شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.
دبي- الإمارات العربية المتحدة

التقرير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.

جدول المحتويات	صفحات
تقرير مجلس الإدارة	١
تقرير مدقق الحسابات المستقل	٢ - ٧
بيان المركز المالي الموحد	٨
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد	٩
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	١٠
بيان التدفقات النقدية الموحد	١١
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	١٢ ـ ٤٩

تقرير مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة أن يقدم تقريره والبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.("الشركة") وشركاتها التابعة (معاً "المجموعة") للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

بلغت إيرادات العام ٤،٣٩٩ مليون درهم (للعام٢٠١٨: ٦،١٣٢ مليون درهم) وبلغت صافي الخسارة للفترة ٣٧ مليون درهم (للعام ٢٠١٨: ربح بقيمة ١،١٥٢ مليون درهم). بلغ إجمالي الأصول ٢٣،٨٢٥ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢٥،١٧٦ مليون درهم) وبلغت حقوق المساهمين ١٤،٠٧٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٤،١١٠ مليون درهم) ، وإجمالي الأسهم المصدرة ٦،٠٥٠ مليون سهم.دون تغير. تأثر الربح خلال العام سلبا من البنود غير النقدية مثل انخفاض قيمة عقارات التطوير بقيمة ١٢٤ مليون درهم وانخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة البالغة ٤١ مليون درهم بسبب ظروف السوق السائدة.

بلغ إجمالي الدين ٣،٨٤٢ مليون درهم، وبلغ النقد والنقد لدى البنوك ٤،٦٤٦ مليون درهم. بلغ النقد المستخدم في العمليات التشغيلية للسنة المنتهية ٣٢٧ مليون درهم.

بدأت المجموعة تسليم الوحدات في تطويرها الرئيسي الثاني Akoya خلال عام ٢٠١٩.

العقارات صناعة دورية في جميع أنحاء العالم. شهد سوق دبي العقاري مثل الأسواق الأخرى في العالم ظروف سوق أكثر ليونة في عام ٢٠١٩، مما أثر أيضًا على الأداء المالي لشركة داماك. كشركة، ركزنا على السيولة وإدارة النقد خلال دورات الأعمال. يسعدنا مشاركة أنه حتى خلال هذه البيئة الصعبة قامت داماك بتخفيض إجمالي الدين بنحو ١,٦ مليار درهم إماراتي في الأشهر الـ ١٨ الأخيرة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. كانت داماك تفي دائمًا بالتزامات الديون والاراضي في الجدول الزمني أو قبله في الماضي.

لحماية مصالح أصحاب المصلحة لدينا، قمنا بتخفيض عمليات الإطلاق الجديدة بشكل كبير خلال السنوات الماضية القليلة لتجنب إضافة التزامات رأسمالية جديدة. لقد ركزنا على بيع مخزون مكتمل وقريب من الاكتمال في ٢٠١٩ وسنواصل القيام بذلك في العام القادم أيضًا. ما زلنا نعتقد أن الآفاق طويلة الأجل لسوق العقارات في دبي يمكن أن توفر نموًا مستدامًا للمستثمرين والمقيمين على حد سواء.

نشكر القيادة الإماراتية على رؤيتهم وطموحهم وتنفيذهم، مما يمنح منصة استثنائية لجميع المشاركين للتفوق والمساهمة في نمو دولة الإمارات العربية المتحدة. كما نود أن نشكر المنظمين، والهيئات الحكومية، ومساهمينا، وحاملي الديون، والعملاء، والشركاء والموظفين الذين كانوا شركاء لنا في هذه الرحلة الناجحة.

تفصح البيانات المالية الموحدة عن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في ايضاح رقم ١٨ من البيانات المالية. وقد تم تنفيذ جميع هذه المعاملات في سياق العمل الاعتيادي ووفقًا للقوانين واللوائح المعمول بها. على حد معرفتنا، تعرض المعلومات المالية الواردة في التقرير بشكل عادل في جميع النواحي الجوهريةوالوضع المالي الناتج عن التشغيل والتدفقات النقدية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

الطابق ٢٣، برجمان برج المكاتب
شارع الشيخ خليفة بن زايد.
ص ب ١٩٦١، دبي، ا.ع.م

هاتف : ٦٦٦٦ ٥١٨ ٤ ٩٧١+
فاكس : ٠١٥١ ٢٢٧ ٤ ٩٧١+

23rd floor, Burjuman Office Tower
Sheikh Khalifa Bin Zayed Road
P O Box 1961, Dubai, UAE

Tel: +971 4 518 6666
Fax: +971 4 227 0151
info@bdo.ae
www.bdo.ae

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة المساهمين شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة **لشركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.** ("الشركة") **والشركات التابعة لها** (معًا "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة والتي تتضمن ملخصًا للسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات تفسيرية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة للمجموعة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة ادناه في فقرة *مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة* الواردة بتقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين "*قواعد السلوك للمحاسبين المهنين*" ووفقا للمتطلبات الأخلاقية الأخرى بدولة الإمارات العربية المتحدة ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لهذه المتطلبات وقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين. نعتقد بأن ادلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساسا لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

ان أمور التدقيق الاساسية هي الأمور التي، ووفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. ان هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا وتكوين رأينا على البيانات المالية الموحدة ككل، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

بي دي أو محاسبون قانونيون ومستشارون شركة مساهمة مسجلة بدبي وعضو بشركات بي دي أو العالمية المحدودة، وبضمان محدود من المملكة المتحدة، وتشكل جزء من شبكة بي دي أو العالمية ذات عضوية مستقلة.

BDO Chartered Accountants & Advisors, a partnership firm registered in Dubai, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the International BDO network of independent member firms.
Branch Offices: Abu Dhabi, Sharjah, JAFZ & SAIF Zone.

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناول تدقيقنا هذا الأمر
الاعتراف بايرادات عقارات للتطوير	
تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات بطريقتين، بوقت معين وعلى مدار فترة زمنية بناءً على طبيعة العقد والقوانين والتشريعات ذات الصلة في البلد التي أبرمت فيها المجموعة العقود مع العملاء، كما هو مُبين في الإيضاح ٣,١٣ من البيانات المالية الموحدة. العقارات للتطوير عبارة عن الفلل والشقق والوحدات التجارية وقطع الأراضي. الاعتراف بإيرادات بيع العقارات التطوبرية تعتبر من أمور التدقيق الهامة نظراً لأهمية الأحكام والتقديرات، تشمل الاحكام والتقديرات ما يلي: ■ قدرة المجموعة على إنفاذ دفعات للعمل المنجز وفق أحكام العقد التي تستوفي بموجبها المعايير المتضمنة بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ *"الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء"* والمتعلقة بقيد الإيرادات على مدار الزمن؛ ■ مجموع التكلفة المتوقعة لإنجاز تطوير العقار؛ و ■ احتمالية تحصيل المقابل المتبقي للمبيعات. ■ المقابل المتغير المتفق عليه في اتفاقية شراء المبيعات كجزء من سعر المعاملة؛ ■ مقدار التكاليف لإكمال المشاريع تحت التطوير كما تم الالتزام به. نظرًا لأهمية تقييم مدى الوفاء **بالتزامات الأداء**، وتقدير التكلفة الإجمالية لإنجاز المشروع والتقديرات في تقييم توقيت الاعتراف بالإيراد، فقد تم تقييم الاعتراف بالإيرادات على تطوير العقارات كأمر تدقيق رئيسي.	قمنا بمراجعة عينة من العقود الأساسية لبيع الوحدات العقارية لتقييم تحديد الإدارة لالتزامات الأداء وتحديد ما إذا كان سيتم الاعتراف بالإيراد بمرور الوقت أو في وقت معين بناءً على متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ - الإيرادات من العقود مع العملاء. من أجل إرضاء أنفسنا على مدى فترة زمنية من الاعتراف بالإيرادات، قمنا بالتحقق مما إذا كان للمجموعة حق قابل التنفيذ للدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه بموجب هذه العقود. لقد قمنا بتقييم الضوابط المتعلقة بالاعتراف بايرادات المجموعة. وقمنا باختبار تصميم وفعالية الضوابط التشغيلية ذات الصلة التي تضمنت؛ ● الضوابط التي تطبقها المجموعة على الموافقة على التكلفة المدرجة في الموازنة وأي تغييرات في التكلفة المدرجة في الموازنة. ● الضوابط المحيطة بالموافقة ومعالجة التكلفة المتكبدة على المشاريع. ● ضوابط حول حساب نسبة الإنجاز المستخدمة لإثبات الإيرادات. وإضافة إلى ذلك، فقد أجرينا إجراءات التدقيق التحليلة التالية لعينة من العمليات؛ ■ تأكدنا من أن المجموعة قد اعترفت على نحو صحيح بالإيرادات وفقًا لأحكام العقود وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. وفقًا لأحكام العقود وللبلدان التي تتم فيها المشاريع؛ ■ مراجعة وتحدي معقولية أساس التقدير المستخدم من قبل الإدارة لتقدير مجموع تكاليف إنجاز المشاريع العقارية ذات الصلة. ■ إعادة احتساب الإيرادات ومقارنتها بالحساب الذي أجرته الإدارة. ■ فحص الإفصاحات المتضمنة في البيانات المالية الموحدة وضمان استيفائها لمتطلبات الإفصاح بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥. ■ أجرينا ايضاً تقييم لمدى معقولية النسبة المئوية للاكتمال عينة من العقارات قيد التطوير من خلال المقارنة من مصادر مستقلة.

السادة المساهمين شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة(تتمه)	
أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناول تدقيقنا هذا الأمر
مراجعة تدني عقارات للتطوير	
تشتمل العقارات للتطوير للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ على الأراضي المحتفظ بها للتطوير المستقبلي، والعقارات قيد التطوير والعقارات المكتملة المحتفظ بها في المخزون، والتي يتم عرضها بالتكلفة او صافي القيمة القابلة للتحقق ايهما اقل. صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر في سياق العمل العادي ناقصًا التكاليف المقدرة للانجاز والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع. قامت المجموعة بمراجعة العقارات للتطوير من خلال تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لكل مشروع. يتم تحديد القيم القابلة للتحقق من العقارات للتطوير من قبل الإدارة في تاريخ كل تقرير بناءً على التقييمات التي أجراها المساحين القانونيين المؤهلين والمستقلين والمستشارين العقاريين. تم إعداد هذه التقييمات وفقًا لمعايير التقييم الخاصة بالمعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) وهي تعكس الظروف الاقتصادية السائدة في تاريخ التقرير. كما هو موضح في إيضاح ٣.٤ و٨ للبيانات المالية الموحدة، فإن طريقة التقييم المستخدمة لـ "العقارات قيد التطوير" هي طريقة التقييم المتبقية التي تعتمد على نهج التدفقات النقدية المخصومة. إن طريقة التقييم المستخدمة لـ "العقارات المكتملة" و "الأراضي المحتفظ بها لأغراض التطوير" هي الطريقة المماثلة. تنطوي طرق التقييم المستخدمة على درجة من التعقيد وتنطوي كذلك على أحكام وتقديرات كبيرة. إن وجود شكوك كبيرة بشأن التقدير وأهمية المبالغ يتطلب اهتمامًا ملحوظًا من قبل التدقيق في هذا المجال. إن أي تغير في التقدير / الافتراضات المستخدمة لتقييم العقار يمكن أن يكون له تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة. تم الإفصاح عن مزيد من التفاصيل حول طرق التقييم والافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات للتطوير يرجى الرجوع الى إيضاح ٣.٤ و ٨ الرفقة في البيانات المالية الموحدة.	لقد قمنا بتقييم المؤهلات والخبرة لخبراء التقييم الخارجيين المستقلين وقمنا بقراءة شروط الاتفاقية لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيتهم أو قد فرضت قيودًا على نطاق عملهم. أجرينا اختبارًا على عينة من المدخلات من اجل إرضاء انفسنا عن دقة البيانات المقدمة إلى المقيمين الخارجيين. لقد ناقشنا مصدر البيانات وأوجه عدم اليقين المتعلقة بالتقدير ذات الصلة بمختلف المسوولين عن المشروع والإدارة. لقد قمنا أيضًا بإشراك متخصصي التقييم العقاري الداخلي لدينا في مراجعة تقييم العقارات المختارة وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية ١٣ قياس القيمة العادلة. تضمنت مراجعة التقييمات مناقشات مع الإدارة والمقيم المستقل والنظر في المعقولية العامة للافتراضات. عندما كانت الافتراضات خارج النطاق المتوقع أو كانت غير عادية بأي شكل آخر، و/ أو أظهرت التقييمات تحركات غير متوقعة، قمنا بتوسيع إجراءات المراجعة لدينا، وعند الضرورة، أجرينا مزيدًا من المناقشات مع الإدارة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

السادة المساهمين شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمر أخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة داماك العقارية دبي ش.م.ع. للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، من قبل مدقق حسابات آخر أعطى عن رأي غير معدل حول هذه البيانات المالية الموحدة في ٢٧ مارس، ٢٠١٩.

معلومات أخرى

إن أعضاء مجلس الإدارة والإدارة هما المسؤولان عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من التقرير السنوي للمجموعة. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ مدقق الحسابات. ومن المتوقع أن تكون بقية معلومات التقرير السنوي متاحة لاطلاعنا عليها بعد ذلك التاريخ. لا تتضمن المعلومات الأخرى البيانات المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا هذا.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي اي نوع من التأكيد حولها.

فيما يخص تدقيق البيانات المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى بحيث نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال تدقيقنا أو في حال ظهر بأن في تلك المعلومات الاخرى اخطاء جوهرية.

وإذا كنا قد استنتجنا وجود أي أخطاء مادية في المعلومات الأخرى، يتوجب علينا الإفصاح عن ذلك، استنادًا إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير. وليس لدينا ما يتوجب الإبلاغ عنه في هذا الصدد.

وعند قراءتنا المعلومات المتبقية الواردة بالتقرير السنوي للمجموعة، ففي حال توصلنا إلى وجود أخطاء جوهرية بشأنها، فإننا مطالبون بالإبلاغ عنها إلى المكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات الادارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية وللأحكام السارية لعقد تأسيس الشركة وللقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الادارة ضرورية لتمكنها من اعداد البيانات المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

ان الإدارة مسؤولة عند إعداد البيانات المالية الموحدة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وكذلك الافصاح، عندما ينطبق ذلك، عن الامور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام اساس الاستمرارية المحاسبي، إلا إذا كانت هنالك نية لدى الادارة بتصفية المجموعة أو إيقاف اعمالها أو لعدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

تقع المسؤولية على عاتق أعضاء مجلس الإدارة ولجنة التدقيق والامتثال والمخاطر للإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

ان اهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواءً كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا. التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضمانة بان التدقيق الذي تم القيام به وفقا للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دائما أي خطأ جوهري ان وجد. ان التحريفات يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي يمكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على اساس هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

السادة المساهمين شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة الى:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواءً كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف التحريفات الجوهرية الناتجة عن الاحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو سوء التمثيل أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية انظمة الرقابة الداخلية في المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي، وهل هناك - بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها - حالة عدم تأكد جوهري تتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهريا حول قدرة المجموعة على الاستمرار. إذا استنتجنا وجود حالة عدم تأكد جوهري فانه يتطلب منا ان نلفت الانتباه في تقرير المدقق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في البيانات المالية الموحدة وإذا كان الإفصاح غير كافٍ فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. ان استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المدقق. ومع ذلك فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة المجموعة على الاستمرار.
- تقييم العرض العام وبنية ومحتوى البيانات المالية الموحدة بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- الحصول على ادلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت او انشطة الاعمال ضمن المجموعة لإبداء راي حول البيانات المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والاشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقى مسؤولين بالمطلق عن رأي التدقيق.

لقد تواصلنا مع الأشخاص المكلفين بالحوكمة حول أمور متعددة منها نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في الرقابة الداخلية قمنا بتحديدها خلال عملية التدقيق.

لقد زودنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن ان تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت.

من تلك الأمور التي تم ايصالها الى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة تم تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الأساسية. نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر فيها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لوجود اثار سلبية متوقع ان تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

السادة المساهمين شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، نفيد بما يلي:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- تم إعداد البيانات المالية الموحدة بما يتطابق، من جميع النواحي الجوهرية، مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.
- أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية.
- أن المعلومات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة تتوافق مع السجلات المحاسبية للمجموعة.
- يعكس الإيضاح رقم ١٨ الإفصاحات المتعلقة بمعاملات الأطراف ذات العلاقة الجوهرية والشروط التي بموجبها تم إبرام تلك المعاملات.
- يبين إيضاح ١٠ حول البيانات المالية الموحدة استثمارات المجموعة في أدوات الملكية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩؛ و
- أنه، وفقًا للمعلومات التي توافرت لنا، لم يتبين لنا ما يدعونا للاعتقاد بأن المجموعة قد ارتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو لعقد تأسيس الشركة مما قد يؤثر جوهريًا على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

بي دي او محاسبون قانونيون ومستشارون
دبي

محمد افزال قويا علي
رقم الاجازة ٥٢٢
٢٦ مارس ٢٠٢٠

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	إيضاحات	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
الموجودات			
النقد وأرصدة بنكية	٦	٤,٦٤٥,٨٤٨	٦,١٧٣,٥٢٢
ذمم تجارية مدينة وأخرى	٧	٨,٠١٠,١١٥	٨,١٢٠,٢٣٣
عقارات التطوير	٨	٩,٥٢٧,٢٥٣	٩,٢١٤,٥٢٢
موجودات مالية أخرى	٩	٨٧٠,٣٩٤	١,٠٥٥,٢٦٧
استثمار مالي	١٠	٣٦٩,٧٥٣	٢٨٣,٠٧٣
حق استخدام أصل	٢,٣	٩٢,٤٥٨	.
الممتلكات والمعدات	١١	١٢٨,٠٤٠	١٤٠,٧٤٩
استثمارات عقارية	١٢	١٨٠,٧٧١	١٨٨,٨٩٦
مجموع الموجودات		٢٣,٨٢٤,٦٣٢	٢٥,١٧٦,٢٦٢
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١٣	٦,٠٥٠,٠٠٠	٦,٠٥٠,٠٠٠
احتياطي قانوني	٣,٩	٩٠٣,٤٩٧	٩٠٣,٤٩٧
أرباح محتجزة		٧,١١٩,٣٥٥	٧,١٥٦,٢٣٤
مجموع حقوق الملكية		١٤,٠٧٢,٨٥٢	١٤,١٠٩,٧٣١
المطلوبات			
ذمم تجارية دائنة وأخرى	١٤	٣,٤٤٥,٥٩٠	٣,٥٠١,٠٧٣
مبالغ مدفوعة مقدمًا من العملاء	١٥	٢,٣٧١,٢٢٨	٢,٦١٧,٨١١
التزامات ايجارية	٢,٣	٩٣,٣٧٠	_
قروض بنكية	١٦	٥٤٩,٦٨١	٦٦٧,٢١٣
شهادات صكوك	١٧	٣,٢٩١,٩١١	٤,٢٨٠,٤٣٤
مجموع المطلوبات		٩,٧٥١,٧٨٠	١١,٠٦٦,٥٣١
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		٢٣,٨٢٤,٦٣٢	٢٥,١٧٦,٢٦٢

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من صفحة ١٢ إلى ٤٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	إيضاحات	٢٠١٩	٢٠١٨
		ألف درهم	ألف درهم
إيرادات تشغيلية			
الإيرادات	١٩	٤,٣٩٩,٢١٧	٦,١٣٢,٦٧٥
تكلفة المبيعات		(٣,١٠٨,٣١٠)	(٤,٠١١,٦٣٨)
إجمالي الربح		١,٢٩٠,٩٠٧	٢,١٢١,٠٣٧
إيرادات تشغيلية أخرى	٢٠	١٣٦,٥٤١	٩٤,٦٥٥
مصاريف عمومية وإدارية وبيعية	٢١	(٩٧٥,٦٠٢)	(١,٠٠٦,١٩٨)
إطفاء حق استخدام الاصل	٢,٣	(٣٢,٨٢٠)	-
الاستهلاك	١١,١٢	(٣١,٣٠١)	(٢٨,٠٨٢)
مخصص انخفاض قيمة عقارات للتطوير	٨	(١٢٤,٣٧٤)	(٥٤,١٤٦)
مخصص/ (رد مخصص) تدني الذمم المدينة التجارية	٧	(٤١,٣٢٤)	١٠٧,٧٥٨
الربح التشغيلي		٢٢٢,٠٢٧	١,٢٣٥,٠٢٤
إيرادات أخرى	٢٢	٩٨,٠١١	٨٠,١٩٥
إيرادات تمويل	٢٣	١٥٠,٧٤٣	١٦٢,٢٩٣
تكاليف تمويل	٢٤	(٢٩٠,٩٩٩)	(٣٢٥,٦١٨)
مخصص ضريبة القيمة المضافة	٢٥	(٢١٦,٦٦١)	-
(الخسارة) الربح للسنة		(٣٦,٨٧٩)	١,١٥١,٨٩٤
الدخل الشامل الآخر للسنة		-	-
مجموع الدخل الشامل		(٣٦,٨٧٩)	١,١٥١,٨٩٤
الربح للسهم			
الأساسي والمخفض (درهم)	٣١	(٠,٠٠٦١)	٠,١٩٠٤

تشكل الإيضاحات المرفقة من صفحة ١٢ إلى ٤٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	المجموع ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨	٦,٠٥٠,٠٠٠	٨٠٢,٣١٣	٧,٠١٣,٠٢٤	١٣,٨٦٥,٣٣٧
ربح السنة	-	-	١,١٥١,٨٩٤	١,١٥١,٨٩٤
الدخل الشامل الأخر	-	-	-	-
مجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	١,١٥١,٨٩٤	١,١٥١,٨٩٤
تحويل إلى الاحتياطي القانوني	-	١٠١,١٨٤	(١٠١,١٨٤)	-
توزيعات أرباح (إيضاح ٣٢)	-	-	(٩٠٧,٥٠٠)	(٩٠٧,٥٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٦,٠٥٠,٠٠٠	٩٠٣,٤٩٧	٧,١٥٦,٢٣٤	١٤,١٠٩,٧٣١
خسارة السنة	-	-	(٣٦,٨٧٩)	(٣٦,٨٧٩)
الدخل الشامل الاخر	-	-	-	-
مجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	(٣٦,٨٧٩)	(٣٦,٨٧٩)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٦,٠٥٠,٠٠٠	٩٠٣,٤٩٧	٧,١١٩,٣٥٥	١٤,٠٧٢,٨٥٢

تشكل الإيضاحات المرفقة من صفحة ١٢ إلى ٤٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.
بيـان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
(الخسارة)/ الربح للسنة	(٣٦,٨٧٩)	١,١٥١,٨٩٤
تعديلات لـ :		
استهلاك ممتلكات ومعدات واستثمارات عقارية (إيضاح ١١و١٢)	٣١,٣٠١	٢٨,٠٨٢
إطفاء حق استخدام الأصل (إيضاح ٢,٣)	٣٢,٨٢٠	
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ١٤)	١٢,٩٩٨	١٣,٩٢١
إطفاء تكاليف إصدار شهادات صكوك (إيضاح ١٧)	٦,٢٣١	١٢,٧٣٦
خسائر بيع ممتلكات ومعدات	٨٨١	-
الربح من بيع شركة تابعة (إيضاح ٢٢)	-	(٢,٩٣٦)
مخصص انخفاض قيمة العقارات للتطوير (إيضاح ٨)	١٢٤,٣٧٤	٥٤,١٤٦
مخصص/ (رد مخصص) تدني ذمم المدينة التجارية (إيضاح ٧)	٤١,٣٢٤	(١٠٧,٧٥٨)
مخصص ضريبة القيمة المضافة (إيضاح ٢٥)	٢١٦,٦٦١	
تكاليف تمويل (إيضاح ٢٤)	٢٩٠,٩٩٩	٣٢٥,٦١٨
إيرادات تمويل (إيضاح ٢٣)	(١٥٠,٧٤٣)	(١٦٢,٢٩٣)
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية	٥٦٩,٩٦٧	١,٣١٣,٤١٠
النقص/(الزيادة) في الذمم المدينة التجارية وأخرى (إيضاح ٧)	٦٦,٤٥٦	(١,٤١٢,٧١٢)
(الزيادة)/النقص في عقارات التطوير (إيضاح ٨)	(٤٣٧,١٠٥)	٣٥٩,٦٧٢
(النقص) /الزيادة في ذمم تجارية دائنة وأخرى (إيضاح ١٤)	(٢٦٨,٧٣٥)	٣٥,٤٠٩
النقص في مبالغ مدفوعة مقدمًا من عملاء (إيضاح ١٥)	(٢٤٦,٥٨٣)	(٦٥٦,٦٨٥)
مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح ١٤)	(١١,٠٦١)	(١١,٧٦٣)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٣٢٧,٠٦١)	(٣٧٢,٦٦٩)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
شراء ممتلكات ومعدات (إيضاح ١١)	(١١,٣٤٨)	(١٠,٩٦٥)
الزيادة في الاستثمار المالي (إيضاح ١٠)	(٨٦,٦٨٠)	(٢٠,٤٠٠)
صافي النقد المتحصل من بيع شركة تابعة	-	١٢,٨٤٥
النقص/ (الزيادة) في موجودات مالية أخرى (إيضاح ٩)	١٨٤,٨٧٣	(٣٠,٥١٠)
الانخفاض في الودائع المستحقة والتي تزيد عن ثلاثة أشهر	١٤٣,٢٣٠	٧٨٧,١٨٦
فائدة مقبوضة	١٥٣,٠٨١	١٧٥,٢٥٥
صافي النقد الناتج الأنشطةالاستثمارية	٣٨٣,١٥٦	٩١٣,٤١١
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
المُحصل من قروض بنكية (إيضاح ١٦)	٢٢٠,٣٥٩	٤٢٢,٢٢٩
سداد قروض بنكية (إيضاح ١٦)	(٣٦٥,٠٢٩)	(٤٠٦,٥٩٣)
عائدات إصدار شهادات صكوك – بالصافي	-	١,٤٥٧,١٣٨
استرداد وإعادة شراء شهادات صكوك (إيضاح ١٧)	(٩٩٤,٧٥٤)	(١,١٢٦,٩٦٩)
توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح ٣٢)	-	(٩٠٧,٥٠٠)
سداد التزام عقد ايجار (إيضاح ٢,٣)	(٣١,٩٠٨)	-
تكاليف تمويل مدفوعة (إيضاح ٢٤)	(٢٩٦,٣٤٥)	(٣١٢,٨٢٥)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(١,٤٦٧,٦٧٧)	(٨٧٤,٥٢٠)
صافي النقص في النقد وما يعادله	(١,٤١١,٥٨٢)	(٣٣٣,٧٧٨)
النقد وما يعادله في بداية السنة (إيضاح ٦)	٥,٥٤٢,٨٨٩	٥,٨٧٦,٦٦٧
النقد وما يعادله في نهاية السنة (إيضاح ٦)	٤,١٣١,٣٠٧	٥,٥٤٢,٨٨٩

تشكل الإيضاحات المرفقة من صفحة ١٢ إلى ٤٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١- معلومات عامة

تأسست شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.("الشركة" أو "الشركة الأم") في دبي بتاريخ ٢٠ يونيو ١٩٧٦ كشركة مساهمة عامة، وتمارس عملياتها في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب رخصة تجارية صادرة في دبي، كما أنها مدرجة في سوق دبي المالي. يقع مكتب الشركة المسجل في ص.ب. ٢١٩٥، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

يعد أكبر مساهمي الشركة هو السيد حسين سجواني ("رئيس مجلس الإدارة").

تمارس الشركة الأم وشركاتها التابعة (معًا "المجموعة") بشكل رئيسي أنشطة تطوير العقارات في الشرق الأوسط.

٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام

٢,١ بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بما يتفق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والأحكام السارية للقوانين في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٢,٢ أساس الإعداد

أجرت إدارة المجموعة تقديراً على قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة، وهي على قناعة بأن المجموعة تمتلك القدرة للاستمرار في عملها في المستقبل المنظور، كما لم يرد لعلم الإدارة وجود أي ظروف غير مؤكدة ذات تأثير جوهري يمكن أن تثير شكوك مباشرة حول قدرة المجموعة على الاستمرارية. وعليه، فقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء بعض الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير. وتستند التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمقابل الممنوح للسلع والخدمات.

تُعرف القيمة العادلة بالسعر الذي سيتم قبضه لبيع أي من الموجودات أو دفعه لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملة منتظمة بين مشاركين في السوق في تاريخ القياس، بغض النظر عن ما إذا كان السعر يمكن ملاحظته بطريقة مباشرة أو أكان مقدراً باستخدام أسلوب تقييم آخر. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار تلك العوامل التي يأخذها المشاركون في السوق بعين الاعتبار عند تسعير الأصل أو المطلوب في تاريخ القياس.

إضافة إلى ذلك، تُصنف طرق قياس القيمة العادلة، لأغراض إعداد التقارير المالية، إلى المستوى ١ أو ٢ أو ٣ بناءً على مدى وضوح المدخلات بالنسبة لطرق قياس القيمة العادلة وأهمية المدخلات بالنسبة لطرق قياس القيمة العادلة بالكامل، وهي محددة كما يلي:

- طرق قياس المستوى ١ وهي المدخلات المستنبطة من الأسعار المدرجة (غير المعدّلة) لموجودات أو مطلوبات في أسواق نشطة والتي يمكن للمنشأة الحصول عليها في تاريخ القياس؛
- طرق قياس المستوى ٢ وهي المدخلات المستنبطة من البيانات عدا عن الأسعار المدرجة المستخدمة في المستوى ١ والملاحظة للموجودات أو المطلوبات، سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- طرق قياس المستوى ٣ وهي مدخلات للموجودات أو المطلوبات غير مستنبطة من البيانات الملحوظة.

تُعرض البيانات المالية الموحدة للمجموعة بالدرهم الإماراتي (الدرهم) وهي عملة إعداد البيانات المالية للمجموعة. ويتم إعداد البيانات المالية لمنشآت المجموعة بالعملة المحلية ذات الصلة، كونها عملات البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تمارس فيها المنشأة أعمالها (العملة الوظيفية).

٢- أساس الإعداد وبيان الامتثال (تتمة)
٢-٣ المعايير وتفسيرات وتعديلات الجديدة

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات وتحسينات جديدة سارية المفعول من ١ كانون الثاني ٢٠١٩

المعايير الجديدة التي تؤثر على المجموعة والتي تم اعتمادها في البيانات المالية السنوية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، والتي أدت إلى تغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة هي:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) عقود الايجار.
تفاصيل تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ موضحة أدناه.

حيث قامت المجموعة باعتماد وتبنى تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار" الذي يحل محل التوجيهات الحالية بشأن عقود الإيجار، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الإيجار" ، وتفسير اللجنة الدولية لتفسير التقارير المالية رقم ٤ "تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار" ، و SIC ١٥ "عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز" و SIC ٢٧ "تقييم المادة المعاملات في الشكل القانوني لعقد الإيجار ".

صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ في يناير ٢٠١٦ وهو ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. حيث ينص المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ على أن تم محاسبة جميع عقود الإيجار من خلال الاعتراف بحق استخدام أصل والتزام عقد ايجار في المركز المالي للمجموعة، باستثناء إذا كان عقود الإيجار قصيرة الأجل (أقل من ١٢ شهراً) و عقود الإيجار التي يكون فيها الأصل محل العقد ذو قيمة منخفضة وبالتالي، يتم استبعاد التصنيف المطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الإيجار" في عقود الإيجار التشغيلية أو المالية للمستأجرين. لكل عقد إيجار، يعترف المستأجر بخصوم التزامات الإيجار المتكبدة في المستقبل. بالمقابل، يتم رسملة الأصل المؤجر المستأجر بحق الاستخدام بما يعادل بشكل عام القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية بالإضافة إلى التكاليف المنسوبة بشكل مباشر ويتم استهلاك هذا المبلغ على مدى العمر الإنتاجي.

اختارت المجموعة التطبيق بأثر رجعي معدل الذي يسمح به المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عند تطبيق المعيار الجديد ولم يتم تعديل بيان المركز المالي الموحد للفترة السابقة. أثناء تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ للمرة الأولى على عقود الإيجار التشغيلية، تم قياس الاولي لحق استخدام الأصل بقيمة التزام عقد الايجار باستخدام معدل الفائدة وقت التطبيق الاولي. تتطلب الإفصاحات المرحلية للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ أيضًا قيام المجموعة بتقديم التسوية. تمت تسوية التزامات الإيجار خارج الميزانية العمومية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ على النحو التالي مع التزامات الإيجار المعترف بها كما في ١ يناير ٢٠١٩:

	درهم الإماراتي
التزام عقد الايجار التشغيلي	٢٤٥,٢٩٩
خصم باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة في تاريخ التطبيق الأولي	(١٢٠,٠٢١)
التزام عقد الايجار معترف فيه كما في ١ يناير ٢٠١٩	١٢٥,٢٧٨

٢- أساس الإعداد وبيان الامتثال (تتمة)
٢-٣ المعايير وتفسيرات وتعديلات الجديدة (تتمة)

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات وتحسينات جديدة سارية المفعول من ١ كانون الثاني ٢٠١٩ (تتمة)

تم قياس حق استخدام الاصول بالمبلغ المساوي لالتزام الإيجار، وتم تعديله بقيمة أي مدفوعات إيجار مدفوعة مسبقًا أو مستحقة تتعلق بهذا الإيجار المعترف بها في بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. لم يكن هناك عبء عقود الإيجار التي كانت ستحتاج إلى تعديل أصول حق الاستخدام في تاريخ التطبيق الأولي. كان التأثير الصافي على الأرباح المبقاة في ١ يناير ٢٠١٩ لا شيء.

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ درهم إماراتي	١ يناير ٢٠١٩ درهم إماراتي
مجموع حق استخدام الأصول	٩٢,٤٥٨	١٢٥,٢٧٨
مجموع التزام عقد الإيجار	٩٣,٣٧٠	١٢٥,٢٧٨

	٣١ كانون الأول ٢٠١٩ درهم إماراتي
إطفاء حق استخدام الأصول	٣٢,٨٢٠
فوائد متكبدة على التزام عقد الإيجار	١١,٠٩٧

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تتوقع المجموعة أن يبلغ إجمالي التدفقات النقدية التعاقدية ٢٠٢ مليون درهم فيما يتعلق بدفعات عقد الإيجار المستقبلية.

أنشطة تأجير المجموعة كمستأجر وكيفية احتسابها:
قبل ١ يناير ٢٠١٩، تم تصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تمويلي أو تشغيلي. تم تحميل المدفوعات التي تتم بموجب عقود الإيجار التشغيلي (بعد خصم أي حوافز مستلمة من المؤجر) على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩، يتم الاعتراف بعقود الإيجار حق استخدام أصول والتزام مقابل في التاريخ الذي يتوفر فيه الأصل المؤجر للاستخدام من قبل المجموعة. يتم تخصيص كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد على مدى فترة الإيجار للحصول على معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. يتم استهلاك حق استخدام الأصول على مدى العمر الإنتاجي للأصل ومدة الإيجار، أيهما أقصر ، على أساس القسط الثابت.

يتم القياس الاولي للموجودات والمطلوبات الناتجة عن عقد الإيجار على أساس القيمة الحالية. تشمل مطلوبات الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:

- مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة مضمونية) مخصوما منها أي حوافز الإيجار المستحقة
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر
- المبالغ المتوقع دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المؤجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار، و
- دفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس المستأجر الذي يمارس هذا الخيار.

٢- أساس الإعداد وبيان الامتثال (تتمة)
٢-٣ المعايير وتفسيرات وتعديلات الجديدة(تتمة)

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات وتحسينات جديدة سارية المفعول من ١ كانون الثاني ٢٠١٩ (تتمة)

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا السعر، فسيتم استخدام سعر الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو المعدل الذي سيتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة مع شروط وأحكام مماثلة.

يتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة التي تشتمل على ما يلي:
- مبلغ القياس الأولي لالتزام الإيجار
- أي دفعات عقد إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد الايجار مخصوما منها حوافز مستلمة
- أي تكاليف مباشرة أولية متكبدة
- قيمة أي مخصص معترف به عندما يكون مطلوبا تعاقديا من الشركة لتفكيك أو إزالة أو إعادة الأصل المؤجر إلى الحالة الأصلية.

يتم إثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وإيجارات الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في بيان الربح أو الخسارة الموحد والدخل الشامل الآخر. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار لمدة ١٢ شهرًا أو أقل. تشمل الأصول المنخفضة القيمة معدات تكنولوجيا المعلومات والأصناف الصغيرة من أثاث المكاتب والمركبات.

التأثير على محاسبة المؤجر
تستمر المجموعة، كمؤجر، في تصنيف عقود الإيجار إما على أنها عقود إيجار تمويلي أو عقود إيجار تشغيلية وحسابات لهذين النوعين من عقود الإيجار بشكل مختلف. ومع ذلك، قام المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ بتغيير وتوسيع الإفصاحات المطلوبة، فيما يتعلق بكيفية إدارة المؤجر للمخاطر الناشئة عن حصته المتبقية في الأصول المؤجرة. هذا ليس له تأثير على المجموعة حيث أنه ليس لديه عقود إيجار تمويلي كمؤجر خارج المجموعة.

الملاءمة العملية
عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ للمرة الأولى، استخدمت المجموعة الوسائل العملية التالية التي يسمح بها المعيار:

- استخدام معدل فائدة واحد لمحفظة عقود الإيجار ذات الخصائص المماثلة إلى حد معقول
- الاعتماد على التقييمات السابقة حول ما إذا كانت عقود الإيجار مستهلكة
- محاسبة عقود الإيجار التشغيلي مع فترة إيجار متبقية أقل من ١٢ شهرًا في ١ يناير ٢٠١٩ كإيجارات قصيرة الأجل
- استبعاد التكاليف المباشرة الأولية لقياس حق استخدام الاصل في تاريخ التطبيق الأولي، و
- استخدام الإدراك المتأخر في تحديد مدة الإيجار حيث يتضمن العقد خيارات لتمديد أو إنهاء العقد.

كما اختارت المجموعة عدم إعادة تقييم ما إذا كان العقد أو يحتوي على عقد إيجار في تاريخ التطبيق الأولي. بدلاً من ذلك، بالنسبة للعقود المبرمة قبل تاريخ الانتقال، اعتمدت المجموعة على تقييمها الذي تم إجراؤه بتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ وتفسير اللجنة الدولية لتفسير التقارير المالية رقم ٤ *تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار*.

٢- أساس الإعداد وبيان الامتثال (تتمة)
٢-٣ المعايير وتفسيرات وتعديلات الجديدة (تتمة)

أخرى

بعد المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الأخرى الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي ستطبق لأول مرة في البيانات المالية السنوية الموحدة التالية، من غير المتوقع أن تؤثر على المجموعة لأنها إما ليست ذات صلة بأنشطة المجموعة أو تتطلب محاسبة تتوافق مع السياسات المحاسبية الحالية للمجموعة.

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (٢٠١٤) الأدوات المالية (التعديل - ميزات الدفع المسبق مع التعويض السلبي وتعديل المطلوبات المالية)
- معيار المحاسبة الدولي ٢٨: الاستثمارات في المشاريع المشتركة (تعديل - حصص طويلة الأجل في شركات زميلة ومشاريع مشتركة)
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٥ - ٢٠١٨ دورة (المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ مجموعات الأعمال، المعيار الدولي ١١ الترتيبات المشتركة، معيار المحاسبة الدولي ١٢ ضرائب الدخل ، معيار المحاسبة الدولي ٢٣ تكاليف الاقتراض)
- معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ منافع الموظفين (التعديل - تعديل الخطة أو تقليص أو تسوية)
- التفسير ٢٣: عدم *اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل*

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة - غير سارية للسنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩ ولم يتم تبنيها مبكرًا من قبل المجموعة

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة	سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على الإشارات المرجعية المتعلقة بالإطار المفاهيمي الورد في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، حيث تحتوي الوثيقة على تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢ و٣ و ٦ و ١٤ والمعايير المحاسبية الدولية أرقام ١ و ٨ و ٣٤ و ٣٧ و ٣٨ وتفسيرات لجنة المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام ١٢ و ١٩ وتفسير و ٢٠ و ٢٢ وتفسير اللجنة الدائمة لتفسير المعايير رقم ٣٢ من أجل تحديث تلك التصريحات فيما يتعلق بالإشارات والاقتباسات من إطار العمل أو للإشارة إلى ما تشير إليه من نسخة مختلفة من الإطار المفاهيمي.	١ يناير ٢٠٢٠
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ *اندماج الأعمال* بشأن تعريف العمل التجاري.	١ يناير ٢٠٢٠
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية بشأن تعريف الأهمية	١ يناير ٢٠٢٠
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ *عقود التأمين*	١يناير ٢٠٢١
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ *البيانات المالية الموحدة*، وعلى المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ *الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة* (٢٠١١)، وذلك بشأن معالجة بيع الموجودات أو المساهمة بها من المستثمر إلى شركته الزميلة أو مشروعه المشترك.	أرجئ تاريخ السريان لأجل غير مسمى. ولا يزال التطبيق مسموحًا به

تتوقع الإدارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم اعتمادها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولي.

٣- السياسات المحاسبية الهامة

٣-١ أساس التوحيد

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة مبينة أدناه:

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرتها (شركاتها التابعة). وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة:

- السلطة على المنشأة المستثمرة،
- معرضة للعوائد المتغيرة أو تمتلك حقوقًا في تلك العوائد، بسبب ارتباطها بالمنشأة المستثمرة، و
- القدرة على ممارسة السلطة على المنشأة المستثمرَة للتأثير على قيمة عوائد المنشأة المستثمِرة.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على المنشأة المستثمرَة أم لا إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى أن هناك تغيرات على عنصر أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة الموضحة أعلاه.

عندما لا تملك الشركة أغلبية التصويت في أي من المنشآت المستثمرَة، تتحقق السيطرة للشركة عندما تكفي حقوق التصويت لمنحها قدرة عملية على توجيه الأنشطة المرتبطة بالمنشآت المستثمرَة بشكل منفرد. وتراعي الشركة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان، أو لم يكن، للمجموعة حقوق التصويت في المنشأة المستثمرَة تكفي لمنحها السيطرة، وتتضمن تلك الحقائق والظروف:

- حجم حقوق التصويت التي تحوزها الشركة بالمقارنة مع حجم حقوق التصويت لحاملي حقوق التصويت الأخرين؛
- حقوق التصويت المحتملة للشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى؛
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- غيرها من الحقائق والظروف الأخرى التي تشير إلى أن الشركة لها، أو ليس لها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك أنماط التصويت والاجتماعات السابقة للمساهمين.

يبدأ توحيد أي من الشركات التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة، ويتوقف بفقد المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين الدخل والمصروفات للمنشأة التابعة المستحوذ عليه أو المستبعد خلال السنة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

تعود الأرباح أو الخسائر وكافة مكونات الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة والأطراف غير المسيطرة، ويعزى مجموع الدخل الشامل الآخر للشركات التابعة إلى مالكي الشركة والأطراف غير المسيطرة حتى لو نتج عن ذلك تسجيل عجز في رصيد الأطراف غير المسيطرة.

يتم إجراء التعديلات اللازمة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتلائم سياساتها المالية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

تُلغى جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية الداخلية المرتبطة بالمعاملات المتبادلة بين منشآت المجموعة بالكامل عند توحيد البيانات المالية.

التغيرات في حصة ملكية المجموعة في الشركات التابعة القائمة

يتم محاسبة التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة، والتي لا يترتب عليها فقدان المجموعة للسيطرة على الشركات التابعة كمعاملات ملكية. ويتم تعديل القيم الدفترية لحصص المجموعة وحصص حقوق الأطراف غير المسيطرة لتعكس التغيرات في حصصهم في الشركات التابعة.

يتم الاعتراف مباشرة في حقوق الملكية بالفرق بين مبالغ تعديل حصص حقوق الأطراف غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم، وتعود إلى مساهمي الشركة.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١ أساس التوحيد (تتمة)

تقوم المجموعة عند فقدان سيطرتها على أحد الشركات التابعة :

- إلغاء الاعتراف بالموجودات (بما فيها الشهرة) والمطلوبات الخاصة بالشركة التابعة؛
- إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية لأي حصة غير المسيطرة؛
- إلغاء الاعتراف بفروق ترجمة العملات المتراكمة المقيدة في حقوق الملكية؛
- الاعتراف بـالقيمة العادلة للمقابل المستلم؛
- الاعتراف بالقيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به؛
- الاعتراف بأي فائض أو عجز في الربح أو الخسارة؛ و
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم للمكونات المعترف بها سابقًا في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة أو الأرباح المستبقاة، على النحو الملائم.

قامت الشركة بتوحيد نسبة ١٠٠٪ من عمليات وموجودات ومطلوبات الشركات التابعة التالية (معًا "المجموعة"):

إسم المنشأة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	المنفعة الاقتصادية والقانونية
داماك للتنمية العقارية المحدودة (مركز دبي المالي العالمي) *	الإمارات العربية المتحدة	شركة قابضة	١٠٠٪

* تتضمن الشركة القابضة ٨٩ شركة تابعة وتم توحيد نتائجها في شركة داماك للتنمية العقارية المحدودة.

٣-٢ النقد ومافي يعادله

النقد وما في حكمه يشمل النقد في الصندوق والودائع تحت الطلب لدى البنوك وغيرها من الاستثمارات قصيرة الأجل ذات السيولة العالية التي تكون تواريخ استحقاقها خلال ثلاثة أشهر أو أقل مطروحاً منها السحب على المكشوف من البنوك وتستخدمها المجموعة في إدارة التزاماتها قصيرة الاجل.

٣-٣ الأدوات المالية

الموجودات المالية

التصنيف والقياس

إن الموجودات المالية هي عمليات الشـراء أو البيع الاعتيادية التي تتطلب تسـليم الموجودات خلال الإطار الزمني المحدد بموجب اللائحة أو الاتفاقية في السـوق. ويتم قيد أو إلغاء قيد جميع عمليات الشـراء أو البيع الاعتيادية للموجودات المالية على أساس تاريخ التداول. يتم القياس الاولي للموجودات المالية بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملة، باستثناء تلك الموجودات المالية المصـنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسـارة. وتُدرج تكاليف المعاملات المتعلقة مباشـرة بالاستحواذ على موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على الفور في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يتطلب قياس جميع الموجودات المالية المعترف بها والتي تقع ضـمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أسـاس نموذج أعمال المنشـأة لإدارة الموجودات المالية وخصـائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

- أدوات التمويل المحتفظ بها في نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تحصـيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي يكون لها تدفقات نقدية تعاقدية تكون هي فقط مدفوعات أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصـلي القائم، يتم قياسـها لاحقا بالتكلفة المطفأة؛

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٣ الأدوات المالية (تتمة)
الموجودات المالية (تتمة)

- أدوات التمويل المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى كلاً من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع أدوات الدين، والتي يكون لها تدفقات نقدية تعاقدية تكون هي فقط مدفوعات أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛
- يتم قياس جميع أدوات التمويل الأخرى (مثل أدوات الدين المدارة على أساس القيمة العادلة، أو محتفظ بها للبيع) والإستثمارات في حقوق الملكية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ومع ذلك، يمكن للمصرف أن تقوم باختيار/ تحديد بدون رجوع عند الاعتراف الأولي بالأصل المالي على أساس كل أصل على حدى.
  - يمكن للمجموعة القيام باختيار بشكل نهائي بإدراج التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار في حقوق الملكية غير المحتفظ بها للتداول أو الاستبدال المحتمل المعترف به من قبل المشتري ضمن إندماج الأعمال التي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣، في الدخل الشامل الآخر؛ و
  - يمكن للمجموعة تحديد بشكل نهائي أدوات التمويل التي تستوفي معايير التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة إذا كان ذلك يقوم بإلغاء أو يخفض بشكل كبير عدم التطابق في المحاسبة (المشار إليها بخيار القيمة العادلة).

تقع الموجودات المالية للمجموعة ضمن "الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى" (باستثناء الدفعات المقدمة والسلف) و "الموجودات المالية الأخرى" و "النقد وما يعادله" والتي تخضع لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة حسب ما تضمنه المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.

إعادة التصنيف

إذا تغير نموذج الأعمال الذي تحتفظ المجموعة بموجبه بموجودات مالية، يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية التي تعرضت للتأثر. تنطبق متطلبات التصنيف والقياس المتعلقة بالفئة الجديدة بأثر رجعي من اليوم الأول من فترة التقرير الأولى بعد التغيير في نموذج الأعمال. ولم تطرأ خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة أي تغيير على نموذج الأعمال الذي تحتفظ به المجموعة بموجودات مالية، ومن ثم لم يتم إعادة التصنيف.

وتقوم المجموعة عند الاعتراف الأولي بالأصل المالي، بتحديد ما إذا كانت الموجودات المالية المعترف بها حديثًا جزءًا من نموذج أعمال قائم أو ما إذا كانت تعكس البدء في نموذج أعمال جديد. وتعيد المجموعة تقييم نماذج أعمالها لكل فترة تقرير لتحديد ما إذا كانت نماذج الأعمال قد تغيرت منذ الفترة السابقة.

وعندما يتم استبعاد أداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة. وفي حال استبعاد الاستثمارات في حقوق الملكية المحددة كمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فلا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المقيدة سابقًا في الأرباح أو الخسار، ولكن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح المستبقاة.

وتخضع أدوات الدين المقاسبة لاحقًا بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لانخفاض القيمة.

انخفاض القيمة

لقد استبدل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ نموذج "الخسائر المتكبدة" الذي تضمنه المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة". وتقوم المجموعة بقيد مخصصات خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على "الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى" و "الموجودات المالية الأخرى" و "النقد والأرصدة البنكية".

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٣ الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية

انخفاض القيمة(تتمة)

وباستثناء الموجودات المالية المشتراة وهي منخفضة القيمة أو المنشأة وهي منخفضة القيمة، فإنه يتعين قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال مخصص خسائر بقيمة تعادل:
انخفاض القيمة (تتمة)

- الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار أعمارها الزمنية والتي تنشأ من حالات التعثر في سداد الأدوات المالية المحتملة وقوعها خلال فترة ١٢ شهرًا بعد تاريخ التقرير (الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا)، (ويشار إليها بالمرحلة ١)؛ أو
- الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار أعمارها الزمنية وهي التي تنشأ من جميع حالات التعثر المحتملة على مدار العمر الزمني للأدوات المالية (الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار العمر الزمني)، (ويشار إليها بالمرحلتين ٢ و ٣).

ويكون من المطلوب تكوين مخصص خسارة ائتمانية متوقعة للعمر الزمني بالكامل لأي من الأدوات المالية إذا كانت مخاطر الإئتمان على تلك الأداة المالية قد طرأ عليها زيادة جوهرية منذ الاعتراف الأولي. أما بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، فيتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بقيمة تعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا. ويتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات. بالنسبة لسندات الدين بالقيمة العهادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فيتم الاعتراف بمخصص الخسارة في الدخل الشامل الآخر.
وقد اختارت المجموعة قياس مخصصات الخسارة للنقد والأرصدة البنكية والموجودات المالية الأخرى والذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى بقيمة تعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار العمر الزمني.
تأخذ المجموعة بعين الاعتبار عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد ازدادت بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة المعلومات المعقولة والقابلة للدعم وذات الصلة والمتوفرة بدون كلفة أو مجهود غير ضروري. ويشمل ذلك المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية على حد سواء، بالاستناد إلى الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المدعم والمعلومات المستقبلية. بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية التي يتم تقييمها على أنها لا يمكن إنخفاض قيمتها بشكل فردي، فيتم تقييمها بالإضافة إلى ذلك لتحديد انخفاض القيمة على أساس جماعي. يمكن أن يشتمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة المجموعة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتعثر سدادها في المحفظة بالإضافة إلى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية الوطنية أو المحلية التي ترتبط بالتعثر في سداد الذمم المدينة.
يتم عرض خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالقروض والسلف بشكل منفصل في بيان الربح أو الخسارة الموحد والدخل الشامل الآخر. وترى المجموعة أن سندات الدين تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان مكافئًا لتعريف درجة الاستثمار المفهوم عالميًا.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح بالاحتمالات للقيمة الحالية لخسائر الائتمان، حيث يتم قياس هذه القيمة على أنها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة تحصيلها على إثر ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٣ الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية

انخفاض القيمة (تتمة)

الانخفاض في القيمة

يُعد الأصل المالي منخفضًا القيمة الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي. في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي منخفضة القيمة الائتمانية.

تقوم المجموعة بشطب أصل مالي عندما تقدر الإدارة أنه لا يوجد احتمال واقعي للاستفادة منه. قد تظل الأصول المالية المستبعدة خاضعة للنشاط بموجب إجراءات الاسترداد للمجموعة. يتم إثبات أي مبالغ مستردة في بيان الربح أو الخسارة.

المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف مطلوباتها المالية إلى واحدة من فئتين وذلك اعتمادًا على الغرض الذي تم الحصول عليه من أجله.

القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم إدراج هذه المطلوبات المالية في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد. ليس لدى المجموعة أي مطلوبات محتفظ بها للمتاجرة ولم تحدد أي مطلوبات مالية على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

مطلوبات مالية أخرى

تشمل المطلوبات المالية الأخرى ما يلي:

- يتم الاعتراف الاولي بالقروض البنكية وشهادات الصكوك بالقيمة العادلة بالصافي من أي تكاليف معاملات تنسب مباشرة إلى إصدار الأداة المالية. يتم قياس المطلوبات التي تحسب عليها فوائد لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، والتي تضمن أن أي مصروف فائدة على مدى فترة السداد يكون بمعدل ثابت على رصيد المطلوب المدرج في بيان المركز المالي الموحد. لأغراض كل التزام مالي، تشتمل مصروفات الفوائد على تكاليف المعاملات الأولية ، بالإضافة إلى أي فائدة مستحقة الدفع عندما تكون الالتزامات مستحقة.
- يتم الاعتراف الاولي بالمبالغ المدفوعة مقدماً من العملاء والأرصدة التجارية والذمم الدائنة الأخرى والمطلوبات النقدية الأخرى قصيرة الأجل بالقيمة العادلة وتدرج لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٤ عقارات للتطوير

تصنف العقارات المكتسبة أو المنشأة أو التي ما زالت قيد الإنشاء بغرض البيع كعقارات للتطوير وتظهر بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق ايهما أقل.

وتشمل التكاليف بشكل أساسي تكلفة الأرض وتكلفة الإنشاء وجميع التكاليف الأخرى اللازمة لتجهيز العقار للبيع. تمثل القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدرة في النشاط الطبيعي مطروحاً منه التكاليف المتكبدة من أجل بيع العقار. يتم تحديد تكلفة عقارات للتطوير المعترف بها في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة على العقارات المباعة إلى حد العمل المنجز.

يتم تضمين تكاليف القروض المتعلقة مباشرة بالإنشاءات في تكلفة هذه الموجودات.

٣-٥ الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض متراكم في القيمة. إن تكلفة الممتلكات والمعدات هي تكاليف الإنشاءات و/ أو مقابل المشتريات بجانب أي تكاليف استحواذ عارضة.

تتضمن التكلفة تكاليف الإنشاءات والأتعاب المهنية. وتتضمن التكلفة بالنسبة للموجودات المؤهلة تكاليف الاقتراض المرسملة بما يتماشى مع سياسة المجموعة المحاسبية. يتم بدء احتساب الاستهلاك لهذه الموجودات عندما تكون هذه الموجودات جاهزة للاستخدام المتوقع منها.

يُحتسب الاستهلاك حتى يتم شطب تكلفة الأصل فيما عدا تكلفة أراضي التملك الحر والممتلكات قيد الإنشاء، وذلك بطريقة القسط الثابت على مدار عمرها الإنتاجي المتوقع. يتم إجراء مراجعة على الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطريقة الاستهلاك في نهاية كل سنة مع الأخذ في الاعتبار أية تغيرات في التقدير المحتسب على أساس مستقبلي.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية مستخدمة في احتساب الاستهلاك:

	سنوات
مباني	١٠
أثاث وتركيبات	٦
أدوات وتجهيزات مكتبية	٦
سيارات	٦

خلال عام ٢٠١٩، قامت المجموعة بتغيير العمر الإنتاجي للمباني. إيضاح ٤.

يُلغى الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمعدات عند استبعاده أو عند عدم وجود منافع اقتصادية مستقبلية من مواصلة استعمال الأصل.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد أي من بنود الممتلكات والمعدات كالفرق بين المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للموجودات ويتم تسجيلها في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٦انخفاض قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بمراجعة صافي قيمة الموجودات الملموسة لتحديد فيما إذا كان هناك مؤشر على أن تلك الموجودات تعاني من انخفاض في القيمة. في حال ظهور مثل هذه المؤشرات، يتم تقدير القيمة المستردة للموجودات لكي يتم تحديد مدى انخفاض القيمة، (إن وجد). وفي حال يصعب فيها تقدير القيمة المستردة للأصل فردياً تقوم المجموعة بتقدير القيمة المستردة لوحدة توليد النقد التابعة للأصل عادةً مشروع التطوير. وفي حال أمكن تحديد أساساً معقولاً ومتناسبًا للتخصيص، يتم تخصيص الموجودات التجارية كذلك لوحدات توليد النقد أو يتم تخصيصها خلافاً لذلك إلى أصغر وحدات لتوليد النقد يمكن تحديد أساس تخصيص معقول ومتناسب له.

تمثل القيمة المستردة بالقيمة العادلة مطروحاً منها تكلفة البيع والقيمة المستخدمة، أيهما أعلى. عند تقييم القيمة المستخدمة فإن التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة يتم خصمها لقيمتها الحالية باستخدام نسبة خصم تعكس قيمتها السوقية الحالية والمخاطر المتعلقة بالأصل والتي لم يتم بناءً عليها تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية.

وإذا كانت القيمة المستردة المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من قيمته الدفترية، تُخفض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) للوصول إلى قيمته المستردة. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة كمصروف فوراً في بيان الدخل الشامل الموحدإلا إذا كانت الموجودات ذات الصلة مسجلة بقيمة إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يتم اعتبار استرداد خسارة الانخفاض في القيمة كانخفاض في قيمة إعادة التقييم.

إذا ما تم لاحقاً استرداد خسارة الانخفاض، فيتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) حتى تصل إلى القيمة التقديرية المعدلة لقيمتها المستردة، وبذلك فإن الزيادة في القيمة الدفترية لا تكون أعلى من القيمة الدفترية فيما لو لم يكن هناك انخفاض في قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم الاعتراف باسترداد خسارة الانخفاض كإيراد فوراً في بيان الدخل الشامل الموحد إلا إذا كان الأصل المعني مسجل بقيمة إعادة التقييم، وفي تلك الحالة، يتم اعتبار استرداد خسارة الانخفاض كزيادة في قيمة إعادة التقييم.

٣-٧ الاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية هي العقارات المحتفظ بها لغرض تأجيرها و/أو لزيادة قيمتها (بما في ذلك الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء لهذه الأغراض). تقاس الاستثمارات العقارية أولي ا بالتكلفة متضمنة تكاليف المعاملات ذات الصلة ومطروحًا منها الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة وفقًا لنموذج التكلفة المتضمن بالمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ الاستثمارات العقارية.

يتم احتساب الاستهلاك لشطب تكلفة الاستثمارات العقارية المنجزة على أساس القسط الثابت على مدى متوسط العمر الإنتاجي المقدر بـ ٢٥ سنة.

يتم إجراء مراجعة على العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك للاستثمارات العقارية دوريًا لضمان توافق طريقة وفترة الاستهلاك مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه العقارات.

ويتم رسملة النفقات المتكبدة لاستبدال أي بند من بنود الاستثمارات العقارية والتي يتم احتسابها بشكل منفصل، ويتم شطب القيمة الدفترية للبند المستبدل. ويتم رسملة النفقات اللاحقة الأخرى فقط عندما تتخطى المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الاستثمارات العقارية ذات الصلة. وتقيد جميع المصروفات الأخرى كمصروف في بيان الربح أو الخسارة الموحد والدخل الشامل الآخر عند تكبدها.

تستبعد الاستثمارات العقارية عند الاستبعاد أو عندما يتم سحب الاستثمارات العقارية بشكل دائم من الاستخدام مع عدم وجود أي منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم تضمين أي ربح أو خسارة ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالممتلكات في بيان الربح أو الخسارة الموحد في الفترة التي يتم فيها استبعاد الممتلكات.

ولا يتم التحويل من الاستثمارات العقارية إلا عند وجود دليل على تغيير في الاستخدام من خلال بدء شغل المالك للعقار أو بدء التطوير بهدف البيع. تتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للممتلكات في تاريخ التحويل.

٣-السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٨ رأس المال

يتم تصنيف الأدوات المالية التي تصدرها المجموعة كحقوق ملكية فقط إلى الحد الذي لا تفي بتعريف الالتزام المالي أو الأصل المالي.

يتم تصنيف الأسهم العادية للمجموعة كأدوات حقوق ملكية.

٣-٩ احتياطي قانوني

عملاً بأحكام قانون الشركات التجارية بدولة الإمارات العربية المتحدة وعقد تأسيس الشركة، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني. ويحق للشركة اتخاذ قرار بوقف ذلك التحويل إذا ما بلغ مجموع الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون.

٣-١٠ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يترتب على المجموعة التزام قائم (قانوني أو استنتاجي) نتيجة لحدث سابق ومن المحتمل أن يطلب من المجموعة تسوية الالتزام ويكون بالإمكان تقدير مبلغ الالتزام تقديرًا موثوقًا به.

يعد المبلغ المعترف به كمخصص هو أفضل التقديرات للمقابل المطلوب لتسديد الالتزامات الحالية كما في تاريخ التقرير، مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والتقديرات غير المؤكدة المحيطة بالالتزامات. عند قياس المخصص على أساس التدفق النقدي المقدر لتسديد الالتزام الحالي، فإن قيمته الدفترية هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

عند توقع استرداد بعض أو جميع المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسديد الالتزام من طرف ثالث، فإنه يتم تسجيل المبالغ المدينة كأصل إذا ما تم التأكد فعلاً من أن المبالغ المسددة سوف يتم تحصيلها وأن تكون المبالغ المدينة قابلة للقياس بشكل موثوق.

٣-١١مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافآت لنهاية خدمة موظفيها المغتربين، بحيث تحتسب عادةً على الراتب النهائي للموظف وطول مدة خدمته بالمجموعة، بشرط إتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة وفق المنصوص عليه في قوانين العمل بالدولة ذات الصلة بعمليات المجموعة. يستحق سداد التكاليف المتوقعة لتلك المنافع على مدار فترة العمل. وتسهم المجموعة في خطة المعاشات والتأمين الصحي الوطنية لموظفيها المواطنين وفقًا للقانون الاتحادي رقم ٧ لسنة ١٩٩٩ (وتعديلاته).

٣-١٢ ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بأصول / مطلوبات ضريبة القيمة المضافة (VAT) في الدفاتر على الأساس التي تحددها السلطات الضريبية في السلطات القضائية ذات الصلة.

يتم إثبات المصروفات والأصول بالصافي من مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء ما يلي:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على شراء الأصول أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من مصلحة الضرائب، في هذه الحالة، يتم الاعتراف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة اقتناء الأصل أو كجزء من بند النفقات ، المعمول بها.
- عندما يتم ذكر الذمم المدينة والدائنة مع مبلغ ضريبة القيمة المضافة المدرجة.

يتم تضمين صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد أو المستحقة للسلطة الضريبية كجزء من الذمم المدينة الأخرى أو الذمم الدائنة الاخرى الآخرين في البيانات المالية.

خلال المسار الطبيعي للنشاط، لدى المجموعة معاملات معينة يتم تحديد ضريبة المخرجات النهائية عليها بناءً على أفضل التفسيرات للقوانين المعمول بها وممارسات الصناعة. قامت المجموعة بتصنيف الشقق الفندقية أو الشقق الخدمية كوحدة سكنية لغرض النظر في ضريبة القيمة المضافة الناتجة.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١٣ الاعتراف بالإيرادات

الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو مستحق الاستلام.

يحددالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ *"الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء"* نظامًا شاملًا موحدًا لاحتساب الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة من العملاء ويسود على الإرشادات السارية في الوقت الراهن بشأن الاعتراف بالإيرادات التي تضمنتها العديد من المعايير والتفسيرات المختلفة ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية. ويقدم المعيار على وجه الدقة منهجاً للاعتراف بالإيرادات قائماً على خمس خطوات:

الخطوة ١: تحديد العقد المبرم مع العميل: ويُعرف العقد بأنه اتفاقية يبرمها طرفين أو أكثر تنشأ بموجبها حقوق والتزامات ملزمة مع تحديد معايير هذه الحقوق والالتزامات.

الخطوة ٢: تحديد تنفيذ الالتزامات المتضمنة بالعقد: يتمثل أداء الالتزامات الواردة بالعقود في التعهد بتحويل بضاعة أو تقديم خدمة للعميل.

الخطوة ٣: تحديد قيمة المعاملة: تتمثل قيمة المعاملة في المقابل الذي تتوقع المجموعة تحقيقه مقابل تحويل البضائع وتقديم الخدمات المتعهد بها للعميل، وذلك باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن الغير.

الخطوة ٤: تخصيص قيمة المعاملة إلى تنفيذ الالتزامات الواردة بالعقد: بالنسبة للعقود التي تتضمن تنفيذ أكثر من التزام، تقوم المجموعة بتخصيص قيمة كل معاملة لكل التزام بما يعبر بالتفصيل عن المقابل الذي تتوقع المجموعة تحصيله واستحقاقه مقابل استيفاء كل التزام.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما تستوفي فيه المجموعة التزاماتها.

تعترف المجموعة بإيراداتها على مدار فترة زمنية عندما يتم استيفاء أي من المعايير التالية:

- استلام العميل واستفادته في الوقت نفسه من المنافع المقدمة بموجب تنفيذ المجموعة لالتزاماتها؛ أو
- إذا ما أسفر تنفيذ المجموعة لالتزاماتها عن إنشاء أي أصل أو زيادة فعالية الأصل، الذي يقع تحت سيطرة العميل عند إنشاء أو تعزيز ذلك الأصل؛أو
- إذا لم يسفر أداء المجموعة عن إنشاء موجودات ينتج عنها استعمالات بديلة عن استخداماتها الحالية إلا أن المجموعة لديها الحق في استلام أموال عن الالتزامات التي نفذتها المجموعة حتى تاريخه.

إذا قررت المجموعة أنه قد تم تنفيذ الالتزامات في وقت معين، تقيد الإيرادات عند تحويل السيطرة على الموجودات إلى المستهلك.

عند استيفاء المجموعة التزاماتها عن طريق تسليم البضائع وتقديم الخدمات المتعهد بها، تنشئ المجموعة أصل تعاقدي يستند على قيمة المقابل المكتسب لتنفيذ الالتزام. وينشأ عن تلك الزيادة التزام تعاقدي إن تخطت قيمة المقابل المستلم من العميل قيمة الإيرادات المقيدة.

وتُقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق مع مراعاة شروط وبنود الدفع التعاقدية المتفق عليها باستثناء الضرائب والرسوم الجمركية. وتقوم المجموعة بتقدير إيراداتها وفقًا لمعايير محددة بغية تحديد ما إذا كان عمل المجموعة كموكِل أو وكيل. وقد استقر قرار المجموعة على أنها تعمل بصفة موكل في جميع معاملات الإيرادات لديها.

ويتم إثبات الإيرادات في البيانات المالية الموحدة بالقدر الذي يحتمل معه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ووجود إمكانية لقياس الإيرادات والتكاليف قياسًا موثوقًا به، عند الحاجة.

رسوم إدرة العقارات

تتعلق رسوم الإدارة بالأساس بخدمات إدارة العقارات المقدمة لمالكي تطويرات المجموعة المنجزة. ويتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة بتلك الرسوم بشكل متطابق مع عقود إدارة العقارات ويتم الاعتراف بها على أساس الاستحقاق في الفترة التي ترتبط بها تلك الخدمات.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١٣ الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

الدخل من الودائع

يقيد الدخل من الودائع عندما يحتمل تحقق فائدة اقتصادية للمجموعة ويمكن احتساب مبلغ الإيرادات بشكل موثوق. ويتم الاعتراف بالدخل من الودائع على أساس الفترات الزمنية المستحقة بالرجوع إلى مبلغ الأصل والربح الفعلي أو بسعر الفائدة المطبق، وهو السعر الذي يتم بموجبه خصم التدفقات النقدية المقدرة على مدار عمر الأصل المالي إلى صافي القيمة الدفترية للأصل عند الاعتراف الأولي.

إيرادات التأجير

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض على عقد إيجار تشغيلي وترتيبه إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وتقيد على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

٣-١٤ العملات الأجنبية

في تاريخ كل تقرير، يتم إعادة تحويل البنود النقدية السائدة بعملات أجنبية بأسعار الإقفال السائدة في تاريخ التقرير. ويُعاد تحويل البنود غير النقدية المدرجة بقيمة عادلة سائدة بعملات أجنبية وذلك بالأسعار السائدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. إن البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية السائدة بعملة أجنبية لا يتم إعادة تحويلها.
يتم إثبات فروق أسعار الصرف في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد للفترة التي تظهر فيها تلك الفروقات.

٣-١٥ الضرائب

لا تُفرض على عمليات المجموعة أية ضـــرائب للدخل في دولة الإمارات العربية المتحدة، أما في غيرها من البلدان، يتم اقتطاعها في بعض الحالات بضـــرائب أجنبية على أصـــل توزيعات الأرباح وبعض الفوائد المســـتلمة من المجموعة. ويتم تكوين مخصـص عندما يتقضـي الأمر للضـرائب الحالية والآجلة المترتبة من النتائج التشـغيلية للشـركات التابعة الخارجية التي تمارس أعمالها في مناطق خاضعة للضرائب وفقًا للتشريعات الضريبية في البلدان المعنية التي تمارس فيها المجموعة أعمالها. إن المصـاريف في بيان الربح او الخسـائر والدخل الشـامل الاخر الموحد هي الضـرائب المتوقع دفعها على الدخل الخاضع للضريبة للسنة الحالية باستخدام نسب ضريبية سائدة في تاريخ التقرير وأية تعديلات على الضرائب مستحقة الدفع تتعلق بالسنوات السابقة.

٣-١٦ القطاعات التشغيلية

يعرف القطاع التشغيلي بأنه أحد مكونات المجموعة التي ترتبط بأنشطة تجارية قد يترتب عنها تحقيق أرباح وتكبد خسائر. ويتم مراجعة النتائج التشغيلية التي تنتج عن القطاع التشغيلي دوريًا من قبل مجلس الإدارة من أجل اتخاذ القرارات المتعلقة بالمصادر التي سيتم تخصيصها إلى القطاع وكذلك من أجل تقييم أدائه. وتتضمن نتائج القطاعات التي ترفع بها تقارير إلى مجلس الإدارة بنود تعزى مباشرة إلى قطاع ما مع تلك البنود التي يمكن تخصيصها وفق أساس معقول.

٤- الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة التي تناولها إيضاح ٣، تتخذ الإدارة أحكام وتقديرات وافتراضات تتعلق بالقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات، وهي الأحكام التي لا يتسنى الحصول عليها من مصادر أخرى. وتستند تلك التقديرات والافتراضات ذات الصلة بالخبرة التاريخية وغيرها من العوامل الأخرى التي تعد متصلة بها. هذا، وقد تأتي النتائج الفعلية مختلفة عن تلك التقديرات.

يتم إجراء مراجعة للتقديرات والافتراضات المحددة باستمرار، ويتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إجراء التعديل على التقديرات في حال ما كان التعديل لا يؤثر سوى على تلك الفترة أو الفترات التي تم فيها إجراء التعديل والفترات المستقبلية إذا ما كان التعديل يؤثر على كلا من الفترات المستقبلية والحالية.

٤- الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

الأحكام الهامة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية (تتمة)

فيما يلي الأحكام المحاسبية الهامة، بخلاف الأحكام التي تتضمن تقديرات، التي اتخذتها الإدارة في إطار تطبيق السياسات المحاسبية الهامة للمجموعة ذات التأثير الجوهري على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة.

تصنيف العقارات

اتخذت الإدارة أحكام مختلفة في سياق عملية تصنيف العقارات. وتكمن الحاجة للحكم لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلًا كاستثمار عقاري أو ممتلكات ومعدات أو عقار للتطوير. وتقوم المجموعة بإنشاء معايير تمكنها من ممارسة حكمها بما يتماشى مع تعريفات الاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات والعقارات للتطوير. وتأخذ الإدارة بالاعتبار عند اتخاذ الحكم المعايير التفصيلية والتوجيهات ذات الصلة لتصنيف العقارات المنصوص عليها بالمعايير المحاسبية الدولية ٢ و ١٦ و ٤٠، كما تراعي بشكل خاص الاستخدام المتوقع للعقار المحدد من قبل الإدارة.

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

تقدر إدارة المجموعة القيمة السوقية للعقارات بناءً على التقييمات التي قام بها مساحون مؤهلون ومستقلون ومستشارون عقاريون مؤهلون ومستقلون. تم إعداد هذه التقييمات وفقًا لمعايير التقييم الخاصة بالمعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS). تم تحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب المقارنة والاستثمار، حيث قام المُقيم بتحليل المعاملات الاستثمارية والإيجارية القابلة للمقارنة المناسبة ، إلى جانب الطلب ضمن محيط العقارات الاستثمارية ، بعد أخذ الاعتبار والحجم والموقع والشروط وعوامل أخرى. عند تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، وترى الإدارة عند تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية أن الاستخدام الحالي للعقار يمثل أعلى وأفضل قيمة له.

الاستثمارات المالية

تمثل الاستثمارات المالية نسبة ٢٠٪ من حقوق ملكية المجموعة في أحد الأطراف ذات العلاقة (إيضاح ١١). وقد قدرت الإدارة تأثير المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ *الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة* واستنتجت أن المجموعة ليس لديها أي تأثير جوهري من الاشتراك في قرارات السياسات التشغيلية والمالية للشركة المستثمر بها ومن ثم فلم يتم احتساب الاستثمار كـ "شركة زميلة".

استيفاء أداء الالتزامات بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

يقتضي على المجموعة تقييم جميع عقودها المبرمة مع العملاء من أجل تحديد ما إذا قد تم استيفاء أداء الالتزامات على مدار الوقت أو في مرحلة زمنية معينة وذلك لتحديد الطريقة المناسبة لقيد الإيرادات.

وقد قامت المجموعة بتقييم ذلك بناءً على اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة. وإذا كانت العقود مبرمة من أجل تقديم موجودات عقارية للعملاء، لا تنشأ المجموعة أي أصل له استخدام بديل للمجموعة في الغالب تمتلك حق واجب النفاذ بشأن الدفعات المالية لأي التزام تم الانتهاء من أداءه حتى تاريخه. وفي تلك الحالات تقوم المجموعة بقيد الإيرادات على مدار مدة العقد، بينما تقيد المجموعة الإيرادات في غياب تلك الحالات في فترة زمنية معينة.

تحديد أسعار المعاملات

تقوم المجموعة عند تحديد أسعار المعاملات المتعلقة بعقودها مع العملاء بتقييم أثر أي متغير في العقد يرجع للخصومات والعقوبات أو وجود أي عنصر تمويل جوهري أو أي مقابل غير نقدي. عند تحديد تأثير الاعتبارات المتغيرة، تستخدم المجموعة طريقة المبلغ الأكثر احتمالا بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الوحيد المرجح ضمن مجموعة من مبالغ المقابل المحتملة.

٤- الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

الأحكام الهامة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية (تتمة)

توزيع سعر المعاملة لالتزام الأداء في العقود مع العملاء

اختارت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات في توزيع سعر المعاملة لالتزامات الأداء حيث يتم الاعتراف بالإيراد بمرور الزمن. ترى المجموعة أن استخدام أسلوب المدخلات والذي يتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس جهود المجموعة للوفاء بالتزامات الأداء وهذا يوفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلا. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة استكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي سيتم الاعتراف بها.

تحديد مدة الإيجار

عند تحديد مدة الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزًا اقتصاديًا لممارسة خيار التمديد ، أو لا تمارس خيار إنهاء الخدمة. لا يتم تضمين خيارات التمديد (أو الفترات التي تلي خيارات الإنتهاء) إلا في مدة التأجير إذا كان من المؤكد تمديد عقد الإيجار (أو عدم إنهائه). لم يتم تضمين التدفقات النقدية المستقبلية المحتملة في التزام الإيجار لأنه ليس من المؤكد بشكل معقول أن يتم تمديد عقود الإيجار (أو لا يتم إنهاؤها).

خصم مدفوعات الإيجار

تقوم المجموعة، كمستأجر ، بقياس التزام الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات للإيجارات غير المدفوعة في تاريخ التطبيق الأولي عند الانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض المتزايد. معدل الاقتراض المتزايد هو سعر الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه للاقتراض على مدى ملائم ، وبضمان مماثل ، فإن الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لأصول حق الاستخدام في أصول اقتصادية مماثلة .
لتحديد معدل الاقتراض المتزايد، تستخدم المجموعة تمويل الطرف الثالث الذي حصل عليه المستأجر الفردي كنقطة بداية، معدلة لتعكس التغيرات في شروط التمويل منذ استلام تمويل الطرف الثالث.

التمييز بين اندماج الأعمال والاستحواذ على الأصول

تميز المجموعة معاملة أو حدث آخر على أنه اندماج تجاري، أي الحصول على السيطرة على شركة أو أكثر، والاستحواذ على أصل أو مجموعة من الأصول، بناءً على حكم الإدارة بشأن ما إذا كانت مجموعة معينة من الأصول والأنشطة تتكون من مدخلات وعمليات مطبقة لتلك المدخلات ، والتي يتم استخدامها أو سيتم استخدامها لإنشاء مخرجات. خلال العام، استحوذت المجموعة على حقوق ملكية بنسبة ١٠٠٪ لشركتين ، من خلال اتفاقية شراء أسهم ، من طرف ذي صلة. تم احتساب معاملة شراء الأسهم هذه على أنها حيازة أصول، حيث أنها لا تشكل نشاطًا تجاريًا بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ دمج الأعمال. لمزيد من التفاصيل يجى الرجوع الى إيضاح رقم ١٨.

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بمصادر التقديرات المستقبلية وغيرها من المصادر غير المؤكدة كما في تاريخ التقرير، والتي لها مخاطر جوهرية لإحداث تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة.

تكلفة استكمال المشاريع

في تاريخ كل تقرير مالي ، تقوم المجموعة تقدير التكاليف لإكمال مشاريعها التنموية. تتطلب هذه التقديرات من المجموعة عمل تقديرات للتكاليف المستقبلية التي سيتم تكبدها ، بناءً على العمل الذي سيتم القيام به بعد تاريخ التقرير. تتضمن هذه التقديرات أيضًا تكلفة المطالبات المحتملة من قبل المقاولين من الباطن وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء. تنعكس آثار أي مراجعة لهذه التقديرات في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات. تستخدم المجموعة فرقها التجارية مع مديري المشاريع لتقدير تكاليف استكمال مشاريع للتطوير. يتم تضمين عوامل مثل التأخر في تاريخ الإنجاز المتوقع ، والتغيرات في نطاق العمل ، والتغيرات في أسعار المواد ، وزيادة العمالة والتكاليف الأخرى في تقديرات تكلفة البناء بناءً على أفضل التقديرات التي يتم تحديثها بناءً على المتطلبات.

٤- الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

تقوم المجموعة بتقييم وجود مؤشرات على انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات في تاريخ كل تقرير. ويتم اختبار الممتلكات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عند وجود مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. عند إجراء حسابات القيمة المستخدمة، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو وحدة توليد النقد وتحدد معدل خصم مناسب لحساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى

يتم إجراء تقدير للمبالغ القابلة للتحصيل من الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى عندما لا يمكن تحصيل المبلغ بالكامل. ويتم إجراء هذا التقييم على أساس فردي للمبالغ الجوهرية الفردية. يتم تقييم المبالغ غير الجوهرية بشكل فردي، اما الذمم التي فات موعد استحقاقها يتم تقيمها بشكل جماعي ويتم تطبيق مخصص بناءا على الخسائر الائتمانية المتوقعة على هذه الذمم المدينة.

انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت هناك مؤشرات على انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية في تاريخ كل تقرير. يتم اختبار الاستثمارات العقارية لتحديد االنخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية أعلى من قيمتها العادلة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ قيّمت المجموعة القيمة السوقية لاستثماراتها العقارية وفق التقييم الذي أجراه خبير تقييم خارجي مستقل, إيضاح ٧.

صافي القيمة المتحققة من العقارات للتطوير

حددت الإدارة القيمة المتحققة من العقارات للتطوير بناءً على تقييمات أجراها مقيمون مستقلون ومعتمدون واستشاري عقارات. وقد تم إعداد تلك التقييمات بما يتفق مع معايير التقييم الموضوعة من قبل المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين، كما أنها تعبر عن الأوضاع الاقتصادية السائدة في تاريخ التقرير والتغيرات في خطة تطوير بعض المشروعات.

كانت طريقة التقييم المستخدمة بالنسبة " للعقارات قيد التطوير" هي طريقة تقييم الأرض المتبقية بحيث كانت تستند على طريقة التدفقات النقدية المخصومة التي تحدد قيمة العقار عن طريق خصم التكاليف المقدرة لإنجاز التطوير من القيمة المقدرة عند الإنجاز المستمدة من عائدات بيع العقار. وتستلزم تلك الطريقة تقدير التحقيق الإجمالي من سعر بيع العقارات المتوقع، ثم يُخصم من ذلك التكلفة المقدرة القائمة لخدمة العقار متضمنة هامش المطور من أجل الوصول إلى القيمة المتبقية. وتمثل القيمة المتبقية المعروضة في صافي بنود القيمة الحالية السعر المقدر الذي قد يسدد مقابل العقار محل التقييم من أحد المطورين أو المستثمرين أصحاب القرارات الرشيدة والكفاءة. وتراعي تلك الطريقة مفهوم القيمة الزمنية للنقد بحيث تُخصم التدفقات النقدية المستقبلية بنسب تتراوح من ١٠ % إلى ٢٠ % (٢٠١٨: من ١٢,٥٪ إلى ٢٠٪) وذلك وفق طبيعة وحجم المشروع قيد التطوير والمدى الزمني المتوقع إنجاز التطوير خلاله. ويتوقع تطوير العقارات على مدار فترة زمنية تتراوح ما بين سنة إلى خمس سنوات.

كانت الطريقة المستخدمة بشأن "العقارات المنجزة" و "الأرض المحتفظ بها للتطوير" هي طريقة المقارنة والتي تعتمد على معاملات مماثلة في السوق والمعدلة بمخاطر السوق والمخاطر القانونية والمخاطر العقارية المتضمنة في كل من هذه العقارات.

إنجاز المشروعات

تقدر المجموعة تكلفة إنجاز المشروعات لتحديد التكلفة المنسوبة إلى الإيرادات الجاري الاعتراف بها. وتتضمن تلك التقديرات تكلفة تقديم البنية التحتية والمطالبات المحتملة من المقاولين وتكلفة استيفاء الالتزامات التعاقدية الأخرى نحو العملاء.

٤- الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

الأعمار الانتاجية للممتلكات والمعدات و الاستثمارات العقارية

يتم استهلاك تكاليف الممتلكات والمعدات والاستثمارات العقارية المكتملة على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لهذه الأصول. تستند الأعمار الإنتاجية المقدرة إلى الاستخدام المتوقع للأصول والتآكل المادي والقيمة المقدرة المتبقية ، والذي يعتمد على العوامل التشغيلية. لم تأخذ الإدارة أي قيمة متبقية لأنها تعتبر غير جوهرية

التغيير في العمر الإنتاجي للمباني

إن العمر الإنتاجي الذي تم اعتباره لتخفيض المباني يتعلق بالأداء المستقبلي المتوقع للموجودات التي تم الحصول عليها وتقدير الإدارة للفترة التي سيتم فيها استخلاص المنفعة الاقتصادية من الموجودات. خلال ٢٠١٩، غيرت المجموعة العمر الإنتاجي المقدر للمباني من ٢٥ إلى ١٠ سنوات. سيتم تخفيض إجمالي الدخل الشامل في السنة بمقدار ٤,٨ مليون درهم بسبب هذا التغيير حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٨.

٥- تحليل القطاعات

تتكون المجموعة حاليًا من قطاع تشغيلي واحد، وهو تطوير عقاري. يتم تحديد المعلومات التي يتم إبلاغها لمجلس الإدارة لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء من خلال الموقع الجغرافي لهذه العمليات.

تتعلق الإيرادات ونتائج التشغيل والأصول والالتزامات المعروضة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة بقطاع التطوير العقاري في المجموعة.

يتم تقسيم المعلومات الجغرافية للمجموعة بين عملياتها في دولة الإمارات العربية المتحدة "القطاع المحلي" وفي بلدان أخرى "القطاعات الدولية".

	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
الإيرادات		
محلية	٤,٢٨١,٨٣٠	٥,٣٢١,٦٢٩
دولية	١١٧,٣٨٧	٨١١,٠٤٦
	٤,٣٩٩,٢١٧	٦,١٣٢,٦٧٥
العقارات للتطوير		
محلية	٨,٥٢٥,٠٥١	٨,١٧٢,٣٧٨
دولية	١,٠٠٢,٢٠٢	١,٠٤٢,١٤٤
	٩,٥٢٧,٢٥٣	٩,٢١٤,٥٢٢

٦- النقد وأرصدة بنكية

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
النقد في الصندوق	١,٦٦٢	١,٤٦٨
النقد المحتفظ به في حساب معلق التسليم	٣,٤٤٥,٩٥٧	٥,١٢٧,٤٤٨
أرصدة بنكية	٨٤,٨٤٥	٧٤,٨٥٨
ودائع ثابتة	١,١١٣,٣٨٤	٩٦٩,٧٤٨
نقد وأرصدة بنكية	٤,٦٤٥,٨٤٨	٦,١٧٣,٥٢٢
ودائع ثابتة باستحقاق أصلي أكثر من ثلاثة أشهر	(٤٨٧,٤٠٣)	(٦٣٠,٦٣٣)
سحوبات بنكية على المكشوف (إيضاح ١٦)	(٢٧,١٣٨)	-
النقد وما يعادله	٤,١٣١,٣٠٧	٥,٥٤٢,٨٨٩

يمثل النقد المحتفظ به في حساب معلق التسليم النقد المستلم من عملاء محتفظ به في حسابات بنكية معتمدة من هيئة التنظيم العقاري ("ريرا")، ويقتصر استعمال هذا النقد على العقارات للتطوير وما يتعلق بها من مقبوضات نقدية لذلك تعتبر كنقد وما يعادله.

يتم تقييم الأرصدة لدى البنوك بهدف خفض مخاطر العجز في الائتمان حيث يتم الاحتفاظ بهذه الموجودات لدى بنوك يجري تنظيمها بشكل كبير من قبل البنوك المركزية في البلدان المعنية. وبناءً على ذلك، تقوم إدارة المجموعة بتقدير مخصصات الخسائر في نهاية فترة التقرير بمبلغ يعادل خسارة ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهرًا.

نظرا للخبرة السابقة للتخلف عن السداد والتصنيفات الائتمانية الحالية للبنوك. وقد قامت إدارة المجموعة بتقييم عدم وجود انخفاض في القيمة، وبالتالي لم يتم تكوين أي مخصصات خسارة على هذه الأرصدة.

إن الودائع الثابتة هي موجودات مالية تحتفظ بها البنوك فترة استحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع. وكما في تاريخ التقرير، تحقق الودائع الثابتة فائدة بنسبة تتراوح من ١٪ إلى ٦٪ (٢٠١٨: من ١٪ إلى ٦٪) سنويًا.

وكما في تاريخ التقرير، كانت الودائع الثابتة والأرصدة البنكية البالغ قيمتها ٤٩٦ مليون درهم (٢٠١٨: ٢٠٠ مليون درهم) تحتفظ بها البنوك برهن مقابل تسهيلات بنكية صادرة للمجموعة.

تحتفظ المجموعة بحسابات مصرفية معينة من أجل المصلحة النافعة لجمعيات الملاك، والتي لم يتم تسجيلها في هذه البيانات المالية الموحدة.

وكان في تاريخ التقرير مبلغ قيمتة ٢,٣٣٣ مليون درهم (٢٠١٨: ٣,٦٢٩مليون درهم) محتفظ به ببنوك إسلامية، بينما الرصيد المتبقي لدى بنوك تجارية.

٧- ذمم تجارية مدينة وأخرى

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
ذمم مدينة غير مفوترة *(١)*	٤,٣١٣,٥٩٩	٤,٤٤٧,٤٧١
ذمم تجارية مدينة *(٢)*	٢,٩٦٥,٠١٤	٢,٧٧٥,٢٠٩
مخصص انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة *(٣)*	(٦٥,٤٣٢)	(٢٤,١٠٨)
	٧,٢١٣,١٨١	٧,١٩٨,٥٧٢
سلفيات وودائع	٦١٥,٠٧٥	٧٧٨,٧٦٦
ذمم مدينة أخرى ودفعات مقدمة وموجودات أخرى	١٨١,٨٥٩	١٤٢,٨٩٥
	٨,٠١٠,١١٥	٨,١٢٠,٢٣٣

٧- ذمم تجارية مدينة وأخرى(تتمة)

I. الذمم المدينة غير المفوترة وهي الموجودات التي تتعلق بحق المجموعة في الحصول على مقابل للعمل المنجز ولكن لم يتم اصدار فواتير
لغاية تاريخ التقرير. وتحول هذه الذمم الى الذمم المدينة التجارية عندما يصدر فواتير بها.

فيما يلي الحركة في الذمم المدينة غير المفوترة خلال السنة:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	٤,٤٤٧,٤٧١	٥,١١٨,٠٢٤
الزيادة في المطلوب إلى مشاريع جارية	٢,٦٤٠,٩١٧	٣,١٢٢,٣٨١
تحويل إلى الذمم التجارية المدينة	(٢,٧٧٤,٧٨٩)	(٣,٧٩٢,٩٣٤)
الرصيد في نهاية السنة	٤,٣١٣,٥٩٩	٤,٤٤٧,٤٧١

II. تمثل الذمم المدينة التجارية مبالغ مطلوبة من العملاء. ويحق للعملاء خلال ٣٠ يومًا من تاريخ كل فاتورة بتسوية المبالغ غير المسددة.

III. فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة خلال السنة:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	(٢٤,١٠٨)	(١٣١,٨٦٦)
صافي (مخصص)/ عكس انخفاض القيمة خلال السنة	(٤١,٣٢٤)	١٠٧,٧٥٨
الرصيد في نهاية السنة	(٦٥,٤٣٢)	(٢٤,١٠٨)

قامت المجموعة بتقدير الذمم التجارية المدينة المشكوك في تحصيلها وتكوين مخصص لها كما في تاريخ التقرير. تعد التركزات على مخاطر الائتمان محدودة نظراً لأن قاعدة العملاء قاعدة كبيرة وغير ذات علاقة.

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل أساسي بالخصائص الفردية لكل عميل. إن تركيبة قاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك المخاطر الافتراضية لمجالات العمل والدولة التي يعمل فيها العملاء، تتضمن تأثير أقل على مخاطر الائتمان.

أبرمت المجموعة عقودًا لبيع الوحدات السكنية والتجارية وقطع الأرض على أقساط محددة في العقود. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأقساط المستحقة. ومع ذلك، فإن الملكية القانونية للوحدات السكنية والتجارية وقطع الأرض لا يتم نقلها إلى المشتري إلا بعد استرداد جميع الأقساط. بالإضافة إلى ذلك، يتم مراقبة مستحقات القسط باستمرار مما يترت عليه عدم تعرض المجموعة للديون المعدومة تعرضًا جوهريًا.

تقوم المجموعة بتكوين مخصص لانخفاض القيمة في تاريخ كل تقرير بما يمثل تقديرها للخسائر االئتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالذمم التجارية المدينة وغير المستحقة. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام الاستحقاق السابقة لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة ذات أنماط الخسارة المماثلة. يعكس الحساب النتائج المرجحة للاحتمال والقيمة الزمنية للنقود والمعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة في تاريخ التقرير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. قامت المجموعة بمعايرة المصفوفة لضبط تجربة خسارة الائتمان التاريخية مع المعلومات المستقبلية المتوقعة.

٧- ذمم تجارية مدينة وأخرى(تتمة)

فيما يلي أعمار الذمم المدينة غير المفوترة والذمم التجارية المدينة التي لم تنخفض قيمتها:

	غير مستحقة ولا منخفضة القيمة	١ - ٦٠ يوم	٦١ – ١٢٠ يوم	١٢١ – ١٨٠ يوم	أكثر من ١٨٠ يوم	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٤,٣١٣,٥٩٩	٤٠٩,٠٣٨	٢٢٣,٦٢٨	١٩٧,٠٧٩	٢,٠٦٩,٨٣٧	٧,٢١٣,١٨١
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٤,٤٤٧,٤٧١	٢٨٣,٤١٨	٥١٣,٠٤٧	٢٦٠,٢٧٩	١,٦٩٤,٣٥٧	٧,١٩٨,٥٧٢

فيما يلي أعمار الذمم التجارية المدينة منخفضة القيمة:

	١ - ٦٠ يوم	٦١ – ١٢٠ يوم	١٢١ – ١٨٠ يوم	أكثر من ١٨٠ يوم	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر					
٢٠١٩	١,٦٠١	٢,٤٤٤	٣,٨١٧	٥٧,٥٧٠	٦٥,٤٣٢
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢٢١	١٩٠	٨٨٠	٢٢,٨١٧	٢٤,١٠٨

٨- عقارات للتطوير

تمثل العقارات للتطوير تكاليف تطوير وإنشاء متكبدة على عقارات يجري تطويرها بغرض البيع. وفيما يلي الحركة خلال السنة:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	٩,٢١٤,٥٢٢	٩,٦٤٣,٠٥١
إضافات	٣,٥٤٣,٠١٥	٣,٦٣٩,٠٥٩
تحويل إلى تكلفة المبيعات	(٣,١٠٥,٩١٠)	(٣,٩٩٨,٧٣١)
استبعاد شركة تابعة	–	(١٤,٧١١)
مخصص لانخفاض القيمة	(١٢٤,٣٧٤)	(٥٤,١٤٦)
الرصيد في نهاية السنة	٩,٥٢٧,٢٥٣	٩,٢١٤,٥٢٢

انخفاض قيمة عقارات للتطوير

قامت الإدارة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمراجعة القيمة الدفترية للأرض التي تحتفظ بها لتطويرها في المستقبل والعقارات للتطوير والعقارات المنجزة وذلك بتقييم صافي القيمة القابلة للتحصيل لكل مشروع. كان الحكم الأساسي المتخذ في هذه المراجعة هو تقييم القيمة القابلة للتحصيل للمشروع وهو ما يتم تحديده بأسعار البيع المستقبلية وأسعار المبيعات المتوقعة وتكاليف الإنجاز المقدرة. وتأييداً لأعمال المراجعة التي تجريها الإدارة، عينت الإدارة خبير تقييم خارجي مستقل لتحديد القيمة العادلة لكل مشروع بما في ذلك أسعار البيع المتوقعة.

لقد نتج عن عملية المراجعة تكوين مخصص لانخفاض القيمة بمبلغ ١٢٤ مليون درهم خلال السنة الحالية (٢٠١٨: ٥٤ مليون درهم).

وبالنسبة لخسائر انخفاض القيمة المعترف بها في فترات سابقة، قامت المجموعة، بناءً على مصادر معلومات خارجية وداخلية، بتقدير واستنتاج أن القيمة الدفترية للعقارات للتطوير ذات الصلة مدرجة بشكل ملائم وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢).

موجودات محتفظ بها كالعقارات للتطوير

يتضمن رصيد العقارات للتطوير أرض للتطوير المستقبلي وعقارات للتطوير وعقارات منجزة محتفظ بها في المخزون. تنقسم الأرصدة أعلاه على هذه الفئات كما يلي:

٨- عقارات للتطوير (تتمة)

موجودات محتفظ بها كالعقارات للتطوير (تتمة)

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
أرض محتفظ بها للتطوير المستقبلي	٧٥١,٢٦٥	٥٧٦,٩٠٨
العقارات للتطوير	٦,٥٨٧,٢٧٦	٦,٥٤٦,٥٤٤
عقارات منجزة	٢,١٨٨,٧١٢	٢,٠٩١,٠٧٠
	٩,٥٢٧,٢٥٣	٩,٢١٤,٥٢٢

لم يتم رسملة أي تكاليف قروض إلى العقارات للتطوير.
القيمة الدفترية لعقارات التطوير الموجودة خارج الإمارات العربية المتحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ تبلغ ١,٠٠٢ مليون درهم (٢٠١٨: ١,٠٤٢ مليون درهم)

٩- موجودات مالية أخرى

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
حسابات ضمان محتجزة	٨٥٦,٠٢٦	١,٠١٩,٨٣٦
تأمينات نقدية	١٢,٢٤٩	٣٣,٤٢٦
أخرى	٢,١١٩	٢,٠٠٥
	٨٧٠,٣٩٤	١,٠٥٥,٢٦٧

وفقاً للقوانين السارية، تحتفظ المجموعة بأموال مقيدة بحسابات بنكية معتمدة لهيئة التنظيم العقاري ("ريرا")، حيث يجب الاحتفاظ بتلك الأموال في تلك الحسابات معلقة التسليم لفترة ثابتة مدتها سنة واحدة بعد الانتهاء من إنجاز العقارات للتطوير ذات الصلة، ويتم بعدها الإفراج عن تلك الأموال للمجموعة. وتجني تلك الأموال أرباحًا وتحمل فائدة بنسب تجارية سائدة.

يتم تقييم الموجودات المالية الأخرى بهدف خفض مخاطر العجز في الائتمان حيث يتم الاحتفاظ بهذه الموجودات لدى مصارف يجري تنظيمها بشكل كبير من قبل البنوك المركزية في البلدان المعنية. وبناءً على ذلك، تقوم إدارة المجموعة بتقدير مخصصات الخسائر في نهاية فترة التقرير بمبلغ يعادل خسارة ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهرًا. وبالأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة للتخلف عن السداد والتصنيفات الائتمانية الحالية للبنوك. وقد قامت إدارة المجموعة بتقييم عدم وجود انخفاض في القيمة، وبالتالي لم يتم تكوين أي مخصصات خسارة على هذه الأرصدة.
تحتفظ البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بتأمينات نقدية كرهن مقابل التسهيلات الائتمانية الصادرة للمجموعة، تجني تلك الأموال أرباحًا وتحمل فائدة بنسب تجارية سائدة.
في تاريخ التقرير، من إجمالي حسابات الاحتفاظ بالضمان، تم الاحتفاظ بمبلغ ٥٠١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٦٥٤ مليون درهم) لدى البنوك الإسلامية وتم الاحتفاظ بالرصيد المتبقي في البنوك العادية.

١٠- استثمارات مالية

الاستثمار المالي هو الاستثمار الاستراتيجي للمجموعة في داماك إنترناشيونال ليمتد، والتي تمثل حصة ملكية بنسبة ٢٠ ٪ في الطرف ذي الصلة.

تم قياس الاستثمار المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث لا يتم الاحتفاظ بهذا الاستثمار للتداول ولا يتم الاحتفاظ بسندات الدين للتحصيل والبيع. قامت المجموعة بإجراء انتخابات غير قابلة للإلغاء لتصنيف استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث يعتبر ذلك أكثر ملاءمة لهذه الاستثمارات الاستراتيجية. ان القيمة العادلة للاستثمارات المالية هي قياس القيمة العادلة المتكرر من المستوى ٣. يوضح الجدول أدناه تقنيات التقييم والمدخلات الهامة غير الملحوظة والمستخدمة في تحديد قياس القيمة العادلة ، وكذلك العلاقة المتبادلة بين الادوات الرئيسية غير الملحوظة والقيمة العادلة.

أدوات مالية	تقنيات التقييم المستخدمة	مدخلات مهمة لا يمكن ملاحظتها	العلاقة بين المدخلات الرئيسية غير الملحوظة والقيمة العادلة
أدوات حقوق الملكية	قامت المجموعة بتطبيق نهج الدخل لتحديد القيمة العادلة	١. التدفقات النقدية المتوقعة ٢. معدل خصم ١٤٪	كلما ارتفع معدل الخصم ، انخفضت القيمة العادلة للاستثمار المالي

لم يكن هناك تغير في ادوات التقييم المستخدمة والقيمة العادلة للاستثمارات خلال العام.

خلال العام ، زادت المجموعة استثماراتها من ٢٨٣ مليون درهم إلى ٣٧٠ مليون درهم (٢٠١٨: من ٢٦٣ مليون درهم إلى ٢٨٣ مليون درهم).

إن التغيير بنسبة ١٠٠ نقطة أساس في معدل الخصم الذي اعتمدته المجموعة كان من شأنه أن يزيد / (ينقص) الدخل الشامل الآخر للسنة بمقدار ٠,٢ مليون درهم إماراتي وأن التغيير بمقدار ٥٠٠ نقطة أساس للتدفقات النقدية المتوقعة كان سيزيد / (ينقص) الدخل الشامل الاخر للسنة بمبلغ ٩ مليون درهم.

١١- الممتلكات والمعدات

	مباني	آثاث وتركيبات	أدوات وتجهيزات مكتبية	سيارات	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
التكلفة					
في ١ يناير ٢٠١٨	٩١,٨٥٨	٧٦,٨٩٠	١١٠,١٠٦	٥,٣٠٨	٢٨٤,١٦٢
إضافات	-	٤,٠٨٢	٦,٨٨٣	-	١٠,٩٦٥
استبعادات	-	(٤,٢٢٤)	(١,١٨٧)	(٧٥١)	(٦,١٦٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٩١,٨٥٨	٧٦,٧٤٨	١١٥,٨٠٢	٤,٥٥٧	٢٨٨,٩٦٥
إضافات	٢١٩	٢,٩٤٢	٤,٥٣٨	٣,٦٤٩	١١,٣٤٨
استبعادات			(٨٨٣)	(٢٢٢)	(١,١٠٥)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٩٢,٠٧٧	٧٩,٦٩٠	١١٩,٤٥٧	٧,٩٨٤	٢٩٩,٢٠٨
الاستهلاك المتراكم					
في ١ يناير ٢٠١٨	٣,١٠٣	٥٩,٦٧٤	٦٧,٥٤٤	٣,٣٨٩	١٣٣,٧١٠
محمل للسنة	٣,٧٢٤	٣,١٦٦	١٢,٣٧٨	٦٨٩	١٩,٩٥٧
استبعادات	-	(٤,٠١٤)	(٧٥٦)	(٦٨١)	(٥,٤٥١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٦,٨٢٧	٥٨,٨٢٦	٧٩,١٦٦	٣,٣٩٧	١٤٨,٢١٦
محمل للسنة	٨,٥١٣	٣,١٩٠	١٠,٩٣٥	٥٣٨	٢٣,١٧٦
استبعادات			(١٥٦)	(٦٨)	(٢٢٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١٥,٣٤٠	٦٢,٠١٦	٨٩,٩٤٥	٣,٨٦٧	١٧١,١٦٨
القيمة الدفترية					
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٧٦,٧٣٧	١٧,٦٧٤	٢٩,٥١٢	٤,١١٧	١٢٨,٠٤٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٨٥,٠٣١	١٧,٩٢٢	٣٦,٦٣٦	١,١٦٠	١٤٠,٧٤٩

١٢- الاستثمارات العقارية

تمثل الاستثمارات العقارية عقارات مكتملة محتفظ بها بالتكلفة مخصومًا منها الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة وفق نموذج التكلفة وذلك بموجب المعايير الدولية لإعدادالتقارير المالية.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
التكلفة:		
في ١ كانون الثاني ٢٠١٩	٢٠٣,١١٤	٢٠٣,١١٤
الإضافات/استبعادات		
في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٢٠٣,١١٤	٢٠٣,١١٤
الاستهلاك المتراكم:		
في ١ كانون الثاني ٢٠١٩	(١٤,٢١٨)	(٦,٠٩٣)
المحمل للسنة	(٨,١٢٥)	(٨,١٢٥)
الرصيد كما في نهاية السنة	(٢٢,٣٤٣)	(١٤,٢١٨)
القيمة الدفترية	١٨٠,٧٧١	١٨٨,٨٩٦

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وفقًا لطريقة المقارنة والاستثمار والتي تتضمن افتراضات كالقيم الإيجارية الحالية والمقدرة بعوائد معادلة تقارب ٨,٣٪ (٢٠١٨: ٨,٣٪) وتمثل نسبة عدم الإشغال ١٠٪ (٢٠١٨: ١٥٪) . تم إجراء التقييم وفقًا لتقديرات ريكس ومعايير التقييم المعدلة بقوانين ولوائح دبي ودولة الإمارات العربية المتحدة، بحيث تعكس الظروف الاقتصادية السائدة في تاريخ التقرير.

وفي ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المكتملة والاراضي ذات الصلة ٢٩٨ مليون درهم (٢٠١٨: ٣٠٤ مليون درهم) وفق تقييم أجراه خبير طرف خارجي مستقل. وتقع الاستثمارات العقارية في الإمارات العربية المتحدة، وتصنف ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

جميع العقارات الاستثمارية التي تحتفظ بها المجموعة مدرجة للتأجير. خلال السنة، تم إدراج ٣٠ مليون درهم (٢٠١٨: ٢٧ مليون درهم) في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد فيما يتعلق بإيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية. بلغت مصروفات التشغيل المباشرة بما في ذلك الإصلاحات والصيانة الناشئة عن العقارات الاستثمارية ٧ ملايين درهم (٢٠١٨: ٢ مليون درهم).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٢٠١٨، لم تكن هناك قيود على تحقيق العقارات الاستثمارية أو تحويل الدخل وعائدات التخلص منها. علاوة على ذلك، لا توجد التزامات لبناء أو تطوير أو شراء العقارات الاستثمارية.

١٣- رأس المال

	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
الأسهم المرخصة المصدرة والمكتتبة والمدفوع قيمتها بالكامل بقيمة ١ درهم لكل سهم	٦,٠٥٠,٠٠٠	٦,٠٥٠,٠٠٠

١٤- ذمم تجارية دائنة وأخرى

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
ذمم تجارية	٨٠٧,٩٥٤	٨٨٣,١٥١
مستحقات	١,١٧١,٢٢٨	١,٠٣٦,٩٩٧
محتجزات دائنة *(١)*	١,٠٢٤,١٨٧	٩٤٤,٧٠٢
مقابل مؤجل لدفعات أراضي	٧٥,٠٠٠	٣٦٠,٠٠٠
ذمم دائنة أخرى *(٢)*	٣١٥,٥٦٤	٢٢٦,٥٠٣
مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين *(٣)*	٥١,٦٥٧	٤٩,٧٢٠
	٣,٤٤٥,٥٩٠	٣,٥٠١,٠٧٣

(١) تتضمن المحتجزات مبالغ مستحقة لمقاولين محتفظ بها لمدة سنة من تاريخ الانتهاء من المشروع وحتى انقضاء فترة تحمل مسؤولية أخطاء التنفيذ، وتتراوح تلك المبالغ المحتجزة ما بين ٥٪ إلى ١٥٪ من العمل المنجز.

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
مبالغ مستحقة خلال ١٢ شهر	٥٢٠,٣٨٠	٢٦٥,٧٥٣
مبالغ مستحقة بعد ١٢ شهر	٥٠٣,٨٠٧	٦٧٨,٩٤٩
	١,٠٢٤,١٨٧	٩٤٤,٧٠٢

(٢) تسوية المطلوبات الناتجة من الأنشطة التمويلية

	١ يناير ٢٠١٩ *(أ)*	التدفقات النقدية *(ب)*	التغيرات الأخرى *(ج)*	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ *(أ)*
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
ذمم دائنة أخرى	٥٨,٥٨١	(٢٩٦,٣٤٥)	٢٩٠,٩٩٩	٥٣,٢٣٥

(أ) يمثل الرصيد في بداية السنة ونهاية السنة مخصص تكاليف التمويل المتضمن في الذمم الدائنة الأخرى.
(ب) تمثل التدفقات النقدية في بيان التدفقات النقدية الموحد تكاليف التمويل المدفوعة خلال السنة.
(ج) تتمثل التغيرات الأخرى في تكاليف تمويل محملة على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحد خلال السنة.

(٣) فيما يلي الحركة في مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين خلال السنة:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	٤٩,٧٢٠	٤٧,٥٦٢
محمل للسنة	١٢,٩٩٨	١٣,٩٢١
مبالغ مدفوعة خلال السنة	(١١,٠٦١)	(١١,٧٦٣)
الرصيد في نهاية السنة	٥١,٦٥٧	٤٩,٧٢٠

١٥- دفعات مقدما من العملاء

تمثل الدفعات المقدمة من العملاء مبالغ مالية مستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات لم يتم قيد إيراداتها بعد.
فيما يلي الحركة خلال السنة:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	٢,٦١٧,٨١١	٣,٢٧٤,٤٩٦
مبلغ مفوتر خلال السنة	٤,٢٣٠,٧٨٤	٥,٥٠٤,١٢٠
إيرادات معترف به خلال السنة	(٤,٣٥٥,٦٢٢)	(٦,٠٧٠,١٣٧)
إيرادات تشغيلية أخرى معترف بها خلال السنة (إيضاح ٢٠)	(١٢١,٧٤٥)	(٩٠,٦٦٨)
الرصيد في نهاية السنة	٢,٣٧١,٢٢٨	٢,٦١٧,٨١١

١٦- قروض بنكية

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
تسهيلات بنكية	٥٢٢,٥٤٣	٦٦٧,٢١٣
سحوبات على المكشوف (إيضاح ٦)	٢٧,١٣٨	-
	٥٤٩,٦٨١	٦٦٧,٢١٣

أ) كانت قيمة قدرها ١٣٨ مليون درهم (٢٠١٨: ١٩٤ مليون درهم) في تاريخ التقرير قائمة لدى بنوك إسلامية والرصيد المتبقي من بنوك تجارية.

ب) فيما يلي تفاصيل التسهيلات البنكية للمجموعة:

بنوك ومؤسسات مالية إسلامية

لدى المجموعة التسهيلات التمويلية التالية المتوافقة مع الشريعة لدى مؤسسة مالية إسلامية:

- تسهيل إجارة بقيمة ٢٥٠ مليون درهم لدى أحد البنوك التجارية بمعدل ٣ أشهر إيبور زائد ٣,٢٥٪ سنويًا، ويستحق في ٢٠٢٠، وقد تم سداد مبلغ ١١٢مليون درهم منها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

البنوك والمؤسسات المالية التجارية

كان لدى المجموعة القروض والتسهيلات التمويلية التالية غير المضمونة والتي تحمل فوائد لدى بنوك ومؤسسات مالية تجارية:

- تسهيل قرض متجدد لأجل بقيمة ٢٧٦ مليون درهم مع بنك تجاري بمعدل فائدة ثلاثة أشهر ليبور زائد ٣,٧٥٪ سنويًا، ويستحق في ٢٠٢٠ . تم سداد ١٣٨ مليون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.
- قرض لأجل بقيمة ٣٦٧ مليون درهم لدى بنك تجاري بمعدل فائدة ثلاثة أشهر ليبور زائد ٣,٧٥٪ سنويًا، ويستحق في ٢٠٢٢. تم سداد ١٢١ مليون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.
- قرض لأجل بقيمة ٦٧ مليون درهم لدى بنك تجاري بمعدل فائدة ثلاثة أشهر إيبور زائد ٣,٥٪ سنويًا، ويستحق في ٢٠٢٠، تم سداد ٦٦ مليون درهم منها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

١٦- قروض بنكية (تتمة)

ج) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تعاقدت المجموعة على تسهيلات بنكية بقيمة ٢,٢٤٥ مليون درهم (٢٠١٨: ١,٩٧٢ مليون درهم) في شكل اعتمادات مستندية وضمانات. وتبقى من هذا التسهيل مبلغ قدره ١,٣٠٤ مليون درهم (٢٠١٨: ٧٥٤ مليون درهم) غير مستغلًا كما في تاريخ التقرير.

د) يتم ضمان التسهيلات غير الممولة بشكل رئيسي برهونات على عقارات محددة تملكها المجموعة بقيمة سوقية قدرها ٤٧٠ مليون درهم، (٢٠١٨: ٥٩٨ مليون درهم) وضمانات تجارية للشركة وتعهدات على حسابات وودائع مصرفية قيمتها ٥٢١ مليون درهم (٢٠١٨: ٢٠٠ مليون درهم).

ه) فيما يلي استحقاق إعادة سداد القروض البنكية للمجموعة في تاريخ التقرير:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
عند الطلب أو خلال سنة واحدة	٤٢٤,٨٤٧	٢٣٧,٢٠١
في السنة الثانية والثالثة	١٢٤,٨٣٤	٤٣٠,٠١٢
	٥٤٩,٦٨١	٦٦٧,٢١٣

و) تمثل التدفقات النقدية من التسهيلات البنكية وصافي مبالغ قروض مسحوبة في بيان التدفقات النقدية الموحد.

	١ يناير ٢٠١٩	التدفقات النقدية *(١)*	التغيرات الأخرى	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
تسهيلات بنكية	٦٦٧,٢١٣	(١٤٤,٦٧٠)	—	٥٢٢,٥٤٣

(١) تمثل التدفقات النقدية من التسهيلات البنكية السحوبات البنكية صافية من مبالغ إعادة السداد خلال السنة في بيان التدفقات النقدية الموحد.

١٧- شهادات صكوك

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
شهادات صكوك	٣,٣٠٥,٦٨٦	٤,٣٠٠,٤٤٠
تكاليف إصدار غير مطفأة	(١٣,٧٧٥)	(٢٠,٠٠٦)
القيمة الدفترية	٣,٢٩١,٩١١	٤,٢٨٠,٤٣٤

الحركة في تكاليف الإصدار غير المطفأة كما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	٢٠,٠٠٦	٢١,٤٦٠
متكبدة خلال السنة		١١,٢٨٢
مطفأة خلال السنة	(٦,٢٣١)	(١٢,٧٣٦)
الرصيد في نهاية السنة	١٣,٧٧٥	٢٠,٠٠٦

١٧- شهادات صكوك (تتمة)

- أصدرت المجموعة في ٩ أبريل ٢٠١٤ شهادات صكوك ثقة ("الشهادات") بمبلغ ٦٥٠ مليون دولار أمريكي (٢,٣٨٩ مليون درهم) تستحق في ٢٠١٩. وشركة ألفا ستار القابضة المحدودة هي الجهة المصدرة لتلك الشهادات والوصي عليها بموجب إقرار بالوصاية، بينما شركة داماك للتنمية العقارية المحدودة هي الجهة الضامنة للشهادات. إن هذه الشهادات مُدرجة في بورصة إيرلندا للأوراق المالية وناسداك دبي. وقد تم إعداد هذه الشهادات على أساس اتفاقية خدمات يبرم بموجبها وكيل الخدمات لصالح الجهة المصدرة وبالنيابة عنها عقود إجارة (تأجير) ومرابحة مع شركة داماك للتنمية العقارية المحدودة. ويحق لحاملي الشهادات ("حاملي الشهادات") من وقت لآخر استلام دفعات مالية محددة تنشأ من حصة ملكية غير مجزأة في موجودات الوصايةالتي يحتفظ بها الوصي بموجودات الوصاية المذكورة على سبيل الثقة لمصلحة حاملي الشهادات فقط كل حسب نسبته في القيمة الاسمية للشهادات المحتفظ بها من قبل حامليها وفقاً لإقرار الوصاية وشروط وأحكام الشهادات.

  يحصل حاملي الشهادات على عائد بمعدل ٤,٩٧٪ سنوياً.

  أعادت المجموعة في ٢٠ أبريل ٢٠١٧ شراء شهادات صكوك بقيمة ١٩٧,٧ مليون دولار أمريكي (٧٢٧ مليون درهم) بأعلى من سعرها. أعادت المجموعة في ١٩ أبريل ٢٠١٨ شراء شهادات صكوك بقيمة ١٨١ مليون دولار أمريكي (٦٦٧ مليون درهم) من شهادات الصكوك بعلاوة. أعادت المجموعة في ٩ أبريل ٢٠١٩ شراء شهادات صكوك بقيمة ٢٧١,٣ مليون دولار أمريكي (٩٩٥ مليون درهم). قمات المجموعة بسداد التزامها بالكامل في الموعد المحدد أو قبله بالسداد المذكور.

- أصدرت المجموعة في ٢٠ أبريل ٢٠١٧ شهادة صكوك ثقة ("الشهادات") بمبلغ ٥٠٠ مليون دولار أمريكي (١,٨٣٨ مليون درهم) تستحق في ٢٠٢٢. شركة ألفا ستار القابضة ٣ المحدودة هي الجهة المصدرة لتلك الشهادات والوصي عليها بموجب إقرار بالوصاية، بينما شركة داماك للتنمية العقارية المحدودة هي الجهة الضامنة. إن هذه الشهادات مدرجة في بورصة أيرلندا للأوراق المالية وناسداك دبي. تم إعداد الشهادات على أساس اتفاقية خدمات يبرم بموجبها وكيل الخدمات لصالح جهة الإصدار ونيابة عنها عقود إجارة (تأجير) ومرابحة مع شركة داماك للتنمية العقارية المحدودة. ويحق لحاملي الشهادات ("حاملي الشهادات") من وقت لآخر استلام دفعات مالية محددة تنشأ من حصة ملكية غير مجزأة في موجودات الثقة التي يحتفظ بها الوصي بموجودات الثقة المذكورة على سبيل الثقة على وجه الحصر لمصلحة حاملي الشهادات كل حسب نسبته في القيمة الاسمية للشهادات وفقاً لإقرار الوصاية وشروط وأحكام الشهادات.

  يحصل حاملي الشهادات على عائد بمعدل ٦,٢٥٪ سنويًا.

- أصدرت المجموعة في ١٨ أبريل ٢٠١٨ شهادة صكوك ثقة ("الشهادات") بمبلغ ٤٠٠ مليون دولار أمريكي (١,٤٧٠ مليون درهم) تستحق في ٢٠٢٣. شركة ألفا ستار القابضة المحدودة ٥ هي الجهة المصدرة لتلك الشهادات والوصي عليها بموجب إقرار بالوصاية، بينما شركة داماك للتنمية العقارية المحدودة هي الجهة الضامنة. إن هذه الشهادات مدرجة في بورصة أيرلندا للأوراق المالية وناسداك دبي. تم إعداد الشهادات على أساس اتفاقية خدمات يبرم بموجبها وكيل الخدمات لصالح جهة الإصدار ونيابة عنها عقود إجارة (تأجير) ومرابحة مع شركة داماك للتنمية العقارية المحدودة. ويحق لحاملي الشهادات ("حاملي الشهادات") من وقت لآخر استلام دفعات مالية محددة تنشأ من حصة ملكية غير مجزأة في موجودات الثقة التي يحتفظ بها الوصي بموجودات الثقة المذكورة على سبيل الثقة على وجه الحصر لمصلحة حاملي الشهادات كل حسب نسبته في القيمة الاسمية للشهادات وفقاً لإقرار الوصاية وشروط وأحكام الشهادات.

  يحصل حاملي الشهادات على عائد بمعدل ٦,٦٢٥٪ سنويًا.

يستحق سداد شهادات الصكوك على النحو التالي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
مبلغ مستحق التسوية خلال ١٢ شهرًا	—	٩٩٣,٣٢٤
مبلغ مستحق التسوية بعد ١٢ شهرًا	٣,٢٩١,٩١١	٣,٢٨٧,١١٠
	٣,٢٩١,٩١١	٤,٢٨٠,٤٣٤

١٧- شهادات صكوك (تتمة)

تسوية المطلوبات الناتجة من الأنشطة التمويلية

	١ يناير ٢٠١٩	التدفقات النقدية *(١)*	التغيرات الأخرى *(٢)*	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
شهادات صكوك	٤,٢٨٠,٤٣٤	(٩٩٤,٧٥٤)	٦,٢٣١	٣,٢٩١,٩١١

(١) تمثل التدفقات النقدية من شهادات الصكوك سداد الرصيد المستحق للصكوك بمبلغ ٢٧٠,٧ مليون دولار امريكي (٩٩٥ مليون درهم) في قائمة التدفقات النقدية الموحدة.

(٢) تمثل التغيرات الأخرى تكاليف الإصدار المطفأة إلى بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر الموحد خلال السنة.

١٨- معاملات الأطراف ذات العلاقة

تبرم المجموعة معاملات مختلفة مع شركات ومنشآت تستوفي تعريف طرف ذو علاقة كما وردبالمعيار المحاسبي الدولي رقم "٢٤" *الإفصاح عن الأطراف ذات العلاقة*. تتضمن الأطراف ذات العلاقة منشآت خاضعة لملكية مشتركة و/أو إدارة وسيطرة مشتركة، وشركاء تلك الشركات والمنشآت وأفراد إدارتها العليا. تضع الإدارة الشروط والأحكام للمعاملات والخدمات المستلمة/المقدمة من/إلى الأطراف ذات العلاقة وكذلك تقرر ما يرتبط بجميع المصاريف الأخرى وهي متماثلة إلى حد كبير مع نفس الشروط والأحكام السائدة في نفس الوقت بشأن معاملات مقارنة مع أطراف خارجية. تتم الموافقة على سياسات تحديد الأسعار وشروط جميع المعاملات من قبل الإدارة.

فيما يلي طبيعة المعاملات الهامة للأطراف ذات العلاقة والمبالغ المتضمنة في تلك المعاملات:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
منشآت خاضعة لسيطرة رئيس مجلس الإدارة		
استثمار في داماك الدولية المحدودة *(١)*	(٨٦,٦٨٠)	(٢٠,٤٠٠)
أتعاب خدمات مساندة *(٢)*	٤,٨٣٦	٤,٨٣٦
شراء قطعة أرض (iii)	(٢٨٥,٠٠٠)	–

(١) استثمارات في داماك الدولية المحدودة

زادت المجموعة خلال السنة استثماراتها في داماك الدولية المحدودة، منشأة ذات علاقة خاضعة لسيطرة رئيس مجلس الإدارة، بمبلغ ٨٧ مليون درهم (٢٠١٨: ٢٠ مليون درهم) (إيضاح ١٠).

(٢) أتعاب خدمات مساندة

تلقت المجموعة خلال السنة ٤,٨ مليون درهم (٢٠١٨: ٤,٨ مليون درهم) مقابل خدمات دعم مقدمة إلى داماك الدولية المحدودة وشركة دايكو للاستثمارات ذ.م.م، وهما منشأتان ذات علاقة خاضعتان لسيطرة رئيس مجلس الإدارة (إيضاح ٢٢).

١٨- معاملات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

شراء قطعة أرض (iii)

في ٨ سبتمبر ٢٠١٩، وقعت المجموعة اتفاقية شراء أسهم ("SPA") للاستحواذ على ١٠٠٪ من رأس المال المصدر لشركة Zenica Property Development LLC و Pathfinder Property Development LLC ("المركبات ذات الأغراض الخاصة" أو "SPVs" المدمجة في دبي يمتلك كل منها قطعة أرض) من DICO Property CO. LLC ، وهي طرف ذو صلة. بلغت تكلفة الاستحواذ ٢٨٥ مليون درهم ، تم تحديدها على أساس القيم العادلة النسبية لقطع الأراضي كما في تاريخ الشراء. تم دفع المبلغ بالكامل وليس هناك مبالغ مستحقة كما في نهاية السنة.

مكافأة أفراد الإدارة العليا

يوضح التالي مكافأة الإدارة العليا لكل فئة من الفئات التي نص عليها المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤ *إفصاحات الأطراف ذات العلاقة*.

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
الرواتب والمنافع القصيرة الأجل الأخرى للموظفين	١٠,٨٦٩	١١,٦٤٧
منافع أخرى طويلة الأجل	٥٥٧	٤٩٦
	١١,٤٢٦	١٢,١٤٣

١٩- إيرادات

يتم الاعتراف بالايرادات بمرور الوقت والنقطة الزمنية على النحو التالي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
مرور الوقت	٤,٢٦٢,٦٤١	٥,٢٨٩,٤٠٤
النقطة الزمنية	١٣٦,٥٧٦	٨٤٣,٢٧١
	٤,٣٩٩,٢١٧	٦,١٣٢,٦٧٥

كما في تاريخ التقرير، فإن المبلغ الإجمالي لسعر المعاملة المخصص لالتزامات الأداء غير المرضية أو المستوفاة جزئيًا هو ٨،٢٣١ مليون درهم (٢٠١٨: ١٠،٣٢٧ مليون درهم). ستقوم المجموعة بإثبات هذه الإيرادات مع تحقيق تقدم في المشروع ، والذي من المتوقع أن يحدث على مدى السنة الأولى الى اربع سنوات.

٢٠- إيرادات تشغيلية أخرى

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
إيرادات من إلغاء وحدات (إيضاح ١٥)	١٢١,٧٤٥	٩٠,٦٦٨
غرامات من عملاء متأخرة في السداد	١٤,٧٩٤	٣,٩٨٣
تسجيل وحدات ورسوم تحويل	٢	٤
	١٣٦,٥٤١	٩٤,٦٥٥

٢١ – مصاريف عمومية وإدارية وبيعية

	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
رواتب ومنافع الموظفين	٣٨٠,٣٥٩	٤٨٠,٢٦٥
إعلان وترويج للمبيعات	٣١٨,١٣٠	٢٧١,٩٥١
إصلاحات وصيانة	٨٤,٢٩٨	٥٦,٠٤٦
إيجار ورسوم تراخيص	٣١,٣٥٤	٤٣,٧٤٣
أتعاب قانونية ومهنية	٥٥,١٨٣	٥٠,٥٥٧
سفر واتصالات	٣٣,٦٥٤	٣٥,٠١٦
مصاريف بنكية	١٨,٢٤٧	١٦,٧٠٦
تأمين	١٢,٣٣٨	١٧,٠٧٩
مصاريف ضريبية	١٩٤	٧,٩١٠
أخرى	٤١,٨٤٥	٢٦,٩٢٥
	٩٧٥,٦٠٢	١,٠٠٦,١٩٨

٢٢ إيرادات أخرى

	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
رسوم إدارة عقارات	٦٠,٩١٠	٥٧,٨٥٣
أتعاب خدمات مساندة (إيضاح ١٨)	٤,٨٣٦	٤,٨٣٦
الربح من استبعاد شركة تابعة		٢,٩٣٦
أخرى	٣٢,٢٦٥	١٤,٥٧٠
	٩٨,٠١١	٨٠,١٩٥

٢٣- إيرادات تمويل

	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
بنوك ومؤسسات مالية إسلامية	٩٥,٧٩٧	٨٩,٥١٥
بنوك ومؤسسات مالية تجارية	٥٤,٩٤٦	٧٢,٧٧٨
	١٥٠,٧٤٣	١٦٢,٢٩٣

٢٤- تكاليف تمويل

	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
بنوك ومؤسسات مالية إسلامية	٢٤١,٧٧٤	٢٧٩,١٩٠
بنوك ومؤسسات مالية تجارية	٣٨,١٢٨	٤٦,٤٢٨
فوائد التزام عقد الايجار	١١,٠٩٧	
	٢٩٠,٩٩٩	٣٢٥,٦١٨

٢٥- مخصص قيمة الضريبة المضافة

خلال العام ، أعادت المجموعة تقييم موقفها من ضريبة القيمة المضافة على الإنتاج و التي سيتم تحميلها على عملاء معينين. بالنظر إلى التقييم المنقح الذي أجرته المجموعة للعقود الموقعة والفواتير المستحقة / المستلمة قبل ١ يناير ٢٠١٨ ، قامت المجموعة بتحصيل التزامات ضريبة القيمة المضافة الإضافية فيما يتعلق بعملياتها في الإمارات العربية المتحدة. كما قامت المجموعة بتحصيل التزام ضريبة القيمة المضافة الإضافية فيما يتعلق بعملياتها في المملكة العربية السعودية للفترة من ١ يناير ٢٠١٨ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩.

بناءً على ما سبق ، تم تحميل إجمالي مطلوبات ضريبة القيمة المضافة الإضافية البالغة ٢١٧ مليون درهم على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٢٦- مطلوبات محتملة

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
كفالات بنكية	٩٤١,٣٧٠	١,٢١٨,٥٥٥

لدى المجموعة مطلوبات محتملة بشأن الكفالات البنكية المصدرة في سياق الأعمال الاعتيادي والذي لا يتوقع أن تنشأ على إثرها مطلوبات جوهرية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

كانت هناك مطالبات معينة قدمها المقاولون بدلا من مشاريع البناء المختلفة في سياق العمل العادي. بناءً على مراجعة الرأي الذي قدمته الدائرة القانونية، قدرت الإدارة أنه لن تنشأ أي مطلوبات جوهرية غير متوفرة كما في تاريخ التقرير.

لدى المجموعة أيضًا مطالبات معينة من العملاء والأطراف الأخرى ترى الادارة أنه من غير المتوقع أن تدفع المجموعة أي تدفقات نقدية خارجة مقابل هذه القضايا والمطالبات القانونية.

اختارت المجموعة عدم الإفصاح الكامل وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٧ "المخصصات والإلتزامات والأصول المحتملة"، حيث ترى الإدارة انه نظراً لكون المطالبات المذكورة لا تزال متنازع عليها أمام القضاء، فإن تلك المعلومات قد تضر بموقفهم في تلك المطالبات.

٢٧- التعهدات

تُصنف التعهدات الخاصة بالاستحواذ على خدمات لتطوير وإنشاء موجودات ضمن التطويرات قيد التنفيذ.

	٢٠١٩	٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم
متعاقد عليه	٣,٣٢٢,٧٧٨	٤,٥٨٥,٥٨١

تعهدات الإيجار التشغيلية – المجموعة كطرف مؤجر

أبرمت المجموعة اتفاقيات إيجار على محفظة استثماراتها العقارية والتي لا تزيد فتراتها التعاقدية عن سنة واحدة.

٢٨- الأدوات المالية

(أ) *أهم السياسات المحاسبية*

تناول إيضاح ٣ حول هذه البيانات المالية الموحدة تفاصيل السياسات المحاسبية والطرق المطبقة بما في ذلك أساس معايير وأساس القياس والأسس التي يتم بناءً تسجيل الدخل والمصاريف بما يخص كل صنف من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات الملكية.

٢٨- الأدوات المالية (تتمة)

(ب) فئات الأدوات المالية

	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	١٢,٧٣٩,٧٤٠	١٤,٤٤٠,٠١٧
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	٣٦٩,٧٥٣	٢٨٣,٠٧٣
	١٣,١٠٩,٤٩٣	١٤,٧٢٣,٠٩٠
المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة	٧,٣٢٨,٨٩٦	٨,٣٩٩,٠٠٠

(ج) القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي الثمن الذي قد يُقبض مقابل بيع أحد الموجودات أو تحويل أحد المطلوبات في معاملة منظمة بين المشاركين بالسوق في تاريخ القياس. قد ينشأ الفارق بناءً على ذلك بين القيمة الدفترية وفق طريقة التكلفة التاريخية وتقديرات القيمة العادلة.

تُحدد القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية كما يلي:

- يتم تحديد القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية ذات الشروط والأحكام المعيارية والتي يتم تداولها في أسواق سائلة نشطة بالرجوع إلى أسعار العطاءات السوقية المدرجة عند نهاية التداول في تاريخ التقرير
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى وفقًا لنماذج التسعير المقبولة بشكل عام استنادًا إلى تحليل التدفقات النقدية المخصومة باستخدام الأسعار المستمدة من معاملات السوق الحالية التي يمكن ملاحظتها وأسعار الوكيل بشأن أدوات مماثلة.

تعتقد الإدارة أن القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية المعترف بها في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة. إن محفظة الاستثمارات المالية بالكامل (إيضاح ١٠) مصنفة كالمستوى ٣.

٢٩- إدارة المخاطر المالية

تجري الإدارة مراجعة للمخاطر المالية الشاملة التي تغطي مجالات محددة، مثل مخاطر السوق، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة وفائض النقد المستثمر.

تتسم حالة المجموعة بشأن التعرض للمخاطر المالية المحددة أدناه بالثبات المستمر.

(أ) مخاطر السوق

مخاطر السوق هي المخاطر الناتجة من التغير في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، مثل مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة، مما سيؤثر على دخل المجموعة أو حجم ملكيتها للأدوات المالية. تتضمن الأدوات المالية المتأثر بمخاطر السوق قروض تحمل فوائد ومبالغ مقترضة وودائع وموجودات مالية بقيمةعادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. إن الهدف من وراء إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرض لمخاطر السوق والسيطرة عليها ضمن معايير وأسس مقبولة مع تحقيق الحد الأعلى من العوائد.

لا تصدر المجموعة أدوات مالية مشتقة ولا تحتفظ بها.

٢٩- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(ب) إدارة مخاطر أسعار الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة وذلك كون أن المجموعة تقترض/ تودع الأموال بأسعار فائدة معومة. يتناول فصل إدارة مخاطر السيولة من هذا الإيضاح تعرض المجموعة لأسعار الفائدة للموجودات والمطلوبات المالية.

تحليل حساسية أسعار الفائدة

تم تحديد تحليل الحساسية أدناه اعتماداً على تعرض الأدوات غير المشتقة لأسعار الفائدة كما بتاريخ التقرير. تم إعداد التحليل على فرض أن المبلغ الأصل / المطلوب غير المسدد بتاريخ التقرير كان قائمًا طوال السنة.

تم إستخدام ما يعادل ٥٠ نقطة أساس كزيادة أو نقص عندما يتم إعداد التقارير الداخلية لمخاطر أسعار الفائدة للإدارة والذي يمثل التقدير الموضوعي للتغير المحتمل بسعر الفائدة وفق تقدير الإدارة.

في حالة إرتفاع / إنخفاض أسعار الفائدة بـ ٥٠ نقطة أساس مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن أرباح المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ستنخفض / سترتفع بمبلغ ٧,٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٦,٨ مليون درهم)، وهو ما يرجع أساسًا إلى المخاطر التي تتعرض لها المجموعة نتيجة تعرضها لأدوات مالية بأسعار فائدة متغيرة.

(ج) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

تسود المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية بالدولار الأمريكي أو بعملات مربوطة بالدولار الأمريكي (الدرهم الإماراتي، الريال السعودي، الدينار البحريني، الريال القطري، الدينار العراقي، الدينار الأردني والليرة اللبنانية). وعلي إثر ذلك، فإن معاملات وأرصدة العملات الأجنبية لا تعرض المجموعة لمخاطر جوهرية بشأن العملات الأجنبية.

(د) إدارة مخاطر الإئتمان

تشير مخاطر الائتمان إلى المخاطر المتعلقة بإخفاق الطرف المقابل في استيفاء التزاماته التعاقدية الأمر الذي ينتج عنه تكبد المجموعة خسارة مالية. طبقت المجموعة سياسة تهدف للتعامل فقط مع عملاء ذوي جودة ائتمانية عالية وتمتلك ضمانات كافية، إن كان مطلوباً، كوسيلة لتخفيف المخاطر المالية من التعثر في السداد.

إجراء تقييم الائتمان بشكل مستمر على الوضع المالي للذمم المدينة.

إن القيم الدفترية للموجودات المالية، باستثناء الاستثمارات المالية، المدرجة في البيانات المالية الموحدة، صافية من خسارة انخفاض القيمة، تمثل الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان.

(هـ) إدارة مخاطر السيولة

تقع المسؤولية النهائية في إدارة مخاطر السيولة على عاتق الإدارة، وتقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية واحتياطي تسهيلات اقتراض، وكذلك المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية الفعلية والمتوقعة وملائمة استحقاقات الموجودات المالية مع المطلوبات المالية.

جداول مخاطر السيولة والفائدة

تظهر الجداول التالية تفاصيل الاستحقاق التعاقدي المتبقي للمجموعة بخصوص مطلوباتها المالية غير المشتقة. الجداول أدناه هي التدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية بناءً على أقرب موعد يتوقع أن تكون المجموعة بحلوله مطالبة بالسداد. لا يشمل الجدول سوى على التدفقات النقدية الرئيسية.

٢٩- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(هـ) إدارة مخاطر السيولة (تتمة)

	أقل من سنة ألف درهم	سنة إلى سنتين ألف درهم	٣ إلى ٥ سنوات ألف درهم	المجمـوع ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٩:				
أدوات لا تحمل فوائد	٢,٩٢٥,٩٨١	٣١٨,٠٧٦	٣٥٢,١٧١	٣,٥٩٦,٢٢٨
أدوات تحمل فوائد ثابتة	-	-	٣,٣٠٥,٦٨٦	٣,٣٠٥,٦٨٦
أدوات تحمل فوائد متـغيرة	٤٢٤,٨٤٧	١٢٤,٨٣٤	-	٥٤٩,٦٨١
	٣,٣٥٠,٨٢٨	٤٤٢,٩١٠	٣,٦٥٧,٨٥٧	٧,٤٥١,٥٩٥
٣١ ديسمبر ٢٠١٨:				
أدوات لا تحمل فوائد	٢,٦٩٧,٤٠٤	٤٦١,٠٢٠	٢٩٢,٩٢٩	٣,٤٥١,٣٥٣
أدوات تحمل فوائد ثابتة	٩٩٤,٥٢٠	-	٣,٣٠٥,٩٢٠	٤,٣٠٠,٤٤٠
أدوات تحمل فوائد متـغيرة	٢٣٧,٢٠١	٣٨١,٠٠٧	٤٩,٠٠٥	٦٦٧,٢١٣
	٣,٩٢٩,١٢٥	٨٤٢,٠٢٧	٣,٦٤٧,٨٥٤	٨,٤١٩,٠٠٦

تظهر الجداول التالية تفاصيل الاستحقاق التعاقدي المتبقي للمجموعة بخصوص موجوداتها المالية غير المشتقة. كما تم إعداد هذه الجداول بناءً على الاستحقاقات التعاقدية غير المخصومة للموجودات المالية باستثناء عندما تتوقع المجموعة أن التدفقات النقدية سوف تحدث في فترة مختلفة.

	أقل من سنة ألف درهم	سنة إلى سنتين ألف درهم	٣ إلى ٥ سنوات ألف درهم	المجمـوع ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٩:				
أدوات لا تحمل فوائد	١٠,٣٠٧,٢٧٢	٣٢٠,٣٧٧	١٢٨,٣١٣	١٠,٧٥٥,٩٦٢
أدوات تحمل فوائد متـغيرة	١,٩٨٣,٧٧٨	-	-	١,٩٨٣,٧٧٨
	١٢,٢٩١,٠٥٠	٣٢٠,٣٧٧	١٢٨,٣١٣	١٢,٧٣٩,٧٤٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٨:				
أدوات لا تحمل فوائد	١١,٦٦٠,٨٣٤	٣٧٧,٣٤٤	٣٧٦,٨٢٤	١٢,٤١٥,٠٠٢
أدوات تحمل فوائد متـغيرة	٢,٠٢٥,٠١٥	-	-	٢,٠٢٥,٠١٥
	١٣,٦٨٥,٨٤٩	٣٧٧,٣٤٤	٣٧٦,٨٢٤	١٤,٤٤٠,٠١٧

٣٠- إدارة رأس المال

تدير المجموعة رأس المال بحيث تحرص على قدرة منشآت بالمجموعة على استمرارية أعمالها، وفي ذات الوقت تحقيق أعلى عائد ممكن للمساهمين من خلال الحصول على أفضل مستوى لأرصدة الدين والملكية. يشتمل هيكل رأس مال المجموعة على الدين، الذي يتضمن القروض المفصح عنها في إيضاحي ١٦ و١٧، والنقد وما يعادله وحقوق الملكية العائدة إلى مالكي المجموعة، وتتضمن رأس مال مصدر، واحتياطيات، وأرباح مستبقاة كما ورد في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد.

٣١- الربح للسهم

يتم احتساب الربح الأساسي والمخفض للسهم بتقسيم صافي الربح للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية قيد الإصدار خلال السنة. لم يكن هناك أية أدوات أو بنود أخرى قد يترتب عليها تأثير مخفف على احتساب الأرباح للسهم.

	٢٠١٩	٢٠١٨
(الخسارة)/ الربح للسنة (ألف درهم)	**(٣٦,٨٧٩)**	**١,١٥١,٨٩٤**
المعدل المتوسط لعدد الأسهم العادية (ألف)	٦,٠٥٠,٠٠٠	٦,٠٥٠,٠٠٠
الربح لكل سهم عادي – أساسي ومخفض (بالدرهم)	(٠,٠٠٦١)	٠,١٩٠٤

٣٢- توزيعات الأرباح

عقدت الشركة جمعيتها العمومية السنوية بتاريخ ٢٢ أبريل ٢٠١٨ وقررت خلالها، من بين أمور أخرى، الموافقة على توزيع أرباح نقدية ٠,١٥ درهم لكل سهم بقيمة قدرها ٩٠٧,٥ مليون درهم. وقد تم دفع توزيعات الأرباح في ١٥ مايو ٢٠١٨.

٣٣- الاحداث اللاحقة

في ٣٠ يناير ٢٠٢٠، أعلنت منظمة الصحة العالمية (WHO) حالة طوارئ صحية عالمية بسبب سلالة جديدة من فيروسات التاجية الناشئة في ووهان- الصين ("تفشي COVID-١٩") والمخاطر التي يتعرض لها المجتمع الدولي باعتبارها ينتشر الفيروس عالميا خارج نقطة أصله. في مارس ٢٠٢٠، صنفت منظمة الصحة العالمية تفشي COVID-١٩ على أنه وباء، بناءً على الزيادة السريعة في انتشار هذا الوباء على مستوى العالم.

تراقب الإدارة بنشاط وضع تطور COVID-١٩ واثره على حالتها المالية، والسيولة، والعمليات، والموردين، والصناعة ، والقوى العاملة ، وستتخذ الإجراءات اللازمة لحماية مصالح جميع حاملي الاسهم في المجموعة.

٣٤- أرقام مقارنة

قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض أرقام العام السابق أو إعادة تجميعها بناءً على العرض المعتمد في هذه البيانات المالية الموحدة.

	كما هو مسجل	معاد تصنيفه	بعد إعادة التصنيف
مصاريف إدارية وعمومية وبيعية	(٨٩٨,٤٤٠)	(١٠٧,٧٥٨)	(١,٠٠٦,١٩٨)
مخصص / (رد مخصص) انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية	–	١٠٧,٧٥٨	١٠٧,٧٥٨

٣٥- إعتماد البيانات المالية الموحدة

اعتمد أعضاء مجلس الإدارة البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩و الموافقة على إصدارها بتاريخ ٢٦ مارس ٢٠٢٠.