاستخدام
		7	مكسب من إستيعاد إستثمارات عقارية
		8	الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
		46	مكسب من إستيعاد شركات تابعة
		45,2	مكسب من شراء صفقة
		31	إيرادات تمويل
		32	تكاليف تمويل
		33	إيرادات أخرى
1,932,228	2,333,449		ربح السنة
			ربح السنة العائد إلى:
			مالكي الشركة
		44	حقوق الملكية غير المسيطرة
1,932,228	2,333,449		
0.246	0.295	34	العائد الأساسي والمخفض للسهم بالدرهم

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

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
1,932,228	2,333,449	الربح للسنة
		الدخل الشامل الأخر:
		البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
		مكسب/ (خسارة) من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح 9.1)
(1,297)	11,003	مكسب القيمة العادلة من إعادة تقييم ممتلكات وآلات ومعدات عند التحويل إلى إستثمار عقاري (إيضاح 17)
-	73,623	البنود التي قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
(4,570)	27,326	مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة مصنفة ضمن تحوطات التدفقات النقدية (إيضاح 23)
6,998	3,306	إعادة تصنيف الخسارة المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط إلى الربح أو الخسارة عند الإستحقاق (إيضاح 23 و 32)
1,131	115,258	الدخل الشامل الأخر للسنة
1,933,359	2,448,707	مجموع الدخل الشامل للسنة
		مجموع الدخل الشامل للسنة العائد إلى:
		مالكي الشركة
1,933,369	2,430,859	حقوق الملكية غير المسيطرة
(10)	17,848	
1,933,359	2,448,707	

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم الموجودات ألف درهم	أرباح مستقاة ألف درهم	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة ألف درهم	حقوق الملكية غير المسيطرة ألف درهم	مجموع حقوق الملكية ألف درهم
7,862,630	3,931,315	(33,482)	19,439	-	13,057,604	113,744	24,951,250
-	-	-	-	-	1,932,238	(10)	1,932,228
-	-	2,428	(1,297)	-	1,131	-	1,131
-	-	2,428	(1,297)	-	1,933,369	(10)	1,933,359
-	-	-	-	-	(1,140,082)	-	(1,140,082)
-	-	-	-	-	-	(42,842)	(42,842)
7,862,630	3,931,315	(31,054)	18,142	-	13,849,760	70,892	25,701,685
-	-	-	-	-	2,315,601	17,848	2,333,449
-	-	30,632	11,003	73,623	115,258	-	115,258
-	-	30,632	11,003	73,623	2,430,859	17,848	2,448,707
-	-	-	-	-	(1,140,082)	-	(1,140,082)
-	-	-	(19,345)	-	19,345	-	-
-	-	-	-	-	-	626,473	626,473
7,862,630	3,931,315	(422)	9,800	73,623	15,044,624	26,921,570	27,636,783

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

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	إيضاحات
1,932,228	2,333,449	
274,791	254,262	6,5
(67,240)	(48,444)	31
(1,400)	(600)	9
304,357	265,558	
399,850	(146,383)	7
9,875	8,214	8
(8,258)	1,664	30
132,259	124,345	
(40,779)	(129,721)	
1,396	29,060	5
(54)	2,037	
(4,396)	(14,637)	7
(429,535)	-	46
(58,432)	-	5.1
-	(99,469)	45.2
-	1,271	
70,991	-	30
55,081	67,998	22
2,570,734	2,648,604	
(405,587)	45,667	
(187,937)	43,651	
1,019,160	711,395	
14,657	374,364	
(112,489)	259,655	
(260,228)	53,898	
(1,198,576)	1,701,074	
1,439,734	5,838,308	
(39,694)	(38,050)	22
1,400,040	5,800,258	

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

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

		إيضاحات	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية				
شراء ممتلكات وألات ومعدات		5	(96,883)	(95,859)
شراء موجودات غير ملموسة		6	(19,107)	(14,095)
إضافات لإستثمارات عقارية		7	(255,798)	(69,010)
عائدات من إستبعاد إستثمارات عقارية			159,369	76,512
عائدات من إستبعاد ممتلكات وألات ومعدات			4,417	-
عائدات من إستبعاد اعمال		5	-	100,325
الإستحواذ على شركات تابعة، صافي من النقد المستحوذ		45	(689,152)	(10,535)
إلغاء الإعتراف بالنقد ومرادفات النقد عند إستبعاد شركات تابعة		46	-	(63,776)
عائدات من إستبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		9	44,906	-
عائدات من إستبعاد إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة		8	16,445	-
إستثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			(22,928)	-
الحركة في ووائح لأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر			701,414	(409,869)
الحركة في أرصدة بنكية مقيدة			(1,263,359)	894,667
إيرادات تمويل مستلمة			60,581	91,889
توزيعات أرباح مستلمة		9,8	639	4,900
صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة الاستثمارية			(1,359,456)	505,149

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية				
تسديد الجزء الأساسي للإلتزامات عقود إيجار			(26,803)	(31,979)
النقد المدفوع نتيجة التسويات للأدوات المالية المشتقة (المستخدمة للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة)			(1,655)	-
عائدات من قروض بنكية			1,572,278	500,000
تسديد قروض بنكية			(1,782,937)	(650,000)
تكاليف تمويل مدفوعة			(263,417)	(285,155)
توزيعات أرباح مدفوعة			(1,140,898)	(1,141,682)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية			(1,643,432)	(1,608,816)

صافي الزيادة في النقد ومرادفات النقد				
النقد ومرادفات النقد في بداية السنة			2,797,370	296,373
			2,586,485	2,290,112
النقد ومرادفات النقد في نهاية السنة		15	5,383,855	2,586,485

للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموحد راجع إيضاح 42.

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

إجراءات مكافحة الفساد

مقاعد عمال الشركة

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

مقر الشركة في دبي

مقر الشركة في الإمارات

1 معلومات عامة

تمت الموافقة على تأسيس شركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») بموجب القرار رقم (16) لسنة 2004 الصادر عن دائرة التخطيط والاقتصاد لإمارة أبوظبي في 12 أكتوبر 2004. تم إعلان تأسيس الشركة بموجب المرسوم الوزاري رقم (59) لسنة 2005 الصادر عن وزير الاقتصاد لدولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ 23 فبراير 2005.

إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. 51133، أبوظبي.

إن الأسهم العادية للشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (بشار إليها معاً بـ «المجموعة») في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في مجالات تطوير وبيع واستثمار وإنشاء وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في إدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي ومحطات التبريد والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الغولف. إن الأنشطة الرئيسية للشركات التابعة الرئيسية مبينة في إيضاح 3.3 أدناه.

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

2.1 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق التعديلات والتفسيرات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي أصبحت سارية المفعول للفرات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021 (ما لم يذكر خلاف ذلك). لم يكن للتطبيق أي تأثير هام على الإفصاحات أو المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة باستثناء ما هو مبين أدناه. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل مصدر والذي لم يحن موعد تطبيقه بعد.

إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة - المرحلة رقم 2: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، المعيار المحاسبي الدولي رقم 39، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7، المعيار الدولي رقم 4 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16

تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة تتناول آثار التقارير المالية عندما يتم استبدال معدلات الفائدة المعرضة بين البنوك بمعدلات فائدة بدون مخاطر بديلة. تشمل التعديلات الوسائل العملية التالية:

- وسيلة عملية تتطلب تغييرات تعاقدية، أو تغييرات في التدفقات النقدية التي يتطلبها إعادة التشكيل مباشرة، ليتم التعامل معها كتغييرات في معدلات الفائدة المتغيرة، بما يعادل الحركة في معدل الفائدة في السوق.
- يجب إجراء التغييرات المطلوبة من إعادة تشكيل أيور للتحوط من التخصيلات ووثائق التحوط دون وقف علاقة التحوط.
- تقديم إعفاء مؤقت للمنشآت من الاضطرار إلى تلبية المتطلبات التي يمكن تحديدها بشكل منفصل عندما يتم تخصيص أداة معدلات الفائدة بدون مخاطر كتحوط لمكون المخاطر.

قامت المجموعة بتطبيق تعديلات المرحلة 2 بأثر رجعي. ومع ذلك، وفقاً للاستثناءات المسموح بها في تعديلات المرحلة 2، اختارت المجموعة عدم إعادة بيان الفترة السابقة لتعكس تطبيق هذه التعديلات، بما في ذلك عدم تقديم إفصاحات إضافية لسنة 2020. لا يوجد تأثير على أرصدة حقوق الملكية الافتتاحية نتيجة التطبيق بأثر رجعي. تقدم تعديلات المرحلة 2 إعفاء عملي من متطلبات معينة في المعايير الدولية للتقارير المالية. تتعلق هذه الإعفاءات بتعديلات الأدوات المالية وعقود الإيجار أو علاقات التحوط الناتجة عن استبدال معدلات الفائدة القياسية في العقد بمعدلات مرجعية بديلة جديدة.

امتيازات الإيجار ذات العلاقة بكوفيد-19 بعد 30 يونيو 2021 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16

في 28 مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات الإيجار ذات العلاقة بكوفيد-19 – تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار. تقدم التعديلات إعفاء للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 بشأن محاسبة تعديل عقود الإيجار على امتيازات الإيجار الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد-19. كوسيلة عملية، قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المرتبط بكوفيد-19 من المؤجر يعتبر تعديلاً لعقد الإيجار. يجب على المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار إحتساب أي تغيير في مدفوعات الإيجار ناتج عن امتياز الإيجار المتعلق بكوفيد-19 بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 كما لو أن التغيير لم يكن تعديلاً لعقد الإيجار.

كان من المقرر تطبيق التعديل حتى 30 يونيو 2021، ولكن مع استمرار تأثير جائحة كوفيد-19، في 31 مارس 2021، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتمديد فترة تطبيق الوسيلة العملية حتى 30 يونيو 2022. يتم تطبيق التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 أبريل 2021. ومع ذلك، لم تستلم المجموعة امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-19، ولكنها تخطط لتطبيق الوسيلة العملية إذا أصبحت قابلة للتطبيق خلال فترة التطبيق المسموح بها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

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

في تاريخ إعتقاد هذه البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد. لا تتوقع الإدارة أن يكون لتطبيق المعايير تأثير هام على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترات المستقبلية إلا إذا تم ذكره فيما يتعلق بالتعديلات أدناه.

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة	يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 عقود التأمين	1 يناير 2023
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28 استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة: بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة	لم يتم بعد تحديد تاريخ التطبيق
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة	1 يناير 2023
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 إدماج الأعمال: بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي	1 يناير 2022
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 ممتلكات وآلات ومعدات المتعلق بالعائدات قبل الاستخدام المقصود	1 يناير 2022
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 المخصصات، المطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة المتعلق بالعقود المثقلة بالإلتزامات – تكلفة تنفيذ العقد	1 يناير 2022
دورة التحسينات السنوية 2018-2020 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1 تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية للمرة الأولى، المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار والمعيار المحاسبي الدولي رقم 41 الزراعة	1 يناير 2022
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية وبيان الممارسة 2 الخاص بالمعيار الدولي للتقارير المالية إصدار الأحكام الجوهرية المتعلقة بالإفصاح عن السياسات المحاسبية.	يسري تطبيق التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 اعتبارًا من 1 يناير 2023 ولا يتضمن التعديل على بيان الممارسة رقم 2 الخاص بالمعيار الدولي للتقارير المالية تاريخ فعال أو متطلبات انتقال
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 8 السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء المتعلقة بتعريف التقديرات المحاسبية	1 يناير 2023
تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار لتمديد الإعفاء من تقييم ما إذا كان امتياز عقد الإيجار المرتبط بكوفيد -19 هو تعديل عقد الإيجار	1 أبريل 2021
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 المتعلقة بالضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة	1 يناير 2023

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية

3.1 أساس التحضير

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلسي معايير المحاسبة الدولية وأحكام القانون الإتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته). صدر القانون الاتحادي رقم 32 لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية («قانون الشركات الجديد») في 20 سبتمبر 2021 وسيدخل حيز التنفيذ في 2 يناير 2022 ليحل بالكامل محل القانون الاتحادي رقم 2 لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية، وتعديلاته («قانون 2015»). إن الشركة بصدد مراجعة الأحكام الجديدة وستقوم بتطبيق متطلباتها في موعد أقصاه سنة واحدة من تاريخ دخول التعديلات حيز التنفيذ.

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء إعادة تقييم الإستثمارات العقارية وإعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وإعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وقياس الأدوات المالية المشتقة وقياس الدفعات على أساس الأسهم بالقيم العادلة في نهاية كل فترة تقرير، كما هو موضح في السياسات المحاسبية الواردة أدناه. إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للتمن المقدم مقابل تبادل السلع والخدمات.

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عن ما إذا كان السعر يمكن تحقيقه بطريقة مباشرة أو يتم تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار تلك العوامل عند تسعير الموجودات أو المطلوبات إذا أخذ المتعاملين في السوق تلك العوامل بالحسبان عند تسعير الموجودات أو المطلوبات في تاريخ القياس. يتم تحديد القيمة العادلة لأغراض القياس و / أو الإفصاح في هذه البيانات المالية الموحدة على هذا الأساس، باستثناء معاملات الدفع على أساس الأسهم التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2، ومعاملات التأجير التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، والقياسات التي لها بعض أوجه التشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة، مثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في المعيار المحاسبي الدولي رقم 2 أو القيمة في الإستخدام في المعيار المحاسبة الدولي رقم 36.

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى 1، 2 أو 3 استناداً إلى درجة ما إذا كانت هذه المدخلات إلى قياسات القيمة العادلة يمكن ملاحظتها، وأهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة بصورة شاملة، التي تم توضيحها كما يلي:

- المستوى 1- مدخلات لأسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة التي يمكن للمنشأة تتبعها بتاريخ القياس؛
- المستوى 2- مدخلات من غير الأسعار المدرجة المتضمنة ضمن المستوى 1 والتي يمكن ملاحظتها في الموجودات أو المطلوبات، اما مباشرة (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مشتقة من الأسعار)؛ و
- المستوى 3- مدخلات غير ملاحظة للموجودات أو المطلوبات المشتقة من تقنيات التقييم.

لقد تم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات (الدرهم) بإعتباره العملة المستخدمة وعملة العرض للمجموعة ويتم تقرب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) إلا إذا أشير إلى غير ذلك.

3.2 مبدأ الإستمرارية

لدى أعضاء مجلس الإدارة، عند إعتقاد البيانات المالية الموحدة، توقعات معقولة بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في أعمالها التشغيلية في المستقبل المنظور. وبالتالي، استمروا في اعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي في إعداد البيانات المالية الموحدة.

3.3 أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرة الشركة وشركاتها التابعة حتى 31 ديسمبر. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة، أو لديها حقوق، في عوائد متغيرة من الشراكة مع الجهة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها. على وجه التحديد، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا، كان لدى المجموعة:

- السلطة على الجهة المستثمر فيها؛
- التعرض للعوائد المتغيرة الناتجة من الشراكة مع الجهة المستثمر بها أو الحقوق فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. عندما يكون لدى الشركة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو الحقوق المماثلة للشركة المستثمر فيها ، فإنها تتمتع بالسلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانب واحد. تأخذ الشركة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كانت حقوق تصويت الشركة في الشركة المستثمر فيها كافية أم لا لمنحها السلطة ، بما في ذلك:

- حجم امتلاك الشركة لحقوق التصويت بالنظر إلى حجم وتوزيع أسهم أصحاب الأصوات الآخرين؛
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة، أو أي من مالكي الأصوات الآخرين أو أطراف أخرى؛
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى أن الشركة تمتلك، أو لا تمتلك، القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة في الوقت الذي يطلب فيه إصدار قرارات، بالإضافة إلى أنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

تقوم الشركة بإعادة تقييم فيما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر بها أم لا في حال أشارت الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث المدرجة أعلاه. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للشركة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحد من التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل بند من الدخل الشامل الأخر تكون عائدةً إلى مالكي الشركة وحقوق الملكية غير المسيطرة. إن مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عائداً إلى مالكي الشركة وإلى حقوق الملكية غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في حقوق الملكية غير المسيطرة. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات، حقوق الملكية، الإيرادات، المصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيدها.

لجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)
3.3 أساس التوحيد (يتبع)

يتم تحديد حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة بشكل منفصل عن حقوق المجموعة في هذه الشركات. قد يتم قياس حقوق الملكية غير المسيطرة التي تمثل حقوق ملكية حالية وتخول حاملها للحصول على حصة تناسبية في مافي موجودات المنشأة في حالة التصفية مبدئياً بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية لحقوق الملكية غير المسيطرة للمبالغ المعترف بها لصالح الموقوفات القابلة للتحديد في الشركة المستحوذ عليها. يتم اختيار أساس القياس على أساس كل معاملة على حدة. يتم قياس حقوق الملكية غير المسيطرة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة. لاحقاً لتاريخ الإستحواذ، إن القيمة المدرجة لحقوق الملكية غير المسيطرة هي قيمة هذه الحصص عند الإعراف المبدئي بالإضافة إلى حصص حقوق الملكية غير المسيطرة في التغييرات اللاحقة في حقوق الملكية.

يتم احتساب التغييرات في ملكية المجموعة في شركات تابعة والتي لا تؤدي إلى خسارة السيطرة كعواملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم المدرجة لملكية المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة لتعكس التغييرات في ملكيتها في الشركات التابعة. إن أي فرق بين قيمة تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المدفوع أو المقبوض يتم إدراجه مباشرة في حقوق الملكية ويكون عائداً إلى مالكي الشركة.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على أي من الشركات التابعة، يتم الإعراف بالربح أو الخسارة عند الاستبعاد على أنه الفرق بين (1) مجموع القيمة العادلة للبدل المقبوض والقيمة العادلة لأي ملكية محتفظ بها¹ و(2) القيمة المدرجة السابقة للموجودات (بما في ذلك الشهرة)، ومطلوبات الشركة التابعة وأي من حقوق الملكية غير المسيطرة. عندما يتم إدراج موجودات الشركة التابعة بالمبالغ المعاد تقييمها أو بالقيمة العادلة والاعتراف بالربح أو الخسارة المتراكمة ذات الصلة في الدخل الشامل الأخر وتراكمها في حقوق الملكية، فإن المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الأخر والمتراكمة في حقوق الملكية يتم احتسابها كما لو أن المجموعة قامت مباشرة باستبعاد الموجودات ذات الصلة (بمعنى، إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة أو تحويلها مباشرة إلى الأرباح المستبقاة كما هو مطلوب/ تسمح به المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة). يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة السابقة في التاريخ الذي تم فقدان السيطرة فيه كقيمة العادلة عند الاعتراف الأولي للمحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 9، عندما ينطبق، أو التكلفة عند الاعتراف الأولي باستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك.

إن تفاصيل الشركات التابعة للشركة موضحة أدناه:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية		النشاط الأساسي
	2020	2021	
شركات تابعة عاملة			
الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة
أكاديميات الدار ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة
مراسي الدار ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة
بروفيس ريل اسيتيت مانيجمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة
بروفيس ريل اسيتيت بروكيز ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة
ياس لينكس ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	65.2%	65.2%	الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة
شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة
شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة
خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة
تي دي إي سي للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الأنشطة التعليمية
قرية السعديات السكنية ذ.م.م.	100%	100%	قرية سكنية
الدار صكوك ليمتد (رقم 1)	100%	100%	جزر كايمان
الدار صكوك ليمتد (رقم 2)	100%	100%	جزر كايمان
الدار صكوك ليمتد (رقم 3)	100%	100%	جزر كايمان
كلود سيبسز - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة
الدار لايف ستايل - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة
ايسترن مانجروفيس مارينا - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	إدارة وتشغيل المراسي
مرسى البطين - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	إدارة وتشغيل المراسي

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية		النشاط الأساسي
	2020	2021	
شركات تابعة عاملة			
ادفانسد لخدمات العقارات- شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة
الدار للإستثمارات ليمتد	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة
باسيفيك اونرز اسوسيشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة
شركات تابعة تم تأسيسها أو الإستحواذ عليها خلال السنة			
الدار للمشاريع الدولية القابضة ار اس سي المحدودة	-	100%	الإمارات العربية المتحدة
الدار للمشاريع ذ.م.م.	-	100%	الإمارات العربية المتحدة
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)	-	59.9%	مصر
تساريج للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	-	100%	الإمارات العربية المتحدة
الدار لإدارة الإستثمارات ذ.م.م.	-	100%	الإمارات العربية المتحدة
أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.	-	100%	الإمارات العربية المتحدة
الدار لوجيستيك - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	-	100%	الإمارات العربية المتحدة
ذا جيتواي للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	-	100%	الإمارات العربية المتحدة
شركات تابعة غير عاملة			
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	91.4%	91.4%	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.	91.4%	91.4%	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
السعديات جروف - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	عقارات

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

اللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

إندماج الأعمال: دمج أصول شركة مع أصول شركة أخرى.

إندماج الأعمال: دمج أصول شركة مع أصول شركة أخرى.

إندماج الأعمال: دمج أصول شركة مع أصول شركة أخرى.

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.4 إندماج الأعمال

يتم احتساب الاستحواذ على الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ في إندماج الأعمال كإجمالي البديل المحول، والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الإستحواذ للأصول المحولة، بالنسبة لكل إندماج أعمال، تختار المجموعة ما إذا كان ينبغي قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بحصة تناسبية من صافي موجودات الجهة المستحوذ عليها القابلة للتحديد. يتم احتساب التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكبدها ويتم إدراجها في الربح أو الخسارة.

تقوم المجموعة بتحديد أنها قد استحوذت على أعمال عندما تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات التي تم الإستحواذ عليها عليها مدخلاً وعملية جوهرية تساهم مقاً بشكل هام في القدرة على إنشاء المخرجات. يتم إعتبار العملية المستحوذة جوهرية إذا كانت ضرورية للقدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات، وتشمل المدخلات المستحوذة قوة عاملة منظمة تتمتع بالمهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لأداء تلك العملية أو تساهم بشكل كبير في القدرة على مواصلة إنتاج المخرجات ويعتبر فريداً أو نادراً أو لا يمكن استبداله دون تكلفة كبيرة أو جهد أو تأخير في القدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات.

إندماج الأعمال: دمج أصول شركة مع أصول شركة أخرى.

إندماج الأعمال: دمج أصول شركة مع أصول شركة أخرى.

- يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات الضريبة المؤجلة والموجودات أو المطلوبات المتعلقة بترتيبات مزايا الموظفين وقياسها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 12 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 19 على التوالي؛
- يتم قياس المطلوبات أو أدوات حقوق الملكية العائدة إلى ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها أو ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للمجموعة العائدة إلى ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2 بتاريخ الاستحواذ؛ و
- إن الموجودات (أو مجموعات الإستبعاد) المصنفة كمحتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 يتم قياسها وفقاً لذلك المعيار.

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الموجودات المالية والمطلوبات المقبولة لغرض التصنيف والتعيين المناسب ووفقاً للشروط المتعاقد عليها والظروف الاقتصادية والظروف المتعلقة بها كما في تاريخ الاستحواذ. يتضمن هذا فصل المشتقات الضمنية في العقود المضيفة من قبل الجهة المستحوذ عليها.

عندما يتضمن البديل المحول من قبل المجموعة ضمن اندماج الأعمال ترتيب بدل طارئ، يتم قياس البدل الطارئ بقيمته العادلة بتاريخ الاستحواذ وإدراجه كجزء من البدل المحول ضمن اندماج الأعمال. يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للبذل الطارئ المؤهل كتعديلات لفترة القياس بأثر رجعي، مع التعديلات المماثلة مقابل الشهرة، إن تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنشأ من المعلومات الاضافية التي تم الحصول عليها خلال «فترة القياس» (التي لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ) حول الوقائع والظروف التي توفرت بتاريخ الاستحواذ.

تعتمد المحاسبة اللاحقة للتغيرات في القيمة العادلة للبذل الطارئ غير المؤهل كتعديلات لفترة القياس على كيفية تصنيف البذل الطارئ: لا يتم إعادة قياس البذل الطارئ المصنف كحقوق ملكية بتاريخ التقارير اللاحقة ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم إعادة قياس البذل الطارئ الآخر بالقيمة العادلة بتاريخ التقارير اللاحقة، مع الإعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح او الخسارة.

عند انجاز اندماج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المجموعة (بما في ذلك العمليات المشتركة) في الجهة المستحوذ عليها إلى القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (بمعنى، عندما تحصل المجموعة على السيطرة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في الربح او الخسارة. يتم إعادة تصنيف المبالغ الناتجة من الحصص في الجهة المستحوذ عليها قبل تاريخ الاستحواذ التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الربح او الخسارة حيث تكون هذه المعاملة ملائمة فيما لو تم استبعاد هذه الحصة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية لاندماج الأعمال في نهاية فترة التقرير عند حدوث الاندماج، تقوم المجموعة بإدراج مبالغ مبدئية للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل تلك المبالغ المبدئية خلال فترة القياس، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات اضافية، لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الوقائع والظروف القائمة بتاريخ الاستحواذ، التي لو كانت معروفة، لأثرت على المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

تنتهي فترة القياس بمجرد أن تستلم المجموعة المعلومات اللازمة عن الحقائق والظروف التي كانت قائمة في تاريخ الاستحواذ أو عندما تعلم أن المعلومات لا يمكن الحصول عليها. ومع ذلك، لا يمكن أن تتجاوز فترة القياس سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ.

3.5 الشهرة

يتم قياس الشهرة مبدئيًا بالتكلفة التي تمثل الفائض لإجمالي البدل المحول، قيمة حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المشتري في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت) على صافي مبالغ الموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة. في حالة أنه، بعد إعادة التقييم، كان صافي مبالغ الموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بتاريخ الاستحواذ يتجاوز إجمالي البدل المحول، وقيمة حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة لحصة المستحوذ المحتفظ بها سابقاً في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت)، يتم الاعتراف بالفائض كمكسب على صفقة الشراء مباشرةً في الربح أو الخسارة.

لا يتم إطفاء الشهرة ولكن يتم مراجعتها لتحديد انخفاض القيمة على الأقل سنويًا. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تخصيص الشهرة على كل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد التابعة للمجموعة (أو مجموعات الوحدات المنتجة للنقد) والتي من المتوقع أن تستفيد من الدمج. يتم اختبار الوحدات المنتجة للنقد التي تم تخصيص الشهرة لها للتحقق من انخفاض القيمة سنويًا، أو بشكل أكثر تقارباً عندما يكون هناك مؤشر على أن الوحدة قد إنخفضت قيمتها.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد أقل من القيمة المدرجة للوحدة، يتم تحميل خسارة انخفاض القيمة أولاً لتخفيض القيمة المدرجة للشهرة الموزعة على الوحدة ثم على الموجودات الأخرى للوحدة تناسبياً على أساس القيمة المدرجة لكل أهل في الوحدة. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها للشهرة في فترة لاحقة. عند استبعاد الوحدة المنتجة للنقد، يتم إدراج المبلغ العائد للشهرة في تحديد الربح أو الخسارة الناتجة من الإستبعاد.

3.6 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس المجموعة تأثيراً هاماً عليها. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستمر فيها ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول الأنشطة ذات العلاقة موافقة إجماعية من الجهات التي تتشارك السيطرة. إن البدلات التي يتم وضعها عند تحديد النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم إدراج إستثمار المجموعة في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في البيانات المالية الموحدة بالتكلفة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الإعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك، يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمار للإعتراف بالتغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. يتم الإعتراف بالشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك بالقيمة المدرجة للاستثمار ولا يتم اختبارها لتحديد انخفاض القيمة بشكل فردي.

يعكس الربح او الخسارة حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للجهات المستثمر بها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة، بالإضافة إلي ذلك، عندما يتم إدراج أي تغير مباشرةً في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، تقوم المجموعة بالإعتراف بحصتها لأية تغيرات، عندما يكون ذلك مناسباً، في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة المستثمر بها إلى مدى حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها.

يتم إدراج إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في الربح او الخسارة خارج الأرباح التشغيلية وتمثل الربح أو الخسارة وحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عندما تزيد حصة المجموعة في خسائر شركة زميلة أو مشروع مشترك عن حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (التي تتضمن حقوقاً طويلة الأجل وتشكل بالجوهر جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك)، يتم الاعتراف بها إلى الحد الذي يكون فيه للمجموعة التزامات قانونية أو استدلالية أو أجرت دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة والتي لها نفس السياسات المحاسبية. وعند الضرورة، يتم إجراء التعديلات بهدف جعل السياسات المحاسبية متوافقة مع تلك الخاصة بالمجموعة.

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

تقرير

استراتيجي

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

اللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.6 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بأي خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار إجمالي المبلغ المدرج للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 36 كأصل فردي وذلك من خلال مقارنة المبلغ الممكن تحصيله له (قيمة الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أعلى) مع المبلغ المدرج له. إن أية خسارة معترف بها لانخفاض القيمة لا يتم تخصيصها لأي أصل، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج للاستثمار. يتم الاعتراف بأي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 36 ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحصيل للاستثمار لاحقاً.

تتوقف المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي توقف فيه الاستثمار عن كونه شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما تحتفظ المجموعة بحصة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك السابق وكانت الحصة المستبقاة هي أصل مالي، تقوم المجموعة بقياس الحصة المستبقاة بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ ويتم اعتبار القيمة العادلة كقيمتها العادلة عند الاعتراف الأولي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. إن الفرق بين المبلغ المدرج للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ التوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية والقيمة العادلة لأية حصة مستبقاة وأية تحصيلات من استبعاد حصة جزئية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يتم إضافته عند تحديد الربح أو الخسارة من استبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة لذلك، تقوم المجموعة باحتساب كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك على نفس الأساس الذي قد يكون لازماً فيما إذا قد تم استبعاد تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مباشرة من الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. بناءً على ذلك، في حال كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر من قبل تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في الربح أو الخسارة من استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة، فإن المجموعة تقوم بإعادة تصنيف الربح أو الخسارة من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة (كتعديل لإعادة التصنيف) عندما يتم استبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عندما تقوم المجموعة بتخفيض حصة ملكيتها في شركة زميلة أو مشروع مشترك ولكنها تستمر في استخدام طريقة حقوق الملكية، فإن المجموعة تقوم بإعادة التصنيف إلى الربح أو الخسارة الحصة من الربح أو الخسارة التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر المتعلقة بذلك الانخفاض في حصة الملكية فيما لو كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع شركة زميلة أو مشروع مشترك لدى المجموعة، فإن الأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات مع الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يتم الاعتراف بها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق الحصص في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك غير المرتبطة بالمجموعة.

3.7 حصص في عمليات مشتركة

العملية المشتركة هي ترتيب مشترك حيث يكون للأطراف التي تمتلك سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في الموجودات والتزامات في المطلوبات فيما يتعلق بالترتيب. السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول أنشطة ذات علاقة موافقة بالإجماع من قبل الأطراف التي تشارك في السيطرة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بتنفيذ أنشطتها ضمن عمليات مشتركة، فإن المجموعة باعتبارها مشغل مشترك تقوم بالاعتراف فيما يتعلق بحصتها في العملية المشتركة:

- موجوداتها، بما في ذلك حصتها في أية موجودات محتفظ بها بشكل مشترك؛
- مطلوباتها، بما في ذلك حصتها في أية مطلوبات محققة بشكل مشترك؛
- ايراداتها من بيع حصتها في المخرجات الناتجة من العملية المشتركة؛
- حصتها في الإيرادات من بيع المخرجات في العملية المشتركة؛ و
- مصاريفها، بما في ذلك حصتها في أية مصاريف متكبدة بشكل مشترك.

تقوم المجموعة باحتساب الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في العملية المشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف محددة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة تكون فيها منشأة المجموعة مشغل مشترك (مثل بيع أو مساهمة الموجودات)، يتم اعتبار المجموعة بأنها تقوم بالمعاملة مع أطراف أخرى إلى العملية المشتركة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة حيث تكون منشأة المجموعة مشغلاً مشتركاً (مثل شراء الموجودات)، فإن المجموعة لا تقوم بالاعتراف بحصتها من الأرباح والخسائر حتى تقوم بإعادة بيع تلك الموجودات إلى طرف ثالث.

3.8 التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض موجوداتها ومطلوباتها في بيان المركز المالي بناءً على التصنيف المتداول/ غير المتداول. يتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

- توقع تحقيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- التقذ أو ما يعادله باستثناء التقيد من التبادل أو المستخدم لتسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية.

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- وجوب تسويته خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية
- لا تؤثر شروط الالتزام التي يمكن أن تؤدي، بناءً على إختيار الطرف المقابل، إلى تسويته بإصدار أدوات حقوق ملكية على تصنيفها.

يتم تصنيف موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

3.9 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

يتم قياس الموجودات غير المتداولة (ومجموعات الاستبعاد) المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة المدرجة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المدرجة من خلال صفقة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. يتم تلبية هذا الشرط فقط عندما يكون البيع محتملاً بشكل عالي ويكون الأصل غير المتداول (ومجموعات الإستبعاد) متوفراً للبيع الفوري في شكله الحالي. ينبغي أن تكون الإدارة ملتزمة بالبيع الذي يتوقع أن يكون مؤهلاً للاعتراف به كبيع كامل خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

عندما تكون المجموعة ملتزمة بخطة بيع تتضمن خسارة للسيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف جميع موجودات ومطلوبات تلك الشركة التابعة كمحتفظ بها للبيع عند تلبية المعيار الوارد أعلاه، بغض النظر عن فيما إذا كانت المجموعة سوف تحتفظ بحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة التابعة السابقة بعد البيع. عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تتضمن استبعاد لاستثمار في شركة زميلة أو جزء من استثمار في شركة زميلة، فإنه يتم تصنيف الاستثمار أو جزء من الاستثمار في الشركة الزميلة، الذي سيتم استبعاده كمحتفظ به للبيع عند تلبية المعيار الوارد أعلاه. تتوقف المجموعة بعد ذلك عن تطبيق طريقة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء المصنف كمحتفظ به للبيع. يتم الاستمرار في احتساب أي جزء محتفظ به لاستثمار في شركة زميلة لم يتم تصنيفه كمحتفظ به للبيع باستخدام طريقة حقوق الملكية.

لا يتم استهلاك أو إطفاء الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة عند تصنيفها كمحتفظ بها للبيع.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها للبيع بشكل منفصل كبنود متداولة في بيان المركز المالي.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

اللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.10 قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل المشتقات والموجودات غير المالية مثل الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقرير.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي قد يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين مساهمي السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام، أو
- في ظل غياب السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق ذات منفعة للأصل أو الإلتزام.

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

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام باستخدام الافتراضات التي قد يقوم المشاركون في السوق باستخدامها عند تسعير الأصل أو الإلتزام، بافتراض تصرف المشاركين في السوق فيما يصب في أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد فوائد اقتصادية باستخدام الأصل في أعلى وأفضل استخدام له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل في أعلى وأفضل استخدام له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم مناسبة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتعظيم استخدام المدخلات القابلة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

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

المستوى 1 – الأسعار السوقية (غير المعدلة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛

المستوى 2 – طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على قياس القيم العادلة القابلة للملاحظة، سواءً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

المستوى 3 – طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على قياس القيم العادلة غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد إذا كانت التحويلات قد تم تنفيذها بين المستويات في التسلسل الهرمي، من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أقل مستوى للمدخلات التي تكون جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

تقوم إدارة المجموعة بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر، مثل الإستثمارات العقارية والموجودات المالية غير المسعرة، والقياسات غير المتكررة، مثل الموجودات المحفوظ بها للبيع في العمليات المتوقفة.

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم الأصول الهامة، مثل الاستثمار. يتم تحديد مشاركة المقيمين الخارجيين سنويًا من قبل الإدارة، تشمل معايير الاختيار معرفة السوق والسمعة والاستقلالية وما إذا كان يتم الحفاظ على المعايير المهنية.

في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يتطلب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقًا للسياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة لهذا التحليل، تتحقق الإدارة من المدخلات الرئيسية المطبقة في التقييم الأخير من خلال الموافقة على المعلومات الواردة في حساب التقييم للعقود والمستندات الأخرى ذات الصلة.

تقوم الإدارة كذلك بمقارنة التغيير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولًا أم لا.

3.11 الإِعتِراف بالإِيراد

بالنسبة للعقود المحددة ضمن نطاق الإِعتِراف بالإِيرادات، يتطلب من المجموعة تطبيق نموذج من خمس خطوات لتحديد الاعتراف بالإِيرادات، وبأي مبلغ. يتم قياس الإِيرادات على أساس البذل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في عقد مع العميل ويستثني المبالغ التي تم تحصيلها بالنيابة عن أطراف أخرى. تعترف المجموعة بالإِيرادات عندما تقوم بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة ما لأحد العملاء.

تقوم المجموعة بالإِعتِراف بالإِيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- بيع العقارات (تطوير وبيع العقارات) وتقديم الخدمات
- رسوم الخدمة والمصاريف القابلة للاسترداد من المستأجر
- إيرادات الضيافة
- إيرادات من الأعمال الترفيهية
- عقود المقاولات
- إيرادات من أصول التبريد (حتى 31 ديسمبر 2020)
- إيرادات الرسوم من المدارس
- أتعاب إدارية

إِيرادات من عقود مع العملاء لبيع العقارات وتقديم الخدمات

تقوم المجموعة ببناء وبيع العقارات السكنية بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إبرام هذه العقود قبل البدء في إنشاء العقارات السكنية.

تقوم المجموعة بالإِعتِراف بإِيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15:

الخطوة الأولى

تحديد العقد/ العقود مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير التي يجب استيفائها لكل عقد.

الخطوة الثانية

تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة للعميل. تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم الإلتزام بها للعميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة الرابعة

تخصيص سعر المعاملة للالتزامات 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.

الإِعتِراف بالإِيرادات عندما (أو كما) تستوفي المجموعة التزام الأداء.

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

- أن لا ينشأ عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة، ويكون لدى المجموعة حق قانوني في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.
- أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيزه.
- استلام واستهلاك العميل للمنافع التي يوفرها أداء المجموعة في وقت متزامن، عند قيام المجموعة بأدائها.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لم تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الإِعتِراف بالإِيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

بموجب شروط العقود في دولة الإمارات العربية المتحدة، يتم تقييد المجموعة تعاقديًا من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. وبالتالي، يتم الاعتراف بإِيرادات إنشاء العقارات السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة مع مرور الوقت باستخدام طريقة التكلفة إلى التكلفة، أي بناءً على نسبة تكاليف العقد المتكيدة للأعمال المنجزة حتى تاريخه مقارنةً بإجمالي تكاليف العقد المقدرة. تعتبر المجموعة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء هذه بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. فيما يتعلق بعقود المجموعة لتطوير العقارات السكنية في مصر، قامت المجموعة بتقييم أن معايير تسجيل الإِيرادات مع مرور الوقت لم يتم الوفاء بها وأن تحويل السيطرة لا يحدث إلا في وقت تسليم الوحدات المكتملة للعملاء، وبالتالي يتم الاعتراف بالإِيراد في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء عن طريق تقديم البضائع أو الخدمات الموعودة، ينشأ عن ذلك أصل على أساس تعاقدي بمبلغ البذل المتحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدي عندما تتجاوز قيمة بدلات الشراء المستلمة من العميل مبلغ الإِيرادات المعترف بها. يتم قياس الإِيرادات بالقيمة العادلة لبدلات الشراء المستلمة أو المستحقة القبض، مع الأخذ بالاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم اتفاقيات إِيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة مورد رئيسي أو كوكيل. يتم الإِعتِراف بالإِيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإِيرادات والتكاليف. إذا كان ذلك ممكنًا، بشكل موثوق.

تستلم المجموعة دفعات مقدمة وأقساط من بعض العملاء في ولاية قضائية معينة، قبل تحويل السيطرة على الوحدات المتعاقد عليها للعملاء كما هو متفق عليه في العقد، وبناءً على ذلك هناك عنصر تمويل هام في تلك العقود، مع الأخذ في الاعتبار طول الفترة الزمنية بين دفعات العميل وتحويل السيطرة للعميل، وسعر الفائدة السائد في السوق. يتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد، وتستخدم المجموعة السعر الذي كان من الممكن استخدامه في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين المجموعة والعميل في بداية العقد، والذي عادة ما يكون مساوياً لسعر الفائدة السائد عند إبرام العقد. تستخدم المجموعة استثناء التطبيق العملي للمدفوعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء، وهذا يعني أن المبلغ الذي يتم تحصيله من العملاء لن يتم تعديله ليعكس تأثير عنصر التمويل الهام إذا كانت الفترة بين تحويل السيطرة على الوحدات والخدمة والسداد هي أقل من ستة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

اللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.11 الاعتراف بالإيراد (يتبع)

إيرادات أتعاب الإدارة

تقوم المجموعة بإدارة إنشاء العقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم الاعتراف بإيرادات أتعاب الإدارة مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيرادات على أساس جهد المنشأة للوفاء بالتزام الأداء. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هي مقياس مناسب للتقدم المحرز نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. عندما لا يمكن تقدير النتيجة بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البذل من العملاء الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه بموجب التعاقد مع عميل بمبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة أداء المجموعة المكتمل للعميل حتى تاريخه ويستثني المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى.

تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

بالنسبة للإستثمارات العقارية المحتفظ بها أساسًا لتحقيق دخل الإيجار، تدخل المجموعة كمؤجر في اتفاقيات إيجار تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. تتضمن بعض اتفاقيات الإيجار خدمات معينة مقدمة للمستأجرين (أي العملاء) بما في ذلك خدمات المنطقة المشتركة (مثل الأمن، التنظيف، الصيانة، المرافق، الصحة والسلامة) بالإضافة إلى خدمات الدعم الأخرى (على سبيل المثال، خدمة العملاء والإدارة) يشمل البذل المحمل على المستأجرين مقابل هذه الخدمات الرسوم المفروضة على أساس نسبة مئوية من دخل الإيجار وإسترداد بعض المصاريف المتكبدة. تم تحديد هذه الخدمات في اتفاقيات الإيجار ويتم إصدار فواتير منفصلة بها.

قامت المجموعة بتحديد أن هذه الخدمات تشكل مكونات غير إيجارية مميزة (يتم تحويلها بشكل منفصل عن استخدام حق الموجودات ذات العلاقة) وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. تسلط عقود المجموعة الضوء بشكل خاص على السعر المستقل لهذه الخدمات.

فيما يتعلق بمكون الإيرادات، تمثل هذه الخدمات سلسلة من الخدمات اليومية التي يتم الوفاء بها بشكل فردي مع مرور الوقت لأن المستأجرين يستلمون ويستهلكون في نفس الوقت المنافع التي تقدمها المجموعة. تطبق المجموعة الطريقة الزمنية لقياس التقدم المحرز.

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن التكاليف التي يتم إعادة تحميلها إلى المستأجرين في الفترة التي يمكن استرداد التكاليف فيها تعاقدياً. تقوم المجموعة بترتيب مع الأطراف الأخرى لتقديم بعض هذه الخدمات لمستأجريها. استنتجت المجموعة إلى أنها تعمل كمورد رئيسي فيما يتعلق بهذه الخدمات حيث أنها تسيطر على الخدمات المحددة قبل تحويلها إلى العميل. وبالتالي، تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات على أساس إجمالي.

إيرادات الضيافة

تعود إيرادات الضيافة إلى جميع الإيرادات المستلمة من نزلاء الفنادق. إن الخدمات المقدمة (بما في ذلك استئجار الغرف ومبيعات المواد الغذائية والمشروبات والخدمات الإضافية الأخرى) هي التزامات أداء متميزة، حيث تمثل الأسعار التي تصدر فواتير بشأنها إلى نزلاء الفنادق، أسعار بيع قائمة بذاتها. يتم الوفاء بهذه اللاتزامات مع مرور الوقت عندما يتعلق الأمر بتأجير الغرف، أي خلال فترة الإقامة داخل الفندق، وعند نقطة زمنية للسלح أو الخدمات الأخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها.

الإيرادات من الأعمال الترفيهية

تتكون الإيرادات من أعمال الترفيه من الإيرادات من السلع المباعة والخدمات المقدمة في المراسي وملعب الجولف، ويتم إدراجها عندما يتم بيع السلع أو تقديم الخدمات.

إيرادات من خدمات التعليم

يتم الاعتراف برسوم التسجيل كإيرادات عند استلامها. يتم الاعتراف بإيرادات الرسوم الدراسية خلال فترة الدراسة. يتم تسجيل الرسوم الدراسية المستلمة مقدماً كإيرادات مؤجلة.

إيرادات من عقود مقاولات

تقوم المجموعة ببناء عقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إبرام مثل هذه العقود قبل بدء أعمال البناء، بموجب شروط العقود، تكون المجموعة مقيدة تعاقدًا من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. لذلك يتم الاعتراف بالإيرادات من الإنشاءات مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيراد على أساس جهود المنشأة للوفاء بالتزام الأداء في المحاسبية عن عقود الإنشاءات الخاصة بها. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم المحرز للوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

عندما لا يمكن تقدير نتيجة عقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البذل الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه في العقد المبرم مع العميل وتستثني المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى. يتم إطفاء تكاليف العقد المتكبدة على مدى فترة الخدمة. لا يوجد عنصر تمويلي هام في عقود الإنشاءات مع العملاء حيث أن الفترة بين الاعتراف بالإيرادات باستخدام طريقة المدخلات والدفع هي دائمًا أقل من سنة واحدة.

عندما يكون من المحتمل أن يتجاوز إجمالي تكاليف العقد إجمالي إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة كمصرف مباشرهً في الربح أو الخسارة.

إيرادات من موجودات التبريد (حتى 31 ديسمبر 2020)

يتم الاعتراف بالإيرادات من توريد المياه المبردة بناءً على الاتفاقيات. يتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة بالسعة التعاقدية بالمعدل الثابت، بينما يتم الاعتراف بالإيرادات فيما يتعلق باستهلاك المياه المبردة عندما يتم استهلاكها من قبل العميل بمعدلات متفق عليها. بالإضافة إلى ذلك، يتحمل العملاء رسوم توصيل لمرة واحدة.

تكاليف العقود

تشمل تكاليف العقود على جميع التكاليف المباشرة للعمالة والمواد واستهلاك الممتلكات والآلات والمعدات (حيثما ينطبق ذلك) وتكاليف الأعمال المتعاقد عليها من الباطن، بالإضافة إلى جزء مناسب من مصاريف البناء العامة والمصاريف العمومية والإدارية للسنة المخصصة لعقود البناء قيد التنفيذ خلال السنة بمعدل ثابت لقيمة العمل المنجز على كل عقد. يتم تحميل أي قيد استرداد في نهاية السنة المالية، إلى الربح أو الخسارة كمصاريف عامة غير موزعة.

موجودات ومطلوبات العقود

قامت المجموعة بتحديد أن موجودات ومطلوبات العقود يجب الاعتراف بها على مستوى التزام الأداء وليس على مستوى العقد، ويجب عرض كل من موجودات ومطلوبات العقود بشكل منفصل في البيانات المالية الموحدة. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها ومطلوباتها التعاقدية كمتداولة وغير متداولة بناءً على توقيت ونمط تدفق المنافع الاقتصادية.

3.12 عقود الإيجار المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار ، عند بدء العقد. تعترف المجموعة بحق استخدام الأصل والتزامات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المحددة كعقود إيجار مدتها 12 شهرًا أو أقل) وعقود الإيجار الأصول منخفضة القيمة (مثل الأجهزة اللوحية وأجهزة الكمبيوتر الشخصية، والبنود الصغيرة من أثاث المكاتب والهواتف). بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار كمصروفات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم آخر أكثر تمثيلًا للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

يتم قياس التزام عقود الإيجار مبدئيًا بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء، بعد خصمها باستخدام السعر الضمني في عقد الإيجار. إذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، فإن المجموعة تستخدم سعر الإقتراض الإضافي.

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- مدفوعات إيجار ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة بالجوهري)، مطروحاَ منها حوافز الإيجار المستحقة؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل ويتم قياسها مبدئيًا باستخدام المؤشر أو السعر بتاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر الممارسة لخيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس قيام المستأجر بممارسة هذا الخيار.

يتم عرض لئزامات الإيجار في بند منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

يتم قياس التزامات عقود الإيجار لاحقًا من خلال زيادة القيمة المدرجة لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار (باستخدام طريقة الفائدة الفعلية) ومن خلال تخفيض القيمة المدرجة لتعكس مدفوعات الإيجار التي تم إجراؤها.

تقوم المجموعة بإعادة قياس التزام الإيجار (وإجراء تعديل مماثل لحق إستخدام الأصل ذي الصلة) كلما:

- تغيرت مدة الإيجار أو أن هناك حدث أو تغيير هام في الظروف التي تؤدي إلى تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس إلتزام التأجير من خلال خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل.
- تغيرت مدفوعات الإيجار نتيجة التغييرات في المؤشر أو المعدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام الإيجار من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم تتغير مدفوعات الإيجار نتيجة التغيير في سعر الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام سعر الخصم المعدل).
- تم تعديل عقد الإيجار ولم يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام الإيجار بناءً على مدة عقد الإيجار المعدل من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل بتاريخ التعديل الفعلي.

يشتمل حق استخدام الموجودات على القياس الأولي للالتزامات الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل يوم البدء، ناقصًا أي حوافز تأجير مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية. ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة ناقصًا الإستهلاك المتراكم وخصائر انخفاض القيمة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.12 عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

عندما تتكبد المجموعة التزاما بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر، أو استعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب أحكام وشروط عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 37. يتم إدراج التكاليف في حق استخدام الأصل ذي الصلة، إلى الحد الذي تتعلق بتكاليف حق استخدام الأصل ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج البضائع.

بعد الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج القيمة العادلة على حق استخدام الموجودات التي تليها تعريف الإستثمارات العقارية. بالنسبة للموجودات التي تستوفي تعريف الممتلكات والآلات والمعدات، يتم إدراج حق الاستخدام بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك وانخفاض القيمة ويتم إطفاؤه على مدى فترة عقد الإيجار. يتم إستهلاك حق استخدام الأصل على مدى فترة مدة الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة أيهما أقصر. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو أن تكلفة حق الاستخدام، تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، فإن قيمة حق الاستخدام ذات الصلة يتم إستهلاكها على مدى العمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

يتم عرض حق استخدام الأصل مع الأصل ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد. تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان حق استخدام الأصل قد انخفضت قيمته ويتم إحتساب أي خسائر محددة في انخفاض القيمة كما هو موضح في سياسة «الممتلكات والآلات والمعدات».

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام الإيجار وحق استخدام الأصل. يتم الاعتراف بالمدفوعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها في بند «مصاريف أخرى» في الربح أو الخسارة.

بالنسبة للمقود التي تحتوي على مكون إيجار واحد أو أكثر من مكونات الإيجار أو غير الإيجار، تقوم المجموعة بتوزيع البديل في العقد لكل عنصر من عناصر الإيجار على أساس السعر النسبي المنفصل لمكون الإيجار والمجموع الكلي للسعر المنفصل للمكونات غير الإيجارية.

يتم تحديد السعر النسبي المستقل للمكونات الإيجارية وغير الإيجارية على أساس السعر الذي سيقوم المؤجر، أو مورد مماثل، بتحميله لشركة مقابل هذا المكون أو مكون مماثل، بشكل منفصل. إذا كان السعر المستقل الملحوظ غير متاحاً بسهولة، تقوم المجموعة بتقدير السعر المستقل، مع زيادة استخدام المعلومات القابلة للملاحظة.

يتم احتساب المكونات غير الإيجارية وفقاً لسياسات المجموعة. لتحديد مدة الإيجار، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء، مؤكدة بشكل معقول عند وقوع أي حدث هام أو تغيرات جوهرية في الظروف التي:

- تقع ضمن سيطرة المجموعة؛ و
- تؤثر على ما إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيار لم يؤخذ في عين الاعتبار سابقاً في عملية تحديد مدة الإيجار، أو عدم ممارسة خيار تم أخذه في عين الاعتبار في السابق في عملية تحديد مدة الإيجار.

في تاريخ بدء الإيجار، تقوم المجموعة بالاعتراف بحق استخدام الموجودات والتزام عقد الإيجار بموجب عقد الإيجار فيما يتعلق بجميع ترتيبات الإيجار التي تكون فيها المؤجر، باستثناء عقود الإيجار (المحددة كمستأجرة بفترة تأجير تبلغ 12 أشهر أو أقل) وعقود منخفضة القيمة. بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات عقود الإيجار كمصاريف تشغيل على أساس القسط الثابت على أساس شروط عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في ترتيبات التأجير كمؤجر فيما يتعلق ببعض إستثماراتها العقارية. يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة مؤجراً لها كإيجارات تمويلية أو تشغيلية. عندما تنتقل شروط عقد الإيجار لجميع مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد كعقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كمقود إيجار تشغيلية.

إيرادات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلي التي لا تقوم بتحويل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. وبالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير الإستثمارات العقارية من الباطن المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية مع شروط إيجار تتجاوز 12 شهراً عند البدء. يتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن كعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناتج عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري ذات العلاقة. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة كعقود إيجار تشغيلية.

يتم احتساب إيرادات عقود الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في الإيرادات في الربح أو الخسارة بسبب طبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار الطارئة التي يتم الاعتراف بها عند حدوثها. يتم الاعتراف بالتكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض على عقد إيجار تشغيلي وترتيبه كمصاريف على مدى فترة عقد الإيجار على نفس الأساس كإيرادات الإيجار.

التقرير الاستراتيجي

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

يتم خصم حوافز الإيجار التي يتم دفعها أو مستحقة للمستأجر من مدفوعات الإيجار وبناءً عليه، يتم الاعتراف بحوافز عقد الإيجار كتخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. إن مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار مع أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار مواصلة عقد الإيجار، حيث تكون المجموعة، في بداية عقد الإيجار، متأكدة بشكل معقول من أن المستأجر سيقوم بممارسة هذا الخيار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن حالات التعطيل في الربح أو الخسارة عندما ينشأ الحق في استلامها.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة من عقود الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة بمبلغ صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. توزيع إيرادات عقود التأجير التمويلي للفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

عندما يتضمن العقد مكونات عقود التأجير وغير التأجير، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 لتوزيع البدل بموجب العقد لكل مكون.

3.13 ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الحالية والضرائب المؤجلة كدخل أو مصروف في الربح أو الخسارة للسنة، باستثناء الحالات التي تنتج فيها الضريبة عن عملية أو حدث يتم الاعتراف به في نفس الوقت أو في سنة مختلفة خارج الربح أو الخسارة، سواء في الدخل الشامل الآخر أو في حقوق الملكية مباشرة أو إندماج الأعمال.

الضريبة الحالية

يتم الاعتراف بالضريبة الحالية للسنة الحالية والسنوات السابقة والتي لم يتم دفعها أو تسجيلها كالتزام، ولكن إذا كانت الضرائب التي تم دفعها بالفعل في السنة الحالية أو السنوات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة لهذه السنوات، فيتم الإعتراف بهذه الزيادة كأصل. يتم قياس المطلوبات المتداولة الخاضعة للضريبة (الموجودات) للسنة الحالية والسنوات السابقة بالقيمة المتوقعة المدفوعة إلى (المستردة من) مصلحة الضرائب، باستخدام معدلات الضرائب الحالية (والقوانين الضريبية) أو قيد الإجراء التي سيتم إصدارها بحلول نهاية السنة المالية. يتم إجراء المقاصة للأصول والالتزامات الضريبية فقط عند استيفاء شروط معينة.

الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالفروق المؤقتة بين القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات لأغراض التقارير المالية والمبالغ المستخدمة لأغراض الضريبة.

لا يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لما يلي:

- الاعتراف المبدئي بالشهرة.
- الاعتراف المبدئي بالموجودات أو المطلوبات في المعاملة التي:
 - أ. ليست إندماج أعمال.
 - ب. لا تؤثر على المحاسبة أو الربح (أو الخسارة) الخاضع للضريبة.
- الفروق المؤقتة المتعلقة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة والترتيبات المشتركة إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قادرة على التحكم في توقيت عكس الفروق المؤقتة ومن المحتمل أنها لن تنعكس في المستقبل المنظور.
- يتم الاعتراف بموجودات الضرائب المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة والإعفاءات الضريبية غير المستخدمة والفروق المؤقتة القابلة للخصم إلى الحد الذي يحتمل أن تكون فيه الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية متاحة والتي يمكن استخدامها مقابلها. يتم تحديد الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة بناءً على خطط الأعمال المستقبلية للمجموعة. يتم إعادة تقييم موجودات الضريبة المؤجلة في تاريخ كل تقرير، ويتم الاعتراف بها إلى الحد الذي يصبح من المحتمل أن تكون الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة متاحة والتي يمكن استخدامها مقابلها.

يتم قياس الضريبة المؤجلة بمعدلات الضرائب المتوقع تطبيقها على الفروق المؤقتة.

يعكس قياس الضريبة المؤجلة التبعات الضريبية التي تنتج عن الطريقة التي تتوقع بها المجموعة، في تاريخ التقرير، استرداد أو تسوية القيمة المدرجة لموجوداتها ومطلوباتها.

يتم إجراء المقاصة للموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة فقط في حالة استيفاء بعض الشروط.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.14 العملات الأجنبية

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم معاملة المكاسب أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة للبند (أي فروق التحويل على البنود التي يتم الاعتراف بالمكسب أو الخسارة في القيمة العادلة لها في الدخل الشامل الآخر أو يتم الاعتراف بالمكسب أو الخسارة لها أيضًا في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري لاستخدامه عند الاعتراف المبدئي بالأصل أو المصاريف أو الدخل (أو جزء منه) عند إلغاء الاعتراف بأصل غير نقدي أو التزام غير نقدي متعلق بالبدل المقدم، يكون تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تعترف فيه المجموعة مبدئيًا بالموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية الناشئة عن البدل المقدم. في حالة وجود مدفوعات أو مقبوضات متعددة مقدمًا، تحدد المجموعة تاريخ المعاملة لكل دفعة أو استلام لبدل مقدم.

شركات المجموعة

عند التوحيد، يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ التقرير. يتم تحويل بنود الإيرادات والمصاريف بمعدل أسعار الصرف للفترة، إلا في حال تقلب أسعار الصرف بشكل جوهري خلال تلك الفترة، وفي هذه الحالة، يتم استخدام أسعار الصرف بتواريخ المعاملات. يتم تصنيف فروق الصرف الناشئة، إن وجدت، كحقوق ملكية وتحويلها إلى احتياطي تحويل العملات الأجنبية. يتم الاعتراف بفروق الصرف هذه في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم فيها إستبعاد العملية الأجنبية. تشمل تكاليف الإقتراض على الفوائد والتكاليف الأخرى التي تكبدها المنشأة فيما يتعلق بإقتراض الأموال.

يتم التعامل مع أي شهرة ناتجة عن الاستحواذ على عملية أجنبية وأي تعديلات في القيمة العادلة على القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات الناشئة عن الشراء كموجودات ومطلوبات العملية الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري في تاريخ التقرير.

3.15 تكاليف الاقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً باستحواذ وبناء وإنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة جوهرية من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود له أو لبيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة بصورة جوهرية للاستخدام المقصود له أو لبيعها.

يتم الاعتراف بالجزء الفعال من الأداة المشتقة إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات معدلات الفائدة المتغيرة لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط التدفقات النقدية الفعالة لمخاطر أسعار الفائدة. في الدخل الشامل الآخر وإعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عندما يؤثر الأصل المؤهل على الربح أو الخسارة. إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات السعر الثابت لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط مخاطر أسعار الفائدة الفعلية للقيمة العادلة، فإن تكاليف الاقتراض المرسمة تعكس معدل الفائدة المتحوط له.

يتم إدراج كافة تكاليف الإقتراض الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.

3.16 ممتلكات وآلات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً للاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة. تشمل التكلفة التاريخية على المصاريف المتعلقة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على الأصل.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو إدراجها كأصل منفصل، كما هو مناسب، فقط عند إمكانية تدفق فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند المعني إلى المجموعة وإمكانية قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إدراج كافة مصاريف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدره كما يلي:

سنوات	مياني
30 – 5	آلات وماكينات
5 – 2	سكن عمال
10 – 5	أثاث وتركيبات
10 – 4	معدات مكتبية
5 – 3	أجهزة الحاسب الآلي
3	سيارات
4	تحسينات على المأجور
4 – 3	

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدره والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات في نهاية كل سنة، ويتم احتساب تأثير أي تغييرات في القيم المقدره على أساس مستقبلي عند الإقتضاء.

يتم خفض القيمة المدرجة للأصل مباشرة إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت القيمة المدرجة للأصل تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد المقدره.

يتم استهلاك حق إستخدام الموجودات على فترة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة، أيهما أقصر.

يتم إلغاء الاعتراف ببند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استيعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل) في الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالأصل.

3.17 أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم إدراج الممتلكات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج والتوريد أو لأغراض إدارية بالتكلفة، ناقصاً أية خسارة انخفاض في القيمة مدرجة. تشمل التكلفة جميع التكاليف المباشرة المتعلقة بالاستحواذ على العقارات بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسمة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود له، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى البند الملائم ضمن فئة الممتلكات والآلات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

3.18 استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من عقارات مكتملة وعقارات قيد التطوير. يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة للحصول على عوائد الإيجار و/أو زيادة قيمتها، في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم بناؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمارات عقارية. يتم تحويل الإستثمارات العقارية قيد التطوير إلى الإستثمارات العقارية عند إكتمالها وتصبح جاهزة للإستخدام المقصود.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، ويشمل ذلك تكاليف المعاملة، وبالنسبة للعقارات قيد التطوير فيتم قياسها بالتكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة. لاحقاً للإدراج المبدئي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على التقييم السنوي الذي يتم إجراؤه من قبل مقيّم خارجي مستقل ومعتمد بتطبيق نموذج تقييم تمت التوصية به من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم.

تتم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هنالك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقار المشغول من قبل المالك، تعتبر تكلفة الاحتساب اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح العقار المشغل من قبل المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة باحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة الواردة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح المخزون العقاري استثماراً عقارياً، فسيتم الاعتراف بالفرق بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمهته المدرجة السابقة في الربح أو الخسارة. تأخذ المجموعة بالإعتبار كدليل على بدء التطوير بهدف البيع (للتحويل من الاستثمار العقاري إلى أعمال التطوير قيد التنفيذ) أو بدء عقد إيجار تشغيلي لطرف آخر (للتحويل من المخزون إلى الاستثمار العقاري).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.1.8 استثمارات عقارية (يتبع)

يتم تحويل المقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة. يتم إلغاء الإعراف بالاستثمارات العقارية إما عندما يتم استبعادها (أي

في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو سحبها من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تكون هناك فائدة اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم إدراج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل في الربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد. عند تحديد مبلغ البدل الذي سيتم إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن إلغاء الإعراف بالاستثمار العقاري، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار البدل المتغير، ووجود عنصر تمويلي هام، والبدل غير النقدي، والبدل المستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

3.1.9 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تتكون أعمال التطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي بهدف بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أربهما أقل. تضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار ويشمل ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة يتم رسملة تكاليف الإقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصاريف البيع المتغيرة.

فيما يتعلق بعقود تطوير العقارات والمبيعات للمجموعة في مصر، تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات عند نقطة زمنية يتم فيها تحويل السيطرة على وحدة العقارات إلى العملاء. يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بهذه العقود قيد التطوير حتى اكتمال المشاريع. يتم الاعتراف بالتكاليف المدرجة ضمن أعمال تطوير قيد الإنجاز كتكاليف مباشرة عندما يتم تسليم العقار للعميل مقابل الوحدات المباعة والمخزون للوحدات غير المباعة.

فيما يتعلق ببدل قطع الأراضي المتغيرة والذي يعتمد على العوائد الفعلية من مشاريع التطوير، تعترف المجموعة بالمبالغ المدفوعة بالفعل كجزء من أعمال التطوير قيد التنفيذ. يتم لاحقاً زيادة أو تخفيض تكاليف قطع الأراضي بناءً على الدفعات الفعلية المدفوعة والعوائد على مشاريع التطوير بما يتماشى مع الترتيب مع أطراف أخرى.

3.2.0 المخزون

يتكون المخزون من العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية وغيرها من المخزون التشغيلي. يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم احتساب التكلفة بطريقة معدل التكلفة المرجح، ويتكون من تكاليف الإنشاء/ الاستحواذ وغيرها من التكاليف المتكبدة لإيصال المخزون إلى موقعه ووضع الحالـي. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر ناقصاً كافة التكاليف المقدرة للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

عندما يتم بيع مخزون عقار، يتم الاعتراف بالقيمة المدرجة للعقار كمصروف في الفترة التي يتم فيها الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة. يتم تحديد القيمة المدرجة لمخزون

العقارات المعترف بها في الربح أو الخسارة بالرجوع إلى التكاليف العائدة مباشرة المتكبدة على العقارات المباعة وتخصيص أي تكاليف أخرى ذات صلة بناءً على الحجم النسبي للعقار المباع.

3.2.1 أراضـي محتفظ بها للبيع

يتم إدراج الأراضي المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة سعر الأرض المشتراة وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البنية التحتية للأرض. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للأرض ناقصاً كافة التكاليف الضرورية لإجراء البيع.

3.2.2 موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الإعراف المبدئي بالتكلفة. إن تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها عند دمج الأعمال هي قيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. بعد الإدراج المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. يتم تحميل الإطفاء على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الاقتصادية الإنتاجية ويتم تقييمها للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تنخفض قيمته. تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذو العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقارير مالية. يتم الأخذ في الاعتبار التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل لتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، كما هو مناسب، ويتم معاملتها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم إدراج مصاريف الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في الربح أو الخسارة ضمن فئة المصاريف المتوافقة مع وظيفة الموجودات غير الملموسة. يتم شطب أصل مالي عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في الربح أو الخسارة.

برامج الحاسب الآلي

يتم رسملة رخص برامج الحاسب الآلي المستحوذة على أساس التكاليف المتكبدة لاستحواذ برامج الحاسب الآلي المحددة ووضعها قيد الاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة وفقاً لطريقة القسط الثابت والتي تمتد عادةً على فترة ثلاث إلى خمس سنوات.

عقود العملاء

إن عقود العملاء لها عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصًا الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي عقود طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع العملاء تم الإستحواذ عليها خلال السنة (إيضاحات 45.1 و 45.2). يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص التكلفة على أعمارها الإنتاجية المقدرة، والتي تتراوح ما بين 10 إلى 30 سنة.

علاقات العملاء/ المتأخرات

تتمتع علاقات العملاء/ المتأخرات بعمر إنتاجي محدد ويتم تسجيلها بالتكلفة ناقصًا الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي القيمة التي يمكن الحصول عليها من العلاقة مع العملاء التي تم الحصول عليها خلال السنة (إيضاح 47.3). يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على الأعمار الإنتاجية المقدرة، والتي تقدر بـ 5 إلى 10سنوات.

3.2.3 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تعمل المجموعة في نهاية كل فترة تقرير على مراجعة القيم المدرجة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر إنخفاض القيمة (إن وجدت). عندما لا ينتج الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن الموجودات غير الملموسة بأعمار استخدام غير محددة والموجودات غير الملموسة التي لم تصبح متوفرة للاستخدام بعد يتم اختبارها لانخفاض القيمة سنوياً على الأقل وعند وجود مؤشر على انخفاض قيمة الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرّة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال ومخاطر محددة متعلقة بالأصل لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية بخصوصها. عند تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف الإستبعاد، يتم الأخذ بالإعتبار معاملات السوق الحديثة. إذا لم يكن بالإمكان تحديد مثل هذه المعاملات، فسيتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تعتمد المجموعة عند احتسابها لانخفاض القيمة على موازنات مفصلة وعمليات حسابية متوقعة، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد للمجموعة التي يتم تخصيص موجودات فردية لها.

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى

القيمة القابلة للاسترداد. في حالة إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة اللاحق تتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعاد تقديرها القابلة للإسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم احتساب خسائر إنخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي يلغي خسارة انخفاض القيمة التي تم الاعتراف بها للأصل في السنوات السابقة.

يتم اختبار الشهرة للانخفاض في القيمة سنوياً وعندما تشير الظروف إلى احتمالية انخفاض قيمة القيمة المدرجة. يتم تحديد الانخفاض في القيمة للشهرة من خلال تقييم القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد (أو مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد) التي تتعلق بها الشهرة. عندما يكون المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من قيمتها المدرجة، يتم الإعراف بخسارة انخفاض القيمة. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

3.2.4 النقد والودائع قصيرة الأجل

يتكون النقد والودائع والودائع قصيرة الأجل في بيان المركز المالي الموحد من النقد في البنوك والودائع في الصندوق والودائع قصيرة الأجل عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدي معروف وتخضع لخطر ضئيل للتغيرات في القيمة. لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتكون النقد ومرادفات النقد من النقد من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو محدد أعلاه، صافي الحسابات البنكية المكشوفة القائمة حيث تعتبر جزءًا لا يتجزأ من سياسة المجموعة لإدارة النقد.

3.2.5 المخصصات

يتم الإعراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة أي إلتزام حالي (قانوني أو إستدلالي) ناتج عن أحداث سابقة والتي يكون من المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة لتسديد الإلتزام ويمكن تقدير مبلغ الإلتزام بشكل موثوق. إن المبلغ المعترف به كخصص يتم إحتسابه حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بنهاية فترة التقرير بعد الأخ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدّرة لسداد الإلتزام الحالي، فإن قيمته المدرجة هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما تتوقع المجموعة استرداد بعض أو كافة المخصصات، على سبيل المثال، بموجب عقد التأمين، يتم إدراج السداد كامل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكدًا. يتم إدراج المصاريف المتعلقة بالمخصصات المدرجة في الربح أو الخسارة بعد خصم أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللزوم، المخاطر الخاصة بالإلتزام. عند استخدام الخصم، يتم إدراج الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

التقرير

الاستراتيجي

2021

2020

2019

2018

الحكومة

2017

2016

2015

2014

2013

2012

2011

2010

2009

2008

2007

2006

2005

2004

2003

2002

2001

2000

1999

1998

1997

1996

1995

1994

1993

1992

1991

1990

1989

1988

1987

1986

1985

1984

1983

1982

1981

1980

1979

1978

1977

1976

1975

1974

1973

1972

1971

1970

1969

1968

1967

1966

1965

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

اللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.25 المخصصات (يتبع)

العقود المثقلة بالالتزامات

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالالتزامات، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تقوم المجموعة بالاعتراف بأية خسارة انخفاض في القيمة تم تكيدها على الموجودات المخصصة لذلك العقد. إن العقد المثقل بالالتزامات هو عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تتجنبها بسبب احتفاظها بالعقد) للوفاء بالتزاماتها بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقع استلامها بموجبها. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب عقد أقل تكلفة صافية للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به وأية تعويضات أو غرامات ناشئة عن عدم الوفاء به.

المطلوبات الطارئة المستحوذ عليها من إندماج الأعمال

يتم قياس المطلوبات الطارئة التي تم الإستحواذ عليها من إندماج الأعمال وفقاً للإستحواذ عليها من إندماج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. في نهاية فترات التقارير اللاحقة، يتم إعادة قياس هذه اللاتزامات الطارئة بالمبلغ الذي سيتم الاعتراف به وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 37 والمبلغ المعترف به مبدئياً مطروحاً منه المبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 أيهما أعلى.

3.26 مخصص مزايا الموظفين

يتم احتساب مخصصات اللاتزامات المقدرة للموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كنتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى تاريخ التقرير. يتم كذلك احتساب مخصص لمكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لسياسات المجموعة والتي تساوي على الأقل المنافع المستحقة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة عن فترة خدمتهم حتى تاريخ التقرير. يتم إدراج المخصصات المتعلقة بالإجازة السنوية وتذاكر السفر ضمن المطلوبات المتداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة ضمن المطلوبات الغير متداولة.

بالنسبة للموظفين من مواطني دولة الامارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2000 المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تحميل هذه المساهمات إلى الأرباح أو الخسائر خلال فترة خدمة الموظفين.

3.27 الدفعات على أساس الأسهم

بالنسبة للدفعات التي تتم تسويتها على أساس نقدي للموظفين، يتم الاعتراف بالالتزامات مقابل الخدمات المستحوذ عليها، بالقيمة العادلة والتي يتم قياسها مبدئياً في تاريخ المنحة وفي تاريخ كل تقرير حتى تاريخ التسوية، مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة مطروحاً منها أي تغيرات في الإستثمارات المحتفظ بها في الربح أو الخسارة. ليس لدى المجموعة أي دفعات على أساس الأسهم.

3.28 منح حكومية

لا يتم الاعتراف بالمنح الحكومية إلا عند وجود تأكيد معقول بالتزام المجموعة بالشروط المرتبطة بها واستلام المنح.

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية في الربح أو الخسارة على أساس منظم على مدى الفترات التي تقوم المجموعة فيها بإدراج التكاليف ذات العلاقة والتي يقصد بالمنح تعويضها كمصاريف. وعلى وجه الخصوص، فإن المنح الحكومية التي يتمثل شرطها الأساسي في أن يكون على المجموعة شراء أو إنشاء أو تملك موجودات غير نقدية يتم ادراجها كمنح حكومية مؤجلة في بيان المركز المالي ويتم تحويلها إلى الربح أو الخسارة بشكل منظم ومنطقي على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات ذات العلاقة.

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم تكيدها فعلياً أو لفرض تقديم دعم مالي فوري للمجموعة بدون وجود تكاليف مستقبلية ذات علاقة في الربح أو الخسارة في الفترة التي تصبح مستحقة فيها. يتم إدراج منفعة القرض الحكومي الذي يحمل معدل فائدة أقل من معدل السوق كمنحة حكومية. ويتم قياسها كالفرق بين المتحصلات المستلمة والقيمة العادلة للقرض بناءً على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

يتم إدراج الأراضي الممنوحة من قبل الحكومة بالقيمة الإسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول باستلام الأراضي وأن المجموعة ستلتزم بأي شروط مرتبطة بها، كما هو ملانم.

3.29 الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه أصل مالي لإحدى الشركات والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

الموجودات المالية

يتطلب قياس كافة الموجودات المالية التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أساس نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة، إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات مالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، إلا إذا تم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ومع ذلك، يجوز للمجموعة بشكل غير قابل للإلغاء، عند الاعتراف المبدئي لاستثمارات معينة في أدوات حقوق الملكية والتي يمكن قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، اختيار عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر.

المطلوبات المالية

يتم تصنيف وقياس كافة المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، باستثناء:

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس هذه المطلوبات، بما في ذلك المشتقات المالية التي تعتبر مطلوبات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون تحويل الأصل المالي مؤهلاً للاستبعاد أو عندما ينطبق منهج المشاركة المستمرة.
- عقود الضمان المالي.
- التزامات بتقديم قرض بسعر فائدة أقل عن السوق.

عند الاعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة تصنيف التزام مالي بشكل غير قابل للإلغاء كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند السماح بذلك، أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر صلة، وذلك إما بسبب:

- يلغي أو يقلل إلى حد كبير من عدم توافق القياس أو الإدراج (يشار إليه أحياناً بـ«عدم التطابق المحاسبي») والذي قد ينشأ عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عنها وفقاً لأسس مختلفة؛ أو
- يتم إدارة مجموعة من المطلوبات المالية أو الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة مخاطر أو استراتيجية استثمار موثقة، ويتم توفير المعلومات حول المجموعة داخلياً على هذا الأساس لموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة.

القروض والسلفيات

بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تحمل فوائد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح والخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة بعد الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة. تنطبق هذه الفئة عموماً على القروض والسلفيات التي تحمل فائدة.

الصكوك

يتم إدراج الصكوك بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم احتساب الربح العائد إلى الصكوك من خلال تطبيق معدل الربح السائد في السوق، في وقت الإصدار، لأدوات الصكوك المماثلة، ويتم إضافة أي فرق مع الربح الموزع إلى القيمة المدرجة للصكوك.

أدوات مالية مشتقة

تقوم المجموعة بإبرام معاملات متنوعة للأدوات المالية المشتقة لإدارة تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة، بما في ذلك مقايضات أسعار الفائدة. لمزيد من التفاصيل حول الأدوات المالية المشتقة تم الإفصاح عنها في إيضاح 23. يتم الاعتراف بالمشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة بتاريخ الدخول في العقود المشتقة ويتم إعادة قياسها لاحقاً إلى قيمتها العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يتم الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة مباشرةً في الربح أو الخسارة إلا في حال كانت الأداة المشتقة مصنفة ومعالجة كأداة تحوط، وفي هذه الحالة يعتمد توقيت الاعتراف بالربح أو الخسارة على طبيعة علاقة التحوط.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.29 الأدوات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية (يتبع)

أدوات مالية مشتقة (يتبع)

يتم الاعتراف بالمشتق ذو القيمة العادلة الموجبة كأصل مالي في حين يتم الاعتراف بالمشتق ذو القيمة العادلة السالبة كالتزام مالي. لا يتم مقاصة المشتقات في البيانات المالية الموحدة ما لم يكن لدى المجموعة حق قانوني والنية في التسوية. يتم إدراج المشتقات كأصل غير متداول أو إلتزام غير متداول في حال كان الإستحقاق المتبقي للأداة أكثر من 12 شهر وعندما لا يكون من المتوقع بأن يتم تحقيق أو تسديد الأداة المالية المشتقة خلال 12 شهر. يتم إدراج المشتقات الأخرى كموجودات متداولة أو كمطلوبات متداولة.

المشتقات الضمنية

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف يعتبر أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، عندها تنطبق السياسة المتعلقة بالتصنيف والقياس، بما في ذلك الانخفاض في القيمة المتعلق بالموجودات المالية، على العقد المختلط بالكامل.

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف لا يعد أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، يتم فصل المشتق الضمني عن المضيف ويتم احتسابه كمشتق إذا، وفقط إذا:

- لم تكن الخصائص الاقتصادية ومخاطر المشتق الضمني مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالخصائص الاقتصادية ومخاطر المضيف؛
- استيفاء أداة مستقلة بنفس شروط المشتق الضمني لتعريف المشتق؛ و
- لا يتم قياس العقد المختلط بالقيمة العادلة مع إدراج التغييرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة (أي لا يعتبر المشتق المتضمن في التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة منفصلاً).

عندما يحتوي عقد على واحدة أو أكثر من المشتقات الضمنية وعندما لا يكون المضيف أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، يجوز للمجموعة تصنيف العقد المختلط بالكامل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلا إذا:

- لم تقم المشتقات الضمنية إلى حد كبير بتعديل التدفقات النقدية والتي قد يتطلبها العقد؛ أو
- من الواضح مع قليل من التحليل أو بدونه أنه عندما يتم لأول مرة أخذ أداة مختلطة مماثلة في الاعتبار، يعتبر فصل المشتقات الضمنية محظوراً، مثل خيار الدفع المسبق المتضمن في قرض والذي يسمح لصاحب القرض بدفع القرض مقدماً مقابل تكلفته المطفأة تقريباً.

عندما يتطلب فصل المشتق الضمني عن مضيفه، ولكنه غير قادر على قياس المشتقات الضمنية بشكل منفصل سواء عند الاستحواذ أو في نهاية فترة التقارير المالية اللاحقة، يتوجب عليه تصنيف العقد المختلط بالكامل كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إعادة تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

عندما تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، فإنها تعيد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة. لا يجب على الشركة إعادة تصنيف أي التزام مالي.

قياس الموجودات والمطلوبات المالية

القياس المبذني

عند الاعتراف المبذني، يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زانداً أو ناقصاً. تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على أو إصدار أصل مالي أو التّزام مالي، في حالة الأصل المالي أو الالتزام المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق للموجودات المالية

بعد الاعتراف المبذني، يجب على الشركة قياس الأصل المالي وفقاً لتصنيفه بـ

- التكلفة المطفأة ناقصاً الانخفاض في القيمة؛
- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ناقصاً الانخفاض في القيمة؛ أو
- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تقييم الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما تم الإفصاح عنه أدناه.

تنطبق متطلبات محاسبة التحوط المفصح عنها أدناه على الموجودات المالية المصنفة كبند تحوط.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

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

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

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

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

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

- للأداة المالية مخاطر منخفضة في التعثر؛
- يتمتع المقترض بقدرة قوية على الوفاء بالتزاماته النقدية التعاقدية في الأجل القريب؛ و
- قد تؤدي التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال على المدى الطويل، ولكن ليس بالضرورة، إلى تقليل قدرة المقترض على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي لديه مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيفه الائتماني الداخلي أو الخارجي بـ«درجة استثمار» وفقاً للتعريف المتعارف عليه عالمياً.

تقوم المجموعة بشكل منتظم بمراقبة فعالية المعايير المستخدمة لتحديد فيما إذا كان هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان وتقوم بتعديلها كما هو مناسب لضمان أن تكون المعايير قادرة على تحديد الارتفاع الجوهري في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متأخراً.

تعتبر المجموعة ما يلي بمثابة حدث تعثر لأهداف إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة السابقة إلى أن الذمم المدينة التي تستوفي أحد المعايير التالية مشكوك فيه تحصيلها إلى حد كبير، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار آخر للتعثر هو الأنسب:

- عندما يكون هناك خرق للمهود المالية من قبل الطرف المقابل؛ أو
- عندما تشير المعلومات التي يتم تطويرها داخلياً أو التي يتم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المدين بسداد كامل المبالغ إلى الدائنين، بما في ذلك المجموعة.

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هو محصلة احتمالية التعثر في السداد، أو الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) والتعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر في السداد والخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية التي تم تعديلها بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التعثر للموجودات المالية، فيتم تمثيل ذلك بإجمالي القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ التقارير المالية.

عندما يتم قياس خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على أساس جماعي لاستيفاء الحالات التي قد لا يتوفر فيها دليل على حدوث ارتفاعات جوهرية في مخاطر الائتمان على مستوى الأداة الفردية، يتم تجميع الأدوات المالية في مجموعات لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. يتم مراجعة المجموعة بانتظام من قبل الإدارة لضمان أن مكونات كل مجموعة لا زالت تتشارك خصائص مخاطر ائتمان مماثلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.29 الأدوات المالية (يتبع)

إلغاء الإعتراف

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.29 الأدوات المالية (يتبع)

إلغاء الإعتراف

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

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

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

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

مقاصة الأدوات المالية

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

ترتيبات التحوط

تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية مثل عقود العملات الآجلة وعقود تبادل معدلات الفائدة للتحوط من مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة. على التوالي، يتم إدراج مشتقات الأدوات المالية تلك مبدئياً بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة ومكطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنيف التحوط كـ:

- تحوطات القيمة العادلة عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في القيمة العادلة للأصل أو الاللتزام المدرج أو التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات التدفقات النقدية عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في التدفقات النقدية التي تعود إما إلى مخاطر معينة مرتبطة بأصل أو التزام مدرج أو معاملة متوقعة ومحتملة بدرجة كبيرة والتي قد تؤثر على صافي الدخل المستقبلي المدرج أو مخاطر العملات الأجنبية في التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات لصافي الاستثمار في عملية أجنبية

عند بداية علاقة التحوط، تقوم المجموعة رسمياً بتصنيف وتوثيق علاقة التحوط التي ترغب في تطبيقها على محاسبة التحوط وأهداف وإستراتيجية إدارة المخاطر لتنفيذ أنشطة التحوط.

تحوطات القيمة العادلة

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة لأداة التحوط في الربح أو الخسارة كمصاريف أخرى. يتم إدراج التغير في القيمة العادلة للبند المتحوط له العائد إلى المخاطر المتحوط لها كجزء من القيمة المدرجة للبند المتحوط له ويتم إدراجها أيضاً في الربح أو الخسارة كمصاريف أخرى. بالنسبة لأنشطة التحوط للقيمة العادلة المتعلقة بالبنود المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم إطفاء أي تعديل على القيمة المدرجة من خلال الربح أو الخسارة على مدى فترة التحوط المتبقية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. قد يبدأ إطفاء معدل الفائدة الفعلي فور إجراء التعديل وفي موعد لا يتجاوز الوقت الذي يتوقف فيه تعديل البند المتحوط له للتغيرات في القيمة العادلة العائدة إلى المخاطر التي يتم التحوط منها، إذا تم استبعاد البند المتحوط منه، يتم إدراج القيمة العادلة غير المطفأة مباشرةً في الربح أو الخسارة.

عندما يتم تصنيف التزام ثابت غير مدرج كبند متحوط منه، يتم إدراج التغير التراكمي اللاحق في القيمة العادلة للالتزام الثابت العائد إلى المخاطر المتحوط منها كأصل أو التزام مع إدراج الأرباح أو الخسائر المقابلة في الربح أو الخسارة.

تحوطات التدفقات النقدية

يتم إدراج الجزء الفقال من الربح أو الخسارة على أداة التحوط في الدخل الشامل الآخر في احتياطي التحوط للتدفقات النقدية. في حين يتم إدراج أي جزء غير فعال على الفور في الربح أو الخسارة. يتم تعديل احتياطي التحوط للتدفقات النقدية إلى الربح أو الخسارة المتراكمين على أداة التحوط والتغيرات المتراكمة في القيمة للبند المتحوط منه، أيهما أقل.

إذا تم إيقاف محاسبة التحوط للتدفقات النقدية، فيجب أن يظل المبلغ المتراكم في الدخل الشامل الآخر ضمن الدخل الشامل المتراكم إذا كانت لا تزال التدفقات النقدية المستقبلية المتحوط لها متوقعة. بخلاف ذلك، سوف يتم إعادة تصنيف المبلغ على الفور ضمن الأرباح والخسائر كتعديل لإعادة التصنيف. بعد التوقف، وفور ظهور التدفقات النقدية المتحوط لها، يجب أن يتم احتساب أي مبلغ متبقي في الدخل الشامل الآخر المتراكم اعتماداً على طبيعة المعاملة الأساسية كما هو موضح أعلاه.

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، والمبينة في إيضاح 3 عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة، يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات الإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. تستند التقديرات والافتراضات المرتبطة بها إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى تعتبر ذات صلة. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات، وقد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديل جوهري على القيمة المدرجة للموجودات أو المطلوبات التي تأثرت في الفترة المستقبلية.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بشكل مستمر. يتم تسجيل الإختلاف في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إعادة مراجعة هذه التقديرات وذلك في حالة أن التعديلات الناتجة عن إعادة التقييم تؤثر على تلك الفترة. أو في حالة كون التعديلات الناتجة عن إعادة مراجعة التقديرات تؤثر في فترة المراجعة والفترات المستقبلية فيتم تسجيلها في تلك الفترات.

4.1 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية

فيما يلي القرارات الحساسة، عدا تلك التي تتضمن تقديرات (الموضحة أدناه بشكل منفصل)، والتي قامت الإدارة باتخاذها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي لها أكثر تأثير جوهري على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة.

تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كعقارات إستثمارية أو ممتلكات وآلات ومعدات أو عقارات محتفظ بها للبيع. وضعت المجموعة معايير معينة لتتمكن من الحكم بانتظام وذلك بموجب تعريفات العقارات الإستثمارية والممتلكات والآلات والمعدات والعقارات المحتفظ بها للبيع. عند اتخاذ أحكامها، أخذت الإدارة بالإعتبار الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم 2، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 16، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 40، والإستخدام المراد لهذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية في محفظة الإستثمارات العقارية الخاصة بها. حددت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل هام بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية هذا العقار وتقوم بمحاسبة العقود كعقود إيجار تشغيلية.

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع العقارات، استنتجت المجموعة إلى أن السلع والخدمات التي تم تحويلها في كل عقد تشكل التزام أداء واحد. على وجه الخصوص، تشمل السلع والخدمات الموعودة في عقود بيع العقارات قيد التطوير بشكل أساسي أعمال التصميم وشراء المواد وتطوير العقار. بشكل عام، إن المجموعة مسؤولة عن جميع هذه السلع والخدمات والإدارة العامة للمشروع. على الرغم من أن هذه السلع والخدمات يمكن أن تكون متميزة، إلا أن المجموعة تعتبرها كالتزام أداء واحد لأنها ليست مميزة في سياق العقد. تستخدم المجموعة تلك السلع والخدمات كمدخلات وتوفر خدمة هامة لدمجها في مخرجات مجمعة، أي العقار المكتمل الذي تم التعاقد فيه مع العميل.

التقرير الاستراتيجي

الحكومة

القوائم المالية

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

اللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

4.1 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء (يتبع)

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. وبناءً عليه، قامت المجموعة بتقييم توقيت الإعتراف بالإيرادات من بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد والاستشارة القانونية من المستشار القانوني للمجموعة.

يتم الاعتراف بأغلبية عقود المجموعة المتعلقة ببيع عقارات مكتملة عند نقطة زمنية محددة يتم فيها تحويل السيطرة. بالنسبة للتبادلات غير المشروطة للعقود، من المتوقع عمومًا أن تنتقل السيطرة إلى العميل مع الملكية القانونية. بالنسبة للتبادلات المشروطة، من المتوقع أن يحدث هذا عند استيفاء جميع الشروط الهامة.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير، استنتجت المجموعة بشكل عام أنه تم استيفاء المعايير مع مرور الوقت، وبالتالي، الاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر هذه العقود هي عقود عقارات تم بيعها لعميل واحد لكامل الأرض والمبنى أو لعقار متعدد الوحدات. أخذت المجموعة في الاعتبار العوامل الواردة في عقود بيع العقارات واستنتجت إلى أن السيطرة على عقار متعدد الوحدات يتم تحويلها إلى العميل مع مرور الوقت للأسباب التالية:

- ينتج أداء المجموعة عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه. أي أن المجموعة قد أخذت في الاعتبار العديد من العوامل التي تشير إلى أن العميل يسيطر على العقار المشيد جزئيًا عند بنائه.
- لا ينتج عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل. علاوة على ذلك، للمجموعة حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. وقد أخذت في الاعتبار العوامل التي تشير إلى أنه مقيد (تعاقديًا أو عمليًا) من توجيه العقار قيد التطوير لاستخدام آخر أثناء تطويره. بالإضافة إلى ذلك، يحق للمجموعة، في جميع الأوقات، الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأداء المنجز حتى تاريخه (عادة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول). عند اتخاذ هذا القرار، أخذت المجموعة بالإعتراف بعناية في الشروط التعاقدية وكذلك أي تشريع أو سابقة قانونية يمكن أن تكمل أو تلغي تلك الشروط التعاقدية.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير في مصر، استنتجت المجموعة بشكل عام إلى أنه لم يتم استيفاء معايير مرور الوقت، وبالتالي، فإنها تعترف بالإيرادات عند نقطة زمنية محددة.

عند إبرام عقود الإنشاء (للإنشاء أجل لعميل)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت لأن أداء المجموعة ينتج عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه.

حددت المجموعة أن طريقة الإدخال هي أفضل طريقة لقياس التقدم المحرز لهذه العقود لأن هناك علاقة مباشرة بين التكاليف التي تتكبدها المجموعة وتحويل البضائع والخدمات إلى العميل.

عند إبرام العقود لتقديم الخدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت لأن العميل يستلم ويستهلك في نفس الوقت المنافع التي يوفرها أداء المجموعة عند قيام المجموعة بأدائها.

في حالة عدم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد. عندما يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد، تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد الوقت الذي تم فيه استيفاء التزام الأداء للمجموعة بموجب العقد.

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 بدلات الشراء المتغيرة في العقد، نتيجة للخصومات أو الفرامات ووجود أي عنصر تمويل جوهري وأي اعتبار غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير بدلات الشراء المتغيرة، تستخدم المجموعة طريقة «المبلغ الأكثر احتمالاً» بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من مبالغ البدلات المحتملة.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تقرر المجموعة أنه تم استيفاء التزامات الأداء في وقت محدد، يتم الإعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات إلى العميل أو عندما يتم استلام أو استهلاك منافع الخدمات من قبل العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادة عندما يتم استلام بدلات الشراء ذات العلاقة بالوحدة بشكل جوهري وعدم وجود أي عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

اعتبار عنصر التمويل الهام في العقد

بالنسبة لبعض العقود التي تتضمن بيع عقار، يحق للمجموعة الحصول على تأمين أولي. استنتجت المجموعة إلى أن هذا التأمين لا يعتبر عنصر تمويل هام لأنه لأسباب أخرى غير توفير التمويل للمجموعة. يتم استخدام التأمينات الأولية لحماية المجموعة من فشل الطرف الآخر في إستكمال بعض أو كافة التزاماته بموجب العقد بشكل مناسب حيث لا يكون للعملاء تاريخ ائتماني محدد أو لديهم تاريخ من المدفوعات المتأخرة.

بدل الضمانات

تتضمن عقود بيع العقارات على ضمانات معينة تغطي فترة تصل إلى ستة واحدة بعد الانتهاء من العقار، مثل تلبية العقارات لمتطلبات الأداء التشغيلي المحددة. قامت المجموعة بتقييم أن هذه الشروط تمثل ضمانات «من نوع التأكيد» التي يتم تقديمها وتقديمها كضمانات جودة، وبالتالي يتم إحتسابها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 37.

تغييرات العقد

يتم الاعتراف بتغيرات العقد كإيرادات فقط إلى الحد الذي يحتمل فيه ألا يؤدي إلى عكس هام للإيرادات في الفترات اللاحقة. تأخذ الإدارة في الاعتبار الخبرة السابقة وتطبيق شروط العقد والعلاقة مع العملاء في اتخاذ قراراتهم.

مطالبات العقد

يتم الاعتراف بمطالبات العقود كإيرادات فقط عندما تعتقد الإدارة أنه فقط بالقدر الذي يحتمل فيه أنها لن تؤدي إلى عكس هام للإيرادات في الفترات اللاحقة. تقوم الإدارة بمراجعة الأحكام المتعلقة بمطالبات العقود بشكل دوري ويتم إجراء التعديلات في الفترات المستقبلية، إذا أشارت التقييمات إلى أن هذه التعديلات مناسبة.

تحديد ما إذا كان الاستحواذ أعمال أو موجودات

بالنسبة لعمليات الاستحواذ التي تقوم بها المجموعة، تحتاج المجموعة إلى إصدار أحكام هامة لتقييم ما إذا كانت الموجودات المستحوذة والمطلوبات المقبولة تشكل نشاط وما إذا كانت قد حصلت على السيطرة على واحد أو أكثر من الموجودات. عندما لا يشكل هذا الاستحواذ أعمال، يتم إحتساب الاستحواذ كإستحواذ أصل. عند إجراء هذا التقييم، تطبق المجموعة تعريف الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والذي يتطلب، لكي يتم اعتباره أعمال، يجب أن يتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذة، على الأقل، مدخلات وعملية جوهرية تساهم مقًا بشكل هام في القدرة على إنشاء مخرجات.

إعتبر المدير الرئيسي مقابل الوكيل

إن التزام أداء المجموعة في إحدى الشركات التابعة هو الترتيب لتوفير السلع أو الخدمات المحددة من قبل طرف آخر لا يتحكم في السلع أو الخدمات المحددة المقدمة من قبل طرف آخر قبل تحويل تلك السلع أو الخدمات إلى العميل. عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء، تعترف المجموعة بالإيرادات في مبلغ أنهاب الإدارة التي تتوقع أن تكون مستحقة لها مقابل ترتيب السلع أو الخدمات المحددة التي سيقدمها الطرف الآخر. يمثل الالتزام الأساسي للمجموعة في الترتيب لخدمات التطوير لمشاريع التطوير، وبناءً عليه، تعمل المجموعة كوكيل في مشاريع التطوير هذه حيث:

- لا تقوم المجموعة بالسيطرة على السلع أو الخدمات المحددة المقدمة من قبل أطراف أخرى قبل تحويل الخدمات إلى العميل.
- لا تقع المسؤولية الأساسية عن الوفاء بالوعد على عاتق المجموعة.
- لا تتحمل المجموعة أي مخاطر متعلقة بالمخزون منذ امتلاك البنية التحتية، كما هو منصوص عليه في عقود الإدارة.
- ليس لدى المجموعة مخاطر الأسعار على عقود التطوير.
- يحتفظ العملاء بالحق في استبعاد المجموعة كمدير مشاريع التطوير بناءً على ما يناسبهم دون تقصير من المجموعة.

استخدام الوسيلة العملية عند الاعتراف بالرسوم الإدارية

تماشياً مع الاتفاقية مع حكومة أبوظبي («الحكومة»)، تشرف المجموعة على إدارة جميع مشاريع المنشأة («المنشأة») إلى جانب إدارة عملياتها. وفقاً للاتفاقية المبرمة بين الحكومة والمنشأة والمجموعة، يحق للمجموعة الحصول على رسوم إشراف محتسبة على أساس إجمالي تكلفة التطوير المدفوعة للمشاريع الرأسمالية مقابل تقديم خدمات الإدارة. تماشياً مع الترتيب التعاقدني مع الحكومة، قامت المجموعة بتقييم أن لها الحق في الحصول على بدل من الحكومة مقابل مبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة الأداء المكتمل للعميل حتى تاريخه يتم تحديده بناءً على النقد الفعلي المدفوع لمشاريع المنشأة على النحو المتفق عليه بين الطرفين. بناءً على ذلك، تماشياً مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15، تستخدم المجموعة الوسيلة العملية وتعترف بالرسوم الإدارية على أساس مبلغ الفاتورة المحدد بناءً على النقد الفعلي المدفوع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

4.1 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

تقييم السيطرة

تشرف المجموعة على إدارة المنشأة إلى جانب إدارة عملياتها بهدف تحسين أدائها وإدارة العقود مع الماولين والاستشاريين فيما يتعلق بمشاريعها. على الرغم من أن المجموعة مخولة بإدارة جميع عمليات المنشأة، فقد قدرت المجموعة أنها لا تسيطر على المنشأة حيث:

- تقوم المجموعة بتنفيذ أنشطة إدارية نيابة عن الحكومة وليس لديها أي حصة ملكية في المنشأة؛
- لا تتعرض المجموعة لعائدات متغيرة للمنشأة حيث إنها تفرض رسوم إدارة ثابتة على إجمالي مبلغ الفاتورة لتكاليف التطوير التي يتم تسديدها من قبل الحكومة وتشمل مسؤوليات المجموعة فقط إدارة المشاريع التي يتم تنفيذها بواسطة مقاولين من قبل أطراف أخرى؛
- ليس للمجموعة الحق في تحويل أي من مشاريع المنشأة لنفسها دون أي موافقة مسبقة من الحكومة؛
- على الرغم من أن المجموعة لها الحق في ترشيح أعضاء مجلس إدارة المنشأة وتعيين إدارتها التنفيذية وتمثيل الحكومة في الجمعيات العمومية، إلا أن المجموعة ستبقى بحاجة إلى موافقة الحكومة في أداء هذا الدور الذي لا تزال تشرف على الإنجاز / تسليم المشاريع و / أو تصفية المنشأة نيابة عن الحكومة، وسيكون هذا أيضًا من اختصاص مجلس الإدارة؛ و
- تحتفظ الحكومة بالحق في استبعاد المجموعة من منصب مدير المشاريع بناءً على ما ياسبها دون تصير من المجموعة.

4.2 التقديرات والإفتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والموادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقرير، والتي تحمل مخاطر هامة قد تسبب تعديلات جوهرية على القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة تغيرات السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.

قياس التقدم المحرز عندما يتم الاعتراف بالإيراد مع مرور الوقت

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع عقارات قيد التطوير وعقود الإنشاء التي تستوفي معايير الإعراف بالإيرادات مع مرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى المدخلات من أجل الوفاء بالتزام الأداء المتعلق بإجمالي المدخلات المتوقعة لإستيفاء التزام الأداء، أي استكمال العقار. 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. تستخدم المجموعة بشكل عام طريقة التكاليف المتكبدة كمقياس للتقدم المحرز في عقودها لأنها تصور أداء المجموعة بشكل أفضل. بموجب طريقة قياس التقدم المحرز هذه، يتم قياس مدى التقدم المحرز نحو الإنجاز بناءً على نسبة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة عند استكمال التزام الأداء. عندما يتم تكبد التكاليف، ولكنها لا تساهم في التقدم المحرز في الوفاء بالتزامات الأداء (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهذرة أو العمالة أو الموارد الأخرى)، تستبعد المجموعة تأثير تلك التكاليف. تقوم المجموعة أيضًا بتعديل طريقة الإدخال لأي تكلفة متكبدة لا تتناسب مع التقدم المحرز للمجموعة في الوفاء بالتزامات الأداء.

عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء. بالإضافة لتكلفة الوفاء بالالتزام التعاقدي للعملاء، تتضمن هذه التقديرات بشكل رئيسي ما يلي:

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

إحتساب مخصص الخسارة

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة موجوداتها المالية بناءً على نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة. بموجب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، تقوم المجموعة بإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في الخسائر الائتمانية المتوقعة في نهاية كل فترة تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بالموجودات المالية. تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدواتها المالية.

عند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. تعتبر الخسارة بافتراض التضرر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد. وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المقترض، مع الأخذ في الإعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة. تمثل احتمالية التضرر محخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. إن احتمالية التضرر هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة. ويشمل إحتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

التقرير الاستراتيجي

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

الحكومة

اعترفت المجموعة بمخصص خسارة ائتمانية متوقعة على الذمم المدينة التجارية والأخرى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 بمبلغ 32,448 ألف درهم (31 ديسمبر 2020: 41,193 ألف درهم) وإجمالي مخصص خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ 341,302 ألف درهم (31 ديسمبر 2020: 364,371 ألف درهم).

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

تقوم المجموعة بإدراج الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معترف بها. تشمل هذه الأساليب طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل.

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (تتكون من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أتعاب مهنية وتكلفة تمويل الخ). ومعدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطور وربحيته المستهدفة. تستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقارير المالية.

بناءً على طريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المتوقع تحصيله بموجب عقود الإيجار القائمة وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة باستعمال معدلات أسعار مناسبة لعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تواريخ التقييم.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة تقييم فترة الإحتفاظ المتبقية وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية القائمة من الإدارة وضع تقديرات وأحكام هامة تتعلق بعوائد الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

المدى %	
معدلات الرسملة	11.5 – 6.5

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للمخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد التنفيذ

يتم إدراج المخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن أعمال التطوير قيد التنفيذ بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار المبيعات وتكاليف الإكمال والسلف المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية فترة التقرير. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة الحالية من قبل المجموعة بعد أخذ المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما كان ذلك متاحًا.

يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع إلى التقييمات الخارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم مختلفة تأخذ في الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقارات مثل أسعار البيع المتوقعة وتخطيط الموقع (بما في ذلك الموافقة على التخطيط) وتكاليف البناء والتكلفة المبالغ المستردة ومعدلات المبيعات (لكل متر مربع) ومعدلات الخصم الخ. وتتضمن جميعها على عنصر الحكم وعدم اليقين. إن أسعار البيع المتوقعة لها عدم يقين متأصل نتيجة التغيرات في ظروف السوق. يمكن أن تختلف تكاليف البناء المتوقعة باختلاف ظروف السوق ويمكن كذلك تقديرها بشكل غير صحيح نتيجة التغيرات في تخطيط الموقع أو أسلوب البناء أو الظروف غير المتوقعة التي تنشأ أثناء البناء.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزون العقارات المكتملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الموجودة في تاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل المجموعة. بناءً على المعاملات المقارنة التي حددتها المجموعة للعقارات في نفس السوق التي تخدم نفس قطاع العقارات.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق فيما يتعلق بأعمال التطوير قيد التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير عن العقارات المكتملة المماثلة، ناقضا التكاليف المقدرة لإستكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للأموال، إذا كان ذلك جوهرياً.

الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

يتم تقييم العقارات المصنفة كممتلكات وآلات ومعدات وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز للانخفاض في القيمة عند وجود ما يشير إلى تعرض هذه الموجودات لخسارة انخفاض في القيمة. يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر. يتم تحديد القيمة العادلة لعقارات الفندق المصنفة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات من قبل خبير تقييم عقاري مستقل باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

يتم تحديد التدفقات النقدية بالرجوع إلى أوضاع السوق الحديثة، والأسعار السائدة بنهاية فترة التقارير المالية والاتفاقيات التعاقدية وتقديرات الأعمار الإنتاجية للموجودات ويتم خصمها باستخدام مجموعة من معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم مقارنة صافي القيم الحالية بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (بتبع)
4.2 التقديرات والإفترافات (بتبع)

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدره للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة في نهاية كل فترة تقرير مالي سنوي وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 16 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 38. قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

ضرائب الدخل

يتعلق مخصص الضريبة الحالية للمجموعة بمبلغ 103,424 ألف درهم بتقييم الإدارة لمبلغ الضريبة المستحقة الدفع على المراكز الضريبية المفتوحة حيث لا يزال يتعين الاتفاق على الالتزامات مع مصلحة الضرائب ذات الصلة.

الضرائب المؤجلة

يتم الاعتراف بموجودات الضرائب المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر ربح خاضع للضريبة يمكن الاستفادة منه مقابل الخسائر. هناك حاجة إلى حكم من الإدارة هام لتحديد مبلغ موجودات الضريبة المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، بناءً على التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة، إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

لدى المجموعة مبلغ 36,030 ألف درهم من موجودات الضرائب المؤجلة غير لمعترف بها للفروق المؤقتة القابلة للخصم والخسائر الضريبية المرحلة. تتعلق هذه الخسائر بالشركات التابعة التي لها تاريخ من الخسائر، ولا تنتهي صلاحية هذه الخسائر وقد لا يتم استخدامها لمقاصة الدخل الخاضع للضريبة في أي مكان آخر في المجموعة. لا يوجد لدى الشركات التابعة أي فروق مؤقتة خاضعة للضريبة ولا أي فرص تخطيط ضريبي متاحة يمكن أن تدعم جزئياً الاعتراف بهذه الخسائر أو الفروق المؤقتة القابلة للخصم كموجودات ضريبية مؤجلة، وعلى هذا الأساس، قررت المجموعة أنه لا يمكنها الاعتراف بالموجودات الضريبة المؤجلة على الخسائر الضريبية المرحلة والفروق المؤقتة القابلة للخصم.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد

كما هو مبين في إيضاح 45، يتم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحقة والمطلوبات المقبولة من إندماج الأعمال بقيمتها العادلة، عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، استعانت المجموعة بأخصائيي تقييم من طرف خارجي لإجراء التقييم، إن الافتراضات والتقديرات الأساسية في تقييم القيم العادلة مبينة بالتفصيل في الإيضاحات 6 و 45.

5 ممتلكات وآلات ومعدات

الإجمالي الف درهم	أعمال رأسمالية تحت الإنجاز الف درهم	تحسينات على الماكور الف درهم	سيارات الف درهم	أجهزة حاسب الي الف درهم	معدات مكتبية الف درهم	آلات ومكينيات الف درهم	إثاث ومكينيات الف درهم	سكن عمال الف درهم	أراضي ومباني الف درهم	الزيادة
9,622,533	78,208	77,763	24,983	1,58,985	1,07,826	387,296	631,349	1,429,268	6,726,855	في 1 يناير 2020 إضافات
95,877	10,637	19,282	358	13,334	1,854	15,868	12,025	-	22,519	إلغاء الاعتراف من بيع شركات تابعة (إيضاح 46)
(362,617)	(1,830)	-	-	-	-	(323,093)	(2)	-	(37,692)	إلغاء الاعتراف من بيع أعمال (إيضاح 51)
(108,249)	-	(4,830)	(350)	(2,676)	(81,56)	-	(1,841)	-	(90,746)	استيفادات (إيضاح 53)
(26,617)	-	-	(350)	(4)	(24,441)	(1,101)	(721)	-	-	في 1 يناير 2021 إضافات
9,220,927	87,015	92,215	24,991	1,69,639	77,083	78,970	640,810	1,429,268	6,620,936	تحولات من أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 14)
96,883	35,302	6,549	836	13,140	1,549	68	10,234	-	29,205	تحولات من استثمارات عقارية، صاهي (إيضاح 7)
259,196	-	-	-	-	-	-	-	-	259,196	تم الاعتراف بها كخفاء من إندماج أعمال (إيضاح 45)
136,474	30,199	11,460	7,285	2,960	5,404	9,298	5,381	-	136,474	استيفادات (إيضاح 53)
230,189	-	(7,885)	(2,357)	(891)	(5,536)	(4,408)	(9,442)	-	158,202	
(30,519)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
9,913,150	152,516	102,339	30,755	184,848	78,500	83,928	646,983	1,429,268	7,204,013	في 31 ديسمبر 2021
6,117,943	-	31,642	19,694	1,25,078	95,894	100,093	560,471	1,410,446	3,774,625	الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة
260,334	-	13,529	2,219	14,816	6,599	23,810	28,360	1,882	1,69,119	في 1 يناير 2020
1,396	-	-	-	-	-	-	-	1,396	-	المحمل للسنة
(59,734)	-	-	-	-	-	(50,899)	(2)	-	(8,833)	الانخفاض في القيمة (إيضاح 32)
(34,515)	-	(3,560)	-	(597)	(4,806)	-	(1,072)	-	(24,480)	إلغاء الاعتراف من بيع شركات تابعة (إيضاح 46)
(26,020)	-	-	(350)	(4)	(23,850)	(1,095)	(721)	-	-	إلغاء الاعتراف من بيع أعمال (إيضاح 51)
6,259,404	-	41,611	21,563	1,39,293	73,837	71,909	587,036	1,413,724	3,910,431	في 1 يناير 2021
218,560	-	12,757	1,794	12,948	2,301	3,095	27,513	1,882	156,270	المحمل للسنة
29,060	11,060	-	-	-	-	-	-	-	18,000	التحولات في القيمة (إيضاح 32)
(126,443)	-	-	-	-	-	-	-	-	(126,443)	التحولات إلى استثمارات عقارية (إيضاح 7)
(24,483)	-	(2,438)	(2,357)	(673)	(5,465)	(3,771)	(9,779)	-	-	استيفادات (إيضاح 53)
6,356,098	11,060	51,930	21,000	151,568	70,673	71,233	604,770	1,415,606	3,958,258	في 31 ديسمبر 2021
3,557,052	141,456	50,409	9,755	33,280	7,827	12,695	42,213	13,662	3,245,755	القيمة المدرجة
2,961,523	87,015	50,604	3,428	30,346	3,246	7,061	53,774	15,544	2,710,505	في 31 ديسمبر 2021
										في 31 ديسمبر 2020

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

5 ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
تكلفة مباشرة	4,073	7,091
مصاريف عمومية وإدارية	214,487	253,243
	218,560	260,334

5.1 في 31 ديسمبر 2020، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف آخر لبيع أعمال وموجودات فندق ويستن ومنتج أبوظبي للجولف بالإضافة إلى قطعة أرض مجاورة لمنتج أبوظبي للجولف. بلغ إجمالي البديل المخصص لفندق ويستن ومنتج أبوظبي للجولف بناءً على القيمة العادلة النسبية لجميع العقارات 137,591 ألف درهم (منها 23,837 ألف درهم مستحق في 31 ديسمبر 2020). نتج عن البيع ربح من استبعاد بمبلغ 58,432 ألف درهم تم إدراجه في الربح أو الخسارة.

5.2 تمثل أعمال رأسمالية قيد الإنجاز بشكل رئيسي التكلفة المتكبدة على تطوير وتحسين مرافق الضيافة والترفيه التي كانت قيد الإنجاز في تاريخ التقرير وسيتم تحويلها إلى فئة الأصول ذات الصلة للممتلكات والآلات والمعدات عندما تكون جاهزة للاستخدام المقصود.

5.3 خلال السنة، قامت المجموعة ببيع ممتلكات وآلات ومعدات نتج عنها خسارة من الإستهلاك بمبلغ 2,037 ألف درهم (2020: مكسب بمبلغ 54 ألف درهم).

تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات حق استخدام الموجودات فيما يتعلق بعقود إستئجار أراضي بقيمة 96,388 ألف درهم (2020: 86,609 ألف درهم). تم تسجيل الاستهلاك المحمل بمبلغ 4,574 ألف درهم مقابل حق استخدام الموجودات خلال السنة (2020: 3,848 ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار هو 30 سنة. لم تكن هناك إضافات إلى حق استخدام الموجودات خلال السنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء على عقد الإيجار.

تم رهن بعض الأراضي والمباني كممتلكات والآلات والمعدات كضمان مقابل القروض البنكية كما هو مبين في إيضاح 1.9.

تتضمن الأراضي والمباني على عقارات فندقية تبلغ قيمتها المدرجة 1,855 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 1,949 مليون درهم).

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة انخفاض القيمة التي نتج عنها انخفاض في القيمة بمبلغ 29,060 ألف درهم (2020: 1,396 ألف درهم). يظهر الإيضاح 4 التقديرات الهامة غير المؤكدة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة تأخذًا تكاليف البيع والافتراضات الهامة المستخدمة.

خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل المبنى المصنف ضمن الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة مدرجة بمبلغ 46,277 ألف درهم إلى إستثمارات عقارية نتيجة التغيير في الاستخدام. تم الاعتراف بأرباح إعادة التقييم بمبلغ 73,623 ألف درهم ضمن «احتياطي إعادة تقييم الموجودات» في حقوق الملكية.

6 الموجودات غير الملموسة والشهرة

الشهرة ألف درهم	عقود العملاء ألف درهم	علاقة العملاء/ المتأخرات ألف درهم	برامج حاسب ألي ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
التكلفة				
في 1 يناير 2020	17,860	-	92,334	290,003
إضافات	-	-	14,095	14,095
تم الاعتراف بها كجزء من إندماج الأعمال (إيضاح 45)	3,151	-	-	12,262
تم إلغاء الاعتراف بها عند خسارة السيطرة على الشركات التابعة (إيضاح 46)	-	-	-	(179,809)
إستبعاد أعمال (إيضاح 5)	(17,752)	-	(220)	(17,972)
في 1 يناير 2021	3,259	-	106,209	118,579
إضافات	-	-	19,107	19,107
تم الاعتراف بها كجزء من إندماج الأعمال (إيضاح 45)	104,028	-	2,010	282,123
إستبعادات	-	-	(3,681)	(3,681)
في 31 ديسمبر 2021	107,287	52,106	123,645	416,128
الإطفاء المتراكم				
في 1 يناير 2020	-	-	83,819	97,780
المحمل للسنة	-	-	6,775	14,457
تم إلغاء الاعتراف بها عند خسارة السيطرة على الشركات التابعة (إيضاح 46)	(21,643)	-	-	(21,643)
إستبعاد أعمال (إيضاح 5)	-	-	(100)	(100)
في 1 يناير 2021	-	-	90,494	90,494
المحمل للسنة	-	-	9,998	35,702
إستبعادات	-	-	(3,263)	(3,263)
في 31 ديسمبر 2021	-	6,715	97,229	122,933
القيمة المدرجة:				
31 ديسمبر 2021	107,287	114,101	26,416	293,195
31 ديسمبر 2020	3,259	-	15,715	28,085

تقوم المجموعة باختيار الشهرة سنويًا لتحديد انخفاض القيمة، أو بشكل أكثر تكرارًا إذا كانت هناك مؤشرات بأن الشهرة قد إنخفضت قيمتها. إن معظم الشهرة المعترف بها من قبل المجموعة تتعلق بشركة سوديك (بمبلغ 85,413 ألف درهم) والشهرة المتبقية تتعلق بقطاع الإستثمارات الرئيسية.

الإستحواذات خلال السنة

تتضمن عقود العملاء / المتأخرات وعلاقة العملاء الموجودات غير الملموسة المستحوذة من خلال إندماج الأعمال. إن عقود العملاء / المتأخرات لها أعمار إنتاجية من 5 إلى 10 سنوات. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في الإحتساب هي: - معدل خصم من 16% إلى 18.5% ، ومعدل نمو يصل إلى 7%.

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

7 استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المكتملة واستثمارات عقارية قيد التطوير. كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

	2021			2021		
	عقارات مكتملة ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	
الرصيد في بداية السنة	15,893,723	569,193	16,462,916	569,193	15,893,723	
إضافات خلال السنة	79,643	176,155	255,798	176,155	79,643	
تم الاعتراف بها كجزء من إدماج الأعمال (إيضاح 45.1)	252,246	677,555	929,801	677,555	252,246	
إعادة تقييم عند التحويل من ممتلكات وألات ومعدات استيعادات	73,623	-	73,623	-	73,623	
مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة، صافي مبالغ مشطوبة	135,737	10,646	146,383	10,646	135,737	
تحويلات من/(إلى):	-	(8,598)	(8,598)	(8,598)	-	
ممتلكات وألات ومعدات (إيضاح 5)	(246,223)	(16,694)	(262,917)	(16,694)	(246,223)	
أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 7.1 و1.3)	573,662	-	573,662	-	573,662	
الرصيد في نهاية السنة	16,617,678	1,408,257	18,025,935	1,408,257	16,617,678	

7.1 يمثل ذلك تحويل العقارات من أعمال تطوير قيد الإنجاز نتيجة للتغيير في الاستخدام منذ أن دخلت المجموعة في عقود إيجار تشغيلية مع أطراف أخرى للعقارات عند إكمالها خلال السنة.

تشمل الاستثمارات العقارية على حق إستخدام الموجودات فيما يتعلق بشكل رئيسي بإستجار الأراضي بمبلغ 252,408 ألف درهم (2020: 290,400 ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار هي 25 سنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء على هذه الإيجارات.

باستثناء بعض الإستثمارات العقارية للمجموعة والتي هي مرهونة كضمان مقابل القروض البنكية، لا يوجد لدى المجموعة قيود على إمكانية تحقيق إستثماراتها العقارية (إيضاح 19).

تتكون الإستثمارات العقارية قيد التطوير بشكل رئيسي من قطع أراضي قيد التطوير حيث وافقت المجموعة على خطة لتطوير عقارات تجارية وسكنية. يتم تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات باستخدام طريقة القيمة المتبقية.

تمثل الإستثمارات العقارية حصة المجموعة في الأراضي والمباني التي تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة وجمهورية مصر العربية («مصر»).

يتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير بناءً على التقييم الذي تم إجراؤه من مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. عند تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية، فإن الاستخدام الأعلى والأفضل للعقار هو استخدامها الحالي. تم تحديد التقييمات بشكل رئيسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. تم إجراء التقييم كما في 30 نوفمبر 2021، باستثناء الإستثمارات العقارية المعترف بها كجزء من إدماج الأعمال التي تم تقييمها كما في 30 سبتمبر 2021 (إيضاح 45.1). وتعتقد الإدارة أنه لم تكن هناك تغييرات جوهرية على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بين 30 نوفمبر 2021 و 31 ديسمبر 2021. لم يكن هناك أي تغيير في تقنيات التقييم خلال السنة. للاطلاع على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وعدم اليقين من التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة راجع إيضاح 4.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لتلك الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية وهي متوافقة مع المبادئ المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13. يتم تصنيف الإستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات 1، 2 أو 3 خلال سنة 2021 أو سنة 2020.

قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على 13 عقار (2020: 13 عقار) من أكبر الموجودات في محفظة استثماراتها العقارية بإجمالي قيمة 14,249,507 ألف درهم (2020: 13,502,608 ألف درهم). يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- قد ينتج عن النقص في معدل الرسملة بنسبة 50 نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ 954,719 ألف درهم (2020: 890,112 ألف درهم) أو بنسبة 6.7% (2020: 6.6%) في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة بنسبة 50 نقطة أساس إلى نقص بمبلغ 847,842 ألف درهم (2020: 785,108 ألف درهم) أو بنسبة 5.9% (2020: 5.8%) في التقييم؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة 10% إلى زيادة بمبلغ 1,302,472 ألف درهم (2020: 1,262,405 ألف درهم) أو بنسبة 9.1% (2020: 9.3%) في التقييم، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة 10% إلى نقص بمبلغ 1,301,982 ألف درهم (2020: 1,284,634 ألف درهم) أو بنسبة 9.1% (2020: 9.5%) في التقييم.

تجدر الإشارة إلى أن معدلات الخصم ومعدلات الرسملة تختلف عن معدلات الفائدة التي يتم تطبيقها عادةً على معدلات الاقتراض أو تكلفة الديون قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم التوصل بنهاية إلى معدلات الخصم ومعدلات الرسملة من قبل مقيمين مهنيين عند تحديد القيمة العادلة السوقية للعقارات باستخدام عوامل تقييم متعددة. توجد علاقات متداخلة بين المدخلات غير القابلة للملاحظة التي يتم تحديدها بشكل عام وفقاً لظروف السوق. قد يتأثر التقييم بالعلاقات المتداخلة بين اثنين من المدخلات التي لا يمكن ملاحظتهما؛ على سبيل المثال، قد يتم نسوية الزيادة في الإيجار بالزيادة في معدل الرسملة، وبالتالي لن ينتج عن ذلك تأثير على التقييم. وبالمثل، قد ينتج عن الزيادة في الإيجار بالتزامن مع النقص في معدل الرسملة إلى زيادة في القيمة.

بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة من قبل المجموعة من إستثماراتها العقارية، والتي تم تأجيرها جميعًا بموجب عقود إيجار تشغيلية، 1,672,473 ألف درهم (2020: 1,639,248 ألف درهم) وبلغت تكلفة التشغيل المباشرة المتعلقة بهذه العقارات 348,868 ألف درهم (2020: 329,029 ألف درهم).

تتكون الإستثمارات العقارية المكتملة من الفئات العامة التالية:

- عقارات للبيع بالتجزئة: تتألف من مراكز التسوق ومساحات التجزئة المجتمعية
- العقارات التجارية: تتكون من عقارات مؤجرة كمكاتب
- العقارات السكنية: تتكون من عقارات مؤجرة كوحدات سكنية

تبلغ المكاسب والخسائر المدرجة في الربح او الخسارة لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة 399,850 ألف درهم (2020: 374,751 ألف درهم) ويتم عرضها في الربح أو الخسارة ضمن بند «خسائر القيمة العادلة على الإستثمارات العقارية، صافي».

بلغت المكاسب والخسائر المسجلة في الأرباح أو الخسائر لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة 146,383 ألف درهم، صافي الربح (2020: 399,850 ألف درهم، صافي خسارة) ويتم إدراجها في الربح أو الخسارة ضمن بند «الربح/الخسارة) عند إعادة تقييم الإستثمارات العقارية، صافي».

تمود جميع المكاسب والخسائر المدرجة في الربح او الخسارة لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة إلى التغييرات في المكاسب أو الخسائر غير المحققة المتعلقة بالإستثمارات العقارية (مكتملة وقيد التطوير) المحتفظ بها في نهاية فترة التقرير. خلال السنة، قامت المجموعة ببيع إستثمارات عقارية سكنية وحققت صافي ربح بمبلغ 14,637 ألف درهم (2020: 4,396 ألف درهم) والذي تم إدراجه في الربح او الخسارة ضمن بند «مكسب من استبعاد إستثمارات عقارية».

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

8 استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

31 في 31 ديسمبر 2021 الف درهم	إسهامات الف درهم	توزيع إلى الحساب الجاري الف درهم	توزيعات أرباح مستلمة الف درهم	إستحوادات خلال السنة الف درهم	حصة في ربح (خسارة) السنة الف درهم	في 1 يناير 2021 الف درهم	النشطة الرئيسية	نسبة التحكيم مكان السجل	نسبة الملكية	الجهة المستثمر فيها	
										شركات زميلة	شركات أخرى
77,121	-	-	-	-	-	77,121	شركة تمويل	32%	32%	أوطني	أوطني للتحويل ش.م.ع.
24,497	-	-	-	-	-	23,544	عقارات	30%	30%	أوطني	السحيرة للاستثمارات العقارات ذ.م.م.
6,086	-	-	-	-	-	6,086	إدارة المشاريع عقارات	33%	33%	أوطني	بنية ذ.م.م.
-	-	-	-	-	-	-	جزر كايمن تطوير العقارات	19%	9%	مصر	اسكندر القابضة المحدودة (إيضاح 8.1) شركة رويال جاردز للاستثمار العقاري (إيضاح 8.3)
107,704	-	-	-	-	-	106,751					
مشاريع مشتركة											
-	(16,445)	-	(39)	-	1	16,483	مقاولات إدارة المرافق	50%	51%	أوطني	الدار بيسكس ذ.م.م (تم التصفية) (إيضاح 8.2)
655	-	-	-	-	-	655	إدارة المرافق	50%	50%	أوطني	الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م. (تم التصفية)
-	-	9,168	-	-	(9,168)	-	تشغيل الفنادق مواد البناء	50%	50%	أوطني	رويال هاوس ذ.م.م. جالكسي لمواد البناء ذ.م.م. (تم التصفية)
-	-	-	-	-	-	-	تطوير العقارات	50%	45%	أوطني	شركة سوديك للتطوير العقاري (إيضاح 8.3) بالميرا سوديك
655	(16,445)	9,168	(39)	-	(9,167)	17,138					
108,359	(16,445)	9,168	(39)	-	(8,214)	123,889					

81 تم تعيين اسكندر القابضة المحدودة كشريكة كمتبركة زميلة للمجموعة على الرغم من أن المجموعة تمتلك حصة بنسبة 9 و 1٪، حيث تتفق المجموعة بتقود كبير يحكم فيها المقاعد في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها.

82 تحفظ المجموعة حصة تبلغ 51٪ في الدار بيسكس ذ.م.م. ومع ذلك تطالب شروط اتفاقية المشروع المشترك مواصفة بالرجوع من المساهمين على جميع أمور الاحتياطات. خلال الفترة، تم خصية الدار بيسكس ذ.م.م. تم تعديل حافس المحطات المستلمة من قبل الشركة مبلغ 16,444 ألف درهم مقابل القيمة المدرجة بمبلغ 16,445 درهم في تاريخ الاستعداد

83 تم الاستعداد على الحصة في هذه الشركات خلال السنة كجزء من أبحاث أعمال (إيضاح 4.5).

إن

أحدث المعلومات المالية المتاحة فيما يتعلق بالشركات الزميلة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	إجمالي الموجودات
938,301	2,019,463	إجمالي المطلوبات
(569,244)	(1,467,948)	صافي الموجودات
369,057	551,515	حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة
107,704	106,752	إجمالي الإيرادات
59,606	59,007	إجمالي صافي الربح/ (الخسارة) للسنة
3,177	(4,315)	

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة المتعلقة بالمشاريع المشتركة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	إجمالي الموجودات
60,607	100,071	إجمالي المطلوبات
(284,633)	(273,852)	صافي المطلوبات
(224,026)	(173,781)	حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة
655	17,137	إجمالي الإيرادات
16,349	13,035	إجمالي الخسارة للسنة
(18,333)	(18,017)	

الحصة في الخسائر

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	الحصة غير المعترف بها من خسارة شركة زميلة للسنة
(7,969)	(1,759)	الحصة المتراكمة في خسارة شركة زميلة
(39,457)	(31,488)	

لقد توقفت الشركة عن الاعتراف بحصة الخسائر من بعض الشركات الزميلة حيث أن الشركة ليس لديها أي التزام قانوني أو إستراتيجي.

يتم المحاسبة عن جميع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة كما هو مبين في السياسات المحاسبية للمجموعة في إيضاح 3.6.

الخسائر المعدلة مقابل الذمم المدينة

أخذت الشركة بالإعتبار أن مبلغ الذمم المدينة من أحد المشاريع المشتركة (رويال هاوس ذ.م.م.) هو جزء من حصة الشركة في المشروع المشترك. وبالتالي فإن الخسائر المعترف بها باستخدام طريقة حقوق الملكية التي تتجاوز استثمارات المجموعة في الأسهم العادية البالغة 9,168 ألف درهم (2020: 9,275 ألف درهم) تم تسجيلها على ذمم المجموعة من المشروع المشترك.

أخرى

خلال سنة 2018، قامت الشركة ببيع أحد استثماراتها في مشروع مشترك. وفقاً للاتفاقية، يحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي طارئ بناءً على أداء الشركة المستثمر فيها. كما في 31 ديسمبر 2021 و31 ديسمبر 2020، بلغت القيمة العادلة للبدل الطارئ لا شيء حيث أن تدفق المنافع الاقتصادية غير مؤكد. إن إجمالي المبالغ المتعاقد عليها للبدل الطارئ هو 82,000 ألف درهم.

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

9 إستثمارات في موجودات مالية

9.1 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة	20,000	37,500
إستثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة	2	16,405
	20,002	53,905

فيما يلي الحركة خلال السنة:

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
في 1 يناير	53,905	55,202
مكسب/ (خسارة) إعادة التقييم، صافي إستيعادات	11,003	(1,297)
	(44,906)	-
في 31 ديسمبر	20,002	53,905

خلال السنة، بلغت إيرادات أنصبة الأرباح المستلمة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 600 ألف درهم (2020: 1,400 ألف درهم).

خلال السنة، قامت الشركة ببيع استثمارات بقيمة عادلة تبلغ 44,906 ألف درهم.

9.2 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة	21,657	-

9.3 موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة*	77,475	-

* يمثل هذا الاستثمار في سندات الخزانة المدرجة بالتكلفة المطفأة والتي تقارب القيمة العادلة. وقد تم الإعتراف بها كجزء من اندماج الأعمال خلال السنة (إيضاح 45.1).

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الفائدة المتعلقة بالموجودات المالية في إيضاح 38.

10 موجودات العقود ومطلوبات العقود

عندما تتجاوز تكاليف العقد المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى الأرباح المعترف بها مطروحًا منها الخسائر المعترف بها الفواتير المرحلية، يتم إظهار الفائض كموجودات عقود. بالنسبة للعقود التي تتجاوز فيها الفواتير المرحلية تكاليف العقد المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى الأرباح المعترف بها ناقصًا الخسائر المعترف بها، يتم إظهار الفائض كالالتزامات عقود. يتم إدراج المبالغ المستلمة قبل تنفيذ الأعمال ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد ضمن المطلوبات «كدفعات مقدماً من العملاء». يتم إدراج المبالغ عن الأعمال المنجزة والتي لم يتم إصدار فواتير بها للعميل في بيان المركز المالي الموحد ضمن الموجودات كإجمالي مستحق من العملاء. عند إصدار الفواتير، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كموجودات عقود إلى ذمم مدينة تجارية.

10.1 موجودات العقود

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود بيع العقارات	264,484	1,017,866
موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود إنشاء الموجودات	41,987	-
	306,471	1,017,866

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير ناتجة من عقود بيع العقارات. إن هذه العقود لها التزامات أداء متبقية (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئيًا) بإجمالي مبلغ 4,071,340 ألف درهم (2020: 3,469,000 ألف درهم) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات. إن المبلغ القائم مضمون بالكامل مقابل وحدات الملكية ذات العلاقة.

10.2 مطلوبات العقود

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود بيع العقارات	(1,796,403)	(65,710)
مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود إنشاء الموجودات	(38,748)	(184,787)
	(1,835,151)	(250,497)

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود الإنشاءات وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة. إن هذه العقود لها التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئيًا) بإجمالي مبلغ 2,782,232 ألف درهم (2020: 2,080,159 ألف درهم) والتي من المتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات.

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
الجزء غير المتداول		
ذمم مدينة تجارية (إيضاح 11.1)	275,292	-
مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (11.5)	181,576	176,476
ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 11.3)	137,663	137,226
موجودات الضريبة المؤجلة (إيضاح 11.7)	47,368	-
أخرى	51,304	83,430
	693,203	397,132
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.6)	(166,364)	(158,811)
	526,839	238,321

الجزء المتداول

ذمم مدينة تجارية (إيضاح 11.1)

سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً (إيضاح 11.8)

تأمينات قابلة للإسترداد (11.9)

تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح 11.2)

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 11.5)

فوائد مستحقة

ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح 11.4)

ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 11.3)

ذمم مدينة متعلقة ببيع شركات تابعة وأعمال (إيضاحات 5 و 46)

أخرى

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.6)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)
11.1 ذمم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة التجارية غالباً المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والمقارات والإيرادات من عقود الإنشاء. كما في 31 ديسمبر 2021، كانت 9% من الذمم المدينة التجارية (2020: 16% من الذمم المدينة التجارية) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء (2020: خمسة عملاء). تم تخفيف تركيز مخاطر الائتمان في بعض الحالات حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون الدفعات جوهرية، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
4,483,403	3,059,385
(158,807)	(189,430)
4,324,596	2,869,955

الذمم المدينة التجارية

ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح 11.6)

يتم تحميل فائدة بنسبة 12% سنوياً على المبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات.

أعمار الذمم المدينة

إن أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة هي كما يلي:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
3,499,270	1,888,054
210,051	323,480
615,275	658,421
4,324,596	2,869,955

غير مستحقة السداد

مستحقة الدفع (حتى 180 يوماً)

مستحقة الدفع (أكثر من 180 يوماً)

11.2 تكاليف قابلة للاسترداد

تمثل التكاليف القابلة للاسترداد تكاليف متكبدة نيابةً عن حكومة أبوظبي متعلقة بإنشاء البنية التحتية لعدة مشاريع وتطوير مشاريع عقارية.

11.3 ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

الحد الأدنى للمدفوعات		القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات	
2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
18,293	18,223	7,738	9,099
59,951	59,370	21,625	23,287
206,077	224,952	116,038	113,939
284,321	302,545	145,401	146,325
(138,920)	(156,220)	-	-
145,401	146,325	145,401	146,325

مبالغ مدينة من تمويل مشاريع:

خلال سنة واحدة

في السنة الثانية إلى الخامسة

بعد خمس سنوات

ناقصاً: إيرادات تمويل غير مكتسبة

القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات المستحقة

11.4 ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

تمثل الذمم المدينة من حكومة أبوظبي المبالغ المستحقة مقابل البنية التحتية التي تم تسليمها وقطع الأراضي التي تم بيعها.

11.5 مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

غير متداولة		متداولة	
2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
181,576	176,476	26,280	26,273
(166,364)	(158,811)	(16,131)	(16,131)
15,212	17,665	10,149	10,142

إجمالي الذمم المدينة

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

11.6 مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

كانت الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة كما يلي:

الذمم المدينة التجارية

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
189,430	257,239
24,895	33,640
(55,518)	(101,449)
158,807	189,430

الرصيد في بداية السنة

المحمل للسنة (إيضاح 30)

شطب مخصص، صافي

الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 11.1)

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
174,942	167,388
7,553	7,554
182,495	174,942

الرصيد في بداية السنة

المحمل للسنة

الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 11.5)

تقوم المجموعة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة التجارية والأخرى باستخدام النهج المبسط. من أجل تحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تم تصنيف كافة المدينين إلى أربع فئات كما تم تحديد نسبة خسارة الائتمان المتوقعة لكل فئة باستخدام مصفوفة المخصص:

- الفئة الأولى - الشركات الحكومية (0%):
- الفئة الثانية - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (1% إلى 20%):
- الفئة الثالثة - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المرتفعة (20% إلى 60%)؛ و
- الفئة الرابعة - المدينون في وضع التعثر (100%).

تم تعديل هذه الفئات لعوامل خاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من التوجه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقارير المالية، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود، عند الحاجة.

إذا كانت معدلات خسائر الائتمان المتوقعة في كل مرة أعلى أو أقل بنسبة 5% كما في 31 ديسمبر، فإن مخصص الخسارة في الذمم المدينة التجارية سيكون أعلى أو أقل كما يلي:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
828	-
1,464	715
5,648	8,757
7,940	9,472

غير مستحقة السداد

مستحقة السداد (حتى 180 يوماً)

مستحقة السداد (أكثر من 180 يوماً)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

11.7 موجودات الضريبة المؤجلة

فيما يلي أهم المطلوبات الضريبية المؤجلة والموجودات المعترف بها من قبل المجموعة خلال السنة الحالية عند الاستحواذ على شركة تابعة في مصر (إيضاح 45.1). يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة عندما يكون هناك حق واجب النفاذ قانونياً لمقاصة موجودات الضريبة الحالية مقابل الالتزامات الضريبية الحالية وعندما تتعلق بضرائب الدخل المفروضة من قبل نفس سلطة الضرائب وتنوي المجموعة تسوية الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية على الأساس الصافي.

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
موجودات الضريبة المؤجلة		
مخصصات		
خسائر ضريبية مرحلة	27,895	-
مطلوبات الضريبة المؤجلة	21,355	-
تحويل العملات الأجنبية		
ممتلكات وآلات ومعدات	(1,383)	-
أخرى	(254)	-
	(245)	-
	47,368	-

موجودات ضريبية مؤجلة غير معترف بها

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
فروق الخصم المؤقت		
خسائر ضريبية مرحلة	31,522	-
	4,508	-
	36,030	-

لم يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة فيما يتعلق بالبنود المذكورة أعلاه نتيجة عدم اليقين المرتبط بالأرباح الخاضعة للضريبة لتعديل الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة.

11.8 سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً

يمثل هذا بشكل رئيسي السلف الممنوحة للمقاولين والموردين مقابل العمل في المستقبل، وتعود الزيادة بشكل رئيسي إلى الإستحواذ على الدار للمشاريع ذ.م.م. (إيضاح 45.2).

11.9 تأمينات قابلة للإسترداد

يمثل هذا بشكل رئيسي ودائع الصيانة المستلمة من العملاء.

12 أراضي محتفظ بها للبيع

تمثل الأراضي المحتفظ بها للبيع قطع أراضي مخصصة للبيع في سياق الأعمال الإعتيادية. إذا قررت الإدارة استخدام قطع الأرض هذه من أجل التطوير، يتم تحويل قطع الأرض هذه إما إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز أو إلى إستثمارات عقارية قيد التطوير عند إطلاق المشاريع المعنية. كانت الحركة على الأراضي المحتفظ بها للبيع خلال السنة كما يلي:

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة		
إضافات خلال السنة	4,788,652	4,796,967
تم الإعتراف بها في تكلفة العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)	352,976	51,981
محولة من أعمال تطوير قيد الإنجاز خلال السنة (إيضاح 13)	(3,743)	(97,616)
	-	37,320
الرصيد في نهاية السنة	5,137,885	4,788,652

كما في 31 ديسمبر 2021، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق لأراضيها المحتفظ بها للبيع. تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقق إلى أكثر الأدلة الموثوقة المتوفرة في تاريخ التقرير، المبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الإعتيادية. إن هذه التقديرات تأخذ في الاعتبار أيضا العرض من الاحتفاظ بالمخزون. يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للأرض المحتفظ بها للبيع إلى تقييمات خارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم متنوعة (إيضاح 4). إن قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة.

13 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تمثل أعمال تطوير قيد الإنجاز تكاليف التطوير والبناء المتكبدة على العقارات التي يتم بناؤها من أجل البيع في سياق الأعمال الإعتيادية.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة		
تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة	2,719,770	2,546,972
تم الإعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح 45)	1,901,420	2,556,156
معترف بها في تكاليف العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)	3,222,129	-
شطب تكاليف مشروع (إيضاح 30)*	(1,690,359)	(1,600,469)
تخفيض في القيمة (إيضاح 30)**	(90,852)	(27,520)
تحويلات من/ (إلى):	-	(74,441)
قطع راضي محتفظ بها للبيع (إيضاح 12)	-	(37,320)
مخزون (إيضاح 14)	(725,707)	(563,555)
إستثمارات عقارية (إيضاح 7)	(573,662)	(80,053)
ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 5)	(259,196)	-
الرصيد في نهاية السنة	4,503,543	2,719,770

تقع عقارات التطوير كما يلي:

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	1,281,414	2,719,770
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	3,222,129	-
	4,503,543	2,719,770

- * يمثل هذا تكاليف المشروع المتعلقة بالمشاريع التي تكون إما تصميم / استخدامات غير قابلة للتنفيذ والتكاليف الأخرى المتعلقة بالمشاريع قيد التخطيط والتي تعتبر الإدارة أنه من غير الممكن الاستمرار فيها وبالتالي شطبها.
- ** كما في 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لأعمال التطوير قيد الإنجاز واستنتجت إلى أن القيمة المدرجة أقل من صافي القيمة الممكن تحقيقها (2020: سجلت تخفيض في القيمة بمبلغ 74,441 ألف درهم) فيما يتعلق بأحد مشاريع التطوير التتموية قيد الإنجاز. تستند تقديرات صافي القيم الممكن تحقيقها على الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ الذي من المتوقع أن يحققه المجموعة في سياق أعمالها العادية، تأخذ هذه التقديرات كذلك في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بالمخزون.

14 المخزون

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
عقارات مكتملة	983,964	848,716
مخزون تشغيلي آخر	45,447	43,572
	1,029,411	892,288

خلال السنة، تم تحويل عقارات مكتملة بقيمة إجمالية بلغت 725,707 ألف درهم (2020: 563,555 ألف درهم) إلى المخزون من أعمال التطوير قيد التنفيذ عند إكتمالها (إيضاح 13). خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ 566,374 ألف درهم كتكاليف مباشرة (2020: 704,166 ألف درهم).

يقع المخزون كما يلي:

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	1,014,050	892,288
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	15,361	-
	1,029,411	892,288

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

14 المخزون (يتبع)

خلال السنة تماشياً مع شروط اتفاقيات الشراء والبيع لمشاريع التطوير، قامت المجموعة بإعادة الإستحواذ على عقارات بقيمة عادلة بمبلغ 122,697 ألف درهم (2020: 108,405 ألف درهم) نتيجة عدم الأداء التعاقدي للأطراف المقابلة. تم تصنيف هذه العقارات كمخزون بناءً على طبيعتها.

كما في 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزونها واستنتجت بأنه لا يتطلب إلى تعديل إضافي فيما يتعلق بتقديم القيمة المدرجة للمخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق.

15 النقد ومرادفات النقد

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
6,582,349	3,819,959	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
2,274,784	1,677,859	ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك
8,857,133	5,497,818	نقد وأرصدة لدى البنوك
-	(701,414)	ودائع قصيرة الأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(3,473,278)	(2,209,919)	أرصدة مقيدة لدى البنوك
5,383,855	2,586,485	النقد ومرادفات النقد

كما في 31 ديسمبر 2021، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة 417,373 ألف درهم (2020: 570,768 ألف درهم) ضمن الأرصدة لدى البنوك الخاصة بالمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى. تتضمن أرصدة النقد والبنوك المقيدة أرصدة بقيمة 1,278,074 ألف درهم (2020: 1,350,791 ألف درهم) والتي تم إيداعها في حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة النقدية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية المحتفظ بها مقابل مشاريع حكومية وذمم توزيعات الأرباح الدائنة والتي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل خلال السنة ما بين 0.12% و1% (2020: 0.0033% و1.43%) سنوياً في دولة الإمارات العربية المتحدة وبين 7% و9% (2020: لا شيء) في مصر. تم إيداع كافة الودائع البنكية المتعلقة بالعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

16 رأس المال

يتكون رأس المال من 7,862,629,603 (2020: 7,862,629,603) سهم عادي مصرح به حادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

17 الاحتياطيات النظامي

وفقا للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015، يتم تحويل 10% من أرباح الشركة إلى احتياطي نظامي غير قابل للتوزيع. قد يتم إيقاف إجراء هذه التحويلات عندما يبلغ الاحتياطي 50% من رأس مال الشركة المدفوع. باعتبار أن الاحتياطي قد بلغ 50% من رأس المال المدفوع، قامت الشركة بإيقاف التحويلات.

احتياطي تحوط التدفقات النقدية

يمثل ذلك الجزء الفعال من حركات القيمة العادلة لعقود مقايضة أسعار الفائدة التي تم تحديدها من قبل المجموعة كأدوات تحوط لتحوطات التدفق النقدي.

احتياطي إعادة تقييم استثمار

يمثل احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات صافي المكاسب أو الخسائر التي لم يتم إصدارها والمعترف بها في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

احتياطي إعادة تقييم الموجودات

يمثل الفائض الناتج عن التقييم العادل لبعض الممتلكات والآلات والمعدات عند التحويل إلى الإستثمارات العقارية نتيجة التغيير في الاستخدام.

18 صكوك غير قابلة للتحويل

إصدار صكوك في سنة 2018:

في 1 أكتوبر 2018، أصدرت الدار للصكوك المحدودة، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وشركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل («صكوك رقم 1») بإجمالي قيمة تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار). تحمل الصكوك رقم 1 معدل ربح بنسبة 4.750٪ سنويًا يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في سبتمبر 2025.

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
1,836,750	1,836,750	متحصلات من الإصدار
(17,158)	(21,726)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
23,023	22,781	الأرباح المستحقة
1,842,615	1,837,805	القيمة المدرجة
(23,023)	(22,781)	ناقصاً: الجزء المتداول
1,819,592	1,815,024	الجزء غير المتداول

إصدار صكوك في سنة 2019:

في 22 أكتوبر 2019، أصدرت الدار للصكوك المحدودة (رقم 2)، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل («صكوك رقم 2») بإجمالي قيمة تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار). تحمل الصكوك رقم 2 معدل ربح بنسبة 3.875٪ سنويًا يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في أكتوبر 2029.

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
1,836,750	1,836,750	متحصلات من الإصدار
(15,156)	(17,090)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
13,642	13,642	الأرباح المستحقة
1,835,236	1,833,302	القيمة المدرجة
(13,642)	(13,642)	ناقصاً: الجزء المتداول
1,821,594	1,819,660	الجزء غير المتداول
3,641,186	3,634,684	إجمالي الجزء غير المتداول
36,665	36,423	إجمالي الجزء المتداول

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يُتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

19 قروض بنكية

الهدف	تاريخ الانتهاء	معدل الفائدة	المبلغ القائم				
			التامين	غير متداول	متداول		
	الفرض	معدل الفائدة	الاجمالي	الف درهم	الف درهم	الف درهم	
اهداف تجارية عامة	2025	مارس	مؤمن	420,000	420,000	-	31 ديسمبر 2021
اهداف تجارية عامة	2023	سبتمبر	مؤمن	500,000	500,000	-	تسهيل اجارة
اهداف تجارية عامة	2024	مارس	غير مؤمن	495,016	495,016	-	قرض لأجل 1
اهداف تجارية عامة	2025	مارس	غير مؤمن	500,000	500,000	-	تسهيل ائتماني متحدد 1
اهداف تجارية عامة	2026	مارس	غير مؤمن	808,758	808,758	-	تسهيل ائتماني متحدد 2
اهداف تجارية عامة	2023	أغسطس	مؤمن	400,000	400,000	-	تسهيل ائتماني متحدد 3
اهداف تجارية عامة	2023	أغسطس	مؤمن	500,000	500,000	-	قرض لأجل 2
اهداف تجارية عامة	2023	سبتمبر	مؤمن	500,000	500,000	-	قرض لأجل 3
اهداف تجارية عامة	2022	أبريل	مؤمن	575	-	575	قرض لأجل 4
اهداف تجارية عامة	2022	ديسمبر	غير مؤمن	256,916	-	256,916	قرض لأجل 5
تمويل المشروع	2024	ديسمبر	مؤمن	81,351	61,014	20,337	قرض لأجل 6
تمويل المشروع	2027	أكتوبر	مؤمن	81,819	72,614	9,205	قرض لأجل 7
تمويل المشروع	2027	يونيو	سي بي بي تي كورپور + 0.70%	175,756	175,756	-	قرض لأجل 8
			سي بي بي تي كورپور + 0.70%	(24,403)	(24,403)	-	قرض لأجل 9
				3,251	-	3,251	تخفيف اقتراض غير مطهنة
				4,699,039	4,408,755	290,284	مواد و ارباح مستحقة
اهداف تجارية عامة	2025	مارس	مؤمن	420,000	420,000	-	31 ديسمبر 2020
اهداف تجارية عامة	2023	سبتمبر	مؤمن	500,000	500,000	-	تسهيل اجارة
اهداف تجارية عامة	2022	ديسمبر	غير مؤمن	1,014,500	952,000	62,500	قرض لأجل
اهداف تجارية عامة	2021	أغسطس	مؤمن	500,000	-	500,000	تسهيل ائتماني متحدد
اهداف تجارية عامة	2023	أغسطس	مؤمن	400,000	400,000	-	قرض لأجل
اهداف تجارية عامة	2023	أغسطس	مؤمن	500,000	500,000	-	قرض لأجل
اهداف تجارية عامة	2023	سبتمبر	مؤمن	500,000	500,000	-	قرض لأجل
اهداف تجارية عامة	2025	مارس	مؤمن	(7,508)	(7,508)	-	قرض متحدد
				7,162	-	7,162	تخفيف اقتراض غير مطهنة
				4,334,054	3,764,392	569,662	مواد و ارباح مستحقة

خلال السنة، قامت المجموعة بإلغاء التسهيل الائتماني المتجدد الموقع في مايو 2018 والمستحق بمبلغ 4.79 مليار درهم ودخلت في أربعة تسهيلات ائتمانية متجددة جديدة بإجمالي قيمة 5 مليار درهم لأغراض الشركة العامة مع مؤسستين ماليتين، اثنان من التسهيلات مع بنك واحد يبلغ مجموعهما 3 مليار درهم غير مضمونة، وتحمل معدل فائدة بنسبة 1٪، بالإضافة إلى إيبور ذات الصلة للقروض المستحقة القائمة حتى 66٪ من إجمالي الالتزامات. يتم تطبيق معدل فائدة يبلغ 1.30٪، بالإضافة إلى إيبور ذات الصلة على كلا القرضين بمجرد أن يتجاوز إجمالي المبالغ القائمة 66٪ من إجمالي الالتزامات. يتم تسديد هذين التسهيلين المتجددين على ثلاث وخمس سنوات على التوالي من تواريخ الاتفاقية مع خيار تمديد كل منهما لمدة أقصاها ستين إضافيتين. إن التسهيلات الائتمانية المتجددة الأخرى التي يبلغ مجموعها 2 مليار درهم مع مؤسسة مالية أخرى تحمل معدل فائدة بسعر إيبور ذي الصلة بالإضافة إلى هامش بحد أدنى 1.10٪ على أساس قيمة الأصول المتعمد بها المقدمة كضمان. إن كل من هذه التسهيلات المتجددة تستحق السداد في خمس سنوات من تاريخ الاتفاقية مع خيار لتمديد كل منهما لمدة أقصاها ستين إضافيتين.

خلال السنة، قامت المجموعة كذلك بإلغاء اتفاقية التسهيلات الائتمانية بمبلغ 240 مليون درهم التي تم توقيعها سابقًا مع أحد البنوك المحلية بتاريخ 30 يونيو 2014 ولها تاريخ استحقاق في 31 مارس 2023. في وقت الإلغاء، بقي التسهيل غير مسحوب بالكامل.

في يونيو 2021، وقعت الشركة قرض لأجل لمدة 5 سنوات مرتبط بالاستدامة بمبلغ 300,000 ألف درهم مع الذراع المحلي لبنك دولي، مما جعل الشركة أول كيان عقاري في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا يدخل في هذا النوع من التمويل. يتماشى القرض مع التزامات الاستدامة الخاصة بالشركة من خلال ربط هامش الفائدة المستحق بتحقيق عدد من أهداف الاستدامة المتعلقة بكثافة المياه وإعادة تدوير النفايات ورفاهية العمال. تم تسعير القرض بنسبة 1.30٪ على إيبور ذات الصلة ومن المقرر مراجعة هذا الهامش في يوليو 2022 استنادًا إلى أهداف مؤشرات الأداء الرئيسية للاستدامة التي تم تحقيقها في السنة المالية ذات الصلة. إن القرض لمدة 5 سنوات ويستحق سداه في يونيو 2026.

كما في 31 ديسمبر 2021، كان لدى المجموعة تسهيلات ائتمانية متجددة بقيمة 3,696,226 ألف درهم غير مسحوبة على شكل اتفاقيات ثنائية مع مؤسستين مالييتين تستحق السداد بمبلغ 1,004,984 ألف درهم في مارس 2024 ومبلغ 2,691,242 ألف درهم في مارس 2026.

يتم ضمان بعض القروض البنكية (قروض لأجل من 1 إلى 4) من خلال رهن على قطع أراضي مدرجة في أرض محتفظ بها للبيع بمبلغ 1,097,200 ألف درهم (31 ديسمبر 2020: 1,021,737 ألف درهم). موجودات تشغيلية ضمن إستثمارات عقارية بمبلغ 4,950,904 ألف درهم (31 ديسمبر 2020: 2,736,712 ألف درهم) وضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات مبلغ 40,495 ألف درهم (31 ديسمبر 2020: 483,080 ألف درهم) وتحمل تعهد مقابل صافي حقوق الملكية.

القروض لأجل من 5 إلى 9 مضمونة مقابل ما يلي:

- التعهد بإيداع جميع عائدات مبيعات الوحدات في الحسابات المخصصة لدى المقرضين؛
- التنازل عن حق من الدرجة الأولى على حساب المشاريع لصالح المقرضين؛ و
- رهن الأصول / الوحدات والمباني المؤجرة ورهن الوحدات غير المباعة.

20 محتجزات دائنة

	2021	2020
	ألف درهم	ألف درهم
محتجزات دائنة مستحقة السداد خلال 12 شهر	812,919	609,309
محتجزات دائنة مستحقة السداد بعد 12 شهر	533,835	270,252
	1,346,754	879,561

يمثل هذا المبالغ المحتجزة من قبل المجموعة من مقاولين من طرف آخر لمشاريع البناء.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

23 أدوات مالية مشتقة (يتبع)

نظرًا لأن الشروط الهامة لعقود مقايضة أسعار الفائدة والبنود المتحوط لها المقابلة هي نفسها، تقوم المجموعة بإجراء تقييم نوعي للفعالية، بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، ومن المتوقع أن قيمة عقود مقايضة سعر الفائدة وقيمة البنود التي تم التحوط بها فإن التغيير سوف يتم بشكل منهجي في الاتجاه المعاكس استجابة لحركات أسعار الفائدة ذات العلاقة. إن المصدر الرئيسي لعدم فعالية التحوط في علاقات التحوط هذه هو تأثير الطرف المقابل ومخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة على القيمة العادلة لعقود تبادل أسعار الفائدة، والتي لا تنعكس في القيمة العادلة للبيد المحوط والذي يعود إلى التغيير في أسعار الفائدة. لم تنشأ أي مصادر أخرى لعدم الفعالية من علاقات التحوط هذه. راجع إيضاح 2.1 للإفصاحات المتعلقة بتعديلات معيار أسعار الفائدة الأخيرة.

تم تصنيف جميع عقود مقايضة أسعار الفائدة التي تتبادل معدلات الفائدة المتغيرة مقابل مبالغ معدل الفائدة الثابتة كتحوطات للتدفقات النقدية لتقليل مخاطر التدفقات النقدية للمجموعة الناتجة عن معدلات الفائدة المتغيرة على القروض أو المعاملات المتوقعة المحتملة للغاية.

يلخص الجدول التالي تفاصيل المعلومات المختلفة المتعلقة بعقود تبادل أسعار الفائدة القائمة في تاريخ التقرير:

		متوسط سعر الفائدة الثابت المتعاقد عليه	القيمة الاسمية	القيمة المدرجة للأصل/ (الالتزام) المالي المشتق	
تاريخ الإستحقاق	2021	2020	2021	2020	
خلال سنة	-	6.07%	-	(1,655)	
من سنة إلى 2 سنة	2.73%	-	183,624	-	
من 2 إلى 5 سنوات	-	2.73%	-	(13,675)	
أكثر من 5 سنوات	1.31%	-	459,063	-	
أكثر من 5 سنوات	1.44%	-	459,063	-	
المجموع			1,101,750	227,439	(15,330)

فيما يلي حركة احتياطي التحوط في التدفقات النقدية:

		2021	2020	2021	2020
		ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة					
مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة المصنفة ضمن تحوطات التدفق النقدي		(31,054)		(33,482)	
الخسائر المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة (إيضاح 32)		3,306		(4,570)	
الرصيد في نهاية السنة		(422)		(31,054)	

24 دفعات مقدمة من عملاء

تمثل دفعات مقدمة من عملاء بشكل أساسي الأقساط وودائع التأمين المستلمة من العملاء.

25 ذمم دائنة تجارية وأخرى

		2021	2020	2021	2020
		ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الجزء الغير متداول					
ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح 25.1)		1,173,377	-	-	-
دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي		299,020	-	-	-
		1,472,397	-	-	-

الجزء المتداول

ذمم تجارية دائنة

تكاليف مقاولين مستحقة

مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي

إيرادات مؤجلة

ضريبة دخل دائنة

مخصصات (إيضاح 25.2)

دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح 36)

توزيعات أرباح دائنة

ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح 25.1)

مخصص عقود مثقلة بالالتزامات

دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي

مطلوبات أخرى (إيضاح 25.3)

لدى المجموعة سياسات لإدارة المخاطر المالية لضمان سداد كافة الذمم الدائنة وفقاً للشروط الائتمانية المتفق عليها مسبقاً.

25.1 ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض

		قمة أرض 1	قمة أرض 2	قمة أرض 1	قمة أرض 2
		ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
إجمالي القيمة الاسمية للشيكات الصادرة للهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة (الهيئة)		355,184	2,568,086	(85,881)	(1,618,129)
الفائدة غير المطفاة		269,303	949,957	(24,279)	(21,604)
ناقص: الجزء المتداول		245,024	928,353		
الجزء غير المتداول					

قطعة أرض 1

في 1 سبتمبر 2021، وافقت الهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة على الطلب المقدم من إحدى الشركات التابعة غير المباشرة لشراء قطعة أرض بمساحة 123,38 فدان بقيمة إجمالية 288,988 ألف درهم. يتم تسديد السعر المتبقي للأرض وأي فوائد مرتبطة به على شكل 12 قسط نصف سنوي على مدى 6 سنوات تبدأ من 8 مارس 2022 وتنتهي في 8 سبتمبر 2027.

قطعة أرض 2

في 21 مارس 2019، تم توقيع اتفاقية تطوير مشتركة بين إحدى الشركات التابعة والهيئة لإنشاء مشروع حضري متكامل بمساحة 500 فدان («قطعة الأرض السابقة»). خلال السنة، بناءً على اقتراح من الهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة لتعديل هذا الموقع، وافق مجلس إدارة الهيئة على استبدال قطعة الأرض السابقة بقطعة أرض جديدة بمساحة 464,81 فدان («الأرض الجديدة»). في 20 ديسمبر 2021، تم تسليم قطعة الأرض الجديدة إلى الشركة التابعة وتم الاعتراف بها وفقاً للتعديل على قطعة الأرض الأصلية لسند تسليم الأرض. استندت قطعة الأرض الجديدة التي قدمتها الهيئة إلى الشركة التابعة مقابل قطعة الأرض السابقة إلى نفس الشروط والأحكام التي تم إرفاقها بقطعة الأرض السابقة باستثناء خطة السداد المعدلة وأي مدفوعات مقدّمة مقابل قطعة الأرض السابقة التي تم الاتفاق على تعديلها مقابل الالتزامات لقطعة الأرض الجديدة. تفتقر معاملة التبادل إلى الجوهر التجاري، لذلك تم الاعتراف بها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 16 ممتلكات وألات ومعدات كتبادل الأصول غير النقدية. لم يكن هناك ربح أو خسارة على تبادل الأرض.

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

25 ذمم دائنة تجارية وأخرى (يتبع)
25.2 مخصصات متعلقة بعقود البناء

فيما يلي توزيع المخصصات المتعلقة بعقود البناء:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
123,588	-
5,888	-
129,476	-

مخصص لإنجاز الأعمال

مخصص للمطالبات المتوقعة

تتعلق مخصصات إنجاز الأعمال بالتكاليف المقدره المتوقعة تكديدها على الوحدات التي يتم تسليمها في السنة القادمة لاستكمال تنفيذ المراحل النهائية من المشاريع.

يتم تكوين مخصص للمطالبات المتوقعة للمطالبات القائمة المتعلقة بمعاملات المجموعة مع الجهات الأخرى. تقوم الإدارة بمراجعة الأحكام سنويًا وإجراء أي تعديلات إذا لزم الأمر وفقًا لأحدث الاتفاقيات والمفاوضات مع تلك الجهات.

25.3 تتضمن المطالبات الأخرى صافي البديل الطارئ المستحق الدفع بمبلغ 56,258 ألف درهم كما في 31 ديسمبر 2021 (31 ديسمبر 2020: 51,366 ألف درهم). يجب ألا يتجاوز المبلغ الإجمالي للبديل الطارئ 75,000 ألف درهم. تم تقدير القيمة العادلة للبديل الطارئ بمبلغ 56,258 ألف درهم. لم يكن هناك أي تغيير في القيمة العادلة للبديل الطارئ المستحق الدفع كما في 31 ديسمبر 2021 حيث لم تكن هناك تغييرات هامة في نطاق النتائج أو الافتراضات المستخدمة لتطوير التقدير. تم تقدير القيمة العادلة للبديل الطارئ من خلال تطبيق نهج الدخل. يعتمد قياس القيمة العادلة على المدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها في السوق، وبالتالي فهو ضمن قياس المستوى 3 في التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2021 و31 ديسمبر 2020. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة 9.7٪ وتدفق خارج محتمل بمبلغ 60,990 ألف درهم.

26 إيرادات ودخل الإيجار

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
3,645,255	3,700,398
1,387,745	1,261,771
531,804	477,959
487,711	384,876
433,189	418,445
417,773	422,334
-	87,447
1,672,473	1,639,248
8,575,950	8,392,478

إيرادات

تطوير عقارات

إدارة التطوير

الرسوم والدخل المتعلقة بالمدارس

إدارة العقارات والمرافق

الضيافة والترفيه

عقود الإنشاءات

أصول التبريد

إيرادات إيجار

إيرادات إيجار على الإستثمارات العقارية

تتضمن إيرادات الإيجارات من الإستثمارات العقارية إيرادات إيجار محتملة بمبلغ 37,175 ألف درهم (2020: 26,005 ألف درهم).

27 تكاليف مباشرة

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
2,279,721	2,509,002
933,706	1,047,505
406,342	334,956
348,868	329,029
349,252	382,563
338,023	410,757
319,994	355,496
-	40,138
4,975,906	5,409,446

تطوير عقارات

إدارة التطوير

إدارة العقارات والمرافق

تكاليف مباشرة على الإستثمارات العقارية

الضيافة والترفيه

عقود الإنشاءات

تكاليف مباشرة متعلقة بالمدارس

أصول التبريد

28 مصاريف بيع وتسويق

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
128,226	92,665
47,853	30,839
6,513	1,945
182,592	125,449

تسويق مشاريع

إعلانات وفعاليات تجارية

معارض ورعايات

29 تكاليف موظفين

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
1,181,984	1,026,550
41,954	38,814
83,907	1,823
1,307,845	1,067,187
850,931	787,341
451,529	253,853
5,385	25,993
1,307,845	1,067,187

رواتب ومكافآت ومزايا أخرى

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 22)

تدريب وتطوير الموظفين

تكاليف موظفين مخصصة إلى:

تكاليف مباشرة

مصاريف عمومية وإدارية

مشاريع قيد التطوير

30 مخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
64,392	37,642
29,060	1,396
24,895	33,640
(1,664)	8,258
90,852	101,961
-	70,991
39,516	41,914
247,051	295,802

شطب ذمم مدينة

انخفاض قيمة على ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 5)

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، صافي (إيضاح 1.6)

(المحزر)/ المخصص لعقود مثقلة بالالتزامات

إنخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 1.3)

مخصص انخفاض القيمة للإستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

أخرى

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

31 إيرادات تمويل

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
العائدة/ الأرباح المستحقة على: <p>ودائع إسلامية</p> <p>ودائع بنكية ثابتة</p> <p>حسابات جارية وتحت الطلب</p>	13,992	19,915
	943	4,722
	6,584	13,376
إجمالي العائدة/ الأرباح المكتسبة	21,519	38,013
إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة من تمويل مشاريع	9,529	12,115
إيرادات تمويل أخرى	17,396	17,112
	48,444	67,240

فيما يلي تحليل إيرادات التمويل المكتسبة من الموجودات المالية وفقاً لتصنيف الموجودات:

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	26,925	29,227
قروض وذمم مدينة	21,519	38,013
أرصدة لدى البنوك وودائع	48,444	67,240

32 تكاليف تمويل

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
تكاليف تمويل على قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل	243,096	284,039
فك تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح 21)	14,060	15,186
أخرى	5,096	4,474
	262,252	303,699
الخسائر المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عند الإستحقاق	3,306	6,998
	265,558	310,697

33 إيرادات أخرى

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
إيرادات منحة حكومية مدرجة عند تسليم موجودات البنية التحتية (إيضاح 36)	10,913	2,412
تحرير مطلوبات، مستحقات ومخصصات أخرى (33.1)	33,139	143,391
خسارة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(1,271)	-
أخرى	20,802	43,734
	63,583	189,537

33.1 يمثل مبلغ السنة عكس المخصص الذي لم يعد مطلوبًا بعد تقييم الإدارة في تاريخ التقرير للتدفقات النقدية المقدرة المطلوبة استنادًا إلى أحدث المعلومات التي أوضحت أنه لم يعد من المحتمل أن يكون تحويل المنافع الاقتصادية مطلوب لتسوية الإلتزام.

34 العائد للسهم

يتم إحتساب مبالغ العائد للسهم بتقسيم ربح السنة العائد إلى مالكي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. وحيث أنه لا توجد أدوات مخفضة قائمة، فإن العائد الأساسي والمخفض للسهم متطابقين.

يتم إحتساب العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بناءً على أساس البيانات التالية:

	2021	2020
العائد (ألف درهم)		
عائدات لفرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم (ربح السنة المتعلق بمالكي الشركة)	2,315,601	1,932,238
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	7,862,629,603	7,862,629,603
العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بالدرهم	0.295	0.246

35 توزيعات الأرباح

وافق المساهمون في إجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 24 مارس 2021، على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بمبلغ 14.5 فلس للسهم بإجمالي مبلغ 1,140,082 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.
إقترح مجلس الإدارة في إجتماعهم المنعقد في 8 مارس 2022، توزيع أرباح نقدية بواقع 1.5 فلس للسهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. تخضع توزيعات الأرباح المقترحة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

36 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة

تعتبر الجهات ذات علاقة عندما يكون لأحد الجهات القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة نفوذ جوهري على الطرف الآخر عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. تتكون الجهات ذات العلاقة من المساهم الرئيسي والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والمنشآت التابعة لهم. يتم اعتماد شروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ويتم الدخول فيها بشروط متفق عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة، إن حكومة أبوظبي هي مساهم رئيسي غير مباشر للشركة. تشمل الأرصدة والمعاملات الموضحة أدناه بالرجوع إلى حكومة أبوظبي أيضًا المنشآت التي تسيطر عليها حكومة أبوظبي.

36.1 أرصدة الجهات ذات العلاقة

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
(1) حكومة أبوظبي	809,762	604,190
ذمم مدينة تجارية وأخرى		
ذمم دائنة تجارية وأخرى	(987,907)	(67,049)
موجودات المقود	41,987	-
مطلوبات المقود	(9,934)	(74,466)
دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح 25)	(112,848)	(178,025)
(2) مساهم رئيسي “1” والشركات الزميلة*		
ذمم مدينة تجارية وأخرى	34,825	1,008,558
محتجزات دائنة	(139,915)	(140,093)
ذمم دائنة تجارية وأخرى	(5,822)	(4,635)

* يمثل المساهم الرئيسي «1» شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع والمنشآت التابعة لها. كما في 31 ديسمبر 2021، تمتلك شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع، من خلال شركاتها التابعة المملوكة بالكامل، حصة ملكية غير مباشرة تبلغ 29.75٪ في الشركة.

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
(3) مساهم رئيسي «2» والشركات الزميلة**		
ذمم مدينة تجارية وأخرى	372,188	-
محتجزات دائنة	(485,290)	-
ذمم دائنة تجارية وأخرى	(322,720)	-

** يمثل المساهم الرئيسي «2» شركة ألفا طبي القابضة ش.م.ع والمنشآت التابعة لها. كما في 31 ديسمبر 2021، تمتلك شركة ألفا طبي القابضة ش.م.ع، من خلال الشركات التابعة المملوكة بالكامل لها، حصة ملكية غير مباشرة تبلغ 29.78٪ في الشركة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

36 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

36.1 أرصدة الجهات ذات العلاقة (يتبع)

	2021	2020
	ألف درهم	ألف درهم
(4) مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 11.5)	25,361	27,806
(5) مستحق إلى مشاريع مشتركة لمشاريع متملقة بالأعمال	-	(32,692)

المبالغ المستحقة غير مضمونة وسيتم تسديدها نقدًا، لم يتم تقديم ضمانات أو استلامها. بخلاف ما تم الإفصاح عنه في الإيضاح 11.6 لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، لم يتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة، تحمل بعض الذمم المدينة من المشاريع المشتركة نسبة فائدة سنوية بمعدل 9٪ سنويًا وتستحق السداد خلال 2 إلى 5 سنوات.

	2021	2020
	ألف درهم	ألف درهم
(1) حكومة أبوظبي		
إيرادات	1,757,829	1,700,442
إيرادات أخرى	10,913	39,323
(2) إيرادات تمويل من تمويل مشروع	8,725	8,880
(3) مساهم رئيسي 1 والشركات التابعة		
إيرادات	30,807	34,745
إيرادات أخرى	9,203	-
(4) تمويضات موظفي الإدارة الرئيسيين		
رواتب ومكافآت ومزايا أخرى	17,179	15,503
مزايا ما بعد التوظيف	973	672
حوافز طويلة الأجل	17,327	5,574
(5) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة - مصاريف	35,479	21,749
	20,604	9,700

خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 20,700 ألف درهم (31 ديسمبر 2020: 13,950 ألف درهم).

36.2 أرصدة ومعاملات أخرى مع جهات ذات علاقة

- خلال السنة، استحوذت المجموعة على شركة الدار للمشاريع ذ.م.م من شركة مدن العقارية ش.م.ع، وهي منشأة مملوكة لحكومة أبوظبي (إيضاح 45.2).
- راجع إيضاح 46 بخصوص المعاملة مع شركة زميلة للمساهم الرئيسي «1».
- إن القروض القائمة بمبلغ 2,703,774 ألف درهم (2020: 2,414,500 ألف درهم) مستحقة السداد إلى البنوك الخاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي «1».
- بلغت تكاليف التمويل على هذه القروض 51,140 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: 79,307 ألف درهم).
- يتم الاحتفاظ بالودائع والأرصدة البنكية بمبلغ 5,666,299 ألف درهم (2020: 3,297,791 ألف درهم) لدى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي «1».
- بلغت إيرادات التمويل على هذه الودائع 5,206 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: 13,490 ألف درهم).
- بلغت قيمة خطابات الائتمان والضمانات البنكية الصادرة من قبل بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي «1» ما قيمته 290,910 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: 310,263 ألف درهم).

37 إلتزامات ومطلوبات طارئة

37.1 إلتزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكبدة هي كما يلي:

	2021	2020
	ألف درهم	ألف درهم
مشاريع قيد التطوير	1,814,665	1,294,780
إدارة مشاريع	9,235,913	1,146,918
أخرى	93,446	3,861
	11,144,024	2,445,559

تمثل إدارة المشاريع بشكل رئيسي المبالغ التعاقدية المتبقية المتعلقة بالمشاريع المدارة من قبل المجموعة، والتي تم إبرام الاتفاقيات المتعلقة بها مع المقاولين واستمرت تحت اسم المجموعة بالنيابة عن حكومة أبوظبي. ويشمل ذلك مبلغ 8,746,856 ألف درهم من إلتزامات شركة الدار للمشاريع ذ.م.م. والتي سيتم تمويلها مقدماً من قبل حكومة أبوظبي. يتم توزيع الإلتزامات المذكورة أعلاه على فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات.

37.2 إلتزامات عقود إيجار تشغيلية

المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على المحفظة العقارية الاستثمارية المملوكة للمجموعة ولها شروط تتراوح بين سنة 25 و سنة (2020: 1 و 25 سنة). لا يملك المستأجرون خيار شراء العقار عند انتهاء فترة الإيجار. تتضمن ترتيبات إيجار العقارات التجارية فقرات لتمكين المراجعة الدورية التصاعدية لرسوم الإيجار وفقًا لظروف السوق السائدة. تحتوي بعض عقود الإيجار على خيارات للتخارج قبل نهاية مدة الإيجار.

إن الحد الأدنى من عقود الإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء المتعاقد عليها كما في 31 ديسمبر هي كما يلي:

	2021	2020
	ألف درهم	ألف درهم
مباني:		
خلال سنة واحدة	992,440	871,763
من السنة الثانية حتى الخامسة	2,421,609	1,838,969
بعد خمس سنوات	1,692,257	1,500,663
	5,106,306	4,211,395

بالإضافة إلى التزامات الإيجار المذكورة أعلاه، لدى المجموعة أيضًا عقود إيجار حيث يحق للمجموعة استلام الإيجار على أساس معدل دوران المستأجرين ورسوم الخدمة.

37.3 المطلوبات الطارئة

خطابات إعتماذ وضمانات بنكية

	2021	2020
	ألف درهم	ألف درهم
خطابات إعتماذ وضمانات بنكية	740,195	953,119
حصة المجموعة في المطلوبات الطارئة لمشاريع مشتركة وشركات زميلة	2	3

تتضمن المطلوبات أعلاه ضمانات بنكية وخطابات اعتماد بقيمة 395,937 ألف درهم (2020: 586,564 ألف درهم) متعلقة بشركة مقاولات تابعة للمجموعة.

37.4 مطالبة قانونية محتملة

في يناير 2022، قدم مورد سابق دعوى ضد الشركة تتعلق بعقد تم توقيعه في سنة 2007. إن القضية في المرحلة الأولية وتقوم الشركة بتقييم كل من المطالبة والمخاطر المحتملة على الشركة، ومع ذلك، بناءً على أحدث المعلومات المتاحة، تمتلك الشركة دفوع مقننة يمكن الدفاع عنها لجميع المطالبات المقدمة ضدها من حيث المسؤولية والكمية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

اللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

38 الأدوات المالية

38.1 السياسات المحاسبية الهامة

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة والطرق المستخدمة، ويشمل ذلك فئة الاعتراف وأساس القياس وأساس إدراج الإيرادات والمصاريف، فيما يتعلق بكل فئة من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية في إيضاح رقم 3 حول البيانات المالية الموحدة.

38.2 فئات الأدوات المالية

	2021	2020
	ألف درهم	ألف درهم
الموجودات المالية		
استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	20,002	53,905
استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	21,657	-
موجودات مالية مشتقة	20,299	-
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	77,475	-
ذمم مدينة والتقد والأرصدة لدى البنوك (بالتكلفة المطفأة)	15,135,082	11,611,369
	15,274,515	11,665,274

المطلوبات المالية

مطلوبات مالية مفاسة بالتكلفة المطفأة

أدوات مالية مشتقة

	20,441,769	13,119,263
	6,648	15,330
	20,448,417	13,134,593

38.3 المخاطر المالية

تقدم الإدارة المالية وإدارة الخزينة للمجموعة خدمات للأعمال وتنسيق إمكانية الوصول للأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية بناءً على النماذج والعلامات القياسية والتوقعات التي تم إعدادها داخلياً. تسعى المجموعة للحد من تأثير هذه المخاطر المالية من خلال استخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة ويشمل ذلك استخدام مشتقات الأدوات المالية للحماية من التعرضات للمخاطر. يتم إدارة استخدام مشتقات الأدوات المالية وفقاً لتحليل الإدارة لتوجهات السوق ومركز السيولة والحركة المتوقعة في معدل الفائدة ومعدلات تحويل العملات الأجنبية التي تقوم الإدارة بمراجعتها بشكل مستمر.

لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية بما في ذلك مشتقات الأدوات المالية لأغراض المضاربة.

38.4 مخاطر رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأسمالها للتأكد من أن المنشآت في المجموعة بأنها قادرة على الاستمرار في الأعمال بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى للمساهمين من خلال الحد الأمثل لأرصدة الدين وحقوق الملكية. لم يتم إجراء تغييرات كبيرة على أهداف أو سياسات أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 و2020.

يتكون هيكل رأس المال من الصكوك غير القابلة للتحويل والفروض والتقد في الصنوق والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة والتي تتكون من رأس المال الصادر وعلووة الإصدار والاحتياطيات والأرباح المحتجزة كما هو مفصّح عنه في بيان التغييرات في بيان حقوق الملكية الموحد.

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأسمالها في ظل الظروف الاقتصادية المتغيرة بهدف تعزيز نجاح الأعمال على المدى الطويل الأجل مع المحافظة على عوائد مجزية لمساهميها. يتم تحقيق ذلك من خلال الجمع بين إجراءات إدارة المخاطر بما في ذلك مراقبة السيولة وخفض تكاليف التمويل وإجراءات صارمة لتقييم الاستثمارات والحفاظ على مقاييس عالية لإدارة الأعمال.

تخضع الاجراءات المالية الرئيسية لمراجعة دورية تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييم مقدرتها على استيفاء الالتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات المديونية والالتزام بمواثيق الاقتراض بالرغم من عدم تحديد أي أهداف بهذا الخصوص.

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر. كما في 31 ديسمبر 2021، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون 2.81% (2020: 2.91%)، يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب موثيق شروط 11 من اتفاقيات الفروض (2020: سبعة) احتفاظ المجموعة بحد أدنى لصافي الملكية. يتطلب عدد ثلاثة قروض حد أدنى لصافي ملكية المجموعة يبلغ 6 مليار درهم، وتتطلب أربعة قروض حد أدنى لصافي الملكية لإحدى الشركات التابعة يبلغ 4 مليار درهم.

38.5 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأصل مالي أو التزام مالي نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى، مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة.

أ) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض نتيجة التغيرات في سعر صرف العملات الأجنبية.

قد تتعرض المجموعة لمخاطر متعلقة بتحويل العملات على قروضها بالدولار الأمريكي واستثماراتها في شركة تابعة أجنبية. فيما يتعلق بمعاملات وأرصدة المجموعة بالدولار الأمريكي والريال السعودي، فإن المجموعة غير معرضة لمخاطر العملة حيث أن الدرهم الإماراتي والريال السعودي مربوطان حاليًا بالدولار الأمريكي.

يلخص الجدول أدناه حساسية الموجودات والمطلوبات النقدية وغير النقدية للمجموعة للتغيرات في تحركات صرف العملات الأجنبية في نهاية السنة. يستند التحليل على الافتراضات لو كان سعر صرف العملات الأجنبية ذي الصلة قد ارتفعت / انخفضت بنسبة 5٪ مع إبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة:

	الموجودات	المطلوبات	صافي التعرض	التأثير على صافي حقوق الملكية
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	لحساسية +/- 5٪ ألف درهم
2021				
جنيه مصري	6,311,656	(4,773,715)	1,537,941	-/+ 76,897
2020				
جنيه مصري	-	-	-	-

ب) مخاطر سعر الفائدة

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق.

إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث أن المجموعة تقترض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الافتراض بأسعار ثابتة وأسعار متغيرة، وباستخدام عقود مفايضة أسعار الفائدة.

تتعرض المجموعة لمعدلات الفائدة على الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في الإيضاحات 9 و18 و19.

تتعرض المجموعة لمعايير أسعار الفائدة التالية ضمن علاقات محاسبة التحوط الخاصة بها، والتي تخضع لتحديث معيار معدل الفائدة: ليور بالدولار الأمريكي وإيبور (يشار إليهما معاً بـ «أيورز»). كما هو مدرج في الإيضاح رقم 1.5، تشمل البنود المتحوط لها على الديون الصادرة بالدولار الأمريكي والدرهم الإماراتي بسعر فائدة متغير وديون مصدره بالدولار الأمريكي والدرهم. قامت المجموعة بمراقبة السوق والمخرجات عن قرب من مختلف مجموعات العمل الصناعية التي تدير التحول إلى معيار أسعار الفائدة الجديدة. وهذا يشمل الإعلانات الصادرة عن المنظمين لأيبور. أوضح المنظمون أنه في نهاية سنة 2021، لن يسعى بعد ذلك إلى إقناع البنوك أو إجبارها على تقديم ليبور.

استجابة للإعلانات، قامت المجموعة بوضع برنامج انتقالي أيبور يتألف من مسارات العمل التالية: إدارة المخاطر، الضرائب، الخزانة والقانونية والمحاسبية. يخضع البرنامج لإدارة المدير المالي والاستدامة الذي يقدم تقاريره إلى مجلس الإدارة. إن الهدف من البرنامج هو فهم مكان تعرضات أيبور داخل الأعمال وإعداد خطة عمل وتقديمها لتمكين الانتقال السلس إلى معدلات مرجعية بديلة. حددت المجموعة جميع تسهيلات القروض وأدوات التحوط السارية وبدأت المناقشات مع البنوك المقرضة المعنية للتعديل إلى سعر الفائدة بدون مخاطر.

لا يتضمن أي من عقود المجموعة الحالية المرتبطة بـ ليبور مخصصات احتياطية كافية وقوية لإيقاف معدل الفائدة المرجعي. تعمل مجموعات الأعمال المختلفة في الصناعة على الشروط التعاقدية للأدوات المختلفة وليبورز المختلفة، والتي تراقبها المجموعة عن كثب وستنظر في تنفيذها عند الاقتضاء.

بالنسبة لمشتقات المجموعة، تم توفير البنود التعاقدة للمؤسسة المقايضات والمشتقات الدولية (ISDA) في نهاية سنة 2019 وخلال سنة 2020 بدأت المجموعة مناقشات مع بنوكها بهدف تطبيق هذه الشروط التعاقدية في اتفاقيات مؤسسة المقايضات والمشتقات الدولية ISDA الخاصة بها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

اللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

38 الأدوات المالية (يتبع)

38.5 مخاطر السوق (يتبع)

ب) مخاطر سعر الفائدة (يتبع)

بالنسبة لديون المجموعة ذات السعر المتغير، بدأت المجموعة مناقشات مع مجموعتها البنكية لتعديل قروض البنوك بالدولار الأمريكي بحيث يتغير سعر الفائدة المرجعي إلى معدل جديد بدون مخاطر. في الوقت الحالي، لا توجد توجيهات بشأن أي تغيير في مؤشر إييور المرجعي للدرهم ولا يتوقع أي تغيير في سنة 2022.

فيما يلي تفاصيل أدوات التحوط والبنود المتحوط لها في نطاق تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 بسبب تعديل معيار معدل الفائدة، حسب نوع التحوط. تتطابق شروط البنود المتحوط لها المدرجة مع تلك الخاصة بأدوات التحوط المقابلة. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة حيث تقتصر المجموعة الأموال بأسعار فائدة ثابتة ومتغيرة:

نوع التحوط	نوع الأداة	تاريخ الإستحقاق	القيمة الإسمية	التحوط من
اتفاقية مبادلة سعر الفائدة	استلام سعر لبيور لمدة 3 أشهر ودفع مفايضة سعر فائدة ثابتة	24 ديسمبر 2023	50,000,000 دولار أمريكي	3 أشهر لبيور
اتفاقية مبادلة سعر الفائدة	استلام إييور لمدة 3 أشهر ودفع مفايضة أسعار الفائدة الثابتة	16 مارس 2032	125,000,000 دولار أمريكي	3 أشهر لبيور
اتفاقية مبادلة سعر الفائدة	استلام إييور لمدة 3 أشهر ودفع مفايضة أسعار الفائدة الثابتة	15 مارس 2032	125,000,000 دولار أمريكي	3 أشهر لبيور

تحليل حساسية معدل الفائدة

تم تحديد تحاليل الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمعدلات الفائدة للأدوات غير المشتقة كما في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة للموجودات والمطلوبات بمعدلات متذبذبة، يتم إعداد التحليل بافتراض أن مبلغ الأصل أو الالتزام كما في نهاية كل فترة تقارير مالية كان قائماً طوال السنة.

في حال أن معدلات الفائدة أعلى/ أقل بمعدل 100 نقطة أساس وتم الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة لارتفاع/ انخفاض ربح المجموعة للسنة المنتهية كما في 31 ديسمبر 2021 بمبلغ 22,980 ألف درهم (2020: زيادة/ نقص بمبلغ 25,276 ألف درهم).

عقود تبادل أسعار الفائدة

توافق المجموعة بموجب عقود تبادل أسعار الفائدة على مبادلة الفرق بين مبالغ معدل الفائدة الثابت والمتذبذب والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ رئيسية إسمية متفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من تخفيض مخاطر تغيير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للاقتراض الصادر بمعدلات فائدة محددة وتعرضات التدفقات النقدية على الدين الصادر بمعدلات متغيرة.

تحوط التدفقات النقدية

يتم تحديد كافة عقود تبادل أسعار الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل أسعار فائدة متذبذبة مقابل أسعار فائدة ثابت كتحوطات تدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتدفقات النقدية الناتجة عن الاقتراض بموجب أسعار فائدة متذبذبة. يتم تبادل أسعار الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

تم التعاقد على مشتقات الأدوات المالية للمجموعة مع أطراف مقابلة تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة.

38.6 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر ائتمان المجموعة في مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكيد المجموعة لخسارة مالية.

إن النواحي الرئيسية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية ومن الأنشطة التمويلية بشكل أساسي (بشكل أساسي ذمم مدينة تجارية وأخرى) وهي الأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المشتقة (الموجودات السائلة).

قامت المجموعة بتطبيق سياسة التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات قدرة ائتمانية كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التعثر. تسعى المجموعة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة جميع التعرضات الائتمانية والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة ليست ذات علاقة وتقييم القدرة الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة على نحو مستمر.

يتم أيضًا اعتماد الموافقات الدائنة وإجراءات المراقبة الأخرى لضمان اتخاذ إجراءات المتابعة لاسترداد الديون المتأخرة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للاسترداد لكل دين تجاري واستثمارات المدينة على أساس فردي في نهاية فترة التقرير للتأكد من تكوين مخصص خسارة كافٍ مقابل المبالغ غير القابلة للاسترداد. في هذا الصدد، ترى الإدارة أن مخاطر الائتمان للمجموعة قد إنخفضت بصورة جوهرية. تتكون الذمم المدينة التجارية من عدد كبير من العملاء. يتم إجراء تقييم الائتمان بصورة مستمرة على الحالة المالية للذمم المدينة.

إن مخاطر الائتمان على الأموال السائلة والأدوات المالية المشتقة محدودة لأن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيفات ائتمانية عالية مخصصة من قبل وكالات التصنيف الائتماني الدولية.

تركيز مخاطر الائتمان

يتمح تركيز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية والتي تجعل قابليتهم لمواجهة الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل مع التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. يشير تركُز مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة. تم الإفصاح عن تفاصيل تركُز أرصدة الذمم التجارية المدينة في الإيضاح رقم 11.1. تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركُز مخاطر الائتمان من خلال استلام مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تتيح للمجموعة تعاقداً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية بهدف تغطية الخسائر التي تكبدها المجموعة.

في 31 ديسمبر 2021، تم إيداع 100٪ (2020: 100٪) من الودائع لدى لدى 11 بنك محلي وفرع أجنبي لبنك محلي و9 بنوك أجنبية في مصر والمملكة العربية السعودية. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوي على مخاطر ائتمان تعثر عن الالتزامات منخفضة حيث أن هذه البنوك هي بنوك رئيسية تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة، مصر والمملكة العربية السعودية والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها في الدول المتعلقة بها.

إن القيمة التي تمثل الحد الأعلى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للموجودات المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية في حال تعثر الطرف المقابل عن أداء التزاماته تساوي تقريباً قيمها المدرجة.

رهونات محتفظ بها كضمانات وتحسينات ائتمانية أخرى

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمانات أو تحسينات ائتمانية أخرى لتغطية مخاطرها الائتمانية المرتبطة بموجوداتها المالية، إلا أنه يتم تخفيف مخاطر الائتمان المرتبطة بالمدينين ذات الصلة بتطوير العقارات لأنها مضمونة على الوحدات العقارية ذات العلاقة. لا يُسمح للمجموعة ببيع أو إعادة تأمين الوحدات العقارية ذات العلاقة في حالة التعثر من قبل الطرف المقابل، لم تكن هناك أي تغييرات هامة في جودة الوحدات العقارية ذات العلاقة.

38.7 مخاطر السيولة

تقع مسؤولية إدارة مخاطر السيولة على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بإعداد إطار إدارة مخاطر سيولة مناسب وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض ملتزم بها، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية الفعلية والمستقبلية على نحو مستمر، وكذلك من خلال مقابلة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في 31 ديسمبر 2021 و 2020:

أقل من شهر ألف درهم	من 3 أشهر إلى ألف درهم	من 3 أشهر إلى 5 سنوات ألف درهم	أكثر من 5 سنوات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
252,757	2,202,305	5,659,446	346,023	8,460,531
15,658	-	23,023	1,836,750	3,677,851
2,031	263,795	21,390	-	4,723,442
3,203	32,913	15,008	293,339	505,873
-	-	6,648	-	6,648
273,649	2,499,013	5,718,867	6,752,727	17,374,345

31 ديسمبر 2020 المطلوبات المالية					
أدوات لا تحمل فائدة ⁽¹⁾	3,472,571	1,206,385	270,253	5,114,102	164,893
صكوك غير قابلة للتحويل	22,781	13,642	1,797,934	3,671,107	-
أدوات بمعدلات فائدة متذبذبة	34,962	531,251	3,772,000	4,341,662	3,449
التزام عقد الإيجار التشغيلي	32,163	8,101	152,065	526,693	2,683
أدوات مالية مشتقة	-	-	13,675	15,330	1,655
الإجمالي	3,562,477	1,759,379	6,005,927	13,668,894	172,680

(1) تتضمن ودائع تأمين من العملاء.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

39 القيمة العادلة للأدوات المالية
القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة (لكن الإفصاح عن القيمة العادلة مطلوب)

باستثناء ما هو موضح في الجدول التالي، في رأي الإدارة فإن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية التي تم إدراجها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة	2021		2020	
	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم
صكوك رقم 1 (إيضاح 18)	1,842,615	2,012,858	1,837,805	2,058,611
صكوك رقم 2 (إيضاح 18)	1,835,236	1,987,198	1,833,302	1,991,974

يتم تصنيف الصكوك غير القابلة للتحويل ضمن المستوى 1 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي تم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر

يتم قياس بعض الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يقدم الجدول التالي معلومات حول القيم العادلة لهذه الموجودات المالية كما في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020:

	المستوى 1 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم	المجموع ألف درهم
31 ديسمبر 2021				
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أسهم (إيضاح 9)	20,000	-	2	20,002
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح و الخسارة صناديق (إيضاح 9)	-	-	21,657	21,657
31 ديسمبر 2020				
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أسهم (إيضاح 9)	37,500	-	16,405	53,905

لم تكن هناك تحويلات خلال السنة من المستوى 1، المستوى 2 أو المستوى 3 خلال السنة الحالية أو السابقة.

40 المعلومات القطاعية
40.1 قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الوحدة الموحدة ألف درهم	غير موزعة/ حجومات ألف درهم	الدار الإستثمار				الدار التطوير		
		الإستثمارات الأساسية ألف درهم	التابع ألف درهم	الخليفة والتربية ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع المقاربات ألف درهم	إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين ألف درهم
5,623,848	-	908,653	531,804	211,048	-	1,356,245	2,616,098	-
1,282,797	-	-	-	222,140	-	32,924	1,027,733	-
1,669,305	(159,024)	133,682	4,604	-	20,738	-	-	-
8,575,950	(159,024)	1,042,335	536,408	433,188	1,690,043	1,389,169	3,643,831	-
(4,859,578)	135,875	(824,271)	(329,349)	(349,252)	(279,154)	(949,235)	(2,264,192)	-
(116,328)	-	-	-	-	(116,328)	-	-	-
3,600,044	(23,149)	218,064	207,059	83,936	1,294,561	439,934	1,379,639	-
								إجمالي الربح

إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين

- مع مرور الوقت

- في زمن محدد

- التأجير

ما بين القطاعات

إجمالي الإيرادات (٣)

تكاليف الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة

مصاريف رسوم الخدمة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (تابع)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

40 المعلومات القطاعية (تابع)
40.1 قطاعات الأعمال (تابع)

إن المعلومات القطاعية لمبيعات المجموعة المستمرة هي كما يلي (تابع):

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الوحدة الموحدة الف درهم	الدار للاستثمار				الدار لل تطوير			
	غير موزعة/ حقوق الف درهم	الاستثمارات الرئيسية الف درهم	التعليم الف درهم	الضيافة والترفيه الف درهم	استثمارات عقارية الف درهم	خدمات إدارة المشاريع الف درهم	تطوير وبيع العقارات الف درهم	إجمالي الربح
3,600,044	(23,149)	218,064	207,059	83,936	1,294,561	439,934	1,379,639	
(182,592)	(2,961)	(6,316)	(4,541)	-	(13,707)	(114)	(154,953)	مصاريف بيع وتسويق
(250,189)	6,770	(20,657)	(44,715)	(144,213)	(17,522)	(22,715)	(7,137)	استهلاك وإطفاء
(247,051)	-	(2,044)	382	(490)	(39,102)	-	(205,797)	مخصصات الخفض القيمة/ شطب، صافي
(683,470)	(25,253)	(102,638)	(57,081)	(6,891)	(181,842)	(30,308)	(279,457)	مصاريف عمومية وإدارية
(2,037)	(3,176)	-	-	-	-	1,139	-	مكسب من إعادة تقييم مشتريات عقارية
146,383	-	-	-	-	135,736	-	10,647	مكسب من شراء صفقة
14,637	-	-	-	-	14,637	-	-	مكسب/ (خسارة) من استبعاد مشتريات وآلات ومعدات
(8,214)	-	-	-	-	(8,214)	-	-	مكسب من استبعاد استثمارات عقارية
99,469	-	-	-	-	-	-	99,469	حصة من إسارة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة
(1,271)	(1,271)	-	-	-	-	-	-	مكسب من شراء صفقة
48,444	(10,825)	10	29	-	3,444	-	55,786	خسارة القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات بالقيمة العادلة من
(265,558)	13,400	(2,978)	(4,639)	-	(238,629)	(540)	(32,172)	خلال الربح أو الخسارة
64,854	3,761	4,501	-	-	564	-	56,028	إيرادات تمويل
								تكاليف تمويل
								إيرادات أخرى
2,333,449	(42,704)	87,942	96,494	(67,658)	949,926	387,396	922,053	ربح السنة

(1) يتضمن إجمالي إيرادات الاستثمارات العقارية مبلغ 116,328 ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات.
* لا يوجد أرباح قطاعي عم حساب الربح والخسارة لا سودك حيث لا يوجد تأثير من نتائج الاستحواذ حتى 31 ديسمبر 2021.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الوحدة الموحدة الف درهم	الدار للاستثمار				الدار لل تطوير			
	غير موزعة/ حقوق الف درهم	الاستثمارات الرئيسية الف درهم	التعليم الف درهم	الضيافة والترفيه الف درهم	استثمارات عقارية الف درهم	خدمات إدارة المشاريع الف درهم	تطوير وبيع العقارات الف درهم	إجمالي الربح
5,252,551	-	894,856	477,958	197,163	-	1,250,211	2,432,363	إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين
1,500,878	-	-	-	221,283	-	11,560	1,268,035	- مع مرور الوقت
1,639,048	-	-	-	-	1,639,048	-	-	- في زمن محدد
-	(81,199)	72,737	4,604	370	3,488	-	-	- التأجير
8,392,477	(81,199)	967,593	482,562	418,816	1,642,536	1,261,771	3,700,398	إجمالي الإيرادات ⁽²⁾
(5,281,754)	92,019	(865,541)	(367,340)	(382,933)	(200,116)	(1,047,505)	(2,510,338)	تخلفه الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
(1,276,91)	-	-	-	-	(127,691)	-	-	مصاريف رسوم الخدمة
2,993,032	10,820	102,052	115,222	35,883	1,314,729	214,266	1,190,060	إجمالي الربح

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الوحدة الموحدة الف درهم	الدار للاستثمار				الدار لل تطوير			
	غير موزعة/ حقوق الف درهم	الاستثمارات الرئيسية الف درهم	التعليم الف درهم	الضيافة والترفيه الف درهم	استثمارات عقارية الف درهم	خدمات إدارة المشاريع الف درهم	تطوير وبيع العقارات الف درهم	إجمالي الربح
2,993,032	10,820	102,052	115,222	35,883	1,314,729	214,266	1,190,060	مصاريف بيع وتسويق
(1,254,449)	444	-	-	-	(19,825)	-	(106,068)	استهلاك وإطفاء
(267,701)	1,277	(39,175)	(46,486)	(1,566,687)	(15,889)	-	(10,741)	مخصصات الخفض القيمة/ شطب، صافي
(295,802)	24,759	(24,275)	(12,712)	(1,148)	(215,159)	-	(67,267)	مصاريف عمومية وإدارية
(393,967)	(34,277)	(7,926)	(315)	(2,307)	(162,958)	-	(186,184)	مكسب من استبعاد مشتريات عقارية
54	-	-	-	54	-	-	-	مكسب من تحويل أعمال تطوير قيد الإنجاز إلى استثمارات عقارية
(399,850)	-	-	-	-	(399,850)	-	-	مكسب من تحويل أعمال تطوير قيد الإنجاز إلى استثمارات عقارية
3,343	-	-	-	-	3,343	-	-	نتيجة التغير في الاستخدام
4,396	-	-	-	-	4,396	-	-	مكسب من استبعاد استثمارات عقارية
(9,875)	-	-	-	-	(8,492)	-	(1,383)	حصة من الخسارة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة
58,432	-	-	-	-	58,432	-	-	مكسب من استبعاد أعمال
429,535	-	-	-	-	429,535	-	-	مكسب من استبعاد شركات تابعة
67,240	(30,605)	22	328	-	5,880	-	91,615	إيرادات تمويل
(310,697)	30,773	(67)	(4,383)	-	(268,674)	-	(68,346)	تكاليف تمويل
189,537	(40,502)	2,302	130	1,394	185,918	-	40,295	إيرادات أخرى
1,932,228	(37,311)	32,933	51,784	(122,811)	911,386	214,266	881,981	ربح السنة

(2) يتضمن إجمالي إيرادات الاستثمارات العقارية مبلغ 1,276,91 ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات.
* تم إعادة تصنيف بعض المصاريف ضمن الاستثمارات العقارية والاستثمارات الرئيسية السنوية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 لتكون قابلة المقارنة مع عرض سنة 2021.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

40 المعلومات القطاعية (يتبع)

40.1 قطاعات الأعمال (يتبع)

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والنققات الرأسمالية والمشاريع هي كما يلي:

المجموعة الف درهم	حذوفات الف درهم	غير موزعة الف درهم	الاستثمارات الرئيسية الف درهم	الدار للاستثمارات			استثمارات عقارية الف درهم	الشركات التابعة مصر الف درهم	خدمات إدارة المشاريع الف درهم	تطوير وبيع العقارات الف درهم	كما في 31 ديسمبر 2021
				الاستثمارات الرئيسية الف درهم	التعليم الف درهم	الضيافة والترفيه الف درهم					
49,542,737	(14,956)	5,167,253	870,953	728,210	2,116,305	18,996,384	6,397,069	4,071,997	11,209,522	مجموع الموجودات	
455,690	-	45,191	8,060	22,757	16,823	4,405	-	5,350	353,104	نققات رأسمالية	
2,157,218	-	-	-	-	-	255,799	-	-	1,901,419	نققات المشاريع	
40,232,648	1,375	3838,327	902,667	802,207	2,356,833	17,976,940	-	1,543,970	12,810,329	مجموع الموجودات	
147,858	-	1,611	35,150	30,130	28,578	409	-	-	51,980	نققات رأسمالية	
2,625,166	-	-	10,011	-	-	69,010	-	-	2,546,145	نققات المشاريع	

كما في 31 ديسمبر 2020

يتم إنشاء قطاعات التشغيل في المجموعة على أساس تلك المكونات التي يتم تقييمها بانتظام من قبل الرئيس التنفيذي، والذي يعتبر صانع القرار التشغيلي الرئيسي. يقوم كبير صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة نتائج التشغيل الخاصة بقطاعات التشغيل التابعة للمجموعة بشكل منفصل بغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع بناءً على إجمالي الإيرادات والأرباح ومجموعة واسعة من مؤشرات الأداء الرئيسية بالإضافة إلى ربحية القطاع ويتم قياسه بشكل متسق مع الربح أو الخسارة في البيانات المالية الموحدة.

خلال السنة، قامت المجموعة بتطبيق نموذج جديد لتشغيل المجموعات. يعزز النموذج الجديد المرونة والمساءلة في جميع أنحاء المؤسسة، ويحدد المسؤوليات الرئيسية للإدارة وتقارير الإدارة الداخلية، مع ضمن قطاعي أعمال أساسيين: تطوير الممتلكات وإدارتها (الدار للتطوير)، وإدارة الموجودات (الدار للإستثمار). نتيجة لذلك، قامت المجموعة بإعادة تنظيم قطاعاتها لتعكس نموذج التشغيل الجديد، بعد إعادة التنظيم، تم تحديد أنشطة التعليم والاستثمارات الرئيسية التي تم تجميعها ضمن قطاع التشغيل «الأعمال الثانوية» سابقا كقطاعات تشغيل منفصلة وتم تغيير اسم إدارة التطوير إلى «خدمات إدارة المشاريع». تم إعادة بيان فترات المقارنة وفقاً لذلك.

لأغراض إعداد تقارير الإدارة الداخلية، تم تجميع عمليات المجموعة في قطاعات ذات خصائص اقتصادية متشابهة. ترمي الإدارة أن هذا يتم تحقيقه على أفضل وجه من خلال تطوير العقارات والمبيعات وخدمات إدارة المشاريع والعقارات الاستثمارية والضيافة والترفيه والتعليم والاستثمارات الرئيسية كقطاعات تشغيلية.

وبالتالي، فقد قامت المجموعة بعرض قطاعين مقسمين إلى سبعة قطاعات فرعية تم إعداد التقارير عنها للفترات الحالية والفترات المقارنة وهي كما يلي:

الدار للتطوير

- تطوير وبيع العقارات - تطوير وبيع العقارات
- خدمات إدارة المشاريع - إدارة المشاريع المختلفة
- الشركات التابعة في مصر - بشكل رئيسي شركة تابعة للتطوير العقاري تعمل في مصر وتم الاستحواذ عليها خلال السنة (إيضاح 45.1)

الدار للاستثمار

- الإستثمارات العقارية - إستحواذ وإدارة العقارات السكنية والتجارية والتجزئة وتأجيرها
- الضيافة والترفيه - الفنادق والأنشطة الترفيهية
- التعليم - تقديم خدمات التعليم
- الاستثمارات الرئيسية - تشمل المقاولات وعمليات إدارة الإنشاءات والمرافق

تماشيا مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 8 (نهج الإدارة)، أدت إعادة التنظيم هذه إلى إعادة البيان في تقرير القطاعات لجميع الفترات المقارنة. استنادًا إلى المعلومات المقدمة إلى الإدارة العليا للمجموعة بشأن تخصيص الموارد واستراتيجيات التسويق وخطوط التقارير الإدارية وقياس أداء الأعمال، تم تحديد القطاعات التي يجب إعداد تقرير عنها بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8 وفقاً لهيكل الأنشطة الاستثمارية والخدمات المقدمة لمجموعات العملاء.

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم 3. يمثل ربح القطاع الربح المكتسب من كل قطاع دون تخصيص تكاليف الإدارة المركزية ومصاريف البيع والتسويق ورواتب أعضاء مجلس الإدارة والحصة في نتائج الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة والأرباح والخسائر الأخرى وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل. إن هذا هو المقياس المقدم إلى المسؤول عن اتخاذ القرارات المتعلقة بالعمليات لأغراض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاع.

لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتخصيص الموارد بين القطاعات:

- يتم تخصص كافة الموجودات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء النقد والأرصدة لدى البنوك، الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، الإيرادات التي يحققها كل قطاع يتم إعداد تقارير عنه بشكل مستقل؛ و
- يتم تخصيص تكاليف التمويل وإيرادات التمويل والأرباح والخسائر الأخرى للقطاعات الفردية.

تتكون المصاريف الرأسمالية من إضافات ممتلكات وآلات ومعدات وموجودات غير ملموسة بينما تتكون نفقات المشروع من إضافات إلى إستثمارات عقارية وعقارات قيد التطوير. يتم استبعاد الإيرادات ما بين القطاعات عند التوحيد وتظهر في خانة «عمليات الاستبعاد». تكون أسعار التحويل بين قطاعات التشغيل على أساس عمليات تجارية بحتة بطريقة مماثلة للمعاملات مع أطراف أخرى.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

اللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

40 المعلومات القطاعية (يتبع)

40.2 القطاع الجغرافي

تعمل المجموعة في الإمارات العربية المتحدة وعدد قليل من الدول خارج الإمارات (بما في ذلك مصر). يشمل القطاع المحلي الأنشطة والعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة، بينما يشمل القطاع الدولي الأنشطة والعمليات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة.

كما هو مبين في إيضاح 45.1، بتاريخ 16 ديسمبر 2021، استحوذت المجموعة السيطرة على شركة سوديك. لم تكن هناك معاملات هامة من تاريخ الاستحواذ حتى 31 ديسمبر 2021، وبالتالي لم يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالإيرادات أو الأرباح أو الخسائر أو النفقات الرأسمالية أو المشاريع للعمليات الدولية. فيما يلي إجمالي أصول المجموعة حسب الموقع الجغرافي:

	2021			2020		
	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	الدولية ألف درهم	المجموع ألف درهم	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	الدولية ألف درهم	المجموع ألف درهم
مجموع الموجودات	43,145,668	6,397,069	49,542,737	40,232,648	-	40,232,648

41 مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى المساهمات الاجتماعية البالغة قيمتها 36,100 ألف درهم (2020: 10,000 ألف درهم).

42 معاملات غير نقدية

فيما يلي المعاملات غير النقدية الهامة المتعلقة بالأنشطة الاستثمارية والتمويلية في بيان التدفقات النقدية الموحد:

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
تحويل بين إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاحات 5)	189,294	-
تحويل بين إستثمارات عقارية واعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)	573,662	80,053

43 تسوية الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

يوضح الجدول أدناه التغييرات في التزامات المجموعة الناتجة من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كل من التغييرات النقدية وغير النقدية. إن المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية هي تلك التي تم تصنيف التدفقات النقدية لها، أو التدفقات النقدية المستقبلية، في بيان التدفقات النقدية الموحد للمجموعة كتدفقات نقدية من الأنشطة التمويلية.

الرصيد في 1 يناير 2021 ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية ^(١) ألف درهم	تعديلات القيمة العادلة ألف درهم	أخرى ⁽²⁾ ألف درهم	الرصيد في 31 ديسمبر 2021 ألف درهم
8,005,161	(463,324)	-	835,053	8,376,890
339,698	(37,555)	-	31,117	333,260
15,330	(1,655)	(27,326)	-	(13,651)
8,360,189	(502,534)	(27,326)	866,170	8,696,499

(1) تشكل التدفقات النقدية من القروض البنكية والصكوك صافي مبلغ العائدات من القروض البنكية والصكوك وتسديد القروض والصكوك (بما في ذلك تكلفة التمويل المدفوعة) في بيان التدفقات النقدية الموحد.

(2) تتضمن أخرى بشكل رئيسي قروض بنكية بمبلغ 596,417 ألف درهم تم إستحواذها كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح 45.1) وتكاليف التمويل المتكبدة بمبلغ 243,096 ألف درهم.

44 حقوق الملكية غير المسيطرة

يوضح الجدول أدناه تفاصيل حقوق الملكية غير المسيطرة للشركات التابعة غير المملوكة بالكامل للمجموعة:

اسم الشركة التابعة	مكان التأسيس والمكان الرئيسي للأعمال	نسبة حقوق الملكية وحقوق التصويت التي تحتفظ بها حقوق الملكية غير المسيطرة	الربح / (الخسارة) الموزعة على حقوق الملكية غير المسيطرة	الحصص غير المسيطرة المتراكمة
2021 (%)	2020 (%)	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	2021 ألف درهم
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	34.80	34.80	70,819
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	8.60	8.60	36
سيح سدبرية لإدارة العقارات ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	8.60	8.60	37
السعديات للتبريد ذ.م.م. ^(٤) سوديك	الإمارات العربية المتحدة مصر	-	-	-
		40.14	-	626,473
المجموع		17,848	(10)	715,213

(1) تم إستيادها خلال سنة 2021 (راجع إيضاح 46).

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بالشركات التابعة للمجموعة التي لها حصص هامة غير مسيطرة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة.

شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. سوديك 2021 ألف درهم	شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. سوديك 2021 ألف درهم	شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. سوديك 2020 ألف درهم	مجموع الموجودات
375,930	6,311,656	562,188	-
(309,633)	(4,773,715)	(547,672)	-
66,297	1,537,941	14,516	-
الإيرادات	417,773	422,334	-
المصاريف	(366,485)	(425,344)	-
ربح/ (خسارة) السنة	51,288	(3,010)	-
صافي التدفقات (الخارجة)/ الداخلة من الأنشطة التشغيلية	(21,512)	(192,605)	-
صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة الإستثمارية	39,430	9,133	-

45 إندماج الأعمال

الإستحواذات في سنة 2021

45.1 شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)

في 14 مارس 2021، أبرمت الشركة وشركة أبوظبي التنمية القابضة ش.م.ع. (القابضة «ADQ») اتفاقية عطاء تحالف وشكلتا تحالفاً («التحالف»). تمتلك الشركة نسبة 70٪ في التحالف بينما تحتفظ شركة أبوظبي التنمية القابضة ش.م.ع. (القابضة «ADQ») بالنسبة المتبقية. تم تشكيل التحالف فيما يتعلق بعرض الاستحواذ المقترح من خلال إطلاق عرض المناقصة الإلزامي وفقاً للفصل الثاني عشر من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال المصري رقم 95 لسنة 1992 (الفصل الثاني عشر) ل ما لا يقل عن 51٪ من رأس المال المصدر لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك) (عرض الاستحواذ).

في 16 ديسمبر 2021 ، استحوذ التحالف على ما يقارب 85.52٪ من رأس المال القائم لسوديك بعد نجاح عرض المناقصة الإلزامي. وبلغت قيمة عرض المناقصة الإلزامي النقدي بالكامل، بسعر شراء 20.0 جنيه مصري للسهم الواحد، تم تقدير قيمة سوديك بمبلغ 7.1 مليار جنيه مصري. وبناء على ذلك، استحوذت الشركة على ما يقارب 59.86٪ من حصة سوديك من خلال دفع بدل بمبلغ 997 مليون درهم. تم تحويل الأسهم إلى التحالف في 16 ديسمبر 2021 بعد الانتهاء من جميع الإجراءات القانونية والتنظيمية وبالتالي هذا التاريخ كان التاريخ الذي استحوذ فيه التحالف السيطرة على سوديك. بناءً على شروط اتفاقية المساهمين المبرمة بين الشركة وشركة أبوظبي التنموية القابضة ش.م.ع. (القابضة «ADQ») للتحالف، استتجت الشركة أيضًا إلى أنها تسيطر على التحالف وبالتالي تسيطر على سوديك. يقع المقر الرئيسي لسوديك في القاهرة، مصر وهي مدرجة في البورصة المصرية. تم الاستحواذ على سوديك كجزء من استراتيجية التوسع الشاملة للشركة في سوق العقارات المصري. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الإستحواذات المحاسبية، وبناء عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة الخاصة بكل منها. كانت المحاسبة الميدئية للاستحواذ على سوديك (التي تم تقييمها كاستحواذ على الأعمال تماشياً مع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3) غير مكتملة كما في 31 ديسمبر 2021، لذلك قامت المجموعة بالإعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة باستخدام المبالغ المؤقتة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

45 إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة 2021 (يتبع)

45.1 شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك) (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

القيم العادلة المؤقتة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم	
الموجودات	
ممتلكات وآلات ومعدات	224,359
موجودات غير ملموسة *	31,108
إستثمارات عقارية	929,801
أعمال تطوير قيد الإنجاز	3,222,129
مخزون	15,361
موجودات الضريبة المؤجلة	47,368
إستثمار في موجودات مالية	77,475
ذمم مدينة تجارية وأخرى	1,393,988
نقد وأرصدة لدى البنوك	370,067
مجموع الموجودات	
	6,311,656

* تمثل الموجودات غير الملموسة بشكل أساسي متأخرات عقود العملاء المستحوذة كجزء من إندماج الأعمال. تمثل متأخرات عقود العملاء المبيعات المتعاقد عليها للوحدات التي لم يتم تسليمها وتم تقييمها باستخدام طريقة الربح متعددة الفترات.

القيم العادلة المؤقتة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم	
المطلوبات	
دفعات مقدمة من عملاء	127,532
مطلوبات العقود	1,530,756
ذمم دائنة تجارية وأخرى	2,211,579
قروض	596,417
مطلوبات عقود الإيجار	14,004
محتجزات دائنة	92,830
ضريبة الدخل الدائنة	199,416
مكافآت الموظفين	1,181
مجموع المطلوبات	
	4,773,715
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	1,537,941
حقوق الملكية غير المسيطرة	(626,473)
حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة	
بدل الشراء	911,468
الشهرة	(996,881)
	(85,413)

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 14.108 ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال السنة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. اعتبارًا من تاريخ الاستحواذ، تكون مساهمة سوديك في الإيرادات وصافي الربح لا شيء في عمليات المجموعة. لم تكن هناك أي معلومات مالية متاحة حتى تاريخ الاستحواذ ولذلك كان من غير العملي توحيد الكيان اعتبارًا من تاريخ الاستحواذ. لم تكن هناك معاملات أو أحداث هامة من تاريخ الاستحواذ حتى 31 ديسمبر 2021، وبالتالي قررت الإدارة دمج أحدث البيانات المالية التي كانت كما في 31 ديسمبر 2021. لو تم الاستحواذ في بداية السنة لكانت إيرادات المجموعة أعلى بمقدار 1,619,221 ألف درهم وصافي الربح لكان أعلى بمقدار 191,071 ألف درهم. وتعزى الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من دمج أصول وأنشطة سوديك وأصول وأنشطة المجموعة. اعترفت المجموعة بالتزام طارئ بمبلغ 95,992 ألف درهم في سياق الاستحواذ على سوديك فيما يتعلق بالتعرضات الضريبية المختلفة التي تم تقييمها على أنها محتملة للغاية من قبل المجموعة.

تم قياس الحصة غير المسيطرة (40.14٪ حصة ملكية في سوديك) المعترف بها في تاريخ الاستحواذ بالرجوع إلى الحصة النسبية في صافي الأصول والتي تبلغ 626,473 ألف درهم.

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
التقد المدفوع للإستحواذ	996,881)
صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال	370,067
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة للاستثمارية)	(626,814)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)	(14,108)
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ	
	(640,922)

45.2 الدار للمشاريع ذ.م.م.

بتاريخ 25 أكتوبر 2020، وقعت أبوظبي التنمية القابضة والشركة مذكرة تفاهم التي بموجبها ستولى الشركة أو أي من الشركات التابعة لها تطوير وإدارة بعض المشاريع الرأسمالية لحكومة أبوظبي وبالنيابة عنها من خلال الاستحواذ على شركة تابعة لشركة مدن العقارية ش.م.ع. («مدن»). وكجزء من مذكرة التفاهم، ستتولى الشركة أيضًا الإشراف الإداري على المشاريع التي تنفذها مساندة. ستواصل حكومة أبوظبي تمويل المشاريع وستحصل الدار على رسوم إدارية لخدمات إدارة المشاريع.

لاحقًا في يناير 2021، وافق المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي على إطار عمل بين حكومة أبوظبي والشركة لتطوير المشاريع الرأسمالية كما هو مذكور أعلاه في إمارة أبوظبي. علاوة على ذلك، في 1 فبراير 2021، وقعت الشركة اتفاقية مع مدن واستحوذت على 100٪ من شركتها التابعة المملوكة بالكامل، الدار للمشاريع ذ.م.م. («الدار للمشاريع») مقابل بدل إجمالي قدره 7,945 ألف درهم.

إن الدار للمشاريع هي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في إمارة أبوظبي. الدار للمشاريع هو مدير مشروع مفوض من قبل حكومة أبوظبي لبناء مجتمعات نشطة ومستدامة في إمارة أبوظبي مع الأنشطة الرئيسية بشكل أساسي لإدارة وتوفير خيارات لمشاريع المجمعات السكنية، تصميم المساكن، إدارة ومتابعة بناء المساكن والمشاريع. إن الأعمال المستحوذة مؤهلة لإندماج الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3.

تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها. تتضمن البيانات المالية الموحدة نتائج مشاريع الدار لفترة الثمانية أشهر من تاريخ الاستحواذ.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

القيم العادلة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم	
الموجودات	
ممتلكات وآلات ومعدات	5,453
موجودات غير ملموسة *	103,687
ذمم مدينة تجارية وأخرى	537,776
مجموع الموجودات	
	646,916
المطلوبات	
مكافآت الموظفين	1,076
ذمم دائنة تجارية وأخرى	538,426
مجموع المطلوبات	
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	539,502
ناقص: بدل الشراء	107,414
	(7,945)
مكسب شراء صفقة	
	99,469

* تمثل الموجودات غير الملموسة عقود العملاء التي تم الإستحواذ عليها كجزء من إندماج الأعمال والتي ساهمت تاريخياً في الإيرادات وتحقيق التدفقات النقدية المستقلة وتم تقييمها باستخدام طريقة الربح الزائدة متعددة الفترات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

45 إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة 2021 (يتبع)

45.2 الدار للمشاريع ذ.م.م. (يتبع)

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 5,666 ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال الفترة تحت بند المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت الدار للمشاريع بإيرادات بمبلغ 322,223 ألف درهم وصافي ربح بمبلغ 222,651 ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية الفترة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار 7,278 ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمقدار 3,145 ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمتها العادلة.

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

	ألف درهم
النقد المدفوع للإستحواذ	(7,945)
صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال	-
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)	(7,945)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)	(5,666)
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ	(13,611)

45.3 أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.

في 6 يناير 2021، استحوذت بروفيس لإدارة العقارات – شركة الشخص الواحد ذ.م.م، فرع دبي («بروفيس»، شركة تابعة للشركة) على 100٪ من أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة («أستيكو») مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 66,991 ألف درهم. تشارك أستيكو بشكل أساسي في إدارة الممتلكات وخدمات إدارة اتحاد الملاك، خدمات الوساطة والاستشارات العقارية، وتدير أنواعًا مختلفة من العقارات السكنية والتجارية والتجزئة والفنادق والممتلكات المرموقة المختلطة في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المتكبدة بالقيمة العادلة المؤقتة لكل منها. تم الاستحواذ على أستيكو كجزء من خطة بروفيس للتوسع من خلال الاستحواذ على منشآت قائمة في الصناعة ذات الصلة.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

	القيم العادلة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم
الموجودات	
ممتلكات وآلات ومعدات	377
موجودات غير ملموسة*	43,300
ذمم مدينة تجارية وأخرى	19,734
النقد والأرصدة لدى البنوك	3,415
مجموع الموجودات	66,826

* تمثل الموجودات غير الملموسة بشكل أساسي العلامة التجارية والعلاقات مع العملاء المستحوذة كجزء من إندماج الأعمال. تمثل العلامة التجارية اسم الشركة التي تم الاستحواذ عليها «استيكو» ويتم تقييمها باستخدام طريقة الإعاء من حقوق الملكية. تمثل علاقات العملاء علاقات مختلفة مع العملاء فيما يتعلق بجمعيات الملاك وإدارة الممتلكات واستشارات التقييم والترخيص وقد تم تقييمها باستخدام طريقة تحقيق فائض متعددة الفترات.

	القيم العادلة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم
المطلوبات	
مكافآت الموظفين	9,657
ذمم دائنة تجارية وأخرى	8,141
مجموع المطلوبات	17,798
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	49,028
ناقص: بدل الشراء	(66,991)
الشهرة	(17,963)

التقرير الاستراتيجي

الحكومة

القوائم المالية

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 823 ألف درهم. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت شركة أستيكو بإيرادات بمبلغ 52,503 ألف درهم وصافي ربح بمبلغ 10,242 ألف درهم في عمليات المجموعة. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمتها العادلة. تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من دمج أصول وأنشطة أستيكو مع أصول وأنشطة بروفيس والقوى العاملة المجمعة.

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

	ألف درهم
النقد المدفوع للإستحواذ	(57,809)
صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال	3,415
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)	(54,394)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)	(823)
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ	(55,217)

الإستحواذات في سنة 2020

45.4 باسيفيك اونرز اسوسبيشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م.

في 1 ديسمبر 2020 ، استحوذت شركة بروفيس لإدارة العقارات – شركة الشخص الواحد ذ.م.م، فرع دبي («بروفيس»، شركة تابعة للمجموعة) على 100٪ من رأس مال شركة باسيفيك اونرز اسوسبيشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م، («باسيفيك الإمارات»)، وهي مؤسسة فردية مسجلة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة وهي شركة لإدارة جمعيات الملاك تدير أنواعا مختلفة من العقارات السكنية والتجارية والتجزئة والفنادق والعقارات المرموقة متعددة الاستخدامات في جميع أنحاء دبي. إن الأعمال المستحوذة مؤهلة لإندماج الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة. تم الاستحواذ على باسيفيك الإمارات كجزء من خطة بروفيس للتوسع من خلال الاستحواذ على المنشآت القائمة في الصناعة ذات الصلة.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

	القيم العادلة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم	إيضاح
الموجودات		
ممتلكات وآلات ومعدات	18	
موجودات غير ملموسة	9,111	6
ذمم مدينة تجارية وأخرى	2,073	
النقد والأرصدة لدى البنوك	798	
مجموع الموجودات	12,000	

	القيم العادلة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم	إيضاح
المطلوبات		
مخصص مكافآت نهاية الخدمة	198	
ذمم دائنة تجارية وأخرى	517	
مجموع المطلوبات	715	
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	11,285	
ناقص: بدل الشراء	(14,436)	
الشهرة	(3,151)	6

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 815 ألف درهم تم تحميلها كمصاريف خلال السنة وتم إدراجها في المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت باسيفيك الإمارات بإيرادات بمبلغ 565 ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ 755 ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار 6,257 ألف درهم وكان صافي الربح سيكون أعلى بمقدار 1,635 ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمتها العادلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

45 إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة 2020 (يتبع)

45.4 باسيفيك اونرز اسوسيشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م. (يتبع)

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
(11,333) 798	النقد المدفوع للإستحواذ <p>صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال</p>
(10,535) (815)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية) <p>تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)</p>
(11,350)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

46 إستبعاد شركات تابعة

بتاريخ 23 ديسمبر 2020، أبرمت المجموعة («البائع») اتفاقيات بيع وشراء مع الشركة الوطنية للتبريد المركزي ش.م.ع. («تبريد» أو «المشترى») وقامت ببيع عمليات تبريد المناطق («منشآت التبريد») في المجموعة التي تضم كامل حصة المجموعة في السعديات للتبريد ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بنسبة 85٪) والسعديات ديستريكت كولنج ذ.م.م (شركة تابعة مملوكة بالكامل). استنادًا إلى اتفاقيات البيع والشراء، استحوذت «تبريد» على حصة المجموعة في منشآت تبريد مقابل بدل إجمالي بمبلغ 963 مليون درهم (حصة المجموعة البالغة 91.3 مليون درهم) بالإضافة إلى تعديلات رأس المال العامل. تم الانتهاء من الإستبعاد في 31 ديسمبر 2020 بعد الانتهاء بشكل مناسب من جميع الشروط الجوهرية السابقة، والتي في ذلك التاريخ تم انتقال السيطرة على منشآت التبريد إلى شركة تبريد.

كانت منشآت التبريد أحد مكونات قطاع الأعمال للمجموعة. نظرًا لطبيعة البيئة التحتية، كانت منشآت التبريد غير أساسية لعمليات المجموعة وتطلبت مهارات وخبرات متخصصة لتشغيلها. وبالتالي تخدم حالة تخارج نفعية. تسلط المعاملة الضوء على استراتيجية إدارة الأصول للمجموعة لمتابعة عمليات التخارج الاستثمارية المربحة وإعادة توزيع رأس المال من أجل إنتهاء الفرض. سيتم استخدام العائدات لتمويل المزيد من النمو في محفظة المجموعة المتنوعة من العقارات عالية الجودة المحققة للدخل.

كانت موجودات ومطلوبات منشآت التبريد في تاريخ الإستبعاد كما يلي:

	السعديات للتبريد ذ.م.م. ألف درهم	السعديات لتبريد المناطق ذ.م.م. ألف درهم	المجموع ألف درهم
ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 5)	245,764	57,119	302,883
موجودات غير ملموسة (إيضاح 6)	82,917	75,249	158,166
ذمم مدينة تجارية وأخرى	43,235	17,685	60,920
نقد وأرصدة لدى البنوك	54,592	9,184	63,776
ذمم دائنة تجارية وأخرى	(33,228)	(19,487)	(52,715)
حقوق الملكية غير المسيطرة	(42,842)	-	(42,842)
صافي الموجودات المستبعدة إجمالي البديل	350,438	139,750	490,188
مكسب من إستبعاد	616,612	303,111	919,723
إجمالي البديل	266,174	163,361	429,535
تم إستيفاؤه من خلال:			
ذمم مدينة تجارية وأخرى، صافي (إيضاح 11)	616,612	303,111	919,723
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الإستبعاد: النقد ومرادفات النقد المستبعد	(54,592)	(9,184)	(63,776)

Aوفقًا لاتفاقيات البيع والشراء وإتفاقية الإكتساب، يحق للمجموعة أيضًا الحصول على بدل على شكل رسوم إضافية لكل حمولة إضافية تتعاقد معها تبريد من عمليات التبريد هذه. سيتم تسوية البديل المؤجل نقدًا من قبل المشتري في غضون ثلاثين (30) يوم عمل من تاريخ بدء الخدمة لكل حمولة إضافية يتم إبرامها بموجب اتفاقية خدمات التبريد التي لها آخر موعد للتوقف في 16 يناير 2040. في 31 ديسمبر 2020، قامت الإدارة بتقييم أن البديل المؤجل هو أصل محتمل حيث سيتم تأكيد وجوده من خلال وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تخضع لسيطرة المجموعة، وبالتالي لا يتم الاعتراف بها كجزء من البدل.

47 تأثير وباء كوفيد-19

من المحتمل أن تتأثر توقعات الأعمال لسنة 2022 بمخاطر وشكوك هامة ناتجة عن مجموعة متنوعة من العوامل، والتي سيكون بعضها خارجًا عن سيطرة المجموعة. في هذا السياق، تسلط المجموعة الضوء على وباء كوفيد-19، الناتج عن الانتشار العالمي السريع لفيروس كورونا المستجد، باعتباره أحد هذه العوامل. منذ أن أعلنت منظمة الصحة العالمية عن هذا الوباء العالمي في مارس 2020، استجابت الحكومات في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة، لهذا الوباء مع قيود مؤقتة مختلفة للمساعدة في احتواء انتشار الفيروس وتدابير الدعم للتخفيف من الآثار الضارة على المجتمعات والاقتصادات.

كما هو الحال، يبقى التأثير الكامل غير واضح وسيتم تحديده من خلال العوامل التي تستمر في التطور، مثل نجاح حملات التطعيم المحلية. معدل التطعيم في جميع أنحاء العالم، توقيت وطريقة التخفيف من القيود، بما في ذلك الإغلاق، التباعد الاجتماعي والسفر. نظرًا لبعض النجاح في الجهود المبذولة لتسوية منحنى العدوى، بدأت العديد من الدول في تخفيف قيود الإغلاق تدريجياً ابتداءً من منتصف سنة 2020، وخففت سلطات أوبوظبي قيود السفر منذ 5 سبتمبر 2021.

مع استمرار تطور تأثير كوفيد-19 على الأعمال، هناك مخاطر وشكوك محتملة حول تأثير الأعمال في المستقبل، تواصل المجموعة مراقبة الوضع العالمي وتحديث خططها، وفقًا لذلك. لدى المجموعة خطة استمرارية أعمال موثقة تم تفعيلها لضمان استمرار أمن ومستقر لعملياتها التجارية وكذلك سلامة موظفيها وعمالها. تقوم المجموعة باستمرار بتقييم تأثير كوفيد-19 على عملياتها وخاصة التأثير على عمليات البيع بالتجزئة والضيافة والترفيه والاستجابة لجميع متطلبات السيولة والتمويل من خلال خططها التي تعكس السيناريوهات الاقتصادية الحالية.

تعتقد المجموعة، كما في 31 ديسمبر 2021، أن مركز السيولة للمجموعة لا يزال قويًا وأن أرصدها الحالية من النقد ومرادفات النقد، إلى جانب القروض غير المسحوبة والتسهيلات الائتمانية المتجددة ستكون كافية لتلبية احتياجات رأس المال العامل والمصاريف الرأسمالية، تسديد الديون ومتطلبات السيولة الأخرى المرتبطة بعملياتها الحالية.

تتخذ المجموعة تدابير استباقية لمراقبة وإدارة الوضع بأفضل ما لديها من قدرات لدعم استمرارية أعمالها على المدى الطويل واتخاذ الأحكام والتقديرات اللازمة حسب الاقتضاء.

48 أحداث بعد فترة التقرير

48.1 في 20 يناير 2022، وقعت الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (شركة تابعة) اتفاقية شراء مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م («الشهب»)، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 80 مليون درهم. تأسست الشهب في سنة 1999 وتعمل في مجال في تقديم الخدمات التعليمية. تم الاستحواذ على الشهب كجزء من خطة الدار للتعليم للتوسع من خلال الاستحواذ على المنشآت الحالية في المجال ذي الصلة. وفي تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن المحاسبة الأولية للاستحواذ لهذه الصفقة كاملة، وبالتالي لم يكن بالإمكان تقديم معلومات الإفصاح المتعلقة بالشهرة والذمم المدينة المستحوذة والموجودات المستحوذة والمطلوبات المقبولة في تاريخ الإستحواذ.

48.2 في 21 يناير 2022، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع شركة الحمراء للتطوير العقاري ذ.م.م للاستحواذ على الحمرا مول في رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 410 مليون درهم. تم احتساب الاستحواذ المذكور أعلاه كأستحوذ للموجودات.

48.3 في 13 فبراير 2022، وقعت المجموعة وشركة أبولو كابيتال مانجمنت إل بي («أبولو كابيتال») خطاب التزام تلتزم بموجبه أبولو كابيتال بالاستثمار في مشروع مشترك للأراضي لمدة 25 سنة بقيمة 500 مليون دولار أمريكي مع المجموعة. لن تكون عوائد أبولو كابيتال محددة مسبقاً وستخضع للحركة في تقييمات الأراضي على مدى عمر المشروع المشترك.

كذلك في 13 فبراير 2022 كذلك، وقع الطرفان المذكوران أعلاه خطاب التزام وصحيفة شروط تلتزم بموجبها أبولو كابيتال باستثمار 100 مليون دولار أمريكي في الأسهم العادية و300 مليون دولار أمريكي في الأسهم الممتازة لإحدى الشركات التابعة للمجموعة. ستكون الأسهم الممتازة إلزامية قابلة للتحويل إلى عدد ثابت من الأسهم في الذكرى السنوية الثالثة لتاريخ إنجاز الصفقة وستحمل معدل فائدة ثابت. وفقًا لمذكرة الشروط، سيعتمد الاستثمار من أبولو كابيتال على صافي قيمة موجودات الشركة التابعة للمجموعة في تاريخ إنجاز الصفقة.

علاوة على ذلك، في 13 فبراير 2022، وقعت الأطراف المذكورة أعلاه خطاب التزام إلى جانب صحيفة شروط تلتزم بموجبها أبولو كابيتال باستثمار 500 مليون دولار أمريكي في السندات الثانوية الدائمة التي سيتم إعادة تحديدها التي ستصدرها شركة تابعة للمجموعة. لن يكون للسندات تاريخ استحقاق محدد وستحمل معدل فائدة ثابت لأول 15 سنة بعد ذلك يتم إعادة تحديدها كل 5 سنوات.

من المتوقع إنجاز جميع المعاملات المذكورة أعلاه خلال النصف الأول من سنة 2022.

49 إعتماذ البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 8 مارس 2022.