

الاتحاد العقارية
شركة مساهمة عامة
وشركاتها التابعة

القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

صفحة (صفحات)	المحتويات
١	تقرير المدراء
٩-٢	تقرير المدقق المستقل
١٠	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المُوَحَّد
١١	بيان المركز المالي المُوَحَّد
١٢	بيان التدفقات النقدية المُوَحَّد
١٣	بيان التغيرات في حقوق الملكية المُوَحَّد
٦٠ - ١٤	إيضاحات حول البيانات المالية المُوَحَّدة

تقرير المدراء

يسر أعضاء مجلس الإدارة عرض تقريرهم مع البيانات المالية المؤخدة المدققة لشركة الاتحاد العقارية وشركاتها التابعة ("المجموعة") عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة مسؤوليتهم عن إعداد بيانات المجموعة المالية المؤخدة.

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة لعام 2020 مبلغاً وقدره 375.9 مليون درهم إماراتي (2019: 423.4 مليون درهم)، وبلغت مكاسب تقييم العقارات 743.6 مليون درهم إماراتي (2019: بلغت مكاسب تقييم العقارات 3.3 مليون درهم) نتج عنها ارباح إجمالية قدرها 201 مليون درهم إماراتي (2019: إجمالي ربح قدره 224.3 مليون درهم إماراتي)، وإجمالي الدخل الشامل بقيمة 185.5 مليون درهم إماراتي (2019: إجمالي خسارة شاملة 208.8 مليون درهم إماراتي).

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم 2 لعام 2015، تم تحويل 10% من الأرباح البالغة 20.1 مليون درهم إماراتي (2019: لا شيء) إلى الاحتياطي القانوني.

اقترح مجلس إدارة الشركة إصدار أسهم منحة تعادل 3.5% من رأس مال الشركة المدفوع وأتعاب أعضاء مجلس الإدارة البالغة 15 مليون درهم إماراتي والتي تخضع لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المقبل للشركة.

أعضاء مجلس الإدارة

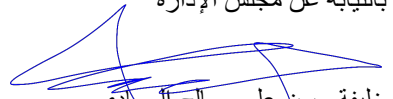
يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ خليفة حسن علي صالح الحمادي	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ فتحي بن غريرة	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي
السيد/ ضاحي يوسف أحمد عبد الله المنصوري	عضو مجلس إدارة
السيد/ يورغ كلار	عضو مجلس إدارة
السيد/ محمد فردان علي الفردان	عضو مجلس إدارة
السيد/ درويش عبدالله أحمد الكتبي	عضو مجلس إدارة
السيد/ عبد الوهاب الحلبي	عضو مجلس إدارة

المدققون

غُين السادة/ مزارز كمدققي حسابات الشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 في الاجتماع السنوي العام الذي عقد في 18 يونيو 2020. مازار مؤهلة لإعادة التعيين لتدقيق 2021، وقد أبدت اهتمامها بتدقيق 2021.

بالنيابة عن مجلس الإدارة


خليفة حسن علي صالح الحمادي
رئيس مجلس الإدارة

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين في الاتحاد العقارية (ش.م.ع.)

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي المتحفظ

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة")، والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، باستثناء الأمور الموضحة في قسم أساس الرأي المتحفظ في تقريرنا، فإن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بشكل عادل، من جميع النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

- كما هو مذكور في إيضاح ١٠ من هذه البيانات المالية الموحدة، حاولت المجموعة مراجعة المخطط الرئيسي لمنطقة دبي موتورسيتي في العام السابق ٢٠١٩ وللعام الحالي ٢٠٢٠ وقدمت طلباً رسمياً للموافقة عليه من الجهات الرقابية المعنية، لإصدار الخطط العامة المعدلة مع المساحات الإجمالية المعدلة للطوابق. كانت المجموعة تتوقع الحصول على الموافقة التنظيمية على خطط العامة المعدلة في المستقبل القريب، وبناءً عليه افترضت هذه الموافقة في إدراج المساحات الإجمالية المعدلة للطوابق في تقييم بنك موتورسيتي للأراضي. هذه المعالجات تتعارض مع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ - قياس القيمة العادلة. ونتيجة لهذا الأمر، تم المبالغة في العقارات الاستثمارية وحقوق الملكية بمبلغ ٣٥١ مليون درهم كما في ١ يناير ٢٠٢٠. خلال السنة، سجلت المجموعة أرباحاً في القيمة العادلة بمبلغ ٨٩٨ مليون درهم (٢٠١٩: ٣٥١ مليون درهم) مما نتج عنه مبالغة في الدخل خلال العام بمبلغ ٨٩٨ مليون درهم والمبالغة المقابلة في حقوق الملكية والقيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية بقيمة ١,٢٤٩ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

لقد أجرينا تدقيقتنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير موضحة بمزيد من التفصيل في فقرة مسؤوليات المدقق عن تدقيق البيانات المالية الموحدة في تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين، إلى جانب المتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقتنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا جميع مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا المتحفظ.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى السادة المساهمين في الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) (تابع)

نهج التدقيق لدينا

ملخص

أمور التدقيق الرئيسية

- تقييم العقارات الاستثمارية.

- اضمحلال قيمة الذمم والمحتجزات المدينة التجارية.

- قروض بفوائد.

كجزء من تصميم تدقيقنا، نقوم بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة. نظرنا في المكان الذي أصدرت فيه الإدارة أحكامًا غير موضوعية؛ على سبيل المثال، فيما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي تضمنت وضع افتراضات والنظر في الأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها.

كما هو الحال في جميع عمليات التدقيق التي قمنا بها، فقد تناولنا أيضًا مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، بما في ذلك، من بين أمور أخرى، النظر فيما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل خطر التحريف الجوهرية بسبب الاحتيال. لقد صممنا نطاق تدقيقنا من أجل أداء عمل كافٍ لتمكيننا من إبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة ككل، مع مراعاة هيكل المجموعة، والعمليات والضوابط المحاسبية، ومجال عمل المجموعة.

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى السادة المساهمين في الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) (تابع)

نهج التدقيق لدينا (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف عالج تدقيقنا أمور التدقيق الرئيسية
تقييم العقارات الاستثمارية	سجلت المجموعة مكاسب تقييمية بقيمة ٧٤٣,٥ مليون درهم فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية والتي مثلت ٤٠١٪ من إجمالي الدخل الشامل للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
	تم تحديد تقييم العقارات الاستثمارية من قبلنا كأمر تدقيق رئيسي بسبب حكم هام في تحديد المدخلات المستخدمة في التقييم.
	تُدرج العقارات الاستثمارية للمجموعة بالقيمة العادلة على أساس التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيم مستقل ومعتمد. اعتمد التقييم على بعض التقديرات الرئيسية التي تتطلب أحكامًا هامة، بما في ذلك معدلات الخصم والتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، والتي تتأثر بقوة السوق السائدة وخصائص محددة مثل عائد الدخل ومعدل النمو.
	تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها ما يلي: (أ) قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المُقيم من خلال تقييم المؤهلات والخبرة والسمعة للمقيم؛ (ب) قمنا بإجراء استفسارات ومراجعة المقيم لفهم أحكامهم وتقديراتهم. لقد تحدينا في تقديراتهم وأحكامهم بما في ذلك معدلات الخصم والتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة؛ (ج) لقد قمنا أيضًا بإجراء استفسارات مع فريق إدارة المشروع بالمجموعة لفهم المعايير المستخدمة من قبل المقيم في تقييم الأراضي المتعلقة بشكل أساسي لمنطقة دبي موتور سيتي. (د) قمنا بتقييم مدى ملائمة ومنهجية التقييم بناءً على طبيعة وظروف العقار، والافتراضات والتقديرات الرئيسية المستخدمة في التقييم من خلال المقارنة مع بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها. قمنا بإشراك فريقنا الفني للمساعدة في التقييم عند الاقتضاء. (هـ) تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في إيضاح رقم (١٠) حول البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى السادة المساهمين في الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) (تابع)

نهج التدقيق لدينا (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف عالج تدقيقنا أمور التدقيق الرئيسية
اضمحلال قيمة الذمم والمحتجزات المدينة التجارية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كان لدى المجموعة رصيد ذمم ومحتجزات مدينة تجارية بمبلغ ٢,٠٨٧ مليون درهم وسجل انخفاض في القيمة / خسائر ائتمانية متوقعة مقابل ١,٨٣٧ مليون درهم.	تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها ما يلي: أ) الموافقة على القائمة التفصيلية لمخصص الخسارة المعترف به على الذمم المدينة التجارية في الأرصدة التجريبية للمجموعة؛
أجرت الإدارة تقييمًا لمكانية استرداد الذمم والمحتجزات المدينة التجارية للمجموعة لتحديد ما إذا كانت أي منها قد انخفضت قيمتها. اعتمدت المجموعة بالفعل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، الأدوات المالية (المعيار الدولي للتقارير المالية ٩) اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٨، والذي يوفر إرشادات محددة في هذا المجال من مخصصات خسائر انخفاض القيمة.	ب) اخترنا كيفية احتساب نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة للمخصص على أساس مدى الحياة، وكيف تمت مقارنته بالإرشادات الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩. قمنا أيضًا باختبار الدقة الحسابية للحسابات؛
لقد اعتبرنا هذا أمر تدقيق رئيسي نظرًا للحكم الهام المطلوب في تحديد إمكانية استرداد الذمم المدينة التجارية والاحتفاظ بها والتعديلات المادية المحتملة الناتجة عنها والتي قد تؤثر على المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وما نتج عنها من تقرير عند نهاية العام.	ج) اختبار تجربة السداد التاريخية المستخدمة كنقطة انطلاق لإعادة حساب خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الحياة؛
تم احتساب مخصص خسارة الذمم والمحتجزات المدينة التجارية بالرجوع إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر للذمم المدينة التجارية المعدلة من خلال المعلومات التطلعية بما يتماشى مع المتطلبات والتوجيهات الواردة في إرشادات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. نتيجة للتقييم الذي تم إجراؤه، سجلت الإدارة مخصص خسارة إضافي / خسارة ائتمانية متوقعة قدرها ٨ مليون درهم إماراتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لمنح مخصص خسارة إجمالي / خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ ١,٨٣٧ مليون درهم إماراتي كما في ذلك التاريخ.	د) تقييم مدى ملائمة التعديلات للمعلومات التطلعية للأرصدة التاريخية ومعدلات الخسارة وغيرها من المعلومات، بما في ذلك الموافقة على المستندات الداعمة على أساس العينة؛
	هـ) تقييم مدى اكتمال ودقة البيانات المستخدمة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة، بما في ذلك الاستبعاد المناسب للأرصدة التي تم تقييمها بشكل فردى؛
	و) تقييم ما إذا كانت القيمة الزمنية للنقود قد تم أخذها في الاعتبار في نموذج اضمحلال خسارة الائتمان المتوقعة وفحص الدقة الحسابية والحسابات؛
	ز) تقييم مدى ملائمة الافتراضات والأحكام المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير قيمة الرصيد القابل للاسترداد. و
	ح) تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في الإيضاح (١٦ و ٣٠) من البيانات المالية الموحدة وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

إلى السادة المساهمين في الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) (تابع)

نهج التدقيق لدينا (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية

كيف عالج تدقيقنا أمور التدقيق الرئيسية

قروض فوائد

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها ما يلي:
(أ) تقييم الافتراضات المطبقة من قبل الإدارة للامتثال لجميع التعهدات ومراقبة توقعات السيولة، وكذلك تحليل الحساسية الذي تم إعداده؛
(ب) إجراء تقييم بأثر رجعي للامتثال للعهد السابقة وتوقعات السيولة؛

(ج) تقييم توقعات التدفقات النقدية المستقبلية للإدارة، والعملية التي تم إعدادها من خلالها، واختبار الافتراضات الأساسية مثل التدفق النقدي المتوقع من تأجير العقارات والمبيعات والتدفقات النقدية الخارجة من النفقات الرأسمالية ومصروفات التشغيل؛

(د) اختبار المدخلات والافتراضات المستخدمة في توقعات التدفق النقدي مقابل الأداء التاريخي والمؤشرات الاقتصادية والصناعية والخطط الإستراتيجية للمجموعة.

(هـ) القيام بإجراءات جوهرية أخرى؛ و

(و) تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في الإيضاح (٢٣ و ٢٧) من البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تبلغ القروض التي تحمل فوائد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١,٦٥٦ مليون درهم إماراتي كما هو موضح في الإيضاح (٢٣ و ٢٧) في البيانات المالية الموحدة، والتي تمثل ٥٤٪ من إجمالي المطلوبات، وتبلغ التزامات السداد لعام ٢٠٢١ ١,١٩٢ مليون درهم إماراتي، بما في ذلك أي الالتزامات المستحقة الدفع عند الطلب. يعد الالتزام بتعهدات التمويل ومراقبة وضع السيولة هي جوانب مهمة للتدقيق حيث يمكن أن تؤثر على قدرة المجموعة على سداد التزاماتها.

أعدت المجموعة توقعات للتدفقات النقدية التي تتضمن أحكاماً وتقديرات بناءً على مدخلات الإدارة للمتغيرات الرئيسية وظروف السوق بما في ذلك الظروف الاقتصادية المستقبلية وزيادة المنافسة. تم تحديد توقعات التدفق النقدي باستخدام تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية بناءً على الدخل والمصروفات المتوقعة للأعمال واحتياجات رأس المال العامل.

معلومات أخرى

تتضمن المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة، بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى ولا نعبّر عن أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، أخذ في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو يبدو أنها كذلك. إذا استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به، وجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. ليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين في الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) (تابع)

تشديد الأمر

نلفت الانتباه إلى الإيضاح (٣٣) من هذه البيانات المالية الموحدة، والذي يصف آثار كوفيد-١٩ وأسباب الحفاظ على استخدام مبدأ الاستمرارية وكذلك تأثير كوفيد-١٩ على تحديد الأحكام والتقديرات الجوهرية إذا وجد.

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من قبل مدقق حسابات آخر أبدى رأياً متحفظاً بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢٠.

مسؤوليات الإدارة وأولئك المسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

تعد الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وبما يتوافق مع الأحكام المعمول بها في النظام الأساسي للشركة / عقد التأسيس والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، ولهذه الغاية. الرقابة الداخلية كما ترى الإدارة ضرورية للتمكين من إعداد البيانات المالية الموحدة الخالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

وخلال إعداد البيانات المالية الموحدة، تعد الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرارية في العمل التجاري، والإفصاح، حسبما يكون قابلاً للتطبيق، عن أمور مرتبطة بالاستمرارية في العمل التجاري واستخدام أساس المحاسبة استناداً للاستمرارية في العمل التجاري ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو لا يكون لديها بديل واقعي، سوى القيام بذلك.

يعد أولئك المسؤولون عن الحوكمة مسؤولين عن الإشراف على عملية التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تنطوي أهدافنا على الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء بسبب الاحتيال أو الخطأ، وعن إصدار تقرير مدقق حسابات يشتمل على رأينا. يمثل التأكيد المعقول درجة عالية من التأكيد، لكنه لا يشكل ضماناً بأن التدقيق المنفذ طبقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكشف دائماً عن خطأ جوهري عند وجوده. يمكن أن تنشأ الأخطاء عن عملية احتيال أو ارتكاب خطأ، ويتم اعتبارها أخطاءً جوهرية، إذا كان من الممكن توقع تأثيرها بشكل فردي أو إجمالي على قرارات اقتصادية يتم اتخاذها من قبل مستخدمين استناداً لهذه البيانات المالية الموحدة.

وكجزء من عملية التدقيق طبقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نقوم بإبداء رأي مهني مع المحافظة على وجود شكوك مهنية خلال عملية التدقيق. نقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء بسبب الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق كاستجابة لتلك المخاطر، والحصول على إثباتات تدقيق تعد كافية وملائمة لتوفير أساس للرأي الذي نبديه. تعد المخاطر الناجمة عن عدم الكشف عن أخطاء جوهرية تنتج عن عملية احتيال مرتفعة أكثر من تلك التي تنتج عن ارتكاب خطأ، حيث قد تنطوي عملية الاحتيال على تواطئ أو تزوير أو إهمال متعمد أو اختلاس أو تجاوز للضوابط الرقابية الداخلية.
- الحصول على فهم للضوابط الرقابية الداخلية المتصلة بعملية التدقيق بهدف تصميم إجراءات تدقيق تعد ملائمة بحسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول مدى فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولة التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة المقدمة من قبل الإدارة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين في الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- التوصل لاستنتاج حول مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس المحاسبة استناداً للاستمرارية في العمل التجاري، واستناداً لإثباتات التدقيق التي تم الحصول عليها، وفيما إذا كانت هناك شكوك جوهرية مرتبطة بأحداث أو ظروف قد تؤدي لظهور شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرارية في العمل التجاري. إذا قمنا بإبداء استنتاج حول وجود شكوك جوهرية، فإنه يجب علينا لفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات من جانبنا بخصوص الإفصاحات ذات العلاقة في البيانات المالية الموحدة أو إذا كانت هذه الإفصاحات غير ملائمة، فإننا نقوم بتعديل رأينا. تستند الاستنتاجات التي نقوم بإبدائها إلى إثباتات تدقيق تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات من جانبنا. مع ذلك، قد تؤدي أحداث أو ظروف مستقبلية لقيام المجموعة بالتوقف عن الاستمرارية في العمل التجاري.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تمثل البيانات المالية الموحدة المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تؤدي لعرضها بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء تدقيق المجموعة. نحن لا نزال مسؤولين وحدنا عن رأي التدقيق الخاص بنا.

تواصلنا مع أولئك المسؤولين عن الحوكمة بما يتعلق، من بين مسائل أخرى، بنطاق التدقيق المخطط له وتوقيت التدقيق واستنتاجات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي عيوب ذات أثر هام في ضوابط الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال عملية التدقيق.

كما نقدم للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا امتثلنا للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يتعلق بالاستقلالية، والتواصل معهم بشأن جميع العلاقات والمسائل الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلاليتنا، والضوابط ذات الصلة عند الاقتضاء.

من بين الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، يتم تحدد تلك الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبالتالي فهي أمور تدقيق رئيسية. نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير مدقق الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه المسألة أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، نرى أنه لا ينبغي الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا لأن التداعيات السلبية للقيام بذلك بشكل معقول فوائد المصلحة العامة لمثل هذا الإفصاح.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين في الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) (تابع)

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقاً لما يقتضيه القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لعام ٢٠١٥، باستثناء آثار الأمور الموضحة في قسم أساس الرأي المتحفظ في تقريرنا، فإننا نفيذ بما يلي:

١. حصلنا على كافة المعلومات والتفسيرات الضرورية لأغراض تدقيقنا.
٢. إن البيانات المالية الموحدة قد تم تحضيرها وامتثالها من كافة النواحي الجوهرية للأحكام المعمول بها من القانون الفدرالي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٢ لسنة ٢٠١٥. والنظام الأساسي / عقد التأسيس للشركة؛
٣. المجموعة قامت بالاحتفاظ بسجلات محاسبية ملائمة.
٤. المعلومات المالية الموحدة المتضمنة في تقرير المدير متطابقة مع سجلات حسابات المجموعة.
٥. تفصح الإيضاحات (١٢ و ١٣) عن استثمار المجموعة في الأسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠؛
٦. الإيضاح (١٧) يفصح عن المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات الصلة والشروط التي أجريت بموجبها؛
٧. استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا وعلى حد علمنا واعتقادنا، لم يلفت انتباهنا أي شيء يجعلنا نعتقد أن الشركة قد انتهكت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ أيًا من الأحكام المعمول بها في القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو نظامها / عقد التأسيس والتي من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
٨. إيضاح (٣٤) يفصح عن المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

عن: مزارز
محاسبون قانونيون ذ.م.م (أبو ظبي فرع ١)



Abu Dhabi

إعداد: جعفر روباوولا
سجل مدققي الحسابات المشتغلين رقم ٨٥٢

أبو ظبي،
٢٢ مارس ٢٠٢١

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المؤخّذ

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
٤٢٣,٤٠٦	٣٧٥,٨٦٦	٥ الإيرادات من العقود مع العملاء
(٩٤,٩٥٩)	(٤٣,٩٢٣)	١٣ صافي الخسارة من الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٢٣٤,٥٢٤)	١٢ الخسارة عند استبعاد شركة تابعة حصة من نتائج الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٢٠,٩٢٣)	(١,٤٦٣)	١٢ أرباح التقييم العادل للاستثمارات العقارية، بالصافي
٣,٢٩١	٧٤٣,٥٤٩	١٠ خسارة من بيع عقارات استثمارية
(١٢,٨٢٩)	(٩٠,٤٩٤)	١٠ إيرادات التمويل
٣,٥٤٢	٢,٦٥٥	٧ إيرادات أخرى
١٣٦,٠٧٨	٥٨,٧٤٨	٥ التكاليف المباشرة
(٣٢٣,٩٠٠)	(٣٦١,٦٩٩)	٦ مصاريف إدارية وعمومية
(١٦٣,٩٠٨)	(١٢٧,٦١٢)	٢٣,٩ و ٢٧ التكاليف المالية
(١٧٤,٠٧٩)	(١٢٠,١١٩)	أرباح/ (خسارة) للسنة
(٢٢٤,٢٨١)	٢٠٠,٩٨٤	الدخل الشامل الآخر
		الدخل الشامل الآخر الذي يمكن إعادة تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في فترات لاحقة
١٥,٥٠٨	(١٥,٥٠٨)	١٢ فروق الصرف على تحويل العمليات الأجنبية
١٥,٥٠٨	(١٥,٥٠٨)	إجمالي الدخل الشامل الآخر
(٢٠٨,٧٧٣)	١٨٥,٤٧٦	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
(٠,٠٥٢)	٠,٠٤٧	٢٢ ربحية السهم الأساسية والمخففة (درهم إماراتي)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المؤخّذة. أدرج تقرير المدقق المستقل في الصفحات من ٢ إلى ٩.

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المُؤخَد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ألف درهم	إيضاحات	الأصول
			الموجودات غير المتداولة
		٨	ممتلكات، منشآت ومعدات
٣٥٨,٠٤٢	٣٤٨,٠٧٦	٩	أصول حق الإستخدام
٣١,٠٤٨	٢٦,٣٧١	١٠	إستثمارات عقارية
٤,١١١,٦٣٦	٤,٦١٢,٧٤٤	١١	عقارات لغرض التطوير
٧,٥٠٤	٧,٥٠٤	١٢	استثمار في شركات شقيقة ومشروع مشترك
٤٨١,٩٣٧	٨٧,٣٦٨	١٣	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الريح أو الخسارة
١٨٤,٥١٦	١١٤,٦٠٨	١٤	الذمم المدينة غير المتداولة
٣٣,٢٨٥	٣٣,١٩٤		إجمالي الأصول غير المتداولة
٥,٢٠٧,٩٦٨	٥,٢٢٩,٨٦٥		الأصول المتداولة
			استثمار بالقيمة العادلة من خلال الريح أو الخسارة
١٢,٩٩٦	٣٧,٢٧٦	١١	المخزون
٥,٠٠٥	٧,٩١٣	١٥	أصول العقود
٢١٧,٠٤٩	٢١٨,٨٦٤	١٦	ذمم تجارية وأرصدة مدينة أخرى
٢٩٣,٣٧٤	٣٩٤,٨٨٨	١٧	مستحقات من أطراف ذات علاقة
٥٢,٠١٨	٧,٦٤٨	١٨	النقد الحاضر والنقد لدى البنوك
٧٥,٤٨٢	٤٥,٤٠٠		إجمالي الممتلكات الحالية
٦٥٥,٩٢٤	٧١١,٩٨٩		إجمالي الأصول
٥,٨٦٣,٨٩٢	٥,٩٤١,٨٥٤		حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
		١٩	رأس المال
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٢٠	الإحتياطي القانوني
٣٣٢,٨٨٠	٣٥٢,٩٧٨	٢٠	إحتياطي تحويل العملات الأجنبية
١٥,٥٠٨	-	٢٠	فائض إعادة تقييم الأصول
٢١٢,٦٨٩	٢١٢,٦٨٩		الخسائر المتراكمة
(٢,١٤١,٩٥٩)	(١,٩٦١,٠٧٣)		إجمالي حقوق الملكية
٢,٧٠٨,٦٥٨	٢,٨٩٤,١٣٤		مطلوبات غير متداولة
		٢٣	قروض بنكية - غير متداول
٥٠٦,٣٣٠	٤٦٣,٠٥٦	٢٤	إلتزامات العقود
٨,١١٨	٨,١١٨	٩	إلتزامات عقود الإيجار
٢٥,٢١١	٢٠,٣٣٣	٢٥	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٣٤,٠٧٤	٣٢,٩٣٥		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٥٧٣,٧٣٣	٥٢٤,٤٤٢		المطلوبات الحالية
		٢٦	ذمم تجارية وأرصدة دائنة أخرى
١,١٦٨,٤٥٨	١,٢٣٧,٠١٠	٢٤	إلتزامات العقود
١٠٢,٦١٥	٨٨,٦٩٢	٩	إلتزامات عقود الإيجار
٧,١٣١	٥,٠٨٤	٢٧	السحب على المكشوف من البنوك
٢٩١,٣٢٣	١٩٢,٢٣٥	٢٣	قروض بنكية - متداول
١,٠١١,٩٧٤	١,٠٠٠,٢٥٧		إجمالي المطلوبات الحالية
٢,٥٨١,٥٠١	٢,٥٢٣,٢٧٨		إجمالي المطلوبات
٣,١٥٥,٢٣٤	٣,٠٤٧,٧٢٠		إجمالي حقوق المساهمين والخصوم
٥,٨٦٣,٨٩٢	٥,٩٤١,٨٥٤		

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢١ مارس ٢٠٢١


.....
عضو مجلس الإدارة


.....
مدير عام

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المُؤخَدَة.
أدرج تقرير المدقق المستقل في الصفحات من ٢ إلى ٩.

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المُوَحَّد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
(٢٢٤,٢٨١)	٢٠٠,٩٨٤		الأنشطة التشغيلية
			الربح/ (الخسارة) للعام
			تعديلات:
١٢,٣٥٩	١٢,٤٩٢	٨	استهلاك ممتلكات، منشآت ومعدات
٤,٦٧٧	٤,٦٧٧	٩	إستهلاك أصول حق الإستخدام
١٢,٨٢٩	٩٠,٤٩٤	١٠,٤	خسائر من بيع إستثمارات عقارية
(٣,٢٩١)	(٧٤٣,٥٤٩)	١٠	أرباح التقييم العادل للإستثمارات العقارية
٢٠,٩٢٣	١,٤٦٣	١٢	حصة من نتائج الإستثمارات المحتسبة بطريقة حقوق الملكية
٢٦,٩٣٤	٧,٩٩١	٣٠	مخصص خسارة الانتماء المتوقعة
٩٤,٩٥٩	٤٣,٩٢٣	١٣	خسارة في الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٢٣٤,٥٢٤	١٢	خسارة من استبعاد شركة زميلة
(٣,٥٤٢)	(٢,٦٥٥)		إيرادات التمويل
١٧٤,٠٧٩	١٢٠,١١٩		تكاليف تمويل
١١٥,٦٤٦	(٢٩,٥٣٧)		التدفقات النقدية التشغيلية قبل تغيير رأس المال العامل
١,٥٦٦	(٢,٩٠٨)		تغيير في المخزون
(٢,٤٣١)	١٤,٩٦٨		التغيير في أصول العقود
(٣,٥٢٠)	(٨,١٩١)		التغيير في الذمم المدينة التجارية والأخرى
(٢,٣١٦)	١١,٨٧٠		التغيير في المستحق من الأطراف ذات العلاقة
-	١٦,٣٠٩		التغير في إلتزامات غير متداولة
(١٧٩,٧٠٢)	(٢١,٦١١)		التغير في الذمم التجارية وأرصدة دائنة أخرى
(١,٣٧٣)	(١,١٣٩)		وإلتزامات العقود
(٧٢,١٣٠)	(٢٠,٢٣٩)		التغير في مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (صافي)
			صافي النقد المستخدم من الأنشطة التشغيلية
			نشاطات إستثمارية
(١٦,٢١٠)	(١٢,٣٥٩)	٨	الإضافات إلى الممتلكات والمنشآت والمعدات
(١١,٧٥٤)	-	١٠	الإضافات والاستحواذ على إستثمارات عقارية
٥,٦٧٣	٢,٩١٨	١٣	المتحصلات من/ إستثمارات في أدوات مالية بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة ، صافي
١٠١,٦٩٢	٧٨,٠٢٢		عائدات بيع إستثمارات عقارية
-	١٢٥,٥١٨		متحصلات من استبعاد استثمار في شركة زميلة
٣,٥٤٢	٢,٦٥٥		الفوائد المقبوضة
٢٧,٧٣٣	(٥,٥٧٣)		تغيير في الودائع البنكية
١١٠,٦٧٦	١٩١,١٨١		صافي النقد من/ (مستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
١٥١,٥٨٦	٤٧,٦٩٧	٢٣	الاستفادة من القروض المصرفية
(١٧٨,١٩٥)	(١٠٢,٦٨٨)	٢٣	سداد القروض المصرفية
(٢,٩١٤)	(٨,٧٤٦)	٩	دفعات إلتزامات الإيجار
(٥٥,٦٨٢)	(٣٢,٠٧٥)		الفائدة المدفوعة
(٨٥,٢٠٥)	(٩٥,٨١٢)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٤٦,٦٥٩)	٧٥,١٣٠		صافي الانخفاض في النقد والنقد المعادل
(٢٠١,٢٣٦)	(٢٤٧,٨٩٥)		النقد والنقد المعادل في بداية العام
(٢٤٧,٨٩٥)	(١٧٢,٧٦٥)	١٨	النقد والنقد المعادل في نهاية العام

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المُوَحَّدة. أدرج تقرير المدقق المستقل في الصفحات من ٢ إلى ٩.

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المؤخّدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

المجموع ألف درهم	الخسائر المتراكمة ألف درهم	فائض إعادة تقييم الأصول ألف درهم	إحتياطي تحويل العملات الأجنبية ألف درهم	الإحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
٢,٩٢٩,٨٣٦	(١,٩٠٥,٢٧٣)	٢١٢,٦٨٩	-	٣٣٢,٨٨٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	في ١ يناير ٢٠١٩
(١٢,٤٠٥)	(١٢,٤٠٥)	-	-	-	-	تأثير التغيير في السياسات المحاسبية (الإيضاح ٢-٣)
(٢٠٨,٧٧٣)	(٢٢٤,٢٨١)	-	١٥,٥٠٨	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
<u>٢,٧٠٨,٦٥٨</u>	<u>(٢,١٤١,٩٥٩)</u>	<u>٢١٢,٦٨٩</u>	<u>١٥,٥٠٨</u>	<u>٣٣٢,٨٨٠</u>	<u>٤,٢٨٩,٥٤٠</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢,٧٠٨,٦٥٨	(٢,١٤١,٩٥٩)	٢١٢,٦٨٩	١٥,٥٠٨	٣٣٢,٨٨٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	في ١ يناير ٢٠٢٠
١٨٥,٤٧٦	٢٠٠,٩٨٤	-	(١٥,٥٠٨)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
-	(٢٠,٠٩٨)	-	-	٢٠,٠٩٨	-	حركات حقوق الملكية الأخرى التحويل إلى الإحتياطي القانوني (راجع إيضاح ٢٣)
<u>٢,٨٩٤,١٣٤</u>	<u>(١,٩٦١,٠٧٣)</u>	<u>٢١٢,٦٨٩</u>	<u>-</u>	<u>٣٥٢,٩٧٨</u>	<u>٤,٢٨٩,٥٤٠</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المؤخّدة.
أدرج تقرير المدقق المستقل في الصفحات من ٢ إلى ٩.

١- الوضع القانوني والأنشطة الأساسية

تأسست شركة الاتحاد العقارية المساهمة العامة ("الشركة") في ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ كشركة مساهمة عامة وفقاً للمرسوم الوزاري لدولة الإمارات العربية المتحدة. يقع عنوان المكتب المسجل للشركة في صندوق بريد رقم: ٢٤٦٤٩، دبي، الإمارات العربية المتحدة ("إ.ع.م.").

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في استثمار وتطوير العقارات، إدارة وصيانة ممتلكاتها الخاصة بما في ذلك تشغيل مخازن التبريد التي تمتلكها، التعهد بالخدمات المتعلقة بالعقارات بالنيابة عن أطراف أخرى (بما في ذلك أطراف ذات علاقة) بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة للشركات التابعة لها والاستثمار في المنشآت الأخرى كما هو مبين في إيضاح ٢-٤.

يُشار إلى الشركة والشركات التابعة لها على النحو المبين في إيضاح ٢-٤ مجتمعين باسم "المجموعة".

٢- أساس الإعداد

١-٢ بيان الامتثال

أعدت البيانات المالية المؤخدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) ومتطلبات قانون دولة الإمارات العربية المتحدة الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.

٢-٢ أساس القياس

أعدت البيانات المالية المؤخدة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والأراضي ضمن الممتلكات، المنشآت والمعدات والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والمقاسة بالقيمة العادلة.

٣-٢ المعلومات المقارنة

توفر البيانات المالية المؤخدة معلومات مقارنة فيما يتعلق بالفترة السابقة. بالإضافة إلى ذلك، تقدم المجموعة بياناً إضافياً للمركز المالي في بداية الفترة السابقة في حالة وجود تطبيق بأثر رجعي لسياسة محاسبية أو إعادة صياغة بأثر رجعي أو إعادة تصنيف للبنود في البيانات المالية المؤخدة.

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
إيضاحات على البيانات المالية المؤخدة (تابع)

٢- أساس الإعداد (تابع)

٤-٢ أساس التوحيد

تشتمل هذه البيانات المالية المؤخدة على البيانات المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كما هو مبين أدناه:

الأنشطة الرئيسية	الملكية ٢٠١٩	السريان ٢٠٢٠	مكان التأسيس	الكيان الشركات التابعة
أعمال المقاولات للأعمال الكهروميكانيكية والسباكة لمشاريع البناء، وخدمات إدارة المرافق أعمال التكييف المركزي، متطلبات التصنيع، معدات مكافحة الحريق	%١٠٠	%١٠٠	الامارات العربية المتحدة	ثيرمو ذ م م الخليج الميكانيكي لصناعة التكييف والصــــــــــــــــوت (جمامكو) ذ م م جمامكو للتجارة ذم
تجارة معدات مكافحة الحرائق والحماية، تجارة التكييفات، المضخات، المحركات، الصمامات وقطع الغيار، تجارة سخانات المياه وتجارة متطلبات معدات الإضاءة	%١٠٠	%١٠٠	الامارات العربية المتحدة	جمامكو السعودية ذ م م سيرفيو ذ م م
أعمال التكييف المركزي، متطلبات التصنيع، معدات مكافحة الحريق إدارة المرافق، الأمان، أعمال الكهروميكانيكا والسباكة وخدمات إدارة الطاقة	%١٠٠	%١٠٠	المملكة العربية السعودية	جمامكو السعودية ذ م م
إدارة المرافق، الأمان، أعمال الكهروميكانيكا والسباكة وخدمات إدارة الطاقة	%١٠٠	%١٠٠	الامارات العربية المتحدة	ديبي أوتودروم ذ م م
البناء، تقديم خدمات الاستشارة والإدارة لجميع ممرات السباقات وعمليات التطوير ذات الصلة لجميع أنواع سباقات السيارات	%١٠٠	%١٠٠	الامارات العربية المتحدة	ذا فبت أوت ذ م م
التعاقد علي الأعمال الكهروميكانيكية والسباكة لمشاريع البناء وخدمات إدارة المرافق	%١٠٠	%١٠٠	الامارات العربية المتحدة	ثيرمو السعودية ذ م م
التعاقد علي الأعمال الكهروميكانيكية والسباكة لمشاريع البناء وخدمات إدارة المرافق	%١٠٠	%١٠٠	قطر	ثيرمو أو بي سي
الاستثمارات في الأسهم	%١٠٠	%١٠٠	الامارات العربية المتحدة	الاتحاد القابضة
الاستثمارات في الأسهم	%١٠٠	%١٠٠	الامارات العربية المتحدة	يو بي بي كابيتال للاستثمارات ذ م م
خدمات إدارة المرافق	%١٠٠	%١٠٠	الامارات العربية المتحدة	الاتحاد مول
الاستثمارات في الأسهم	%١٠٠	%١٠٠	الامارات العربية المتحدة	يو بي بي بي للاستثمارات ذ م م
الاستثمار في التعليم وإدارته	%١٠٠	%١٠٠	الامارات العربية المتحدة	الاتحاد للتعليم
الاستثمارات في الأسهم	%١٠٠	%١٠٠	الامارات العربية المتحدة	يو بي بي الدولية للاستثمارات ذ م م
الاستثمار في العقارات وتطويرها وأنشطة التطوير المتعلقة بها	%٣٠	%٣٠	الامارات العربية المتحدة	الشركات التابعة استثمار العقارات ذ م م
الاستثمار في العقارات وتطويرها وأنشطة التطوير المتعلقة بها	%١٢,٣١	%٠,٠٠٠	مصر	بالم هيلز للتطوير ش م م ع

٢- أساس الإعداد (تابع)

٤-٢ أساس التوحيد (تابع) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الكيانات الخاضعة لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها عندما تتعرض أو لديها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها مع تمتعها بالقدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها. يتم تضمين البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المُوَحَّدة من تاريخ بدء السيطرة حتى تاريخ انتهاء السيطرة.

المعاملات المستبعدة عند الدمج

تُحذف الأرصدة والمعاملات داخل المجموعة وأي إيرادات ومصروفات غير محققة ناتجة عن المعاملات داخل المجموعة بالكامل عند إعداد هذه البيانات المالية المُوَحَّدة.

٥-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

عُرِضت البيانات المالية المُوَحَّدة بالدرهم الإماراتي وهي عملة المجموعة الوظيفية. تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف ("ألف درهم إماراتي") ، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

٦-٢ استخدام التقديرات والأحكام

عند إعداد هذه البيانات المالية المُوَحَّدة، قامت الإدارة بإصدار أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المدرجة للموجودات والخصوم والإيرادات والمصروفات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بمراجعات التقديرات مستقبلياً.

بصفة خاصة، تم توضيح المعلومات حول المجالات الهامة للتقديرات غير المؤكدة والأحكام الحاسمة في تطبيق السياسات المحاسبية التي تتمتع بالتأثير الأكثر أهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية المُوَحَّدة في الإيضاح ٣١.

٧-٢ قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة بعض الأدوات المالية مثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وبعض الموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية والأراضي ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات، بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير.

تُعد القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

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

ويجب أن يتيسر للمجموعة الوصول إلى السوق الرئيسية أو الأكثر فائدة.

تُقاس القيمة العادلة للأصل أو الخصوم باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الخصوم، مع فرضية عمل المشاركين في السوق وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية مستخدماً الأصل على الوجه الأفضل له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل في أفضل استخدام له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتلائم والظروف التي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتعظيم استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تُصنف جميع الموجودات والخصوم التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المُوَحَّدة ضمن تسلسل القيمة العادلة الهرمي، كما وفق الموضح تالياً، بناءً على أدنى مستوى من المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة ككل:

٢- أساس الإعداد (تابع)

٧-٢ قياس القيمة العادلة (تابع)

- المستوى ١: أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو التزامات مماثلة.
- المستوى ٢: تقنيات التقييم التي يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر من حيث المدخلات ذات المستوى الأدنى ذات الأهمية بالنسبة لقياس القيمة العادلة.
- المستوى ٣: تقنيات التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة.

إذا أمكن تصنيف المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للموجودات أو الخصوم في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، عندئذ يصنف قياس القيمة العادلة بكامله في نفس مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كأدنى مستوى من المدخلات ذات الأهمية بالنسبة للقياس بكامله.

بالنسبة للموجودات والخصوم المعترف بها في البيانات المالية المؤخدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى من المدخلات الهامة بالنسبة للقيمة العادلة قياس القيمة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

تتمتع المجموعة بإطار رقابي راسخ فيما يتعلق بقياس القيم العادلة.

يتضمن ذلك فريق الإدارة الذي يتحمل المسؤولية الشاملة عن الإشراف على جميع قياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك المستوى ٣ للقيمة العادلة. يراجع فريق الإدارة بانتظام المدخلات الهامة غير القابلة للرصد وتعديلات التقييم.

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم الأصول الهامة، مثل العقارات. في حالة استخدام طرف ثالث لقياس القيم العادلة، يناقش فريق الإدارة مع المُثمن تقنيات ومدخلات التقييم لاستخدامها وتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الطرف الثالث لدعم الاستنتاج باستيفاء هذه التقييمات لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي ينبغي فيه تصنيف هذه التقييمات.

٨-٢ الالتزامات المالية

بلغت قروض وتسهيلات المجموعة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغاً وقدره ١,٦٥٥,٥ مليون درهم إماراتي (١,٤٦٣,٣) مليون درهم من القروض المصرفية و ١٩٢,٢ مليون درهم للسحب على المكشوف من البنوك). بالإضافة على ذلك، لدى المجموعة صافي خصوم متداولة بمبلغ ١,٨١١ مليون درهم كما في تاريخ التقرير.

لقد قامت الإدارة بتحليل مركز السيولة للمجموعة على مدى ١٢ شهرًا من تاريخ التقرير. استنادًا إلى التسهيلات التمويلية المتاحة للمجموعة، لم تحدد التدفقات النقدية المتوقعة من العمليات، وأجال استحقاق القروض التعاقدية، وتكاليف خدمة الدين، والنفقات الرأسمالية المقدرة والملزمة، وإدارة الاستثمارات السائلة شكوكًا جوهرية قد تثير شكوكًا كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة أو للوفاء بالتزاماتها المستقبلية.

وقد راجع مجلس الإدارة توقعات التدفقات النقدية للمجموعة وخلص إلى أن المجموعة ستكون قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في المستقبل المنظور.

٣- سياسات محاسبية مهمة

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

تعني الشركات الزميلة تلك الكيانات التي تحتفظ المجموعة عليها بتأثير جوهرية. يُقصد بالتأثير الجوهرية القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكن ليس السيطرة أو التحكم المشترك في تلك السياسات.

٣- سياسات محاسبية مهمة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تابع)

المشروع المشترك هو نوع من الترتيبات المشتركة حيث يكون للأطراف التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوق في صافي أصول المشروع المشترك. السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب، والتي توجد فقط عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة موافقة بالإجماع من الأطراف المشتركة في السيطرة.

تتماثل الاعتبارات التي يتم إجراؤها عند تحديد التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة مع تلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، تُثبت الاستثمارات في شركة زميلة أو مشروع مشترك مبدئياً بالتكلفة. تُعدل القيمة الدفترية للاستثمار لإثبات التغييرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. يتم تضمين الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يُختبر انخفاض القيمة بشكل منفصل.

يعكس بيان الربح أو الخسارة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. تُستبعد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة أو المشروع المشترك إلى حد الحصة في الشركات الزميلة أو المشروع المشترك.

يظهر إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة والمشروع المشترك في صدارة بيان الربح أو الخسارة المجمع خارج ربح التشغيل ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والمصالح غير المسيطرة في فروع الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

أعدت البيانات المالية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك لنفس الفترة المالية للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية مع تلك الخاصة بالمجموعة.

عقب تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسارة انخفاض في استثماراتها في شركتها الزميلة أو مشروعها المشترك. في تاريخ كل تقرير، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. في حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة على أنه الفرق بين المبلغ القابل للاسترداد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها الدفترية، ومن ثم الاعتراف بالخسارة ضمن "حصة أرباح الشركات الزميلة والمشروع المشترك" في بيان الربح أو الخسارة المُوَحَّد.

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم الاعتراف بأي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك عند فقدان التأثير الهام أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به وعائدات البيع في الربح أو الخسارة.

التصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والخصوم في بيان المركز المالي المُوَحَّد بناءً على التصنيف المتداول/ غير المتداول. يكون الأصل متداولاً عندما يكون:

- من المتوقع تحققه أو يعتزم بيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية
- محتفظ بها بشكل أساسي لغرض المتاجرة
- من المتوقع تحققه في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أُنقداً أو ما يعادله نقداً ما لم يحد من مبادلة الخصوم أو استخدامها لتسوية الالتزامات لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد الفترة المشمولة بالتقرير

تُصنف جميع الأصول الأخرى على أنها غير متداولة.

٣- سياسات محاسبية مهمة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التصنيف المتداول مقابل غير المتداول (تابع)

تكون الالتزامات غير متداولة عندما:

- من المتوقع أن تتم تسويتها في دورة التشغيل العادية
- محتفظ به بشكل أساسي لغرض المتاجرة
- تستحق التسوية خلال اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الخصوم لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير

تصنف المجموعة جميع الإلتزامات الأخرى على أنها غير متداولة.

الإيرادات من العقود مع العملاء

تعمل المجموعة في مجال تطوير وبيع وتأجير العقارات وكذلك تشارك في أنشطة التصنيع والتعاقد والتجارة والخدمات. يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء عند تحويل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات. استنتجت المجموعة بشكل عام أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات إيراداتها، لأنها تتحكم عادةً في السلع أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل.

تم توضيح الإفصاحات عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء في إيضاح ٣١.

أنشطة التداول

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع البضائع في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة على الأصل إلى العميل، بشكل عام عند تسليم البضائع. تُعد فترة الائتمان العادية هي ٣٠ إلى ٩٠ يومًا عند التسليم.

أنشطة المقاولات

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة وكذلك من الهندسة المعمارية الداخلية بمرور الوقت باستخدام طريقة الإدخال (إيضاح ٣) لقياس التقدم نحو الرضا الكامل للخدمة، حيث يتلقى العميل ويستهلك في الوقت نفسه الفوائد التي تقدمها المجموعة.

تتظر المجموعة فيما إذا كانت هناك وعود أخرى في العقود هي التزامات أداء منفصلة يجب تخصيص جزء من سعر المعاملة لها (على سبيل المثال، التسليم، التركيب، الضمانات، إلخ). عند تحديد سعر المعاملة، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار المقابل المتغير، ووجود مكونات تمويلية هامة، والمقابل غير النقدي، والمقابل المستحق الدفع للعميل (إن وجد).

المقابل المتغير

إذا كان المقابل في العقود يتضمن مبلغًا متغيرًا، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل الذي يستحقه مقابل تحويل البضائع إلى العميل. يتم تقدير المقابل المتغير عند بداية العقود ويتم تقييده حتى يكون من المحتمل بدرجة كبيرة ألا يحدث عكس الإيرادات الهامة في مبلغ الإيرادات التراكمية المعترف بها عندما يتم حل حالة عدم التأكد المرتبطة بالمقابل المتغير لاحقًا.

تحدد العقود المبرمة مع العملاء أن المجموعة مسؤولة عن دفع غرامة أو تعويضات مقطوعة في حالة عدم الوفاء بشروط معينة محددة في العقود لأسباب لا تُعزى إلى العميل. قد يختلف مبلغ الغرامة هذا باختلاف العقود و / أو العملاء. عندما تحدد المجموعة وجود مقابل متغير، فإنها ستقدر مبلغ المقابل عند بداية العقود باستخدام نهج القيمة المتوقعة وتعترف بالتزام للخسائر المستقبلية المتوقعة.

٣- سياسات محاسبية مهمة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أنشطة المقاولات (تابع)

تعديلات العقود

تُعد أوامر التغيير أو التعديلات على العقود الأصلية أمراً شائعاً بالنسبة للمجموعة بالنظر إلى طبيعة التعاقد طويل الأجل للأعمال. يتم تحديد شروط أوامر التغيير في كل عقود. بشكل عام، يتم تسعير الاختلافات بالرجوع إلى معدلات الوحدة المتفق عليها في العقود والكميات المنقحة المطلوبة لإتمام العقود. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، ستقوم المجموعة بالمحاسبة عن التعديل من خلال تعديل تراكمي كلي إذا كانت السلع أو الخدمات في التعديل غير مميزة وتشكل جزءاً من التزام أداء منفرد يتم استيفاؤه جزئياً فقط عند تعديل العقود. وبدلاً من ذلك، ستقوم المجموعة بالمحاسبة عن تعديل العقود كعقود منفصل إذا زاد نطاق العقود بسبب إضافة سلع أو خدمات مميزة وزيادة سعر العقود بمقدار يعكس أسعار البيع المستقلة للمجموعة.

التزامات الضمان

تقدم المجموعة ضمانات لعملائها ضد العيوب الناشئة عن الاستخدام العادي و/ أو المتوقع والصيانة لمدة سنة واحدة من تاريخ استلام الشهادات. قيمت الإدارة أن الضمان لمدة عام للعيوب يعتبر ضماناً من نوع التعهد حيث أن هذا الضمان ضروري لضمان أن تكون المنتجات/الخدمات المقدمة على النحو المحدد في العقود لفترة دنيا. ولا يوجد التزام منفصل بأداء هذا الضمان.

عادةً ما يكون الضمان الممتد الذي تقدمه المجموعة لفترة أطول مما هو مطلوب بموجب الممارسة العادية، لغرض اكتشاف الأخطاء أو العيوب في العمل المنجز وهو ضروري لتوفير ضمان أن السلع أو الخدمات تتوافق مع المواصفات المتفق عليها. وبناءً عليه، يتم التعامل مع هذه الضمانات كضمان من نوع التعهد. بخلاف ذلك، وفي حالات نادرة، سيتم التعامل مع هذا الضمان كضمان لنوع الخدمة، وبالتالي سيتم اعتباره التزاماً منفصلاً للأداء.

عندما يتم اعتبار الضمان كضمان من نوع التعهد، فإن المجموعة تستحق تكلفة الوفاء بالتزامات الضمان على أساس الخبرات التاريخية وفقاً لأحكام معيار المحاسبة الدولي ٣٧.

خدمات إدارة المرافق والصيانة والسباقات السيارات

يتم استيفاء الإيرادات من الخدمات بمرور الوقت، لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت المزايا التي تقدمها المجموعة، على أساس عقود ثابتة أو باستخدام طريقة إدخال لقياس التقدم نحو الرضا الكامل للخدمة. يتم الاعتراف برسوم الرعاية المتعلقة بسباقات السيارات في الفترة التي يقام فيها الحدث ذي الصلة.

إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية كإيرادات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي دخل الإيجار على مدى فترة الإيجار.

الإيرادات من بيع عقارات للتطوير

تفي المجموعة بالتزام الأداء وتتعترف بالإيرادات من بيع العقارات بمرور الوقت، في حالة استيفاء أحد المعايير التالية:

- يتلقى العميل ويستهلك في الوقت نفسه الفوائد التي يوفرها أداء المجموعة أثناء أداء المجموعة؛ أو
- يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أحد الأصول التي يتحكم بها العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
- لا ينتج عن أداء المجموعة أصل مع استخدام بديل للمجموعة وللمنشاء حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم إثبات الإيرادات من بيع العقارات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

٣- سياسات محاسبية مهمة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أرصدة العقود

أصول العقود

يعني أصل العقود الحق في الثمن المقابل مقابل البضائع أو الخدمات المحولة إلى العميل. إذا كانت المجموعة تؤدي عن طريق تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل قبل أن يدفع العميل المقابل أو قبل استحقاق السداد، يتم الاعتراف بأصل العقود مقابل المقابل المكتسب المشروط.

الذمم التجارية

تمثل الذمم المدينة حق المجموعة في مبلغ من المقابل غير مشروط (على سبيل المثال، يلزم مرور الوقت فقط قبل استحقاق دفع المقابل). راجع السياسات المحاسبية للموجودات المالية في قسم الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق.

مطلوبات العقود

التزام العقود هو الالتزام بتحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل التي استلمت المجموعة مقابلها مقابل (أو مبلغ مستحق) من العميل. إذا دفع العميل مقابل قبل قيام المجموعة بنقل البضائع أو الخدمات إلى العميل، يتم إثبات التزام العقود عند السداد أو استحقاق الدفع (أيهما أسبق). يتم الاعتراف بمطلوبات العقود كإيرادات عندما تعمل المجموعة بموجب العقود.

تكلفة الحصول على عقود

اختارت المجموعة تطبيق الوسيلة العملية الاختيارية للتكاليف للحصول على عقود يسمح للمجموعة بمصاريف مثل هذه التكاليف على الفور (المدرجة في تكلفة المبيعات) لأن فترة إطفاء الأصل الذي كانت المجموعة ستستخدمه بخلاف ذلك هي سنة واحدة أو أقل.

تكاليف العقود

تشتمل تكاليف العقود على تكاليف العقود المباشرة والتكاليف الأخرى المتعلقة بنشاط المقاولات بشكل عام والتي يمكن تخصيصها للعقود. بالإضافة إلى ذلك، تشمل تكاليف العقود التكاليف الأخرى التي يتم تحميلها على وجه التحديد على العميل بموجب شروط العقود.

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالمصروفات والأصول صافية من مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على شراء الأصول أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من مصلحة الضرائب، وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة اقتناء الأصل أو كجزء من بند المصاريف، حسب الاقتضاء

- عندما يتم إثبات الذمم المدينة والدائنة مع تضمين مبلغ ضريبة القيمة المضافة

يتم تضمين صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من، أو المستحقة الدفع إلى مصلحة الضرائب كجزء من الذمم المدينة أو الدائنة في البيانات المالية الموحدة.

٣- سياسات محاسبية مهمة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عملات أجنبية

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئيًا بالعملية الوظيفية عن طريق تطبيق سعر الصرف الفوري بين العملة الوظيفية والعملية الأجنبية في تاريخ المعاملة على مبلغ العملة الأجنبية. يُعاد تحويل الموجودات والخصوم النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ التقرير إلى العملة الوظيفية باستخدام سعر الإغلاق. مكسب أو خسارة العملة الأجنبية على البنود النقدية هو الفرق بين التكلفة المطفأة بالعملية الوظيفية في بداية الفترة، بعد تعديلها بالفائدة الفعلية والمدفوعات خلال الفترة، والتكلفة المطفأة بالعملية الأجنبية المحولة بسعر الصرف في نهاية فترة التقرير. يتم الاعتراف بجميع فروقات العملات الأجنبية في الربح أو الخسارة.

استثمارات في كيانات أخرى

يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي بسعر الصرف السائد في تاريخ التقرير ويتم تحويل بيانات الأرباح أو الخسائر بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. يتم الاعتراف بفروق الصرف الناتجة عن التحويل في الدخل الشامل الآخر. عند التخلص من عملية أجنبية، يُعاد تصنيف عنصر الدخل الشامل الآخر المتعلق بتلك العملية الأجنبية المعينة إلى الربح أو الخسارة.

إيرادات ومصروفات التمويل

تشتمل إيرادات التمويل على إيرادات الفوائد على الودائع الثابتة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها في الربح أو الخسارة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تشتمل مصروفات التمويل على مصروفات الفوائد على القروض المصرفية وكذلك مصروفات الفوائد على التزامات الإيجار اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩. جميع تكاليف الاقتراض، باستثناء الحد الذي يتم رسمته وفقًا للفقرة أدناه، يتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة باستخدام الطريقة السارية، طريقة الفائدة.

تكاليف الاقتراض المنسوبة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل الذي يستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت ليصبح جاهزًا للاستخدام المقصود أو البيع تتم رسمتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

الممتلكات والمنشآت والمعدات والاستهلاك

الاعتراف والقياس

بخلاف الأراضي، يتم قياس بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم (راجع أدناه) وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة (راجع السياسة المحاسبية بشأن انخفاض القيمة)، إن وجدت. تتضمن التكلفة المصروفات المنسوبة مباشرة إلى اقتناء الأصل. عندما يكون لأجزاء من الممتلكات والمنشآت والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) للممتلكات والمنشآت والمعدات. تتضمن تكلفة الأصول المنشأة ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة ونسبة مناسبة من النفقات العامة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩، تم قياس الأرض بالقيمة العادلة ناقصًا خسائر انخفاض القيمة المتراكمة المعترف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. يتم إجراء التقييم بتكرار كافٍ للتأكد من أن القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه لا تختلف جوهريًا عن قيمتها العادلة.

يُسجل فائض إعادة التقييم في الدخل الشامل الآخر ويُضاف إلى فائض إعادة تقييم الأصول في حقوق الملكية. ومع ذلك، إلى الحد الذي يعكس فيه عجز إعادة التقييم لنفس الأصل المعترف به سابقًا في الربح أو الخسارة، يتم الاعتراف بالزيادة في الربح والخسارة. يتم الاعتراف بعجز إعادة التقييم في بيان الربح أو الخسارة المُوحد، إلا بالقدر الذي يعوض فيه الفائض الحالي على نفس الأصل المعترف به في فائض إعادة تقييم الأصول.

يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة عن استبعاد بند من الممتلكات والمنشآت والمعدات في الربح أو الخسارة.

٣- سياسات محاسبية مهمة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والمنشآت والمعدات والاستهلاك (تابع)

الاستهلاك

يتم الاعتراف بالاستهلاك في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل جزء من بند الممتلكات والمنشآت والمعدات. لا يتم استهلاك الأرض. الأعمار الإنتاجية المقدردة للفترة الحالية والفترات المقارنة هي كما يلي:

عدد السنوات	الأصول
من ٣ إلى ٢٠	المباني وتحسينات العقارات المستأجرة
من ٥ إلى ١٠	المنشآت والمنشآت
من ٢ إلى ٤	الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية
٤	المركبات
من ٢ إلى ٣	المعدات والأدوات

يُعاد تقييم طريقة الإستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في تاريخ التقرير.

الرأس المالي قيد التنفيذ

يتم إثبات الرأس المال قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة (راجع السياسة المحاسبية بشأن انخفاض القيمة)، إن وجدت، حتى اكتمال البناء. عند الانتهاء من البناء، يتم تحويل تكلفة هذا الأصل مع التكلفة المنسوبة مباشرة إلى البناء (بما في ذلك تكاليف الاقتراض وإيجار الأرض المرسملة) إلى فئة الأصول المعنية. لا يتم احتساب استهلاك على الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ.

العقارات الاستثمارية

الاعتراف

تُصنف الأراضي والمباني المملوكة للمجموعة لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية أو زيادة رأس المال أو كليهما كعقارات استثمارية. يتم أيضاً تصنيف العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية على أنها عقارات استثمارية. عندما تقدم المجموعة خدمات إضافية لشاغلي العقار، فإنها تتعامل مع هذا العقار كعقار استثماري إذا كانت الخدمات عنصرًا غير مهم نسبيًا في الترتيب ككل.

عندما تبدأ المجموعة في إعادة تطوير عقار استثماري قائم للاستخدام المستقبلي المستمر كعقار استثماري، يظل العقار كعقار استثماري، والذي يتم قياسه بناءً على نموذج القيمة العادلة ولا يتم إعادة تصنيفه كعقار للتطوير أثناء إعادة التطوير فيما يتعلق به كعقار استثماري.

القياس

تُقاس العقارات الاستثمارية مبدئيًا بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. في أعقاب الاعتراف المبدئي، يتم إثبات العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقرير. يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة عن التغيير في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على تقييم نصف سنوي يتم إجراؤه بواسطة مئتمن خارجي مستقل معتمد يطبق نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

عندما تكون القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير غير قابلة للتحديد بشكل يعتمد عليه، يتم قياس هذا العقار بالتكلفة حتى تاريخ الانتهاء من البناء، أيهما أقرب، والتاريخ الذي تصيح فيه القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق.

التحويل من عقارات للتطوير إلى عقارات استثمارية

يتم تحويل بعض العقارات المحتفظ بها للبيع تحت المخزون من عقارات للتطوير إلى عقارات استثمارية عند الإفراج عن تلك العقارات للتأجير أو لزيادة رأس المال أو كليهما. يتم تحويل العقارات المحتفظ بها للبيع عقارات قيد التطوير إلى عقارات استثمارية بالتكلفة. وبعد الاعتراف الأولي، تُقدر قيمة هذه الممتلكات بالقيمة العادلة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بممتلكات الاستثمار.

٣- سياسات محاسبية مهمة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات للتطوير

عندما يتغير استخدام العقارات الاستثمارية إلى محتفظ بها للبيع ، يتم تحويل العقارات ذات الصلة من عقارات استثمارية إلى عقارات للتطوير بقيمتها العادلة في تاريخ التحويل ، والتي تصبح التكلفة المعتمدة للمحاسبة اللاحقة.

الإستبعاد

يتم استبعاد العقارات الاستثمارية إما عندما يتم التخلص منها (أي في تاريخ حصول المتلقي على السيطرة) أو عندما يتم سحبها نهائيًا من الاستخدام ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من التخلص منها. يتم الاعتراف بالفرق بين صافي عائدات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في الربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد. يُحدد مبلغ المقابل الذي سيتم تضمينه في الربح أو الخسارة الناتج عن استبعاد الاستثمار العقاري وفقًا لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقود ينشأ عنه أصل مالي لكيان واحد والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لكيان آخر.

أولاً) الأصول المالية

الاعتراف والقياس الأولي

تُصنف الموجودات المالية، عند التحقق المبدئي، كما تم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. باستثناء الذمم التجارية المدينة التي لا تحتوي على عنصر تمويلي هام أو التي طبقت المجموعة من أجلها الوسيلة العملية، تقوم المجموعة مبدئيًا بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة زائدًا، في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتكاليف المعاملات. يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويلي هام أو التي طبقت المجموعة من أجلها الوسيلة العملية بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. راجع السياسات المحاسبية في قسم الإيرادات من العقود مع العملاء.

من أجل تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر ، يجب أن ينتج عن ذلك تدفقات نقدية هي "مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط (SPPI)" على المبلغ الأساسي القائم. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة.

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول المالية إلى كيفية إدارتها لأصولها المالية من أجل توليد التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنجم عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الأصول المالية أو كليهما.

يتم الاعتراف بعمليات شراء أو بيع الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول في غضون إطار زمني محدد بموجب اللوائح أو الأعراف في السوق (الصفقات العادية) في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل .

القياس اللاحق

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

تقيس المجموعة الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال بهدف الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية. و
- تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم

٣- سياسات محاسبية مهمة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تابع)

أولاً) الأصول المالية (تابع)

القياس اللاحق (تابع)

تُقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع لانخفاض القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عندما يتم استبعاد الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تشتمل الموجودات المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة على ذمم مدينة تجارية ومديون محتجزون ومستحق من أطراف ذات علاقة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة ، أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو الأصول المالية المطلوب قياسها بالقيمة العادلة. تُصنف الأصول المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم حيازتها لغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم أيضاً تصنيف المشتقات ، بما في ذلك المشتقات الضمنية المنفصلة ، على أنها محتفظ بها للمتاجرة ما لم تُصنفها كأدوات تحوط فعالة. تُصنف الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

بصرف النظر عن معايير أدوات الدين التي سُنصنفها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، كما هو موضح أعلاه ، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي .

تُدرج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان المركز المالي المؤخد بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المؤخد.

الاستبعاد

يُستبعد الأصل المالي (أو، عند الاقتضاء، جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من الأصول المالية المماثلة) بشكل أساسي (أي حذفه من بيان المركز المالي المؤخد للمجموعة) في الأحوال التالية:

- انقضاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل. أو
- قامت المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تحملت التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "مرور"؛ وإما (أ) المجموعة نقلت بشكل جوهري جميع مخاطر ومزايا الأصل ، أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل أو الدخل في ترتيبات القبض والدفع، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت، وإلى أي مدى، قد احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية.

عندما لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو نقل السيطرة على الأصل ، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المحول إلى حد مشاركتها المستمرة. في هذه الحالة، تعترف المجموعة أيضاً بالتزام مرتبط. يتم قياس الأصل المحول والخصوم المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

تُقاس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل والحد الأقصى للمبلغ الذي قد يُطلب من المجموعة سداه، أيهما أقل.

٣- سياسات محاسبية مهمة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تابع)

أولاً) الأصول المالية (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تعترف المجموعة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقود وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها ، مخصومة تقريباً لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. ستتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم التعرف على خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لمخاطر الائتمان التي لم تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان الخاصة بها منذ الاعتراف الأولي ، يتم توفير الخسائر الائتمانية المتوقعة لخسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التخلف عن السداد المحتملة خلال الاثني عشر شهراً القادمة (الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً). بالنسبة لمخاطر الائتمان التي حدثت لها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي ، يلزم مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للمخاطر ، بغض النظر عن توقيت التعثر (الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والمحتجزة وموجودات العقود ، بما في ذلك الذمم المدينة من بيع العقارات التي تحتوي على عنصر تمويلي هام، تطبق المجموعة نهجاً مبسطاً في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. لذلك ، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكنها بدلاً من ذلك تعترف بمخصص خسارة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في تاريخ كل تقرير. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية في خسارة الائتمان، مع تعديلها حسب العوامل التطلعية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

ثانياً) المطلوبات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

تُصنف الخصوم المالية، عند التحقق المبدئي، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، أو قروض وتسهيلات ، أو ذمم دائنة ، أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط في تحوط فعال، حسب الاقتضاء.

يتم الاعتراف بجميع الخصوم المالية مبدئياً بالقيمة العادلة ، وفي حالة القروض والسلف والذمم الدائنة، يتم خصم التكاليف المباشرة المنسوبة للمعاملة.

تشتمل الخصوم المالية للمجموعة على ذمم دائنة تجارية وأخرى ، ومطلوبات إيجار، وقروض وسلف بما في ذلك السحب على المكشوف من البنوك.

القياس اللاحق

يعتمد قياس الخصوم المالية على تصنيفها كما هو موضح أدناه:

ذمم تجارية دائنة وأخرى

يتم الاعتراف بالخصوم للمبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة ، سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أم لا. يتم الاعتراف بالدائنين التجاريين والذمم الدائنة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

القروض والاقتراضات

بعد التحقق المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والتسهيلات التي تحمل فوائد ومطلوبات الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالخصوم وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

٣- سياسات محاسبية مهمة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تابع)

ثانياً) الخصوم المالية (تابع)

القياس اللاحق (تابع)

القروض والاقتراضات (تابع)

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم تضمين إطفاء سعر الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

الاستبعاد

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام بموجب الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المُقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط التزام قائم بشكل جوهري، فإن مثل هذا التبادل أو التعديل يتم التعامل معه على أنه استبعاد للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في بيان الربح أو الخسارة المؤخدة.

ثالثاً) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والخصوم المالية ويتم تسجيل صافي المبلغ في بيان المركز المالي المؤخدة إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حالياً لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي لتحقيق الموجودات و تسوية الخصوم في وقت واحد.

النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق ولدى البنوك في الحسابات الجارية وحسابات الودائع (التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل باستثناء الودائع المحتجزة). السحب على المكشوف من البنوك التي تستحق السداد عند الطلب والسندات المخصومة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، إن وجدت، تشكل جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد للمجموعة ويتم تضمينها كأحد مكونات النقد والنقد المعادل لغرض بيان الدخل المؤخدة للتدفقات نقدية.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة، في تاريخ كل تقرير مالي، بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على أن أحد الأصول قد انخفضت قيمته. في حالة وجود أي مؤشر، أو عند الحاجة إلى اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل. القيمة القابلة للاسترداد للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو للوحدات المنتجة للنقد ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها في الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل الفردي، ما لم يكن الأصل لا يولد تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الموجودة في الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد قيمته القابلة للاسترداد، يعتبر الأصل منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

عند تقدير القيمة في الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار. في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. هذه الحسابات مدعومة بمضاعفات التقييم، وأسعار الأسهم المدرجة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى المتاحة.

تعتمد المجموعة في احتساب انخفاض القيمة على ميزات تقييمية وحسابات متوقعة، والتي أُعدت بشكل منفصل لكل من الوحدات المنتجة للنقد للمجموعة والتي يتم تخصيص الأصول الفردية لها. تغطي هذه الميزات وحسابات التوقعات عمومًا فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات. لفترات أطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل وتطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل الشامل المجمع الآخر ضمن فئات المصروفات المتوافقة مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته.

٣- سياسات محاسبية مهمة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية (تابع)

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة ، يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر ، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل أو للوحدة المنتجة للنقد. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ أن تم الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. إن العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد ، ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها ، بالصادفي بعد الاستهلاك ، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بهذا العكس في بيان الدخل الشامل الآخر المجمع ما لم يكن الأصل مسجلاً بالمبلغ المعاد تقييمه ، وفي هذه الحالة ، يتم التعامل مع هذا العكس كزيادة في إعادة التقييم.

المخزونات

يتم تقييم المخزون على أساس التكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها ، أيهما أقل.

عقارات للبيع

تُصنف العقارات المحتفظ بها للبيع كمخزون ويتم إثباتها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن التكلفة تلك التكلفة الإجمالية للتطوير وتكاليف الاقتراض المرسمة والمصروفات المباشرة الأخرى. يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها من قبل الإدارة ، مع الأخذ في الاعتبار السعر المتوقع الذي يمكن تحقيقه في النهاية ، بناءً على ظروف السوق السائدة.

يتم الاعتراف بقيمة أي تخفيض في الممتلكات قيد التطوير للبيع كمصروف في الفترة التي يحدث فيها التخفيض أو الخسارة. يتم الاعتراف بمبلغ أي رد لأي تخفيض ناتج عن الزيادة في صافي القيمة الممكن تحقيقها في الربح أو الخسارة في الفترة التي حدثت فيها الزيادة.

قوائم مخزونات أخرى

تعتمد تكلفة المخزون الآخر على طريقة الوارد أولاً يصرف أولاً وتشمل المصروفات المنكبدة في شراء المخزون وإيصاله إلى موقعه وحالته الحالية. صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادية ناقصاً للتكاليف المقدرة للإكمال ومصارييف البيع.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص في بيان المركز المالي المؤحّد عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق ، ومن المحتمل أن يتطلب تدفق خارج للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام وموثوق به. يمكن عمل تقدير لمبلغ الالتزام.

مخصصات صيانة العقود

يتم الاعتراف بمخصص صيانة العقود عندما يدخل العقود الأساسي فترة الصيانة. يتم تكوين المخصص على أساس كل حالة على حدة لكل وظيفة بدأت فيها فترة الصيانة وتستند إلى بيانات تكلفة الصيانة التاريخية وتقييم جميع النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها.

مدفوعات الإيجار التشغيلي - قبل ١ يناير ٢٠١٩

المجموعة كمستأجر

تُصنف عقود إيجار الأصول التي بموجبها يحتفظ المؤجر بكافة مخاطر ومزايا الملكية كعقود إيجار تشغيلي. يتم الاعتراف بالدفعات التي تتم بموجب عقود الإيجار التشغيلي في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار التي يسمح بها المؤجر في الربح أو الخسارة كجزء لا يتجزأ من إجمالي مدفوعات الإيجار.

٣- سياسات محاسبية مهمة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

مدفوعات الإيجار التشغيلي - قبل ١ يناير ٢٠١٩ (تابع)

المجموعة كمؤجر

تُصنف عقود الإيجار التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل جميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلي. يتم احتساب دخل الإيجار الناتج على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار ويتم إدراجه في الإيرادات في بيان الربح أو الخسارة بسبب طبيعته التشغيلية. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقود إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

الإيجارات - من ١ يناير ٢٠١٩

تقوم المجموعة عند بداية العقود بتقييم ما إذا كان العقود عقود إيجار أو يحتوي على عقود إيجار. ويُقصد به، إذا كان العقود ينقل الحق في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة زمنية مقابل مبلغ نقدي.

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة نهج تحقق وقياس واحد لجميع عقود الإيجار ، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة. تعترف المجموعة بمطلوبات عقود الإيجار لسداد مدفوعات الإيجار وأصول حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الأصول الأساسية.

أصول حق الانتفاع

تعترف المجموعة بأصول حق الاستخدام في تاريخ بدء عقود الإيجار (أي التاريخ الذي يكون الأصل الأساسي فيه متاحًا للاستخدام). يتم قياس أصول حق الاستخدام بالتكلفة ، ناقصًا أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة ، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس للالتزامات الإيجار. تتضمن تكلفة أصول حق الاستخدام مبلغ التزامات الإيجار المعترف بها والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ودفعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء ناقصًا أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك أصول حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار الأقصر والأعمار الإنتاجية المقدره للأصول بين ٣ إلى ٢٥ سنة.

تخضع أصول حق الاستخدام أيضًا للانخفاض في القيمة. راجع السياسات المحاسبية في قسم انخفاض قيمة الأصول غير المالية.

مطلوبات الإيجار

في تاريخ بدء عقود الإيجار ، تعترف المجموعة بمطلوبات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المقرر سدادها على مدى فترة الإيجار. تشتمل مدفوعات الإيجار على مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة الجوهرية) مطروحة منها أي حوافز إيجار مستحقة القبض ، ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل ، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن مدفوعات الإيجار أيضًا مدفوعات غرامات إنهاء عقود الإيجار ، إذا كانت مدة عقود الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء.

يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الحالة التي أدت إلى الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار ، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء عقود الإيجار لأن معدل الفائدة الضمني في عقود الإيجار لا يمكن تحديده بسهولة. بعد تاريخ البدء ، يتم زيادة مبلغ التزامات الإيجار لتعكس تراكم الفائدة وتخفيضها لمدفوعات الإيجار المدفوعة. بالإضافة إلى ذلك ، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في مدفوعات الإيجار (على سبيل المثال ، التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد ذلك. مدفوعات الإيجار) أو تغيير في تقييم خيار شراء الأصل الأساسي.

٣- سياسات محاسبية مهمة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الإيجارات - من ١ يناير ٢٠١٩ (تابع)

المجموعة كمستأجر (تابع)

الإيجارات قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة
تطبق المجموعة إعفاء إثباتات الإيجار قصير الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار التي
لها مدة إيجار ١٢ شهرًا أو أقل من تاريخ البدء ولا تحتوي على خيار شراء). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف
بالأصول منخفضة القيمة على عقود إيجار الأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بمدفوعات
الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس
القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المجموعة كمؤجر

تُصنف عقود الإيجار التي لا تقوم فيها المجموعة بتحويل جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية الأصل
كعقود إيجار تشغيلي. يتم احتساب إيرادات الإيجارات الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات
الإيجار وتدرج في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض
وترتيب عقود إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار
على نفس أساس دخل الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية والمخفضة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم
الأساسية بقسمة الربح أو الخسارة المنسوبة إلى المساهمين العاديين للمجموعة على المتوسط المرجح لعدد
الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم تحديد ربحية السهم المخففة بتعديل الربح أو الخسارة المنسوبة إلى
المساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لتأثيرات جميع الأسهم العادية المحتملة
المخفضة.

الإبلاغ الإقطاعي

قطاع التشغيل هو أحد مكونات المجموعة التي تشارك في أنشطة تجارية قد تحقق منها إيرادات وتتكبد نفقات
، بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالمعاملات مع أي من مكونات المجموعة الأخرى. تتم
مراجعة نتائج القطاعات التشغيلية بانتظام من قبل مجلس الإدارة لاتخاذ قرارات بشأن الموارد التي سيتم
تخصيصها للقطاع ولتقييم أدائه والتي تتوفر بشأنها معلومات مالية منفصلة.

تتضمن نتائج وأصول ومطلوبات القطاعات البنود المنسوبة مباشرة للقطاع بالإضافة إلى تلك التي يمكن
تخصيصها على أساس معقول.

المصروفات الرأسمالية للقطاع هي التكلفة الإجمالية المتكبدة خلال السنة لامتلاك الممتلكات والمنشآت
والمعدات والتكاليف المتكبدة لشراء عقارات استثمارية أو إعادة تطوير عقارات استثمارية قائمة والتكاليف
المتكبدة تجاه تطوير العقارات التي يُراد بيعها أو تحويلها إلى عقارات استثمارية.

٣- سياسات محاسبية مهمة (تابع)

٣,٢ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

أ. تسري المعايير والتعديلات والتفسيرات اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٠

تم تطبيق التعديلات التالية على المعايير الحالية من قبل الشركة ولكنها إما غير ذات صلة بعمليات الشركة أو ليس لها تأثير جوهري على هذه البيانات المالية:

- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣، دمج الأعمال ، تعمل على تحسين تعريف الأعمال أو مجموعة الأصول.
- تعديلات على الإشارات إلى الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١، عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي ٨، السياسات المحاسبية ، التغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء المتعلقة بتعريف المواد.
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٩، الأدوات المالية: الاعتراف والقياس والمعيار الدولي للتقارير المالية ٧ ، الأدوات المالية: الإفصاحات (إصلاح معيار سعر الفائدة).
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، عقود الإيجار ، "امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩".

ب. المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر من قبل الشركة

تم إصدار المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر من قبل الشركة:

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ، عرض البيانات المالية ، توضيح كيفية تصنيف الديون والخصوم الأخرى على أنها متداولة أو غير متداولة.
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ ، دمج الأعمال (الرجوع إلى الإطار المفاهيمي).
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ ، المخصصا ، الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة (العقود المرهقة - تكلفة الوفاء بالعقود).
- تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية ١ و ٩ و ١٦ و ٤١ (التحسينات السنوية على معايير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠).
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ، الممتلكات والمنشآت والمعدات (العائدات قبل الاستخدام المقصود).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ ، عقود التأمين ، يحدد مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها.

٤- إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال

نظرة عامة

تعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة عن استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان؛
- مخاطر السيولة؛ و
- مخاطر السوق.

يعرض هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه وأهداف المجموعة وسياساتها وعملياتها لقياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال. علاوة على ذلك، تم تضمين الإفصاحات الكمية في هذه البيانات المالية المُوَحَّدة.

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن إنشاء ومراقبة إطار عمل إدارة المخاطر للمجموعة. تم وضع سياسات إدارة المخاطر للمجموعة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة، ووضع حدود وضوابط مناسبة للمخاطر، ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بانتظام لتعكس التغييرات في ظروف السوق والمنتجات المعروضة.

مخاطر الائتمان

تعني مخاطر الائتمان مخاطر عدم وفاء الطرف المقابل بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقود عميل، مما يؤدي إلى خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (الذمم التجارية المدينة بشكل أساسي) ومن أنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية ومعاملات الصرف الأجنبي والأدوات المالية الأخرى.

الذمم المدينة التجارية وأصول العقود

تُدار مخاطر ائتمان العملاء من قبل كل وحدة عمل تخضع لسياسة وإجراءات المجموعة المعمول بها والرقابة المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. يتم تقييم جودة الائتمان للعميل ويتم تحديد حدود الائتمان الفردية وفقاً لهذا التقييم. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء وأصول العقود بشكل منتظم. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩، كان لدى المجموعة ذمم مدينة من عدد كبير من العملاء.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة من مبيعات العقارات حيث تسمح المجموعة لعملائها بالسداد على أقساط على مدى ٢ إلى ٥ سنوات. من أجل التخفيف من مخاطر الائتمان، تتلقى المجموعة دفعات مقدمة من عملائها في وقت البيع والشيكات مؤجلة الدفع للرصيد المتبقي وقت التسليم. بالإضافة إلى ذلك، لا تقوم المجموعة بنقل الملكية القانونية للعقار إلى العميل حتى يتم دفع كامل المبلغ. علاوة على ذلك، فإن مخاطر الخسارة المالية للمجموعة بسبب تخلف العميل عن السداد منخفضة لأن ملكية العقار تعمل كضمان.

يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل تقرير باستخدام مصفوفة المخصص لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تستند معدلات المخصصات إلى الأيام التي فات موعد استحقاقها لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي نوع المنتج ونوع العميل وتصنيفه). يعكس الحساب النتيجة المرجحة الاحتمالية والقيمة الزمنية للمال والمعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة في تاريخ إعداد التقارير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية والتنبؤات بالظروف الاقتصادية المستقبلية. بشكل عام، يتم شطب الذمم المدينة التجارية إذا تأخر موعد استحقاقها لأكثر من عام ولا تخضع لنشاط الإنفاذ. الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية المفصّل عنها في إيضاح ٣٠. لا تحتفظ المجموعة بضمانات كتعهد.

تقوم المجموعة بتقييم تركيز المخاطر فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية وموجودات العقود على أنه منخفض، حيث أن الأرصدة مستحقة من عدد كبير من العملاء العاملين في مختلف الصناعات.

تمت مناقشة التعرض لمخاطر الائتمان من الذمم المدينة التجارية بالتفصيل في الإيضاح ٣٠.

٤- إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

الأدوات المالية والودائع النقدية

تُدار مخاطر الائتمان من الأرصد لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزنة بالمجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. تعتبر المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأرصد المصرفية ضئيلة بالنظر إلى أن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيفات ائتمانية عالية مخصصة من قبل وكالات التصنيف الائتماني الدولية. تستثمر المجموعة فقط في الأسهم المتداولة وسندات الدين ذات مخاطر الائتمان المنخفضة.

الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لمكونات بيان المركز المالي المؤخد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ هو القيم الدفترية كما هو موضح في الإيضاح ٣٠.

مخاطر السيولة

تعني مخاطر السيولة تلك المخاطر المتمثلة في أن المجموعة ستواجه صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بمطلوباتها المالية التي يتم تسويتها عن طريق تسليم النقد أو أصل مالي آخر. تتعلق مخاطر السيولة بالنظم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى (بما في ذلك الذمم الدائنة غير المتداولة) والودائع الأمنية والمبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات الصلة ومطلوبات الإيجار والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل. يتمثل نهج المجموعة في إدارة السيولة في التأكد، قدر الإمكان، من أنه سيكون لديها دائماً سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في ظل الظروف العادية والظروف الصعبة، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بسمعة المجموعة. تم الإفصاح عن ملف استحقاق الخصوم المالية للمجموعة في إيضاح ٣٠.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي المخاطر الناتجة عن التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار الفائدة وأسعار الأسهم، والتي ستؤثر على دخل المجموعة أو قيمة أدواتها المالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحسين العائد.

مخاطر الأسهم

تقوم المجموعة بشراء وبيع بعض الأوراق المالية القابلة للتداول. تراقب إدارة المجموعة مزيج الأوراق المالية في محفظة الاستثمار بناءً على توقعات السوق ويتم اعتماد هذه المعاملات في الأوراق المالية القابلة للتداول من قبل مجلس الإدارة.

مخاطر معدل الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق يتعلق بشكل أساسي بالتزامات ديون المجموعة ذات معدلات الفائدة المتغيرة.

تم الإفصاح عن تحليل حساسية سعر الفائدة في الإيضاح ٣٠.

مخاطر العملات الأجنبية

تعني مخاطر العملات الأجنبية مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية يتعلق بشكل أساسي بالأنشطة التمويلية للمجموعة فيما يتعلق بالتزامات الديون المقومة بالجنيه المصري.

تم الإفصاح عن تحليل حساسية مخاطر العملات الأجنبية في الإيضاح ٣٠.

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للحفاظ على ثقة الدائنين والعملاء والسوق والحفاظ على التنمية المستقبلية للأعمال. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال ومستوى توزيعات الأرباح على أساس الأرباح التي حققتها المجموعة خلال العام.

لم تكن هناك تغييرات في نهج المجموعة لإدارة رأس المال خلال العام. باستثناء الامتثال لبعض أحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لعام ٢٠١٥، لا تخضع الشركة لأي متطلبات رأس مال مفروضة من الخارج.

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
إيضاحات على البيانات المالية الموحدة (تابع)

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة

١-٥ معلومات مفصلة عن الإيرادات والتكلفة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإجمالي	البضائع والخدمات	التعاقد	العقارات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٥٥,٠٢٠	-	-	٥٥,٠٢٠
١٧,٤٩١	-	١٧,٤٩١	-
٢١٨,٣٣١	٢١٨,٣٣١	-	-
٤٤,٣٢٧	-	٤٤,٣٢٧	-
٢٤,٨٤٦	٢٤,٨٤٦	-	-
١٥,٨٥١	١٥,٨٥١	-	-
٣٧٥,٨٦٦	٢٥٩,٠٢٨	٦١,٨١٨	٥٥,٠٢٠
١٥,٨٥١	١٥,٨٥١	-	-
٣١٥,٦٨٨	٢٤٣,١٧٧	١٧,٤٩١	٥٥,٠٢٠
٤٤,٣٢٧	-	٤٤,٣٢٧	-
٣٧٥,٨٦٦	٢٥٩,٠٢٨	٦١,٨١٨	٥٥,٠٢٠
(٣٦١,٦٩٩)	(٢٠٥,٣٢١)	(٥٢,٨٩٦)	(١٠٣,٤٨٢)
١٤,١٦٧	٥٣,٧٠٧	٨,٩٢٢	(٤٨,٤٦٢)

الأقسام
نوع خدمات أو البضائع
تأجير العقارات
الميكانيكية والكهربائية والسباكة
إدارة المرافق وخدمات الصيانة
العمارة الداخلية
خدمات سباقات السيارات
مبيعات السلع
إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء

توقيت إثبات الإيرادات
نقل الأصول والبضائع في وقت ما
نقل الخدمات بمرور الوقت
البضائع والخدمات (المجمعة) المنقولة
بمرور الوقت
إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
التكاليف المباشرة
اجمالي الربح

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإجمالي	البضائع والخدمات	التعاقد	العقارات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٦٨,٩٢٩	-	-	٦٨,٩٢٩
١٣,٦٩٢	-	١٣,٦٩٢	-
٢٢٣,٧٨١	٢٢٣,٧٨١	-	-
٦١,١٢٣	-	٦١,١٢٣	-
٣٢,٧٣٢	٣٢,٧٣٢	-	-
٢٣,١٤٩	٢٣,١٤٩	-	-
٤٢٣,٤٠٦	٢٧٩,٦٦٢	٧٤,٨١٥	٦٨,٩٢٩
٢٣,٦٤٩	٢٣,١٤٩	-	٥٠٠
٣٣٨,٦٣٤	٢٥٦,٥١٣	١٣,٦٩٢	٦٨,٤٢٩
٦١,١٢٣	-	٦١,١٢٣	-
٤٢٣,٤٠٦	٢٧٩,٦٦٢	٧٤,٨١٥	٦٨,٩٢٩
(٣٢٣,٩٠٠)	(٢١٨,٧٩٦)	(٦٣,٧٥٧)	(٤١,٣٤٧)
٩٩,٥٠٦	٦٠,٨٦٦	١١,٠٥٨	٢٧,٥٨٢

الأقسام
نوع خدمات أو البضائع
تأجير العقارات
الميكانيكية والكهربائية والسباكة
إدارة المرافق وخدمات الصيانة
العمارة الداخلية
خدمات سباقات السيارات
مبيعات السلع
إجمالي الإيرادات من الاتصالات مع العملاء

توقيت إثبات الإيرادات
نقل الأصول والبضائع في وقت ما
نقل الخدمات بمرور الوقت
البضائع والخدمات (المجمعة) المنقولة
بمرور الوقت
إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
التكاليف المباشرة
اجمالي الربح

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)

٢-٥ معلومات التكاليف المباشرة
تشمل التكاليف المباشرة ما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤٨,١٨٧	١٣٠,٥٤٩	تكاليف الموظفين
٣٣,٦٦٠	٣٤,٦٧٠	رسوم خدمة الممتلكات
٢٨,٦١٩	٢٥,٤٣٨	المخزون المحدد كتكلفة
٣,٤٧٤	٣,٤٩٣	الإستهلاك (إيضاح ٨)

٣-٥ أرصدة العقود

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥٧,٨٠٦	٢٤٩,٩٣٦	ذمم تجارية ومحتجزات مدينة (إيضاح ١٤ و ١٦)
٢١٧,٠٤٩	٢١٨,٨٦٤	أصول العقود (إيضاح ١٥)
١١٠,٧٣٣	٩٦,٨١٠	التزامات العقود (إيضاح ٢٤)

الذمم التجارية المدينة

لا تحمل الذمم التجارية المدينة فائدة وهي بشكل عام بشروط تتراوح من ٣٠ إلى ٩٠ يوماً من تاريخ البيع.

محتجزات مدينة

إن المبالغ المحتجزة المدينة لا تحمل فائدة وتمثل المدفوعات المحتجزة من قبل العملاء على مدى فترة معينة ووفقاً لاتفاقيات تعاقدية بين المجموعة والعملاء. يتم احتساب هذه المبالغ المحتجزة على أساس نسبة مئوية معينة من إجمالي فاتورة العمل. محتجزات مدينة بمثابة ضمانات للعملاء من أجل التنفيذ السليم للعقود أثناء وبعد الانتهاء من المشاريع.

في عام ٢٠٢٠، تم الاعتراف بمبلغ ٨ مليون درهم إماراتي كمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على الذمم التجارية المدينة والمحتجزة (٢٠١٩: ٢٦,٩ مليون درهم).

أصول العقود

يتم الاعتراف بأصول العقود مبدئيًا للإيرادات المكتسبة من أنشطة التعاقد حيث أن استلام المقابل مشروط بقبول العميل. عند قبول العميل، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كأصول عقود إلى ذمم مدينة تجارية. في عام ٢٠٢٠، لم يتم الاعتراف بأي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على أصول العقود (٢٠١٩: لا شيء).

خصوم العقود

تمثل خصوم العقود السلف المستلمة من العملاء لتسليم المشاريع، السلع، الخدمات، والدفعات المقدمة لتأجير العقارات والفواتير الزائدة (إيضاح ٢٤)

٤-٥ التزامات الأداء

تم تلخيص المعلومات حول التزامات أداء المجموعة أدناه:

مبيعات السلع

يتم الوفاء بالتزام الأداء عند تحصيل/ تسليم البضائع ويكون الدفع مستحقاً بشكل عام في غضون ٣٠ إلى ٩٠ يوماً من تاريخ البيع.

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)

٤-٥ التزامات الأداء (تابع)

مبيعات السلع (تابع)

تتلقى المجموعة دفعات مقدمة قصيرة الأجل مقابل الوفاء بالتزامات الأداء ذات الصلة، والتي لا تحتوي على أي مكون تمويلي، وتوفر ضمان نوع التأمين، والذي لا يعتبر التزام أداء منفصلاً.

المقاولات

يتم الوفاء بالتزامات الأداء الخاصة بالأعمال الميكانيكية، الكهربائية وأعمال السباكة والديكورات الداخلية بمرور الوقت، لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت الفوائد التي تقدمها المجموعة. يكون الدفع بشكل عام مستحقاً عند تقديم شهادات الدفع وقبولها من قبل العملاء. سعر المعاملة المخصص للالتزامات الأداء المتبقية (غير مرضٍ أو غير مرضٍ جزئياً) كما في ٣١ ديسمبر هو كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠,٢٢٥	١٩,٦٤٤	خلال سنة واحدة

بيع العقارات

استناداً إلى شروط عقود البيع الحالية قيد الإصدار، يتم الوفاء بالتزام الأداء لبيع العقارات في نقطة زمنية، عندما تكمل الشركة التسليم الفعلي للممتلكات المباعة. يكون الدفع بشكل عام مستحقاً عند تسليم العقار ويتم تأجيل بعض الحالات على شكل أقساط.

عائد الإيجار من العقارات

يتم الوفاء بالتزام الأداء لتأجير العقارات بمرور الوقت، لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت الفوائد التي تقدمها المجموعة. عادة ما تتلقى المجموعة مدفوعات مقابل عقود الإيجار مقدماً.

الخدمات

يتم الوفاء بالتزامات الأداء الخاصة بإدارة المرافق والصيانة وخدمات سباقات السيارات بمرور الوقت، لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت الفوائد التي تقدمها المجموعة.

٦ مصاريف إدارية وعمومية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٣,٢٧٥	٦٠,٣٤٩	وتشمل هذه ما يلي:
٢٥,٠٢٣	٢١,٩٠٦	تكاليف الموظفين
٨,٨٨٥	٨,٩٩٩	الرسوم والتراخيص المهنية
٤,٦٧٧	٤,٦٧٧	استهلاك الممتلكات، المنشآت والمعدات (إيضاح ٨)
٣,٨٣٧	٢,١٣١	استهلاك أصول حق الاستخدام (إيضاح ٩)
٢٦,٩٣٤	٧,٩٩١	مصاريف التسويق والاعلان
٦,٨٢٢	١٢,٦٠١	مصروفات الخسارة الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة (إيضاح ٣٠)
		مصاريف المكتب

٧ إيرادات اخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠٥,٢١٠	٣٦,٤٩٠	إعادة الإلتزامات (راجع ايضاح أدناه)
٣٠,٨٦٨	٢٢,٢٥٨	ايرادات متنوعة
١٣٦,٠٧٨	٥٨,٧٤٨	

تتعلق عمليات رد الخصوم بشكل أساسي بالذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بالمشاريع المنجزة وإلغاء العقود التي قدرت الإدارة أنه لن تكون هناك حاجة لتسوية مقابلها.

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
إيضاحات على البيانات المالية الموحدة (تابع)

٨ الممتلكات، المنشآت والمعدات

المجموع	العمل الرأسمالي قيد التنفيذ	المعدات والأدوات	السيارات	الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية	منشآت وآلات	المباني وتحسينات في المأجور	الأرض	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٥٨٩,٤٦٤	١٢,٤٦٤	١٢,٩٣١	٥٩,٨٥٨	٨١,٥٧٧	٣٥,٤٨٨	١٣٥,١٦٩	٢٥١,٩٧٧	التكلفة وإعادة التقييم
١٦,٢١٠	١١,٩١٢	١٩٤	٩١٧	٢,١٣٧	٣٣٢	٧١٨	-	في ١ يناير ٢٠١٩
(٤,٥٤٠)	(٢٧٨)	(٧٧٤)	(٢,٠٣٦)	(٥٤٦)	(٩٠٦)	-	-	الإضافات
٦٠١,١٣٤	٢٤,٠٩٨	١٢,٣٥١	٥٨,٧٣٩	٨٣,١٦٨	٣٤,٩١٤	١٣٥,٨٨٧	٢٥١,٩٧٧	الاستيعادات
١١,٦١٠	٧,٠٤٥	٧٨	٢,١٦٠	١,٦٢٤	٣٧٩	٣٢٤	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(٩٨٩)	(١٥٢)	-	(٧٣٣)	-	-	(١٠٤)	-	الإضافات
(٨,٥٧٠)	-	-	-	-	-	(٨,٥٧٠)	-	الاستيعادات
٦٠٣,١٨٥	٣٠,٩٩١	١٢,٤٢٩	٦٠,١٦٦	٨٤,٧٩٢	٣٥,٢٩٣	١٢٧,٥٣٧	٢٥١,٩٧٧	التحويلات
								في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
								الاستهلاك:
٢٣٣,٤٦٢	-	١٢,٢٠٤	٤٩,٢٥٨	٧٩,٠٠١	٣٤,٣٨٢	٥٨,٦١٧	-	في ١ يناير ٢٠١٩
١٢,٣٥٩	-	٧٠٠	١,٧٩٤	٣,٥٩٤	٣٤٥	٥,٩٢٦	-	الإستهلاك المحمل للسنة
(٢,٧٢٩)	-	(٦٨٤)	(٥٩٣)	(٥٤٥)	(٩٠٧)	-	-	الاستيعادات
٢٤٣,٠٩٢	-	١٢,٢٢٠	٥٠,٤٥٩	٨٢,٠٥٠	٣٣,٨٢٠	٦٤,٥٤٣	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٢,٤٩٢	-	١٢	٢,٩٣٦	٢,٤٢٥	١٥٧	٦,٩٦٢	-	الإستهلاك المحمل للسنة
(٤٧٥)	-	-	(٤٧٥)	-	-	-	-	الاستيعادات
٢٥٥,١٠٩	-	١٢,٢٣٢	٥٢,٩٢٠	٨٤,٤٧٥	٣٣,٩٧٧	٧١,٥٠٥	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
								صافي القيمة الدفترية:
٣٤٨,٠٧٦	٣٠,٩٩١	١٩٧	٧,٢٤٦	٣١٧	١,٣١٦	٥٦,٠٣٢	٢٥١,٩٧٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣٥٨,٠٤٢	٢٤,٠٩٨	١٣١	٨,٢٨٠	١,١١٨	١,٠٩٤	٧١,٣٤٤	٢٥١,٩٧٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٨ الممتلكات، المنشآت والمعدات (تابع)

٨-١ الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بشكل رئيسي مدفوعات لتجديد المكاتب والمعدات.

٨-٢ إعادة تقييم الأرض

غيرت المجموعة السياسة المحاسبية فيما يتعلق بتقييم الأرض على أساس مستقبلي في عام ٢٠١٩. لذلك، لم يتم قياس القيمة العادلة للأرض في ١ يناير ٢٠١٩.

إذا استمر تقييم الأرض باستخدام نموذج التكلفة، فستكون القيمة الدفترية ٣٩,٣ مليون درهم إماراتي.

تم تحديد القيمة العادلة للأرض باستخدام منهجية تقييم تستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، حيث يوجد نقص في بيانات السوق القابلة للمقارنة بسبب طبيعة العقار. تم إجراء التقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من قبل مقيمين مستقلين لديهم خبرة تقييم محددة للعقارات المماثلة بناءً على الافتراضات التي أعددتها الإدارة والتي تم التحقق من صحتها من قبل المثمن الخارجي. تم استخدام المدخلات الهامة غير القابلة للرصد في تقدير القيمة العادلة للممتلكات بما في ذلك توقعات التدفق النقدي والنفقات الرأسمالية المستقبلية ومعدل الخصم ومعدل الزيادة.

خلال عام ٢٠١٩، أعادت الإدارة تقييم المدخلات الهامة غير القابلة للرصد المستخدمة في التقييم الذي تم إجراؤه في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، مما أدى إلى مراجعة بعض المدخلات، وبناءً عليه، تم تخفيض المكاسب المسجلة سابقاً من إعادة التقييم البالغة ٣٩٠ مليون درهم إماراتي بمقدار ١٧٧ مليون درهم إماراتي، حيث تم إعادة بيان مكاسب قدرها تم الاعتراف بـ ٢١٣ مليون درهم من إعادة تقييم الأرض في الدخل الشامل الأخر في عام ٢٠١٨، وهو ما يمثل مكاسب إعادة التقييم من المستوى الثالث. تعتقد الإدارة أن القيمة الدفترية للأرض المعاد تقييمها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ لا تختلف جوهرياً عن قيمتها العادلة.

الزيادات (النقصان) الكبيرة في المدخلات الهامة غير القابلة للرصد ستؤدي إلى قيمة عادلة أعلى (أقل) بشكل ملحوظ.

٨-٣ الإستهلاك

يتم احتساب الإستهلاك في الربح أو الخسارة على النحو التالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٤٧٤	٣,٤٩٣	معاد تسجيلها كتكلفة (الإيضاح ٥,٢)
٨,٨٨٥	٨,٩٩٩	معاد تسجيلها كمصروفات عمومية وإدارية (الإيضاح ٦)
<u>١٢,٣٥٩</u>	<u>١٢,٤٩٢</u>	

٩ إيجارات

٩-١ المجموعة كمستأجر

لدى المجموعة عقود إيجار لقطع أراضي ومكتب مستخدم في عملياتها. إن التزامات المجموعة بموجب عقود الإيجار مضمونة بملكية المؤجر للأصول المؤجرة. بشكل عام، لا يتم تقييم المجموعة من التنازل عن الأراضي المؤجرة وتأجيرها من الباطن. هناك العديد من عقود الإيجار التي تشمل خيارات التمديد والإنهاء، والتي تمت مناقشتها بمزيد من التفصيل أدناه.

لدى المجموعة أيضاً عقود إيجار معينة للمباني والسيارات بشروط إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل وعقود إيجار لمعدات مكتبية ذات قيمة منخفضة. تطبق المجموعة إعفاء "الإيجار قصير الأجل" و "إيجار الأصول منخفضة القيمة" لعقود الإيجار هذه.

القيم الدفترية لأصول حق الاستخدام المعترف بها والتعاملات خلال السنة مبينة أدناه هي:

٩ إيجارات (تابع)

٩-١ المجموعة كمستأجر (تابع)	
ألف درهم	الكلفة:
٣٥,٧٢٥	كما في ١ يناير ٢٠١٩ و ٢٠٢٠
٣٥,٧٢٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٤,٦٧٧	مجمع الاستهلاك:
٤,٦٧٧	كما في ١ يناير ٢٠١٩ و ٢٠٢٠
٤,٦٧٧	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٩,٣٥٤	استهلاك خلال السنة
	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٢٦,٣٧١	القيمة الدفترية:
٣١,٠٤٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المبينة أدناه هي القيم الدفترية للالتزامات الإيجار والتعاملات خلال السنة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	اعتبارًا من ١ يناير
٣٣,٦٩٤	٣٢,٣٤٢	تراكم الفائدة
١,٥٦٢	١,٨٢١	المدفوعات
(٢,٩١٤)	(٨,٧٤٦)	
٣٢,٣٤٢	٢٥,٤١٧	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٧,١٣١	٥,٠٨٤	المتداولة
٢٥,٢١١	٢٠,٣٣٣	غير المتداولة

تم الإفصاح عن تحليل استحقاق خصوم العقود الإيجار في إيضاح ٣٠.

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الخارجة من عقود الإيجار للمجموعة ٨,٨ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٠، والإضافات غير النقدية على أصول حق الاستخدام والالتزامات عقود الإيجار بمبلغ ٣٥,٧ مليون درهم إماراتي و ٣٣,٧ مليون درهم إماراتي على التوالي في عام ٢٠٢٠ عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. لا توجد تدفقات نقدية خارجة مستقبلية تتعلق بعقود الإيجار التي لم تبدأ بعد في تاريخ التقرير.

ليس لدى المجموعة عقود إيجار تحتوي على مدفوعات متغيرة.

لدى المجموعة العديد من عقود الإيجار التي تشمل خيارات التمديد والإنهاء. يتم التفاوض على هذه الخيارات من قبل الإدارة لتوفير المرونة في إدارة محفظة الأصول المؤجرة وتتماشى مع احتياجات أعمال المجموعة. تمارس الإدارة حكمًا هامًا في تحديد ما إذا كانت خيارات التمديد والإنهاء هذه مؤكدًا بشكل معقول أنها ستتم ممارستها (راجع إيضاح ٣١).

احتسبت المجموعة خيارات التمديد لجميع عقود إيجار الأراضي كجزء من تحديد الالتزامات الإيجار بالنظر إلى الشروط التعاقدية قصيرة الأجل لهذه العقود واحتياجات الأعمال طويلة الأجل للمجموعة. إن مدفوعات الإيجار المستقبلية المحتملة غير المخصومة المتعلقة بالفترات التي تلي تاريخ ممارسة خيار التمديد المتعلقة بإيجار مكتب غير مدرج في مدة الإيجار هي ١٥,٣ مليون درهم يمكن ممارستها في غضون خمس سنوات.

٩ إيجارات (تابع)

٢-٩ المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على محفظتها العقارية الاستثمارية المكونة من عقارات تجارية وسكنية (انظر إيضاح ١٠). هذه الإيجارات لها شروط تتراوح بين سنة وخمس سنوات. تتضمن جميع عقود الإيجار بنداً لتمكين المراجعة التصاعدية لرسوم الإيجار على أساس سنوي وفقاً لظروف السوق السائدة. يجب على المستأجر أيضاً تقديم ضمان القيمة المتبقية على العقارات.

بلغت إيرادات الإيجارات المعترف بها من قبل المجموعة خلال العام ٥٥ مليون درهم (٢٠١٩: ٦٨,٩ مليون درهم).

١٠ عقارات استثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية للمجموعة من عقارات تجارية وسكنية وكذلك أراضي في دبي موتور سيتي، والتي يتم إدراجها بالقيمة العادلة على أساس المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لا يوجد لدى المجموعة قيود على إمكانية تحقيق عقاراتها الاستثمارية ولا توجد التزامات تعاقدية لشراء، إنشاء أو تطوير عقارات استثمارية أو للإصلاحات والصيانة والتعزيزات.

الحركة في العقارات الاستثمارية خلال السنة هي كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٢١١,١١٢	٤,١١١,٦٣٦	في ١ يناير
١١,٧٥٤	-	الحيازة خلال العام
-	٨,٥٧٠	التحويل من الممتلكات، المنشآت والمعدات (إيضاح ٨)
٣,٢٩١	٧٤٣,٥٤٩	ربح من التقييم العادل (إيضاح ١٠-٢)، الصافي
(١١٤,٥٢١)	(٢٥١,٠١١)	بيع عقارات استثمارية (إيضاح ١٠-٤)
٤,١١١,٦٣٦	٤,٦١٢,٧٤٤	في ٣١ ديسمبر

١٠-١ التحويل من الممتلكات والمنشآت والمعدات

خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل عقارات بقيمة ٨,٦ مليون درهم (٢٠١٩: لا شيء) من الممتلكات، الآلات والمعدات إلى العقارات الاستثمارية عند التغيير في الاستخدام.

٢-١٠ تقييم العقارات الاستثمارية

اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩، تستند القيم العادلة للعقارات إلى التقييمات التي تم إجراؤها من قبل فالوسترات للمقاولات (شركة منطقة حرة)، مئتمن معتمد ومستقل مسجل. تم تطبيق نموذج تقييم وفقاً لما أوصى به مجلس معايير التقييم الدولية. يقدم المئتمن المستقل القيمة العادلة لمحفظه العقارات الاستثمارية للمجموعة في نهاية كل عام.

أجرى المئتمن المستقل المسجل التقييم على أساس تقييم السوق المفتوح وفقاً لدليل التقييم والتئتمين الصادر عن المعهد الملكي للمساحين المعتمدين، باعتماد أساس المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للقيمة العادلة واستخدام تقنيات التقييم المعمول بها. قام المئتمن المستقل بمراجعة خطة تطوير المجتمع الرئيسية المحدثة لمشروع موتور سيتي في تشكيل وجهة نظره للقيمة العادلة للمحفظه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩.

تم تحديد القيم العادلة من خلال الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المخصومة عندما يكون لدى الشركة ترتيبات إيجار مستمرة. في هذا الصدد، تم أخذ ترتيبات الإيجار الحالية للمجموعة، والتي يتم إبرامها على أساس مبدأ المساواة بين الجنسين، والتي يمكن مقارنتها مع تلك الخاصة بالعقارات المماثلة في نفس الموقع، في الاعتبار.

في الحالات التي لا يوجد فيها لدى الشركة أي ترتيبات إيجار مستمرة، يتم تحديد القيم العادلة، عند الاقتضاء، مع الأخذ في الاعتبار معاملات السوق الأخيرة للعقارات المماثلة وكذلك مع الأخذ في الاعتبار التغييرات المتوقعة في توريد العقارات في وحولها نفس موقع العقارات الاستثمارية للمجموعة. يتم تعديل هذه القيم للاختلافات في السمات الرئيسية مثل حجم الممتلكات.

١٠ عقارات استثمارية (تابع)

١٠-٢ تقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

بالنسبة للعقار قيد الإنشاء، تم تحديد التقييم باستخدام نهج القيمة المتبقية الذي يتضمن مزيداً من نهج الدخل والتكلفة. يتم تقدير القيمة السوقية لهذه العقارات على افتراض أن العقارات مكتملة كما في تاريخ التقييم، والتي يتم من خلالها إجراء استقطاعات مناسبة لتكاليف إكمال المشروع من أجل تقدير قيمة العقار في حالته الحالية.

وفقاً لذلك، واستناداً إلى التقييم أعلاه، تم الاعتراف بأرباح القيمة العادلة البالغة ٧٤٣,٦ مليون درهم إماراتي في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٣,٣ مليون درهم إماراتي).

قام مجلس إدارة الشركة بمراجعة الافتراضات والمنهجية المستخدمة من قبل المثمن المستقل المسجل، وفي رأيه، تعتبر هذه الافتراضات ومنهجية التقييم مناسبة وحكيمة كما في تاريخ التقرير.

إن أي حركة جوهرية في الافتراضات المستخدمة في التقييم العادل للعقارات الاستثمارية قد تؤدي إلى انخفاض/ ارتفاع القيمة العادلة لتلك الأصول بشكل ملحوظ.

١٠-٣ مكسب التقييم على المساحة الأرضية الإجمالية الإضافية

في عام ٢٠١٩، أجرت الشركة مراجعة كاملة للمخطط الرئيسي لموتور سيتي. كانت الشركة قد قدمت طلباً رسمياً إلى الجهات التنظيمية المعنية لإصدار خريطة منقحة لموقع المشروع مع تعديل إجمالي المساحات الأرضية. توقعت الشركة الحصول على الموافقات اللازمة على خرائط موقع المشروع المعدلة في المستقبل القريب، وبناءً على ذلك اعتمدت إدراج هذا إجمالي المساحات الأرضية بقيمة ٣٥١ مليون درهم في تقييم بنك موتور سيتي للأراضي المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

خلال العام الحالي، ووفقاً لتوجيهات سلطة دبي للتطوير، عينت الشركة مساحين مستقلين من أطراف ثالثة لإجراء مسح تفصيلي للبنك العقاري بأكمله في موتور سيتي. بناءً على تقرير المساح الرسمي الصادر عن طرف ثالث والذي تم استلامه خلال العام الحالي، حصلت الشركة على شهادة من دبي لاند للحصول إجمالي المساحات الأرضية الإضافية، وبناءً عليه اعتمدت إدراج هذا المجموع الإجمالي الإضافي بقيمة ١,٢٤٩ مليون درهم في التقييم من أرض بنك موتور سيتي للمجموعة المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٣٥١ مليون درهم).

١٠-٤ بيع العقارات الاستثمارية

خلال العام، تم بيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية ٢٥١ مليون درهم مقابل ١٦٠,٥ مليون درهم مما أدى إلى خسارة ٩٠,٥ مليون درهم.

١٠-٥ اقتناء عقارات استثمارية

خلال العام السابق، استحوذت المجموعة على قطعة أرض في موتور سيتي مقابل ١١,٨ مليون درهم إماراتي، والتي تم بيعها سابقاً، كجزء من صفقة تبادل أبرمت مع نفس المشتري، حيث حصل الأخير على أرض أخرى من المجموعة في نفس المنطقة مقابل ٤٥,١ مليون درهم. نتج عن هذه الصفقة ربح صاف قدره ٠,٣ مليون درهم بما في ذلك مكاسب من تقييم الممتلكات المكتناه في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

١٠-٦ وصف أساليب التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية

تم تحديد التقييمات بشكل أساسي باستخدام نهج تقييم الدخل أو نهج تقييم السوق (البيع القابل للمقارنة) على أساس المدخلات الهامة غير القابلة للرد بحيث تم تصنيف قياس القيمة العادلة على المستوى ٣.

نهج تقييم الدخل

عند تحديد القيمة العادلة للعقارات باستخدام نهج تقييم الدخل، أخذ المقيم في الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقية الإيجارات الحالية المتعاقد عليها ومصاريف التشغيل المتوقعة. طبق المثمن افتراضات لمعدلات عائد الرسملة وإيجارات السوق المقدرة، والتي تتأثر بخصائص محددة، مثل موقع العقار، عائد الدخل وحيازة كل عقار في المحفظة، للوصول إلى التقييم النهائي. تشمل المدخلات الهامة غير القابلة للرد ما يلي: القيمة الإيجارية المقدرة للقدم المربع، نفقات التشغيل المتوقعة، ومعدل الشغور طويل الأجل ومعدل الخصم.

١٠ عقارات استثمارية (تابع)

١٠-٦ وصف أساليب التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

نهج تقييم الدخل (تابع)

بالنسبة للعقارات قيد التطوير، استخدم المثلث نهجًا متبقيًا، والذي يأخذ في الاعتبار توقعات المشاركين المتصورين في السوق من إجمالي قيمة التطوير للأصل بافتراض اكتمال التطوير، ناقصًا إجمالي تكلفة التطوير (وهي التكلفة المتوقعة لإكمال التطوير) للوصول إلى قيمة العقار في حالته الحالية غير المكتملة. في هذا النوع من النهج، يتم استخدام مدخلات إضافية غير قابلة للرصد بما في ذلك معدلات الإيجار القابلة للمقارنة، الاستخدام المستقبلي المتوقع للأصل والوقت والتكلفة المتوقعين لاستكمال التطوير.

نهج تقييم السوق

عند تحديد القيمة العادلة للعقارات باستخدام نهج تقييم السوق، أخذ المثلث في الاعتبار سعر القدم المربع لمعاملات السوق الأخيرة للعقارات المماثلة في وحول نفس الموقع الخاص بالعقار المعني و / أو التي لها نفس جودة وخصائص الممتلكات القيمة. تمثل المدخلات الهامة غير القابلة للرصد لهذا النوع من التقييم بشكل أساسي سعر القدم المربع المطبق على منطقة العقار في تحديد قيمة العقار المعني.

معلومات أخرى

قد تؤدي الزيادات (النقصان) الكبيرة في المدخلات الهامة غير القابلة للرصد إلى قيم عادلة أعلى (أقل) بشكل ملحوظ.

يتوافق أساس التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية مع تلك المطبقة في عام ٢٠١٩.

لم تكن هناك تغييرات على أساليب التقييم خلال العام.

١١ المخزون

التجارة والمخزونات المتعلقة بالمشروع

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٤٠	٣,٦٠٧	المواد المتعلقة بالمشروع
٣,٧٣٦	٣,٤٠٥	(صافي مخصص المواد بطينة الحركة)
٨٢٩	٩٠١	المخزون للتجارة
		قطع الغيار والمواد الاستهلاكية
<u>٥,٠٠٥</u>	<u>٧,٩١٣</u>	

عقارات لغرض التطوير

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٥٠٤	٧,٥٠٤	في ٣١ ديسمبر

تم إدراج عقارات للتطوير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بعد خصم المخصص البالغ ١,٦ مليون درهم (٢٠١٩): ١,٦ مليون درهم). خلال العام السابق تم عكس مبلغ ٩,٤ مليون درهم من رصيد المخصص في الربح أو الخسارة.

١٢ استثمارات في شركات تابعة ومشروع مشترك استثمارات في شركات تابعة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٩٩,٧٥٧	٤٨١,٩٣٧	التعاملات للعام
(٢٠,٩٢٣)	(١,٤٦٣)	الرصيد الافتتاحي
(١٢,٤٠٥)	-	حصة من الربح/ (الخسارة)
-	(٣٧٦,٣٨٥)	تأثير التغييرات في السياسة المحاسبية
-	(١,٢١٣)	إستبعاد شركة تابعة (إيضاح ٢٧)
١٥,٥٠٨	(١٥,٥٠٨)	التحويل إلى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
<u>٤٨١,٩٣٧</u>	<u>٨٧,٣٦٨</u>	فروق الصرف في صرف العملات الأجنبية
		الرصيد الختامي

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
إيضاحات على البيانات المالية الموحدة (تابع)

١٢ استثمارات في شركات تابعة ومشروع مشترك (تابع)

الربح أو الخسارة:	
(٢٩,٨٨٥)	(٩,٢٨١)
٨,٩٦٢	٧,٨١٨
(٢٠,٩٢٣)	(١,٤٦٣)

استثمار في بالم هيلز للتطوير
نتج عن استبعاد الحصة في الشركة التابعة خسارة من الاستبعاد بمبلغ ٢٣٤,٥ مليون درهم معترف بها في الربح أو الخسارة. (إيضاح ٢٧).

الوضع المالي:	
٢٠١٩	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٤,٣٣٤,٦١٦	الأصول غير المتداولة
٣,٩٥٥,٥١٩	الأصول المتداولة
(١,٧٢٣,٤٠٦)	مطلوبات غير متداولة
(٤,٢٩٤,٩٠٤)	مطلوبات المتداولة
(١٢٦,٨٩٠)	الحصص غير المسيطرة
٢,١٤٤,٩٣٥	الأسهم
٢٦٤,٠٤٢	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٢,٣١٪
١٢١,٢٤٦	تعديل القيمة العادلة لأصافي الأصول المحددة المكتسبة
٣٨٥,٢٨٨	القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

الاستثمار في العقارية للاستثمار ذ. م. م.

تمتلك المجموعة ٣٠٪ من حقوق الملكية في شركة العقارية للاستثمار ذ. م. م، والتي تشارك في استثمارات عقارية. شركة العقارية للاستثمار ذ. م. م هي كيان خاص غير مدرج في أي بورصة عامة. يتم احتساب حصة المجموعة في العقارية للاستثمار ذ. م. م باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة. يوضح الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة لاستثمار المجموعة في شركة العقارية للاستثمار ذ. م. م:

الوضع المالي:	
٢٠١٩	٢٠٢٠
ألف درهم	ألف درهم
٢١٤,٧٩٥	١٩٥,٨٨٩
٦٨٣,٨١٣	٦٧٠,٧٠٩
(٣٧١,٠٢٧)	(٢٨١,٧٥٢)
(٢٠٥,٤١٩)	(٢٩٣,٦٢١)
٣٢٢,١٦٢	٢٩١,٢٢٥
٩٦,٦٤٩	٨٧,٣٦٨

حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٣٠٪

التعاملات للعام	
٢٠١٩	٢٠٢٠
ألف درهم	ألف درهم
١٣٨,٩٤٠	٩٦,٦٤٩
(١٢,٤٠٥)	-
(٢٩,٨٨٦)	(٩,٢٨١)
٩٦,٦٤٩	٨٧,٣٦٨

الرصيد الافتتاحي
تأثير التغييرات في السياسة المحاسبية (إيضاح ٣-٢)
حصة النتائج
الرصيد الختامي

١٣ استثمارات بقيمة عادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتكون الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١٩٦,١٦٤	١٥١,١٢٨	الأسهم المسعرة
١,٣٤٨	٧٥٦	حقوق الملكية غير المدرجة
<u>١٩٧,٥١٢</u>	<u>١٥١,٨٨٤</u>	

كانت المعاملة في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال السنة كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٩٨,١٤٤	١٩٧,٥١٢	في ١ يناير
٢,١٠٧,٧٧٧	٨٣٠,٣٩٥	الإضافات
(٢,١١٣,٤٥٠)	(٨٣٣,٣١٣)	استيعادات
-	١,٢١٣	تحويل من استثمار في شركة تابعة
(٩٤,٩٥٩)	(٤٣,٩٢٣)	خسارة في إعادة التقييم
<u>١٩٧,٥١٢</u>	<u>١٥١,٨٨٤</u>	في ٣١ ديسمبر

يوضح الجدول التالي التسوية من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية للمستوى ١ من القيم العادلة.

المستوى ١:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٩٦,٧٩٦	١٩٦,١٦٤	في ١ يناير
٢,١٠٧,٧٧٧	٨٣٠,٣٩٥	الإضافات
(٢,١١٣,٤٥٠)	(٨٣٣,٣١٣)	استيعادات
-	١,٢١٣	تحويل من استثمار في شركة تابعة
(٩٤,٩٥٩)	(٤٣,٣٣١)	إجمالي الخسارة، الصافي
		- في بيان الربح أو الخسارة المجمع
<u>١٩٦,١٦٤</u>	<u>١٥١,١٢٨</u>	في ٣١ ديسمبر

تحتفظ المجموعة باستثمارات في أوراق مالية مصنفة كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩.

استثمارات في الصناديق المتداولة والأسهم المدرجة

خلال العام، باعت المجموعة استثمارات في صناديق واستثمرت في العديد من استثمارات الأسهم المدرجة، بقيمة عادلة قدرها ١٥١,١ مليون درهم إماراتي في تاريخ التقرير (٢٠١٩: استثمارات في صناديق ١٩٦,٢ مليون درهم إماراتي)، مما أدى إلى صافي خسارة من التغيير في القيمة العادلة ٤٣,٩ مليون درهم خلال العام (٢٠١٩: خسارة ٩٥ مليون درهم).

تمتلك المجموعة أيضاً استثماراً في صندوق عقاري بقيمة ٠,٨ مليون درهم إماراتي في نهاية العام (٢٠١٩: ١,٣٥ مليون درهم إماراتي).

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
إيضاحات على البيانات المالية المؤخدة (تابع)

١٤ ذم مدينة غير متداولة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٥,٢٥٨	٥,١٦٧	المبالغ المحتجرة المستحقة القبض
٢٨,٠٢٧	٢٨,٠٢٧	ذم مبيعات العقارات
٣٣,٢٨٥	٣٣,١٩٤	

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالأصول المالية في الإيضاح ٣٠.

١٥ أصول العقود

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١٩٨,٧٢١	٢١٥,٨٥١	أعمال العقود قيد التنفيذ (الإيضاح ٥-٣)
١٨,٣٢٨	٣,٠١٣	إيرادات لم يصدر بها فواتير
٢١٧,٠٤٩	٢١٨,٨٦٤	

١٦ الذم المدينة التجارية و ذم مدينة أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٩٢٧,٠١٩	١,٩٥٥,٩٣١	أدوات مالية
٦٤,٤٠٥	٥٢,٠٥٩	الذم التجارية المدينة
٦٤,٧٤٧	٤٦,١٠٤	المبالغ المحتجرة المستحقة القبض
٢,٠٥٦,١٧١	٢,٠٥٤,٠٩٤	ذم مبيعات العقارات
(١,٨٣١,٦٥٠)	(١,٨٣٧,٣٥٢)	ناقصاً: مخصص بدل خسائر الائتمان المتوقعة
٢٢٤,٥٢١	٢١٦,٧٤٢	
٤٠,٩٠١	٦٤,٤٤١	الذم المدينة الأخرى
٢٦٥,٤٢٢	٢٨١,١٨٣	المجموع (أ)
		الأدوات غير المالية
١٣,٧٢٨	٢٦,٢٤١	الدفعات المقدمة للمقاولين
-	٧٠,٠٠٠	الدفعات المقدمة للبنوك مقابل أصل القرض والفائدة
١٤,٢٢٤	١٧,٤٦٤	(إيضاح ٢٣)
٢٧,٩٥٢	١١٣,٧٠٥	المدفوعات المسبقة والدفعات المقدمة
٢٩٣,٣٧٤	٣٩٤,٨٨٨	المجموع (ب)
		المجموع (أ + ب)

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالأصول المالية في الإيضاح ٣٠.

١٧ معاملات مع أطراف ذات علاقة

تدخل المجموعة، في سياق الأعمال العادية، في معاملات مع مؤسسات أخرى وأفراد يقعون ضمن تعريف أطراف ذات علاقة الوارد في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤. تخضع هذه التعاملات لشروط وأحكام معتمدة من قبل إدارة المجموعة.

تمثل الأرصدة مع أطراف ذات علاقة في بيان المركز المالي الموحد أرصدة مستحقة من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية بمبلغ ١٠,٦ مليون درهم (٢٠١٩: ٢٠,٥ مليون درهم) وخلال فترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم تصنيف أطراف أخرى ذات علاقة بمبلغ ٣١,٥ مليون درهم كمدينين تجاريين.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة المتعلقة بأرصدة الأطراف ذات العلاقة في الإيضاح رقم ٣٠.

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
إيضاحات على البيانات المالية المؤخدة (تابع)

١٧ معاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

فيما يلي تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة الرئيسية الآخرين:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١١,٦٢٥	١٠,١٨٥	الرواتب ومزايا الموظفين الأخرى قصيرة الأجل
٤٥١	٥١٤	مخصص لمزايا نهاية الخدمة للموظفين

١٨- النقد الحاضرة وفي البنوك

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٣٤	٨٨٩	النقدية الحاضرة
١٦,٨٧٢	١٤,٧٨١	النقد في البنوك
٤٢,٦٩٤	١٨,٥٨١	- في حسابات الودائع المرهونة
١٥,١٨٢	١١,١٤٩	- في الحسابات الجارية
٧٥,٤٨٢	٤٥,٤٠٠	- في حسابات الودائع الأخرى

(أ) النقد وما يعادله

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٣,٤٢٨	١٩,٤٧٠	يشمل النقد وما يعادله
(٢٩١,٣٢٣)	(١٩٢,٢٣٥)	النقد في الصندوق وفي البنوك (باستثناء الودائع المرهونة)
(٢٤٧,٨٩٥)	(١٧٢,٧٦٥)	السحب على المكشوف من البنوك (راجع إيضاح ٢٧)

(ب) النقدية لدى البنوك في حسابات الودائع

تحمل النقد في البنوك في حسابات الودائع فائدة بأسعار تجارية.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة وتحليل حساسية الأصول المالية في إيضاح ٣٠.

١٩ رأس المال

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	صادر ومدفوع بالكامل في ٣١ ديسمبر
		(٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤ : ٢٠١٨ : ٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤)
		سهم بقيمة ١ درهم إماراتي لكل سهم

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يتكون رأس المال من أسهم عادية. والمدفوع بالكامل لجميع الأسهم المصدرة. يحق لحاملي الأسهم العادية الحصول على أرباح الأسهم كما هو معلن من وقت لآخر ويحق لهم صوت واحد لكل سهم في اجتماعات الجمعية العمومية للشركة. جميع الأسهم مرتبة بالتساوي فيما يتعلق بالأصول المتبقية للشركة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغ رأس مال الشركة المصرح به ٧ مليارات سهم.

٢٠ احتياطات

الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ والنظام الأساسي للشركة، يتم تخصيص ١٠٪ من الأرباح السنوية للمجموعة للاحتياطي القانوني حتى يساوي هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع للشركة. خلال السنة حولت الشركة ٢٠,١ مليون درهم الى الاحتياطي القانوني (٢٠١٩): (لا شيء).

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
إيضاحات على البيانات المالية المؤخدة (تابع)

٢٠ احتياطات (تابع)

فائض إعادة تقييم الأصول

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة لأراضي المجموعة ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات المقاسة بالقيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر ويتم إضافتها إلى فائض إعادة تقييم الأصول في حقوق الملكية.

احتياطي تحويل العملات

يتم الاعتراف بفروق الصرف الناتجة عن تحويل العمليات الأجنبية في الدخل الشامل الآخر ويتم تجميعها في حقوق الملكية ضمن احتياطي تحويل العملات.

٢١ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

يمثل هذا أتعاباً مهنية لمديري الشركة مقابل الخدمة في أي لجنة، ولتخصيص وقت واهتمام خاصين لأعمال أو شؤون الشركة ولأداء الخدمات خارج نطاق أنشطتهم العادية. خلال عامي ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ لم يتم دفع أتعاب أعضاء مجلس الإدارة.

٢٢ الأرباح الأساسية والمخفضة لكل سهم

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
(٢٢٤,٢٨١)	٢٠٠,٩٨٤	(الخسارة) / الربح العائد للمساهمين (ألف درهم)
٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(٠,٠٥٢)	٠,٠٤٧	الأرباح الأساسية والمخفضة لكل سهم (درهم)

٢٣ القروض البنكية

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول الشروط التعاقدية للقروض المصرفية التي تحمل فوائد للمجموعة، والتي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع إيضاح ٣٠.

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥١٨,٣٠٤	١,٤٦٣,٣١٣	في ٣١ ديسمبر
(١,٠١١,٩٧٤)	(١,٠٠٠,٢٥٧)	ناقصاً: الجزء الحالي
٥٠٦,٣٣٠	٤٦٣,٠٥٦	الجزء غير المتداول

تحمل القروض المصرفية فائدة بأسعار تجارية. المزيد من التفاصيل المتعلقة بالقروض المصرفية مبينة أدناه. كانت التعاملات على القروض المصرفية خلال العام كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥٤٤,٩١٣	١,٥١٨,٣٠٤	في ١ يناير
١٥١,٥٨٦	٤٧,٦٩٧	متوفر خلال العام
(١٧٨,١٩٥)	(١٠٢,٦٨٨)	أقساط السداد خلال العام
١,٥١٨,٣٠٤	١,٤٦٣,٣١٣	في ٣١ ديسمبر

تشمل القروض المصرفية بشكل رئيسي التسهيلات التالية:

(أولاً) في عام ٢٠١٤، أبرمت المجموعة اتفاقية مع أحد البنوك المحلية للحصول على قرض لأجل بمبلغ ١,٠٧٨,٢ مليون درهم والذي استخدمته المجموعة لتسوية القروض البنكية قصيرة الأجل القائمة في ذلك التاريخ. يتم سداد هذا القرض لأجل على ٦ أقساط سنوية متساوية بقيمة ١٠٠ مليون درهم إماراتي تبدأ في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ ودفعة أخيرة بقيمة ٤٧٨,٢ مليون درهم إماراتي مستحقة الدفع في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، بالإضافة إلى مدفوعات الفائدة نصف السنوية.

٢٣ القروض البنكية (تابع)

خلال عام ٢٠١٦، قامت المجموعة بتسوية ١٠٠ مليون درهم إماراتي مقابل القسط الأول وتسوية مبكرة بقيمة ٥٠٠ مليون درهم إماراتي مقابل الأقساط السنوية المتبقية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغ مبلغ القرض القائم ٤٧٧,٧ مليون درهم (٢٠١٩: ٤٧٧,٧ مليون درهم). تم تصنيف القرض كالتزام متداول بسبب الإخلال بالدفع التعاقدية. تتم إعادة هيكلة هذا القرض مع البنك، ويتم توقيع المستندات ولكن الشروط السابقة معلقة.

(ثانياً) خلال عام ٢٠١٩، حصلت الشركة على قرض بنكي طويل الأجل من بنك محلي بقيمة ١٢,٦ مليون درهم إماراتي. يتم سداد القرض على ثلاثة عشر قسط ربع سنوي يبدأ في ديسمبر ٢٠١٩ بالإضافة إلى الفائدة. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغ مبلغ القرض المستحق ٨,٦ مليون درهم إماراتي.

(ثالثاً) خلال عام ٢٠١٦، دخلت المجموعة في اتفاقية مع بنك محلي للحصول على قرض بنكي طويل الأجل بقيمة ٥٥٠ مليون درهم إماراتي لتسوية قرض بنكي آخر جزئياً (راجع أولاً أعلاه). يتم سداد القرض على ٣٦ قسطاً متساوياً ربع سنوياً يبدأ في سبتمبر ٢٠١٦ ويحمل معدل فائدة تجاري. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغ مبلغ القرض القائم ٣٩٩ مليون درهم (٢٠١٩: ٣٩٨,٧ مليون درهم).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لم تلتزم الشركة بأحد تعهدات البنك، وبناءً عليه، تم تصنيف القرض كالتزام متداول في بيان المركز المالي الموحد. وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، استمر تصنيف القرض كالتزام متداول بسبب الإخلال بالسداد التعاقدية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغ مبلغ القرض القائم ٣٩٨,٧ مليون درهم (٢٠١٩: ٣٩٨,٧ مليون درهم). تم تصنيف القرض كالتزام متداول بسبب الإخلال بالدفع التعاقدية. تتم إعادة هيكلة هذا القرض مع البنك، ويتم توقيع المستندات ولكن الشروط السابقة معلقة. خلال عام ٢٠٢٠، سددت الشركة دفعة مقدمة ٧٠ مليون درهم للبنك. راجع الإيضاح (أولاً) أعلاه.

(رابعاً) خلال عام ٢٠١٦، أبرمت الشركة اتفاقية مع بنكين محليين وحصلت على قرض بنكي طويل الأجل بحد أقصى ٢٩٠ مليون درهم لبناء "أوبيا"، وهو مبنى سكني في موتور سيتي. يُسدد القرض على ١٢ قسطاً متساوياً ربع سنوياً تبدأ في سبتمبر ٢٠١٩. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يبلغ مبلغ القرض المستحق ١٤٨,٦ مليون درهم (٢٠١٩: ١٨١,٦ مليون درهم). تم تأجيل قسطين من هذا القرض من قبل البنك بسبب حالة جائحة كوفيد-١٩ المستجدة (في إطار مخطط الدعم الاقتصادي المستهدف)، وفقاً لإرشادات البنك المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة.

(خامساً) خلال عام ٢٠١٨، دخلت المجموعة في اتفاقية مع أحد البنوك المحلية للحصول على قرض طويل الأجل بمبلغ ٣٥٠ مليون درهم إماراتي، والذي تم استخدامه لتسوية قرض بنكي آخر مبكراً. يتم سداد التسهيل الجديد على ٣٩ قسطاً ربع سنوياً على أساس الرصيد المتزايد الذي بدأ في سبتمبر ٢٠١٨ وقسط نهائي بقيمة ١٤٣,٥ مليون درهم يستحق في مارس ٢٠٢٨. ويبلغ رصيد القرض ٣١٦,٧٥ مليون درهم إماراتي في نهاية العام (٢٠١٩: ٣٢٢,٨٨ مليون درهم إماراتي). تم تأجيل ثلاثة أقساط من هذا القرض من قبل البنك بسبب حالة جائحة كوفيد-١٩ (في إطار مخطط الدعم الاقتصادي المستهدف)، وفقاً لإرشادات البنك المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة.

(سادساً) خلال عام ٢٠١٨، دخلت المجموعة في اتفاقية مع بنك محلي للحصول على قرض طويل الأجل بقيمة ١٠٠ مليون درهم إماراتي. يُسدد القرض على ٢٤ قسطاً متساوياً ربع سنوياً يبدأ في أبريل ٢٠١٨. ويبلغ رصيد القرض ٦٢,٥ مليون درهم إماراتي في نهاية العام (٢٠١٩: ٧٠,٨ مليون درهم إماراتي). تم تأجيل قسطين من هذا القرض من قبل البنك بسبب حالة جائحة كوفيد-١٩ (في إطار مخطط الدعم الاقتصادي المستهدف)، وفقاً لإرشادات البنك المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة.

(سابعاً) تسهيلات خصم الفواتير التي يبلغ رصيدها ١٢,٦ مليون درهم إماراتي في نهاية العام (٢٠١٩: ٢٣,١ مليون درهم إماراتي).

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
إيضاحات على البيانات المالية المؤخدة (تابع)

٢٣ القروض البنكية (تابع)

الضمانات

القروض المصرفية المذكورة أعلاه مضمونة بواحد أو أكثر مما يلي:
أ. الرهن العقاري المسجل للأراضي والممتلكات بقيمة عادلة تبلغ ٢,١٧١ مليون درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٢,٤٠٨ مليون درهم)؛
ب. التنازل عن بوليصات التأمين على الممتلكات المرهونة؛
ج. التنازل عن عائدات الإيجار لبعض الوحدات الإيجارية؛ و
د. ضمانات الشراكة للشركة وبعض الشركات التابعة؛
هـ. إحالة الذمم المدينة؛ و
و. التنازل عن حساب ضمان لأحد المشاريع

٢٤ التزامات العقود

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٧,٦٦٧	٨٤,٢٤٩	الدفعات المقدمة من العملاء - المتداولة
٨,١١٨	٨,١١٨	الدفعات المقدمة من العملاء - غير المتداولة
٤,٩٤٨	٤,٤٤٣	الفواتير الزائدة على مشروع العمل قيد التنفيذ
<u>١١٠,٧٣٣</u>	<u>٩٦,٨١٠</u>	

تمثل خصوم العقود غير المتداولة السلف المستلمة من العملاء مقابل بيع العقارات وفقاً لجدول السداد كما هو مذكور في اتفاقيات البيع والشراء ذات الصلة، حيث يتم الاعتراف بالإيراد عند تسليم الممتلكات.

٢٥ مخصصات تعويض نهاية الخدمة للموظفين

يتم احتساب مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين، الذي تم الإفصاح عنه على أنه التزام غير متداول، وفقاً لقانون العمل الإماراتي.

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٥,٤٤٧	٣٤,٠٧٤	في ١ يناير
٥,٠١٦	٥,٩٤٧	المخصصات خلال العام
(٦,٣٨٩)	(٧,٠٨٦)	المدفوعات التي تمت خلال العام
<u>٣٤,٠٧٤</u>	<u>٣٢,٩٣٥</u>	في ٣١ ديسمبر

٢٦ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٣١٤,٢٢٢	٣٢٣,٤٧١	الأدوات المالية
٣٩,٣٥١	٣٩,٣٥٥	الذمم الدائنة التجارية
٨١٤,٨٨٥	٨٧٤,١٨٤	الذمم المحتجرة
		الذمم الدائنة والمستحقات الأخرى (راجع (أ) أدناه)
<u>١,١٦٨,٤٥٨</u>	<u>١,٢٣٧,٠١٠</u>	مجموع

تشمل المبالغ المستحقة الدفع والمستحقات الأخرى ما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٥١٨,٨٧٠	٥١٨,٧١٦	المخصصات و المستحقات مقابل أعمال المقاولات
٢٩,٣٥٨	٤٢,٤١٥	مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين
<u>٣٤,٢٩٧</u>	<u>٣٦,٥٠٤</u>	مخصصات وحسابات الدفع لتكلفة المقاولين

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بالدائنين التجاريين والذمم الدائنة الأخرى في الإيضاح ٣٠.

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
إيضاحات على البيانات المالية الموحدة (تابع)

٢٧ السحب البنكي

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٩١,٣٢٣	١٩٢,٢٣٥	السحب على المكشوف

شروط وأحكام مهمة

تم الحصول على السحب على المكشوف من البنوك المحلية والأجنبية / البنوك لتمويل متطلبات رأس المال العامل للمجموعة، والتي تحمل فائدة بأسعار تجارية.

الضمانات

السحب على المكشوف من البنوك مضمون من خلال:

- سندات إذنية؛
- الضمانات المشتركة والمتعددة للشركة.
- خطاب تعهد من الشركة بعدم تخفيض حصتها في ثيرمو ذ.م.م ("شركة تابعة") طالما أن التسهيلات المصرفية قائمة؛ و
- التنازل عن عقود معينة واحتجاز الذمم المدينة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كانت المجموعة قد انتهكت بنذراً تعاقباً لإحدى تسهيلات السحب على المكشوف حيث تم رهن التسهيل على كامل استثمار المجموعة في شركتها الأجنبية الزميلة ("الشركة التابعة الأجنبية"). في يوليو ٢٠٢٠، تم بيع كامل استثمار المجموعة في الشركة التابعة الأجنبية من قبل الطرف المقابل وفقاً لتقديره الخاص، واستخدم الطرف المقابل صافي عائدات البيع البالغة ١٢٥,٥ مليون درهم مقابل الرصيد القائم بموجب تسهيل السحب على المكشوف (إيضاح ١٢).

تمر المجموعة حالياً بمراحل متقدمة من المناقشات المكثفة مع الطرف المقابل للحصول على تسهيلات سحب على المكشوف / اقتراض جديدة بموجب تعهدات جديدة وإعادة تملك كامل الاستثمار المحفوظ به سابقاً في الشركة التابعة الأجنبية.

لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع إيضاح ٣٠.

٢٨ التزامات رأس المال وخصوم العقود المحتملة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٤,٢٩٧	٣٤,٢٩٧	التزامات الشركة والشركات التابعة لها: التزامات رأس المال
٢٩٤,٤٥٢	٢٩٤,٤٦٠	الخصوم المحتملة: خطابات الضمان
٢٥٢,٥٠٠	٢٥٢,٥٠٠	خصوم طارئة للشركة التابعة: خطابات الضمان

خلال عام ٢٠١٦، أصدرت الشركة ضماناً مؤسسياً لصالح بنك دبي الإسلامي ش.م.ع فيما يتعلق بنسبة ٥٠٪ من المبالغ المستحقة بموجب اتفاقية تسهيلات المرابحة المؤرخة في أغسطس ٢٠١٦ بين "العقارية للإستثمار ذ.م.م" وبنك دبي الإسلامي ("اتفاقية تسهيل المرابحة") لكامل مدة اتفاقية تسهيل المرابحة.

خصوم العقود المحتملة

هناك مطالبات وخصوم عقود طارئة معينة تنشأ خلال سير العمل العادي. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة هذه الشكاوى بشكل منتظم عندما يتم تلقي هذه الشكاوى و / أو المطالبات ويتم التعامل مع كل حالة وفقاً لمزاياها وشروط العقود ذي الصلة.

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
إيضاحات على البيانات المالية المؤخدة (تابع)

٢٩ التقارير القطاعية

قطاعات الأعمال

تشمل أنشطة المجموعة أربعة قطاعات أعمال رئيسية، وهي إدارة الممتلكات العقارية، أنشطة المقاولات، أنشطة الاستثمار، ومبيعات السلع والخدمات. فيما يلي تفاصيل إيرادات القطاع ونتائج القطاع وأصول القطاع وخصوم عقود القطاع:

العقارات	المقاولات	بضائع وخدمات	الاستثمارات	مجموع	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	٢٠٢٠
٥٥,٠٢٠	٦١,٨١٨	٢٥٩,٠٢٨	-	٣٧٥,٨٦٦	إيرادات القطاع
-	-	-	-	(٤٣,٩٢٣)	خسارة في الأدوات المالية
-	-	-	-	(١,٤٦٣)	بالقيمة العادلة من خلال الربح
-	-	-	-	(٢٣٤,٥٢٤)	أو الخسارة
-	-	-	-	(٢٣٤,٥٢٤)	حصة في نتائج الشركات التابعة
-	-	-	-	(٢٣٤,٥٢٤)	ربح من الإنتهاء من مشروع مشترك
٧٤٣,٥٤٩	-	-	-	٧٤٣,٥٤٩	مكاسب من تقييم العقارات، الصافي
(٩٠,٤٩٤)	-	-	-	(٩٠,٤٩٤)	خسارة من بيع عقارات استثمارية
٢,٥٢٦	١٢٩	-	-	٢,٦٥٥	إيرادات التمويل
٥١,٩٧٣	٢١٨	٥,٧١٤	٨٤٣	٥٨,٧٤٨	مصدر دخل آخر
(١٠٣,٤٨٢)	(٥٢,٨٩٦)	(٢٠٥,٣٢١)	-	(٣٦١,٦٩٩)	التكاليف المباشرة
(٧٩,١٠٧)	(٧,٨٩٥)	(٣٤,٤٩١)	(٦,١١٩)	(١٢٧,٦١٢)	مصاريف ادارية وعمومية
(٥٣,٤٠٢)	(٤١,٣٦٩)	(٥,٧١٩)	(١٩,٦٢٩)	(١٢٠,١١٩)	تكاليف التمويل
٥٢٦,٥٨٣	(٣٩,٩٩٥)	١٩,٢١١	(٣٠٤,٨١٥)	٢٠٠,٩٨٤	الربح / (الخسارة) للسنة
٧,١٨٥	٢١٦	٤,٦٣٢	-	١٢,٠٣٣	عرض رأس المال
١٠,١٧٨	٢٤٣	٦,٧٤٨	-	١٧,١٦٩	الاستهلاك
٤,٨٦٥,٧٣٢	٢٨٥,٠١٦	٥٥٢,٢٢٢	١٥١,٥١٦	٥,٨٥٤,٤٨٦	الأصول القطاعية
-	-	-	٨٧,٣٦٨	٨٧,٣٦٨	استثمارات في شركات تابعة
٤,٨٦٥,٧٣٢	٢٨٥,٠١٦	٥٥٢,٢٢٢	٢٣٨,٨٨٤	٥,٩٤١,٨٥٤	إجمالي الأصول
١,٢١٢,٦٨٠	١,٥٣٦,٥٩٩	١٩١,٠٢٤	١٠٧,٤١٧	٣,٠٤٧,٧٢٠	الخصوم القطاعية
٦٨,٩٢٩	٧٤,٨١٥	٢٧٩,٦٦٢	-	٤٢٣,٤٠٦	٢٠١٩
-	-	-	-	(٩٤,٩٥٩)	إيرادات القطاع
-	-	-	-	(٩٤,٩٥٩)	خسارة في الأدوات المالية
-	-	-	-	(٢٠,٩٢٣)	بالقيمة العادلة من خلال الربح
-	-	-	-	(٢٠,٩٢٣)	أو الخسارة
-	-	-	-	(٢٠,٩٢٣)	حصة في أرباح الشركات التابعة
٣,٢٩١	-	-	-	٣,٢٩١	مكاسب من تقييم العقارات، الصافي
٣,١٩٣	٣٠٧	٤٢	-	٣,٥٤٢	إيرادات التمويل
١٣٠,٣٤٥	٢٥١	٥,١٢٢	٣٦٠	١٣٦,٠٧٨	مصدر دخل آخر
(٤١,٣٤٧)	(٦٣,٧٥٧)	(٢١٨,٧٩٦)	-	(٣٢٣,٩٠٠)	التكاليف المباشرة
(٨٩,٢٧٥)	(١٨,٩٣٨)	(٣٧,٦٣٥)	(١٨,٠٦٠)	(١٦٣,٩٠٨)	مصاريف ادارية وعمومية
(٦٦,٥٥٨)	(٤٦,٣٦٧)	(٧,٧٨٦)	(٥٣,٣٦٨)	(١٧٤,٠٧٩)	تكاليف التمويل
(٤,٢٥١)	(٥٣,٦٨٩)	٢٠,٦٠٩	(١٨٦,٩٥٠)	(٢٢٤,٢٨١)	الربح / (الخسارة) للسنة
٢٥,١٢٠	٣٠٥	٢,٥٣٩	-	٢٧,٩٦٤	النفقات الرأسمالية
١٠,٩٦٧	٤٣٢	٥,٦٣٧	-	١٧,٠٣٦	الاستهلاك
٤,٧٠٤,٧٠٥	٢٨٥,٦٢٥	١٩٣,٦٢٧	١٩٧,٩٩٨	٥,٣٨١,٩٥٥	الأصول القطاعية
-	-	-	٤٨١,٩٣٧	٤٨١,٩٣٧	استثمار في شركة زميلة
-	-	-	٦٧٩,٩٣٥	٥,٨٦٣,٨٩٢	ومشروع مشترك
٤,٧٠٤,٧٠٥	٢٨٥,٦٢٥	١٩٣,٦٢٧	٦٧٩,٩٣٥	٥,٨٦٣,٨٩٢	إجمالي الأصول

٣,١٥٥,٢٣٤	٢١٥,٠٥٧	١٨٥,٥٩٢	١,٤٨٥,٧٤٠	١,٢٦٨,٨٤٥
-----------	---------	---------	-----------	-----------

الخصوم القطاعية

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
إيضاحات على البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣٠ الأدوات المالية

تشتمل الأصول المالية للمجموعة على ذمم مدينة غير متداولة واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وذمم مدينة تجارية وأخرى ومبالغ مستحقة من أطراف ذات صلة والنقدية الحاضرة ولدى البنوك. وتتضمن خصوم العقود المالية للمجموعة ذمم دائنة تجارية وأخرى، ومبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة، وخصوم عقود الإيجار، وقروض بنكية قصيرة الأجل وقروض بنكية طويلة الأجل. تم الإفصاح عن السياسات المحاسبية للأصول وخصوم العقود المالية تحت الإيضاح ٣. يوضح الجدول أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من فئات الأصول المالية وخصوم العقود المالية وقيمها العادلة للسنوات الحالية والمقارنة:

إيضاحات	بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ألف درهم	بالتكلفة المطفاة ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠				
الأصول المالية				
١٤	-	٣٣,١٩٤	٣٣,١٩٤	٣٣,١٩٤
ذمم مدينة غير متداولة استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
١٣	١٥١,٨٨٤	-	١٥١,٨٨٤	١٥١,٨٨٤
ذمم تجارية مدينة وأخرى				
١٦	-	٢٨١,١٨٣	٢٨١,١٨٣	٢٨١,١٨٣
المستحق من أطراف ذات علاقة				
١٧	-	٧,٦٤٨	٧,٦٤٨	٧,٦٤٨
النقدية الحاضرة ولدى البنوك				
١٨	-	٤٥,٤٠٠	٤٥,٤٠٠	٤٥,٤٠٠
مجموع				
	١٥١,٨٨٤	٣٦٧,٤٢٥	٥١٩,٣٠٩	٥١٩,٣٠٩
الخصوم المالية				
٢٦	-	١,٢٣٧,٠١٠	١,٢٣٧,٠١٠	١,٢٣٧,٠١٠
ذمم تجارية دائنة وأخرى				
٢٧	-	١٩٢,٢٣٥	١٩٢,٢٣٥	١٩٢,٢٣٥
السحب على المكشوف				
٢٣	-	١,٤٦٣,٣١٣	١,٤٦٣,٣١٣	١,٤٦٣,٣١٣
القروض المصرفية				
٩	-	٢٥,٤١٧	٢٥,٤١٧	٢٥,٤١٧
خصوم الإيجار				
	-	٢,٩١٧,٩٧٥	٢,٩١٧,٩٧٥	٢,٩١٧,٩٧٥
الإجمالي				
٣١ ديسمبر ٢٠١٩				
الأصول المالية				
١٤	-	٣٣,٢٨٥	٣٣,٢٨٥	٣٣,٢٨٥
ذمم مدينة غير متداولة استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
١٣	١٩٧,٥١٢	-	١٩٧,٥١٢	١٩٧,٥١٢
ذمم تجارية مدينة وأخرى				
١٦	-	٢٦٥,٤٢٢	٢٦٥,٤٢٢	٢٦٥,٤٢٢
المستحق من أطراف ذات علاقة				
١٧	-	٥٢,٠١٨	٥٢,٠١٨	٥٢,٠١٨
النقدية الحاضرة ولدى البنوك				
١٨	-	٧٥,٤٨٢	٧٥,٤٨٢	٧٥,٤٨٢
الإجمالي				
	١٩٧,٥١٢	٤٢٦,٢٠٧	٦٢٣,٧١٩	٦٢٣,٧١٩
الخصوم المالية				
٢٦	-	١,١٦٨,٤٥٨	١,١٦٨,٤٥٨	١,١٦٨,٤٥٨
ذمم تجارية دائنة وأخرى				
٢٧	-	٢٩١,٣٢٣	٢٩١,٣٢٣	٢٩١,٣٢٣
السحب على المكشوف				
٢٣	-	١,٥١٨,٣٠٤	١,٥١٨,٣٠٤	١,٥١٨,٣٠٤
القروض المصرفية				
٢١	-	٣٢,٣٤٢	٣٢,٣٤٢	٣٢,٣٤٢
خصوم الإيجار				
	-	٣,٠١٠,٤٢٧	٣,٠١٠,٤٢٧	٣,٠١٠,٤٢٧
مجموع				

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
إيضاحات على البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣٠ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان
التعرض لمخاطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. وقد كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٣٣,٢٨٥	٣٣,١٩٤	١٤	ذمم مدينة غير متداولة (راجع الايضاح أدناه)
١٩٧,٥١٢	١٥١,٨٨٤	١٣	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (راجع الايضاح أدناه)
٢٦٥,٤٢٢	٢٨١,١٨٣	١٦	المستحق من أطراف ذات علاقة
٥٢,٠١٨	٧,٦٤٨	١٧	النقد في البنوك
٧٤,٧٤٨	٤٣,٨٤٦	١٨	
٦٢٢,٩٨٥	٥١٧,٧٥٥		

خسائر اضمحلال القيمة

المبينة أدناه هي المعلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة التجارية والذمم المحتجزة للمجموعة باستخدام مصفوفة المخصص:

الذمم التجارية					
بعد موعد الاستحقاق					
الإجمالي	٣٦٥ < يوم	٩١-٣٦٥	٩٠-١ يوم	المتداول	المبالغ
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	المحتجزة
					المستحقة
					ألف درهم
					٣١ ديسمبر
					٢٠٢٠
					معدل خسارة
					الائتمان المتوقع
٢,٠٧٨,٨٢	١,٧٨٧,٥٤	١٠٠,٩٠	١٨,٩٢	٠,٠٠	٧٠,٧٠
٢	٩	٠	٥٨,٦٣٢	٧٤,٥١٥	٥٧,٢٢٦
١,٨٣٧,٣٥	١,٧٧٤,٧٠	١١,٠٩٥	١١,٠٩٤	-	٤٠,٤٥٦
٢	٧				
					٣١ ديسمبر
					٢٠١٩
					معدل خسارة
					الائتمان المتوقع
٢,٠٨١,٩٨٢	١,٧٥٤,٩٢	١٦,١٢	٢٤,٣٤	٣,٠٠	٧٥,٤
٤	٩٧,٥٤١	٢٥,٠٦٨	١٣٤,٨٧٦	٦٩,٦٦٣	٦٩,٦٦٣
١,٨٣١,٦٥٠	١,٧٥٣,٢٣	١٥,٧٠٨	٦,١٠١	٤,٠٥٣	٥٢,٥٥٠
٨					

فيما يلي التعميمات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية والاحتفاظ بها خلال السنة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٨٠٥,٣٧٥	١,٨٣١,٦٥٠	في يناير
٢٦,٩٣٤	٧,٩٩١	مخصص العام (راجع الايضاح ٦)
(٦٥٩)	(٢,٢٨٩)	المبالغ المشطوبة
١,٨٣١,٦٥٠	١,٨٣٧,٨٥٢	في ديسمبر (ايضاح ١٦)

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
إيضاحات على البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣٠ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

مخاطر العملات الأجنبية

إن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية يتعلق بشكل أساسي بتسهيلات بنكية مقومة بالجنيه المصري. سيؤدي ارتفاع الجنيه المصري بنسبة ٥٪ مقابل الدرهم الإماراتي إلى تأثير سلبي قدره ٥,٢ مليون درهم إماراتي على الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية (٢٠١٩: ١٠,٥ مليون درهم إماراتي). تخفيض قيمة الجنيه المصري بنسبة ٥٪ مقابل الدرهم الإماراتي سيكون له تأثير عكسي.

مخاطر السيولة

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية لخصوم العقود المالية، بما في ذلك مدفوعات الفائدة وتأثير اتفاقيات المقاصة في تاريخ التقرير:

ايضاحات	القيمة الدفترية	التدفقات النقدية التعاقدية	على الطلب	أقل من عام واحد	من ١ حتى ٥ سنوات	أكثر من خمس سنوات		
الخصوم المالية								
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠								
الأدوات المالية غير المشتقة								
ذمم تجارية دائنة	٢٦	١,٢٣٧,٠١٠	-	١,٢٣٧,٠١٠	-	-		وأخرى
السحب على المكشوف	٢٧	١٩٢,٢٣٥	١٩٢,٢٣٥	-	-	-		المكشوف
القروض المصرفية	٢٣	١,٤٦٣,٣١٣	١,٧٣٧,١٦٧	٩٥٥,٢٤٧	١٧٠,١٢٩	٣٦٢,٤٧٨	٢٤٩,٣١٣	المصرفية
خصوم الإيجار	٩	٢٥,٤١٧	٣٢,٣٤٢	-	٣٢,٣٤٢	-	-	خصوم الإيجار
الإجمالي		٢,٩١٧,٩٧٥	٣,١٩٨,٧٥٤	١,١٤٧,٤٨٢	١,٤٣٩,٤٨١	٣٦٢,٤٧٨	٢٤٩,٣١٣	
٣١ ديسمبر ٢٠١٩								
الأدوات المالية غير المشتقة								
ذمم تجارية دائنة	٢٦	١,١٦٨,٤٥٨	-	١,١٦٨,٤٥٨	-	-		وأخرى
السحب على المكشوف	٢٧	٢٩١,٣٢٣	٢٩١,٣٢٣	-	-	-		المكشوف
القروض المصرفية	٢٣	١,٥١٨,٣٠٤	١,٧٣٧,١٦٧	٩٥٥,٢٤٧	١٧٠,١٢٩	٣٦٢,٤٧٨	٢٤٩,٣١٣	المصرفية
خصوم الإيجار		٣٢,٣٤٢	٣٢,٣٤٢	-	٣٢,٣٤٢	-	-	خصوم الإيجار
الإجمالي		٣,٠١٠,٤٢٧	٣,٢٢٩,٢٩٠	١,٢٤٦,٥٧٠	١,٣٧٠,٩٢٩	٣٦٢,٤٧٨	٢٤٩,٣١٣	

مخاطر معدل الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على النقد لدى البنوك، والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض البنكية طويلة الأجل (راجع الإيضاحات ١٦، ١٩، و ٢٠) التي تحمل معدلات فائدة متغيرة.

في تاريخ التقرير، كان ملف أسعار الفائدة للخصوم العقود المالية المتغيرة التي تحمل فائدة للمجموعة على النحو التالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٩١,٣٢٣	١٩٢,٢٣٥	السحب على المكشوف من البنك (راجع الايضاح ٢٧)
١,٥١٨,٣٠٤	١,٤٦٣,٣١٣	قروض بنكية (راجع الايضاح ٢٣)
<u>١,٨٠٩,٦٢٧</u>	<u>١,٦٥٥,٥٤٨</u>	

٣٠ الأدوات المالية (تابع)

تحليل حساسية التدفق النقدي للأدوات ذات السعر المتغير

تغيير ١٠٠ نقطة أساسية في أسعار الفائدة في تاريخ التقرير من شأنه أن يزيد / (ينقص) من حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه. يستبعد التحليل أدناه الفائدة الرأسمالية ويفترض أن جميع المتغيرات الأخرى تظل ثابتة.

التأثير على الربح أو الخسارة والأسهم		
١٠٠ نقطة أساسية	١٠٠ نقطة أساسية	
زيادة	نقص	
ألف درهم	ألف درهم	
		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٦,٥٥٥	(١٦,٥٥٥)	أدوات ذات معدل متغير
		٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٨,٠٩٦	(١٨,٠٩٦)	أدوات ذات معدل متغير

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يحلل الجدول أدناه الأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة، حسب طريقة التقييم. تم تحديد المستويات المختلفة على النحو التالي:

- **المستوى ١:** الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لأصول أو خصوم العقود مماثلة.
- **المستوى ٢:** المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها بالنسبة للأصل أو الالتزام، إما بشكل مباشر (مثل الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي المشتقة من الأسعار) ؛ و
- **المستوى ٣:** مدخلات للأصل أو الالتزام التي لا تستند إلى بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها (مدخلات غير قابلة للرصد).

لدى المجموعة استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي يتم إظهارها بالقيمة العادلة. راجع أيضًا إيضاح ١٣.

الإجمالي	مستوى ٣	المستوى ١	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٥١,٨٨٤	٧٥٦	١٥١,١٢٨	الاستثمارات في القيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
			٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٩٧,٥١٢	١,٣٤٨	١٩٦,١٦٤	الاستثمارات في القيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

لم تتم إعادة تصنيف بين مستويات التقييم خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

٣١ التقديرات والأحكام الهامة

تقوم المجموعة بعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على المبالغ المدرجة للأصول وخصوم العقود خلال السنة المالية التالية. يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وهي تستند إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف. فيما يلي التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة:

الأحكام

في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، اتخذت الإدارة الأحكام التالية، والتي لها تأثير كبير على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة:

٣١ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

استمرار نشاط الافتراض

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم مفصل لقدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية، والذي يغطي فترة اثني عشر شهرًا من تاريخ التقرير، بناءً على بعض الأحداث والظروف المحددة التي قد تؤثر، بشكل فردي أو جماعي، شكوكًا بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة.

أعدت إدارة المجموعة توقعات أعمالها وتوقعات التدفقات النقدية لفترة الاثني عشر شهرًا من تاريخ التقرير على أساس متحفظ. تم إعداد التوقعات مع الأخذ في الاعتبار طبيعة وحالة أعمالها، ودرجة تأثيرها بالعوامل الخارجية والبيانات المالية وغير المالية الأخرى المتاحة في وقت إعداد مثل هذه التوقعات.

على أساس هذه التوقعات، ترى إدارة المجموعة أن المجموعة ستكون قادرة على مواصلة عملياتها للأشهر الاثني عشر القادمة من تاريخ التقرير وأن افتراض الاستمرارية المستخدم في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة مناسب حيث يتم إعادة تقييم مدى ملاءمة افتراض الاستمرارية في تاريخ كل تقرير.

الإيرادات من العقود مع العملاء

طبقت المجموعة الأحكام التالية التي تؤثر بشكل كبير على تحديد مبلغ وتوقيت الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء:

تحديد توقيت الرضا عن بيع العقارات

يتعين على المجموعة تقييم كل عقود من عقودها مع العملاء لبيع العقارات لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمرور الوقت أو في وقت ما من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على اتفاقيات البيع والشراء الحالية المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث يتم إبرام عقود لتوفير أصول عقارية للعملاء، فإن المجموعة لا تنشئ أو تعزز أصلًا يتحكم بالعميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه ويتلقى العميل ويستهلك الفوائد التي يوفرها أداء المجموعة عندما يتم تحويل الأصل إلى العميل، وبالتالي، يتم الاعتراف بالإيرادات من هذه العقود في وقت ما، عندما يكون العقار قد تم تسليمه للعميل.

كما قامت المجموعة بتقييم أنه، في تلك العقود، لا يعتبر نقل الملكية القانونية للممتلكات معيارًا لتحديد توقيت الوفاء بالبيع، نظرًا لأن هذا التحويل يتم عادةً تأجيله حتى يتم استلام السداد الكامل من العميل، والذي يعتبر ضمانًا مقابل الذم المدينة.

النظر في عنصر التمويل الهام في العقود

تتضمن مبيعات عقارات المجموعة خيارين بديلين للدفع للعميل، أي دفع سعر المعاملة عند توقيع العقود وعند تسليم العقار، أو الدفع على أساس خطة الأقساط المؤجلة. وقد استنتجت المجموعة أن هناك عنصر تمويل هام لتلك العقود حيث يختار العميل الدفع على أقساط مع الأخذ في الاعتبار طول الفترة الزمنية بين دفع العميل وتاريخ التسليم.

عند تحديد الفائدة التي سيتم تطبيقها على المبلغ المقابل، خلصت المجموعة إلى أن معدل الفائدة الضمني في العقود (أي معدل الفائدة الذي يخصم سعر البيع النقدي للممتلكات إلى المبلغ المدفوع مقدمًا أو في وقت التسليم) مناسب لأن هذا يتناسب مع السعر الذي سينعكس في معاملة تمويل منفصلة بين المجموعة وعملائها عند بداية العقود.

تحديد توقيت الرضا عن الإيرادات من أنشطة المقاولات

خلصت المجموعة إلى أنه يجب الاعتراف بالإيرادات من أنشطة التعاقد بمرور الوقت لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت الفوائد التي تقدمها المجموعة. إن حقيقة أن كيانًا آخر لن يحتاج إلى إعادة أداء الخدمات بموجب العقود الذي قدمته المجموعة حتى الآن يدل على أن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت مزايا أداء المجموعة أثناء أدائها.

حددت المجموعة أن طريقة المدخلات هي أفضل طريقة لقياس تقدم خدمات أنشطة التعاقد لأن هناك علاقة مباشرة بين التكلفة التي تكبدتها المجموعة (أي التكلفة الفعلية المتكبدة في تنفيذ العقود) ونقل الخدمة والبضائع للعميل. وتتعرف المجموعة بالإيرادات على أساس التكلفة الفعلية المتكبدة بالنسبة لإجمالي التكلفة المتوقعة لإكمال المشروع.

٣١ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

تأثير كبير على شركة تابعة

خلصت المجموعة إلى أن لها تأثيرًا كبيرًا على شركة بالم هيلز للتطوير، وهي شركة زميلة، على الرغم من أنها تمتلك أقل من ٢٠ في المائة من حقوق التصويت للكيان. تمتلك المجموعة نسبة ١٢,٤٧٪ من الأسهم في الشركة التابعة وهي ممثلة في مجلس إدارة الشركة التابعة بعضوين من أصل أحد عشر عضوًا أي ١٨٪. ومع ذلك، من خلال مشاركتها في عملية اتخاذ القرار في مجلس إدارة الشركة التابعة، قامت المجموعة بتقييم أنه تم تحقيق تأثير كبير.

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود إيجار عقارات تجارية على محفظتها العقارية الاستثمارية. وقد حددت المجموعة، بناءً على تقييم لشروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءًا رئيسيًا من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى جميع من القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية هذه العقارات وتحاسب العقود كعقود إيجار تشغيلي.

تحديد مدة عقود الإيجار مع خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر

تحدد المجموعة مدة عقود الإيجار على أنها مدة غير قابلة للإلغاء من عقود الإيجار، إلى جانب أي فترات يغطيها خيار تمديد عقود الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أنه سيتم ممارسته، أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقود الإيجار، إذا من المؤكد بشكل معقول عدم ممارسته.

تمتلك المجموعة العديد من عقود الإيجار التي تشمل خيارات التمديد والإنهاء. تطبق المجموعة الحكم في تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة خيار تجديد أو إنهاء عقود الإيجار أم لا. أي أنه يأخذ في الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تخلق حافزًا اقتصاديًا له من حيث ممارسة التجديد أو الإنهاء. ويعد تاريخ البدء، تعيد المجموعة تقييم مدة عقود الإيجار إذا كان هناك حدث مهم أو تغيير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (على سبيل المثال، بناء تحسينات كبيرة على العقارات المستأجرة أو تخصيصات كبيرة للأصل المؤجر).

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من مدة الإيجار لجميع عقود إيجار الأراضي ذات الفترة القصيرة غير القابلة للإلغاء (أي سنة واحدة). عادة ما تمارس المجموعة خيارها للتجديد لهذه الإيجارات لأنه سيكون هناك تأثير سلبي كبير على العمليات إذا لم يكن الأصل البديل متاحًا بسهولة. علاوة على ذلك، يتم تضمين الفترات التي تغطيها خيارات الإنهاء كجزء من مدة الإيجار فقط عندما يكون من المؤكد بشكل معقول عدم ممارستها.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي وصف للافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقرير، والتي تنطوي على مخاطر كبيرة للتسبب في تعديل جوهرى على القيم الدفترية للأصول والخصوم العقود خلال السنة المالية التالية. استندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب تغيرات السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.

تحديد مدى تقدم المشروع في أنشطة التعاقد

تستخدم المجموعة طريقة الإدخال عند قياس تقدم المشاريع وحساب إيرادات العقود ذات الصلة. يتطلب استخدام طريقة المدخلات من المجموعة تقدير التكاليف المتكبدة حتى تاريخه على العقود كنسبة من إجمالي تكاليف العقود التي سيتم تكبدها. دقة هذا التقدير لها تأثير جوهرى على مبلغ الإيرادات والأرباح ذات الصلة المعترف بها. يتم احتساب أي تعديل على الربح ناتج عن التغييرات في التقديرات في الفترة التي تصبح فيها التغييرات معروفة.

العمر الإنتاجي لممتلكاتها ومعداتها

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة لممتلكاتها ومعداتها لاحتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد النظر في الاستخدام المتوقع للأصل أو الاستهلاك المادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنويًا وسيتم تعديل رسوم الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٣١ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

مخصص نفقات الضمان

يتم الاعتراف بمخصصات مصاريف الضمان عند اكتمال العقود وتسليمها للعميل لفترة الضمان. يعتمد المخصص على بيانات الضمان التاريخية وتقييم جميع النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها.

خسائر انخفاض قيمة الممتلكات، المنشآت والمعدات والأصول غير الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة ممتلكاتها، آلتها ومعدات وأصولها غير الملموسة لتقييم الانخفاض في القيمة، إذا كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. عند تحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في الربح أو الخسارة، تتخذ المجموعة أحكامًا حول ما إذا كانت هناك أي بيانات يمكن ملاحظتها تشير إلى وجود انخفاض في القيمة الدفترية للممتلكات والمنشآت والمعدات أو الأصول غير الملموسة. وفقًا لذلك، يتم تكوين مخصص لانخفاض القيمة عند وجود حدث أو حالة خسارة محددة والتي، بناءً على الخبرة السابقة، دليل على انخفاض القيمة الدفترية للممتلكات، المنشآت والمعدات أو الأصول غير الملموسة.

خسائر انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها للبيع في المخزون

تقوم إدارة المجموعة بمراجعة العقارات المحتفظ بها للبيع تحت المخزون لتقييم الانخفاض في القيمة، إذا كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. عند تحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في الربح أو الخسارة، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية لوحدات العقارات والتكاليف المتوقعة لإكمال هذه الوحدات العقارية للعقارات التي لا تزال غير مباعة في تاريخ التقرير. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من التكلفة الإجمالية المتوقعة عند الانتهاء، يتم الاعتراف بمخصص انخفاض القيمة لحدث أو حالة الخسارة المحددة لخفض تكلفة العقارات للتطوير إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها.

العمر الإنتاجي المقدر والقيمة المتبقية للممتلكات والمنشآت والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدر ومخصص الإهلاك المتعلق بممتلكاتها وآلتها ومعدات على أساس سنوي. أجرت المجموعة مراجعة للقيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ولم تحدد الإدارة أي متطلبات لتعديل القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المتبقية للأصول في الفترات الحالية أو المستقبلية. يتم إجراء هذا التقييم في تاريخ كل تقرير.

إعادة تقييم الممتلكات، المنشآت والمعدات والعقارات الاستثمارية

تحمل المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة. بالنسبة للعقارات الاستثمارية، يتم استخدام منهجية تقييم تستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، عندما يكون هناك نقص في بيانات السوق القابلة للمقارنة بسبب طبيعة بعض العقارات. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بقياس الأرض تحت الممتلكات والمنشآت والمعدات بالمبالغ المعاد تقييمها، مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. تم تقييم الأرض بالرجوع إلى التعاملات التي تنطوي على عقارات ذات طبيعة وموقع وحالة مماثلة. استعانت المجموعة بأخصائي تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ للأراضي ضمن الممتلكات، المنشآت والمعدات.

الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للممتلكات وتحليلات الحساسية مبينة في الإيضاحين ٨ و ٩.

مخصص المخزون المتقادم

تقوم المجموعة بمراجعة مخزونها لتقييم الخسارة على حساب التقادم بشكل منظم. عند تحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بمخصص التقادم في الربح أو الخسارة، تتخذ المجموعة أحكامًا بشأن ما إذا كانت هناك أي بيانات يمكن ملاحظتها تشير إلى وجود أي قابلية بيع مستقبلية للمنتج وصافي القيمة الممكن تحقيقها لهذا المنتج. وبناءً عليه، يتم تكوين مخصص لانخفاض القيمة عندما يكون صافي القيمة الممكن تحقيقها أقل من التكلفة بناءً على أفضل التقديرات من قبل الإدارة. يعتمد مخصص المخزون المتقادم على تقادم وحركة المخزون السابقة.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم التجارية المدينة

تستخدم المجموعة مصفوفة المخصص لاحتمال الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية. تستند معدلات المخصصات إلى أيام تجاوز الاستحقاق لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة متشابهة (أي نوع المنتج، نوع العميل وتصنيفه).

٣١ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم التجارية المدينة (تابع)

تستند مصفوفة المخصص مبدئيًا إلى معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة للمجموعة. ستقوم المجموعة بمعايرة المصفوفة لتعديل تجربة خسارة الائتمان التاريخية مع المعلومات التطلعية. في كل تاريخ تقرير، يتم تحديث معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة ويتم تحليل التغييرات في التقديرات الاستثنائية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة، الظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير هام. إن مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة حساس للتغيرات في الظروف والأحوال الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة خسارة الائتمان التاريخية للمجموعة وتنبؤات الظروف الاقتصادية أيضًا ممثلة للتخلف الفعلي للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات حول الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة التجارية للمجموعة في إيضاح ٣٠.

مخصص مقابل المطالبات والخصوم الطارئة

تقوم إدارة المجموعة على أساس منتظم بإجراء تقييم مفصل لكل مطالبة والالتزامات الطارئة التي تنشأ خلال سير الأعمال العادية، وبالتالي تقوم بإجراء تقييم للمخصص المطلوب لتسويتها. تستند هذه التقييمات التفصيلية إلى الخبرة السابقة للإدارة في تسوية هذه المطالبات والالتزامات الطارئة بشروط تجارية، مع ترجيح النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها. وفي حالة اختلاف التقدير بشكل كبير، سيتم المحاسبة عن التغيير كتغيير في التقدير وسوف تتأثر البيانات المالية الموحدة بشكل كبير في المستقبل.

الإيجارات - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للمجموعة بسهولة تحديد معدل الفائدة الضمني في عقود الإيجار، وبالتالي، فإنها تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات الإيجار. معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه للاقتراض على مدى فترة مماثلة، وبضمان ماثل، الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. وعليه، يعكس معدل البنك الدولي ما يجب على المجموعة أن تدفعه، الأمر الذي يتطلب تقديرًا في حالة عدم توفر معدلات ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويلية) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس أحكام وشروط عقود الإيجار.

الإيجارات - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

تقدر المجموعة معدل الاقتراض الإضافي باستخدام المدخلات التي يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة في السوق) عندما تكون متاحة ومطلوبة لعمل تقديرات معينة خاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني المستقل للشركة التابعة).

٣٢ أرقام المقارنة

عمليات إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف أو إعادة جدولة بعض أرقام المقارنة، حيثما كان ذلك ضروريًا، لتتوافق مع العرض المطبق في هذه البيانات المالية الموحدة. لا تؤثر عمليات إعادة التصنيف هذه على الربح، صافي الأصول أو حقوق الملكية المعلن عنها سابقًا للمجموعة.

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة
إيضاحات على البيانات المالية المؤخدة (تابع)

٣٣ تأثير جائحة كوفيد- ١٩

تم تأكيد وجود فيروس كورونا المستجد (كوفيد- ١٩) في أوائل عام ٢٠٢٠ وانتشاره في جميع أنحاء العالم بسبب اضطرابات للأعمال والنشاط الاقتصادي. خلال الفترة الحالية، لم تشهد المجموعة أي تأثير مادي على الأعمال الإجمالية، وبالتالي، لا تتوقع الإدارة أي انخفاض حاد في إجمالي المبيعات خلال الفترة المتبقية من العام.

قامت المجموعة بتنفيذ الإجراءات والبروتوكولات خلال الموقف. وقد تم الشروع في خطط العمل عن بعد واتخذت تدابير لضمان استمرار الأعمال.

ستواصل المجموعة مراقبة التأثير على عملياتها وستتخذ الإجراءات اللازمة حسب الحاجة.

٣٤ المساهمات الاجتماعية

ساهمت المجموعة خلال العام في المساهمات الاجتماعية التالية:

قيمة المساهمة	نوع المساهمة	طبيعة المساهمة
-	عينيا	يتم التبرع بالدم علي أساس دوري بالإتفاق مع هيئة الصحة بدبي ومستشفى لطيفة، كما يتم تقديم بعض الوجبات الخفيفة والمشروبات لطواقم العمل والموظفين الحاضرين المتبرعين بالدم في هذا اليوم. تم إجراء هذا في فبراير ويوليو ٢٠٢٠.
-	عينيا	تم إجراء حملة للتعميم والتبخير في موتور سيتي لضمان مجتمع نظيف وصحي.
-	عينيا	تم تنظيم حملة توعية بسرطان الثدي لجميع العاملين بالشركة. تم توزيع أقنعة وردية وقمصان وردية علي جميع الموظفين. كما تم تنظيم ندوة عبر الإنترنت حول التوعية بسرطان الثدي بالتعاون مع برايم ميديكال.
-	عينيا	تم إجراء تدريب أساسي علي اللغة الإنجليزية من قبل سمات لايف للموظفين لتعزيز مهارات الإتصال.
-	عينيا	تم إجراء التدريبات الفنية التقنية الميكانيكية والكهرباء والسباحة ودورات تدريبية لتجديد المعلومات بانتظام في أكاديمية سيرفيو للتدريب الفني وفي الموقع. وتم تحقيق إجمالي ٢,٢٣٤,٥ ساعة من التدريب.
-	عينيا	تم إجراء دورات تدريبية لتجديد المعلومات في مجال التدبير المنزلي بانتظام في أكاديمية سيرفيو سوفت سيرفيسز وفي الموقع. وقد تم تحقيق إجمالي ٤٣٩٠ ساعة من التدريب المنزلي.
-	عينيا	شارك في حملتين للتبرع بالدم.