

منازل ش.م.خ
(المعروفة سابقا باسم منازل العقارية ش.م.خ)

البيانات المالية
المرحلية الموحدة الموجزة

30 يونيو 2023 (غير مدققة)

جدول المحتويات

صفحة

1	تقرير مراجعة مدقق الحسابات الخارجي
2	بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد
3	بيان المركز المالي المرحلي الموحد
4	بيان التغييرات في حقوق المساهمين المرحلي الموحد
5	بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد
15-6	توضيحات للبيانات المالية المرحلية الموحدة

تقرير حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

إلى مجلس إدارة منازل ش.م.خ

مقدمة

لقد راجعنا البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة لشركة منازل ش.م.خ ((المشار إليها باسم "الشركة") والشركات التابعة لها (المشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة") حتى 30 يونيو 2023 والتي تضمنت بيان المركز المالي المرحلي المختصر الموحد حتى 30 يونيو 2023 وبيانات الدخل المرحلية الموحدة ذات الصلة وبيان الدخل الشامل الموجز الموحد والتغيرات في الملكية والتدفقات النقدية لمدة ستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والتوضيحات الخاصة بها. الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بشكل صحيح وفقا للمعيار الدولي للمحاسبة رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". نتحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة استنادا إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد أجرينا مراجعتنا وفقا للمعايير الدولية لإجراء المراجعة رقم 2410 "مراجعة البيانات المرحلية المرحلة من قبل المدقق الخارجي للشركة". تتكون مراجعة المعلومات المالية المرحلة من تفسيرات بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات المراجعة التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. نطاق المراجعة أقل إلى حد كبير من نطاق التدقيق الذي يجري وفقا للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي فإنه لا نستطيع الحصول على التأكيد الذي يمكن من خلاله الحصول على كافة الأمور الجوهرية. وبالتالي فإننا لا نبدي رأيا تدقيقيا.

الاستنتاج

بناء على مراجعتنا، لم يلفت انتباهنا أي أمر قد يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة تخالف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 34 من حيث الإعداد وجميع الجوانب المادية الأخرى.

التركيز على مسألة

- دون تقييد رأينا، نلفت الانتباه إلى التوضيح رقم 16 للبيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة الذي ينص على أن المجموعة لديها مبلغ 378 مليون درهم إماراتي كذمم مدينة من الجهات ذات الصلة بالحكومة فيما يتعلق بتكاليف البنية التحتية التي تكبدتها المجموعة في عدد من المشروعات التي تصل إلى 585 مليون درهم إماراتي خلال الفترة من 2007 إلى 2022. ووفقا للإدارة فإن المناقشات لا تزال جارية مع السلطات حيث تم تقديم جميع المستندات ذات الصلة لاثبات مطالبهم. النتيجة النهائية للمناقشات وتوقيت السداد غير مؤكد حتى الآن. لم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.
- نلفت الانتباه إلى الإيضاح 8 حول البيانات المالية الموحدة. تم تعليق أحد المشاريع التي تبلغ تكلفتها التقديرية 622 مليون درهم إماراتي قيد التطوير على مدار الثلاث سنوات الماضية. حاليا، تشارك الإدارة في إعادة هيكلة خطة التطوير وتسهيل تعيين مقاول جديد لاستئناف أنشطة البناء. وفقا للإدارة، لا يوجد انخفاض في القيمة اعتبارا من 30 يونيو 2023، وجميع التكاليف المتكبدة قابلة للاسترداد. لم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.
- نلفت الانتباه إلى الإيضاح 17 حول البيانات المالية؛ حيث أن المجموعة تدرك أهمية إعادة الهيكلة المالية الجارية وتأثيرها المحتمل على البيانات المالية. كما أن الملاحظات على البيانات المالية بينت معلومات حول مبادرات إعادة الهيكلة وأهدافها والنتائج المتوقعة.



عن إتش ال بي هامت محاسبون قانونيون

وقعه فيجاي أناند

شريك

[رقم التسجيل: 654.]

دبي
12 أغسطس 2023

Ref: HAMT/SUG/2022/6980

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد			
عن مدة ستة أشهر المنتهية بتاريخ 30 يونيو 2023 (غير مدققة)			
ايضاحات		سنة أشهر منتهية بتاريخ 30 يونيو	
		2022	2023
		000' درهم إماراتي	000' درهم إماراتي
إيرادات	5	45,340	49,329
تكلفة إيرادات	5	(30,434)	(25,961)
ربح إجمالي		14,906	23,368
تغييرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، صافي		-	-
خسارة من بيع استثمارات عقارية		-	-
تكاليف التمويل	6	(42,016)	(60,133)
مصروفات بيع وتسويق		(10)	(1,224)
مصروفات عامة وإدارية	7	(22,903)	(22,342)
إيرادات أخرى		7,342	242
(خسارة) / ربح الفترة		(42,681)	(60,089)
بسبب:			
حامل أسهم حقوق الملكية العاديين في الشركة الأم		(42,681.00)	(60,089)
الحقوق غير مسيطرة		=	=
		(42,681)	(60,089)
دخل شامل آخر			
عناصر لن يعاد تصنيفها لاحقاً في الربح أو الخسارة		-	-
(ربح) / خسارة إعادة تقييم الممتلكات والمنشآت والمعدات		-	-
عناصر سيعاد تصنيفها لاحقاً في الربح أو الخسارة		=	=
خسارة في معاملات التحوط		=	=
(خسارة) / دخل شامل آخر للفترة		(42,681)	(60,089)
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة			
بسبب:			
حامل الأسهم العادية في الشركة الأم		(42,681)	(60,089)
الحقوق غير مسيطرة		=	=
		(42,681)	(60,089)
(خسارة) ربحية السهم			
أساسي ومخفف	4	(0.02)	(0.02)

تشكل التوضيحات من رقم 1 إلى رقم 15 المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

ايضاحات	(غير منقح)	(مدققة)
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2022	
'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي	
الأصول		
10	11,419	15,519
	1,356,881	1,328,074
	41,538	45,106
	4,080	5,570
8	178,107	181,710
	378,350	378,350
9	2,427,096	2,427,096
	<u>1,080,022</u>	<u>1,083,243</u>
	<u>5,477,493</u>	<u>5,464,668</u>
إجمالي الأصول		
الحقوق والمطلوبات		
حقوق ملكية منسوبة لملاك الشركة		
14	2,600,000	2,600,000
	111,103	171,192
	<u>354,559</u>	<u>354,559</u>
	3,065,662	3,125,751
	=	=
	<u>3,065,662</u>	<u>3,125,751</u>
إجمالي الحقوق		
المطلوبات		
	871,980	766,101
	45,725	50,795
11	1,471,148	1,499,928
	15,728	15,171
	<u>7,250</u>	<u>6,922</u>
	<u>2,411,831</u>	<u>2,338,917</u>
	<u>5,477,493</u>	<u>5,464,668</u>

الرئيس التنفيذي

الرئيس

تشكل التوضيحات من رقم 1 إلى رقم 18 المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحد

بيان التغييرات في الملكية المرحلي الموحد
عن مدة ستة أشهر المنتهية بتاريخ 30 يونيو 2023 (غير مدققة)

حقوق المساهمين العائدة لملاك الأسهم

احتياطيات										رأس المال	التغييرات المترجمة في القيمة العادلة للاستثمار	احتياطي التقييم للممتلكات والمنشآت والمعدات	فائض المقابل المالي على صافي الأصول المتعلقة بشراء حصة غير مسيطرة	أرباح محتجزة	التغييرات الكمية في القيمة العادلة لأدوات التحوط	إجمالي الاحتياطيات	الإجمالي	حقوق غير مسيطرة	الإجمالي
٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي	٠٠٠ درهم إماراتي
الرصيد حتى 31 ديسمبر 2021 (مدقق)	2,600,000	290,491	(75,958)	293,369	(153,343)	324,029	(12,225)	342,334	3,266,363	-	3,266,363	-	3,266,363	-	(152,837)	-	3,266,363	-	3,266,363
خسارة الفترة	-	-	-	-	-	(152,837)	-	-	-	-	-	-	-	-	(152,837)	-	-	-	-
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
حركة في القيمة العادلة لأدوات التحوط	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد حتى 31 ديسمبر 2022 (مدقق)	2,600,000	290,491	(75,958)	293,369	(153,343)	171,192	-	354,559	3,125,751	-	3,125,751	-	3,125,751	-	(60,089)	-	3,125,751	-	3,125,751
خسارة الفترة	-	-	-	-	-	(60,089)	-	-	-	-	-	-	-	-	(60,089)	-	-	-	-
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد حتى 30 يونيو 2022	2,600,000	290,491	(75,958)	293,369	(153,343)	111,103	-	354,559	3,065,662	-	3,065,662	-	3,065,662	-	-	-	3,065,662	-	3,065,662

تشكل التوضيحات من رقم 1 إلى رقم 18 المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد
عن مدة ستة أشهر المنتهية بتاريخ 30 يونيو 2023 (غير مدققة)

توضيحات	ستة أشهر منتهية بتاريخ 30 يونيو 2022	ستة أشهر منتهية بتاريخ 30 يونيو 2023
	درهم إماراتي	درهم إماراتي
أنشطة تشغيلية		
(خسارة) / ربح الفترة	(42,681)	(60,089)
تعديلات بسبب:		
الاستهلاك	4,133	4,020
المبلغ المخصص لمكافأة نهاية خدمة الموظفين (صافي)	646	687
تغييرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	-	-
خسارة من بيع استثمارات عقارية	(5,661)	-
تكلفة تمويل	<u>42,016</u>	<u>60,133</u>
	(1,547)	4,751
تغييرات في رأس المال العامل:		
أعمال تطوير قيد التنفيذ	(702)	3,603
ذمم تجارية مدينة و ذمم مدينة أخرى	(23,232)	(28,806)
استرداد تكاليف البنية التحتية	-	-
ذمم تجارية دائنة و ذمم دائنة أخرى	51,744	105,868
مبالغ مدفوعة مقدمة من العملاء	<u>(4)</u>	<u>557</u>
النقد (المستخدم في)/الناتج من أنشطة تشغيلية	26,259	85,973
مكافأة نهاية خدمة المدفوعة للموظفين	<u>(259)</u>	<u>(358)</u>
صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من أنشطة تشغيلية	<u>26,000</u>	<u>85,615</u>
أنشطة استثمارية		
إضافات للممتلكات والمنشآت والمعدات	(6,382)	(802)
متحصلات من استبعاد للممتلكات والمنشآت والمعدات	21,000	-
صافي الاستثمار في التأجير التمويلي	(49,450)	-
حق استخدام الأصول	(8,727)	-
إضافات إلى عقارات استثمارية	<u>(13,750)</u>	<u>-</u>
صافي النقد المستخدم في أنشطة استثمارية	<u>(57,309)</u>	<u>(802)</u>
أنشطة تمويل		
قروض مصرفية (صافي)	(2,206)	(28,779)
التزامات إيجار	58,208	-
تكلفة تمويل مدفوعة (صافي)	<u>(42,016)</u>	<u>(60,133)</u>
صافي النقد المستخدم في أنشطة تمويل	<u>13,986</u>	<u>(88,912)</u>
صافي النقص في النقد و ما يعادله	(17,323)	(4,100)
النقد والنقد المعادل في بداية الفترة	<u>56,481</u>	<u>15,519</u>
النقد والنقد المعادل في 30 يونيو	<u>39,158</u>	<u>11,419</u>

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 يونيو 2023 (غير مدققة)

1.

معلومات عن الشركة

تأسست شركة منازل ش.م.خ (المشار إليها فيما يلي باسم "الشركة" أو "الشركة الأم") بتاريخ 12 أبريل 2006 كشركة مساهمة خاصة في أبوظبي بدولة الإمارات العربية المتحدة. وقد أدرجت أسهم الشركة في سوق أبوظبي للأوراق المالية. فيما يلي الشركات التابعة للشركة:

اسم الشركات التابعة	مكان التأسيس والعمليات
شركة منازل العالمية كابيتال - الأردن ذ.م.م.	الأردن
شركة منازل العالمية كابيتال المحدودة - المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية
شركة تطوير كابيتال. ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة
ديونر فيلج ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة
منازل التخصصية لإدارة العقارات ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة
سينساس العالمية ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة
الريف للتبريد ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة
كابيتال للتبريد ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة
كابيتال مول ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة
الريف كابيتال العقارية ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة
ميرزاب كيمونتي للتطوير العقاري ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة
جارو لخدمات الأمن والحراسة العامة ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة
ذا بورتال بارسيل سيرفيسز ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة
تولز مان للصيانة العامة ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة

تعمل الشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة") بشكل رئيسي في الأعمال العقاري المتوافقة مع الشريعة الإسلامية التي تشمل التطوير والمبيعات والاستثمار والإنشاء والإدارة والخدمات المرتبطة بها. الشركة التابعة ليس لديها عمليات خلال عام 2023. اعتمد مجلس الإدارة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023 بتاريخ 12 أغسطس 2022.

2.

أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1. أسس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية وبما يتفق مع معيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية" الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) وكذلك التفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية (IFRIC) والمتطلبات المعمول بها لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة. لا تتضمن البيانات المالية المرحلية الموجزة جميع البيانات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية السنوية ويجب قراءتها بالاقتران مع البيانات المالية السنوية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021. لا تحتوي هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على جميع البيانات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية السنوية الكاملة وينبغي عند قرائتها أن ينظر إليها مجتمعة مع البيانات المالية السنوية الموحدة للمجموعة حتى 31 ديسمبر 2022. تم إعادة تصنيف ملاحظات / أرقام الإفصاح المحددة وإعادة ترتيبها من المعلومات المالية المرحلية الموجزة للفترة السابقة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية. وبالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023 ليست بالضرورة مؤشرا للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022. تتوافق السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية السنوية الموجزة الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 باستثناء اعتماد المعايير الجديدة والتعديلات التالية على المعايير سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2023 أو بعد ذلك.

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 يونيو 2023 (غير مدققة)

3. الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لعدم اليقين من التقديرات

يستوجب إعداد هذه البيانات المالية المختصرة من الإدارة اتخاذ الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر عند إعداد البيانات المالية المختصرة الحالية ، حيث أن الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفسها المطبقة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ، باستثناء آثار تطبيق معايير وتفسيرات جديدة سارية اعتباراً من 1 يناير 2023

4. الأرباح الأساسية والمخفضة لكل سهم مملوك لحاملي الأسهم العاديين في الشركة الأم

يحتسب مبلغ الربح الأساسي لكل سهم من خلال قسمة أرباح الفترة على حاملي الأسهم العاديين في الشركة بالمتوسط الموزون من عدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يحتسب مبلغ الربح المخفض لكل سهم من خلال قسمة ربح المساهمين العاديين في الشركة على المتوسط الموزون من عدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة بعد تعديلها لتأثير الأدوات المخفضة. فيما يلي بيانات الدخل والأسهم المستخدمة في حسابات الأرباح الأساسية والمخفضة للسهم الواحد:

(غير مدقق)	(غير مدقق)	
300 يونيو	30 يونيو 2023	
2022		
'000 درهم	'000 درهم إماراتي	
إماراتي		
(42,681)	(62,134)	ربح/ (خسارة) الفترة العائد لملاك أسهم الشركة
2,600,000	2,600,000	عدد المتوسط الموزون للأسهم العادية حتى 1 يناير المصدرة
2,600,000	2,600,000	عدد المتوسط الموزون للأسهم العادية حتى 30 يونيو المصدرة
(0.02)	(0.02)	الأرباح/ (الخسائر) الأساسية والمخفضة للسهم الواحد
		ليس لدى المجموعة أي أدوات لها تأثير مخفف على ربحية السهم عند تحويلها أو استخدامها.

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 يونيو 2023 (غير مدققة)

5. الإيراد وتكلفة الإيراد

(غير مدقق)	(غير مدقق)	
30 يونيو 2022	30 يونيو 2023	
'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي	
6,590	6,049	إيراد
13,236	18,700	رسوم إدارة العقارات
10,488	9,923	إيرادات الإيجار
15,026	14,657	إيرادات من خدمات تبريد المناطق
45,340	49,329	خدمات إدارة المرافق وغيرها
		تكلفة الإيرادات
10,160	11,227	التكلفة التشغيلية للعقارات المؤجرة
4,457	5,227	إدارة العقارات
6,015	4,583	تكلفة خدمات تبريد المناطق
9,802	4,924	تكلفة خدمات إدارة المرافق وغيرها
30,434	25,961	

6. تكاليف تمويل

(غير مدقق)	(غير مدقق)	
30 يونيو 2022	30 يونيو 2023	
'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي	
42,016	60,133	تكاليف التمويل المتكبدة خلال الفترة

قدرت الإدارة ان لن يكون أي تغيير في القيمة الحالية للذمم المدينة والدائنة حيث نتوقع إعادة الهيكلة في خطة الدفع والتحويل في هذا العام.

7. مصروفات عامة وإدارية

(غير مدقق)	(غير مدقق)	
30 يونيو 2022	30 يونيو 2023	
'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي	
11,029	11,575	رواتب ومصروفات خاصة بالموظفين
1,755	2,097	الاستهلاك
740	924	مصروف إيجار
5,523	5,149	رسوم التراخيص القانونية والمهنية*
229	186	مصاريف النقل
3,627	2,411	نفقات أخرى
22,903	22,342	

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 يونيو 2023 (غير مدققة)

8. أعمال تطوير قيد التنفيذ
تمثل أعمال التطوير قيد التنفيذ تكاليف التطوير والتشييد المتكبدة على العقارات قيد الإنشاء والحركة خلال الفترة كما يلي:

(غير مدقق)	(مدققة)	
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2022	
'000 درهم	'000 درهم إماراتي	
إماراتي		
181,710	181,710	الرصيد في 1 يناير
158	3,264	إضافات خلال السنة
-	10,075	تحويلات من الاستثمارات العقارية
(3,761)	(13,339)	تكلفة العقارات / الأراضي المباعة خلال الفترة
178,107	181,710	الرصيد حتى 30 يونيو/ 31 ديسمبر

أحد المشاريع "ميرزاب كيمونتي" معلق حاليًا ، والإدارة بصدد تعيين المقاول لاستئناف أنشطة البناء.

9. استثمارات عقارية
الحركة خلال الفترة/ السنة هي كما يلي:

(غير مدقق)	(مدققة)	
30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2022	
'000 درهم	'000 درهم إماراتي	
إماراتي		
33,250	33,250	عقارات سكنية
2,393,846	2,393,846	عقارات تجارية
2,427,096	2,427,096	

تم إجراء التقييم العادل للعقارات الاستثمارية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ولا يوجد تغيير جوهري في قيمة العقارات كما في 30 يونيو 2023. تقوم الإدارة بإجراء التقييم العادل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

الحركة في العقارات الاستثمارية خلال الفترة/ السنة هي كما يلي:

(غير مدقق)	(مدققة)	
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2022	
'000 درهم إماراتي	'000 درهم	
إماراتي		
2,427,096	2,384,271	الرصيد في 1 يناير
-	47,625	إضافات خلال الفترة
-	(10,075)	تحويلات إلى أعمال قيد التطوير
-	(6,900)	تصريف العقارات
-	12,175	صافي التغيرات في القيمة العادلة خلال العام
2,427,096	2,427,096	الرصيد حتى 30 يونيو/ 31 ديسمبر

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 يونيو 2023 (غير مدققة)

10. النقد و ما يعادله

(غير مدقق)	(مدققة)	(غير مدقق)	
30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2021	30 يونيو 2022	
'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي	
39,158	14,494	11,419	النقد والأرصدة المصرفية
1,025	1,025	1,025	ودائع مقيدة
40,183	15,519	12,444	
(1,025)	(1,025)	(1,025)	ودائع مقيدة
39,158	14,494	11,419	

مضاف أيضا في للأرصدة المصرفية والنقدية ودائع مصرفية بقيمة 1,025 ألف درهم إماراتي (31 ديسمبر 2022: 1,025 ألف درهم إماراتي) مودعة لدى بنك إسلامي في أبوظبي. لا يمكن استخدام هذه الودائع إلا في أنشطة محددة.

11. قروض مصرفية

يمثل التمويل من المصارف من خلال التسهيلات التالية:

31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	الاستحقاق	ربح متوقع	
'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي			
115,000	90,943	من 2013 حتى 2025	معدل متفاوت	ترتيب التمويل لأجل 1
200,000	200,000	من 2016 حتى 2027	معدل متفاوت	ترتيب التمويل لأجل 3
440,000	440,000	من 2016 حتى 2023	معدل متفاوت	ترتيب التمويل لأجل 4
327,000	327,000	من 2016 حتى 2023	معدل متفاوت	ترتيب التمويل لأجل 5
51,278	47,553	من 2018 حتى 2028	معدل متفاوت	ترتيب التمويل لأجل 6
177,762	177,762	من 2019 حتى 2029	معدل متفاوت	ترتيب التمويل لأجل 7
38,888	37,890	من 2019 حتى 2025	معدل متفاوت	ترتيب التمويل لأجل 8
150,000	150,000	من 2021 حتى 2031	معدل متفاوت	ترتيب التمويل لأجل 9
1,499,928	1,471,148			

الحركة في القروض المصرفية خلال الفترة هي كما يلي:

(مدققة)	(غير مدقق)	
31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	
'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي	
1,507,860	1,499,928	الرصيد في 1 يناير
(7,932)	(28,780)	سداد قروض مصرفية
1,499,928	1,471,148	الرصيد في 31 ديسمبر / 30 يونيو

*بلغ القرض الأصلي 150 مليون درهم ، قام البنك بخصم 43 مليون درهم منها في 30 يونيو 2023 ، بناءً على الشروط المنصوص عليها في اتفاقية القرض

** كان هذا قيد التقاضي ووفقاً لحكم المحكمة يجب تسويته بالكامل على 24 قسطاً

إن الإدارة في طور إعادة هيكلة تمويل بنكي بمبلغ 1.094 مليون درهم ولم يتم سداد أي دفعات من أصل هذا التمويل خلال الفترة.

قروض البنك مضمونة بعدة ضمانات ، بما في ذلك الرهون العقارية المسجلة على العديد من العقارات في أبوظبي والتنازل عن عائدات الإيجار.

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 يونيو 2023 (غير مدققة)

12.

معاملات وأرصدة مع أطراف ذات صلة

تمثل المعاملات مع أطراف ذات صلة أي الشركات المرتبطة بها والمساهمين الرئيسيين والمديرين وموظفي الإدارة العليا في المجموعة والكيانات الخاضعة للسيطرة المشتركة أو المتأثرة بشكل كبير بهذه الأطراف. تعتمد الإدارة سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات. الأرصدة لدى أطراف ذات صلة المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المختصر الموحد هي كما يلي:

(غير مدقق)	(مدقق)
30 يونيو 2023	30 يونيو 2022
'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي

مستحقات من أطراف ذات صلة:

مبالغ مستحقة القبض من المديرين وموظفي الإدارة العليا عند تسليم الوحدات. 2.602 3,836

مبالغ مستحقة نظير أفكار ورسوم تصميم تفصيلية مستحقات لأطراف ذات صلة: الإدارة - 338,000

الكيانات ذات موظفي الإدارة العليا المشتركين 368,449 615,714

المعاملات الهامة في بيان الدخل مع أطراف ذات صلة خلال الفترة هي كما يلي:

(غير مدقق)	(مدقق)
30 يونيو 2022	30 يونيو 2022
'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي
1,598	1,668
4,937	5,095
259	279
8	9

دخل الإيجار

رواتب الإدارة العليا

مزاي قصيرة الأجل

عدد موظفي الإدارة العليا

13.

الاحتمالات الطارئة والالتزامات

نفقات تطوير الاستثمارات المتعاقد عليها في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير ولكن لم يتم توفيرها هي كما يلي:

(غير مدققة)	(مدققة)
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2022
'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي

أعمال التطوير قيد التنفيذ والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والعمل الرأسمالي قيد التنفيذ التزامات عرضية

4,281 324,105

هناك بعض المتطلبات بموجب التقاضي ضد المجموعة. على الرغم من أنه لا يمكن في الوقت الحالي التنبؤ بنتائج هذه المطالبات إلا أن الإدارة لا تتوقع أن يكون لهذه المطالبات تأثير سلبي ملموس على المركز المالي للمجموعة.

14. رأس المال

(غير مدققة)	(مدققة)
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2022
'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي
2,600,000	2,600,000

رأس المال المصرح به والمدفوع بالكامل 1 درهم إماراتي لكل سهم

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 يونيو 2023 (غير مدققة)

15. معلومات القطاع

تحدد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية حول مكونات المجموعة التي تتم مراجعتها بانتظام من قبل إدارة المجموعة لتخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائها. تعتمد المعلومات التي يتم تقديمها إلى صناع القرارات التشغيلية الرئيسية بغرض تخصيص الموارد وتقييم أداء وحدات الأعمال الاستراتيجية التالية التي تقدم منتجات وخدمات إلى الأسواق المختلفة. يتم تقييم أداء القطاع بناءً على إجمالي الربح والتغيرات في القيم العادلة للعقارات الاستثمارية وعكس انخفاض القيمة.

تعمل المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة فقط.

يمثل الجدول التالي معلومات الإيرادات والأرباح للقطاعات التشغيلية للمجموعة خلال الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023 و 30 يونيو 2022.

عن مدة ستة أشهر المنتهية بتاريخ 30 يونيو 2023 (غير مدققة)

المجموعة درهم إماراتي	خدمات إدارة المرافق وغيرها '000 درهم	خدمات تبريد المناطق '000 درهم	رسوم إدارة عقارات وأنشطة ذات صلة '000 درهم إماراتي	محفظة الاستثمارات العقارية '000 درهم إماراتي	إدارة التطوير '000 درهم إماراتي	تطوير عقارات ومبيعات '000 درهم إماراتي	
'000 درهم إماراتي	إماراتي	إماراتي	'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي	إماراتي	إماراتي	
49,329	14,657	9,923	6,049	18,700	-	-	مبيعات
(25,961)	(4,924)	(4,583)	(5,227)	(11,227)	=	=	تكلفة إيراد
23,368	9,733	5,340	822	7,473	-	-	ربح (خسارة القطاع) القطاع
(1,224)							مصروفات بيع وتسويق
(22,342)							مصروفات عامة وإدارية
(60,133)							تكلفة تمويل
242							إيرادات أخرى
(60,089)							خسارة الفترة

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 يونيو 2023 (غير مدققة)

15. (تابع) بيانات القطاع
سنة أشهر المنتهية بتاريخ 30 يونيو 2022 (غير مدققة)

المجموعة	خدمات إدارة المرافق	خدمات تبريد المناطق	رسوم إدارة عقارات وأنشطة ذات صلة	محفظة الإستثمارات العقارية	إدارة التطوير	تطوير عقارات ومبيعات	
درهم إماراتي	وغيرها						
'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي	'000 درهم إماراتي	
45,340	15,026	10,488	6,590	13,236	-	-	مبيعات
(30,434)	(9,802)	(6,015)	(4,457)	(10,160)	-	-	تكلفة إيرادات
-	-	-	-	-	-	-	خسارة من بيع العقارات الاستثمارية
=	=	=	=	=	=	=	تغييرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
14,906	5,224	4,473	2,133	3,076	-	-	ربح القطاع
(10)							مصروفات بيع وتسويق
(22,903)							مصروفات عامة وإدارية
(42,016)							تكلفة تمويل
7,342							إيرادات أخرى
(42,681)							خسارة الفترة

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 يونيو 2023 (غير مدققة)

15. (تابع) بيانات القطاع

يمثل الجدول التالي الأصول والخصوم لقطاعات تشغيل المجموعة حتى 30 يونيو 2022 و 30 يونيو 2021.

محفظة	تطوير العقارات	الإستثمارات	رسوم إدارة العقارات	خدمات تبريد	خدمات إدارة المرافق	إجمالي	غير مخصصة	موحدة
والمبيعات	العقارية	والأنشطة ذات الصلة	المناطق	وغيرها	القطاعات	درهم	درهم	درهم
إماراتي	إماراتي	إماراتي	إماراتي	إماراتي	إماراتي	إماراتي	إماراتي	إماراتي
حتى 30 يونيو 2023 (غير مدققة)	الأصول	المطلوبات	حتى 30 يونيو 2022 (مدققة)	الأصول	المطلوبات			
2,378,478	50,053	2,503,024	233,393	6,618	5,171,566	305,926	5,477,492	
(1,495,993)	(20,266)	(237,936)	(8,915)	(14,327)	(1,777,436)	(634,397)	(2,411,833)	
2,845,486	40,641	2,484,133	249,781	8,234	5,628,274	322,713	5,950,987	
(1,834,741)	(9,637)	(213,729)	(8,629)	(10,730)	(2,077,466)	(637,615)	(2,715,081)	

توضيحات للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة 30 يونيو 2023 (غير مدققة)

16. تكلفة البنية التحتية المستردة
للوصول إلى تكلفة العقارات المباعة ، اعتبرت المجموعة أن الجهات الحكومية سوف تسدد تكاليف البنية التحتية التي تكبدتها المجموعة على مشاريع تطوير مختلفة بقيمة 585 مليون درهم إماراتي. تجري الإدارة المدعومة من مجلس الإدارة مناقشات مع هيئة مياه وكهرباء أبوظبي وغيرها من الهيئات الحكومية ذات الصلة فيما يتعلق باسترداد تكاليف البنية التحتية. استلمت المجموعة مبلغ 171 مليون درهم إماراتي حتى نهاية السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. وتمت المطالبة بالمبلغ المتبقي والبالغ 414 مليون درهم إماراتي (مخصوصاً إلى 378 مليون درهم إماراتي) وهو قيد التنفيذ.

17. الاستثمارية
تم إعداد هذه البيانات المالية وفقاً لمبدأ الاستمرارية على الرغم من عدم وجود تطور كبير في المشاريع وعدم استرداد الذمم المدينة من عميل استراتيجي. يقوم مجلس الإدارة بدراسة خطط إعادة هيكلة التسهيلات البنكية ، وإعادة توظيف بعض أصوله المجموعة والبدء في تسوية مع العملاء الرئيسيين لتوليد التدفقات النقدية ومواصلة عملياته في المستقبل المنظور. من المهم ملاحظة أن إعادة الهيكلة المالية الجارية تتضمن بيانات وافتراضات استشرافية ، حيث تخضع نتائج بعض الإجراءات لظروف السوق والمفاوضات وموافقات الطرف المقابل

18. توزيعات الأرباح
لم يتم الاعلان عن توزيعات أرباح الأسهم أو دفعها خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023.