

الإتحاد العقارية (ش.م.ع.)

وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الصفحة	قائمة المحتويات
٣ - ١	تقرير مجلس الإدارة
١٠ - ٤	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١١	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد
١٢	بيان المركز المالي الموحد
١٣	بيان التدفقات النقدية الموحدة
١٤	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٧٣ - ١٥	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الاتحاد العقارية المساهمة العامة ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة مسؤوليتهم عن إعداد بيانات المالية الموحدة للمجموعة.

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة لعام 2022 مبلغاً وقدره 419,2 مليون درهم (2021: 398,7 مليون درهم)، وبلغت أرباح تقييم العقارات 25,9 مليون درهم (2021: بلغت خسائر تقييم العقارات 1,109 مليون درهم) نتج عنها أرباح إجمالية قدرها 30 مليون درهم (2021: خسارة قدره 966,8 مليون درهم)، وإجمالي إيرادات شاملة بقيمة 30 مليون درهم (2021: إجمالي خسائر شاملة 966,8 مليون درهم).

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم 32 لسنة 2021، قامت الشركة بتحويل 10٪ من أرباح الشركة إلى الاحتياطي القانوني بمبلغ وقدره 3 مليون درهم (2021: لا شيء مليون درهم).

مراجعة الأداء المالي في عام من عدم اليقين

ومع ذلك، في عام 2021، واجهت الشركة للأسف عمليات احتيال وسوء سلوك وخيانة الأمانة وتزوير واختلاس أموال والعديد من الانتهاكات المالية الأخرى التي ارتكبتها إدارة الشركة.

نظراً لحجم هذه الانتهاكات، أجرى أعضاء مجلس الإدارة المعينون حديثاً مراجعة مالية ومحاسبية شاملة وعينوا خبيراً في التدقيق الجنائي من أجل مراجعة المعاملات المشبوهة الرئيسية.

تضمنت النتائج الأولية لتقرير التدقيق الجنائي العديد من الانتهاكات التي ارتكبتها الإدارة السابقة والتي حدثت لأكثر من عام؛ كل هذه النتائج أثرت سلباً على البيانات المالية لعام 2021.

لا يزال التحقيق جارياً، ولم يتم تقييم مقدار الضرر النهائي بعد.

اعتباراً من ديسمبر 2021 فصاعداً، تم إنشاء برنامج طارئ لإعادة هيكلة الأعمال ويتم تنفيذه من قبل العضو المنتدب واللجنة التنفيذية والذي سيغير بشكل كبير بعض نماذج أعمال الكيان وقربى الإدارة؛ لمواجهة التحديات وزيادة القيمة للمساهمين.

منذ ذلك الحين، أكدت المجموعة خططها بشأن:

- النمو - دفع النمو لتحقيق كفاءات الحجم وتحسين الوضع التنافسي وزيادة قيمة المساهمين
- الأداء المالي - تحسين الأداء المالي لوحدات الأعمال لتكون متقدمة على معايير القطاع
- كفاءة التكلفة - تقليل التكلفة ورفع الكفاءة في العمليات
- تحصيل الذمم المدينة

سيكون الانضباط المالي هو محور التركيز الأساسي في عام 2022، والذي سيتيح، إلى جانب الإيرادات السنوية المتزايدة، للمجموعة تحسين الأداء المالي لتحقيق أرباح إيجابية قبل القوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين.

يجب علينا وقف انخفاض الربحية وتحويل الشركة إلى منظمة قادرة على تحقيق ربح كاف وتدفق نقدي حر على أساس مستدام. يجب علينا ضمان أداء مستقر وعوائد قوية للمساهمين.

يتكون برنامج تحويل خصائص الاتحاد من ثلاث ركائز: تحول الحوكمة، والتحول التنظيمي، وتحول الأعمال.

الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

كما في 31 ديسمبر 2022، بلغت الخسائر المتراكمة الحالية للمجموعة 2,901 مليون درهم من رأس مال مصدر قدره 4,290 مليون درهم، وبالتالي تجاوزت 50٪ من رأس مالها المصدر. لذلك، بناءً على المادة 309 من قانون الشركات الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، والمادة 5 من قرار مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (32 / RT) لسنة 2019، يتعين على المجموعة الدعوة لاجتماع الجمعية العمومية للتصويت على حل المجموعة أو مواصلة نشاطها بخطة إعادة هيكلة مناسبة خلال 30 يومًا من إصدار هذه البيانات المالية الموحدة.

يلتزم فريق إدارة المجموعة بتنفيذ خطة شاملة لترشيد التكلفة لتقليل تكاليف التشغيل والنفقات العامة إلى جانب التغيير في برنامج الإدارة الذي سيخلق تأثيرًا على نموذج عمل المنشأة والهيكل المالي وفريق الإدارة، لمواجهة التحديات من أجل زيادة قيمة الشركة للمساهمين.

بالإضافة إلى ذلك، طلبت الإدارة الحالية إجراء تدقيق جنائي من قبل طرف خارجي لتقييم الأثر المالي الناتج عن سوء إدارة فريق الإدارة السابق.

أعدت إدارة المجموعة خطة إستراتيجية قصيرة ومتوسطة مدعومة برؤية طويلة الأجل لمدة ثلاث سنوات من تاريخ هذه البيانات المالية الموحدة، وهناك احتمال كبير أن يكون لدى المجموعة الموارد الكافية لمواصلة عملها في المستقبل المنظور.

الاستنتاج

يتم تقييم أعضاء مجلس الإدارة بالرجوع إلى الوضع الحالي للمجموعة وآفاقها، وإستراتيجية المجموعة وتوافر التمويل، ومدى استعداد مجلس الإدارة للمخاطر والمخاطر الرئيسية للمجموعة وكيفية إدارتها.

في ديسمبر 2021، انتخب المساهمون أعضاء مجلس إدارة جديدًا قاموا بدورهم بتعيين رئيس تنفيذي جديد. بعد ذلك، تم تعيين فريق إداري تنفيذي جديد ينصب تركيزه الرئيسي على تعزيز الوظيفة الإشرافية للتدقيق الداخلي والرقابة، وإعادة هيكلة العمليات لتحقيق منظمة أكثر رشاقة، واستعادة الأموال المختلسة من خلال الإجراءات القانونية؛ كل ذلك أثناء تطوير إستراتيجية نمو جديدة لتوليد قيمة للمساهمين.

تواصل الشركة أيضًا إصلاح ثقافة الشركة وتجديد أخلاقيات الشركة والإفصاح عن معلومات الشركة بشكل مناسب وتعزيز الإدارة التي تركز على الامتثال.

الدعاوى القضائية والمطالبات الهامة

من المحتمل أن تواجه المجموعة مجموعة متنوعة من المطالبات أو الدعاوى القضائية مع الأطراف المقابلة و / أو الأطراف الأخرى أثناء ممارسة أعمالها، بسبب إرث الممارسات الخاطئة في الأعمال من الإدارة السابقة. فيما يتعلق بهذه الدعاوى القضائية والمطالبات المحتملة، هناك احتمال أن تأكيد المجموعة قد لا يتم قبوله أو أن النتيجة قد تكون مختلفة بشكل كبير عن تلك المتوقعة. نتيجة لذلك، فإن أي حكم أو تسوية يمكن أن تؤثر بشكل كبير على أداء أعمال المجموعة.

الامتثال والسمعة

في أعقاب قضية السلوك غير اللائق الذي ارتكبته الإدارة السابقة، أجرى الفريق تحقيقاً عبر طرف خارجي، ودرس التدابير الوقائية للتكرار، وقام بتنفيذ هذه الإجراءات بشكل كامل، وبالتالي بذل جهود متضافرة لاستعادة ثقة العملاء وأصحاب المصلحة.

تواصل الشركة تحسين الحوكمة وإصلاح ثقافة الشركة وتجديد أخلاقيات الشركة والإفصاح عن معلومات الشركة بشكل مناسب وتعزيز الإدارة التي تركز على الامتثال.

ومع ذلك، تنطبق قضايا الامتثال على جميع إجراءات جميع الموظفين وجميع فريق إدارة الشركة وجميع المديرين.

وفقاً لذلك، من الصعب منع مثل هذه الحوادث تماماً ما لم تدرك الشركة نفسها بوضوح أهمية الامتثال والحاجة إلى تحسين البيئة من أجل الالتزام الفعال به، وكذلك ضمان أن كل موظف أو مسؤول أو مدير يفهم حقاً أهمية الامتثال ويتصرف كل يوم مع مراعاة الامتثال. في حالة عدم تحقيق الحوكمة المطلوبة بالكامل، أو تكرار أي انتهاك للامتثال، فإن المصداقية الاجتماعية للمجموعة والثقة في علامتها التجارية أو منتجاتها يمكن أن تتأثر بشكل كبير بأداء أعمال المجموعة.

المخاطر والتحكم

وضع مجلس الإدارة معايير ومبادئ الرقابة الداخلية في الشركة، والتي تهدف إلى تقديم مشورة موضوعية ومستقلة وموثوقة، فضلاً عن توفير بيئة مثالية للرقابة الداخلية تلي متطلبات مجلس الإدارة وتساهم في تعزيزها. دور مجلس الإدارة ولجنة التدقيق والمخاطر والامتثال واللجنة التنفيذية، من أجل المساهمة في الأداء السليم لواجباتهم ووظائفهم ومسؤولياتهم. وتجدر الإشارة أيضاً إلى أن مسؤوليات إدارة التدقيق الداخلي يحكمها الميثاق المعتمد من قبل لجنة التدقيق ومجلس الإدارة.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ محمد فردان علي الفردان	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عبدالوهاب الحلبي	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عمر عبدالعزيز حسين خانصاحب	عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي
السيد/ فراس عبدالكريم إسماعيل حسن الرمحي	عضو مجلس إدارة
السيد/ درويش عبدالله أحمد الكتبي	عضو مجلس إدارة
السيد/ سيف بن عبدالعزيز بن يعقوب السركال	عضو مجلس إدارة
السيدة/ عيبر محمد عمر بن حيدر	عضو مجلس إدارة

بالنيابة عن مجلس الإدارة




السيد/ محمد فردان علي الفردان
رئيس مجلس الإدارة

جرائنت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة
المحدودة
(فرع دبي)

مكتب رقم 302 و 303
مركز دبي التجاري، مبنى رقم 5، الطابق
الثالث
دبي، الإمارات العربية المتحدة

ص.ب. 1620
هـ: +971 (4) 3889925
ف: +971 (4) 3889915

www.grantthornton.ae

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة/ مساهمي الإتحاد العقارية ش.م.ع. المحترمين

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الإتحاد العقارية ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، بالإضافة إلى الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة متضمنة ملخص حول السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إضافية أخرى.

برأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر من وجهة نظر حقيقية وعادلة في كل النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في فقرة مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين ووفقاً لمتطلبات السلوك المهني ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، كما أننا قد إلتزمنا بكافة مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد، وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يُمكننا من إبداء رأي التدقيق.

التأكيد على أمور

(١) عدم تأكد جوهري متعلق بالاستمرارية

دون أن نبدي تحفظاً على رأينا، نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاحين رقم ٢-٨ ورقم ٣٢ حول البيانات المالية الموحدة، والالذان يُشيران إلى أنه على الرغم من تحقيق المجموعة ربحاً بمبلغ ٢٩,٩ مليون درهم إماراتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، إلا أن المجموعة تكبدت خسائر متراكمة بقيمة ٢,٩٠١ مليون درهم إماراتي، وتجاوزت مطلوباتها المتداولة موجوداتها المتداولة بمبلغ ١,٢٣٩ مليون درهم إماراتي كما في ذلك التاريخ. تشير هذه الشروط إلى جانب الأمور الموضحة في الإيضاح رقم ٣، إلى وجود عدم تأكد جوهري قد يُثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الإستمرار في أعمالها وفق مبدأ الإستمرارية.

٤



تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة/ مساهمي الاتحاد العقارية ش.م.ع. المحترمين (تابع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

التأكيد على أمور (تابع)

(١) عدم تأكد جوهري متعلق بالإستمرارية (تابع)

بالإضافة إلى ذلك، وفقاً للمادة رقم (٣٠٨) من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، أعدت إدارة المجموعة خطة إستراتيجية قصيرة ومتوسطة، والتي وافق عليها المساهمون لدعم المجموعة مالياً ودعم عملياتها في المستقبل المنظور. وعلى هذا الأساس، تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفق مبدأ الإستمرارية.

(٢) تقييم العقارات الإستثمارية

دون أن نبدي تحفظاً على رأينا، نود أن نلفت إنتباهكم إلى الإيضاح رقم ١١ حول البيانات المالية الموحدة، والذي يُشير إلى أنه خلال السنوات السابقة، أجرت المجموعة مسحاً للمخطط الرئيسي لمنطقة دبي موتور سيتي (المناطق المبنية وغير المبنية)، وقدمت طلباً رسمياً إلى الجهات التنظيمية المختصة لإصدار الخطط العامة المعدلة مع المساحات الإجمالية المعدلة. وفقاً لتوجيهات سلطة دبي للتطوير، استعانت المجموعة بمساحين مستقلين معتمدين لإجراء مسح تفصيلي للأرض بأكملها في منطقة دبي موتور سيتي. بناءً على تقارير المساحين المستقلين الرسمية، حصلت المجموعة على شهادة من سلطة الأراضي في دبي بالمساحات الإجمالية الإضافية وحصلت على موافقة من هيئة الطرق والمواصلات في سنة ٢٠٢١ بدراسة الأثر المروري.

واصلت الإدارة إدراج مساحات إجمالية إضافية بقيمة ٧١١,١ مليون درهم إماراتي في العقارات الإستثمارية الواقعة ضمن أرض موتور سيتي، بناءً على تقرير المساحين والموافقات التي تم الحصول عليها من السلطات المذكورة أعلاه في السنوات السابقة، على الرغم من أن الموافقة الرسمية من سلطة الأراضي في دبي لا تزال معلقة. تم عكس هذه المعلومات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٦٧٧ مليون درهم إماراتي).

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير متحفظ في ٢٤ مارس ٢٠٢٢.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي تعتبر وفقاً لتقديرنا المهني هامة للغاية بالنسبة لإتمام أعمال تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم التعامل مع تلك الأمور في سياق تدقيق البيانات المالية الموحدة وعند تشكيل رأي التدقيق حولها ككل بشكل عام، علماً بأننا لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. بالإضافة إلى الأمر الموضح في فقرة *التأكيد على أمور*، فقد حددنا الأمور الموضحة أدناه باعتبارها أمور التدقيق الرئيسية التي سيتم إدراجها في تقريرنا.



تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة/ مساهمي الإتحاد العقارية ش.م.ع. المحترمين (تابع)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)
أمر التدقيق الرئيسية (تابع)

(١) تقييم العقارات الإستثمارية

تبلغ محفظة العقارات الإستثمارية للمجموعة ٣,١٦٦ مليون درهم إماراتي (٢٠٢١: ٣,٢٦١ مليون درهم إماراتي)، استعانت المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنياً لتحديد القيمة العادلة لإستثماراتها العقارية. قام المقيمون بعملهم وفقاً لمعايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين. إن تعريف القيمة العادلة وفقاً لمعايير التقييم الخاصة بالمعهد الملكي للمساكين القانونيين، المعتمد من قبل المقيمين الخارجيين، يتوافق مع تعريف القيمة العادلة بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية. إن تقييم المحفظة هو مجال حكم هام يدعمه عدد من الافتراضات.

إن وجود تقديرات جوهرية غير مؤكدة يضمن تركيز التدقيق في هذا المجال حيث إن أي خطأ في تحديد القيمة العادلة، يمكن أن يكون له تأثير جوهري على قيمة العقارات الإستثمارية للمجموعة وأرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها فيما يتعلق بهذه العقارات الإستثمارية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تقييم كفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على استقلاليته أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم.
- على أساس العينة، تنفيذ إجراءات التدقيق لتقييم ما إذا كانت بيانات المصدر المستخدمة لتحديد القيمة معقولة من خلال مقارنتها بالمعلومات الداعمة الأساسية.
- الاستعانة بمختص لدينا في التقييم العقاري، والذي قام على أساس العينة بفحص منهجيات التقييم المستخدمة في عملية التقييم واختبار الافتراضات الخاصة بالتقديرات الرئيسية لإيجار السوق وتكلفة الإكمال وإيرادات الإيجار المستقبلية وتكلفة التشغيل ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم ومعدلات الرسطة والعائد النهائي المستخدمة في التقييم من خلال مقارنتها بالمعدلات التاريخية وبيانات المجال المتاحة مع الأخذ بعين الاعتبار قابلية المقارنة وعوامل السوق.

(٢) تقييم الذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة

لدى المجموعة ذمم مدينة تجارية ومحتجزات مدينة متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها (كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٧ والإيضاح رقم ٣١ حول هذه البيانات المالية الموحدة). تتمثل المخاطر الرئيسية ذات الصلة في إمكانية إسترداد هذه الذمم المدينة. إن مخصص الإدارة المتعلق بالخسائر الائتمانية المتوقعة غير موضوعي ويتأثر بالافتراضات المتعلقة باحتمالية التخلف عن السداد والخسائر المحتملة في حالة التخلف عن السداد.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها من بين أمور أخرى، ما يلي:

- فهم سياسة المجموعة في تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة وتقييم مدى ملاءمة منهجية الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.
- تقييم مدى معقولية الافتراضات والأحكام الرئيسية للإدارة التي تم إتخاذها عند تحديد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة وتقسيم الذمم المدينة وعوامل الاقتصاد الكلي.
- اختبار المدخلات الرئيسية للنموذج مثل تلك المستخدمة لحساب احتمالية التخلف عن السداد والخسارة اللاحقة في حالة التخلف عن السداد وذلك من خلال المقارنة بالبيانات التاريخية. قمنا أيضاً بتقييم مدى معقولية العوامل المستقبلية التي تستخدمها المجموعة من خلال دعمها بالمعلومات المتاحة للجمهور.



تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة/ مساهمي الاتحاد العقارية ش.م.ع. المحترمين (تابع)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)
أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

٣) قروض محملة بفوائد

تبلغ قيمة القروض المحملة بفوائد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، ما قدره ٨٧٣,٣ مليون درهم كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢٤ والإيضاح رقم ٢٨ حول البيانات المالية الموحدة، والتي تمثل نسبة ٤١٪ من إجمالي المطلوبات، علاوة على ذلك، فإن التزامات السداد للاثني عشر شهراً القادمة بلغت ٥٣١,٩ مليون درهم إماراتي، بما في ذلك الإلتزامات المستحقة الدفع عند الطلب.

إن الإلتزام بتعهدات التمويل ومراقبة وضع السيولة من جوانب التدقيق الهامة حيث يمكن أن تؤثر على قدرة المجموعة على سداد التزاماتها عند استحقاقها.

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

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها من بين أمور أخرى، ما يلي:

- ١) تقييم الافتراضات المطبقة من قبل الإدارة للإلتزام بجميع التعهدات ومراقبة توقعات السيولة، وكذلك تحليل الحساسية الذي تم أدائه.
- ب) تقييم توقعات التدفقات النقدية المستقبلية للإدارة والإجراءات التي تم إعدادها من خلالها، واختبار الافتراضات الأساسية مثل التدفقات النقدية المتوقعة من تأجير العقارات والمبيعات والتدفقات النقدية الخارجة من النفقات الرأسمالية والتشغيلية ذات الصلة.
- ج) تقييم الإلتزام بتعهدات القروض البنكية وتقييم تصنيفها. التأكد من تصنيف القرض البنكي على أنه متداول في الحالات التي يتم فيها مخالفة تعهدات القرض.
- د) تقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة ولكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقريرنا حول تدقيق البيانات المالية. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية ولكن من المتوقع الحصول على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقريرنا هذا.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى، كما أننا لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد أو الاستنتاج بشأنها.

فيما يتعلق بأعمال التدقيق للبيانات المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، و الأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة والمعلومات التي حصلنا عليها أثناء عملية التدقيق، أو قد يبدو أنه تم تحريفها بشكل جوهري. فإذا إستنتجنا إستنادا إلى العمل الذي قمنا به أن هناك تحريفات جوهريّة في هذه المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بالإفصاح عنها. وليس لدينا ما يستدعي أي إفصاح بهذا الخصوص.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة/ مساهمي الإتحاد العقارية ش.م.ع. المحترمين (تابع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة و وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ووفقاً للأحكام المعمول بها في القانون الإتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح عند الإقتضاء، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو عدم وجود أي بديل حقيقي بخلاف لذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء الجوهرية في حال وجودها. وقد تنشأ الإخطاء الجوهرية عن الغش أو الخطأ وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، إتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم إكتشاف خطأ جوهرية ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم إكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.



تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة/ مساهمي الإتحاد العقارية ش.م.ع. المحترمين (تابع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

• التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الإستمرارية المحاسبي والقيام، إستناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية. وفي حال التوصل إلى وجود عدم تأكد جوهري، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مدقق الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية.

• تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات، وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.

• الحصول على أدلة تدقيق مناسبة وكافية حول البيانات المالية للشركة التي تدرج تحت المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة، ونحن مسؤولون وحدنا عن رأينا التدقيقي.

إننا نتواصل مع أولئك المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهري في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نزود المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالإستقلالية، ونبذلهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على إستقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

من خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في التدقيق للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مدقق الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو في الحالات النادرة للغاية، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا، لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.



تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة/ مساهمي الإتحاد العقارية ش.م.ع. المحترمين (تابع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

علاوة على ذلك، وفقاً لمتطلبات القانون الإتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ لدولة الإمارات العربية المتحدة، إلى ما يلي:

- (١) أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأينا ضرورة لأغراض تدقيقنا.
- (٢) أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع النواحي الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية من القانون الإتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالمرسوم رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١.
- (٣) أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية منتظمة.
- (٤) أن محتويات تقرير مجلس الإدارة فيما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة تتفق مع ما جاء بسجلات الشركة.
- (٥) بخلاف ما تم الإفصاح عنه في الإيضاح رقم ١٤ حول البيانات المالية الموحدة، لم نقم المجموعة بشراء أي أسهم ولم تقدم أي مساهمات اجتماعية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- (٦) يبين الإيضاح رقم ١٨ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة، كما يوضح الشروط التي تمت بموجبها هذه المعاملات.
- (٧) أنه، طبقاً للمعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يلفت انتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، أيأ من الأحكام السارية في القانون الإتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالمرسوم رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ أو نظامها الأساسي، مما قد يؤثر بشكل جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- (٨) يبين الإيضاح رقم (١) المساهمات الاجتماعية التي تم تقديمها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.



جرائنت ثورنتون
جرائنت ثورنتون

د. أسامة رشدي البكري

سجل مدققي الحسابات رقم (٩٣٥)

دبي، ١٥ مارس ٢٠٢٣

الإتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٣٩٨,٦٩٩	٤١٩,١٨٧	٥	الإيرادات من العقود مع العملاء
(٣٣٠,٨٦٧)	(٣٤٧,٤٨١)	٥	تكاليف مباشرة
٦٧,٨٣٢	٧١,٧٠٦		إجمالي الربح
(١٣٣,٠٢٠)	(٨٠,٥٢٩)	٦	مصروفات إدارية وعمومية
٢٠,١٦٣	١٦,٧٣٠	٧	إيرادات تشغيلية أخرى
١٠,٨٣٤	٢,٣٣١	١١	ربح من بيع عقارات استثمارية
(٣٤,١٩١)	١٠,٢٣٨		الربح / (الخسارة) التشغيلية
(١,١٠٩,٣٠٢)	٢٥,٩٩٧	١١	ربح / (خسارة) من تقييم العقارات الاستثمارية، بالصافي
(١٤٩,٢٨٢)	-	١٤	صافي إنخفاض القيمة وخسارة الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٢,٩٥٥)	(٥,٠٨٦)	١٣	الحصة في نتائج الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٥٠,٧٢٧	٧٣,٦٦١	٧	إيرادات أخرى
٣٥٢,٤٠١	-	٨	أرباح من فقدان السيطرة على شركة تابعة
٢,٠١٧	-		إيرادات تمويل
(٧٦,١٧٠)	(٧٤,٨٣٠)	٢٤, ١٠	تكاليف التمويل
(٩٦٦,٧٥٥)	٢٩,٩٨٠	٢٨,	الربح / (الخسارة) للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(٩٦٦,٧٥٥)	٢٩,٩٨٠		إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة
(٠,٢٢٥)	٠,٠٠٧	٢٣	الربح الأساسي والمخفض للسهم الواحد (درهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل مدرج في الصفحات من ٤ إلى ١٠.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاحات	الموجودات
ألف درهم	ألف درهم		
٣١٢,٦٣٥	٣١١,٤٧٤	٩	الموجودات غير المتداولة
٢١,٦٩٤	١٠,٠٧٦	١٠	الممتلكات والآلات والمعدات
٣,٢٦٠,٧٢٦	٣,١٦٦,٣٨٦	١١	موجودات حق الاستخدام
٧,٥٠٤	٧,٥٠٤	١٢	استثمارات عقارية
٨٤,٤١٣	٧٩,٣٢٧	١٣	عقارات التطوير
٤,٣٠١	١١,٨٣٠	١٥	استثمارات في شركات تابعة
٣,٦٩١,٢٧٣	٣,٥٨٦,٥٩٧		ذمم مدينة غير متداولة
			إجمالي الموجودات غير المتداولة
٧٥٦	٦٩٩	١٤	الموجودات المتداولة
٤,٧٣٢	٤,٤٠١	١٢	استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٥,٢٦٣	٢٨,٨٤٧	١٦	المخزون
٤٢٥,١٤٦	٣٩٦,٥٢٥	١٧	موجودات العقود
٦٥,٧٩٧	٦١,٣٩٧	١٩	ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى
٥٣١,٦٩٤	٤٩١,٨٦٩		النقد في الصندوق ولدى البنوك
٤,٢٢٢,٩٦٧	٤,٠٧٨,٤٦٦		إجمالي الموجودات المتداولة
			إجمالي الموجودات
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٢٠	حقوق الملكية والمطلوبات
٣٥٢,٩٧٨	٣٥٥,٩٧٦	٢١	حقوق الملكية
٢١٢,٦٨٩	٢١٢,٦٨٩	٢١	رأس المال
(٢,٩٢٧,٨٢٨)	(٢,٩٠٠,٨٤٦)		احتياطي قانوني
١,٩٢٧,٣٧٩	١,٩٥٧,٣٥٩		فائض إعادة تقييم الموجودات
			الخسائر المترتبة
٣٠٩,٢٤٦	٣٤١,٣٧١	٢٤	إجمالي حقوق الملكية
٨,١١٨	٨,١١٨	٢٥	المطلوبات غير المتداولة
١٧,٨١٣	١٠,٤٩٨	١٠	الجزء غير المتداول من قروض البنوك
٢٩,١٤٤	٣٠,٦٣٠	٢٦	مطلوبات العقود
٣٦٤,٣٢١	٣٩٠,٦١٧		مطلوبات إيجارية
			مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
١,١٩٣,٥٤٦	١,١٤٣,١٠٤	٢٧	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٥٠,١٨٨	٥٢,٨٢٤	٢٥	المطلوبات المتداولة
٤,٤٥٣	٢,٦٢٤	١٠	ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى
١١٣,٦٧٠	٥٠,٨١١	٢٨	مطلوبات العقود
٥٦٩,٤١٠	٤٨١,١٢٧	٢٤	مطلوبات إيجارية
١,٩٣١,٢٦٧	١,٧٣٠,٤٩٠		السحوبات البنكية على المكشوف
٢,٢٩٥,٥٨٨	٢,١٢١,١٠٧		الجزء المتداول من قروض البنوك
٤,٢٢٢,٩٦٧	٤,٠٧٨,٤٦٦		إجمالي المطلوبات المتداولة
			إجمالي المطلوبات
			إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٣.

عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. تقرير مدقق الحسابات المستقل مُدرج في الصفحات من ٤ إلى ١١.

الإتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
(٩٦٦,٧٥٥)	٢٩,٩٨٠		الأنشطة التشغيلية
			الربح / (الخسارة) للسنة
			تعديلات على:
٧,٩٦١	٧,١٤٥	٩	إهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٤,٦٧٧	٣,٤١٥	١٠	إستهلاك موجودات حق الاستخدام
(١٠,٨٣٤)	(٢,٣٣١)	٤-١١	ربح من بيع عقارات استثمارية
١,١٠٩,٣٠٢	(٢٥,٩٩٧)	١١	خسارة / (ربح) التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
٢,٩٥٥	٥,٠٨٦	١٣	الحصة في نتائج الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٢٦,٤٧٦	-		انخفاض قيمة ممتلكات وآلات ومعدات
١٧,٩٩٩	١,٤٧٠	٣١	مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة
-	٦,١٥٦	١٦	مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة - موجودات العقود
(٧,٠٩٥)	(٩٥)	٧	ربح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(٥,٣٦١)	-	١٤	(ربح) / خسارة الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو خسارة الانخفاض في قيمة الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٥٤,٦٤٣	-		أرباح من فقدان السيطرة على شركة تابعة
(٣٥٢,٤٠١)	-	٨	إيرادات تمويل
(٢,٠١٧)	-		تكاليف تمويل
٧٦,١٧٠	٧٤,٨٣٠		
٥٥,٧٢٠	٩٩,٦٥٩		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
٣,١٨١	٣٣١		التغيير في المخزون
١٩,٧٧٧	٦,٤١٦		التغيير في موجودات العقود
(٢٨,٤٢٥)	١٣,٤٦٦		التغيير في الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى
٧,٦٤٨	-		التغيير في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
(١٥٧,٧٨٦)	(٩٥,٧٥٩)		التغيير في الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى ومطلوبات العقود
٢,٤٧٤	١,٤٨٦		التغيير في مكافآت نهاية الخدمة للموظفين - بالصافي
(٩٧,٤١١)	٢٥,٥٩٩		صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(١٠,١٢٧)	(٦,٥٠١)	٩	إضافات لممتلكات وآلات ومعدات
-	(٦,٤٤٩)	١١	إضافات إلى واستحواذ على عقارات استثمارية
١,٨٤٦	٥٧	١٤	متحصلات من / استثمارات في أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالصافي
١٠,٠٥٩	٦١٢		متحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
٢٥٠,٧١٧	١٢٩,١١٧		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
٢,٠١٧	-		فوائد مستلمة
(١٤٩)	٢,٦٩٥		التغيير في وديعة لدى بنوك
٢٥٤,٣٦٣	١١٩,٥٣١		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٧٣,٥١٣	٢٤٤,٨٤٢	٢٤	الإستفادة من القروض البنكية
(١٧١,٥٦٤)	(٣٠١,٠٠٠)	٢٤	سداد قروض بنكية
(٤,٧٢١)	(٤,٤٤٢)	١٠	دفع مطلوبات إجبارية
(٢٩,٥٠٩)	(٢٣,٣٧٦)		فائدة مدفوعة
(١٣٢,٢٨١)	(٨٣,٩٧٦)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٢٤,٦٧١	٦١,١٥٤		صافي النقص في النقد وما يعادله
(١٧٢,٧٦٥)	(٦٠,٣٧٤)		النقد وما يعادله في بداية السنة
٨٧,٧٢٠	-		حركة السحب على المكشوف بسبب فقدان السيطرة على شركة تابعة
(٦٠,٣٧٤)	٧٨٠	١٩	النقد وما يعادله في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل مُدرج في الصفحات من ٤ إلى ١٠.

الإتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

	رأس المال ألف درهم	إحتياطي قانوني ألف درهم	فائض إعادة تقييم الموجودات ألف درهم	الخسائر المترتبة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢١	٤,٢٨٩,٥٤٠	٣٥٢,٩٧٨	٢١٢,٦٨٩	(١,٩٦١,٠٧٣)	٢,٨٩٤,١٣٤
مجموع الخسائر الشاملة للسنة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	-	-	(٩٦١,٧٥٥)	(٩٦١,٧٥٥)
في ١ يناير ٢٠٢٢	٤,٢٨٩,٥٤٠	٣٥٢,٩٧٨	٢١٢,٦٨٩	(٢,٩٢٧,٨٢٨)	١,٩٢٧,٣٧٩
إجمالي الدخل الشامل للسنة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	٢,٩٩٨	-	٢٦,٩٨٢	٢٩,٩٨٠
	٤,٢٨٩,٥٤٠	٣٥٥,٩٧٦	٢١٢,٦٨٩	(٢,٩٠٠,٨٤٦)	١,٩٥٧,٣٥٩

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل مُدرج في الصفحات من ٤ إلى ١٠.

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تأسست شركة الإتحاد العقاري المساهمة العامة ("الشركة") في ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ كشركة مساهمة عامة وفقاً للمرسوم الوزاري لدولة الإمارات العربية المتحدة. العنوان المسجل للشركة هو صندوق بريد رقم: ٢٤٦٤٩، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

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

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

لم تقدم المجموعة مساهمات إجتماعية نقدية جوهرية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٢ أساس الإعداد

١-٢ بيان الامتثال

أُعدت البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات قانون دولة الإمارات العربية المتحدة الإتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١.

٢-٢ أساس القياس

أُعدت البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الإستثمارية والأراضي ضمن الممتلكات والألات والمعدات والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والمقاسة بالقيمة العادلة.

٣-٢ معلومات المقارنة

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

٤-٢ أساس التوحيد

تشتمل هذه البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، كما هو مبين أدناه:

٢ أسس الإعداد (تابع)

٤-٢ أسس التوحيد (تابع)

الكيان	مكان التأسيس	الملكية	الأنشطة الرئيسية
الشركات التابعة			
الخليج الميكانيكي	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	أعمال التكييف المركزي، متطلبات التصنيع، معدات مكافحة الحريق
لصناعة التكييف والصوت (جمامكو) ذ م م جمامكو للتجارة ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	تجارة معدات مكافحة الحرائق والحماية، تجارة التكييفات، المضخات، المحركات، الصمامات وقطع الغيار، تجارة سخانات المياه وتجارة متطلبات معدات الإضاءة
جمامكو السعودية ذ م م	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪	أعمال التكييف المركزي، متطلبات التصنيع، معدات مكافحة الحريق
سيرفيو ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	إدارة المرافق، الأمان، أعمال الكهروميكانيكا والسباكة وخدمات إدارة الطاقة
دبي أوتودروم ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	البناء، تقديم خدمات الاستشارة والإدارة لجميع ممرات السباقات وعمليات التطوير ذات الصلة لجميع أنواع سباقات السيارات
ذا فيت أوت ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	التصميم والديكور الداخلي
إدارة جمعية ملاك إيداكوم	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	إدارة جمعية ملاك
الإتحاد للتطوير العقاري	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	التطوير العقاري
الإتحاد القابضة	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	الإستثمارات في الأسهم
يو بي بي كابيتال للإستثمارات	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	الإستثمارات في الأسهم
الإتحاد مول	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	خدمات إدارة المرافق
يو بي بي للإستثمارات ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	الإستثمارات في الأسهم
م م الإتحاد للتعليم	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	الإستثمار في التعليم وإدارته
يو بي بي الدولية للإستثمارات ذ م م الشركات الزميلة	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	الإستثمارات في الأسهم
إستثمار العقارات ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	٣٠٪	الإستثمار في العقارات وتطويرها وأنشطة التطوير المتعلقة بها

٢ أسس الإعداد (تابع)

٤-٢ أساس التوحيد (تابع)

شركات تابعة

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

المعاملات المستبعدة عند التوحيد

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

٥-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٦-٢ استخدام التقديرات والأحكام

عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة، قامت الإدارة بإصدار أحكام وتقديرات وإفتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات.

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

بصفة خاصة، تم توضيح المعلومات حول المجالات الهامة للتقديرات غير المؤكدة والأحكام الحاسمة في تطبيق السياسات المحاسبية التي تتمتع بالتأثير الأكثر أهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة في الإيضاح رقم ٣٢.

٧-٢ قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة بعض الأدوات المالية مثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبعض الموجودات غير المالية مثل العقارات الإستثمارية والأراضي ضمن الممتلكات والألات والمعدات، بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير.

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

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

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

٢ أسس الإعداد (تابع)

٧-٢ قياس القيمة العادلة (تابع)

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي قد يقوم مساهمي السوق باستخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض تصرف مساهمي السوق في ما يصب في أفضل مصالحهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة للأصل الغير مالي يأخذ بالاعتبار إمكانية مساهم السوق على توليد مصالح اقتصادية من خلال استخدام الأصل في أقصى وأفضل حالاته أو البيع إلى مساهم آخر في السوق الذي قد يقوم باستخدام الأصل في أقصى وأفضل حالاته.

تقوم المجموعة باستخدام طرق التقييم، التي تعتبر مناسبة في الظروف، والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة والزيادة في استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة والتقليل من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

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

- المستوى ١: أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
 - المستوى ٢: تقنيات التقييم التي يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر من حيث المدخلات ذات المستوى الأدنى ذات الأهمية بالنسبة لقياس القيمة العادلة.
 - المستوى ٣: تقنيات التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة
- إذا أمكن تصنيف المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للموجودات أو الإلتزامات في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، عندئذ يصنف قياس القيمة العادلة بكامله في نفس مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كأدنى مستوى من المدخلات ذات الأهمية بالنسبة للقياس بأكمله.

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

تتمتع المجموعة بإطار رقابي راسخ فيما يتعلق بقياس القيم العادلة.

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

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

٢ أسس الإعداد (تابع)

٨-٢ الارتباطات المالية

بلغت قروض وتسهيلات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغاً وقدره ٨٧٣,٣ مليون درهم (٨٢٢,٥ مليون درهم من القروض المصرفية و٥٠,٨ مليون درهم للسحب على المكشوف من البنوك). بالإضافة على ذلك، لدى المجموعة صافي مطلوبات متداولة بمبلغ ١,٢٣٨ مليون درهم كما في تاريخ التقرير.

لقد قامت الإدارة بتحليل مركز السيولة للمجموعة على مدى ١٢ شهراً من تاريخ التقرير. استناداً إلى التسهيلات التمويلية المتاحة للمجموعة، لم تحدد التدفقات النقدية المتوقعة من العمليات، وأجل إستحقاق القروض التعاقدية، وتكاليف خدمة الدين، والنفقات الرأسمالية المقدرة والملزومة، وإدارة الإستثمارات السائلة شكوكاً جوهرية قد تتبرر شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على الإستمرار كمنشأة مستمرة أو الوفاء بالتزاماتها المستقبلية.

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

تعني الشركات الزميلة تلك المنشآت التي يكون للمجموعة تأثيراً جوهرياً عليه. يُقصد بالتأثير الجوهري القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكن ليس السيطرة أو التحكم المشترك في تلك السياسات.

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

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

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

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

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تابع)

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

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

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

التصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المؤخذ بناءً على التصنيف المتداول/ غير المتداول. تكون الموجودات متداولة في إحدى الحالات التالية:

- من المتوقع تحققها أو يعتزم بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية
- محتفظ بها بشكل أساسي لغرض المتاجرة
- من المتوقع تحققها في غضون اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير؛ أو
- النقد وما يعادله إلا في حالة أن يتم حظر استبداله أو استخدامه لتسوية التزام لمدة اثني عشر شهرًا على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

تكون المطلوبات متداولة في إحدى الحالات التالية:

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

تصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الإيرادات من العقود مع العملاء

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

تم توضيح الإفصاحات عن الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء في إيضاح ٣٢.

أنشطة التداول

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

أنشطة المقاولات

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

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

الإعتراف بالمتغير

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

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الإيرادات من العقود مع العملاء (تابع)

أنشطة المقاولات (تابع)

تعديلات العقود

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

التزامات الضمان

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

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

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

خدمات إدارة المرافق والصيانة وسباق السيارات

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

إيرادات التأجير

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الإيرادات من العقود مع العملاء (تابع)

الإيرادات من بيع عقارات التطوير

- تفي المجموعة بالتزام الأداء وتعترف بالإيرادات من بيع العقارات بمرور الوقت، في حالة استيفاء أحد المعايير التالية:
- يتلقى العميل ويستهلك في الوقت نفسه الفوائد التي يوفرها أداء المجموعة أثناء أداء المجموعة؛ أو
 - يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أحد الموجودات التي يتحكم بها العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه.
 - لا ينتج عن أداء المجموعة أصلاً له استخدام بديل للمجموعة، وللمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل التزامات الأداء المكتملة حتى تاريخه.

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

أرصدة العقود

موجودات العقود

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

نعم مدينة تجارية

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

مطلوبات العقود

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

تكلفة الحصول على عقود

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

تكاليف العقود

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضريبة القيمة المضافة

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

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من مصلحة الضرائب، وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة اقتناء الأصل أو كجزء من بند المصاريف، حسب الاقتضاء
 - عندما يتم إثبات الذمم المدينة والدائنة مع تضمين مبلغ ضريبة القيمة المضافة
- يتم تضمين صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من، أو المستحقة الدفع إلى مصلحة الضرائب كجزء من الذمم المدينة أو الدائنة في البيانات المالية الموحدة.

عملات أجنبية

المعاملات والأرصدة

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

استثمارات في كيانات أخرى

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

إيرادات ومصروفات التمويل

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

تشتمل مصروفات التمويل على مصروفات الفوائد على القروض المصرفية وكذلك مصروفات الفوائد على مطلوبات الإيجار. جميع تكاليف الاقتراض، باستثناء الحد الذي يتم رسملته وفقًا للفترة أدناه، يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والمنشآت والمعدات والإهلاك

الإعتراف والقياس

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، تم قياس الأرض بالقيمة العادلة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة المعترف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. يتم إجراء التقييم بتكرار كافٍ للتأكد من أن القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه لا تختلف جوهرياً عن قيمتها العادلة.

يُسجل فائض إعادة التقييم في الدخل الشامل الآخر ويُضاف إلى فائض إعادة تقييم الموجودات في حقوق الملكية. ومع ذلك، إلى الحد الذي يعكس فيه عجز إعادة التقييم لنفس الأصل المعترف به سابقاً في الأرباح أو الخسائر، يتم الإعتراف بالزيادة في الأرباح والخسائر. يتم الإعتراف بعجز إعادة التقييم في بيان الأرباح أو الخسائر المؤكد، إلا بالقدر الذي يعوض فيه الفائض الحالي على نفس الأصل المعترف به في فائض إعادة تقييم الموجودات.

يتم الإعتراف بأي أرباح أو خسارة ناتجة عن استبعاد بند من الممتلكات والمنشآت والمعدات في الأرباح أو الخسائر.

الإهلاك

يتم الإعتراف بالإهلاك في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل جزء من بند الممتلكات والمنشآت والمعدات. لا يتم إهلاك الأرض. الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفترات المقارنة هي كما يلي:

الموجودات	عدد السنوات
المباني وتحسينات العقارات المستأجرة	٣ إلى ٢٠
آلات ومعدات	٥ إلى ١٠
أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	٢ إلى ٤
سيارات	٤
معدات وأدوات	٢ إلى ٣

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

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات الإستثمارية

الإعتراف

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

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

القياس

تُقاس العقارات الإستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. في أعقاب الإعتراف المبني، يتم إثبات العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة، والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقرير. يتم الإعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة عن التغيير في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على تقييم نصف سنوي يتم إجراؤه بواسطة مثن خارجي مستقل معتمد يطبق نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

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

التحويل من عقارات للتطوير إلى عقارات إستثمارية

يتم تحويل بعض العقارات المحتفظ بها للبيع تحت المخزون من عقارات للتطوير إلى عقارات إستثمارية عند الإفراج عن تلك العقارات للتأجير أو لزيادة رأس المال أو كليهما. يتم تحويل العقارات المحتفظ بها للبيع عقارات قيد التطوير إلى عقارات إستثمارية بالتكلفة. وبعد الإعتراف المبني، تُقدر قيمة هذه الممتلكات بالقيمة العادلة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بالعقارات الإستثمارية.

التحويل من عقارات إستثمارية إلى عقارات للتطوير

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

إلغاء الإعتراف

يتم استبعاد العقارات الإستثمارية إما عندما يتم التخلص منها (مثلاً في تاريخ حصول المتلقي على السيطرة) أو عندما يتم سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من التخلص منها. يتم الإعتراف بالفرق بين صافي عائدات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة الاستبعاد. يُحدد مبلغ المقابل الذي سيتم تضمينه في الأرباح أو الخسائر الناتج عن استبعاد الإستثمار العقاري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الإعراف المبني والقياس اللاحق

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

١) الموجودات المالية

الإعتراف المبني والقياس

تُصنف الموجودات المالية، عند الإعتراف المبني، كما تم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

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

القياس اللاحق

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

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

- إذا كان الأصل المالي محتفظاً به ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
- إذا نشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي في مواعيد محددة تدفقات نقدية تتمثل فقط في دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي قيد السداد.

تُقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة لاحقًا باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع لانخفاض القيمة. يتم الإعتراف بالأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الإعراف المبدئي والقياس اللاحق (تابع)

١) الموجودات المالية (تابع)

القياس اللاحق (تابع)

موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة، أو الموجودات المالية المصنفة عند الإعراف المبدئي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو الموجودات المالية المطلوب قياسها بالقيمة العادلة. تُصنف الموجودات المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم حيازتها لغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم أيضًا تصنيف المشتقات، بما في ذلك المشتقات الضمنية المنفصلة، على أنها محتفظ بها للمتاجرة ما لم تُصنفها كأدوات تحوط فعالة. تُصنف الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

بصرف النظر عن معايير أدوات الدين التي ستُصنفها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كما هو موضح أعلاه، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الإعراف المبدئي إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

تُدرج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المؤخذ بالقيمة العادلة مع الإعراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المؤخذ.

الاستبعاد

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

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

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

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

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الإعراف المبني والقياس اللاحق (تابع)

(١) الموجودات المالية (تابع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تُعرف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها، ناقصاً نسبة من معدل الفائدة الفعلي الأصلي. ستتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم إدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي لم ينشأ عنها ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الإعراف المبني، يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لخسائر الائتمان التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة في غضون الإثني عشر شهراً القادمة (خسارة الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهر). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي نشأ عنها ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الإعراف المبني، يتوجب تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة).

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

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

(٢) المطلوبات المالية

الإعراف المبني والقياس

تُصنف المطلوبات المالية، عند الإعراف المبني، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض وتسهيلات، أو ذمم دائنة، أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط في تحوط فعال، حسب الاقتضاء.

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

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الإعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تابع)

٢ المطلوبات المالية (تابع)

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما هو موضح أدناه:

نمم دائنة تجارية ونمم دائنة أخرى

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

القروض والاقتراضات

بعد الإعتراف المبدئي، يتم لاحقًا قياس القروض والتسهيلات التي تحمل فوائد ومطلوبات الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الإعتراف بالأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الإعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم تضمين إطفاء سعر الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

إلغاء الإعتراف

يتم إلغاء الإعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام بموجب الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المفروض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط التزام قائم بشكل جوهري ، فإن مثل هذا التبادل أو التعديل يتم التعامل معه على أنه استبعاد للالتزام الأصلي والإعتراف بالتزام جديد . يتم الإعتراف بالفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المُوَحَّد.

٣ مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم تسجيل صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حاليًا لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في أن واحد.

النقد وما يعادله

يتكون النقد وما يعادله من النقد في الصندوق ولدى البنوك في الحسابات الجارية وحسابات الودائع (التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل باستثناء الودائع المحتجزة). السحب على المكشوف من البنوك التي تستحق السداد عند الطلب والسندات المخصصة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، إن وجدت ، تشكل جزءًا لا يتجزأ من إدارة النقد للمجموعة ويتم تضمينها كأحد مكونات النقد وما يعادله لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الإنخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

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

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

المخزون

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

عقارات للبيع

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المخزون (تابع)

عقارات للبيع (تابع)

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

المخزون الآخر

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

المخصصات

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

مخصصات صيانة العقود

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

مدفوعات الإيجار التشغيلي - قبل ١ يناير ٢٠١٩

المجموعة كمستأجر

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

المجموعة كمؤجر

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار - من ١ يناير ٢٠١٩

تقوم المجموعة عند بدء العقد بتقييم ما إذا كان العقد عبارة عن أو يحتوي على عقد إيجار. أي إذا كان العقد يمنح الحق في السيطرة على استخدام الأصل المحدد لفترة من الزمن مقابل مبلغ اعتبار.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة إدراج وقياس واحدة على كافة عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الموجودات منخفضة القيمة. تقوم المجموعة بإدراج المطلوبات عقود الإيجار لسداد مدفوعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام التي تمثل موجودات حق الاستخدام الضمنية.

موجودات حق الاستخدام

تتعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقود الإيجار (أي التاريخ الذي يكون الأصل الأساسي فيه متاحاً للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس لمطلوبات الإيجار. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات الإيجار المعترف بها والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ودفعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار الأقصر والأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات بين ٣ إلى ٢٥ سنة.

تخضع موجودات حق الاستخدام أيضاً لانخفاض في القيمة. راجع السياسات المحاسبية في قسم انخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

مطلوبات إيجارية

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

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

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار - من ١ يناير ٢٠١٩ (تابع)

المجموعة كمستأجر (تابع)

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

المجموعة كمؤجر

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

ربح السهم

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

التقارير القطاعية

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

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

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

اعتماد معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة والتعديلات والتفسيرات

- (أ) تسري المعايير والتعديلات والتفسيرات اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢
- تم تطبيق التعديلات التالية على المعايير الحالية من قبل المجموعة ولكنها إما غير ذات صلة بعمليات المجموعة أو ليس لها تأثير جوهري على هذه البيانات المالية:
- تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية ٩، ومعايير المحاسبة الدولية ٣٩، والمعايير الدولية للتقارير المالية ٧، والمعايير الدولية للتقارير المالية ٤، والمعايير الدولية للتقارير المالية ١٦ (إصلاح معيار سعر الفائدة - المرحلة ٢).
 - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤، عقود التأمين - تأجيل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر من قبل المجموعة

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

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١، عرض البيانات المالية، توضح كيفية تصنيف الديون والمطلوبات الأخرى على أنها متداولة أو غير متداولة (سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣).
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣، مجموعات الأعمال: مرجع للإطار المفاهيمي (ساري المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢).
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧، المخصصات، المطلوبات المحتملة والموجودات الطارئة المتعلقة بالعقود المرهقة - تكلفة إتمام العقد (ساري المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢).
- تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية ١ و ٩ و ١٦ و ٤١ (التحسينات السنوية على معايير ٢٠١٨-٢٠٢١) (سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢، باستثناء المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، الذي لم يتم تحديد تاريخ السريان بعد).
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦، الممتلكات والآلات والمعدات المتعلقة بالعائدات قبل الاستخدام المقصود (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢).
- يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧، عقود التأمين، مبادئ الإعراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها (ساري المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣).
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣).
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨، السياسات المحاسبية، التغيير في التقديرات المحاسبية والأخطاء المتعلقة بتعريف التقديرات المحاسبية (ساري المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣).
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢، ضرائب الدخل، المتعلقة بموجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة (سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣).
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، المتعلق بامتيازات الإيجار ذات الصلة بـ كوفيد-١٩ بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (سارية اعتباراً من ١ أبريل ٢٠٢٢).

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال

نظرة عامة

تعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة عن استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق
- إدارة رأس المال

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

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

مخاطر الائتمان

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

الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود

تُدار مخاطر ائتمان العملاء من قبل كل وحدة عمل تخضع لسياسة وإجراءات المجموعة المعمول بها والرقابة المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. يتم تقييم جودة الائتمان للعميل ويتم تحديد حدود الائتمان الفردية وفقًا لهذا التقييم. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء وموجودات العقود بشكل منتظم. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ ، كان لدى المجموعة ذمم مدينة من عدد كبير من العملاء.

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

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود (موجودات العقود)

يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل تقرير باستخدام مصفوفة المخصص لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تستند معدلات المخصصات إلى الأيام التي فات موعد استحقاقها لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي نوع المنتج ونوع العميل وتصنيفه). يعكس الحساب النتيجة المرجحة الاحتمالية والقيمة الزمنية للمال والمعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة في تاريخ إعداد التقارير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية والتنبؤات بالظروف الاقتصادية المستقبلية. بشكل عام، يتم شطب الذمم المدينة التجارية إذا تأخر موعد استحقاقها لأكثر من عام ولا تخضع لنشاط الإنفاذ. الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية المفصّل عنها في إيضاح ٣١. لا تحتفظ المجموعة بضمانات كتعهد.

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

تمت مناقشة التعرض لمخاطر الائتمان من الذمم المدينة التجارية بالتفصيل في الإيضاح ٣١.

الأدوات المالية والودائع النقدية

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

الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لمكونات بيان المركز المالي المؤخذ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ هو القيم الدفترية كما هو موضح في الإيضاح ٣١.

مخاطر السيولة

تعني مخاطر السيولة تلك المخاطر المتمثلة في أن المجموعة ستواجه صعوبة في الوفاء بمطلوباتها المرتبطة بمطلوباتها المالية التي يتم تسويتها عن طريق تسليم النقد أو أصل مالي آخر. تتعلق مخاطر السيولة بالذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى (بما في ذلك الذمم الدائنة غير المتداولة) والودائع الأمنية والمبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات الصلة ومطلوبات الإيجار والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل. يتمثل نهج المجموعة في إدارة السيولة في التأكد، قدر الإمكان، من أنه سيكون لديها دائماً سيولة كافية للوفاء بمطلوباتها عند استحقاقها، في ظل الظروف العادية والظروف الصعبة، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بسمعة المجموعة. تم الإفصاح عن ملف استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة في إيضاح ٣١.

مخاطر السوق

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

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

مخاطر الأسهم

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

مخاطر سعر الفائدة

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

تم الإفصاح عن تحليل حساسية سعر الفائدة في الإيضاح ٣١.

مخاطر العملات الأجنبية

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

تم الإفصاح عن تحليل حساسية مخاطر العملات الأجنبية في الإيضاح ٣١.

إدارة رأس المال

الهدف الأساسي لإدارة رأس المال للمجموعة هو الحفاظ على هيكل رأس المال الأمثل من أجل دعم أعمالها وبالتالي زيادة قيمة المساهمين والفوائد لأصحاب المصالح الآخرين.

خلال السنة الماضية، حدد مجلس إدارة الشركة العديد من المخالفات المشتبه بها وأبلغ السلطات التنظيمية في الإمارات العربية المتحدة بذلك. عيّنت الشركة محاسباً جنائياً خارجياً لطرف ثالث للتحقيق في الأمور المشبوهة وأي أمور أخرى تنشأ عن تلك المخالفات.

أنهى المستشار الجنائي الخارجي تحقيقه حيث أكد النتائج التي تضمنت مخالفة المعايير المحاسبية والسجلات والنظم لإخفاء الخسائر التي تتكبدها الشركة من خلال تغيير تصنيف إستثماراتها واختلاس الأموال والممتلكات ، و أثرت تلك النتائج سلباً على البيانات المالية لعام ٢٠٢١ ، وبناءً عليه، قررت المجموعة تسجيل مخصصات متعددة - مقابل إستثماراتها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ، والسلف المقدمة للمقاولين والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ - وجميع الأمور المشتبه بها الأخرى التي تنشأ خلال التحقيق وتوصل إلى علم الإدارة ومجلس الإدارة.

على الرغم من استمرار الإدارة ومجلس الإدارة في متابعة التحقيق ، وقد يختلف المبلغ النهائي عن المخصصات التقديرية المحجوزة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

بناءً على نتائج التحقيق الجاري ولوائح الاتهام الصادرة عن مكتب المدعي العام بالمنطقة فيما يتعلق بالتحريفات الواردة في التقارير السنوية للشركة التي حددها فريق الإدارة المعين حديثاً والمستشار الجنائي ، فإن الشركة في طور رفع العديد من القضايا القانونية ضد الأطراف المعنية.

الإتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة

١-٥ معلومات مفصلة عن الإيرادات والتكلفة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				الأنقسام
العقارات	التعاقد	البضائع والخدمات	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
أنواع البضائع والخدمات				
٣٧,٤٣٥	-	-	٣٧,٤٣٥	تأجير عقارات
-	-	٢٧٧,٤١٠	٢٧٧,٤١٠	إدارة المرافق وخدمات الصيانة
-	٤٠,٠٤١	-	٤٠,٠٤١	تعميم داخلي
-	-	٤٧,٩٠٠	٤٧,٩٠٠	خدمات سباقات السيارات
-	-	١٦,٤٠١	١٦,٤٠١	مبيعات البضائع
٣٧,٤٣٥	٤٠,٠٤١	٣٤١,٧١١	٤١٩,١٨٧	إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
توقيت الاعتراف بالإيرادات				
-	-	١٦,٤٠١	١٦,٤٠١	الموجودات والسلع المنقولة في وقت معين
٣٧,٤٣٥	-	٣٢٥,٣١٠	٣٦٢,٧٤٥	خدمات منقولة بمرور الوقت
-	٤٠,٠٤١	-	٤٠,٠٤١	البضائع والخدمات (المجمعة) المنقولة بمرور الوقت
٣٧,٤٣٥	٤٠,٠٤١	٣٤١,٧١١	٤١٩,١٨٧	إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
(٣٢,٦٦٥)	(٣٤,٨٤٦)	(٢٧٩,٩٧٠)	(٣٤٧,٤٨١)	تكاليف مباشرة
٤,٧٧٠	٥,١٩٥	٦١,٧٤١	٧١,٧٠٦	إجمالي الربح

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الأنقسام				الإجمالي
العقارات	المقاولات	البضائع والخدمات	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
أنواع البضائع والخدمات				
٤٠,٧٨٠	-	-	٤٠,٧٨٠	تأجير العقارات
-	٧,١٥٣	-	٧,١٥٣	الميكانيكية والكهربائية والسباكة
-	-	٢٥٦,٢٩١	٢٥٦,٢٩١	إدارة المرافق وخدمات الصيانة
-	٣٩,٩٤٣	-	٣٩,٩٤٣	تعميم داخلي
-	-	٤٠,٨٣٧	٤٠,٨٣٧	خدمات سباقات السيارات
-	-	١٣,٦٩٥	١٣,٦٩٥	مبيعات البضائع
٤٠,٧٨٠	٤٧,٠٩٦	٣١٠,٨٢٣	٣٩٨,٦٩٩	إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
توقيت الاعتراف بالإيرادات				
-	-	١٣,٦٩٥	١٣,٦٩٥	الموجودات والسلع المنقولة في وقت معين
٤٠,٧٨٠	٧,١٥٣	٢٩٧,١٢٨	٣٤٥,٠٦١	خدمات منقولة بمرور الوقت
-	٣٩,٩٤٣	-	٣٩,٩٤٣	البضائع والخدمات (المجمعة) المنقولة بمرور الوقت
٤٠,٧٨٠	٤٧,٠٩٦	٣١٠,٨٢٣	٣٩٨,٦٩٩	إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
(٣٩,١٣٥)	(٤٠,٧٠٤)	(٢٥١,٠٢٨)	(٣٣٠,٨٦٧)	تكاليف مباشرة
١,٦٤٥	٦,٣٩٢	٥٩,٧٩٥	٦٧,٨٣٢	إجمالي الربح

الإتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)

٢-٥ معلومات التكاليف المباشرة

تشمل التكاليف المباشرة ما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١٦٥,٣٥٢	١٤٩,٩٢٣	تكاليف الموظفين
٧١,٠٣٦	٦٢,٤٣٨	المخزون المحدد كتكلفة
٤,٧٦٨	٤,٩٥٠	الإهلاك (إيضاح ٩-٣)

٣-٥ أرصدة العقود

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢١٩,٨٤٩	٢٢١,١٠٠	ذمم تجارية ومحتجزات مدينة (إيضاح ١٥ و ١٧)
٢٨,٨٤٧	٣٥,٢٦٣	أصول العقود (إيضاح ١٦)
٦٠,٩٤٢	٥٨,٣٠٦	إلتزامات العقود (إيضاح ٢٥)

ذمم مدينة تجارية

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

محتجزات مدينة

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

موجودات العقود

يتم الاعتراف بموجودات العقود مبدئياً للإيرادات المكتسبة من أنشطة التعاقد حيث أن استلام المقابل مشروط بقبول العميل. عند قبول العميل، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كموجودات عقود إلى ذمم مدينة تجارية. في عام ٢٠٢٢، لم يتم الاعتراف بأي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على موجودات العقود (٢٠٢١: لا شيء).

مطلوبات العقود

تمثل مطلوبات العقود السلف المستلمة من العملاء لتسليم المشاريع، السلع، الخدمات، والدفعات المقدمة لتأجير العقارات والفواتير الزائدة (إيضاح ٢٥).

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)

٤-٥ التزامات الأداء

تم تلخيص المعلومات حول التزامات أداء المجموعة أدناه:

بيع البضائع

يتم الوفاء بالتزام الأداء عند تحصيل/ تسليم البضائع ويكون الدفع مستحقاً بشكل عام في غضون ٣٠ إلى ٩٠ يوماً من تاريخ البيع. تتلقى المجموعة دفعات مقدمة قصيرة الأجل مقابل الوفاء بالتزامات الأداء ذات الصلة، والتي لا تحتوي على أي مكون تمويلي، وتوفر ضمان نوع التأمين، والذي لا يعتبر التزام أداء منفصلاً.

المقاولات

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

٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف درهم	ألف درهم
٦١,٣٩٢	٢٩,٣٨٤

خلال سنة واحدة

بيع العقارات

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

عائد الإيجار من العقارات

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

الخدمات

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

الإتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٦ مصروفات إدارية وعمومية

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	وتشمل ما يلي:
٣٣,٧٥٨	٥٢,٧٣٨	تكاليف الموظفين
١٢,١٨٢	٢٢,٧٧٠	الرسوم والتراخيص المهنية
٢,٣٧٧	٣,٠١١	إهلاك الممتلكات، والآلات والمعدات (إيضاح ٩)
٣,٤١٥	٤,٦٧٧	إهلاك أصول حق الاستخدام (إيضاح ١٠)
٢,٣٢٠	٢,٦٥٤	مصاريف التسويق والإعلان
١,٤٧٠	١٧,٩٩٩	مصروفات الخسارة الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة (إيضاح ٣١)
١٠,٨٨٥	١٢,٣٦٩	مصاريف المكتب

٧ إيرادات أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٣,٦٦١	٥٠,٧٢٧	إعادة الالتزامات (راجع إيضاح أدناه)
٩٥	٧,٠٩٥	أرباح مبيع الممتلكات، والآلات والمعدات
١٦,٦٣٥	١٣,٠٦٨	إيرادات تشغيلية أخرى - إيرادات متنوعة
٩٠,٣٩١	٧٠,٨٩٠	

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

٨ فقدان السيطرة على شركة تابعة

خلال السنوات السابقة، كانت إحدى الشركات التابعة للمجموعة قيد التصفية وفي ٨ أغسطس ٢٠٢١ عينت المحكمة مصرفيًا جديدًا حيث فقدت المجموعة إداريًا وتشغيليًا السيطرة على شركتها التابعة.

وبناءً عليه، قامت الإدارة بتقييم المخصصات المطلوبة التي تعادل صافي المطلوبات المستحقة للأوراق المالية والضمانات من الشركة الأم نيابة عن الشركة التابعة في وقت فقدان السيطرة بمبلغ ٧٨١ مليون درهم والتي سيتم الاحتفاظ بها حتى ذلك الوقت عندما يكون هناك المزيد المعلومات المتاحة أو حتى حدوث مزيد من التطورات.

فيما يلي ملخص لنتائج المذكور أعلاه كما في تاريخ فقدان السيطرة:

صافي حقوق الملكية إلى العجز في الشركة التابعة	ألف درهم
الشركة الأم المدينة من الشركة التابعة	(٢,٢٧٧,٦٣٦)
إجمالي (الربح) بسبب فقدان السيطرة على شركة تابعة	١,١٤٣,٩٩٣
المخصصات المطلوبة مقابل الالتزامات والأوراق المالية المستقبلية	(١,١٣٣,٦٤٣)
صافي (الربح) بسبب فقدان السيطرة على شركة تابعة	٧٨١,٢٤٢
	(٣٥٢,٤٠١)

نتج عن فقدان السيطرة ربحاً قدره ٣٥٢,٤ مليون درهم بعد تصفية جميع المخصصات المذكورة أعلاه.

الإتحاد العقارية (ش.م.م) وشركاؤها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٩ الممتلكات والآلات والمعدات

المجموع ألف درهم	المعمل الرأسمالي قيد التفتيش ألف درهم	المعدات والأثاث ألف درهم	السجلات ألف درهم	الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية ألف درهم	آلات ومعدات ألف درهم	المباني وتجهيزات على عقارات مستأجرة ألف درهم	الأرض ألف درهم
٦٠٣,١٨٥	٣٠,٩٩١	١٢,٤٢٩	٦٠,١٦٦	٨٤,٧٩٢	٣٥,٢٩٣	١٢٧,٥٣٧	٢٥١,٩٧٧
١٠,١٢٧	٥,٢٣٠	١٨٠	٧٦٢	٢,٧٦٨	٩٢	١,٠٩٥	-
(٢٧,٥٦٧)	-	(٢٥٢)	(١٢,٢٥٥)	(٥٠,٧٠٦)	-	(٩,٣٥٤)	-
(١١,٩٤٨)	-	(٢)	(٦٧٤)	(١٦٢)	-	(١١,١١٠)	-
(٢٦,٤٧٦)	-	-	-	-	-	-	-
(٨,١٦٧)	(٨,١٦٧)	-	-	-	-	-	-
٥٣٩,١٥٤	١,٥٧٨	١٢,٣٥٥	٤٧,٩٩٩	٨١,٦٩٢	٣٥,٣٨٥	١٠٨,١٦٨	٢٥١,٩٧٧
٦,٥٠١	١,٣٨١	١١٣	-	٤,٣٠٤	٢٠٢	٤٩٦	-
(١١,٦٥١)	(١٦٧)	(١١)	(٢,٧٥٠)	(٨٢)	(٨,٦٤٦)	-	-
٥٣٣,٩٩٩	٢,٧٨٧	١٢,٤٥٧	٤٥,٢٤٩	٨٥,٩١٤	٢٦,٩٤١	١٠٨,٦٦٤	٢٥١,٩٧٧
٢٥٥,١٠٩	-	١٢,٢٣٢	٥٢,٩٢٠	٨٤,٤٧٥	٣٣,٩٧٧	٧١,٥٠٥	-
٧,٩٦١	-	٧١	١,٨٥٠	١,٨٤٩	٢٠٦	٣,٩٨٥	-
(٨,٩٨٤)	-	-	(٢٦٥)	(١٤)	-	(٨,٧٠٥)	-
(٢٧,٥٦٧)	-	(٢٥٢)	(١٢,٢٥٥)	(٥٠,٧٠٦)	-	(٩,٣٥٤)	-
٢٢٦,٥١٩	-	١٢,٠٥١	٤٢,٢٥٠	٨٠,٦٠٤	٣٤,١٨٣	٥٧,٤٣١	-
٧,١٤٥	-	٦٢	٩٨٠	٢,٤٢٠	٢١١	٣,٤٧٢	-
(١١,١٣٩)	-	(١٢١)	(٢,٢٩٠)	(٨٢)	(٨,٦٤٦)	-	-
٢٢٢,٥٢٥	-	١١,٩٩٢	٤٠,٩٤٠	٨٢,٩٤٢	٢٥,٧٤٨	٦٠,٩٠٣	-
٣١١,٤٧٤	٢,٧٩٧	٤٦٥	٤,٣٠٩	٢,٩٧٢	١,١٩٣	٤٧,٧٦١	٢٥١,٩٧٧
٣١٢,٦٣٥	١,٥٧٨	٣٠٤	٥,٧٤٩	١,٠٨٨	١,٢٠٢	٥٠,٧٣٧	٢٥١,٩٧٧

الإهلاك:
 ٢٠٢١ في ١ يناير
 الإهلاك المحصل للسنة
 الإستيعادات
 الحركة من فقدان السيطرة على شركة تابعة
 ٢٠٢١ في ٣١ ديسمبر
 الإهلاك المحصل للسنة
 الإستيعادات
 ٢٠٢٢ في ٣١ ديسمبر
 صافي القيمة المقدرة:
 ٢٠٢٢ في ٣١ ديسمبر
 ٢٠٢١ في ٣١ ديسمبر

٩ الممتلكات والآلات والمعدات (تابع)

١-٩ الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

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

٢-٩ إعادة تقييم الأرض

غيرت المجموعة السياسة المحاسبية فيما يتعلق بتقييم الأرض على أساس مستقبلي في عام ٢٠٢٢. لذلك، لم يتم قياس القيمة العادلة للأرض في ١ يناير ٢٠٢٢.

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

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

خلال عام ٢٠١٩، أعادت الإدارة تقييم المدخلات الهامة غير القابلة للرصد المستخدمة في التقييم الذي تم إجراؤه في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، مما أدى إلى مراجعة بعض المدخلات، وبناءً عليه، تم تخفيض المكاسب المسجلة سابقاً من إعادة التقييم البالغة ٣٩٠ مليون درهم بمقدار ١٧٧ مليون درهم حيث تم إعادة بيان مكاسب بقيمة تم الاعتراف بمبلغ ٢١٣ مليون درهم من إعادة تقييم الأرض في الدخل الشامل الآخر في عام ٢٠١٨، وهو ما يمثل مكاسب إعادة التقييم من المستوى الثالث. تعتقد الإدارة أن القيمة الدفترية للأرض المعاد تقييمها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ لا تختلف جوهرياً عن قيمتها العادلة.

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

٣-٩ الإهلاك

يتم احتساب الاستهلاك في الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف درهم	ألف درهم
٤,٧٦٨	٤,٩٥٠
٢,٣٧٧	٣,٠١١
٧,١٤٥	٧,٩٦١

تم تسجيلها كتكلفة (إيضاح ٢-٥)
تم تسجيلها كمصروفات عمومية وإدارية (إيضاح ٦)

١٠ عقود الإيجار

١-١٠ المجموعة كمستأجر

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

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

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

ألف درهم	الكلية:
٣٥,٧٢٥	كما في ١ يناير ٢٠٢١
٣٥,٧٢٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(١٠,٧٢٦)	الإستيعادات
٢٤,٩٩٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٩,٣٥٤	مجمع الاستهلاك:
٤,٦٧٧	كما في ١ يناير ٢٠٢١
١٤,٠٣١	المحمل خلال السنة
٣,٤١٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(٢,٥٢٣)	إهلاك خلال السنة
١٤,٩٢٣	الإستيعادات
١٠,٠٧٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢١,٦٩٤	صافي القيمة الدفترية:
	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥,٤١٧	٢٢,٢٦٦	الرصيد الافتتاحي
١,٥٧٠	١,٨٨٩	الفائدة المحملة للسنة
(٤,٧٢١)	(٤,٤٤٢)	المدفوعات خلال السنة
-	(٦,٥٩١)	التعديلات
٢٢,٢٦٦	١٣,١٢٢	المتداولة
٤,٤٥٣	٢,٦٢٤	غير المتداولة
١٧,٨١٣	١٠,٤٩٨	

تم الإفصاح عن تحليل استحقاق مطلوبات عقود الإيجار في الإيضاح رقم ٣١.

١٠ عقود الإيجار (تابع)

١٠-١ المجموعة كمستأجر (تابع)

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الخارجة من عقود الإيجار للمجموعة ٤,٤ مليون درهم في عام ٢٠٢٢، (٢٠٢١: ٤,٧ مليون درهم) والإضافات غير النقدية على موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار بمبلغ ٣٥,٧ مليون درهم و ٣٣,٧ مليون درهم، على التوالي. في عام ٢٠١٩ عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. لا توجد تدفقات نقدية خارجة مستقبلية تتعلق بعقود الإيجار التي لم تبدأ بعد في تاريخ التقرير.

ليس لدى المجموعة عقود إيجار تحتوي على مدفوعات متغيرة.

لدى المجموعة العديد من عقود الإيجار التي تشمل خيارات التمديد والإنهاء. يتم التفاوض على هذه الخيارات من قبل الإدارة لتوفير المرونة في إدارة محفظة الموجودات المؤجرة وتتماشى مع احتياجات أعمال المجموعة. تمارس الإدارة حكمًا هامًا في تحديد ما إذا كانت خيارات التمديد والإنهاء هذه مؤكدة بشكل معقول أنها ستتم ممارستها (راجع إيضاح ٣٢).

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

١٠-٢ المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على محفظتها العقارية الإستثمارية المكونة من عقارات تجارية وسكنية (راجع إيضاح ١١). هذه الإيجارات لها شروط تتراوح بين سنة وخمس سنوات. تتضمن جميع عقود الإيجار بنودًا لتمكين المراجعة التصاعدية لرسم الإيجار على أساس سنوي وفقًا لظروف السوق السائدة. يجب على المستأجر أيضًا تقديم ضمان القيمة المتبقية على العقارات.

بلغت إيرادات الإيجارات المعترف بها من قبل المجموعة خلال العام ٣٧,٤ مليون درهم (٢٠٢١: ٤٠,٨ مليون درهم).

١١ عقارات إستثمارية

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

الحركة في العقارات الإستثمارية خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
٤,٦١٢,٧٤٤	٣,٢٦٠,٧٢٦
-	٦,٤٤٩
٨,١٦٧	-
(١,١٠٩,٣٠٢)	٢٥,٩٩٧
(٢٥٠,٨٨٣)	(١٢٦,٧٨٦)
٣,٢٦٠,٧٢٦	٣,١٦٦,٣٨٦

في ١ يناير

الإضافات خلال السنة

التحويل من الممتلكات، الآلات والمعدات (إيضاح ٩)

الربح من التقييم العادل (إيضاح ٢-١١)، الصافي

بيع عقارات إستثمارية (إيضاح ٤-١١)

في ٣١ ديسمبر

١١ عقارات إستثمارية (تابع)

١-١١ التحويل من الممتلكات والآلات والمعدات

خلال السنة ، لم تتم المجموعة بتحويل أي ممتلكات من ممتلكات وآلات ومعدات إلى عقارات إستثمارية عند التغيير في الاستخدام بمبلغ (٢٠٢١: ٨,٢ مليون درهم إماراتي).

٢-١١ تقييم العقارات الإستثمارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تستند القيم العادلة للعقارات إلى التقييمات التي أجرتها لاند ستارلينغ للإستثمارات العقارية ذ.م.م، مقيمين مسجلين مستقلين معتمدين. تم تطبيق نموذج تقييم وفقاً لما أوصى به مجلس معايير التقييم الدولية. يقدم المُثمن المستقل القيمة العادلة لمحظة الإستثمار العقارية للمجموعة في نهاية كل عام.

أجرى المُثمن المستقل المسجل التقييم على أساس تقييم السوق المفتوح وفقاً لدليل التقييم والتثمين الصادر عن المعهد الملكي للمساكين المعتمدين، باعتماد أساس المعايير الدولية للتقارير المالية للقيمة العادلة واستخدام تقنيات التقييم المعمول بها. قام المُثمن المستقل بمراجعة خطة تطوير المجتمع الرئيسية المحدثة لمشروع موتورسيتي في تشكيل وجهة نظره للقيمة العادلة للمحظة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

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

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

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

وفقاً لذلك، واستناداً إلى التقييم أعلاه، تم الاعتراف بأرباح القيمة العادلة البالغة ٢٦ مليون درهم في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: خسارة بمبلغ ١,١٠٩,٣ مليون درهم).

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

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

٣-١١ مكسب التقييم على المساحة الإجمالية الإضافية

خلال السنوات الماضية، أجرت المجموعة مراجعة كاملة للمخطط الرئيسي لدي موتورسيتي وقدمت طلباً رسمياً إلى السلطات التنظيمية المعنية لإصدار الخطط العامة المعدلة مع المساحات الإجمالية المعدلة. علاوة على ذلك، ووفقاً لتوجيهات سلطة دبي للتطوير، استعانت المجموعة بمساحين مستقلين معتمدين لإجراء مسح تفصيلي لكامل العقارات في دبي موتورسيتي. بناءً على تقارير المساح الرسمية لطرف ثالث، حصلت المجموعة على شهادة من سلطة الأراضي في دبي للحصول على تعديل للمساحات الإجمالية إضافية وبعد ذلك حصلت أيضاً على الموافقة على دراسة تأثير حركة المرور من هيئة الطرق والمواصلات. بناءً على تقارير المساحين المستقلين الرسمية، والتقييمات والموافقات الواردة من الخبراء والهيئات، واصلت الإدارة إدراج مساحات إجمالية إضافية بقيمة ٧١١,١ مليون درهم في تقييم عقارات موتورسيتي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٦٧٧ مليون درهم).

١١ عقارات استثمارية (تابع)

٤-١١ بيع العقارات الإستثمارية

خلال السنة، تم بيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية ١٢٦,٨ مليون درهم (٢٠٢١: ٢٥٠,٩ مليون درهم) مقابل ١٢٩,١ مليون درهم (٢٠٢١: ٢٦١,٧ مليون درهم) مما أدى إلى ربح ٢,٣ مليون درهم (٢٠٢١: ١٠,٨ مليون درهم).

٥-١١ وصف أساليب التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الإستثمارية

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

نهج تقييم الدخل

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

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

نهج تقييم السوق

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

معلومات أخرى

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

يتوافق أساس التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الإستثمارية مع تلك المطبقة في عام ٢٠٢١.

لم تكن هناك تغييرات على أساليب التقييم خلال السنة.

الإتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

١٢ المخزون

التجارة والمخزون المتعلق بالمشروع

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٤٤٢	١,٦٦٦	المواد المتعلقة بالمشروع (صافي مخصص المواد بطينة الحركة)
٣٢٤	١,٧٢٤	المخزون للتجارة
٢,٦٣٥	١,٣٤٢	قطع الغيار والمواد الاستهلاكية
٤,٤٠١	٤,٧٣٢	

عقارات التطوير

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٥٠٤	٧,٥٠٤	في ٣١ ديسمبر

تم إدراج عقارات للتطوير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بعد خصم المخصص البالغ ١,٦ مليون درهم (٢٠٢١: ١,٦ مليون درهم). خلال العام السابق تم عكس مبلغ ٩,٤ مليون درهم من رصيد المخصص في الأرباح أو الخسائر.

١٣ إستثمارات في شركات شقيقة

إستثمارات في شركات شقيقة

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٤,٤١٣	٨٧,٣٦٨	الحركة خلال العام
(٥,٠٨٦)	(٢,٩٥٥)	الرصيد الافتتاحي
٧٩,٣٢٧	٨٤,٤١٣	حصة من الربح / (الخسارة)
		الرصيد الختامي

الربح أو الخسارة:

حصة من الربح / (الخسارة) في العقارية للإستثمار ذ م م

٢٠٢٢	٢٠٢١
(٥,٠٨٦)	(٢,٩٥٥)

الإتحاد العقاري (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

١٣ إستثمارات في شركات شقيقة (تابع)

إستثمارات في شركات شقيقة (تابع)

الإستثمار في العقارية للإستثمار ذ. م. م.

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

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥٨,٣٦٢	٤١٢,٤٩٣	المركز المالي:
٤٤٨,٩٨٧	٢٧٦,٩١١	الأصول غير المتداولة
(٥,١٣٢)	(٧٤١)	الأصول المتداولة
(٤٣٧,٧٩٤)	(٤٠٧,٢٨٦)	الإلتزامات غير المتداولة
٢٦٤,٤٢٣	٢٨١,٣٧٧	الإلتزامات المتداولة
٧٩,٣٢٧	٨٤,٤١٣	حقوق الملكية
		حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٣٠٪

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٤,٤١٣	٨٧,٣٦٨	الحركة خلال العام
(٥,٠٨٦)	(٢,٩٥٥)	الرصيد الافتتاحي
٧٩,٣٢٧	٨٤,٤١٣	حصة النتائج
		الرصيد الختامي

١٤ إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتكون الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٩٩	٧٥٦	حقوق الملكية غير المدرجة

كانت المعاملة في الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر خلال السنة كما يلي:

١٤ إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تابع)

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥١,٨٨٤	٧٥٦	في ١ يناير
١١١,٩٤١	-	الإضافات
(١١٣,٧٨٧)	(٥٧)	إستبعادات
٥,٣٦١	-	خسارة في إعادة التقييم
(١٥٤,٦٤٣)	-	خسارة انخفاض قيمة الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٥٦	٦٩٩	في ٣١ ديسمبر

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

المستوى ١:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥١,١٢٨	-	في ١ يناير
١١١,٩٤١	-	الإضافات
(١١٣,٧٨٧)	-	استبعادات
٥,٣٦١	-	إجمالي الخسارة، الصافي
(١٥٤,٦٤٣)	-	- في بيان الربح أو الخسارة المجمع
-	-	خسارة انخفاض قيمة الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	في ٣١ ديسمبر

تحتفظ المجموعة بإستثمارات في أوراق مالية مصنفة كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩.

إستثمارات في الصناديق المتداولة والأسهم المدرجة

خلال السنة، اشتبته مجلس إدارة الشركة في شرعية هذه الإستثمارات التي كانت أيضًا جزءًا من تحقيقات التدقيق الجنائي (راجع إيضاح ٤).

تم استرداد الأموال التي تتم إدارتها وتحت وصاية العديد من كيانات إدارة الصناديق واختلاسها، ويتم رفع الإجراءات القانونية لاسترداد الأموال المختلسة بعد تحديد هوية الأشخاص الذين تم تحويل الأسهم أو النقد الأساسي إليهم.

لذلك، قررت الإدارة احتساب مخصص مقابل القيمة المتبقية لهذه الإستثمارات بمبلغ ١٥٤,٦ درهماً خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

تمتلك المجموعة أيضًا إستثمارا في صندوق عقاري بقيمة ٠,٧ مليون درهم في نهاية الفترة (٢٠٢١: ٠,٨ مليون درهم).

الإتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

١٥ ذمم مدينة غير متداولة

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٥٧٧	٤,٣٠١	المبالغ المحتجزة المدينة
٧,٢٥٣	-	ذمم مبيعات العقارات
١١,٨٣٠	٤,٣٠١	

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالموجودات المالية في الإيضاح ٣١.

١٦ موجودات العقود

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٤,٩١٦	٣٤,٨٥١	أعمال العقود قيد التنفيذ (إيضاح ٣-٥)
٨٧	٤١٢	إيرادات لم يصدر بها فواتير
(٦,١٥٦)	-	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١٧-١)
٢٨,٨٤٧	٣٥,٢٦٣	

١٧ ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة تجارية أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥٠,٩٨٥	٢٥٢,٧٥٠	أدوات مالية
١٠,٤٨٧	١٥,٥٧٩	الذمم التجارية المدينة
٦٣,٨٣٩	٦٥,٣٢٢	المبالغ المحتجزة المدينة
٣٢٥,٣١١	٣٣٣,٦٥١	ذمم مبيعات العقارات
(١١٧,٢٩٢)	(١١٦,٨٥٢)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١٧-١)
٢٠٨,٠١٩	٢١٦,٧٩٩	الذمم المدينة الأخرى
٥٢,٣٦٥	٦٥,٥٤٥	المجموع (أ)
٢٦٠,٣٨٤	٢٨٢,٣٤٤	الأدوات غير المالية
٤,٦٨٤	١١,٦٣٤	الدفعات المقدمة للمقاولين (إيضاح ١٧-٢)
١١٢,٠٠٠	١١٢,٠٠٠	الدفعات المقدمة للبنوك مقابل أصل القرض والفائدة (إيضاح ٢٤)
١٩,٤٥٧	١٩,١٦٨	المدفوعات المسبقة والدفعات المقدمة
١٣٦,١٤١	١٤٢,٨٠٢	المجموع (ب)
٣٩٦,٥٢٥	٤٢٥,١٤٦	المجموع (أ + ب)

الإتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

١٧ ندم مدينة تجارية وندم مدينة تجارية أخرى (تابع)

١-١٧ مخصص بدل خسائر الائتمان المتوقعة

٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف درهم	ألف درهم
١١٧,٢٩٢	١١٦,٨٥٢
٩٠,٥٩٢	٩٠,٥٩٢
٢٠٧,٨٨٤	٢٠٧,٤٤٤
٦,١٥٦	-
٢١٤,٠٤٠	٢٠٧,٤٤٤

مخصص الذمم المدينة التجارية
مخصصات الدفعات المقدمة للمقاولين (إيضاح ١٧-٢)

مخصص مقابل أصول العقد (إيضاح ١٦)

٢-١٧ دفعات مقدمة للمقاولين

٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف درهم	ألف درهم
٩٥,٢٧٦	١٠٢,٢٢٦
(٩٠,٥٩٢)	(٩٠,٥٩٢)
٤,٦٨٤	١١,٦٣٤

الدفعات المقدمة للمقاولين
ناقصاً : مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

تم سداد مدفوعات كبيرة بلغ مجموعها ٩٠,٦ مليون درهم، بين مايو وأكتوبر ٢٠٢٢ إلى مورد خارجي. تم توثيق هذه المدفوعات داخلياً فيما يتعلق بالعقود المختلفة المتعلقة بالتصميم وإدارة المشروع، على الرغم من أن الإدارة حددت أنه لم يتم استلام أي خدمة أو تم إهمالها، لذلك قررت الشركة تصنيفها على أنها دفعات مقدمة للمقاولين.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالذمم المدينة في إيضاح ٣١.

١٨ معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذو علاقة ("المشتري") لبيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية ١٧٢,٨ مليون درهم مقابل ١٢٧ مليون درهم مما أدى إلى خسارة ٤٥,٨ مليون درهم. ومع ذلك، لم يتم إبرام مثل هذه المعاملات أو الاتفاقيات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة المتعلقة بأرصدة الأطراف ذات العلاقة في الإيضاح رقم ٣١.

فيما يلي تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة الرئيسية الآخرين:

٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف درهم	ألف درهم
٥,٤٨٠	١٠,٩٣٩
٤٦٣	٧٣٤

الرواتب ومزايا الموظفين الأخرى قصيرة الأجل
مخصص لمزايا نهاية الخدمة للموظفين

الإتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

١٩ النقد في الصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٠٣	١,٢٣٩	النقد في الصندوق
٩,٨٠٦	٢,٨٩٨	النقد في البنوك
٥٠,٨٨٨	٥٢,٠٥٧	- في حسابات الودائع المرهونة
-	٩,٦٠٣	- في الحسابات الجارية
٦١,٣٩٧	٦٥,٧٩٧	- في حسابات الودائع الأخرى

(أ) النقد وما في حكمه

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٥١,٥٩١	٥٣,٢٩٦	يشمل النقد وما في حكمه
(٥٠,٨١١)	(١١٣,٦٧٠)	النقد في الصندوق وفي البنوك (باستثناء الودائع المرهونة)
٧٨٠	(٦٠,٣٧٤)	السحب على المكشوف من البنوك (راجع إيضاح ٢٨)

(ب) النقد لدى البنوك في حسابات الودائع

يحمل النقد لدى البنوك في حسابات الودائع فائدة بأسعار تجارية.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة وتحليل حساسية الموجودات المالية في الإيضاح رقم ٣١.

٢٠ رأس المال

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	صادر ومدفوع بالكامل في ٣١ ديسمبر
		(٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤ : ٢٠٢١) ٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤
		سهم بقيمة ١ درهم إماراتي لكل سهم

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، يتكون رأس المال من أسهم عادية. والمدفوع بالكامل جميع الأسهم المصدرة. يحق لحاملي الأسهم العادية الحصول على أرباح الأسهم كما هو معلن من وقت لآخر ويحق لهم صوت واحد لكل سهم في اجتماعات الجمعية العمومية للشركة. جميع الأسهم مرتبة بالتساوي فيما يتعلق بالموجودات المتبقية للشركة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغ رأس مال الشركة المصرح به ٧ مليار سهم.

٢١ احتياطات

إحتياطي قانوني

وفقاً للقانون الإتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ والنظام الأساسي للشركة، يتم تخصيص ١٠٪ من الأرباح السنوية للمجموعة للاحتياطي القانوني حتى يعادل هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المدفوع. قد يتم إيقاف هذه المخصصات عندما يساوي الاحتياطي القانوني نصف رأس المال المدفوع للشركة. خلال العام الحالي، قامت الشركة بتحويل مبلغ ٣ ملايين درهم إلى الاحتياطي القانوني بالنظر إلى أنها تكبدت خسارة (٢٠٢١). لم تقم بأي تحويل إلى الاحتياطي القانوني بالنظر إلى أنها تكبدت خسارة).

فائض إعادة تقييم الموجودات

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

احتياطي تحويل العملة

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

٢٢ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

يمثل هذا أتعاباً مهنية لأعضاء مجلس إدارة الشركة مقابل الخدمة في أي لجنة، ولتخصيص وقت واهتمام خاصين لأعمال أو شؤون الشركة ولأداء الخدمات خارج نطاق أنشطتهم العادية. خلال عامي ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ لم يتم دفع أتعاب أعضاء مجلس الإدارة.

٢٣ الأرباح الأساسية والمخفضة لكل سهم

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٢٩,٩٨٠	(٩٦٦,٧٥٥)	الربح / (الخسارة) العائد للمساهمين (ألف درهم)
٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(٠,٠٠٧)	(٠,٢٢٥)	الأرباح الأساسية والمخفضة لكل سهم (درهم)

٢٤ قروض مصرفية

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول الشروط التعاقدية للقروض المصرفية التي تحمل فوائد للمجموعة، والتي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع إيضاح ٣١.

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٢٢,٤٩٨	٨٧٨,٦٥٦	في ٣١ ديسمبر
(٤٨١,١٢٧)	(٥٦٩,٤١٠)	ناقصاً: الجزء المتداول
٣٤١,٣٧١	٣٠٩,٢٤٦	الجزء غير المتداول

تحمل القروض المصرفية فائدة بأسعار تجارية. المزيد من التفاصيل المتعلقة بالقروض المصرفية مبينة أدناه.

٢٤ قروض مصرفية (تابع)

الحركة في القروض المصرفية خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٤٦٣,٣١٣	٨٧٨,٦٥٦	في ١ يناير
٧٣,٥١٣	٢٤٤,٨٤٢	متوفر خلال العام
(١٧١,٥٦٤)	(٣٠١,٠٠٠)	أقساط السداد خلال العام
(٤٨٦,٦٠٦)	-	الحركة من فقدان السيطرة على شركة تابعة
٨٧٨,٦٥٦	٨٢٢,٤٩٨	في ٣١ ديسمبر

تشمل القروض المصرفية بشكل رئيسي التسهيلات التالية:

أ. في عام ٢٠١٤، أبرمت المجموعة اتفاقية مع أحد البنوك المحلية للحصول على قرض لأجل بمبلغ ١,٠٧٨,٢ مليون درهم والذي استخدمته المجموعة لتسوية القروض البنكية قصيرة الأجل القائمة في ذلك التاريخ. يتم سداد هذا القرض لأجل على ٦ أقساط سنوية متساوية بقيمة ١٠٠ مليون درهم إماراتي تبدأ في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ ودفعة أخيرة بقيمة ٤٧٧,٧ مليون درهم إماراتي مستحقة الدفع في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، بالإضافة إلى مدفوعات الفائدة نصف السنوية.

خلال عام ٢٠١٦، قامت المجموعة بتسوية ١٠٠ مليون درهم إماراتي مقابل القسط الأول وتسوية مبكرة بقيمة ٥٠٠ مليون درهم مقابل الأقساط السنوية المتبقية. لم يعد هذا القرض موحداً هذه البيانات المالية بسبب فقدان السيطرة على الشركة التابعة.

ب. خلال عام ٢٠١٩، حصلت الشركة على قرض بنكي طويل الأجل من بنك محلي بقيمة ١٢,٦ مليون درهم. يتم سداد القرض على ثلاثة عشر قسط ربع سنوي بدأ في ديسمبر ٢٠١٩ بالإضافة إلى الفائدة. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغ مبلغ القرض المستحق ٨,٦ مليون درهم. لم يعد هذا القرض موحداً في هذه البيانات المالية بسبب فقدان السيطرة على شركة تابعة.

ت. خلال عام ٢٠١٦، دخلت المجموعة في اتفاقية مع بنك محلي للحصول على قرض بنكي طويل الأجل بقيمة ٥٥٠ مليون درهم إماراتي لتسوية قرض بنكي آخر جزئياً (راجع أولاً أعلاه). يتم سداد القرض على ٣٦ قسطاً متساوياً ربع سنوياً بدأ في سبتمبر ٢٠١٦ ويحمل معدل فائدة تجاري.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لم تلتزم الشركة بأحد تعهدات البنك، وبناءً عليه، تم تصنيف القرض كالتزام متداول في بيان المركز المالي الموحد. وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، استمر تصنيف القرض كالتزام متداول بسبب الإخلال بالسداد التعااقدي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغ مبلغ القرض القائم ٣٩٤,٩ مليون درهم (٢٠٢١: ٣٩٤,٩ مليون درهم).

تتم إعادة هيكلة هذا القرض مع البنك وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت الشركة بسداد ١١٢ مليون درهم إماراتي خلال السنوات السابقة للبنك (راجع إيضاح ١٧).

٢٤ قروض مصرفية (تابع)

- ث. خلال عام ٢٠١٦، أبرمت الشركة اتفاقية مع بنكين محليين وحصلت على قرض بنكي طويل الأجل بحد أقصى ٢٩٠ مليون درهم لبناء "أويا"، وهو مبنى سكني في مونتورسي. يُسدد القرض على ١٢ قسطاً متساوياً ربع سنوياً تبدأ في سبتمبر ٢٠١٩. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغ مبلغ القرض المستحق ٥٣,٧ مليون درهم.
- ج. خلال عام ٢٠١٨، دخلت المجموعة في اتفاقية مع أحد البنوك المحلية للحصول على قرض طويل الأجل بمبلغ ٣٥٠ مليون درهم، والذي تم استخدامه لتسوية قرض بنكي آخر مبكراً.
- خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بتسوية مبكرة بمبلغ ١٠٠ مليون درهم إماراتي مقابل هذا القرض البنكي طويل الأجل. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغ مبلغ القرض المستحق ٢١٦,٨ مليون درهم (٢٠٢١: ٣١٦,٨ مليون درهم) حيث تم التفاوض على شروط الدفع إلى شريحتين.
- ح. خلال عام ٢٠١٨، دخلت المجموعة في اتفاقية مع بنك محلي للحصول على قرض طويل الأجل بقيمة ١٠٠ مليون درهم إماراتي. يُسدد القرض على ٢٤ قسطاً متساوياً ربع سنوياً بدأ في أبريل ٢٠١٨.
- قامت المجموعة بتسوية مبكرة لكامل المبلغ القائم ٤٩,٤ مليون درهم مقابل هذا القرض البنكي طويل الأجل.
- خ. خلال السنة الحالية، أبرمت المجموعة اتفاقية مع بنك محلي للحصول على قرض طويل الأجل بمبلغ ١٥٥ مليون درهم إماراتي. يتم سدادها على ٤٠ قسطاً ربع سنوياً بدأت في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢. ويبلغ رصيد القرض ١٤٥,٧ مليون درهم إماراتي في نهاية العام.
- د. تسهيلات خصم الفواتير التي يبلغ رصيدها ٢٥,١ مليون درهم إماراتي في نهاية العام (٢٠٢١: ٢٣,٩ مليون درهم إماراتي).

الضمانات

القروض المصرفية المذكورة أعلاه مضمونة بواحد أو أكثر مما يلي:

- الرهن العقاري المسجل للأراضي والممتلكات بقيمة عادلة تبلغ ١,٥٨٩,٣ مليون درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ١,٦٠٥ مليون درهم)؛
- التنازل عن بوليصات التأمين على الممتلكات المرهونة
- التنازل عن عائدات الإيجار لبعض الوحدات الإيجارية
- ضمانات الشراكة للشركة وبعض الشركات التابعة
- التنازل عن الذمم المدينة
- التنازل عن حساب ضمان لأحد المشاريع.

الإتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٢٥ مطلوبات العقود

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١٦,٣٣١	٤,٨٧١	الدفعات المقدمة من العملاء - المتداولة
٨,١١٨	٨,١١٨	الدفعات المقدمة من العملاء - غير المتداولة
٣٦,٤٩٣	٤٥,٣١٧	الفواتير الزائدة على مشروع العمل قيد التنفيذ
٦٠,٩٤٢	٥٨,٣٠٦	

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

٢٦ مخصصات تعويض نهاية الخدمة للموظفين

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

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٩,١٤٤	٣٢,٩٣٥	في ١ يناير
٨,٥٥١	٨,٩٩٦	المخصصات خلال العام
(٧,٠٦٥)	(٥,٧١٠)	المدفوعات التي تمت خلال العام
-	(٧,٠٧٧)	الحركة من فقدان السيطرة على شركة تابعة
٣٠,٦٣٠	٢٩,١٤٤	في ٣١ ديسمبر

٢٧ ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٤,٢٠٥	١١٣,٢٩٧	الأدوات المالية
٢,٩٧٨	٣,٥٨٩	الذمم الدائنة التجارية
١,٠٥٥,٩٢١	١,٠٧٦,٦٦٠	الذمم المحتجزة
١,١٤٣,١٠٤	١,١٩٣,٥٤٦	الذمم الدائنة والمستحقات الأخرى (راجع أدناه)
		المجموع

تشمل المبالغ المستحقة الدفع والمستحقات الأخرى ما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٣٨,٦٥٢	٧٨١,٢٤٢	المخصصات والمستحقات مقابل أعمال المقاولات
٣٣,٥٠٥	٣٩,٢٩٤	مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين
٢٧٤,٣٥٣	٢٢٨,١١٨	مخصصات وحسابات الدفع لتكلفة المقاولين

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بالدائنين التجاريين والذمم الدائنة الأخرى في الإيضاح ٣١.

الإتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٢٨ السحوبات البنكية على المكشوف

٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف درهم	ألف درهم
٥٠,٨١١	١١٣,٦٧٠

السحب على المكشوف

شروط وأحكام هامة

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

الضمانات

السحوبات البنكية على المكشوف مضمونة من خلال:

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

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

لم يعد السحب على المكشوف البالغ ٨٧,٧ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ موحدا في هذه البيانات المالية بسبب فقدان السيطرة على شركة تابعة.

لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع إيضاح ٣١.

٢٩ ارتباطات رأس المال والمطلوبات المحتملة

٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف درهم	ألف درهم
١٩,٧١٥	٢٨,٢٩٧
٢٢٤,٤٥٥	٢٩٤,٤٦٠
٢٥٢,٥٠٠	٢٥٢,٥٠٠

التزامات الشركة والشركات التابعة لها:

التزامات رأس المال

الالتزامات المحتملة:

خطابات الضمان

خصوم طارئة للشركة الشقيقة:

خطابات الضمان

٢٩ ارتباطات رأس المال والمطلوبات المحتملة (تابع)

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

المطلوبات المحتملة

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

٣٠ التقارير القطاعية

قطاعات الأعمال

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

الإتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣٠ التقارير القطاعية (تابع)

العقارات	المقاولات	بضائع وخدمات	الإستثمارات	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣٧,٤٣٥	٤٠,٠٤١	٣٤١,٧١١	-	٤١٩,١٨٧
(٣٢,٦٦٥)	(٣٤,٨٤٦)	(٢٧٩,٩٧٠)	-	(٣٤٧,٤٨١)
٤,٧٧٠	٥,١٩٥	٦١,٧٤١	-	٧١,٧٠٦
(٣٢,٥٦٨)	(١٢,١٠٢)	(٣٥,٦٤٩)	(٢١٠)	(٨٠,٥٢٩)
٦,٦٤٥	٣٦	١٠,٠٤٩	-	١٦,٧٣٠
٢,٣٣١	-	-	-	٢,٣٣١
(١٨,٨٢٢)	(٦,٨٧١)	٣٦,١٤١	(٢١٠)	١٠,٢٣٨
٢٥,٩٩٧	-	-	-	٢٥,٩٩٧
-	-	-	(٥,٠٨٦)	(٥,٠٨٦)
١٠,٨٣٣	-	-	(٦٢,٨٢٨)	٧٣,٦٦١
(٦٦,٢٩٠)	(١٧)	(٨,٥٢٣)	-	(٧٤,٨٣٠)
(٤٨,٢٨٢)	(٦,٨٨٨)	٢٧,٦١٨	٥٧,٥٣٢	٢٩,٩٨٠
٦,٦٦٦	٧٣	٦,٢١١	-	١٢,٩٥٠
٢,٥٢٢	١٦٩	٤,٤٥٤	-	٧,١٤٥
٢,٥٠٠	-	٩١٥	-	٣,٤١٥
٣,٤٠٧,٥٥٣	٣٩,٦١٩	٥٥١,٦٨٠	٢٨٧	٣,٩٩٩,١٣٩
-	-	-	٧٩,٣٢٧	٧٩,٣٢٧
٣,٤٠٧,٥٥٣	٣٩,٦١٩	٥٥١,٦٨٠	٧٩,٦١٤	٤,٠٧٨,٤٦٦
٩٤٥,٦٤٥	٨٣٢,٠٣٩	٢٩٠,٩٣٠	٥١,٨٥٩	٢,١٢٠,٤٧٣

٢٠٢٢	إيرادات القطاع	التكاليف المباشرة	إجمالي الربح	مصاريف إدارية وعمومية	دخل تشغيلي آخر	ربح من بيع عقارات إستثمارية	الربح / (الخسارة) التشغيلي	ربح من تقييم العقارات ، صافي	حصة في نتائج شركات مستثمر فيها	بطريقة حقوق الملكية	دخل آخر	تكاليف تمويل	ربح / (خسارة) السنة	نفقات رأسمالية	استهلاك الممتلكات، الآلات والمعدات	إهلاك حق استخدام الأصول	أصول القطاع	إستثمارات في شركات شقيقة	إجمالي الأصول	التزامات القطاع				
٢٠٢١	إيرادات القطاع	التكاليف المباشرة	إجمالي الربح	مصاريف إدارية وعمومية	إيرادات تشغيلية أخرى	ربح من بيع عقارات إستثمارية	الربح / (الخسارة) التشغيلي	ربح تقييم العقارات ، صافي	صافي انخفاض وخسارة الأدوات المالية	بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	حصة في نتائج شركات مستثمر فيها	بطريقة حقوق الملكية	دخل آخر	مكاسب من فقدان السيطرة على شركة تابعة	دخل تمويل	تكاليف التمويل	الربح / (الخسارة) للسنة	نفقات رأسمالية	إهلاك الممتلكات، الآلات والمعدات	إهلاك حق استخدام الأصول	أصول القطاع	إستثمارات في شركات شقيقة	إجمالي الأصول	التزامات القطاع
٤٠,٧٨٠	(٣٩,١٣٥)	١,٦٤٥	(٦٦,١٣٩)	١١,٩٥٢	١٠,٨٣٤	(٤١,٧٠٨)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٥٠,٧٢٧	٣٥٢,٤٠١	١,٩٧٣	(٣٩,٢٦٧)	(٧٨٥,١٧٦)	٩,٤٦٦	٣,٥٦٨	٣,٧٦٢	٣,٥٢٢,٩٠٦	-	٣,٥٢٢,٩٠٦	١,١٤٣,٠٩٣	
٤٧,٠٩٦	(٤٠,٧٠٤)	٦,٣٩٢	(٨,٦٢١)	٢٣٨	-	(١,٩٩١)	-	-	-	-	-	٤٤	(٢٧,٦٨٥)	(٢٩,٦٣٢)	-	٢٣١	-	٢٣١	-	٥٤,٢٢٤	٥٦١,١٠٩	٨٣٨,٩٣٠	٨٣٨,٩٣٠	
٣١٠,٨٢٣	(٢٥١,٠٢٨)	٥٩,٧٩٥	(٥٣,٤٧٣)	٧,٩٧٣	-	١٤,٢٩٥	-	-	-	-	-	-	(٣,٩٢٥)	١٠,٣٧٠	٨,٨٢٨	٤,١٦٢	٩١٥	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٥,٢٩٣)	(١٦٢,٣١٧)	-	-	-	-	-	٨٤,٤١٣	٥٦١,١٠٩	١١٤,٨٣٩	١١٤,٨٣٩	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦١,١٠٩	١٩٨,٧٢٦	١٩٨,٧٢٦	
٣٩٨,٦٩٩	(٣٣٠,٨٦٧)	٦٧,٨٣٢	(١٣٣,٠٢٠)	٢٠,١٦٣	١٠,٨٣٤	(٣٤,١٩١)	(١,٩٩١)	(١,١٠٩,٣٠٢)	-	-	-	٢,٠١٧	(٧٦,١٧٠)	(٩٦٦,٧٥٥)	١٨,٢٩٤	٧,٩٦١	٤,٦٧٧	-	-	٣١٥	٥٦			

الإتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣١ الأنوات المالية

تتضمن الموجودات المالية المجموعة على ذمم مدينة غير متداولة واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة والتقنية في الصندوق ولدى البنوك. وتتضمن مطلوبات العقود المالية المجموعة وذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى، ومبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة، ومطلوبات عقود الإيجار، وقروض بنكية قصيرة الأجل وقروض بنكية طويلة الأجل. تم الإفصاح عن السياسات المحاسبية للموجودات ومطلوبات العقود المالية تحت الإفصاح ٣. يوضح الجدول أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من فئات الموجودات المالية ومطلوبات العقود المالية وقيمتها العادلة للسنوات الحالية والمقارنة:

بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ألف درهم	بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ألف درهم	بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ألف درهم	بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ألف درهم	إيضاحات
١٥	-	١١,٨٣٠	١١,٨٣٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٤	٦٩٩	٦٩٩	٦٩٩	الإصول المالية
١٧	-	٢٦٠,٣٨٤	٢٦٠,٣٨٤	ذمم مدينة غير متداولة
١٩	-	٦١,٣٩٧	٦١,٣٩٧	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
	٦٩٩	٣٣٤,٣١٠	٣٣٤,٣١٠	ذمم تجارية مدينة وأخرى
				التفد في الصندوق والبنوك
				المجموع
٢٧	-	١,١٤٣,١٠٤	١,١٤٣,١٠٤	الإلتزامات المالية
٢١	-	٥٠,٨١١	٥٠,٨١١	ذمم تجارية دائنة وأخرى
٢٤	-	٨٢٢,٤٩٨	٨٢٢,٤٩٨	السحب على المكشوف
١٠	-	١٣,١٢٢	١٣,١٢٢	القروض المصرفية
	-			خصوم الإيجار
	-	٢,٠٢٩,٥٣٥	٢,٠٢٩,٥٣٥	المجموع

الإعداد المعيارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣١ الأنوات المالية (تابع)

بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ألف درهم	بالتكلفة المضافة ألف درهم	بالقيمة العادلة ألف درهم	إيضاحات
-	٤,٣٠١	٤,٣٠١	١٥
٧٥٦	٧٥٦	-	١٤
-	٢٨٢,٣٤٤	٢٨٢,٣٤٤	١٧
-	٦٥,٧٩٧	٦٥,٧٩٧	١٩
٧٥٦	٣٥٣,١٩٨	٣٥٣,١٩٨	٢٧
-	١,١٩٣,٥٤٦	١,١٩٣,٥٤٦	٢٨
-	١١٣,٦٧٠	١١٣,٦٧٠	٢٤
-	٨٧٨,٦٥٦	٨٧٨,٦٥٦	١٠
-	٢٢,٣٦٦	٢٢,٣٦٦	
-	٢,٢٠٨,١٣٨	٢,٢٠٨,١٣٨	المجموع

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الأصول المالية

نعم مدينة غير متداولة

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

نعم تجارية مدينة وأخرى

النقد في الصندوق والتوك

المجموع

الإلتزامات المالية

نعم تجارية دائنة وأخرى

المسحب على المكشوف

القروض المصرفية

خصوم الإيجار

المجموع

٣١ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان

التعرض لمخاطر الائتمان

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٤,٣٠١	١١,٨٣٠	١٥	ذمم مدينة غير متداولة (راجع الإيضاح أدناه)
٧٥٦	٦٩٩	١٤	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
		١٧	الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (راجع الإيضاح أدناه)
٢٨٢,٣٤٤	٢٦٠,٣٨٤	١٩	النقد في البنوك
٦٤,٥٥٨	٦٠,٦٩٤		
٣٥١,٩٥٩	٣٢٣,٦٠٧		

خسائر الانخفاض في القيمة

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

الذمم التجارية							
بعد موعد الاستحقاق							
الإجمالي	٣٦٥ > يوم	٣٦٥-٩١ يوم	٩٠-١ يوم	المتداول	المحتجزة	سلف	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	المقاولين	
						ألف درهم	
							٣١ ديسمبر
							٢٠٢٢
							معدل خسارة
	٪٧٩,٩٤	٪٢٣,٣٨	٪٠,٠٠	٪٠,٠٠	٪٠,٠٠	٪٩٥,٠٨	الائتمان المتوقع
٣٦١,٣٢٥	١٣٧,٤١٣	٣١,٨١٦	٣١,٢٩٤	٥٠,٤٦٢	١٥,٠٦٤	٩٥,٢٧٦	المبلغ الإجمالي
							معدل خسارة
٢٠٧,٨٨٤	١٠٩,٨٥٤	٧,٤٣٨	-	-	-	٩٠,٥٩٢	الائتمان المتوقع
							٣١ ديسمبر
							٢٠٢١
							معدل خسارة
	٪٨٢,٨١	٪٢٠,٧٧	٪٢,٣٩	٪٠,٠٠	٪٠,٠٠	٪٨٨,٦٢	الائتمان المتوقع
٣٧٤,٨٥٦	١٣٢,٠٢٧	٣٣,٧٩٣	٢٠,٧٩٢	٦٦,١٣٨	١٩,٨٨٠	١٠٢,٢٢٦	المبلغ الإجمالي
							معدل خسارة
٢٠٧,٤٤٤	١٠٩,٣٣٣	٧,٠٢٠	٤٩٧	٢	-	٩٠,٥٩٢	الائتمان المتوقع

٣١ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

خسائر الانخفاض في القيمة (تابع)

فيما يلي التعاملات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة خلال السنة:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠٧,٤٤٤	١,٨٤٣,٠٥٤	في ١ يناير
١,٤٧٠	١٧,٩٩٩	مخصص خلال العام (راجع الإيضاح ٦)
(١,٠٣٠)	-	المبالغ المشطوبة
-	(١,٧٤٤,٢٠١)	الحركة من فقدان السيطرة على شركة تابعة
-	٩٠,٥٩٢	مخصصات سلف للمقاولين (إيضاح ١٧-١)
٢٠٧,٨٨٤	٢٠٧,٤٤٤	في ٣١ ديسمبر (إيضاح ١٧-١)

مخاطر العملات الأجنبية

إن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية يتعلق بشكل أساسي بتسهيلات بنكية مقومة بالجنيه المصري. سيؤدي ارتفاع الجنيه المصري بنسبة ٥٪ مقابل الدرهم إلى تأثير سلبي قدره ٥,٢ مليون درهم على الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية (٢٠٢١: ٥,٢ مليون درهم). تخفيض قيمة الجنيه المصري بنسبة ٥٪ مقابل الدرهم سيكون له تأثير عكسي.

الإحداث العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣١ الأدوات المالية (تابع)
مخاطر السيولة

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

	أكثر من خمس سنوات ألف درهم	من ١ حتى ٥ سنوات ألف درهم	أقل من عام واحد ألف درهم	على الطلب ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	إيضاحات
الأدوات المالية غير المشتقة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	-	١,١٤٣,١٠٤	-	١,١٤٣,١٠٤	١,١٤٣,١٠٤	٢٧ تم تجارية دائنة وأخرى السحب على المكشوف
١٩٧,٧١٥	-	١١١,٥٢٩	١٣٤,٤٩٧	٥٠,٨١١	٥٠,٨١١	٥٠,٨١١	٢٨ السحب على المكشوف
-	-	-	١٣,١٢٢	٤٣٤,٩١٥	٨٧٨,٦٥٦	٨٢٢,٤٩٨	٢٤ القروض المصرفية
١٩٧,٧١٥	-	-	١٣,١٢٢	-	١٣,١٢٢	١٣,١٢٢	١٠ مطلوبات الإيجار
							المجموع
	١١١,٥٩٥	١,٢٩٠,٧٢٣	٤٨٥,٧٢٦	٢,٠٨٥,٦٩٣	٢,٠٢٩,٥٣٥		
	-	-	١,١٤٣,١٠٤	-	١,١٤٣,١٠٤	١,١٤٣,١٠٤	٢٧ تم تجارية دائنة وأخرى
	-	-	-	٥٠,٨١١	٥٠,٨١١	٥٠,٨١١	٢٨ السحب على المكشوف
	١٩٧,٧١٥	١١١,٥٢٩	١٣٤,٤٩٧	٤٣٤,٩١٥	٨٧٨,٦٥٦	٨٧٨,٦٥٦	٢٤ القروض المصرفية
	-	-	١٣,١٢٢	-	١٣,١٢٢	١٣,١٢٢	١٠ مطلوبات الإيجار
							المجموع
	١١١,٥٩٥	١,٢٩٠,٧٢٣	٤٨٥,٧٢٦	٢,٠٨٥,٦٩٣	٢,٠٢٩,٥٣٥		
	-	-	١,١٤٣,١٠٤	-	١,١٤٣,١٠٤	١,١٤٣,١٠٤	٢٧ تم تجارية دائنة وأخرى
	-	-	-	١١٣,٦٧٠	١١٣,٦٧٠	١١٣,٦٧٠	٢٨ السحب على المكشوف
	٢٤٩,٣١٣	١١١,٥٢٩	١٣٤,٤٩٧	٤٣٤,٩١٥	٨٧٨,٦٥٦	٨٧٨,٦٥٦	٢٤ القروض المصرفية
	-	-	٢٢,٢٦٦	-	٢٢,٢٦٦	٢٢,٢٦٦	١٠ مطلوبات الإيجار
	٢٤٩,٣١٣	١١١,٥٢٩	١,٣٥٠,٣٠٩	٥٤٨,٥٨٥	٢,٢٠٨,١٣٨	٢,٢٠٨,١٣٨	المجموع

٣١ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر سعر الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على النقد لدى البنوك، والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض البنكية طويلة الأجل (راجع الإيضاحات ١٦، ١٩ و ٢٤) التي تحمل معدلات فائدة متغيرة.

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

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٠,٨١١	١١٣,٦٧٠	السحب على المكشوف من البنك (راجع الإيضاح ٢٨)
٨٢٢,٤٩٨	٨٧٨,٦٥٦	قروض بنكية (راجع الإيضاح ٢٤)
٨٧٣,٣٠٩	٩٩٢,٣٢٦	

تحليل حساسية التدفق النقدي للأدوات ذات السعر المتغير

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

١٠٠ نقطة أساسية	١٠٠ نقطة أساسية	
زيادة	نقص	
ألف درهم	ألف درهم	
(٨,٧٣٣)	٨,٧٣٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ أدوات ذات معدل متغير
(٩,٩٢٣)	٩,٩٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ أدوات ذات معدل متغير

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢: المدخلات الأخرى غير الأسعار المدرجة ضمن المستوى (١) التي يمكن ملاحظتها في الموجودات أو المطلوبات، إما مباشرة (كما في الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند في ملاحظاتها إلى بيانات السوق (بيانات غير ملحوظة).

لدى المجموعة إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي يتم إظهارها بالقيمة العادلة. راجع أيضا إيضاح ١٤.

المستوى ١	المستوى ٣	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	٦٩٩	٦٩٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الإستثمارات في القيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
-	٧٥٦	٧٥٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ الإستثمارات في القيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

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

٣٢ التقديرات والأحكام الهامة

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

الأحكام

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

افتراض مبدأ الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغت الخسائر المتراكمة الحالية للمجموعة ٢,٩٠١ مليون درهم من رأس مال مصدر قدره ٤,٢٩٠ مليون درهم، وبالتالي تجاوزت ٥٠٪ من رأس مالها المصدر. لذلك، بناءً على المادة ٣٠٢ من قانون الشركات الإتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، والمادة ٤ من قرار مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (٣٢ / RT) لسنة ٢٠١٩، يتعين على المجموعة الدعوة لاجتماع الجمعية العمومية للتصويت على حل المجموعة أو مواصلة نشاطها بخطة إعادة هيكلة مناسبة خلال ٣٠ يوماً من إصدار هذه البيانات المالية الموحدة.

يلتزم فريق إدارة المجموعة بتنفيذ خطة شاملة لترشيد التكلفة لتقليل تكاليف التشغيل والنققات العامة إلى جانب التغيير في برنامج الإدارة الذي سيخلق تأثيراً على نموذج عمل المنشأة والهيكل المالي وفريق الإدارة، لمواجهة التحديات من أجل زيادة قيمة الشركة للمساهمين.

بالإضافة إلى ذلك، طلبت الإدارة الحالية إجراء تدقيق جنائي من قبل طرف خارجي لتقييم الأثر المالي الناتج عن سوء إدارة فريق الإدارة السابق. أعدت إدارة المجموعة خطة إستراتيجية قصيرة ومتوسطة مدعومة برؤية طويلة الأجل لمدة ثلاث سنوات من تاريخ هذه البيانات المالية الموحدة، وهناك احتمال كبير أن يكون لدى المجموعة الموارد الكافية لمواصلة عملها في المستقبل المنظور.

الإيرادات من العقود مع العملاء

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

تحديد توقيت الرضا عن بيع العقارات

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

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

٣٢ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

النظر في عنصر التمويل الهام في العقود

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

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

تحديد توقيت الرضا عن الإيرادات من أنشطة المقاولات

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

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

تأثير كبير على شركة زميلة

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

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

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

٣٢ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

تحديد مدة عقد الإيجار مع خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار على أنها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد الإيجار، إلى جانب أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد أنه سوف تتم ممارسته، أو أية فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد أنه لن تتم ممارسته.

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

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

التقديرات والافتراضات

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

تحديد مدى تقدم المشروع في أنشطة المقاولات

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

العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

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

٣٢ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع) مخصص نفقات الضمان

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

خسائر انخفاض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات والموجودات غير الملموسة

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

خسائر انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها للبيع في المخزون

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

العمر الإنتاجي المقدر والقيمة المتبقية للممتلكات والمنشآت والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدر ومخصص الإهلاك المتعلق بممتلكاتها وآلاتها ومعدات على أساس سنوي. أجرت المجموعة مراجعة للقيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ولم تحدد الإدارة أي متطلبات لتعديل القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المتبقية للموجودات في الفترات الحالية أو المستقبلية. يتم إجراء هذا التقييم في تاريخ كل تقرير.

إعادة تقييم الممتلكات والمنشآت والمعدات والعقارات الإستثمارية

تحمل المجموعة عقاراتها الإستثمارية بالقيمة العادلة مع الإعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للعقارات الإستثمارية، يتم استخدام منهجية تقييم تستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، عندما يكون هناك نقص في بيانات السوق القابلة للمقارنة بسبب طبيعة بعض العقارات. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بقياس الأرض تحت الممتلكات والمنشآت والمعدات بالمبالغ المعاد تقييمها، مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. تم تقييم الأرض بالرجوع إلى التعاملات التي تنطوي على عقارات ذات طبيعة وموقع وحالة مماثلة. استعانت المجموعة بأخصائي تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ للعقارات الإستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ للأراضي ضمن الممتلكات والآلات والمعدات.

الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للممتلكات وتحليلات الحساسية مبينة في الإيضاحات.

٣٢ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

مخصص مخزون متقادم

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

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم التجارية المدينة

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

تعتمد مصفوفة المخصصات مبدئياً على معدلات التعثر التاريخية الملحوظة للمجموعة. سوف تقوم المجموعة بضبط المصفوفة لتعديل تجربة خسارة الائتمان التاريخية مع المعلومات المستقبلية. في تاريخ كل تقارير مالية، يتم تحديث معدلات التعثر التاريخية الملحوظة ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة، الظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير هام. إن مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة حساس للتغيرات في الظروف والأحوال الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة خسارة الائتمان التاريخية للمجموعة وتنبؤات الظروف الاقتصادية أيضاً ممثلة للتخلف الفعلي للعميل في المستقبل. تم الإنصاح عن المعلومات حول الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة التجارية للمجموعة في إيضاح ٣١.

مخصص مقابل المطالبات والمطلوبات المحتملة

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

عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

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

٣٢ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

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

٣٣ أرقام المقارنة

إعادة التصنيف

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