

إشراق للاستثمار ش.م.ع.
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

تقرير المراجعة والمعلومات المالية
الموجزة الموحدة لفترة الستة أشهر
المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

إشراق للاستثمار ش.م.ع.

تقرير المراجعة والمعلومات المالية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

صفحة

١	تقرير مراجعة المعلومات المالية الموجزة الموحدة
٢	بيان المركز المالي الموجز الموحد
٣	بيان الربح أو الخسارة الموجز الموحد
٤	بيان الدخل الشامل الموجز الموحد
٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد
٦	بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد
٢٤-٧	إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة

تقرير مراجعة المعلومات المالية الموجزة الموحدة

إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
إشراق للاستثمار ش.م.ع.
أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

مقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي الموجز الموحّد المرفق لـ إشراق للاستثمار ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ والبيانات الموجزة الموحدة للربح أو الخسارة، الدخل الشامل، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية وعرضها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة رقم ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية التي يقوم بها مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية القيام بإجراء الاستفسارات، بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وإتباع إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل جوهرياً من نطاق القيام بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي، فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد حول جميع الأمور الهامة التي يمكن أن يبينها التدقيق. لذا، فإننا لا نبدي رأي تدقيق بشأنها.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يتبين لنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية".

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مدقق حسابات آخر الذي أصدر رأياً غير معدل حولها بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠١٩. تم مراجعة المعلومات المالية الموجزة الموحدة للمجموعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ من قبل مدقق حسابات آخر الذي أصدر استنتاجاً غير معدل بتاريخ ١٢ أغسطس ٢٠١٨.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)

عباده محمد وليد القوتلي

رقم القيد ١٠٥٦

23 JUL 2019

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة

بيان المركز المالي الموجز الموحد
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	٣٠ يونيو ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	إيضاحات	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٩٩,٩٧٠	١٠٨,٩٩٢	٥	ممتلكات ومعدات
٨٦٣,٧٦٩	٨٦١,٤٣٦	٦	استثمارات عقارية
١١٤,٢١٥	١٥١,١٢٤	٧	استثمارات عقارية قيد التطوير
١٢٩,٤٠٠	١٣٠,٥٢٦	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٢,٠٠٠	٧٩,٥٩٧	١٠	استثمارات دين بالتكلفة المطفأة
١,٢٤٩,٣٥٤	١,٣٣١,٦٧٥		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٩٠	٨١		مخزون
٢٣,٦٧٠	٢٧,٠٧٤	١١	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٥١,٢٥٧	١٣٨,٧٣٦	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٣,٣٢٢	٥,٩٥٢	١٨	مستحق من جهة ذات علاقة
١٢٤,٢٠٤	١٠٢,٧٥١	١٢	نقد وأرصدة لدى البنوك
٣٣٢,٥٤٣	٢٧٤,٥٩٤		مجموع الموجودات المتداولة
١,٥٨١,٨٩٧	١,٦٠٦,٢٦٩		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
٢,٣٢٥,٠٠٠	٢,٣٢٥,٠٠٠	١٣	حقوق الملكية
(٩,١٨٩)	(٩,١٨٩)	١٣	رأس المال
١٣٧,٢٨٣	١٣٧,٦٨٤	١٤	أسهم خزينة
(٩٨٣,٤٤٢)	(٩٧٩,٨٣١)		إحتياطي قانوني
(٢٦,٠٩٦)	(٢٤,٩٧٠)		خسائر متراكمة
١,٤٤٣,٥٥٦	١,٤٤٨,٦٩٤		إحتياطي إعادة تقييم استثمارات
			مجموع حقوق الملكية
٥٣٨	٥٩٢	١٥	المطلوبات غير المتداولة
—	٥,٤٤١	٣	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٦٦,٥٥٣	٦٤,٠٧١	١٦	التزامات عقود الإيجار
٦٧,٠٩١	٧٠,١٠٣		قروض بنكية
			مجموع المطلوبات غير المتداولة
٢٦,٦٩٩	٤٠,٩٣٠	١٧	المطلوبات المتداولة
—	١,٦٦٢	٣	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٣٩,٧٢٣	٣٩,٩٦٢	١٨	التزامات عقود الإيجار
٤,٨٢٨	٤,٩١٨	١٦	قرض من جهة ذات علاقة
٧١,٢٥٠	٨٧,٤٧٢		قروض بنكية
١٣٨,٣٤١	١٥٧,٥٧٥		مجموع المطلوبات المتداولة
١,٥٨١,٨٩٧	١,٦٠٦,٢٦٩		مجموع المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


عضو مجلس الإدارة


رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموجزة الموحدة.

بيان الربح أو الخسارة الموجز الموحد
للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		٣ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاحات	
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩		
ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)		
١٣,١٨٢ (٣,٩٦٤)	١٢,٠٦٠ (٤,٥٥٣)	٥,٩٣٥ (١,٩١٣)	٥,٣٠٥ (٢,٤٣٩)		إيرادات من عمليات تجارية تكلفة إيرادات من عمليات تجارية
٩,٢١٨	٧,٥٠٧	٤,٠٢٢	٢,٨٦٦		إجمالي الربح من العمليات التجارية
٥,٣٩١ (٣)	٩,١٩٦ (٣,١٥٥)	٢,٧٤٣ (٣)	٤,٦١٩ (١,٦١٢)		إيرادات تمويل تكاليف تمويل
٥,٣٨٨	٦,٠٤١	٢,٧٤٠	٣,٠٠٧		صافي إيرادات التمويل
٢,٤٩٣	٤,٢٤٧	٢,٤٩٤	٤,٢٣٨		إيرادات أنصبة أرباح تغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية
١١,٥١٧	(١,٥٠٣)	٦,١٨٨	(٥٠)	٩	بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٤,٠١٠	٢,٧٤٤	٨,٦٨٢	٤,١٨٨		صافي مكسب من استثمارات
٢٨,٦١٦	١٦,٢٩٢	١٥,٤٤٤	١٠,٠٦١		مجموع أرباح التشغيل
(١٣,١١٩) -	(٨,٦٧١) (٢,٥٦٧)	(٨,٠٧٥) -	(٤,٨٩١) (٢,٥٦٧)	٦	مصاريف عمومية وإدارية خسارة القيمة العادلة لاستثمارات عقارية خسارة انخفاض القيمة لاستثمارات دين
- (٨٣٥) ١١٣	(٤٠٣) (٦٢٧) (١٢)	- (٣٤٢) ١	(٤٠٣) (٢٩٢) (١٣)	١٠	بالتكلفة المطفأة مصاريف بيع وتسويق (مصاريف)/ إيرادات أخرى
١٤,٧٧٥	٤,٠١٢	٧,٠٢٨	١,٨٩٥		ربح الفترة
٠,٠٠٦٤	٠,٠٠١٧	٠,٠٠٣٠	٠,٠٠٠٨	١٩	العائد الأساسي والمخفض للسهم (بالدرهم)

بيان الدخل الشامل الموجز الموحد
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		٣ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	
١٤,٧٧٥	٤,٠١٢	٧,٠٢٨	١,٨٩٥	ربح الفترة
				الدخل الشامل الآخر:
				البند الذي لن يتم إعادة تصنيفه إلى الربح أو الخسارة:
				تغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١,٢٩٢)	١,١٢٦	٣,٠٥٨	١,٧٤٣	
(١,٢٩٢)	١,١٢٦	٣,٠٥٨	١,٧٤٣	مجموع الدخل الشامل الآخر
١٣,٤٨٣	٥,١٣٨	١٠,٠٨٦	٣,٦٣٨	مجموع الدخل الشامل للفترة

بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاحات	
٢٠١٨	٢٠١٩		
ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)		
١٤,٧٧٥	٤,٠١٢		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			ربح الفترة
١,٥٤٠	٢,٤٩٠	٥	تعديلات :-
١٠٨	١٠٤	١٥	استهلاك ممتلكات ومعدات
			مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(١١,٥١٧)	١,٥٠٣	٩	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة
(٩٨)	-		من خلال الربح أو الخسارة
(٥,٣٨٨)	(٩,١٩٦)		مكسب من استبعاد ممتلكات ومعدات
-	٢,٥٦٧		إيرادات تمويل
-	٤٠٣		خسارة القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
-	٣,١٥١		خسارة انخفاض القيمة لاستثمارات دين بالتكلفة المطفأة
(٢,٤٩٣)	(٤,٢٤٧)		تكاليف تمويل
			إيرادات أنصبة أرباح
(٣,٠٧٣)	٧٨٧		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(١٥,١٩٤)	(٢,٣٩٤)		زيادة في نهم مدينة تجارية وأخرى
(١٢)	٩		نقص / (زيادة) في مخزون
(٢,٦٦٥)	-		زيادة في أعمال تطوير قيد التنفيذ
-	٢٧,٣٧٠		نقص في مستحق من جهة ذات علاقة
٣,٢٧١	٣,٥٨٣		زيادة في نهم دائنة تجارية وأخرى
(١٧,٦٧٣)	٢٩,٣٥٥		النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(١٤٧)	(٥٠)	١٥	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(١٧,٨٢٠)	٢٩,٣٠٥		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة لتشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٧,٣٨١	٥,٧٠٨		فوائد مستلمة
-	(٣٨,٠٠٠)		شراء استثمارات دين بالتكلفة المطفأة
٢٨١	-		عائدات من استبعاد ممتلكات ومعدات
-	١١,٠١٨		عائدات من مبيعات موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢,٠٣٧)	(٢٣٤)		إضافات لاستثمارات عقارية
(١٠٦)	(٣,٣٩٦)		دفعات لشراء ممتلكات ومعدات
-	(٢٣,٧٦٦)		إضافة لاستثمارات عقارية قيد التطوير
٤,٨٢٨	٤,٢٤٧		أنصبة أرباح مستلمة
(٢١,١٦٩)	-		إضافات لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٣٢	-		نقد مقيد محرز
٦٦,٩٢٥	(٤٩,٠٥١)		ودائع لأجل (مودعة)/ محررة، صافي
٥٦,٨٣٥	(٩٣,٤٧٤)		صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	(٢,٩١١)		تكاليف تمويل مدفوعة
-	٢٣٩		صافي الحركة في قرض من جهة ذات علاقة
-	(٢,٤٣٠)		تسديد قروض بنكية
-	(١,٢٣٣)		تسديد التزامات عقود الإيجار
-	(٦,٣٣٥)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٣٩,٠١٥	(٧٠,٥٠٤)		صافي (النقص)/ الزيادة في النقد ومرادفات النقد
٤٥,١٠٤	١١٠,٩١٧		النقد ومرادفات النقد كما في ١ يناير
٨٤,١١٩	٤٠,٤١٣	١٢	النقد ومرادفات النقد كما في ٣٠ يونيو
-	١٣,١٤٣		معاملة غير نقدية:
-	-		إضافة إلى استثمارات عقارية قيد التطوير

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموجزة الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١ معلومات عامة

تم تسجيل إشراق للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") مبدئياً كشركة مساهمة خاصة في إمارة أبوظبي بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦. في ٧ يوليو ٢٠١١، تحولت الشركة إلى شركة مساهمة عامة. إن الشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

وتم تسجيل الشركة بموجب الرخصة التجارية رقم ١٠٠٥٦٣١ وعضوية غرفة تجارة وصناعة أبوظبي رقم ٢٢٣٣٩٣. إن عنوان المكتب الرئيسي المسجل هو ص.ب.: ١٠٨٧٣٧، أبوظبي - الإمارات العربية المتحدة.

أصدر مساهمو الشركة قرار لتعديل اسم الشركة من إشراق العقارية ش.م.ع إلى إشراق للاستثمار ش.م.ع. تمت الموافقة على تغيير الاسم من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع في ١١ فبراير ٢٠١٩ ومن قبل دائرة التنمية الاقتصادية في ١٠ يناير ٢٠١٩.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") بشكل رئيسي في الأعمال العقارية التي تتضمن أعمال التطوير والبيع والاستثمار والبناء والإدارة وتقديم الخدمات المرتبطة بها. تمتلك الشركة أيضاً مبنى للشقق الفندقية.

إن الأنشطة الرئيسية، بلد التأسيس والعمليات، وحصة الشركة في الشركات التابعة مبينة أدناه:

إسم الشركة التابعة	بلد التأسيس والعمليات	نسبة الملكية	الأنشطة الرئيسية
نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م. *	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	شقق فندقية
إشراق انترناشيونال بروبرتيز	جزر الكايمان	١٠٠	عقارات
إشراق مانجمنت ليمتد	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	إدارة الموجودات

* يحتفظ ورثة أحد أعضاء مجلس الإدارة بملكية ٥١% من نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م نيابة عن الشركة. وتم التنازل عن ملكية الانتفاع إلى الشركة.

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها وليس لها تأثير هام على البيانات المالية الموجزة الموحدة

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، في هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة. لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة أي أثر جوهري على المبالغ المدرجة في الفترات الحالية والسابقة، ولكن قد تؤثر على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية، باستثناء التطبيق المبدئي للمعايير الدولية للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (انظر إيضاح ٣).

• دورة التحسينات السنوية ٢٠١٥-٢٠١٧ على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تتضمن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣/نماذج الأعمال والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١/الترتيبات المشتركة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ تكاليف الاقتراض

• تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٢٣ عدم اليقين حول معالجات ضريبة الدخل

• تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية المتعلقة بخصائص الدفع المسبق مع التعويض السلبي

• تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ منافع الموظفين بشأن تعديل أو تقليص أو تسوية خطة منافع محددة

• تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة المتعلقة بالحصول طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها وليس لها تأثير هام على البيانات المالية الموجزة الموحدة (يتبع)

باستثناء مما ذكر أعلاه، لا توجد أية معايير هامة أخرى من المعايير الدولية للتقارير المالية أو تعديلات كانت سارية للمرة الأولى للسنة المالية التي بدأت في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر

لم تتم المجموعة بشكل مبكر بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة التالية والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد.

يسري تطبيقها للفترة

السنوية التي تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١ يناير ٢٠٢٠

تعديلات على المراجع حول الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية -
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية أرقام ٢، ٣، ٦، ١٤، والمعايير المحاسبية
الدولية أرقام ١، ٨، ٣٤، ٣٧ و ٣٨ وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير
المالية أرقام ١٢، ١٩، ٢٠، ٢٢ و التفسير رقم ٣٢ لتحديث تلك الأحكام فيما يتعلق
بالمراجع إلى والاقتباس من الإطار أو للإشارة إلى ذلك عندما يتم الإشارة إلى إصدار
مختلف من الإطار المفاهيمي.

١ يناير ٢٠٢٠

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ اندماج الأعمال المتعلق بتعريف
الأعمال

١ يناير ٢٠٢٠

تعديلات على المعايير المحاسبية الدولية أرقام ١ و ٨ بشأن "تعريف المادية"

١ يناير ٢٠٢١

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ عقود التأمين

تأجيل سريان التطبيق إلى أجل
غير مسمى. لا يزال التطبيق
مسموح به.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة والمعايير
المحاسبية الدولي رقم ٢٨/ استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (٢٠١١) المتعلقة
بمعالجة بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع
المشتركة.

تتوقع الإدارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات سوف يتم تطبيقها في البيانات المالية الموجزة الموحدة للمجموعة عندما
تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والتعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية
الموجزة الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق المبدئي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية

أساس الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة بناءً على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ 'التقارير المالية المرحلية' الصادر عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية.

أساس الإعداد

لقد تم عرض البيانات المالية الموجزة الموحدة بالدرهم الإماراتي (الدرهم) باعتباره العملة المستخدمة وعملة العرض في غالبية معاملات المجموعة ويتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) إلا إذا أشير إلى غير ذلك.

تم إعداد البيانات المالية الموجزة الموحدة بناءً على مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة والاستثمارات العقارية، التي تم إدراجها بالقيمة العادلة.

إن هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة لا تتضمن جميع المعلومات اللازمة للبيانات المالية السنوية الكاملة وينبغي أن تقرأ جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. بالإضافة لذلك، إن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ لا تعتبر بالضرورة مؤشر على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

إن السياسات المحاسبية والأحكام الجوهرية والتقديرات والافتراضات المطبقة من قبل المجموعة في هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة متوافقة مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩، باستخدام نهج الانتقال المعدل بأثر رجعي. وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤، يتم الإفصاح عن طبيعة وأثر هذه التغيرات في البيانات المالية الموجزة الموحدة، إن وجدت. لم تقم المجموعة بشكل مبكر بتطبيق أي من المعايير أو التفسيرات أو التعديلات الأخرى التي تم إصدارها ولكن لم يحن موعد تطبيقها بعد.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ محل الإرشادات الحالية على عقود الإيجار، بما في ذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "عقود الإيجار"، تفسير لجنة تفسيرات المعايير للتقارير المالية رقم ٤ تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد إيجار"، والتفسير رقم ١٥ للإيجارات التشغيلية - الحوافز والتفسير رقم ٢٧ "تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن الشكل القانوني لعقد الإيجار".

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ في يناير ٢٠١٦ وهو ساري المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. ينص المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ على أن جميع عقود الإيجار والحقوق والالتزامات التعاقدية المرتبطة بها يجب أن يتم الاعتراف بها بشكل عام في المركز المالي الموحد للمجموعة، إلا إذا كانت المدة ١٢ شهراً أو أقل أو عقد إيجار موجودات ذات قيمة منخفضة. وبالتالي، فإن التصنيف المطلوب بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "عقود الإيجار" لعقود الإيجار التشغيلية أو التمويلية يتم إلغاؤه بالنسبة للمستأجرين. بالنسبة لكل عقد إيجار، يقوم المستأجر بالاعتراف بالالتزام عن التزامات عقود الإيجار المتكبد في المستقبل. في المقابل، يتم رسملة حق استخدام الأصل المؤجر، وهو ما يعادل بشكل عام القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية بالإضافة إلى التكاليف ذات العلاقة المباشرة والتي يتم إطفائها على مدى العمر الإنتاجي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (يتبع)

اعتمدت الشركة التطبيق المعدل بأثر رجعي وفقاً لما يسمح به المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عند تطبيق المعيار الجديد. خلال تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ للمرة الأولى على عقود الإيجار التشغيلية، تم قياس حق استخدام الموجودات المؤجرة بشكل عام بمبلغ التزام الإيجار، باستخدام معدل الفائدة في وقت التطبيق للمرة الأولى. تتطلب الإفصاحات الانتقالية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ من المجموعة كذلك عرض التسوية.

التزامات عقود الإيجار

تم تسوية التزامات عقود الإيجار خارج الميزانية العمومية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ على النحو التالي إلى التزامات عقود الإيجار المعترف بها كما في ١ يناير ٢٠١٩.

ألف درهم

٩,٣٨٠

التزامات عقود الإيجار التشغيلية المدرجة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(١,٢٦٤)

أثر الخصم باستخدام معدل الاقتراض المتزايد للمستأجر في تاريخ التطبيق المبدئي

٨,١١٦

التزامات عقود الإيجار كما في ١ يناير ٢٠١٩

إن حركة التزامات عقود الإيجار خلال الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ هي كما يلي:

ألف درهم

٨,١١٦

في ١ يناير ٢٠١٩

٢١٩

تكلفة تمويل خلال الفترة

(١,٢٣٣)

تسديد التزامات عقود الإيجار

٧,١٠٢

في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

يتم عرض التزامات عقود الإيجار كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ في البيانات المالية الموجزة الموحدة كما يلي:

ألف درهم

١,٦٦٢

متداول

٥,٤٤٠

غير متداول

٧,١٠٢

في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (يتبع)

حق استخدام الأصل

تم قياس حق استخدام الأصل المرتبط بعقد إيجار الممتلكات بمبلغ يعادل للالتزامات عقود الإيجار. لم تكن هناك عقود إيجار متقلة التي قد تتطلب تعديل حق استخدام الأصل في تاريخ التطبيق المبدئي. يتعلق حق استخدام الأصل المعترف به بمساحة مكتبية مستأجرة من قبل المجموعة من جهة ذات ذي علاقة، وبالتالي يتم إدراجها تحت بند الممتلكات والمعدات. إن الحركة خلال الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ هي كما يلي:

ألف درهم

٨,١١٦
(٧٧٣)

٧,٣٤٣

في ١ يناير ٢٠١٩
مصرف استهلاك للفترة

في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

محاسبة أنشطة التأجير

تقوم المجموعة بتأجير مساحات مكتبية. عادةً ما تكون عقود إيجار المساحات المكتبية لفترات ثابتة تصل إلى ٧ سنوات ولكن قد يكون لها خيار التمديد. يتم التفاوض على شروط عقود التأجير على أساس فردي وتحتوي على مجموعة واسعة من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات عقود الإيجار أي مواثيق، ولكن لا يجوز استخدام الأصول المؤجرة كضمان لأغراض الاقتراض.

سابقاً قبل ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلية. تم تحميل المدفوعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية إلى الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار.

من ١ يناير ٢٠١٩، يتم الاعتراف بعقود الإيجار كحق استخدام الأصل والالتزام المقابل في التاريخ الذي يتوفر فيه الأصل المؤجر للاستخدام من قبل المجموعة. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدار فترة عقد الإيجار وذلك لإنتاج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. يتم استهلاك حق استخدام الأصل على أساس فترة العمر الإنتاجي للأصل ومدة الإيجار على أساس القسط الثابت، أيهما أقصر.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات الناتجة عن عقد الإيجار مبدئياً على أساس القيمة الحالية. تشمل التزامات عقود الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:

- مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة بالجوهر)، مطروحاً منها حوافز الإيجار المستحقة؛
- مدفوعات عقود الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل؛
- المبالغ المتوقعة أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر الممارسة لخيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس قيام المستأجر بممارسة هذا الخيار.

يتم خصم مدفوعات عقود الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار. إذا لم يكن بالإمكان تحديد ذلك المعدل، فسيتم استخدام معدل الاقتراض المتزايد للمستأجر، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذات قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة مع شروط وأحكام مماثلة. كما في ١ يناير ٢٠١٩، استخدمت المجموعة معدل الاقتراض المتزايد المطبق على عقود الإيجار.

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (يتبع)

محاسبة أنشطة التأجير (يتبع)

يتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة التي تشمل ما يلي:

- مبلغ القياس المبدئي للالتزامات عقود الإيجار؛
- أي مدفوعات إيجار تتم في أو قبل تاريخ البدء مطروحاً منها أية حوافز إيجار مستلمة؛
- أية تكاليف مباشرة مبدئية؛ و
- تكاليف الترميم.

يتم الاعتراف بالمدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة بطريقة القسط الثابت كمصروف في بيان الربح أو الخسارة. إن عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار مدتها ١٢ شهر أو أقل.

بالنسبة للستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، استأجرت المجموعة مساحة مكتبية لمدة ٦ أشهر واعترفت بمصروفات عقود الإيجار ذات العلاقة في الربح أو الخسارة خلال الفترة.

الخطوات العملية

أختارت المجموعة عدم إعادة تقييم ما إذا كان العقد هو، أو يتضمن عقد إيجار في تاريخ التطبيق المبدئي. بدلاً من ذلك، بالنسبة للعقود المبرمة قبل تاريخ الانتقال، اعتمدت المجموعة على تقييمها عند تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ وتفسير لجنة التفسيرات الدولية للتقارير المالية رقم ٤.

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية

يتطلب إعداد البيانات المالية الموجزة الموحدة من الإدارة إصدار الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

إن الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكدة هي نفس تلك الأحكام التي طبقت على البيانات المالية الموحدة كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، باستثناء التغييرات أدناه:

القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

تحديد مدة عقد الإيجار

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تحقق حافز اقتصادي لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم إدراج خيارات التمديد (أو الفترات اللاحقة لخيارات الإنهاء) في مدة التأجير فقط إذا كان تمديد عقد الإيجار مؤكداً بشكل معقول (أو عدم إنهاؤها). لا يوجد خيارات تمديد في ترتيبات عقود الإيجار للمجموعة وخيار الإنهاء هو فقط مع المؤجر. وبالتالي، تتضمن فترة عقود الإيجار الفترة التي يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار.

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (يتبع)

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية (يتبع)

المصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد

تحديد المعدل المناسب لخصم دفعات عقود الإيجار

يتم خصم مدفوعات عقود الإيجار باستخدام معدل الاقتراض المتزايد للمجموعة. قدرت الإدارة معدل الاقتراض المتزايد باستخدام الائتمان المعتمد من الترتيبات المماثلة والسعر المعروض بين البنوك في دولة الإمارات العربية المتحدة المطبق على فترة عقود الإيجار المتبقية كعائد مرجعي.

احتساب مخصص الخسارة للموجودات المالية

عند قياس خسارة الائتمان المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيف سوف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض.

إن الخسارة المتكبدة عن التخلف عن السداد هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد. يعتمد ذلك على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة والتدفقات التي يتوقع المقرض استلامها، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من التحسينات الائتمانية المضمونة. تشكل احتمالية التخلف عن السداد مدخلات رئيسية في قياس خسارة الائتمان المتوقعة. إن احتمالية التخلف عن السداد هو تقدير لاحتمالية التخلف عن السداد خلال فترة زمنية معينة، يشمل احتساب البيانات التاريخية والافتراضات وتوقعات الظروف المستقبلية.

إذا كان معدل خسارة الائتمان المتوقعة على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة أعلى/ أقل بنسبة ١% كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، فإن خسارة انخفاض قيمة هذا الأصل المالي قد ترتفع/ تنخفض بمبلغ ٨٠ ألف درهم.

٥ ممتلكات ومعدات

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر	
٢٠١٩	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدقق)	(مدقق)	
٩٩,٩٧٠	١٠٣,١٢٣	القيمة المدرجة في بداية الفترة/ السنة
٨,١١٦	-	الاعتراف بحق استخدام الأصل (إيضاح ٣)
٣,٣٩٦	١٠٦	إضافات
-	(١٨٣)	استبعادات
(٢,٤٩٠)	(٣,٠٧٦)	استهلاك محمل للفترة/ السنة
١٠٨,٩٩٢	٩٩,٩٧٠	القيمة المدرجة في نهاية الفترة/ السنة

تقع جميع ممتلكات ومعدات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة. تشمل الممتلكات والمعدات حق استخدام الأصول على مساحة مكتبية مستأجرة (أنظر إيضاح ٣).

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (يتبع)

٦ استثمارات عقارية

٣٠ يونيو ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)
٨٦٣,٧٦٩	٨٨٣,٤٧٢
٢٣٤	٣,٨٢٩
-	(١٦,٦٩٥)
(٢,٥٦٧)	(٦,٧٧٢)
-	(٦٥)
٨٦١,٤٣٦	٨٦٣,٧٦٩

الرصيد في بداية الفترة/ السنة
إضافات

تحويل إلى استثمارات عقارية قيد التطوير (إيضاح ٧)
نقص في القيمة العادلة
نقص في حساب التسوية مع البائع

الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

تمثل الاستثمارات العقارية قطع أرض معينة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعدة شقق في مبنى سكني في دبي وشقة في الولايات المتحدة الأمريكية ("الولايات المتحدة الأمريكية").

يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. حددت الإدارة أنه تم تكبد خسارة القيمة العادلة بمبلغ ٢,٥٧ مليون درهم على الاستثمار العقاري خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩. تم التوصل إلى خسارة القيمة العادلة على أساس التقييم الداخلي للإدارة.

تعتقد الإدارة أنه لا يوجد تغيير جوهري في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩. يتم تصنيف القيم العادلة للاستثمارات العقارية في المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مقيم عقاري خارجي باستخدام طريقة المقارنة وطريقة القيمة المتبقية.

في عام ٢٠١٨، قامت المجموعة بتعديل تقديرها لسعر شراء الأرض استناداً إلى الاتفاقية مع البائع. وكانت الأسعار قيد التفاوض مع البائع وتم تخفيضها من المبلغ المتوقع المبدئي. خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، اعترفت المجموعة بإيرادات عقود الإيجار من خلال تأجير الاستثمارات العقارية بمبلغ ٤,٢٩٤ ألف درهم (٣٠ يونيو ٢٠١٨: ٤,٣٥٩ ألف درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية قيد التطوير

٣٠ يونيو ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)
١١٤,٢١٥	-
٣٦,٩٠٩	-
-	١٠٢,٠٣٤
-	١٦,٦٩٥
-	(٤,٥١٤)
١٥١,١٢٤	١١٤,٢١٥

الرصيد في بداية الفترة/ السنة

إضافات

تحويل من أعمال تطوير قيد التنفيذ

تحويل من استثمارات عقارية (إيضاح ٦)

نقص في القيمة العادلة

الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

يتعلق التحويل من أعمال التطوير قيد التنفيذ في ٢٠١٨ بتكلفة قطع الأراضي وتكاليف التطوير على العديد من العقارات التي تحددها الإدارة ل يتم تطويرها لتحقيق دخل الإيجار في المستقبل.

يتم إدراج الاستثمارات العقارية قيد التطوير بالقيمة العادلة. تم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مقيم عقاري خارجي باستخدام طريقة المقارنة وطريقة القيمة المتبقية. تعتقد الإدارة أنه لا يوجد تغيير جوهري في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بخلاف الإضافات خلال الفترة. يتم تصنيف القيم العادلة للاستثمارات العقارية في المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

٨ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للمجموعة على استثمارات استراتيجية في الأوراق المالية التي تم تصنيفها بشكل نهائي كمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. إن تفاصيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في نهاية فترة التقرير هي ما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)
٧٣,٤٣٢	٧٣,٠٥٥
٥٦,٨٢٠	٥٦,٠٧٦
٢٧٤	٢٦٩
١٣٠,٥٢٦	١٢٩,٤٠٠

أوراق مالية غير مدرجة (١)

أموال غير مدرجة (٢)

أوراق مالية مدرجة

(١) يتكون من: (أ) استثمار في أوراق مالية لمنشأة غير مدرجة تم إنشاؤها في جزر كايمان بهدف حيازة وتطوير واستحواد وتسويق وتشغيل واستبعاد وتقسيم من الباطن وبخلاف ذلك، التعامل مع عقار موجود في دولة الإمارات العربية المتحدة، و(ب) استثمار في مؤسسة مالية التي تقدم تمويل إسلامي، وخدمات تمويل الشركات وإدارة الأصول.

(٢) يتكون من: (أ) استثمار في صندوق عقاري مقل بهدف الاستثمار في الموجودات العقارية المنتجة للدخل في دولة الإمارات العربية المتحدة، و(ب) استثمار في صندوق مفتوح العضوية تم تأسيسه في دولة الإمارات العربية المتحدة بهدف تحقيق عائد من الأسهم المدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (يتبع)

٨ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (يتبع)

إن الحركة في الرصيد للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)
١٢٩,٤٠٠	-
-	١١٧,٠٧٦
-	٣٨,٠٧٦
١,١٢٦	(٢٥,٧٥٢)
١٣٠,٥٢٦	١٢٩,٤٠٠

الرصيد في بداية الفترة/ السنة
إعادة تصنيف من استثمارات متاحة للبيع عند تطبيق المعيار الدولي
للتقارير المالية رقم ٩
تحويل من دفعة مقدمة لشراء استثمارات متاحة للبيع
تغير في القيمة العادلة

الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للمجموعة على موجودات مالية محتفظ بها للمتاجرة. تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموزعة كما في نهاية فترة التقرير ما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)
٦٦,٣١٠	٧٧,٢٩١
٧٢,٤٢٦	٧٣,٩٦٦
١٣٨,٧٣٦	١٥١,٢٥٧

أوراق مالية ذات دخل ثابت (١)
أوراق مالية مدرجة

(١) يتكون من: (١) سند مقوم بالدولار الأمريكي وصادر عن مصدر في الإمارات العربية المتحدة. يحمل ضمان الدين معدل قسيمة بنسبة ٦,٧٥%، و (٢) صكوك مقومة بالدولار الأمريكي وتصدرها جهة إصدار مقرها المملكة العربية السعودية. تحمل الصكوك معدل قسيمة بنسبة ٩,٨٥%.

إن إيرادات التمويل على الأوراق المالية ذات الدخل الثابت للأشهر الستة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بلغت ٣,١٣٧ ألف درهم (٣٠ يونيو ٢٠١٨: ١,٢٤٥ ألف درهم). بلغت الفوائد المستحقة على الأوراق المالية ذات دخل ثابت ٧٩١ ألف درهم كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٩٣٢ ألف درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (يتبع)

٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (يتبع)

إن الحركة في الرصيد للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة هي كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	
١٥١,٢٥٧	٧٧,٣٣٥	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	٧٤,٣٤١	إضافات
(١١,٠١٨)	(٦,٠٨٩)	استبعادات
(١,٥٠٣)	٥,٦٧٠	تغير في القيمة العادلة
١٣٨,٧٣٦	١٥١,٢٥٧	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

١٠ استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة

تمثل استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة شهادات الاستثمار لأجل مع شركة إقراض في جزر كايمان التي تستحق في ١٥ أبريل ٢٠٢١، وهي مقومة بالدرهم الإماراتي وتحمل معدل فائدة فعلي يبلغ ٩,٧٥٪ سنوياً. أول موعد للسداد هو ١٥ يوليو ٢٠٢٠.

إن إيرادات تمويل استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة للأشهر الستة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بلغت ٣,٦٨٠ ألف درهم (٣٠ يونيو ٢٠١٨: لا شيء درهم). بلغت الفوائد المستحقة على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة ٤,٥٩٣ ألف درهم كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣٦٤ ألف درهم).

تم تكبد مخصص خسارة بمبلغ ٤٠٣ ألف درهم على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: لا شيء درهم).

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٣٠ يونيو ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	
٥٢٣	٩٨٩	ذمم مدينة تجارية
١٣,٦٠٦	١٥,٠٠٢	دفعات مقدمة لموردين
٦,٩٨٥	٣,٤٩٧	إيرادات تمويل مستحقة
١,٣٩٣	٩١٣	مصاريف مدفوعة مقدماً
٤,٥٦٧	٣,٢٦٩	ذمم مدينة أخرى
٢٧,٠٧٤	٢٣,٦٧٠	

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

لا يتم تحميل أي فائدة على الذمم المدينة التجارية والأخرى. يتم تكوين مخصص للذمم المدينة متأخرة استحقاق السداد بناءً على المبالغ المقدرة غير القابلة للاسترداد التي تم تحديدها بالرجوع إلى خبرة الإدارة والتخلف عن السداد. عند تحديد قابلية استرداد الرصيد المدين، تأخذ المنشآت بعين الاعتبار أي تغيير في جودة الائتمان لرصيد الذمم المدينة من تاريخ منح الرصيد مبدئياً حتى نهاية فترة التقرير.

١٢ نقد وأرصدة لدى البنوك

٣٠ يونيو ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	
٢٧	٢٠	نقد في الصندوق
٣٨,٤٧٤	٤٠,٧٤٥	نقد لدى البنوك
١٣,٠٠٠	٨١,٢٣٩	ودائع لأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأقل من ثلاثة أشهر
٥١,٢٥٠	٢,٢٠٠	ودائع لأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
١٠٢,٧٥١	١٢٤,٢٠٤	

تحمل الودائع لأجل ذات تواريخ استحقاق أصلية لأقل من ثلاثة أشهر فائدة بنسبة ٤,٥٪ إلى ٦٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣٪ إلى ٧٪) سنوياً. يتم الاحتفاظ بها مع المؤسسات المالية للجهات ذات العلاقة (إيضاح ١٨).

تحمل الودائع لأجل ذات تواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر معدل فائدة فعلي يتراوح بين ٣,٥٪ و ٧٪.

إن إيرادات التمويل على الودائع لأجل للأشهر الستة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بلغت ٢,٣٧٩ ألف درهم (٣٠ يونيو ٢٠١٨: ٤,١٤٦ ألف درهم). بلغت الفوائد المستحقة على الودائع لأجل ١,٦٠١ ألف درهم كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢,٢٠١ ألف درهم).

لغرض بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد، فإن التسوية من النقد والأرصدة لدى البنوك إلى النقد ومرادفات النقد هي كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	
١٠٢,٧٥١	١٢٤,٢٠٤	نقد وأرصدة لدى البنوك
(٥١,٢٥١)	(٢,٢٠٠)	ينزل: ودائع لأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(١١,٠٨٧)	(١١,٠٨٧)	ينزل: نقد مقيد
٤٠,٤١٣	١١٠,٩١٧	

يشمل النقد المقيد أنصبة أرباح غير المطالب بها والتي تم إعلانها في ٢٠١٢ و ٢٠١٣ بشكل جماعي بمبلغ ١١,٠٥٩ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١١,٠٥٩ ألف درهم) وإيداع نقد مقيد في بنك محلي بقيمة ٢٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢٨ ألف درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (يتبع)

١٢ نقد وأرصدة لدى البنوك (يتبع)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨، بلغ رصيد النقد والأرصدة لدى البنوك ١٥٣,٢٥٨ ألف درهم، وبلغ رصيد الودائع لأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر ٥٨,٠٧٥ ألف درهم وبلغ رصيد النقد المقيّد ١١,٠٦٤ ألف درهم. وبناءً على ذلك بلغ رصيد النقد ومردفات النقد ٨٤,١١٩ ألف درهم.

١٣ رأس المال

٣٠ يونيو ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)
--	---

٢,٣٢٥,٠٠٠ ٢,٣٢٥,٠٠٠

رأس المال المصرح به والصادر والمدفوع الكامل
٢,٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة درهم واحد للسهم

في ١٤ أكتوبر ٢٠١٨، حصلت المجموعة على موافقة من هيئة الأوراق المالية والسلع لمباشرة إعادة شراء أسهم المجموعة وفقاً لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة ولوائح هيئة الأوراق المالية والسلع.

تم شراء ١٨,٨٧٢ ألف سهم عادي، بقيمة إجمالية بلغت ٩,١٨٩ ألف درهم في ٢٠١٨ وهي مودعة في الخزينة. خلال ٢٠١٨، تم تخفيض إجمالي حقوق الملكية بمبلغ ٩,١٨٩ ألف درهم، وهو المبلغ المدفوع مقابل أسهم الخزينة هذه.

١٤ احتياطي قانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة، يتطلب من الشركة تحويل ١٠% من الأرباح السنوية إلى احتياطي قانوني حتى يصبح هذا الاحتياطي مساوياً ٥٠% من رأس المال الشركة. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

١٥ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

٣٠ يونيو ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)
--	---

٥٣٨ ٦٤٨
١٠٤ ٢٣٤
(٥٠) (٣٤٤)

الرصيد في بداية الفترة/ السنة
المحمل للفترة/ السنة
المدفوع خلال الفترة/ السنة

٥٣٨ ٥٩٢

الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (يتبع)

١٦ قروض بنكية

إن تحليل أعمار القروض البنكية هي كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)
٤,٩١٨	٤,٨٢٨
٢٧,٢٩٦	٢٦,٧٧٥
٣٦,٧٧٥	٣٩,٧٧٨
٦٨,٩٨٩	٧١,٣٨١

خلال سنة
بعد سنة واحدة ولكن ليس أكثر من خمس سنوات
أكثر من خمس سنوات

تمثل القروض البنكية في بيان المركز المالي الموجز الموحد كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)
٤,٩١٨	٤,٨٢٨
٦٤,٠٧١	٦٦,٥٥٣
٦٨,٩٨٩	٧١,٣٨١

متداول
غير متداول

في ٢٠١٨، حصلت المجموعة على تسهيلات قرض لأجل بقيمة ٧٣,٥٠٠ ألف درهم بموجب الشروط والأحكام المحددة في اتفاقية القرض لأجل. يتم سداد القرض على أقساط ربع سنوية على مدار فترة ١٢ سنة والتي تحمل معدل فائدة متغير. إن القرض مضمون برهن على المبنى الذي تستخدمه شركة نوران مارينا للشقق الفندقية ("الشركة التابعة") وضمان الشركات الصادر من الشركة الفرعية لصالح المقرض. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخصيص التوزيعات التي قدمتها الشركة التابعة للمقرض لسداد الدفعات الأصلية الربع سنوية للقرض. تم الحصول على القرض لتمويل الالتزامات العامة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (يتبع)

١٧ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٣٠ يونيو ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	
١١,٠٥٩	١١,٠٥٩	أنصبة أرباح غير مطالب بها
١١,٧٩٧	٢,٤٤٩	استحقاقات
٨,٢٩٩	٧,٩٢٥	دفعات مقدمة من عملاء
٤,٥٢٧	٢,٥٤٥	محتجزات دائنة
٤١	٤١	ذمم دائنة تجارية
٥,٢٠٧	٢,٦٨٠	ذمم دائنة أخرى
٤٠,٩٣٠	٢٦,٦٩٩	

تمثل الدفعات المقدمة من العملاء المبالغ المستلمة كدفعات مقدمة فيما يتعلق ببيع الوحدات السكنية للعقود الملغاة، وتقوم الشركة بإعادة هذه الدفعات المقدمة. تشمل الدفعات المقدمة من العملاء مبلغ ٤,٢٠٠ ألف درهم (٢٠١٨: ٤,٢٠٠ ألف درهم) المستلمة كدفعات إيجارات مقدماً مقابل الأراضي المقدمة بموجب عقود إيجار تشغيلية وفقاً لاتفاقيات مساحته.

١٨ أرصدة ومعاملات مع جهات ذات علاقة

أبرمت المجموعة، في سياق الأعمال الاعتيادية، مجموعة متنوعة من المعاملات وفقاً للشروط والأحكام المتفق عليها، مع الشركات أو المنشآت أو الأفراد الذين يدخلون ضمن تعريف جهة ذات علاقة على النحو المحدد في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤ /إفصاحات الأطراف ذات العلاقة.

تشمل الجهات ذات العلاقة المديرين وموظفي الإدارة الرئيسيين والمنشآت التجارية التي لديهم القدرة على التحكم فيها أو ممارسة أثر جوهري في القرارات المالية والتشغيلية. تنشأ الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة بشكل عام من المعاملات التجارية في سياق الأعمال الاعتيادية بشروط متفق عليها.

تحتفظ المجموعة بأرصدة هامة مع هذه الجهات ذات العلاقة كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩ ألف درهم (غير مدقق)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدقق)	
٦٢,٠٥٠	٨١,٢٣٩	نقد وأرصدة لدى البنوك:
		منشآت خاضعة لسيطرة إدارة مشتركة
٥,٩٥٢	٣٣,٣٢٢	مستحق من جهة ذات علاقة:
		منشأة خاضعة لسيطرة مشتركة
٣٩,٩٦٢	٣٩,٧٢٣	قرض من جهة ذات علاقة:
		منشأة خاضعة لسيطرة مشتركة
٧,١٠٢	-	التزامات عقود الإيجار:
		منشأة خاضعة لسيطرة مشتركة

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (يتبع)

١٨ أرصدة ومعاملات مع جهات ذات علاقة (يتبع)

في ٢٣ سبتمبر ٢٠١٨، وقعت الشركة اتفاقية مع أحد الجهات ذات العلاقة للحصول على تسهيل هامشي بمبلغ ٤٠ مليون درهم بسعر فائدة ثابت، قامت الشركة بتخصيص أحد استثمارات حقوق الملكية كضمان يمثل ٧٢,٤ مليون سهم (إيضاح ٩).

تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	
—	١,٠٥٠	مكافآت قصيرة الأجل
١,١١٠	٤٩١	تعويضات أعضاء مجلس الإدارة
١,١١٠	١,٥٤١	

١٩ العائد الأساسي والمخفض للسهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة.

يتم احتساب ربحية السهم المخفضة عن طريق قسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة، المعدلة لأثار الأدوات المخفضة.

يعكس التالي الإيرادات وبيانات الأسهم المستخدمة في حساب ربحية السهم:

٦ أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	
١٤,٧٧٥	٤,٠١٢	ربح الفترة
٢,٣٢٥,٠٠٠	٢,٣٠٦,١٢٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة
٠,٠٠٦٤	٠,٠٠١٧	العائد الأساسي والمخفض للسهم الواحد (درهم)

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لأسهم الخزينة، والتي تم إصدارها ولكنها غير قائمة (إيضاح ١٣).

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ و ٢٠١٨، لم تصدر المجموعة أي أدوات من شأنها أن يكون لها أثر مخفض على ربحية السهم عند تحويلها أو ممارستها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (يتبع)

٢٠ نتائج موسمية

تتعلق الطبيعة الموسمية لأنشطة المجموعة فقط بقسم الشقق الفندقية، حيث تختلف الإيرادات خلال الربع الأول والربع الأخير من السنة.

٢١ مطلوبات طارئة والتزامات

إن المجموعة مدعى عليها في بعض المطالبات التي أثارها مقاول وجهات أخرى. هذه المطالبات طبيعية خلال مرحلة تطوير المشاريع. تعتقد المجموعة أنه لا يوجد مطالبات جوهرية يمكن أن يكون لها أي أثر مادي على عملياتها أو سينتج عنه التزام مادي وسوف تقوم بالدفاع مقابل هذه المطالبات.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، لدى المجموعة التزامات رأسمالية تبلغ ٧٧,٥٧٢ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٠٤,٢٨٧ ألف درهم).

٢٢ القيمة العادلة للأدوات المالية

تم تحديد مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

- **المستوى ١** - قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مطابقة.
- **المستوى ٢** - قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من مدخلات بإستثناء الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ التي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام إما بشكل مباشر (كما الأسعار) أو غير مباشر (مشتقة من الأسعار).
- **المستوى ٣** - قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من تقنيات التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام التي لا تقوم على أساس بيانات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات لا يمكن ملاحظتها).

القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة			المجموع ألف درهم
	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مدقق)				
استثمارات عقارية	٨٦١,٤٣٦	-	٨٦١,٤٣٦	٨٦١,٤٣٦
استثمارات عقارية قيد التطوير	١٥١,١٢٤	-	١٥١,١٢٤	١٥١,١٢٤
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٣٨,٧٣٦	٧٢,٤٢٦	-	١٣٨,٧٣٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٣٠,٥٢٦	٢٧٤	٢٩,٦١٢	١٣٠,٥٢٦

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (يتبع)

٢٢ القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

القيمة المدرجة ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المجموع ألف درهم
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدقق)				
٨٦٣,٧٦٩	-	-	٨٦٣,٧٦٩	٨٦٣,٧٦٩
١١٤,٢١٥	-	-	١١٤,٢١٥	١١٤,٢١٥
١٥١,٢٥٧	٧٣,٩٦٦	٧٧,٢٩١	-	١٥١,٢٥٧
١٢٩,٤٠٠	٢٦٩	٢٨,٨٦٧	١٠٠,٢٦٤	١٢٩,٤٠٠

استثمارات عقارية
استثمارات عقارية قيد التطوير
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
الربح أو الخسارة
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
الدخل الشامل الآخر

خلال الفترة، لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ لقياسات القيمة العادلة، ولا يوجد أي تحويلات داخل أو خارج المستوى ٣ لقياسات القيمة العادلة.

لم يكن هناك أي تحويلات بين أي من المستويات خلال الفترة.

٢٣ إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة، عند الحاجة، لتتوافق مع عرض الفترة الحالية. تعتقد الإدارة أن عرض الفترة الحالية يقدم معلومات أكثر أهمية لعرض البيانات المالية الموجزة الموحدة.

٢٤ اعتماد البيانات المالية الموجزة الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 23 JUL 2019.