

إشراق للاستثمار ش.م.ع

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

إشراق للاستثمار ش.م.ع

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

صفحة	
١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٨ - ٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١٠ - ٩	بيان المركز المالي الموحد
١١	بيان الربح أو الخسارة الموحد
١٢	بيان الدخل الشامل الموحد
١٤ - ١٣	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٦ - ١٥	بيان التدفقات النقدية الموحد
٧٧ - ١٧	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

إشراق للاستثمار ش.م.ع

تقرير أعضاء مجلس الإدارة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

يسر مجلس الإدارة أن يقدم تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لإشراق للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

الأنشطة الأساسية

تعمل المجموعة بشكل رئيسي في استثمارات المؤسسات التجارية والأعمال العقارية التي تتضمن أعمال التطوير والبيع والاستثمار والبناء والإدارة وتقديم الخدمات المرتبطة بها. تمتلك المجموعة أيضاً مبنى للشقق الفندقية.

نتائج السنة

خلال السنة، حققت المجموعة إيرادات بمبلغ ٤١,٠١٥ ألف درهم (٢٠٢١: ٢٦,٢١٦ ألف درهم) وبلغ ربح السنة ٥٨٩,٧٩٠ ألف درهم (٢٠٢١: ربح بمبلغ ٣٨,٤٢٩ ألف درهم).

مجلس الإدارة

إن أعضاء مجلس إدارة الذين قدموا خدماتهم خلال السنة وحتى تاريخ التقرير هم كما يلي:

رئيس مجلس الإدارة	السيد/ جاسم محمد الصديقي
نائب رئيس مجلس الإدارة	دكتور/ صالح هاشم الهاشمي
عضو	السيد/ أجيت فيجاي جوشي
عضو	السيد/ جاسم حسين أحمد العلي
عضو	السيدة/ مها عبدالمجيد الفهيم
عضو	السيد/ مطر حمدان العامري (تم تعيينه اعتباراً من ١٩ أغسطس ٢٠٢٢)
عضو	السيد/ عمر زياد عبدالله إبراهيم كلداري (استقال اعتباراً من ١٩ أغسطس ٢٠٢٢)
عضو	السيد/ فريح سعيد القببسي

إبراء ذمة

يبرئ مجلس الإدارة ذمة كل من رئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من مسؤوليتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

مدقق الحسابات

يقترح مجلس الإدارة بإعادة تعيين ديلويت أند توش (الشرق الأوسط) كمدقق الحسابات الخارجي للمجموعة للسنة التي سوف تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

بالنيابة عن مجلس الإدارة



رئيس مجلس الإدارة
أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

17 February 2023

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي إشراق للاستثمار ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لـ إشراق للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وكل من البيانات الموحدة لـ الربح أو الخسارة، والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة التي تشمل ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، 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 بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين جنبا إلى جنب مع متطلبات السلوك الأخلاقي الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. ونعتقد بأن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمر التدقيق الرئيسية

إن أمر التدقيق الرئيسية بموجب تقديرنا المهني، هي الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد قمنا بمناقشة أمور التدقيق الرئيسية مع لجنة التدقيق، ولكنها لا تشمل جميع الأمور التي تم مناقشتها مع لجنة التدقيق. في الصفحات التالية، قمنا بتوضيح أمور التدقيق الرئيسية التي حددناها، وقمنا بإدراج ملخص بإجراءات التدقيق التي أجريناها لمعالجة تلك الأمور.

تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي إشراق للاستثمار ش.م.ع (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	أمور التدقيق الرئيسية تقييم الاستثمارات العقارية
<p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في تحديد القيمة العادلة للعقارات. قمنا بتقييم مهارات وكفاءات واستقلالية ونزاهة المقيمين المستقلين وقراءة شروط التعامل مع المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم.</p> <p>قمنا بمراجعة عينة من الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها من قبل مقيمين خارجيين، وقمنا أيضاً بإشراك خبير التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات، وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم إجراؤه وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>بلغت القيمة الإجمالية للاستثمارات العقارية للمجموعة مبلغ ٨٣٥ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وتمثل نسبة ٢٨٪ من إجمالي الموجودات (٢٠٢١: ١,٠٠٦ مليون درهم ونسبة ٦٠٪ من إجمالي الموجودات). وبلغ مكسب القيمة العادلة غير المحققة المدرجة في بيان الربح أو الخسارة الموحد مبلغ ٤٨ مليون درهم (٢٠٢١: خسارة بمبلغ ٩ مليون درهم). تقوم المجموعة بقياس هذه الاستثمارات العقارية وفقاً لقيمتها العادلة، وقياسها هو ذاتي بحكم طبيعتها وذلك بسبب الطبيعة الفردية وموقع كل استثمار عقاري مما يؤثر بشكل كبير على دخل الإيجار أو سعر المبيعات المتوقع.</p>
<p>قمنا بتقييم دقة بيانات المدخلات، على أساس العينة، التي استخدمها المقيمون المستقلون وراجعنا الافتراضات الرئيسية التي استخدمها المقيمون المستقلون، بما في ذلك أسعار البيع للمتر المربع.</p> <p>حيثما حددنا تقديرات خارج المعايير المقبولة، ناقشناها مع المقيمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي وراء التقديرات التي تم إجراؤها.</p>	<p>يعتمد تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة إلى التقييمات التي تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين باستخدام منهج السوق القابل للمقارنة ومنهج الإيرادات المرسلة.</p>
<p>قمنا بإجراء تحليلات حساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيم العادلة.</p> <p>قمنا بمراجعة الدقة الحسابية للتقييمات، حيثما ينطبق.</p>	<p>يتطلب تحديد المجموعة للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية، أن يقوم المقيمون والإدارة بعمل تقديرات وافتراضات جوهرية تتعلق بمبيعات الاستثمارات العقارية القابلة للمقارنة، ومعدلات الإيجار المستقبلية، ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم عندما لا تتوفر معلومات قابلة للملاحظة أو عند إجراء تعديلات جوهرية على معلومات السوق القابلة للملاحظة.</p>
<p>قمنا بمطابقة نتائج التقييمات التي قام بها المقيمون المستقلون مع المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>إن تقييم هذه الاستثمارات العقارية هو مجال هام للحكم ويستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات جوهرية غير مؤكدة يستدعي تركيز تدقيق محدد في هذا المجال، حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة يمكن أن يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.</p>

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي إشراق للاستثمار ش.م.ع (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	أمور التدقيق الرئيسية
	<p>تقييم الاستثمارات العقارية (يتبع)</p> <p>لقد حددنا تقييم الاستثمارات العقارية كأمر تدقيق رئيسي حيث يتم تحديد القيمة العادلة على أساس المدخلات غير القابلة للملاحظة وتتطلب من الإدارة تطبيق أحكام هامة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.</p> <p>راجع إيضاح ٣ حول البيانات المالية الموحدة للسياسة المحاسبية حول الاستثمارات العقارية، إيضاح ٤ حول التقديرات المحاسبية الهامة المتعلقة بالتقييم العادل للاستثمارات العقارية والإيضاحين ٦ و٧ في البيانات المالية الموحدة لمزيد من التفاصيل المتعلقة بالاستثمارات العقارية.</p>
<p>تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:</p> <p>قمنا بتقييم الضوابط على الاستحواذ وقياس الصندوق، عند الاعتراف المبدئي وتاريخ التقرير، لتحديد ما إذا كان قد تم تصميمها وتنفيذها بشكل مناسب.</p> <p>وقمنا بالتأكد أن التاريخ الفعلي للاستحواذ كان متوافقاً مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية من خلال فحص الشروط والأحكام الهامة لاتفاقية البيع والشراء واتفاقية التنفيذ.</p> <p>قمنا بمراجعة اتفاقية البيع والشراء واتفاقية التنفيذ للاستحواذ وقمنا بتقييم احتساب الاستحواذ، واختبرنا صحة واكتمال البديل، وقمنا بتقييم افتراضات الإدارة ومنهجيتها التي تدعم القيم العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها.</p> <p>قمنا بتقييم مهارات واستقلالية وموضوعية ومؤهلات الخبراء الخارجيين الذين استخدمتهم المجموعة لتقييم صافي الموجودات المستحوذ عليها.</p>	<p>الاستحواذ على جولديلوكس إنفستمنت كومباني ليمتد</p> <p>خلال السنة، أكملت المجموعة الاستحواذ على ٩٩,٢٪ من أسهم جولديلوكس إنفستمنت كومباني ليمتد ("الصندوق") من خلال مبادلة الأسهم.</p> <p>تمت عملية الاستحواذ من خلال صفقة مبادلة أسهم بنسبة مبادلة متفق عليها تبلغ ١٢,٦١ سهم إشراق مقابل سهم واحد في الصندوق بإصدار ١,٣٨٥ مليون سهم جديد للشركة بالقيمة الاسمية.</p> <p>نتج عن عملية الاستحواذ صافي زيادة في حقوق الملكية بمبلغ ٧٦٢ مليون درهم مع الاعتراف بالصندوق كأصل مالي مقياس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.</p> <p>يستمر الصندوق في إدارته والتحكم فيه بشكل مستقل من قبل مدير الصندوق. وبالتالي، فإن المجموعة لا تسيطر على الصندوق، وبالتالي لم تقم بإدراج نتيجة الصندوق في البيانات المالية على أساس موحد.</p>

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي إشراق للاستثمار ش.م.ع (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
الاستحواذ على جولديلوكس انفستمنت كومباني ليمتد (يتبع)	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
صنفت المجموعة القيمة العادلة للصندوق على أنها متوافقة مع المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة حيث تكون المدخلات المستخدمة لتقييم الموجودات غير قابلة للملاحظة للموجودات أو المطلوبات. هذا يتطلب اعتماد تقنيات تقييم معقدة. واستخدمت الإدارة خبراء خارجيين لمساعدتهم في تحديد القيمة العادلة لهذا الصندوق.	قمنا بمراجعة خطاب التكاليف بين الخبراء الخارجيين والمجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عمل الخبير الخارجي كافٍ لأغراض التدقيق. لقد استخدمنا متخصصي التقييم الداخلي لدينا لتقييم نتائج الخبراء الخارجيين.
تتطلب عملية تحديد القيمة العادلة للصندوق، سواء عند الاعتراف المبدئي أو في تاريخ التقرير، استخدام تقديرات متعددة، والتي تشمل، من بين أمور أخرى، معدلات الخصم والتدفقات النقدية المستقبلية ومعدلات النمو النهائية.	قمنا بمطابقة نتائج تحليل الخبير الخارجي مع المبالغ الواردة في البيانات المالية الموحدة.
نظراً لحجم الصندوق والتعقيد في تقييم الصندوق، فقد اعتبرنا ذلك أمر تدقيق رئيسي.	قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.
راجع إيضاح ١ حول البيانات المالية الموحدة للإفصاح عن الاستحواذ المتعلق بهذا الاستثمار والإيضاح ٣ حول السياسة المحاسبية المتعلقة بهذا الاستثمار.	

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي إشراق للاستثمار ش.م.ع (يتبع)

معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات، والتقرير السنوي للمجموعة، الذي نتوقع الحصول عليه بعد ذلك التاريخ. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية في الاطلاع على المعلومات الأخرى، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو إذا اتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاءً مادية.

إذا استنتجنا وجود أي أخطاء مادية في المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإفصاح عن ذلك، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير. ليس لدينا ما نُفصح عنه في هذا الشأن.

إذا استنتجنا وجود أخطاء جوهريّة في التقرير السنوي للمجموعة، عند الاطلاع عليه، فإنه يتعين علينا إخطار القائمين على الحوكمة بذلك وتحديد ما إذا كانت هناك مخالفات ينبغي الإفصاح عنها وفقاً لمعايير التدقيق.

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة في إعداد البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وطبقاً للنظام الأساسي للشركة ولأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكّنها من إعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تتوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي إلا القيام بذلك.

يعتبر القائمون على الحوكمة مسؤولين عن الإشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهريّة بشكل فردي أو مُجمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي إشراق للاستثمار ش.م.ع (يتبع)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع)

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم أيضاً:

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، بالتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي؛
- بالاطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية؛
- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم اليقين، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية؛
- بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل؛ و
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من المنشآت والأنشطة داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة ونحمل كامل المسؤولية عن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق على سبيل المثال لا الحصر بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نقوم باطلاع القائمين على الحوكمة ببيان يظهر امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسباً.

من الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع القائمين على الحوكمة، نقوم بتحديد الأمور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، ألا يتم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي إشراق للاستثمار ش.م.ع (يتبع)

إفصاح حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

علاوة على ذلك، ووفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، نفيد بما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١؛
- أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة بتقرير أعضاء مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
- كما هو مبين في إيضاح رقم ٨ و ١٠، قامت المجموعة بالاستثمار في الأسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢؛
- يظهر الإيضاح رقم ٢٣ الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛ و
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت انتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد ارتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ أو فيما يتعلق بالمجموعة، عقد تأسيسها ونظامها الأساسي مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢؛ و
- خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم تقم المجموعة بأي مساهمات اجتماعية.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

محمد خميس التح

رقم القيد ٧١٧

١٧ فبراير ٢٠٢٣

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	إيضاحات	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
			ممتلكات ومعدات
٩٧,٢٥٣	٦,٩٠٤	٥	استثمارات عقارية
١,٠٠٦,٣٥٢	٨٣٤,٩٢٨	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٧٣,٤٦٩	٤٨,٢٠٤	٨	استثمارات في شركة زميلة
٨,٢٨٥	-	١٤	استثمارات دين بالتكلفة المطفأة
١٨,٢٧٤	-	٩	استثمارات وكالة
٨٥,٠٠٠	-	١٣	ذمم مدينة تجارية وأخرى - صافي الجزء المتداول
٥٤٤	٣٣,٦٧٩	١١	
١,٢٨٩,١٧٧	٩٢٣,٧١٥		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
			مخزون
٧٥	٦٨		ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٨,٧٠٠	٨,٥٥٩	١١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٦٨,٤٧٢	١,٧٦٦,٤٢٦	١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٠,٥٤٢	-	٨	مستحق من جهة ذو علاقة
١٩,٨١٦	١٤,٨٤٦	٢٣	نقد وأرصدة لدى البنوك
٧٢,٠٣٧	٢٥,٨٢٢	١٢	
٣٩٩,٦٤٢	١,٨١٥,٧٢١		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات محتفظ بها للبيع
-	٢٨٠,٣٣٧	٢٠	
١,٦٨٨,٨١٩	٣,٠١٩,٧٧٣		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٢,٣٢٥,٠٠٠	٢,٨٢٠,٤٣٣	١٥	رأس المال
-	(٦٢٣,٢٨٣)	١٥, أ	خصم الأسهم
(١٥,٦٠٩)	(٢٦,١٥١)	١٥	أسهم خزينة
١٤١,١٢٥	٥٨,٩٧٩	١٦	إحتياطي قانوني
(١,٠٣٩,٣٠٤)	٥٢٥,١١٣		أرباح مستبقاة/ (خسائر متراكمة)
(٤٧,٩٥٧)	(٥١,٤٢٦)	١٧	إحتياطي إعادة تقييم استثمارات
١,٣٦٣,٢٥٥	٢,٧٠٣,٦٦٥		مجموع حقوق الملكية

إشراق للاستثمار ش.م.ع

١٠

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (بتبع)

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	إيضاحات	المطلوبات
١,١٥١	١,٤٧٠	١٨	المطلوبات غير المتداولة
٢٥٠,٠٧٩	٢٢٧,٧٥٩	٢١	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين قروض بنكية
٢٥١,٢٣٠	٢٢٩,٢٢٩		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٣٠,٨١٨	٥٤,٣٣٠	٢٢	المطلوبات المتداولة
٤٣,٥١٦	٣٢,٥٤٩	٢١	ذمم دائنة تجارية وأخرى قروض بنكية
٧٤,٣٣٤	٨٦,٨٧٩		مجموع المطلوبات المتداولة
٣٢٥,٥٦٤	٣١٦,١٠٨		مجموع المطلوبات
١,٦٨٨,٨١٩	٣,٠١٩,٧٧٣		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

على حد علمنا، إن البيانات المالية الموحدة تعرض وبشكل عادل من جميع النواحي الجوهرية الوضع المالي الموحد والأداء المالي والتدفقات النقدية للمجموعة كما في ولفترات المعروضة في التقرير.


عضو مجلس الإدارة


رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الربح أو الخسارة الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٢٦,٢١٦	٤١,٠١٥	٢٤	إيرادات من عمليات تجارية
(١٢,٨٢٥)	(١٥,٨٦١)	٢٥	مصاريف تشغيلية مباشرة
١٣,٣٩١	٢٥,١٥٤		إجمالي الربح من العمليات التجارية
١٤,٢٢٥	١٠,٧٢٥	٢٦	إيرادات تمويل
(٦,٣٦٣)	(١١,٦٣٢)	٢٧	تكاليف تمويل
٧,٨٦٢	(٩٠٧)		صافي (تكاليف) / إيرادات التمويل
١١,٧١٢	٤,٢٩٤		إيرادات أنصبة أرباح
٣٣,٤٩٦	٥٤١,٧٦٠	١٠	صافي التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية
٨٨١	٣٨٢	١٤	بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			حصة أرباح من شركة زميلة
٤٦,٠٨٩	٥٤٦,٤٣٦		صافي مكسب من استثمارات
٦٧,٣٤٢	٥٧٠,٦٨٣		مجموع إيرادات التشغيل
(١٩,٣٩٩)	(٣١,١١٨)	٢٨	مصاريف عمومية وإدارية
(٩,١١٠)	٥٠,٥١٠	٦	صافي مكسب / (خسارة) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(٧١٢)	(٨١٢)		مصاريف بيع وتسويق
(٨٩)	٨٩	٩	عكوسات / (مخصص ل) انخفاض قيمة استثمارات دين
٣٩٧	٤٣٨		بالتكلفة المطفأة
			إيرادات أخرى
٣٨,٤٢٩	٥٨٩,٧٩٠		ربح للسنة
٠,٠٢٧٢	٠,٣٠١١	٢٩	العائد الأساسي والمخفض للسهم (بالدرهم)

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		ربح للسنة
٣٨,٤٢٩	٥٨٩,٧٩٠		
			الدخل الشامل الآخر:
			<i>البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:</i>
			صافي التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية
			المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
			الأخر
١٩,٣٥٤	٤٧٢	٨	
١٩,٣٥٤	٤٧٢		مجموع الدخل الشامل الآخر
٥٧,٧٨٣	٥٩٠,٢٦٢		مجموع الدخل الشامل للسنة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

رأس المال ألف درهم	أسهم خزينة ألف درهم	إحتياطي قانوني ألف درهم	خسائر متراكمة ألف درهم	إحتياطي إعادة تقييم استثمارات ألف درهم	مجموع حقوق الملكية ألف درهم	
٢,٣٢٥,٠٠٠	(١٥,٦٠٩)	١٣٧,٢٨٣	(١,٠٧٤,١٢٨)	(٦٧,٠٧٤)	١,٣٠٥,٤٧٢	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
-	-	-	٣٨,٤٢٩	-	٣٨,٤٢٩	ربح للسنة
-	-	-	-	١٩,٣٥٤	١٩,٣٥٤	الدخل الشامل الآخر للسنة
-	-	-	٣٨,٤٢٩	١٩,٣٥٤	٥٧,٧٨٣	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	-	-	٢٣٧	(٢٣٧)	-	محول إلى أرباح مستبقة عند استبعاد الموجودات
-	-	٣,٨٤٢	(٣,٨٤٢)	-	-	المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
-	-	-	-	-	-	الآخر
-	-	-	-	-	-	محول إلى احتياطي قانوني
٢,٣٢٥,٠٠٠	(١٥,٦٠٩)	١٤١,١٢٥	(١,٠٣٩,٣٠٤)	(٤٧,٩٥٧)	١,٣٦٣,٢٥٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

رأس المال	رأس المال	أرباح مستبقاة/ (خسائر متراكمة)	احتياطي قانوني	أسهم خزينة	خصم الأسهم	مجموع حقوق الملكية	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢,٣٢٥,٠٠٠	٢,٣٢٥,٠٠٠	(١,٠٣٩,٣٠٤)	١٤١,١٢٥	(١٥,٦٠٩)	-	١,٣٦٣,٢٥٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
(٨٨٩,٦٤٠)	(٨٨٩,٦٤٠)	١,٠٣٠,٧٦٥	(١٤١,١٢٥)	-	-	-	نقص في رأس المال (إيضاح ١)
١,٣٨٥,٠٧٣	١,٣٨٥,٠٧٣	-	-	-	(٦٢٣,٢٨٣)	٧٦١,٧٩٠	زيادة في رأس المال (إيضاح ١)
-	-	٥٨٩,٧٩٠	-	-	-	٥٨٩,٧٩٠	ربح للسنة
-	-	-	-	-	-	٤٧٢	الدخل الشامل الآخر للسنة
-	-	٥٨٩,٧٩٠	-	-	-	٥٩٠,٢٦٢	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	-	٢,٨٤١	-	-	-	(١,١٠٠)	محول إلى أرباح مستبقاة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	-	-	(١٠,٥٤٢)	-	(١٠,٥٤٢)	أسهم خزينة مشتراة (إيضاح ١٥)
-	-	(٥٨,٩٧٩)	٥٨,٩٧٩	-	-	-	محول إلى احتياطي قانوني
٢,٨٢٠,٤٣٣	٢,٨٢٠,٤٣٣	٥٢٥,١١٣	٥٨,٩٧٩	(٢٦,١٥١)	(٦٢٣,٢٨٣)	٢,٧٠٣,٦٦٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٣٨,٤٢٩	٥٨٩,٧٩٠		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			ربح للسنة
			تعديلات لـ:
			التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من
(٣٣,٤٩٦)	(٥٤١,٧٦٠)	١٠	خلال الربح أو الخسارة
٤,٦٧٦	٣,١٠٨	٥	استهلاك ممتلكات ومعدات
(٨٨١)	(٣٨٢)	١٤	حصة الأرباح من الشركة الزميلة
٧٢٦	٢١٥	٢١	إطفاء تكلفة قروض
٨٥١	-	٥	خسارة استبعاد ممتلكات ومعدات
(٤٦٨)	-	١٩	مكسب إنهاء مطلوبات عقود الإيجار
٨٩	(٨٩)	٩	(عكوسات) // مخصص لانخفاض قيمة لاستثمارات دين بالتكلفة المطفأة
٩,١١٠	(٥٠,٥١٠)	٦	صافي (مكسب) // خسارة القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(١٤,٢٢٥)	(١٠,٧٢٥)	٢٦	إيرادات تمويل
٥,٦٣٧	١١,٤١٧		تكاليف تمويل
(١١,٧١٢)	(٤,٢٩٤)		إيرادات أنصبة أرباح
٢٦٨	٣٥٥	١٨	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(٩٩٦)	(٢,٨٧٥)		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(١,٢٩٧)	١٧,٨٨٧		نقص / (زيادة) في ذمم مدينة تجارية وأخرى
(٢٤)	٧		نقص / (زيادة) في مخزون
(١٩,٧٩٢)	(١,٧٤٣)		زيادة في مستحق من جهة ذو علاقة
١٤,٤٧٦	٢٠,٦٧٢		زيادة في ذمم دائنة تجارية وأخرى
(٧,٦٣٣)	٣٣,٩٤٨		النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٥)	(٣٦)	١٨	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(٧,٦٣٨)	٣٣,٩١٢		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٢٢,٤٥٦)	(١,٥٤٩)	١٠	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٤١,٩١٥	٧٥٨	١٠	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٣,٧٤٥	٥٢٢		عائدات من مبيعات موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨,٦٠٧	٧,٢٧٤		فوائد مستلمة
٧,٤٨٤	٦,٥١٢	٨	أنصبة أرباح مستلمة
(٢,٧٥٩)	(٧,٢٣٢)	٥	عائدات من استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥٠٠	-	٥	دفعات لشراء ممتلكات ومعدات
(٢,٤٤٠)	-	٦	عائدات من بيع ممتلكات ومعدات
(٢٠,٤١٢)	-	٧	دفعات لشراء استثمارات عقارية
-	(٣٦,٧٢٤)	٩	دفعات لشراء استثمارات عقارية قيد التطوير
(٢٩)	-	١٢	شراء استثمارات دين بالتكلفة المطفأة
٦,٦١٨	٦,٦٤١		نقد مقيد محرر
(٦,٦٤١)	(٦,٦٥٩)		سحب ودائع لأجل
			إيداع ودائع لأجل
٢٤,١٣٢	(٣٠,٤٥٧)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (بتبع)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١٤٩,١٠٨	٢٨٣	٢١	عائدات من قروض بنكية
(٩٧,١٢٠)	(٣٣,٩٢٥)	٢١	تسديد قروض بنكية
(٨٠٧)	-	٢١	دفعات تكلفة إصدار قروض
(٧,٠٥٢)	(٤,٤٨٤)	٢١	تسديد تكلفة تمويل قروض
(٣,٨٣٧)	(١,٠٢٠)		تكاليف تمويل مدفوعة
(١٨٨)	-	١٩	فائدة مدفوعة على مطلوبات عقود الإيجار
(٦٨٤)	-	١٩	تسديد الجزء الرئيسي لمطلوبات عقود الإيجار
-	(١٠,٥٤٢)	١٥	أسهم خزينة مشتركة
٣٩,٤٢٠	(٤٩,٦٨٨)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
٥٥,٩١٤	(٤٦,٢٣٣)		صافي (النقص) / الزيادة في النقد ومرادفات النقد
٥,٨١٩	٦١,٧٣٣		النقد ومرادفات النقد كما في بداية السنة
٦١,٧٣٣	١٥,٥٠٠	١٢	النقد ومرادفات النقد كما في نهاية السنة
			معاملات غير نقدية:
٦,٢٨٢	٦,٦٥٠	١٠, ٨	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وفوائد مستحقة مستحوز عليها عند تسوية الاستثمار المحتفظ به سابقاً
-	٩١٧	٩, ٨	أدوات دين بالتكلفة المطفأة المستحوز عليها عند تسوية استثمار محتفظ به سابقاً
١٢٥	-	١٠	أنصبة أرباح مستلمة على شكل أسهم منحة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٢,٤٥٦	١٩,٠٠٠	٨	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من خلال جهة ذو علاقة
٣,٠٠٠	-	٧, ٥	تحويل استثمارات عقارية قيد التطوير إلى ممتلكات ومعدات
١٨٦,٣٤١	-	٧, ٦	تحويل استثمارات عقارية قيد التطوير إلى استثمارات عقارية
-	٤,٠٤٦	١٣, ٨	استثمارات وكالة وفوائد مستحقة مستحوز عليها عند تسوية استثمار محتفظ به سابقاً
-	٣٨٤,٧٥٩	١٠	اكتتاب عيني
-	١,٣٨٥,٠٧٣	١٠, ١	إصدار رأس مال لاستحواذ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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.

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

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

إسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية %		الأنشطة الرئيسية	التصنيف
		٢٠٢٢	٢٠٢١		
إشراق انترناشيونال كومباني ذ.م.م	جزر الكايمن	١٠٠	١٠٠	عقارات	شركة تابعة
إشراق مانجمنت ليمتد *	دولة الإمارات العربية المتحدة	-	١٠٠	إدارة الموجودات	شركة تابعة
مقهى بينز اند بيجز **	دولة الإمارات العربية المتحدة	-	١٠٠	مكتبة ومقهى	شركة تابعة
جولديوكس انفستمنت هولدينغ - شركة الشخص الواحد ذ.م.م ***	دولة الإمارات العربية المتحدة	-	١٠٠	الاستثمار والتأسيس والإدارة	شركة تابعة
قناة فيو للتطوير العقاري للإنشاءات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م **	دولة الإمارات العربية المتحدة	-	١٠٠	بناء التطوير العقاري	شركة تابعة

* إن إشراق مانجمنت ليمتد هي منشأة مسجلة في سوق أبوظبي العالمي. كانت المنشأة متوقفة وخلال ٢٠٢٢، ألغت الشركة تسجيلها في سوق أبوظبي العالمي وتم حلها.

** منشآت تأسست حديثاً خلال السنة.

*** منشأة متوقفة تم الاستحواذ عليها من جهة ذو علاقة.

إسم الشركة التابعة المدرجة ضمن إشراق انترناشيونال كومباني ذ.م.م	بلد التأسيس	نسبة الملكية %		الأنشطة الرئيسية	التصنيف
		٢٠٢٢	٢٠٢١		
نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م *	دولة الإمارات العربية المتحدة	٤٩	١٠٠	شقق فندقية	شركة تابعة

* لدى إشراق انترناشيونال كومباني ذ.م.م نسبة ٤٩٪ من ملكية نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م، أما النسبة المتبقية التي تبلغ ٥١٪ يتم الاحتفاظ بها من قبل ورثة عضو سابق في مجلس الإدارة بالنيابة عن الشركة والذي قام بالتنازل عن ملكية الانتفاع غير القابلة للإلغاء لـ إشراق انترناشيونال كومباني ذ.م.م.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١ معلومات عامة (يتبع)

إشراق انترناشيونال كومباني ذ.م.م	بلد التأسيس	نسبة الملكية %	الأنشطة الرئيسية	التصنيف
		٢٠٢٢ ٢٠٢١		
الكونوست انفستمنت ليمتد *	جزر الكايمان	-	إدارة الموجودات	شركة زميلة

* خلال السنة، تم استبعاد ملكية الكونوست انفستمنت ليمتد (إيضاح ١٠).

صدر القانون الاتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ بشأن الشركات التجارية ("قانون الشركات الجديد") في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢١، ودخل حيز التنفيذ في ٢ يناير ٢٠٢٢ ليحل بالكامل محل القانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية، المعدل ("القانون ٢٠١٥"). قامت المجموعة بمراجعة الأحكام الجديدة وطبقت متطلباتها من تاريخ دخول التعديلات حيز التنفيذ.

ضريبة دخل الشركات

في ٣ أكتوبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة مرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن فرض الضرائب على الشركات والأعمال (قانون ضريبة الشركات) لتنفيذ نظام ضريبة الشركات الجديد في دولة الإمارات العربية المتحدة. ينطبق نظام ضريبة الشركات الجديد على الفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

بشكل عام، ستخضع الأعمال في دولة الإمارات العربية المتحدة لمعدل ضريبة الشركات بنسبة ٩٪، ومع ذلك يمكن تطبيق معدل بنسبة ٠٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز حداً معيناً أو على أنواع معينة من المنشآت، يتم تحديدها بموجب قرار من مجلس الوزراء.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير هذه القوانين واللوائح وستطبق المتطلبات حين يتم توفر مزيد من الإرشادات من قبل الهيئات الضريبية ذات الصلة.

الاستحواذ على جولديلوكس انفستمنت هولدينغ - شركة الشخص الواحد ذ.م.م ("جولديلوكس" أو "الصندوق")

في ٢ أغسطس ٢٠٢٢، حصلت الشركة على الموافقة التالية من هيئة الأوراق المالية والسلع:

١. موافقة هيئة الأوراق المالية والسلع على تخفيض رأس مالها من ٢,٣٢٥,٠٠٠ ألف درهم إلى ١,٤٣٥,٣٦٠ ألف درهم لمقابلة الخسائر المتراكمة البالغة ١,٠٣٠,٧٦٥ ألف درهم كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢. وبناءً عليه، تم تخفيض الأسهم المصدرة بمبلغ ٨٨٩,٦٤٠ ألف درهم، وكما تم استخدام الاحتياطي القانوني للشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ بمبلغ ١٤١,١٢٥ ألف درهم.

٢. موافقة هيئة الأوراق المالية والسلع على الاستحواذ المقترح على غالبية أسهم الفئة "أ" (٩٩,٢٪) في جولديلوكس، وهو صندوق استثمار مفتوح العضوية تأسس في سوق أبوظبي العالمي.

في ٤ أغسطس ٢٠٢٢، قدمت الشركة إلى سوق أبوظبي للأوراق المالية طلب إصدار الأسهم الجديدة مع قائمة المساهمين الجدد وعدد الأسهم المخصصة لكل منهم في عملية إتمام صفقة مبادلة الأسهم للاستحواذ على جولديلوكس.

في ٩ أغسطس ٢٠٢٢، أكملت الشركة عملية الاستحواذ على الصندوق. تمت عملية الاستحواذ من خلال صفقة مبادلة أسهم بنسبة مبادلة متفق عليها تبلغ ١٢,٦١ سهم لـ إشراق مقابل سهم واحد في الصندوق بإصدار ١,٣٨٥,٠٧٣ ألف سهم جديد للشركة بالقيمة الاسمية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١ معلومات عامة (يتبع)

الاستحواذ على جولديلوكس انفسمنت هولدينغ - شركة الشخص الواحد ذ.م.م ("جولديلوكس" أو "الصندوق") (يتبع)

نتج عن عملية الاستحواذ صافي زيادة في رأس مال الشركة بمبلغ ٧٦١,٧٩٠ ألف درهم مقابل الأسهم في الصندوق حصل بموجبها مالكو الأسهم في الصندوق على ١,٣٨٥,٠٧٣ ألف سهم جديد في رأس مال الشركة، كل بما يتناسب مع ملكيتهم في الصندوق.

يتم الاعتراف بخصم الأسهم البالغ ٦٢٣,٢٨٣ ألف درهم لفرق القيمة العادلة للأسهم التي أصدرتها المجموعة للمساهمين الجدد والأسهم المصدرة بالقيمة الاسمية.

تأخذ المجموعة بالاعتبار عوامل مثل الغرض والتصميم من المنشأة؛ قدرتها العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للمنشأة؛ طبيعة العلاقة مع المنشأة؛ وحجم تعرضها لتقلبات عوائد المنشأة. بعد الاستحواذ، سوف يبقى الصندوق منفصلاً ويتم إدارته بشكل مستقل من قبل مدير الصندوق شعاع جي إم سي ليمتد، وسوف تبقى الشركة شريكاً محدوداً في الصندوق.

تم تصنيف الاستثمار في الصندوق كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بناءً على التقييم الذي أجرته الإدارة (والتقييم الذي أجره خبير التقييم) بمبلغ ١,٧٥٣,٤٠٩ ألف درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. صنفت المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات على أنها ضمن المستوى ٣.

المساهمات الاجتماعية

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم تقم المجموعة بأي مساهمات اجتماعية.

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

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

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢:

- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ الإشارة إلى الإطار المفاهيمي
- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ الممتلكات والآلات والمعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود
- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ العقود المثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد
- امتيازات الإيجار ذات العلاقة بكوفيد - ١٩ لما بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦)
- التحسينات السنوية ٢٠١٨-٢٠٢٠ على المعايير الدولية للتقارير المالية: تتضمن التحسينات السنوية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية لأول مرة، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩/الأدوات المالية، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ الزراعة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين (يسري تطبيقه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣).
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ بيع أو المساهمة في الموجودات بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة (لم يتم بعد تحديد تاريخ التطبيق).
- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (يسري تطبيقه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣).
- الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ المتعلق بالمعيار الدولي للتقارير المالية (يسري تطبيقه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣).
- تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨) (يسري تطبيقه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣).
- الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢) (يسري تطبيقه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣).
- تمديد الإغفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤) (يسري تطبيقه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣)
- مطلوبات عقود الإيجار في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦) (يسري تطبيقه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤)
- المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١) (يسري تطبيقه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤)

من غير المتوقع أن يكون للمعايير والتعديلات الجديدة المذكورة أعلاه أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة. لا توجد معايير وتعديلات جديدة أخرى تم تطبيقها على المعايير المنشورة أو تفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية والتي من المتوقع أن يكون لها تأثير هام على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية

بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١.

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة والاستثمارات العقارية والتي يتم إدراجها بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير، كما هو موضح السياسات المحاسبية أدناه. تستند التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للبدل الممنوح مقابل البضائع والخدمات.

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عما إذا كان السعر يمكن تحقيقه بطريقة مباشرة أو تم تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار تلك العوامل عند تسعير الموجودات أو المطلوبات إذا أخذ المتعاملين في السوق تلك العوامل بالحسبان عند تسعير الموجودات أو المطلوبات في تاريخ القياس.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

أساس الإعداد (يتبع)

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى ١، ٢ أو ٣ استناداً إلى درجة ما إذا كانت هذه المدخلات إلى قياسات القيمة العادلة يمكن ملاحظتها، وأهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة بصورة شاملة، التي تم توضيحها كما يلي:

- المستوى ١- مدخلات لأسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة التي يمكن للمنشأة تتبعها بتاريخ القياس؛
- المستوى ٢- مدخلات من غير الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها في الموجودات أو المطلوبات، إما بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر؛ و
- المستوى ٣- مدخلات غير ملاحظة للموجودات أو المطلوبات.

لقد تم عرض البيانات المالية الموحدة ب درهم الإمارات (الدهرم) باعتبارها العملة المستخدمة للمجموعة.

أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة والمنشآت التي تسيطر عليها الشركة والشركات التابعة لها حتى ٣١ ديسمبر من كل سنة. تتحقق السيطرة عندما تقوم الشركة بما يلي:

- السلطة على الجهة المستثمر فيها؛
- التعرض للعوائد المتغيرة الناتجة من الشراكة مع الجهة المستثمر بها أو الحقوق فيها؛ و
- القدرة على استخدامها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر بها أم لا في حال أشارت الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث المدرجة أعلاه.

عندما يكون لدى المجموعة أقل من غالبية حقوق التصويت في الجهة المستثمر بها، فإنها تمتلك السيطرة على الجهة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف ذات الصلة لتقييم فيما إذا كانت حقوق تصويت الشركة في الجهة المستثمر بها كافية أم لا لمنحها السيطرة، بما في ذلك:

- حجم امتلاك الشركة لحقوق التصويت بالنظر إلى حجم وتوزيع أسهم أصحاب الأصوات الآخرين؛
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة، أو أي من مالكي الأصوات الآخرين أو أطراف أخرى؛
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى أن الشركة تمتلك، أو لا تمتلك، القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة في الوقت الذي يطلب فيه إصدار قرارات، بالإضافة إلى أنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للمجموعة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركات التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الربح أو الخسارة الموحد بدءاً من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه المجموعة السيطرة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل بند من الدخل الشامل الآخر تكون عائدة إلى مالكي الشركة وحقوق الملكية غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك عجز في رصيد حقوق الملكية غير المسيطرة. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات، حقوق الملكية، الإيرادات، المصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيدها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

أساس التوحيد (يتبع)

يتم تحديد حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة بشكل منفصل عن حقوق المجموعة في هذه الشركات. قد يتم قياس حقوق الملكية غير المسيطرة التي تمثل حقوق ملكية حالية وتمنح حاملها للحصول على حصة نسبية في صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية مبدئياً بالقيمة العادلة أو بالحصة النسبية لحقوق الملكية غير المسيطرة للمبالغ المعترف بها لصافي الموجودات القابلة للتحديد في الشركة المستحوذ عليها. يتم اختيار أساس القياس على أساس كل معاملة على حدة. يتم قياس حقوق الملكية غير المسيطرة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة. لاحقاً لتاريخ الاستحواذ، إن القيمة المدرجة لحقوق الملكية غير المسيطرة هي قيمة هذه الحصص عند الإقرار المبدئي بالإضافة إلى حصص حقوق الملكية غير المسيطرة في التغييرات اللاحقة في حقوق الملكية.

يتم احتساب التغييرات في حصص المجموعة في شركات تابعة والتي لا تؤدي إلى خسارة السيطرة كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم المدرجة لخصص المجموعة والخصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات في حصصها في الشركات التابعة. يتم الإقرار بأي فرق بين قيمة تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المدفوع أو المقبوض مباشرة في حقوق الملكية ويكون عائداً إلى مالكي الشركة.

عندما تقف المجموعة المسيطرة على أي من الشركات التابعة، يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة في الربح أو الخسارة ويتم احتسابه على أنه الفرق بين (١) مجموع القيمة العادلة للبدل المقبوض والقيمة العادلة لأي ملكية محتفظ بها؛ و (٢) القيمة الدفترية السابقة لموجودات الشركة التابعة (بما فيها الشهرة)، مطروحاً منها مطلوبات الشركة التابعة وأي من حقوق الأقلية غير المسيطرة. يتم معالجة جميع المبالغ المعترف بها سابقاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى والمتعلقة بتلك الشركة التابعة كما لو أن المجموعة قامت باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة بشكل مباشر (يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر أو يتم تحويلها إلى فئة أخرى ضمن حقوق الملكية كما هو محدد/مسموح به في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية). يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار متبقي في الشركة التابعة سابقاً بتاريخ فقدان السيطرة على أنها القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي والمستخدم للمعالجة المحاسبية اللاحقة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ أو، عند الضرورة، التكلفة عند الاعتراف المبدئي للاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

اندماج الأعمال

يتم احتساب الاستحواذ على الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس البدل المحول في اندماج الأعمال بالقيمة العادلة، والذي يتم احتسابه على أنه مجموع القيم العادلة في تاريخ الاستحواذ للموجودات المحولة من قبل المجموعة، والمطلوبات التي تكبدها المجموعة إلى المالكين السابقين للشركة المشتراة وحصة حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة في مقابل السيطرة على الجهة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل اندماج أعمال، تختار المجموعة ما إذا كان ينبغي قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بحصة تناسبية من صافي موجودات الجهة المستحوذ عليها القابلة للتحديد. يتم احتساب التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكبدها ويتم إدراجها في الربح أو الخسارة.

تقوم المجموعة بتحديد أنها قد استحوذت على أعمال عندما تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات التي تم الاستحواذ عليها مدخلاً وعملياتية جوهرية تساهم معاً بشكل هام في القدرة على إنشاء المخرجات. يتم اعتبار العملية المستحوذة جوهرية إذا كانت ضرورية للقدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات، وتشمل المدخلات المستحوذة قوة عاملة منظمة تتمتع بالمهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لأداء تلك العملية أو تساهم بشكل كبير في القدرة على مواصلة إنتاج المخرجات ويعتبر فريداً أو نادراً أو لا يمكن استبداله دون تكلفة كبيرة أو جهد أو تأخير في القدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

اندماج الأعمال (يتبع)

بتاريخ الاستحواذ، يتم الاعتراف بالموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بقيمتها العادلة بتاريخ الاستحواذ، باستثناء ما يلي:

- يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات الضريبة المؤجلة والموجودات أو المطلوبات المتعلقة بترتيبات مزايا الموظفين وقياسها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ على التوالي؛
- يتم قياس المطلوبات أو أدوات حقوق الملكية العائدة إلى ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها أو ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للمجموعة المبرمة لاستبدال ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢ بتاريخ الاستحواذ؛ و
- إن الموجودات (أو مجموعات الاستبعاد) المصنفة كمحتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ يتم قياسها وفقاً لذلك المعيار.

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الموجودات المالية والمطلوبات المقبولة لغرض التصنيف والتعيين المناسب ووفقاً للشروط المتعاقد عليها والظروف الاقتصادية والظروف المتعلقة بها كما في تاريخ الاستحواذ. يتضمن هذا فصل المشتقات الضمنية في العقود المضيفة من قبل الجهة المستحوذ عليها.

عندما يتضمن البديل المحول من قبل المجموعة ضمن اندماج الأعمال ترتيب بدل طارئ، يتم قياس البديل الطارئ بقيمته العادلة بتاريخ الاستحواذ وإدراجه كجزء من البديل المحول ضمن اندماج الأعمال. يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للبديل الطارئ المؤهل كتعديلات لفترة القياس بأثر رجعي، مع التعديلات المماثلة مقابل الشهرة. إن تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنشأ من المعلومات الإضافية التي تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ) حول الوقائع والظروف التي توفرت بتاريخ الاستحواذ.

تعتمد المحاسبة اللاحقة للتغيرات في القيمة العادلة للبديل الطارئ غير المؤهل كتعديلات لفترة القياس على كيفية تصنيف البديل الطارئ. لا يتم إعادة قياس البديل الطارئ المصنف كحقوق ملكية بتاريخ التقارير اللاحقة ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم إعادة قياس البديل الطارئ الآخر بالقيمة العادلة بتاريخ التقارير اللاحقة، مع الإعراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

عند إنجاز اندماج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المجموعة (بما في ذلك العمليات المشتركة) في الجهة المستحوذ عليها إلى القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (بمعنى، عندما تحصل المجموعة على السيطرة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في الربح أو الخسارة. يتم إعادة تصنيف المبالغ الناتجة من الحصص في الجهة المستحوذ عليها قبل تاريخ الاستحواذ التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة حيث تكون هذه المعاملة ملائمة فيما لو تم استبعاد هذه الحصة.

إذا لم تكتمل المحاسبة المبدئية لاندماج الأعمال في نهاية فترة التقرير عند حدوث الاندماج، تقوم المجموعة بإدراج مبالغ مبدئية للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل تلك المبالغ المبدئية خلال فترة القياس، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الوقائع والظروف القائمة بتاريخ الاستحواذ، التي لو كانت معروفة، لأثرت على المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

تنتهي فترة القياس بمجرد أن تستلم المجموعة المعلومات اللازمة عن الحقائق والظروف التي كانت قائمة في تاريخ الاستحواذ أو عندما تعلم أن المعلومات لا يمكن الحصول عليها. ومع ذلك، لا يمكن أن تتجاوز فترة القياس سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الاستثمار في الشركة الزميلة

إن الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس المجموعة تأثيراً هاماً عليها وهي ليست شركة تابعة ولا حصة في مشروع مشترك. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستثمر فيها ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

يتم احتساب نتائج وموجودات ومطلوبات الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية، باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار على أنه محتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ /الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار في شركة زميلة مبدئياً في البيانات المالية الموحدة بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمار للاعتراف بالتغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الاستحواذ. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة المدرجة للاستثمار ولا يتم اختبارها لانخفاض القيمة بشكل فردي.

يعكس الربح أو الخسارة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغيير معترف به مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بالاعتراف بحصتها في أي تغييرات، عند الاقتضاء، في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات المستثمر فيها إلى حد الحصة في الشركات المستثمر فيها.

يظهر إجمالي حصة المجموعة من ربح أو خسارة الشركة الزميلة في مواجهة الربح أو الخسارة خارج الربح التشغيلي ويمثل الربح أو الخسارة حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

إن خسائر الشركة الزميلة التي تزيد عن حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة (ي تتضمن حقوقاً طويلة الأجل وتشكل في مضمونها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) يتم الاعتراف بها فقط إلى الحد الذي تتحمل فيه المجموعة التزامات قانونية أو استدلالية أو أجرت دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس الفترة المالية للمجموعة ولها نفس السياسات المحاسبية. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لجعل السياسات المحاسبية متوافقة مع تلك الخاصة بالمجموعة.

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بأي خسارة لانخفاض قيمة استثمار المجموعة في شركة زميلة. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار إجمالي القيمة المدرجة للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) للتحقق من انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ كأصل منفصل من خلال مقارنة قيمته القابلة للاسترداد (قيمة الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أعلى) مع القيمة المدرجة للاستثمار. لا يتم توزيع أي خسارة انخفاض قيمة معترف بها لأي أصل، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من القيمة المدرجة للاستثمار، ويتم الاعتراف بأي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ إلى الحد الذي يزيد فيه المبلغ القابل للاسترداد للاستثمار لاحقاً.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الاستثمار في الشركة الزميلة (يتبع)

تقوم المجموعة بالتوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية بدءاً من التاريخ الذي يتوقف فيه الاستثمار عن كونه شركة زميلة. عندما تحتفظ المجموعة بحصة في الشركة الزميلة سابقاً وتكون الحصة المستبقة أصلاً مالياً، تقوم المجموعة بقياس الحصة المستبقة بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ ويتم اعتبار القيمة العادلة كقيمتها العادلة عند الاعتراف المبدئي كأصل مالي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. يتم إدراج الفرق بين المبلغ المدرجة للشركة الزميلة في تاريخ إيقاف طريقة حقوق الملكية، والقيمة العادلة لأي حصة محتفظ بها وأي متحصلات من استبعاد جزء من حصة الشركة الزميلة المدرجة في تحديد المكسب أو الخسارة من استبعاد الشركة الزميلة. بالإضافة لذلك، تقوم المجموعة باحتساب إجمالي المبلغ المعترف به سابقاً في الدخل الشامل الآخر المتعلق بتلك الشركة الزميلة على نفس الأساس الذي قد يكون مطلوباً فيما لو قامت تلك الشركة الزميلة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة مباشرة. وبالتالي، إذا تم إعادة تصنيف أي مكسب أو خسارة معترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر من قبل تلك الشركة الزميلة إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة، تقوم المجموعة بإعادة تصنيف المكسب أو الخسارة من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة (كتعديل لإعادة تصنيف) عند استبعاد الشركة الزميلة.

عندما تقوم المجموعة بتخفيض حصة ملكيتها في شركة زميلة ولكنها تستمر في استخدام طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الربح أو الخسارة الذي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر والمتعلق بهذا الانخفاض في حصة الملكية، إذا كان هذا الربح أو الخسارة يمكن أن يتم إعادة تصنيفه إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع شركة زميلة للمجموعة، يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات مع الشركة الزميلة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق الحصة في الشركة الزميلة غير المرتبط بالمجموعة.

التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي بناءً على التصنيف المتداول/ غير المتداول.

إن الموجودات متداولة عندما يكون:

- من المتوقع أن يتحقق أو ينوي بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل الاعتيادية؛
- يحتفظ بها بشكل أساسي لغرض المتاجرة؛
- من المتوقع أن يتحقق خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- النقد مرادفات النقد ما لم يتم تقييد استبداله أو استخدامه لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

إن المطلوبات متداولة عندما يكون:

- من المتوقع أن تتم تسويتها في دورة التشغيل الاعتيادية؛
- يحتفظ بها بشكل أساسي لغرض المتاجرة؛
- مستحقة السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.

تصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الاعتراف بالإيراد

بالنسبة للعقود التي تم تحديدها ضمن نطاق الاعتراف بالإيرادات، يتوجب على المجموعة تطبيق نموذج من خمس خطوات لتحديد متى يتم الاعتراف بالإيرادات، وبأي مبلغ. يتم قياس الإيرادات على أساس البديل الذي تتوقع المجموعة أن تحصل عليه في عقد مع عميل وتستتني المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تنقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى عملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج الخمس خطوات الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥:

- الخطوة ١: تعريف العقد (العقود) مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر الذي ينشئ حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.
- الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل بنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.
- الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو مقدار البديل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة لعقد يحتوي على أكثر من التزام أداء واحد، سوف تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يوضح البديل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما (أو متى) تستوفي المنشأة الأداء

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتعترف بالإيرادات مع مرور الوقت، في حالة استيفاء أحد المعايير التالية:

- لا يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أصل مع استخدام بديل للمجموعة وللمجموعة حق قابل للتنفيذ في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه؛
- ينشئ أداء المجموعة أو يعزز الأصل التي يتحكم بها العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
- يستلم العميل في الوقت نفسه الفوائد التي يوفرها أداء المجموعة عندما ومتى تبدأ المجموعة بالتنفيذ.

بالنسبة للالتزامات الأداء حيث لا يتم استيفاء أي من الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الاعتراف بالإيراد (يتبع)

عندما تستوفي المجموعة بالتزام الأداء من خلال تسليم البضائع أو الخدمات الموعودة، فإنها تنشئ أصلًا قائمًا على العقد على مبلغ البديل المكتسب من خلال الأداء. عندما يتجاوز مبلغ البديل المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإن هذا يؤدي إلى التزام عقد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للبديل المستلم أو المستحق، مع الأخذ بالاعتبار شروط الدفع المحددة تعاقدياً واستبعاد الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كشركة رئيسية أو كوكيل. يتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان قابل للتطبيق، بشكل موثوق.

تعترف المجموعة بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- إيرادات الإيجار
- إيرادات الضيافة
- إيرادات التمويل
- إيرادات أنصبة أرباح
- بيع العقارات

إيرادات الإيجار

إن إيرادات الإيجار تمثل الدخل من الشقق التجارية والسكنية التي قامت المجموعة بتأجيرها خلال السنة. إن سياسة المجموعة المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار التشغيلية موضحة أدناه ضمن "عقود الإيجار".

إيرادات الضيافة

إن إيرادات الفنادق تعود إلى الإيرادات المستلمة من ضيوف الفنادق. إن الخدمات المقدمة (بما في ذلك تأجير الغرف ومبيعات وجبات الطعام والمشروبات والخدمات الإضافية الأخرى) هي التزامات أداء منفصلة، وتمثل الأسعار التي يتم إصدار فواتير بها للضيوف بأسعار البيع القائمة بذاتها. يتم استيفاء هذه الالتزامات بمرور الوقت عندما تتعلق بتأجير الغرف، أي فترة الإقامة داخل الفندق، وعند فترة زمنية معينة للبضائع أو الخدمات الأخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها.

إيرادات التمويل

يتم الاعتراف بإيرادات التمويل من أصل مالي عندما يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس مبلغ الدخل بشكل موثوق. يتم استحقاق إيرادات الفوائد على أساس زمني، بالرجوع إلى أصل المبلغ المستحق ومعدل الفائدة الفعلي المطبق، وهو المعدل الذي يخصم بالضبط المقبوضات النقدية المستقبلية المقدر من خلال العمر المتوقع للأصل المالي إلى صافي القيمة المدرجة للأصل عند الاعتراف المبدئي.

أنصبة الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات أنصبة الأرباح من الاستثمارات عندما يتم إنشاء حقوق باستلام المدفوعات، على أن يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة وإمكانية قياس مبلغ الدخل بشكل موثوق.

بيع العقارات

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات عندما تقوم المجموعة بتحويل السيطرة إلى العميل ويكون لها الحق في استلام بدل البيع. يتم تحديد ذلك بالرجوع إلى الشروط والأحكام المنصوص عليها في العقود الموقعة مع العملاء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمؤجر فيما يتعلق ببعض استثماراتها العقارية.

يتم تصنيف عقود الإيجار والتي تكون المجموعة مؤجراً لها كعقود إيجار تمويلية أو تشغيلية. عندما تنقل الشروط لعقد الإيجار كل المخاطر والمزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد كعقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

إيرادات الإيجار

تحقق المجموعة إيرادات بصفتها كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلية التي لا تنقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية الاستثمارات العقارية. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير الاستثمارات العقارية المستحوذ عليها من الباطن بموجب عقود إيجار رئيسية بشروط إيجار تتجاوز ١٢ شهراً عند البدء. يتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن على أنها عقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية بالرجوع إلى تحق استخدام الموجودات الناتج من عقود الإيجار الرئيسية، وليس بالرجوع إلى الاستثمارات العقارية الأساسية. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة كعقود إيجار تشغيلية.

يتم احتساب إيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ويتم إدراجها في الإيرادات في الربح أو الخسارة بسبب طبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار الطارئة التي يتم الاعتراف بها عند نشأتها. يتم الاعتراف بالتكاليف المبدئية المباشرة المنكبدة في التفاوض على عقد الإيجار التشغيلي وترتيبه كمصروفات على مدى فترة الإيجار على نفس الأساس مثل إيرادات الإيجار.

يتم خصم حوافز الإيجار التي يتم دفعها أو مستحقة للمستأجر من مدفوعات الإيجار. وبالتالي، يتم الاعتراف بحوافز عقد الإيجار كتخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. إن مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار مع أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار مواصلة عقد الإيجار، حيث تكون المجموعة، في بداية عقد الإيجار، متأكدة بشكل معقول من أن المستأجر سيقوم بممارسة هذا الخيار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن حالات التعطيل في الربح أو الخسارة عندما ينشأ الحق في استلامها.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة من عقود الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة بمبلغ صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. يتم توزيع إيرادات عقود الإيجار التمويلية للفترة المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

عندما يتضمن العقد مكونات عقود إيجار غير إيجارية، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ لتوزيع البديل بموجب كل مكون.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد مبرماً أو يحتوي على عقد إيجار، عند بدء العقد. تعترف المجموعة بحق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقود الإيجار التي يكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (تعرف بأنها عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل) وعقود الإيجار لموجودات منخفضة القيمة. بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات عقود الإيجار كمصروفات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منهجي آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك الفوائد الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

تشمل مدفوعات عقود الإيجار المدرجة في قياس مطلوبات عقود الإيجار ما يلي:

- مدفوعات عقود الإيجار الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة الأخرى)، ناقصاً أي حوافز عقود إيجار؛
- مدفوعات عقود الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، تقاس بشكل مبدئي باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ البدء؛
- المبلغ المتوقع أن يدفعه المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر ممارسة خيارات الشراء، إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة الخيارات؛ و
- دفعات لغرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار.

يتم عرض مطلوبات عقد الإيجار كبند منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

يتم قياس مطلوبات عقد الإيجار لاحقاً من خلال زيادة القيمة المدرجة لتعكس الفائدة على مطلوبات عقد الإيجار (باستخدام طريقة الفائدة الفعلية) ومن خلال خصم القيمة المدرجة لتعكس مدفوعات عقد الإيجار التي تم إجراؤها.

تقوم المجموعة بإعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار (وإجراء تعديل مماثل لحق استخدام الموجودات ذي العلاقة) عندما:

- يتم تغيير فترة عقد الإيجار أو هناك تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار من خلال خصم مدفوعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.
- تتغير مدفوعات عقد الإيجار بسبب التغييرات في مؤشر أو معدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار من خلال خصم مدفوعات عقد الإيجار المعدل باستخدام معدل الخصم المبدئي (ما لم تتغير مدفوعات عقد الإيجار بسبب التغيير في سعر الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل الخصم المعدل).
- يتم تعديل عقد الإيجار ولا يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار من خلال خصم مدفوعات عقد الإيجار المعدل باستخدام معدل الخصم المعدل.

لم تقم المجموعة بأي من هذه التعديلات خلال الفترات التي تم عرضها.

يتم استهلاك حق استخدام الموجودات خلال الفترة الأقصر من مدة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل الأساسي. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو تكلفة حق استخدام الموجودات، فإن ذلك يعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، ويتم استهلاك حق استخدام الموجودات ذات العلاقة من خلال العمر الإنتاجي للأصل الأساسي. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

يتم عرض حق استخدام الموجودات ضمن الممتلكات والمعدات في بيان المركز المالي الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمتأجر (يتبع)

تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان حق استخدام الموجودات قد انخفضت قيمته وتسجيل خسارة انخفاض القيمة المحددة كما هو موضح في سياسة الممتلكات والمعدات.

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس مطلوبات عقد الإيجار وحق استخدام الموجودات. يتم الاعتراف بالمدفوعات ذات العلاقة كمصروف في الفترة التي يتم فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها ضمن "مصاريف عمومية وإدارية" في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

كوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ للمستأجر بعدم فصل المكونات غير المؤجرة، وبدلاً من ذلك يتم احتساب أي عقد إيجار ومكونات غير مؤجرة مرتبطة به كترتيب واحد. لم تستخدم المجموعة هذه الوسيلة العملية.

يتم تصنيف عقود الإيجار كإيجارات تمويلية عندما تتحول بموجب شروط عقود الإيجار مخاطر ومنافع التملك إلى المستأجر بشكل جوهري. أما أنواع عقود الإيجار الأخرى فيتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلية.

العملات الأجنبية

لغرض هذه البيانات المالية الموحدة، يعتبر الدرهم الإماراتي (الدرهم) هو العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

يتم تسجيل المعاملات بالعملات بخلاف العملة المستخدمة وهي الدرهم الإماراتي (العملات الأجنبية) على أساس أسعار الصرف السائدة بتاريخ تلك المعاملات. بنهاية كل فترة تقرير، يتم إعادة تحويل البنود المالية المدرجة بالعملات الأجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة بنهاية فترة التقرير. يتم إعادة تحويل البنود غير المالية بالعملات الأجنبية والتي تظهر بقيمتها العادلة على أساس أسعار الصرف السائدة عند تحديد القيمة العادلة لها. لا يتم إعادة تحويل البنود غير المالية بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها وفقاً للتكلفة التاريخية.

يتم الاعتراف بفروقات تحويل العملات في الربح أو الخسارة وقت حدوثها.

تكاليف الاقتراض

تتم رسمة تكاليف الاقتراض المنسوبة مباشرةً إلى استحواذ أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل، الذي يستغرق فترة ضرورية من الوقت ليكون جاهزاً للاستخدام المقرر له أو بيعه، كجزء من تكلفة الموجودات المعنية. يتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي يتم تكبدها فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

الممتلكات والمعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض القيمة المتراكمة.

تتضمن التكلفة النفقات التي تعود بشكل مباشر إلى استحواذ الأصل. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو الاعتراف بها كأصل منفصل، حسب يكون ملائماً، فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الممتلكات والمعدات (يتبع)

يتم رسمة النفقات المتكبدة لاستبدال بند من بنود الممتلكات والمعدات التي يتم احتسابها بشكل منفصل ويتم شطب القيمة المدرجة للبند المستبدل. تتم رسمة النفقات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية للبند المتعلق بالممتلكات والمعدات. يتم إدراج جميع النفقات الأخرى في بيان الربح أو الخسارة الموحد عند تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك على أساس الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات القابلة للتطبيق على أساس القسط الثابت والتي تبدأ عندما تكون الأصول جاهزة للاستخدام المقصود منها. تتم مراجعة العمر الإنتاجي المقدر، والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في تاريخ كل بيان مركز مالي، مع تأثير أي تغييرات في التقدير على أساس مستقبلي.

لا يتم استهلاك الأراضي الخاضعة للتملك الحر.

يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

السنوات	مباني
٢٥ - ١٦	حق استخدام موجودات المباني
٥	تحسينات على المأجور
٥	سيارات
٤	برامج وأجهزة حاسوب
٤ - ٢	أثاث وديكور ومعدات مكتبية
٣ - ٢	

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة، ويتم احتساب أثر أي تغير في القيم المقدرة على أساس مستقبلي.

تتم مراجعة القيمة المدرجة للممتلكات والمعدات لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة المدرجة قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذا المؤشر وعندما تكون القيمة المدرجة أعلى من القيمة المقدرة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض الموجودات إلى القيمة القابلة للاسترداد، وهي القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

يتم إلغاء الاعتراف بأحد بنود الممتلكات والمعدات عند الاستبعاد أو عندما لا يتوقع أن تنشأ فوائد اقتصادية مستقبلية عن الاستخدام المستمر للأصل. يتم تحديد المكسب أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد أو تقاعد أحد بنود الممتلكات والمعدات كالفرق بين صافي عوائد المبيعات والقيمة المدرجة للأصل ويتم الاعتراف به في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

الموجودات المحتفظ بها للبيع

تصنف المجموعة الموجودات كمحتفظ بها للبيع حيث سيتم استرداد قيمتها المدرجة بشكل أساسي من خلال معاملة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. يتم استيفاء شرط التأهل كأصل محتفظ به للبيع حيث أن الموجودات متاحة للبيع الفوري في الحالة الحالية تخضع فقط للشروط المعتادة والمتعارف عليها لبيع هذه الموجودات وبيعها أمر محتمل للغاية. كما تلتزم الإدارة بالبيع المتوقع إتمامه خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

يتم قياس الموجودات المحتفظ بها للبيع بالقيمة المتغيرة السابقة والقيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع، أيهما أقل، باستثناء الاستثمارات العقارية التي يستمر قياسها بالقيمة العادلة وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة للاستثمارات العقارية. إن تكلفة البيع هي التكاليف الإضافية المنسوبة مباشرة إلى التخلص من الأصل، باستثناء تكاليف التمويل ومصاريف ضريبة الدخل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

تتكون الاستثمارات العقارية على عقارات منجزة وعقارات قيد التطوير. يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة لكسب الإيجارات و/أو زيادة رأس المال والعقارات قيد الإنشاء أو التطوير للاستخدام المستقبلي كاستثمار عقاري.

تتم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المفترضة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبينة في الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح أحد الممتلكات والمعدات استثماراً عقارياً، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمه المدرجة السابقة في الربح أو الخسارة. تعتبر المجموعة كدليل على بدء التطوير بهدف البيع/ الاستخدام لكسب الإيرادات (للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقارات قيد التطوير).

عند الانتهاء من الإنشاء أو التطوير، يتم تحويل العقار من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة. يتم إلغاء الإعراف بالاستثمارات العقارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما يتم سحبها من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تكون هناك فائدة اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم الاعتراف بالفرق بين صافي عائدات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل في الربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد. عند تحديد مبلغ البديل الذي سيتم إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن إلغاء الإعراف بالاستثمار العقاري، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار البديل المتغير، ووجود عنصر تمويلي هام، والبديل غير النقدي، والبديل المستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

تتم مراجعة القيم المدرجة للاستثمارات العقارية لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة المدرجة قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود أي مؤشر كهذا وعندما تتجاوز القيمة المدرجة القيمة المقدرة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض الأصول إلى قيمتها القابلة للاسترداد، وهي القيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع وقيمتها قيد الاستخدام أيهما أعلى.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تعمل المجموعة بنهاية كل فترة تقرير على مراجعة القيم المدرجة للموجودات غير المالية وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك، يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل محدد، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عند إمكانية تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل التي لم يتم تعديل تقييم التدفقات النقدية المستقبلية لها.

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في الربح أو الخسارة، إلا إذا كان الأصل مدرج بمبلغ إعادة تقييمه فيتم عندها تسجيله خسائر الانخفاض كإعادة التقييم. في حالة استرجاع خسائر انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم احتساب خسائر انخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل استرجاع خسائر انخفاض القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة إلا إذا كان الأصل قد تم إدراجه بمبلغ إعادة التقييم وفي هذه الحالة يتم تسجيل استرجاع خسائر انخفاض القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

المخزون

يتم تقييم المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل، بعد تكوين المخصص المطلوب لأي بنود متقادمة أو بطيئة الحركة. تمثل التكاليف المصاريف المتكبدة في إحضار كل منتج إلى وضعه الحالي وحالته الراهنة ويتم تحديدها على أساس متوسط التكلفة المرجح.

يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق على سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية، ناقصًا التكاليف المقدرة اللازمة لإتمام البيع.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة أي التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج عن أحداث سابقة والتي يكون من المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة لتسديد الالتزام ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق. إن المبلغ المعترف به كمخصص يتم احتسابه حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بنهاية فترة التقرير بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإن قيمته المدرجة هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما يكون جزء أو كافة المنافع الاقتصادية المطلوبة لسداد المخصص متوقع استردادها من طرف ثالث، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

مكافآت نهاية خدمة الموظفين

يتم عمل استحقاق للالتزامات المقدرة لاستحقاقات الموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر بناءً على الخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى نهاية فترة التقرير.

يتم أيضاً عمل مخصص لكافة مبالغ مكافأة نهاية الخدمة المستحقة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة عن فترات خدمتهم حتى تاريخ التقرير. فيما يتعلق بالموظفين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع اشتراكات لخطة المعاشات التابعة لحكومة دولة الإمارات العربية المتحدة حيث تحتسب هذه الاشتراكات على أساس نسبة مئوية من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه الاشتراكات، التي يتم تسجيلها ضمن المصاريف عند استحقاقها.

يتم إدراج الاستحقاق المتعلق بالإجازة السنوية وتذاكر السفر تحت بند مطلوبات متداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة تحت بند مطلوبات غير متداولة.

الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم إضافة تكاليف المعاملات التي تعود مباشرة إلى شراء أو إصدار موجودات مالية ومطلوبات مالية (باستثناء الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) أو خصمها من القيمة العادلة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية، أيهما أنسب، عند الاعتراف المبدئي. يتم الاعتراف بتكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء موجودات مالية أو مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

الإعتراف المبدئي

عند الإعتراف المبدئي، يتم تصنيف الموجودات المالية كمقاسة: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا تم الوفاء بالشروط التالية ولا يتم تحديدها بالقيمة العادلة من خلال حساب الربح أو الخسارة:

- يتم الإحتفاظ بالأصل ضمن إطار نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الإحتفاظ بالموجودات للحصول على التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية ينتج عنها تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي هي فقط دفعات لأصل الدين والفائدة على المبلغ الرئيسي القائم.

أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الإعتراف المبدئي، يحق للمجموعة أن تقوم بتحديد أصل مالي بشكل نهائي (على أساس كل أداة على حدة) لتصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بالتصنيف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كان الاستثمار في حقوق الملكية محتفظ به للمتاجرة أو إذا كان البديل المحتمل معترف به من قبل المستحوذ عليه في اندماج الأعمال. يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم قياس الموجودات المالية التي لا تستوفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. على وجه التحديد:

- يتم تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، ما لم تقم المجموعة بتصنيف الاستثمار في حقوق الملكية الذي هو غير محتفظ به للمتاجرة أو بدل محتمل ناشئ عن اندماج الأعمال بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الاعتراف المبدئي.
- يتم تصنيف أدوات الدين التي لا تستوفي معايير التكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. بالإضافة إلى ذلك، قد يتم تصنيف أدوات الدين التي تستوفي إما معايير التكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف المبدئي إذا كان هذا التصنيف يلغي أو يخفض بشكل جوهري من عدم تناسق القياس أو الاعتراف (ما يسمى "عدم تطابق المحاسبة") الذي قد ينشأ من قياس الموجودات أو المطلوبات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر الناتجة عنها على أسس مختلفة. لم تحدد المجموعة أي أدوات دين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير، مع الاعتراف بأي مكاسب أو خسائر بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

الإعتراف المبدئي (يتبع)

تقييم نموذج الأعمال

تقوم منشآت المجموعة بإجراء تقييم لهدف نموذج الأعمال الذي تم بموجبه الاحتفاظ بالأصل المالي على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس على نحو أفضل طريقة إدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة. تتضمن المعلومات التي أخذها بالاعتبار:

- تواتر، حجم وتوقيت عمليات تداول الموجودات المالية في الفترات السابقة، أسباب هذه التداولات وتوقعاتها حول نشاط التداول المستقبلي. ومع ذلك، لا يتم الأخذ بالاعتبار المعلومات المتعلقة بنشاط التداول بشكل منعزل، ولكن كجزء من تقييم شامل لكيفية تحقيق الهدف المعلن للمجموعة لإدارة الموجودات المالية وكيفية تحقيق التدفقات النقدية؛
- كيف يتم تقييم أداء المحفظة وإعداد التقارير عنها؛ و
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (الموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر. يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وذلك لأنها غير محتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، كما لا يتم الاحتفاظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.

تقييم التدفقات النقدية التعاقدية التي هي مدفوعات أصل الدين والفائدة

لأغراض هذا التقييم، يتم تعريف "الأصل" بأنه هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي.

يتم تعريف "الفائدة" كبديل للقيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات الأصل والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، تأخذ المجموعة بالاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. ويشمل ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يتضمن على فترة تعاقدية يمكن أن تغير الوقت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تستوفي هذا الشرط.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

الإعتراف المبدئي (يتبع)

المطلوبات المالية

يتم تصنيف المطلوبات المالية كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم تصنيف الالتزامات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عندما يتم تصنيفها كمحتفظ بها للمتاجرة، إذا كانت مشتقة أو تم تحديدها كذلك عند الاعتراف المبدئي.

يتم تصنيف المطلوبات المالية كمحتفظ بها للمتاجرة إذا تم تكبدها لغرض إعادة الشراء في المستقبل القريب.

قد يتم تصنيف المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف المبدئي إذا تم الوفاء بالشروط التالية:

- إذا كان التصنيف يقوم بحذف أو يقلل بصورة جوهرية من عدم توافق المعاملة التي قد تنشأ عن قياس المطلوبات أو الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الذي قد تنشأ خلافاً لذلك؛
- إذا كانت المطلوبات تشكل جزءاً من مجموعة مطلوبات مالية، التي يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية إدارة المخاطر المعتمدة؛
- إذا كان الالتزام المالي يتضمن أداة مشتقة متداخلة يحتاج إلى تسجيله بشكل منفصل.

يتم قياس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم الاعتراف بصافي المكاسب والخسائر، بالإضافة إلى أية مصاريف فوائد، في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

القياس اللاحق والمكاسب والخسائر

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر إنخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة عند إلغاء الاعتراف في بيان الدخل الموحد.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصافي المكاسب والخسائر، بما في ذلك أية فوائد أو إيرادات أنصبة أرباح في بيان الدخل الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

القياس اللاحق والمكاسب والخسائر (يتبع)

أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالمكاسب والخسائر الناتجة من التغيرات في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر والمترجمة في إحتياطي إعادة تقييم الإستثمارات. لم يتم إعادة تصنيف المكاسب أو الخسائر المترجمة في الربح أو الخسارة عند استبعاد استثمارات حقوق الملكية بدلاً من ذلك سوف يتم تحويلها إلى الربح المستبقاة.

يتم الاعتراف بأنصبة الأرباح من هذه الاستثمارات في الموجودات المالية في الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، إلا إذا كانت أنصبة الأرباح تمثل بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إدراج أنصبة الأرباح في بند "إيرادات التمويل" في الربح أو الخسارة.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

تتضمن بشكل رئيسي القروض والذمم الدائنة التجارية والأخرى. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم قياس المطلوبات المذكورة أعلاه فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بالمكاسب والخسائر في بيان الربح أو الخسارة عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء طريقة الفائدة الفعلية.

يتم احتساب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزء لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الدخل الموحد.

إعادة التصنيف

الموجودات المالية

تقوم المجموعة فقط بإعادة تصنيف الموجودات المالية إذا فقط إذا تغير هدف نموذج الأعمال لإدارة هذه الموجودات المالية. ومن المتوقع أن تكون هذه التغييرات نادرة للغاية لأن هذه التغييرات يجب أن تكون هامة لعمليات المجموعة ويمكن إثباتها للأطراف الخارجية.

المطلوبات المالية

تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدئي. إن إعادة التصنيف اللاحقة غير مسموح بها.

تعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط أصل مالي، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. إذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي الأصلي تعتبر منتهية الصلاحية. وفي هذه الحالة، يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي الأصلي ويتم الاعتراف بالأصل المالي الجديد بالقيمة العادلة.

إذا لم تكن التدفقات النقدية للأصل المعدل المدرجة بالتكلفة المطفأة مختلفة اختلافاً جوهرياً، فإن التعديل لا ينتج عنه إلغاء الاعتراف بالأصل المالي. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب إجمالي القيمة المدرجة للأصل المالي والاعتراف بالمبلغ الناتج عن تعديل إجمالي القيمة المدرجة كمكسب أو خسارة تعديل في بيان الدخل الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية

إذا تم تعديل شروط الالتزام المالي، وكانت التدفقات النقدية للالتزام المعدل تختلف بشكل جوهري، يتم الاعتراف بالالتزام المالي الجديد بناءً على الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة المدرجة للالتزام المالي المطفأة والالتزام المالي الجديد مع الشروط المعدلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

إلغاء الاعتراف

الموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي (أو، حين ينطبق ذلك جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة):

- انتهاء صلاحية الحقوق التعاقدية لاستلام للتدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل الالتزام بتسديد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون أي تأخير ملموس إلى طرف آخر بموجب ترتيب "تمرير المدفوعات"؛ أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من الأصل وإما (أ) قيامها بالتحويل وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع ملكية الأصل أو (ب) لم تقم بالتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية، ولكنها قامت بتحويل حق السيطرة على الأصل.

يتم الاعتراف بأية حصة في الموجودات المالية المحولة المؤهلة لإلغاء الاعتراف والتي يتم إنشاؤها أو الاحتفاظ بها من قبل المجموعة كأصل أو التزام منفصل.

تقوم المجموعة بإبرام معاملات تقوم بموجبها بتحويل الموجودات المعترف بها في بيان المركز المالي الخاص بها، ولكنها تحتفظ إما بكافة مخاطر ومنافع الملكية المحولة أو جزء منها. في هذه الحالات، لا يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المحولة.

في المعاملات التي لم تقم المجموعة بالتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي والاحتفاظ بشكل جوهري بالسيطرة على الأصل، تستمر المجموعة بالاعتراف بالأصل إلى حد مشاركتها المستمرة، التي يتم تحديدها بمدى تعرضها للتغيرات في قيمة الأصل المحول.

القياس بالتكلفة المطفأة

يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة عند إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم استيفاء الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انتهاء صلاحيتها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

فيما يتعلق بإنخفاض قيمة الموجودات المالية، تطبق المجموعة نموذج خسارة الائتمان المتوقعة. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تحتسب المجموعة خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة في نهاية كل فترة تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بالموجودات المالية. ليس من الضروري وقوع حدث ائتماني قبل الاعتراف بخسائر الائتمان.

تقوم المجموعة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الأدوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- موجودات مالية مقاسة وهي أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛ و
- عقود الضمان المالي الصادرة.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر إما باستخدام النهج العام أو المبسط حسب ما تراه مناسباً.

وفقاً للنهج العام، يتم قياس مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة خلال فترة ١٢ شهراً باستثناء ما إذا كانت هناك زيادة هامة في مخاطر الائتمان منذ البداية. في مثل هذه الحالات، تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة.

بموجب النهج المبسط، يتم قياس مخصصات الخسارة دائماً بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الحياة.

خسائر ائتمانية متوقعة على مدى الحياة: إن هذه الخسائر هي خسائر ائتمانية متوقعة على مدى الحياة ناتجة عن جميع أحداث التخلف عن السداد المحتملة على مدى الحياة المتوقعة للأداة المالية، إذا كانت هناك زيادة هامة في مخاطر الائتمان أو بموجب النهج المبسط.

خسائر ائتمانية متوقعة خلال فترة ١٢ شهراً: إن هذه خسائر هي جزء من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الحياة ناتجة عن أحداث التخلف عن السداد على الأداة المالية المتوقعة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (أو فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة اقل من ١٢ شهراً).

قياس خسارة الائتمان المتوقعة

خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الائتمان. يتم قياسها كما يلي:

- موجودات مالية ذات قيمة ائتمانية غير منخفضة: كالقيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها)؛ و
- موجودات مالية ذات قيمة ائتمانية منخفضة: كالفرق بين إجمالي القيمة المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

قياس خسارة الائتمان المتوقعة (يتبع)

تعريف التخلف عن السداد

تعتبر المجموعة ما يلي كحدث للتخلف عن السداد لأهداف إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة التاريخية إلى أن الموجودات المالية التي تستوفي أحد المعايير التالية لا يمكن استردادها بشكل عام.

- عندما يكون هناك إخلال للعهود المالية من قبل المقترض؛ أو
- عندما تشير المعلومات التي يتم تطويرها داخلياً أو يتم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المقترض بتسديد مديونيته، بما في ذلك المجموعة، بالكامل (دون الأخذ بالاعتبار أي ضمانات تحتفظ بها المجموعة).

عكس إنخفاض القيمة

إذا انخفض مبلغ خسارة انخفاض القيمة في فترة لاحقة، ويمكن أن يرتبط الانخفاض بشكل موضوعي بحدث وقع بعد تسجيل انخفاض القيمة، يتم تسجيل الزيادة من خلال تخفيض حساب مخصص انخفاض قيمة القرض وفقاً لذلك. يتم الاعتراف بالاسترداد في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

شطب

يتم شطب إجمالي القيمة المدرجة لأصل مالي (إما بالكامل أو جزء منه) إلى الحد الذي لا يكون هناك احتمال واقعي لاسترداده. وتكون هذه هي الحالة عندما تقرر المجموعة أن المقترض ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن ان تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب. ومع ذلك، يمكن أن تخضع الموجودات المالية المشطوبة لأنشطة الإنفاذ من أجل الامتثال لإجراءات استرداد المجموعة للمبالغ المستحقة.

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

خلال تطبيق السياسات المحاسبية والموضحة في الإيضاح ٣، قامت إدارة المجموعة باتخاذ أحكام، وتقديرات، وافتراسات معينة ليست جلية الوضوح من مصادر أخرى. تعتمد التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى تعتبر ذات علاقة. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بشكل مستمر. يتم تسجيل الاختلاف في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إعادة مراجعة هذه التقديرات وذلك في حالة أن التعديلات الناتجة عن إعادة التقييم تؤثر على تلك الفترة، أو في حالة كون التعديلات الناتجة عن إعادة مراجعة التقديرات تؤثر في فترة المراجعة والفترات المستقبلية فيتم تسجيلها في تلك الفترات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

الأحكام الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

تقييم نموذج الأعمال

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم واختبار نموذج الأعمال. تحدد المجموعة نموذج الأعمال على مستوى يعكس كيفية إدارة مجموعات الموجودات المالية معاً لتحقيق هدف أعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أدائها، والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات وكيفية إدارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تراقب المجموعة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي تم استبعادها قبل استحقاقها لفهم سبب استبعادها وما إذا كانت الأسباب متفقة مع الهدف من الأعمال المحتفظ بها. وتعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المتواصل للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يتم بموجبه الاحتفاظ بالموجودات المالية المتبقية مناسباً، وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وبالتالي يتم إدخال تغييراً مستقبلياً لتصنيف تلك الموجودات.

تحديد تاريخ المتاجرة

يتم الاعتراف وإلغاء الاعتراف بجميع المشتريات أو المبيعات بالطريقة الاعتيادية للموجودات المالية على أساس تاريخ المتاجرة. إن عمليات الشراء أو البيع بالطريقة الاعتيادية هي عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات ضمن الإطار الزمني الذي تحدده اللوائح أو الأعراف في السوق وفقاً لإرشادات الشريعة المنصوص عليها في هذا الصدد. إن تاريخ المتاجرة هو تاريخ الالتزام بشراء أو بيع الأصل المالي. وتاريخ التسوية هو تاريخ تسليم الأصل. قررت الإدارة أنه فيما يتعلق بالاستحواذ على الصندوق، يكون تاريخ المتاجرة في ٤ أغسطس ٢٠٢٢ حيث تصبح المعاملات ملزمة للشركة والصندوق.

أدوات الاستثمار غير الموحدة

تشتمل الحصص المباشرة للمجموعة في المنشآت المهيكلة غير الموحدة على استثمارات في صندوق استثمار مفتوح بإجمالي قيمة مدرجة تبلغ ١,٧٥٣,٤٠٩ ألف درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٣٨,٧٣٣ ألف درهم)، مدرجة ضمن الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تتم إدارة هذا الاستثمار من قبل جهة ذو علاقة، وهي شركة شعاع جي إم سي ليمتد.

إن المنشآت المهيكلة هي منشآت تم تصميمها بحيث لا تخضع أنشطتها من خلال حقوق التصويت. عند تقييم ما إذا كانت المجموعة لديها سلطة على تلك المنشآت التي لديها حصص فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار عوامل مثل الغرض من الشركة وتصميمها؛ قدرتها العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للمنشأة؛ طبيعة العلاقة مع المنشأة وحجم تعرضها لتقلبات عوائد المنشأة.

الوفاء بالتزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمرور الوقت أو في وقت ما من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. وفقاً لذلك، قامت المجموعة بتقييم توقيت تحقق الإيرادات من بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد والاستشارة القانونية من المستشار القانوني للمجموعة.

استنتجت المجموعة بشكل عام أن العقود المتعلقة ببيع ممتلكات مكتملة يتم الاعتراف بها في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة. بالنسبة للتبادلات غير المشروطة للعقود، من المتوقع بشكل عام أن تنتقل السيطرة إلى العميل مع الملكية القانونية. بالنسبة للتبادلات المشروطة، من المتوقع أن يحدث هذا عند استيفاء جميع الشروط المهمة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

التقديرات الرئيسية في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبير تقييم عقاري مستقل باستخدام منهج السوق القابل للمقارنة للأراضي المصنفة كالأستثمارات العقارية ومنهج رسملة الدخل للأستثمارات العقارية التي يتم استخدامها حالياً لتوليد الدخل (٢٠٢١: منهج السوق القابل للمقارنة كاستثمارات عقارية ومنهج رسملة الدخل للأستثمارات العقارية التي يتم استخدامها حالياً لتوليد الدخل). إن طرق التقييم هذه هي طرق مناسبة للتقييم تُستخدم عادةً لتقييم الأستثمارات العقارية وهي طرق يتم تبنيها للاستخدام في السوق المحلية. يتم تحديد القيمة العادلة عند مقارنة خصائص العقار بخصائص العقارات المماثلة التي تم بيعها مؤخراً في معاملات مماثلة في السوق. يتم إجراء التعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي انقضت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم، أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية البيع التي يتم التفاوض عليها. تم الحصول على مصدر بيانات أدلة السوق من مصادر مثل المعلومات / الأدلة التي تم الحصول عليها من مختلف المصادر والوسطاء العقاريين الناشطين في المنطقة، والبحث / الاستفسارات الداخلية للخبير والمعرفة الشخصية لبعض معاملات البيع التي تمت.

تستند هذه التقديرات إلى بعض الافتراضات، والتي تخضع لأمر غير مؤكدة، ومع ذلك، لا تتوقع الإدارة أن تختلف هذه الافتراضات بشكل جوهري عن النتائج الفعلية. خلال السنة، سجلت المجموعة زيادة في القيمة العادلة للأستثمارات العقارية بمبلغ ٥٠,٥١٠ ألف درهم (٢٠٢١: ٩,١١٠ ألف درهم).

احتساب مخصص الخسارة على الموجودات المالية

عند قياس خسارة الائتمان المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند على أساس افتراضات الحركة المستقبلية لمختلف الدوافع الاقتصادية وكيف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض. تستخدم المجموعة تقديرات لحساب معدلات الخسارة. إن الخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد هي تقديرية 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. خلال السنة عكست المجموعة مبلغ ٨٩ ألف درهم من خسائر انخفاض قيمة خسارة الائتمان المتوقعة سابقاً على أستثمارات الدين بالتكلفة المطفأة (٢٠٢١: اعترفت المجموعة بمبلغ ٨٩ ألف درهم من انخفاض قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على أستثمارات الدين بالتكلفة المطفأة). لم يتم شطب أرصدة ذمم مدينة غير قابلة للاسترداد خلال ٢٠٢٢ (٢٠٢١: لا شيء).

إنخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

يتم تقييم الممتلكات والمعدات لانخفاض في القيمة بناءً على تقييم التدفقات النقدية للوحدات الفردية المنتجة للنقد عندما يكون هناك مؤشر على أن هذه الموجودات قد تعرضت لخسارة انخفاض القيمة.

عند تقييم ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات في نهاية فترة التقرير، أخذت المجموعة في الاعتبار ما يلي:

- التغييرات في البيئة التكنولوجية أو السوقية أو الاقتصادية أو القانونية التي تعمل فيها المجموعة والتي كان لها أو سيكون لها تأثير سلبي على المجموعة؛
- الأضرار المادية للموجودات قيد الإنشاء؛
- خطط لوقف أو إعادة هيكلة العملية التي تنتمي إليها الموجودات قيد الإنشاء؛ و
- الأدلة من التقارير الداخلية التي تشير إلى انخفاض كبير في التدفقات النقدية الصافية المدرجة في الموازنة المتدفقة من الأصل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

التقديرات الرئيسية في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة (يتبع)

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

تستند الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية للممتلكات والمعدات إلى حكم الإدارة للمخطط الزمني للأعمار الإنتاجية والمقاييس العامة في القطاع. يمكن أن تتغير بشكل هام نتيجة للابتكارات التقنية وإجراءات المنافسين استجابة لدورات القطاع القاسية. سوف تقوم الإدارة بزيادة الاستهلاك المحمل عندما تقل الأعمار الإنتاجية عن الأعمار المقدر سابقاً، أو يمكن أن تقوم بشطب أو تخفيض قيمة الموجودات المتقدمة تقنياً أو التي ليس لها أهمية استراتيجية التي تم التخلي عنها أو بيعها. قامت الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدر للممتلكات والمعدات وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ ممتلكات وآلات ومعدات، وقررت بأن هذه التوقعات لا تختلف بشكل جوهري عن التقديرات السابقة.

تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يستند تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عادة إلى معاملات السوق الحديثة على أساس تجاري، والقيمة العادلة لأداة أخرى متماثلة إلى حد كبير، والتدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية لأدوات مماثلة أو نماذج تقييم أخرى. عند تقدير القيمة العادلة للأصل، تستخدم المجموعة بيانات يمكن ملاحظتها في السوق بالقدر المتاح. في حالة عدم توفر مدخلات المستوى الأول، تستخدم المجموعة نماذج التقييم الخاصة بها والتي تعتمد عادةً على طرق وأساليب التقييم المعترف بها بشكل عام كمعيار في القطاع بما في ذلك طريقة صافي قيمة الموجودات وغيرها من الأساليب المسموح بها وفقاً لإرشادات الأسهم الدولية الخاصة وتقييم رأس المال الاستثماري والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ قياس القيمة العادلة.

تعتبر تقييمات الاستثمارات غير المسعرة في الأسهم والديون والأسهم الخاصة حساسة بشكل خاص للتغيرات في واحد أو أكثر من المدخلات غير القابلة للملاحظة والتي تعتبر ممكنة بشكل معقول خلال السنة المالية القادمة. يتم توفير مزيد من المعلومات حول القيم المدرجة لهذه الموجودات وحساسية هذه المبالغ للتغيرات في المدخلات غير القابلة للملاحظة في إيضاح ٣٣.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٥ ممتلكات ومعدات

المجموع	أعمال إنشاءات قيد التنفيذ	أثاث وديكور ومعدات مكتبية	برامج وأجهزة حاسوب	سيارات	تحسينات على المأجور	مباني	أرض	التكلفة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٣٨,٥٩٨	-	٦,٩٠٥	٢,٤٨٢	١٥٥	٢,٦٣٦	٧٨,٦١٩	٤٧,٨٠١	في ١ يناير ٢٠٢١
٢,٧٥٩	٢,٠٨٣	٥٧٨	٣٤	-	-	٦٤	-	إضافات
٣,٠٠٠	٣,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	محول من استثمارات عقارية قيد التطوير (إيضاح ٧)
(٢,٦٣٦)	-	-	-	-	(٢,٦٣٦)	-	-	استبعاد
(٨,١١٦)	-	-	-	-	-	(٨,١١٦)	-	إلغاء الاعتراف بحق استخدام الموجودات عند إنهاء عقد الإيجار
١٣٣,٦٠٥	٥,٠٨٣	٧,٤٨٣	٢,٥١٦	١٥٥	-	٧٠,٥٦٧	٤٧,٨٠١	في ١ يناير ٢٠٢٢
٤,٢٩٧	٣,٤٨٤	٤٩٣	٣٢٠	-	-	-	-	إضافات
-	(٦,٤١٩)	٩٧٢	٦٠٢	-	-	٤,٨٤٥	-	تحويلات من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(١٢٦,٦٧٨)	(١,٤٧٨)	(٥,٨٥٥)	(٨٩٢)	-	-	(٧٠,٦٥٢)	(٤٧,٨٠١)	محول إلى موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح ٢٠)
١١,٢٢٤	٦٧٠	٣,٠٩٣	٢,٥٤٦	١٥٥	-	٤,٧٦٠	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣٧,١١٩	-	٦,٤٨٣	٢,١٨١	١٥٥	٩٢٢	٢٧,٣٧٨	-	الاستهلاك المتراكم
٤,٦٧٦	-	٢٨٦	١٣٨	-	٣٦٣	٣,٨٨٩	-	في ١ يناير ٢٠٢١
(١,٢٨٥)	-	-	-	-	(١,٢٨٥)	-	-	محمل للسنة
(٤,١٥٨)	-	-	-	-	-	(٤,١٥٨)	-	استبعاد
٣٦,٣٥٢	-	٦,٧٦٩	٢,٣١٩	١٥٥	-	٢٧,١٠٩	-	في ١ يناير ٢٠٢٢
٣,١٠٨	-	٥٧٩	٢٧١	-	-	٢,٢٥٨	-	محمل للسنة
(٣٥,١٤٠)	-	(٥,٢٧٢)	(٦٣٧)	-	-	(٢٩,٢٣١)	-	محول إلى موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح ٢٠)
٤,٣٢٠	-	٢,٠٧٦	١,٩٥٣	١٥٥	-	١٣٦	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٦,٩٠٤	٦٧٠	١,٠١٧	٥٩٣	-	-	٤,٦٢٤	-	القيمة المدرجة
٩٧,٢٥٣	٥,٠٨٣	٧١٤	١٩٧	-	-	٤٣,٤٥٨	٤٧,٨٠١	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
								في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٥ ممتلكات ومعدات (يتبع)

تقع جميع ممتلكات ومعدات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

في ٢٠٢١، قامت المجموعة بإنهاء عقد إيجارها مع الجهة ذو العلاقة وتم إلغاء الاعتراف بحق استخدام الموجودات ذات العلاقة بصافي القيمة المدرجة البالغة ٣,٩٥٨ ألف درهم (إيضاح ١٩).

في ٢٠٢١، أكملت المجموعة تطوير أحد عقاراتها الواقعة في أبوظبي. قررت الإدارة استخدام جزء من هذا العقار كمقر مكتب للمجموعة. نتيجة لذلك، قامت المجموعة بتحويل مبلغ ٣,٠٠٠ ألف درهم من استثمارات العقارية قيد التطوير (إيضاح ٧) إلى الممتلكات والمعدات. وتكبدت المجموعة مبلغ ٢,٠٨٣ ألف درهم على تطوير هذا البناء لمقر المكتب.

تم توزيع الاستهلاك المحمل في بيان الربح أو الخسارة الموحد كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٢٢٥	٢,٦٩١	مصاريف تشغيلية مباشرة (إيضاح ٢٥)
١,٤٥١	٤١٧	مصاريف عمومية وإدارية (إيضاح ٢٨)
<u>٤,٦٧٦</u>	<u>٣,١٠٨</u>	

٦ استثمارات عقارية

تمثل الاستثمارات العقارية بعض قطع الأراضي التي تقع في الإمارات العربية المتحدة، وعدة شقق في مبنى سكني في دبي ومبنى في الولايات المتحدة الأمريكية.

إن الحركة في الاستثمارات العقارية هي كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٢٦,٦٨١	١,٠٠٦,٣٥٢	الرصيد في ١ يناير
٢,٤٤٠	-	إضافات
١٨٦,٣٤١	-	محول من استثمارات عقارية قيد التطوير (إيضاح ٧)
-	(١٨٨,٨٠٠)	محول إلى موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح ٢٠)
-	(٣٣,١٣٤)	استبعاد (أ)
(٩,١١٠)	٥٠,٥١٠	صافي زيادة/ (نقص) في القيمة العادلة
<u>١,٠٠٦,٣٥٢</u>	<u>٨٣٤,٩٢٨</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٦ استثمارات عقارية (يتبع)

يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية على أساس التقييم الذي قام به مقيمين مستقلين معتمدين لا علاقة لهم بالمجموعة وفقاً لـ دليل المعهد الملكي للمساكين المعتمدين للتقييم والتمثين الصادر عن المعهد الملكية للمساكين المعتمدين. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مقيمين محترفين ولديهم المؤهلات والخبرات المناسبة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة. عند تقدير المبالغ المعاد تقييمها للاستثمارات العقارية، تم الأخذ بعين الاعتبار أعلى وأفضل استخدام للأرض.

تم تحديد التقييمات باستخدام منهج السوق القابل للمقارنة ومنهج رسمة الدخل. يتضمن النهج قياس القيمة الحالية لموارد الأعمال بناءً على تدفق أسعار هذه الموارد في السوق الحرة والتبادل بين الأشخاص الراغبين (البائع والمشتري) في هذا السوق. تم إجراء التقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. لم تكن هناك تغييرات على أساليب التقييم المطبقة على الاستثمارات العقارية خلال السنة.

لا تستند المدخلات المستخدمة في التقييم إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة، وبالتالي، تم اعتبار أساليب التقييم بمثابة قياس القيمة العادلة ضمن المستوى ٣.

إن المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأرض هي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٧١ درهم - ٢٨٥ درهم	٧٥ درهم - ٢٩٠ درهم	صافي متوسط سعر المبيعات/ قدم مربع للأراضي الشاغرة
١,٧٠٠ درهم - ١,٩٨٩ درهم	١,٣٤٠ درهم - ١,٥١٠ درهم	صافي متوسط سعر المبيعات/ قدم لتطوير العقارات المقيمة باستخدام طريقة القابلة للمقارنة
%٧,٥	%٧,٥	معدل الخصم لتطوير العقارات المقيمة باستخدام طريقة رسمة الدخل
%٧,٥	%٧,٥	عائد التخارج لتطوير العقارات المقيمة باستخدام طريقة رسمة الدخل
٥٢,٥٠٠ درهم -	٥٠,٠٠٠ درهم -	معدلات الإيجار للوحدات السكنية لتطوير العقارات المقيمة باستخدام طريقة رسمة الدخل
٢٢٠,٠٠٠ درهم سنوياً	٢٢٠,٠٠٠ درهم سنوياً	معدلات الإيجار لوحدات التجزئة لتطوير العقارات المقيمة باستخدام طريقة رسمة الدخل
٨٠ درهم للقدم المربع - ١٣٠ درهم للقدم المربع	٨٠ درهم للقدم المربع - ١٣٠ درهم للقدم المربع	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٦ استثمارات عقارية (يتبع)

أجرت المجموعة تحليل الحساسية لاستثماراتها العقارية على متوسط سعر البيع ومعدلات الرسملة ومعدلات الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- سيؤدي ارتفاع متوسط سعر البيع للمتر المربع بنسبة ١٠٪ إلى زيادة بمبلغ ١٠٥,٩٨٦ ألف درهم (٢٠٢١: ٨١,٣٠٥ ألف درهم) في التقييم، في حين أن الانخفاض بنسبة ١٠٪ قد يؤدي إلى انخفاض بمبلغ ١٠٥,٩٨٦ ألف درهم (٢٠٢١: ٨١,٣٠٥ ألف درهم) في العقارات التي يتم تقييمها باستخدام طريقة قابلة للمقارنة؛
- سيؤدي انخفاض معدلات الرسملة بمقدار ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ ١٣,٧٠٠ ألف درهم (٢٠٢١: ١٣,٥٠٠ ألف درهم) في التقييم، في حين أن الزيادة بمقدار ٥٠ نقطة أساس قد تؤدي إلى انخفاض بمبلغ ١٢,٠٠٠ ألف درهم (٢٠٢١: ١١,٩٠٠ ألف درهم) في العقارات التي يتم تقييمها باستخدام طريقة رسملة الدخل؛ و
- سيؤدي ارتفاع معدلات الإيجار المتوقعة بنسبة ١٠٪ إلى زيادة بمبلغ ١٩,٧٣٤ ألف درهم (٢٠٢١: ١٨,٧٠٠ ألف درهم) في التقييم، في حين أن الانخفاض بنسبة ١٠٪ قد ينتج عنه انخفاض بمبلغ ١٩,٧٣٤ ألف درهم (٢٠٢١: ١٨,٨٠٠ ألف درهم) في العقارات التي يتم تقييمها باستخدام طريقة رسملة الدخل.

مدرج في الاستثمارات العقارية: مبنى وأرض بقيمة عادلة تبلغ ١٩٦,٤٠٠ ألف درهم مرهونة كضمان للقروض المتحصل عليها من قبل المجموعة من بنوك محلية (٢٠٢١: مبنى بقيمة عادلة تبلغ ١٤٦,٥٧٤ ألف درهم ومبنى وقطعة أرض بقيمة عادلة تبلغ ١٩٣,٣٠٠ ألف درهم) (إيضاح ٢١).

خلال ٢٠٢٢، اعترفت المجموعة بإيرادات الإيجار من تأجير الاستثمارات العقارية بمبلغ ٢١,٥٩٢ ألف درهم (٢٠٢١: ١٠,١٦٠ ألف درهم)، بما في ذلك تلك العقارات التي تم تحويلها خلال السنة إلى موجودات محتفظ بها للبيع.

في سبتمبر ٢٠٢٢، وافق مجلس الإدارة على تسجيل محفظة الأراضي للمجموعة وفقاً لخطة أعمال المجموعة. توضح المعاملات التالية مدى تقدم المجموعة نحو تسجيل محفظة الأراضي الخاص بها:

(أ) في سبتمبر ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ثالث في دولة الإمارات العربية المتحدة لبيع قطعتي أرض تقعان في قرية جميرا الدائرية - دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي بدل يبلغ ٣٣,١٣٤ ألف درهم ونسبة مئوية لحصة الربح عند اكتمال المشروع من قبل الطرف الثالث. يحمل البديل فائدة ويستحق الدفع بعد سنتين إلى أربع سنوات (إيضاح ١١). كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، اكتملت معاملة البيع وانتهى الطرفان من تنفيذ الشروط والأحكام والإجراءات القانونية على النحو المنصوص عليه في اتفاقية البيع والشراء.

(ب) في نوفمبر ٢٠٢٢، دخلت المجموعة في اتفاقية بيع وشراء مع طرف ثالث لبيع قطعة أرض واحدة في أبوظبي مقابل إجمالي بدل يبلغ ١٢٦,٦٢٠ ألف درهم. يستحق البديل الدفع على مدى السنوات الخمس التالية في دفعات نقدية دورية (٦٦٪ من البديل) والوحدات المكتملة (٣٤٪ من البديل) من قبل الطرف الثالث. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لا يزال الطرفان يستكملان تنفيذ البنود والشروط والإجراءات القانونية بما في ذلك توقيع اتفاقية تطوير العقارات حيث لم يتم تسليم قطعة الأرض بعد إلى الطرف الثالث في انتظار الوفاء بشروط معينة في اتفاقية البيع والشراء.

(ج) في ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة اتفاقيات مذكرة تفاهم مع أطراف ثالثة في دولة الإمارات العربية المتحدة لبيع أربع قطع أراضي تقع في قرية جميرا الدائرية - دبي، الإمارات العربية المتحدة، مقابل إجمالي بدل يبلغ ٤٨,٥٤٥ ألف درهم. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم تكتمل معاملات البيع بعد ولا يزال الطرفان يستكملان تنفيذ الشروط والأحكام والإجراءات القانونية على النحو المنصوص عليه في اتفاقيات مذكرة التفاهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية قيد التطوير

إن الحركة في الاستثمارات العقارية قيد التطوير هي كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧٨,٧٨٠	-	الرصيد في ١ يناير
١٠,٥٦١	-	إضافات
(١٨٦,٣٤١)	-	محول إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٦)
(٣,٠٠٠)	-	محول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
-	-	صافي التغير في القيمة العادلة
-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر

في ٢٠٢١، أكملت المجموعة تطوير أحد عقاراتها الواقعة في أبوظبي. نتيجة لذلك، قامت المجموعة بتحويل مبلغ ١٨٦,٣٤١ ألف درهم إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح ٦) ومبلغ ٣ ألف درهم إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٥).

٨ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتكون الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للمجموعة من الاستثمارات الاستراتيجية في الأوراق المالية التي تم تصنيفها بشكل نهائي والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن تفاصيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في نهاية فترة التقرير ما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٣,١١٥	٢٦,٤٠٦	أوراق مالية غير مدرجة (i)
٤٠,٥٤٢	٢١,٤٩٠	صناديق غير مدرجة (ii)
٣٥٤	٣٠٨	أوراق مالية مدرجة
٩٤,٠١١	٤٨,٢٠٤	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

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

(١) تتكون من: (١) استثمار في حصة ملكية لمنشأة غير مدرجة تم إنشاؤه في جزر كايمان بهدف الحصول على عقار يقع في دولة الإمارات العربية المتحدة وتطويره وحيازته وتسويقه وتأجيريه وتشغيله واستعباده وتقسيمه من الباطن والتعامل معه بطريقة أخرى؛ (٢) استثمار في مؤسسة مالية في دولة الإمارات العربية المتحدة تقدم خدمات التمويل الإسلامي وتمويل الشركات وإدارة الأصول؛ و (٣) استثمار في حصة ملكية في منشأة ذات غرض خاص تم إنشاؤه لتطوير قطعة أرض كأصل ضيافة أو إقامة فاخرة ذات علاقة تجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة. أما المنشأة الموضحة ثانياً تخضع حالياً للتصفية حيث استلمت المجموعة المبالغ المستردة على دفعات وفقاً لخطة التسوية النهائية المستلمة من الشركة المستثمر فيها. في ٢٠٢٢، قامت المجموعة بتحويل حصتها في التصفية إلى جهة ذو علاقة مقابل أسهم الجهة ذو العلاقة (إيضاح ١٠)؛ و

(٢) تتكون من استثمار في صندوق مفتوح تم تأسيسه في دولة الإمارات العربية المتحدة لتحقيق عائد من هذه المنشآت.

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٨,٤٢٢	٩٤,٠١١	الرصيد في ١ يناير
-	٢٨,٩٨٦	إضافات
(١٣,٧٦٥)	(٢٨,٥٢٩)	استبعادات (إيضاح ١٠)
-	(٤٦,٧٣٦)	إعادة تصنيف إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١٠)
١٩,٣٥٤	٤٧٢	صافي التغير في القيمة العادلة المعترف بها في الدخل الشامل الآخر
٩٤,٠١١	٤٨,٢٠٤	الرصيد في ٣١ ديسمبر
(٧٣,٤٦٩)	(٤٨,٢٠٤)	ينزل: الجزء غير المتداول
٢٠,٥٤٢	-	الجزء المتداول

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٩ أدوات دين بالتكلفة المطفأة

إن الحركة في استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة هي كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٨,٣٦٣	١٨,٣٦٣	الرصيد في بداية السنة
-	٣٧,٦٤١	إضافات
-	(٥٦,٠٠٤)	استيعادات
١٨,٣٦٣	-	
(٨٩)	-	مخصص لخسارة انخفاض القيمة
١٨,٢٧٤	-	الرصيد في نهاية السنة

إن إيرادات التمويل على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بلغت ٢,٨٦٧ ألف درهم (٢٠٢١: ١,٨٣٦ ألف درهم). بلغت الفوائد المستحقة على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة لشيء درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٦ ألف درهم).

في ٢٠٢١، يتكون استثمار الدين بالتكلفة المطفأة من شهادتي استثمار لأجل صادرتين عن شركة قابضة مقرها دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ استحقاق للاستثمار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ يناير ٢٠٢٣. وهذان الاستثماران مقومان بالدولار الأمريكي ويحملان معدل فائدة متوقع يبلغ ١٠٪ سنوياً. خلال السنة، تم تحويل هذا إلى اكتتاب عيني في جولديلوكس (إيضاح ١٠).

يوضح الجدول التالي الحركة في خسارة الائتمان المتوقعة التي تم الاعتراف بها لاستثمار الدين بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٨٩	الرصيد في بداية السنة
٨٩	(٨٩)	صافي قياس مخصص خسارة
٨٩	-	الرصيد في نهاية السنة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١٠ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتكون الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للمجموعة من الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة. تتضمن توزيع الموجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في نهاية فترة التقرير ما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٦,٥٢٠	-	أوراق مالية بدخل ثابت (i)
١٠٧,٨١٥	١٣,٠١٧	أوراق مالية مدرجة (ii)
١٢٤,١٣٧	١,٧٥٣,٤٠٩	صناديق غير مدرجة (iii)
٢٦٨,٤٧٢	١,٧٦٦,٤٢٦	

(١) يتكون من: سندات وصكوك مدرجة مقومة بالدولار الأمريكي وصادرة عن مصدر في دولة الإمارات العربية المتحدة. تحمل أوراق الدين معدل كوبون بنسبة ٧,٥٠٪ - ١٢,٠٠٪.

(٢) تتكون من أسهم حقوق ملكية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة (بالدرهم). يتم الاحتفاظ بجزء من هذه الأوراق المالية كضمان مقابل القرض الذي تم الحصول عليه من مؤسسة تمويل محلية (إيضاحات ٢١ و ٣٤).

(٣) يتكون من: (١) استثمار في صندوق مغلق تم تأسيسه في جزر كايمان بهدف توليد عوائد من التعرضات لمخاطر الائتمان في قطاعات تجارية مختلفة؛ (٢) استثمار في حصة حقوق الملكية في منشأة تقنية تعليمية غير مدرجة تم إنشاؤها في الهند؛ و (٣) استثمار في صندوق مفتوح تم تأسيسه في الإمارات العربية المتحدة بهدف تحقيق عائد من الأدوات القائمة في منطقة الشرق الأوسط.

يتم الاعتراف وإلغاء الاعتراف بجميع المشتريات أو المبيعات التي تتم بالطريقة الاعتيادية للموجودات المالية على أساس تاريخ المتاجرة. إن عمليات الشراء أو البيع التي تتم بالطريقة المعتادة هي عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات ضمن الإطار الزمني الذي تحدده اللوائح أو الأعراف في السوق وفقاً لإرشادات الشريعة المنصوص عليها في هذا الصدد.

إن الحركة في رصيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة هي كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٤٨,١٣٥	٢٦٨,٤٧٢	الرصيد في بداية السنة
٢٨,٧٥٦	١,١٤٨,١٠١	إضافات (أ) (إيضاح ١)
(٤١,٩١٥)	(٢٣٨,٦٤٣)	استبعادات (i)
-	٤٦,٧٣٦	إعادة تصنيف من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (ii) (إيضاح ٨)
٣٣,٤٩٦	٥٤١,٧٦٠	صافي التغير في القيمة العادلة المعترف بها في الربح أو الخسارة
٢٦٨,٤٧٢	١,٧٦٦,٤٢٦	الرصيد في نهاية السنة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

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

في ٢٠٢٠، أبرمت المجموعة اتفاقية إعادة شراء مع جهة ذو علاقة لعدد ٢٣,١٣٥ ألف سهم حقوق ملكية مدرجة لمدة سنة واحدة. بموجب هذه الاتفاقية، قامت المجموعة بإيداع أسهمها لدى جهة ذو علاقة ووافقت على استردادها فقط في تاريخ الإنهاء مقابل عائد إعادة شراء بنسبة ٤٪ من القيمة السوقية المتفق عليها للأسهم والبالغة ١٦,٣٥٧ ألف درهم. لا تزال المجموعة تحتفظ بجميع مخاطر ومنافع أسهم حقوق الملكية المدرجة المودعة كما في تاريخ التقرير ويمكن سحبها في أي فترة زمنية وتخضع لرسوم الإنهاء المبكر. في ٢٠٢١، قامت المجموعة بتجديد اتفاقية إعادة الشراء الخاصة بها لعدد ٢٣,١٣٥ ألف من الأسهم المدرجة بنفس عائد إعادة الشراء على القيمة المتفق عليها للأسهم البالغة ٢٥,٤٤٩ ألف درهم لمدة سنة واحدة. تم تحويل هذا إلى جهة ذو علاقة كما هو مبين أدناه.

تمت المعاملات الهامة التالية خلال السنة:

(i) في ٤ أغسطس ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة اتفاقية اكتتاب عينية مع جولديلوكس حيث قامت المجموعة بتحويل استثماراتها وموجوداتها المالية بما في ذلك الفوائد المستحقة ذات الصلة والتعديلات والمطلوبات الأخرى أدناه مقابل أسهم الفئة أ في جولديلوكس (إيضاح ٣٤).

القيمة العادلة للفائدة المحولة	الفائدة المستحقة والتعديلات الأخرى	
ألف درهم	ألف درهم	
٨,٦٦٨	-	استثمار في شركة زميلة
٥٦,١٨٤	٢,٨٧٢	أداة دين بالتكلفة المطفأة
٨٩,٠٠٠	٢,٧٢٨	استثمارات وكالة
٦,٦٥١	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٣٧,٨٩٩	١,٦٣٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٠,٨٧٠)	(١٠)	مطلوبات مقبولة
٣٧٧,٥٣٢	٧,٢٢٧	المجموع

(ii) تماشياً مع الاستحواذ على الصندوق (إيضاح ١)، أعادت الإدارة تصنيف أسهم جولديلوكس الفئة أ المعترف بها سابقاً ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بسبب التغيير في نموذج الأعمال.

إن إيرادات التمويل من اتفاقية إعادة الشراء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بلغت ٦٠١ ألف درهم (٢٠٢١: ٧١٨ ألف درهم). بلغت الفوائد المستحقة على الدخل الثابت على اتفاقية إعادة الشراء لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ١٧٨ ألف درهم).

إن إيرادات التمويل من الأوراق المالية ذات الدخل الثابت للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بلغت ١,٩٦٩ ألف درهم (٢٠٢١: ٤,٢٤٤ ألف درهم). بلغت الفوائد المستحقة على الأوراق المالية ذات الدخل الثابت لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٩٨٦ ألف درهم).

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة بمبلغ ١٣,٠١٧ ألف درهم مرهونة كضمان لقرض حصلت عليه المجموعة من بنك محلي (٢٠٢١: ٨٣,٢٩١ ألف درهم) (إيضاحات ٢١ و ٣٤).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٥٣	٣٣,٩١٦	ذمم مدينة تجارية (إيضاح ٦)
٦,٨٥٠	٩٤٢	فائدة مستحقة
٢,٩٨٠	-	ذمم أنصبة أرباح مدينة
٣٨١	٦١٦	مصاريف مدفوعة مقدماً
٨,١٨٠	٦,٧٦٤	ذمم مدينة أخرى
١٩,٢٤٤	٤٢,٢٣٨	
(٥٤٤)	(٣٣,٦٧٩)	ينزل: جزء غير متداول (إيضاح ٦)
١٨,٧٠٠	٨,٥٥٩	جزء متداول

إن معدل فترة الائتمان على تقديم الخدمات هو من ٦٠ يوم (٢٠٢١: ٦٠ يوم). لا يتم تحميل فوائد على الذمم المدينة التجارية القائمة.

اعتمدت المجموعة سياسة التعامل فقط مع أطراف لديهم مقدرة ائتمانية جيدة. يتم تقييم الجودة الائتمانية قبل قبول أي عميل جديد. في نهاية فترة التقرير، يتضمن إجمالي رصيد الذمم المدينة على مبلغ ٣٣,١٣٤ ألف درهم (٢٠٢١: ٦٢١ ألف درهم) تمثل نسبة ٩٨٪ (٢٠٢١: ٧٣٪) من إجمالي الذمم المدينة مستحق من عميل واحد (٢٠٢١: ٤) عملاء رئيسيين للمجموعة.

تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة للذمم المدينة التجارية بمبلغ يساوي قيمة خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني وفقاً للنهج المبسط بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. ويتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة التجارية باستخدام مخصص ماتريكس بالرجوع إلى خبرة التخلف عن السداد للمدين وتحليل للمركز المالي الحالي للمدين، ويتم تعديلها بما يتوافق مع العوامل المتعلقة بالمدينين والأوضاع الاقتصادية العامة للمجالات التي يعمل فيها المدينون وتقييم كل من الاتجاه الحالي وكذلك توقعات الأوضاع في تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة بشطب الذمم المدينة التجارية عندما تكون هناك معلومات تشير إلى أن المدين يواجه صعوبات مالية شديدة وليس هناك احتمال واقعي للإسترداد، على سبيل المثال، عندما يتم وضع المدين قيد التصفية أو دخل في إجراءات الإفلاس. لم يتم شطب أرصدة مدينة غير قابلة للإسترداد خلال ٢٠٢٢ (٢٠٢١: لا شيء).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١٢ نقد وأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد ومرادفات النقد مما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٤	٢٣	نقد في الصندوق
١٩,١٢٩	٦٥,٣٧٣	نقد لدى البنوك
٦,٦٥٩	٦,٦٤١	ودائع لأجل
٢٥,٨٢٢	٧٢,٠٣٧	
(٦,٦٥٩)	(٦,٦٤١)	ناقصاً: ودائع قصيرة الأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(٣,٦٦٣)	(٣,٦٦٣)	ناقصاً: نقد مقيد
١٥,٥٠٠	٦١,٧٣٣	نقد ومرادفات النقد

تمثل الودائع لأجل وودائع مودعة لدى مؤسسات مالية في دولة الإمارات العربية المتحدة بالدرهم. تحمل هذه الودائع معدل فائدة ٠,٢٠٪ - ٤,٥٤٪ (٢٠٢١: ٠,٢٠٪ - ٠,٤٥٪) سنوياً.

إن إيرادات التمويل على الودائع لأجل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بلغت ٤٧ ألف درهم (٢٠٢١: ٢٣ ألف درهم). بلغت الفوائد المستحقة على الودائع لأجل ٣٠ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٢ ألف درهم).

يتضمن النقد المقيد أنصبة أرباح لم يُطالب بها والتي تم إعلانها في ٢٠١٢ و ٢٠١٣ بمبلغ إجمالي قدره ٣,٦٣٥ ألف درهم (٢٠٢١: ٣,٦٣٥ ألف درهم) ونقد مقيد مودع في بنك محلي بمبلغ ٢٨ ألف درهم (٢٠٢١: ٢٨ ألف درهم).

١٣ استثمار وكالة

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٨٥,٠٠٠	استثمار وكالة

في أبريل ٢٠٢٢، استلمت المجموعة استثمار وكالة بمبلغ ٤ مليون درهم كتسوية من الشركة المستثمر فيها. هذا مقوم بالدولار الأمريكي ويحمل معدل فائدة ٨,٥٪ سنوياً وتاريخ الاستحقاق ١٠ فبراير ٢٠٢٤. خلال السنة، تم تحويل هذا إلى ائتمان عيني في جولديلوكس (إيضاح ١٠).

في سنة ٢٠٢٠، قامت المجموعة باستثمار مبلغ ٨٥ مليون درهم في ودائع وكالة محتفظ بها لدى مؤسسات غير مالية في دولة الإمارات العربية المتحدة ومقومة بالدرهم الإماراتي. تحمل هذه الاستثمارات معدل فائدة يتراوح بين ٨٪ - ٩,٥٪ سنوياً وتستحق في مارس ويونيو ٢٠٢١. خلال مارس ٢٠٢١، تم استحقاق ودائع الوكالة هذه وتم تجديدها بنفس معدلات الفائدة مع تاريخ استحقاق في ٢٨ مارس ٢٠٢٤. خلال السنة، تم تحويل هذا إلى ائتمان عيني في جولديلوكس (إيضاح ١٠).

بلغ دخل التمويل من استثمار الوكالة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤,٣٣٠ ألف درهم (٢٠٢١: ٧,٤٠٥ ألف درهم). بلغت الفوائد المستحقة على الودائع لأجل لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٥,٦٧٧ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١٤ استثمار في شركة زميلة

خلال السنة، استبعدت المجموعة استثمارها في شركة تأسست في جزيرة كايمان تسمى شركة الكونوست انفستمنت ليمتد (يشار إليها فيما بعد بـ "الشركة الزميلة"). تمتلك المجموعة نسبة ٤٠٪ من حقوق التصويت في الشركة الزميلة ولها تأثير هام على الشركة الزميلة. كانت الشركة الزميلة تعمل في أعمال إدارة الموجودات.

إن الحركة في رصيد الاستثمار في الشركة الزميلة هي كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٤٠٤	٨,٢٨٥	الرصيد في بداية السنة
٨٨١	٣٨٢	الحصة في الربح خلال السنة
-	(٨,٦٦٧)	استبعاد خلال السنة (إيضاح ١٠)
٨,٢٨٥	-	الرصيد في نهاية السنة

تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ الموضحة في البيانات المالية للشركة الزميلة التي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠,٧١٣	-	مجموع الموجودات
-	-	مجموع المطلوبات
٢٠,٧١٣	-	صافي الموجودات
٨,٢٨٥	-	حصة المجموعة في صافي الموجودات
٢,٢٠٣	٩٥٥	ربح للسنة
٨٨١	٣٨٢	حصة المجموعة في الربح خلال السنة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١٥ رأس المال

٢٠٢١
ألف درهم

٢٠٢٢
ألف درهم

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع (إيضاح ١)
٢,٨٢٠,٤٣٣,٠٩٧ (٢٠٢١: ٢,٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة ١ درهم
للسهم الواحد

٢,٣٢٥,٠٠٠

٢,٨٢٠,٤٣٣

أسهم الخزينة

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. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، قامت الشركة بشراء ١٧,٥٨٦ ألف سهم عادي إضافي بقيمة إجمالية تبلغ ٦,٤٢٠ ألف درهم وهي محتفظ بها في الخزينة. وبناءً عليه، تم تخفيض إجمالي حقوق الملكية بمبلغ ١٥,٦٠٩ ألف درهم وهو البديل المدفوع مقابل أسهم الخزينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. ولا يوجد مثل هذا الشراء للأسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

في ١٨ أغسطس ٢٠٢٢، حصلت المجموعة على موافقة من هيئة الأوراق المالية والسلع لإعادة شراء أسهم المجموعة وفقاً لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة ولوائح هيئة الأوراق المالية والسلع. خلال السنة، قامت الشركة بشراء ٢٠,٥٧٦ ألف سهم عادي إضافي بقيمة إجمالية تبلغ ١٠,٥٤٢ ألف درهم وتم الاحتفاظ بها في الخزينة.

إن الحركة في أسهم الخزينة هي كما يلي:

٢٠٢١		٢٠٢٢		
ألف درهم	ألف وحدة	ألف درهم	ألف وحدة	
١٥,٦٠٩	٣٦,٤٥٨	١٥,٦٠٩	٣٦,٤٥٨	الرصيد في بداية السنة
-	-	١٠,٥٤٢	٢٠,٥٧٦	أسهم إضافية مشتراة خلال السنة
-	-	-	(١٣,٩٥٠)	انخفاض الأسهم خلال السنة (إيضاح ١)
١٥,٦٠٩	٣٦,٤٥٨	٢٦,١٥١	٤٣,٠٨٤	الرصيد في نهاية السنة

خصم الأسهم

نتج عن الاستحواذ على أسهم جولديلوكس الفئة أ صافي زيادة في رأس مال الشركة بمبلغ ٧٦١,٧٩٠ ألف درهم مقابل الأسهم في جولديلوكس التي حصل بموجبها مالكو الأسهم في جولديلوكس على ١,٣٨٥,٠٧٣ ألف سهم جديد في رأس مال الشركة، كل بما يتناسب مع ملكيتهم في الصندوق.

تم الاعتراف بخصم الأسهم بمبلغ ٦٢٣,٢٨٣ ألف درهم لفرق القيمة العادلة للأسهم الصادرة عن المجموعة للمساهمين الجدد والقيمة العادلة لإجمالي أسهم الصندوق بنسبة ٩٩,٢٪.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١٦ إحتياطي قانوني

بموجب بنود النظام الأساسي للشركة وأحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في شأن الشركات التجارية، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح السنة إلى إحتياطي قانوني. ينبغي إجراء هذه التحويلات حتى يصبح رصيد الإحتياطي القانوني مساوياً لنصف رأس المال المدفوع. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع.

١٧ إحتياطي إعادة تقييم إستثمارات

يمثل إحتياطي إعادة تقييم الإستثمارات صافي المكاسب أو الخسائر غير المحققة التي تم الإعتراف بها في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

١٨ مخصص مكافآت نهاية خدمة الموظفين

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٨٨	١,١٥١	الرصيد في ١ يناير
٢٦٨	٣٥٥	المحمل للسنة
(٥)	(٣٦)	المدفوع خلال السنة
<u>١,١٥١</u>	<u>١,٤٧٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٩ مطلوبات عقود الإيجار وحق استخدام الموجودات

تقوم المجموعة باستئجار أحد الموجودات كمقر لمكتبها. كانت مدة عقد الإيجار ٥ سنوات. خلال ٢٠٢١، أنهت المجموعة عقد الإيجار وقامت بإلغاء الاعتراف بمطلوبات عقود الإيجار وحق استخدام الموجودات.

إن الحركة في مطلوبات عقود الإيجار هو كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٥,١٠٩	-	الرصيد في بداية السنة
١٨٨	-	مصاريف فائدة
(٨٧٢)	-	دفعات
(٤,٤٢٥)	-	إلغاء الاعتراف عند إنهاء عقد الإيجار
<u>-</u>	<u>-</u>	الرصيد في نهاية السنة
<u>-</u>	<u>-</u>	ينزل: جزء غير متداول
<u>-</u>	<u>-</u>	جزء متداول

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١٩ مطلوبات عقود الإيجار وحق استخدام الموجودات (يتبع)

إن الحركة في حق استخدام الموجودات هو كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٥,٠٢٤	-	الرصيد في بداية السنة
(١,٠٦٥)	-	مصاريف استهلاك خلال السنة
(٣,٩٥٩)	-	إلغاء الاعتراف عند إنهاء عقد الإيجار
-	-	الرصيد في نهاية السنة

خلال ٢٠٢١، قامت المجموعة بإنهاء عقد الإيجار مع جهة ذو علاقة وتم إلغاء الاعتراف بمطلوبات عقود الإيجار وحق استخدام الموجودات ذات العلاقة (إيضاح ٥). نتج عن إنهاء عقد الإيجار صافي ربح بمبلغ ٤٦٦ ألف درهم.

تبلغ مصاريف المجموعة المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل مبلغ لا شيء (٢٠٢١: ٣١ ألف درهم). لا توجد عقود إيجار حيث تكون المجموعة هي المستأجر والمتضمنة على شروط سداد عقود إيجار متغيرة.

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الخارجة لعقود الإيجار لا شيء خلال السنة (٢٠٢١: ٨٧٢ ألف درهم).

٢٠ موجودات محتفظ بها للبيع

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٩١,٥٣٧	محول من ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
-	١٨٨,٨٠٠	محول من استثمارات عقارية (إيضاح ٦)
-	٢٨٠,٣٣٧	الرصيد في نهاية السنة

خلال السنة، وافق مجلس الإدارة على خطة بيع مبنى تم تسجيله سابقاً ضمن الممتلكات والمعدات والوحدات السكنية المسجلة سابقاً ضمن الاستثمارات العقارية. وأبرمت المجموعة اتفاقيات وكيل حصري لإيجاد مشتر وبالتالي تم تصنيف العقارات كمحتفظ بها للبيع. يتم قياس الموجودات المحتفظ بها للبيع بالقيمة العادلة للمدرجة السابقة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع للممتلكات والمعدات والقيمة العادلة للاستثمار العقاري، أيهما أقل. كما في نهاية السنة، لم يتم بعد توقيع أي اتفاقية بيع وشراء. هذه الممتلكات مرهونة كضمانات لقرض حصلت عليه المجموعة من بنك محلي (إيضاح ٢١).

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة القيمة القابلة للاسترداد للمبنى. تستند القيمة القابلة للاسترداد للمبنى إلى القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع المحددة من قبل مقيم مستقل وتم تحديدها بالرجوع إلى منهج الدخل باستخدام عائد التخارج بنسبة ٧,٧٥٪ ومعدل الخصم بنسبة ٩,٧٥٪.

تم تحديد القيمة العادلة للوحدات السكنية باستخدام طريقة السوق القابلة للمقارنة (إيضاح ٦).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢١ قروض لأجل

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٠,٢١٦	١٢٩,٢٨٢	قرض لأجل ١
١٩,٣٣٦	٢٥,١١٩	قرض لأجل ٢
١٣٠,٧٥٦	١٣٩,١٩٤	قرض لأجل ٣
٢٦٠,٣٠٨	٢٩٣,٥٩٥	
(٢٢٧,٧٥٩)	(٢٥٠,٠٧٩)	ينزل: المبلغ المستحق للتسديد بعد ١٢ شهراً من نهاية فترة التقرير (مصنف ضمن مطلوبات غير متداولة)
٣٢,٥٤٩	٤٣,٥١٦	المبلغ المستحق للتسديد خلال ١٢ شهراً من نهاية فترة التقرير (مصنف ضمن مطلوبات متداولة)

تتكون القروض لأجل مما يلي:

قرض لأجل ١

حصلت المجموعة على تسهيلات قرض لأجل من بنك محلي بقيمة ١٤٥,٠٠٠ ألف درهم بموجب الشروط والأحكام المحددة في اتفاقية القرض لأجل. يتم سداد القرض على أقساط ربع سنوية على مدى فترة ١٢ سنة ويحمل معدل فائدة متغير. إن القرض مضمون برهن على المبنى الذي تستخدمه شركة نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م. ("الشركة التابعة") (إيضاحات ٥ و ٢٠)، ٥٨ وحدة سكنية في برج ضمان، دبي (إيضاحات ٦ و ٢٠)، وضمان الشركات الصادر من الشركة التابعة لصالح المقرض والتحصيلات التي تقوم بها الشركة التابعة يتم تخصيصها للمقرض لسداد الدفعات الأصلية الربع سنوية للقرض. تم الحصول على القرض لسداد قرض آخر سابق من نفس البنك المحلي وتمويل الالتزامات العامة للمجموعة. تم سحب القرض بالكامل كما في تاريخ التقرير.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، اعترفت المجموعة بتكاليف التمويل بقيمة ٥,١٣٣ ألف درهم (٢٠٢١: ٣,٧٦٠ ألف درهم) فيما يتعلق بهذا التسهيل.

قرض لأجل ٢

في ٢٠٢٠، استفادت المجموعة من تسهيل الهامش من بنك محلي بمبلغ ٦٩,٠٠٠ ألف درهم بموجب الشروط والأحكام المحددة في الاتفاقية لتمويل متطلبات رأس المال العامل للمجموعة وسداد أحد القروض القائمة. في ٢٠٢٢، تم تخفيض حد هامش التسهيلات إلى ٢١,٠٠٠ ألف درهم. بلغ إجمالي السحب من التسهيل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٩,٣٣٦ ألف درهم (٢٠٢١: ٢٥,١١٩ ألف درهم). إن التسهيل مضمون برهن على الأسهم المدرجة المحتفظ بها باسم المجموعة (إيضاحات ١٠ و ٣٤). يسدد التسهيل عند الطلب ويحمل معدل فائدة متغير. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لدى المجموعة تسهيلات غير مستخدمة بمبلغ ١,٦٦٤ ألف درهم (٢٠٢١: ٤٣,٨٨١ ألف درهم) وتكاليف تمويل معترف بها بمبلغ ٧٢٣ ألف درهم (٢٠٢١: ٨٦٣ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢١ قروض لأجل (يتبع)

قروض لأجل ٣

في ٢٠٢١، حصلت المجموعة على تسهيل قرض لأجل متوافق مع الشريعة الإسلامية من بنك محلي بقيمة ١٤٠,٠٠٠ ألف درهم، بموجب الشروط والأحكام المحددة في الاتفاقية لتسوية مخاطر الديون الحالية لقرض المشروع وتمويل أغراض عامة للشركة. يتم سداد القرض على أقساط ربع سنوية على مدى ١٠ سنوات ويحمل معدل فائدة متغير. إن القرض مضمون برهن على أرض ومبنى المجموعة الواقع في جزيرة الريم (إيضاح ٦)، أبوظبي، وحساب مخصص باسم المجموعة يعادل قسط ربع سنوي واحد على الأقل من القرض للأجل. تم سحب القرض بالكامل كما في تاريخ التقرير.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، اعترفت المجموعة بتكاليف تمويل بقيمة ٥,٥٣٩ ألف درهم (٢٠٢١: ٤٢ ألف درهم) فيما يتعلق بهذا التسهيل.

فيما يلي تسوية لحركة القروض لأجل إلى التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٤١,٥٦٣	٢٩٣,٥٩٥	في ١ يناير
		<i>التدفقات النقدية</i>
١٤٩,١٠٨	٢٨٣	قرض مسحوب
(٩٧,١٢٠)	(٣٣,٩٢٥)	قرض مسدد
(٨٠٧)	-	سداد تكلفة إصدار قرض
(٣,٤٤١)	(١,٠٢٠)	سداد فائدة مستحقة
		<i>بنود أخرى غير نقدية</i>
٤,٢٩٢	١,٣٧٥	استحقاق فائدة
<u>٢٩٣,٥٩٥</u>	<u>٢٦٠,٣٠٨</u>	في ٣١ ديسمبر

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢٢ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢٩	٧٠	ذمم دائنة تجارية
١٠,٤٣١	٢٠,٣٣٧	دفعات مقدمة من عملاء
٧,٠٤١	٧,٠٤١	محتجزات دائنة
٣,٦٣٥	٣,٦٣٥	أنصبة أرباح غير مطالب بها
١,٤٧٣	٣,٢٩٠	استحقاقات
٨,١٠٩	١٩,٩٥٧	ذمم دائنة أخرى
٣٠,٨١٨	٥٤,٣٣٠	

٢٣ أرصدة ومعاملات جهات ذات علاقة

تجري المجموعة خلال المسار الاعتيادي للأعمال معاملات متنوعة بشروط وأحكام متفق عليها وعلى أسس تجارية بحتة مع شركات أو منشآت أو أفراد كما تم تعريفها في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤: الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة. تتمثل الجهات ذات العلاقة في المساهمين، أعضاء مجلس الإدارة، موظفي الإدارة الرئيسيين ومنشآت الأعمال التي يمتلكون فيها القدرة على السيطرة أو ممارسة تأثير هام على القرارات المالية والتشغيلية.

شروط وأحكام المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

تتم الخدمات إلى ومن الجهات ذات العلاقة بأسعار السوق الاعتيادية.

تنشأ الأرصدة مع هذه الجهات ذات العلاقة عموماً من المعاملات التجارية المبرمة في سياق العمل الاعتيادي على أسس تجارية بحتة. تتكون الأرصدة مع الجهات ذات العلاقة كما هي مدرجة في بيان المركز المالي الموحد مما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٣,٢٥٧	١٣,٠١٨	نقد وأرصدة لدى البنوك:
٢١	-	منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
		مساهم
٥٣,٢٧٨	١٣,٠١٨	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢٣ أرصدة ومعاملات جهات ذات علاقة (يتبع)

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٥,٠٠٠	-	استثمارات وكالة: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
٩٣,٦٥٦	٤٧,٨٩٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
٢١٥	٣٠٩	منشآت خاضعة لإدارة مشتركة مساهم
٩٣,٨٧١	٤٨,٢٠٤	
١٢١,٠٧٢	١٣,٠١٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
١٨,٢٧٤	-	استثمارات دين بالتكلفة المطفأة: منشأة خاضعة لإدارة مشتركة
١٩,٨١٦	١٤,٨٤٦	مستحق من جهة ذو علاقة: منشأة خاضعة لسيطرة مشتركة
٨,٢٨٥	-	استثمار في شركة زميلة: منشأة خاضعة لإدارة مشتركة
١٦٤,٣١٣	١٣٥,٢٩٥	قرض من بنك: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
٦,٠٣٢	١٤	مستحقات فائدة: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
٤٢	١٠٠	مطلوبات فائدة: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
-	١٩٩	ذمم دائنة أخرى: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
٣,٣٥٧	٥٥	ذمم مدينة أخرى: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (بتبع)

٢٣ أرصدة ومعاملات جهات ذات علاقة (بتبع)

إن أهم المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
-	١,١٤٨,١٠١	مشتريات موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
٤١,٩١٥	٨٥,٠٤٢	استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
-	١٩,٠٠٠	مشتريات موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
١٣,٧٦٥	-	استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
-	٣٦,٧٢٥	مشتريات استثمارات دين بالتكلفة المطفأة : منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
٦	٦	صافي ودائع لأجل مودعة: منشأة خاضعة لإدارة مشتركة
١٤٩,١٠٨	-	قرض من بنك خلال السنة: منشأة خاضعة لإدارة مشتركة
٩٢,٥٠١	٣٠,٥٤١	سداد قرض خلال السنة: منشأة خاضعة لإدارة مشتركة
٣,٠٦١	٥,٥٣٩	تكلفة اقتراض خلال السنة: منشأة خاضعة لإدارة مشتركة
١,٠٥١	٦,٢٦٢	مصاريف فائدة على قرض من جهة ذو علاقة: منشأة خاضعة لإدارة مشتركة
٨٠٧	-	رسوم ترتيبات قرض مدفوعة: منشأة خاضعة لإدارة مشتركة
٣٣٥	٣٥,٦٤٣	صافي أموال محولة إلى جهات ذات علاقة منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
٨٨١	٣٨٢	حصة الربح من شركة زميلة منشآت خاضعة لإدارة مشتركة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢٣ أرصدة ومعاملات جهات ذات علاقة (يتبع)

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٩,٨٣٢	٤,٢٩٤	إيرادات أنصبة أرباح: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
٨٧٢	-	سداد مطلوبات عقود الإيجار خلال السنة: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
٤,٤٢٥	-	إلغاء الاعتراف بمطلوبات عقود الإيجار عند إنهاء عقد الإيجار: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
٣,٩٥٩	-	إلغاء الاعتراف بحق استخدام الموجودات عند إنهاء عقد الإيجار: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
٤٧٠	-	مكسب إلغاء الاعتراف بمطلوبات عقود الإيجار عند إنهاء عقد الإيجار: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
٧٥	٥١	أتعاب وسيط مدفوعة إلى جهات ذات علاقة: مساهم
١٢,٢٨٧	٨,٢٨٢	إيرادات فائدة: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
(٨٩)	٨٩	عكس/ (مخصص ل) خسارة انخفاض قيمة لاستثمارات دين بالتكلفة المطفأة: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
٢٠٢١	٢٠٢٢	تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين
ألف درهم	ألف درهم	
٢,١٩٢	٢,٨٦٩	مكافآت وأتعاب قصيرة الأجل
٣,٣٢٥	١٥,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٩٢	١١٣	مكافآت نهاية خدمة الموظفين طويلة الأجل
٥,٦٠٩	١٧,٩٨٢	

لم يتم تقديم قروض للمديرين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

بخلاف مخصص انخفاض القيمة المعترف به لاستثمارات الدين بالتكلفة المطفأة (إيضاح ٩)، لم تسجل المجموعة أي انخفاض في قيمة الذمم المدينة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢٤ إيرادات من عمليات تجارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥,٦٢٣	١٨,٧٩٦	إيرادات غرف
١٠,٢٥٠	٢١,٧١٣	إيرادات إيجار
٢٧٢	٤١٦	أغذية ومشروبات
٧١	٩٠	أخرى
<u>٢٦,٢١٦</u>	<u>٤١,٠١٥</u>	

توقيت الاعتراف بالإيرادات

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥,٨٧٣	٤٠,٥٠٩	بمرور الوقت
٣٤٣	٥٠٦	في نقطة زمنية معينة
<u>٢٦,٢١٦</u>	<u>٤١,٠١٥</u>	

٢٥ مصاريف تشغيلية مباشرة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٥٢٤	٣,٦٢٦	خدمات
٢,٦٤١	٣,٤١٧	غرف، أغذية ومشروبات وأخرى
٣,٢٢٥	٢,٦٩١	استهلاك (إيضاح ٥)
١,١٦٨	٣,٠١٩	مصاريف تشغيل وصيانة العقار
٢,٣٥٨	٢,٠١١	رسوم خدمة
٩٠٩	١,٠٩٧	أتعاب إدارة المرافق
<u>١٢,٨٢٥</u>	<u>١٥,٨٦١</u>	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢٦ إيرادات تمويل

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
٧,٤٢٧	٤,٣٧٧
١,٨٣٦	٢,٨٦٧
٤,٢٤٤	١,٩٦٩
٧١٨	١,٥١٢
<u>١٤,٢٢٥</u>	<u>١٠,٧٢٥</u>

إيرادات فائدة على ودائع لأجل واستثمارات وكالة
إيرادات فائدة على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة
إيرادات فائدة على سندات
أخرى

٢٧ تكاليف تمويل

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
٥,٣٠٤	١٠,٨٨٧
٨٦٣	٧٢٣
١٨٨	-
٨	٢٢
<u>٦,٣٦٣</u>	<u>١١,٦٣٢</u>

مصاريف فائدة على قروض
مصاريف فائدة على رسوم خدمة هامشية
مصاريف فائدة على مطلوبات عقود الإيجار
خسارة صرف عملات

٢٨ مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
٣,٣٢٥	١٥,٠٠٠
٥,٩٦٠	٧,٧٤٤
٥,٦٥٩	٤,٠٥٧
٣٠٥	٣٠٥
١,٤٥١	٤١٧
٣١	٨
٢,٦٦٨	٣,٥٨٧
<u>١٩,٣٩٩</u>	<u>٣١,١١٨</u>

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
تكاليف موظفين
رسوم مهنية
رسوم أمن وصيانة
استهلاك (إيضاح ٥)
مصاريف إيجار
أخرى

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢٩ العائد الأساسي والمخفض للسهم

يتم احتساب عائد السهم الأساسي عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

يتم احتساب عائد السهم المخفض عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة، المعدلة لأثار الأدوات المخفضة. يعكس التالي الربح وبيانات الأسهم المستخدمة في احتساب العائد للسهم:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٣٨,٤٢٩	٥٨٩,٧٩٠	الربح للسنة (ألف درهم)
١,٤١٢,٨٥٣	١,٩٥٨,٧٠٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة (بالألف)
٠,٠٢٧٢	٠,٣٠١١	العائد الأساسي والمخفض للسهم الواحد (بالدرهم)

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لأسهم الخزينة، والتي تم إصدارها ولكنها غير قائمة (إيضاح ١٥) ونقص في رأس المال (إيضاح ١).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، لم تصدر المجموعة أي أدوات من شأنها أن يكون لها أثر مخفض على العائد للسهم عند تحويلها أو ممارستها.

٣٠ معلومات قطاعية

يتم تأسيس القطاعات التشغيلية للمجموعة على أساس تلك المكونات التي يتم تقييمها بشكل منتظم من قبل مجلس الإدارة (المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات بشأن العمليات التشغيلية). ويقومون بمراقبة النتائج التشغيلية لقطاعات تشغيل المجموعة بشكل منفصل لغرض اتخاذ قرارات حول تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات بناءً على الإيرادات وإجمالي الربح ومجموعة واسعة من مؤشرات الأداء الرئيسية بالإضافة إلى ربحية القطاع.

لأغراض الإدارة، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، تم تنظيم المجموعة في خمس قطاعات رئيسية، كما يلي:

- تطوير العقارات
- الاستثمارات العقارية
- الضيافة والترفيه
- الاستثمار وإدارة الأصول
- القابضة

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم رفع التقارير عنها هي نفسها السياسات المحاسبية للمجموعة المبينة في إيضاح ٣. يمثل ربح القطاع الربح أو الخسارة المكتسبة من قبل كل قطاع دون توزيع الإدارة المركزية ورواتب أعضاء مجلس الإدارة وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل. هذا هو المقياس الذي يتم إبلاغه إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات بشأن العمليات التشغيلية لأغراض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاع. تعمل المجموعة بشكل رئيسي في قطاع جغرافي واحد، وهو الإمارات العربية المتحدة.

يتم عرض المعلومات المتعلقة بهذه القطاعات أدناه.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣٠ معلومات قطاعية (يتبع)

مجموع ألف درهم	حذوفات ألف درهم	قايضة ألف درهم	استثمار وإدارة أصول ألف درهم	ضيافة وترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	تطوير عقارات ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
							إيرادات
٤٠,٥٠٩	-	-	-	١٨,٨٨٦	٢١,٦٢٣	-	توقيت الاعتراف بالإيرادات
٥٠٦	-	-	-	٥٠٦	-	-	مع مرور الوقت
							في زمن محدد
٤١,٠١٥	-	-	-	١٩,٣٩٢	٢١,٦٢٣	-	مصاريف تشغيلية مباشرة
(١٣,١٧٠)	-	-	-	(٦,٤٤٥)	(٦,٧٢٥)	-	استهلاك
(٢,٦٩١)	-	-	-	(٢,٦٩١)	-	-	
٢٥,١٥٤	-	-	-	١٠,٢٥٦	١٤,٨٩٨	-	إجمالي الربح
(٩٠٧)	-	(٩٠٧)	-	-	-	-	صافي إيرادات التمويل
٤,٢٩٤	-	-	٤,٢٩٤	-	-	-	إيرادات أنصبة أرباح
٥٤١,٧٦٠	-	-	٥٤١,٧٦٠	-	-	-	تغيرات في القيمة العادلة لموجودات
٣٨٢	-	-	٣٨٢	-	-	-	مالية بالقيمة العادلة من خلال
							الربح أو الخسارة
							حصة أرباح من شركة زميلة
٥٧٠,٦٨٣	-	(٩٠٧)	٥٤٦,٤٣٦	١٠,٢٥٦	١٤,٨٩٨	-	إجمالي إيرادات/ (خسائر) تشغيلية
(٣٠,٧٠١)	-	(٢٨,٣٣٥)	-	(٢,٣٦٦)	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(٤١٧)	-	(٤١٧)	-	-	-	-	استهلاك
(٨١٢)	-	(١٢٤)	-	(٦٨٨)	-	-	مصاريف بيع وتسويق
٥٠,٥١٠	-	-	-	-	٥٠,٥١٠	-	مكسب تقييم العقارات
٨٩	-	-	٨٩	-	-	-	عكس انخفاض قيمة على أدوات
٤٣٨	-	-	-	-	٤٣٨	-	دين بالتكلفة المطفأة
							إيرادات أخرى
٥٨٩,٧٩٠	-	(٢٩,٧٨٣)	٥٤٦,٥٢٥	٧,٢٠٢	٦٥,٨٤٦	-	ربح/ (خسارة) السنة
٣,٠١٩,٧٧٣	(٤٥٠)	٣٠١,٢٦٥	١,٨٣٠,٩٠٨	٩,٩١٥	٨٧٢,٩٦٥	٥,١٧٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
							مجموع الموجودات
٣١٦,١٠٨	(١,٤٠٤)	٤٢,١٥٥	-	١١٧,٢٨٤	١٥٠,٤٥٧	٧,٦١٦	مجموع المطلوبات

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣٠ معلومات قطاعية (يتبع)

المجموع ألف درهم	حذوفات ألف درهم	القابضة ألف درهم	الاستثمار وإدارة الأصول ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	الاستثمارات العقارية ألف درهم	تطوير العقارات ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
							إيرادات
٢٥,٨٧٣	-	-	-	١٥,٧١٣	١٠,١٦٠	-	توقيت الاعتراف بالإيرادات
٣٤٣	-	-	-	٣٤٣	-	-	مع مرور الوقت
							في زمن محدد
٢٦,٢١٦	-	-	-	١٦,٠٥٦	١٠,١٦٠	-	مصاريف تشغيلية مباشرة
(٩,٦٠٠)	-	-	-	(٥,٣٩٥)	(٤,٢٠٥)	-	استهلاك
(٣,٢٢٥)	-	-	-	(٣,٢٢٥)	-	-	
١٣,٣٩١	-	-	-	٧,٤٣٦	٥,٩٥٥	-	إجمالي الربح
٧,٨٦٢	-	٧,٨٦٢	-	-	-	-	صافي إيرادات التمويل
١١,٧١٢	-	-	١١,٧١٢	-	-	-	إيرادات أنصبة أرباح
٣٣,٤٩٦	-	-	٣٣,٤٩٦	-	-	-	تغيرات في القيمة العادلة لموجودات
٨٨١	-	-	٨٨١	-	-	-	مالية بالقيمة العادلة من خلال
							الربح أو الخسارة
							حصة أرباح من شركة زميلة
٦٧,٣٤٢	-	٧,٨٦٢	٤٦,٠٨٩	٧,٤٣٦	٥,٩٥٥	-	إجمالي إيرادات تشغيلية
(١٧,٩٤٨)	-	(١٦,٢٢٨)	-	(١,٧٢٠)	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(١,٤٥١)	-	(١,٤٥١)	-	-	-	-	استهلاك
(٧١٢)	-	(٦٠)	-	(٦٥٢)	-	-	مصاريف بيع وتسويق
(٩,١١٠)	-	-	-	-	(٩,١١٠)	-	خسارة تقييم العقارات
(٨٩)	-	-	(٨٩)	-	-	-	عكس انخفاض قيمة على أدوات
٣٩٧	-	١٠	-	٧٣٤	(٣٤٧)	-	دين بالتكلفة المطفأة
							إيرادات أخرى
٣٨,٤٢٩	-	(٩,٨٦٧)	٤٦,٠٠٠	٥,٧٩٨	(٣,٥٠٢)	-	(خسارة)/ربح السنة
١,٦٨٨,٨١٩	(٤٨٧)	٥٦,٧٦٦	٥٠,٤,٢١٥	١٠٦,٦٧٢	١,٠١٥,٣٤٠	٦,٣١٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
							مجموع الموجودات
٣٢٥,٥٦٤	(١٢,٦٧٢)	٣٥,٦٠٢	-	١٤٥,٣٦٣	١٤٩,٧٧٥	٧,٤٩٦	مجموع المطلوبات

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣١ نتائج موسمية

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

٣٢ مطلوبات طارئة والتزامات

مطلوبات طارئة

في تاريخ التقرير، تقوم المجموعة بإجراءات قانونية ضد بعض المطورين العقاريين في دولة الإمارات العربية المتحدة لاسترداد مبلغ ١٠,٨٦٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٠,٨٦٣ ألف درهم). هذه الإجراءات في مراحل مختلفة في المحاكم وبناءً على المشورة القانونية، قدم المدعى عليهم لاحقاً دعاوى مضادة ولا يمكن تحديد تقدير موثوق للمبلغ كما في تاريخ التقرير. وبناءً عليه، لم يتم تكوين مخصص للتقاضي في هذه البيانات المالية الموحدة.

التزامات

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤,٩٢٩	١٤,٧٢٤	التزامات لموجودات ثابتة

عقود إيجار تشغيلية

المجموعة كمؤجر

قامت المجموعة بتأجير بعض استثماراتها العقارية واحتساب إيرادات الإيجار. تتعلق عقود الإيجار التشغيلية هذه باتفاقيات إيجار معينة ذات شروط تتراوح بين سنة واحدة إلى سنتين. لا يملك المستأجرون خيار شراء العقار عند انتهاء فترة الإيجار. فيما يلي مدفوعات الإيجار المستقبلية التي سوف تستلمها المجموعة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠,٠٣٨	١١,٥٥٣	خلال السنة
-	-	في السنة الثانية
١٠,٠٣٨	١١,٥٥٣	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣٣ الأدوات المالية

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي من إدارة رأس مال المجموعة هو ضمان الإحتفاظ بنسب رأسمالية جيدة لدعم أعمالها والحصول على أعلى عائد للمساهمين. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء التعديلات عليه بناءً على تغيرات الظروف الاقتصادية. للمحافظة على أو تعديل هيكل رأس المال، قد تقوم المجموعة بتعديل دفعات أنصبة الأرباح على المساهمين، إعادة رأس المال إليهم أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أية تعديلات على الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

فئات الأدوات المالية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
		الموجودات المالية
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٦٨,٤٧٢	١,٧٦٦,٤٢٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٩٤,٠١١	٤٨,٢٠٤	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٨,٨٦٣	٤١,٦٢٢	نقد وأرصدة لدى البنوك
٧٢,٠٣٧	٢٥,٨٢٢	مستحق من جهة ذو علاقة
١٩,٨١٦	١٤,٨٤٦	استثمارات الوكالة
٨٥,٠٠٠	-	استثمارات دين بالتكلفة المطفأة
١٨,٢٧٤	-	
٥٧٦,٤٧٣	١,٨٩٦,٩٢٠	
		المطلوبات المالية
		قروض بنكية
٢٩٣,٥٩٥	٢٦٠,٣٠٨	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٢٠,٣٨٧	٣٣,٩٩٣	
٣١٣,٩٨٢	٢٩٤,٣٠١	

أهداف إدارة المخاطر المالية

إن المجموعة معرضة للمخاطر التالية المتعلقة بالأدوات المالية - مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار. لم تطبق المجموعة سياسات رسمية لإدارة المخاطر، ومع ذلك، يتم مراقبة المخاطر من قبل الإدارة بشكل مستمر.

لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية للمضاربة.

لم تدخل المجموعة في تداول الخيارات من أجل التحوط اقتصادياً في أسعار أسهمها المدرجة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣٣ الأدوات المالية (يتبع)

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأس مالها لضمان بأنها قادرة على الاستمرار في الأعمال بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى إلى مساهميتها من خلال تحسين أرصدة الديون وحقوق الملكية. لا يوجد لدى المجموعة هيكل مثالي رسمي لرأس المال أو نسب معينة بخصوص أهداف إدارة مخاطر رأس المال. إن استراتيجية المجموعة بقيت بدون تغيير عن السنة السابقة.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام الطرف المقابل بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة لخسائر مالية. إن الجوانب الرئيسية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان هي الذمم المدينة التجارية والأخرى ونقد والأرصدة لدى البنوك (الموجودات السائلة).

لقد اعتمدت المجموعة سياسة التعامل فقط مع جهات لديهم مقدرة ائتمانية جيدة وذلك لمقابلة مخاطر الخسائر المالية نتيجة للتعثّر. وتحاول المجموعة السيطرة على مخاطر الائتمان بمراقبة التعرضات الائتمانية وحد التعاملات مع جهات ليست ذات علاقة معينة وبعمل تقييم مستمر للملاءة المالية لهذه الجهات التي ليست ذات علاقة.

بالنسبة للذمم المدينة، قامت المجموعة بتطبيق النهج المبسط في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لقياس مخصص الخسارة في خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني. تحدد المجموعة خسائر الائتمان المتوقعة على هذه البنود باستخدام مخصص ماتريكس، يتم تقديرها بناءً على الخبرة التاريخية لخسارة الائتمان استناداً إلى حالة تجاوز فترة استحقاق المدينين، مع تعديلها حسب الاقتضاء لتعكس الظروف الحالية وتقديرات الظروف الاقتصادية المستقبلية. وبالتالي، يتم عرض مخاطر الائتمان لهذه الموجودات بناءً على حالة تجاوز فترة الاستحقاق استحقاقها من حيث مخصص ماتريكس.

عدد أيام تجاوز فترة الاستحقاق						
لم تتجاوز فترة استحقاقها	أقل من ٦٠ يوماً	٦١-٩٠ يوماً	٩١-١٨٠ يوماً	١٨١-٣٦٥ يوماً	أكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣٣,١٣٤	٥٦٢	٢٥	٧٨	٧٩	٣٨	٣٣,٩١٦
%	%	%	%	%	%	%
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	٣٣,٩١٦
معدل خسارة الائتمان المتوقعة						
إجمالي القيمة المدرجة						
مخصص الخسارة						

عدد أيام تجاوز فترة الاستحقاق						
لم تتجاوز فترة استحقاقها	أقل من ٦٠ يوماً	٦١-٩٠ يوماً	٩١-١٨٠ يوماً	١٨١-٣٦٥ يوماً	أكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٠٢١	٧٣٦	٤٦	٥٩	١٢	-	٨٥٣
%	%	%	%	%	%	%
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	٨٥٣
معدل خسارة الائتمان المتوقعة						
إجمالي القيمة المدرجة						
مخصص الخسارة						

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣٣ الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر الائتمان (يتبع)

إن تركيز مخاطر الائتمان ينتج عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في نفس الأعمال التجارية أو في أعمال تجارية في نفس النطاق الجغرافي، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية مما يؤدي إلى أن تتأثر قدرتهم في تلبية التزاماتهم التعاقدية بشكل مماثل عند تغير الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. يشير تركيز مخاطر الائتمان نسبة حساسية أداء المجموعة تجاه التطورات المؤثرة في صناعة معينة أو موقع جغرافي. تم الإفصاح عن تفاصيل حول تركيز أرصدة الذمم المدينة التجارية في إيضاح ١١. تعتقد الإدارة بأن تركيز مخاطر الائتمان منخفض بسبب الملاءة الائتمانية العالية والاستقرار المالي لعملائها التجاريين.

تم تقييم الأرصدة مع البنوك على أنها تخضع لأدنى مخاطر الائتمان المتعلقة بالتخلف عن السداد حيث أن هذه البنوك هي من البنوك الرئيسية العاملة في الإمارات العربية المتحدة والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها على مستوى عالٍ. إن قيمة الموجودات المالية كما في نهاية فترة التقرير المعرضة لمخاطر الائتمان والتي تمثل أقصى ما يمكن أن تتعرض له المجموعة من مخاطر الائتمان في حالة عدم مقدرة الأطراف في أداء التزاماتها التعاقدية تساوي بشكل عام قيمتها المدرجة.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان:

يتمثل الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بالقيمة المدرجة لموجوداتها المالية. لا توجد اتفاقيات مبرمة أو ضمانات تقلل من التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

جودة الائتمان لكل فئة من الموجودات المالية:

تستخدم المجموعة التصنيفات الائتمانية لتلك الأطراف المقابلة المتاحة من الخارج لإدارة الجودة الائتمانية للموجودات المالية.

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم مقدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها التمويلية. يمكن أن تنتج مخاطر السيولة عن تقلبات السوق أو تخفيض التصنيف الائتماني مما قد يؤدي إلى نزوب بعض مصادر التمويل على الفور. للحماية من هذه المخاطر، قامت الإدارة بتنوع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع مراعاة السيولة، والحفاظ على رصيد نقدي جيد، ومردفات النقد، والأوراق المالية القابلة للتسويق بسهولة.

يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية غير المخصصة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ وفقاً للتوقيت المتوقع لاستردادها أو تسويتها وأسعار الفائدة السوقية الحالية.

المتوسط المرجح لسعر الفائدة الفعلي	عند الطلب ألف درهم	أقل من ٦ أشهر ألف درهم	٦ أشهر إلى ١٢ شهراً ألف درهم	سنة واحدة إلى ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	المجموع ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ قروض بنكية ذمم دائنة تجارية وأخرى	١٩,٣٣٦	٥,٠٨٨	٨,١٢٥	٦٠,٣٤٩	١٦٧,٤١٠	٢٦٠,٣٠٨
%٤,١٤	٣,٦٣٥	٣٠,٣٥٨	-	-	-	٣٣,٩٩٣
	٢٢,٩٧١	٣٥,٤٤٦	٨,١٢٥	٦٠,٣٤٩	١٦٧,٤١٠	٢٩٤,٣٠١

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣٣ الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	سنة واحدة إلى ٥ سنوات	٦ أشهر إلى ١٢ شهراً	أقل من ٦ أشهر	عند الطلب	المتوسط المرجح لسعر الفائدة الفعلي	
٢٩٣,٥٩٥	١٤٨,٩٠٥	١٠١,١٧٤	١٠,٧٢٢	٧,٦٧٥	٢٥,١١٩	%٢,٨٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢٠,٣٨٧	-	-	-	١٦,٧٥٢	٣,٦٣٥		قروض بنكية
							ذمم دائنة تجارية وأخرى
٣١٣,٩٨٢	١٤٨,٩٠٥	١٠١,١٧٤	١٠,٧٢٢	٢٤,٤٢٧	٢٨,٧٥٤		المجموع

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر أسعار السوق في مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية كنتيجة للتغيرات في أسعار السوق، سواء كانت تلك التغيرات ناتجة عن عوامل خاصة بالأوراق المالية الفردية أو الجهة المصدرة لها أو عوامل تؤثر على جميع الأوراق المالية المتداولة في السوق. تتعرض المجموعة بشكل غير مباشر لمخاطر أسعار السوق فيما يتعلق بالاستثمار المدرج في الصناديق. تحد المجموعة من مخاطر السوق من خلال الحفاظ على محفظة متنوعة ومراقبة مستمرة للتطورات في السوق. بالإضافة إلى ذلك، تراقب المجموعة بشكل فعال العوامل الرئيسية التي تؤثر على تحركات الأسهم والسوق، بما في ذلك تحليل الأداء التشغيلي والمالي للمستثمرين.

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم الناشئة عن استثمارات الأسهم غير المدرجة. يتم الاحتفاظ باستثمارات الأسهم لأغراض استراتيجية وكذلك لأغراض تجارية. تتداول المجموعة بفعالية في بعض استثمارات الأسهم.

تحليل حساسية سعر الأسهم

تم تحديد تحليلات الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمخاطر أسعار الأسهم في تاريخ التقرير. في نهاية فترة التقرير، إذا كانت أسعار الأسهم أعلى / أقل بنسبة ٥٪ وفقاً للافتراضات المذكورة أدناه وتم الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للمجموعة سوف تزيد/ تنخفض بمبلغ ٦٥١ ألف درهم (٢٠٢١: تزيد / تنخفض بمبلغ ٧,٢١٧ ألف درهم) والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر واحتياطي إعادة تقييم الاستثمارات سوف تزيد / تنخفض بمبلغ ١٥ ألف درهم (٢٠٢١: ١٨ ألف درهم) نتيجة للحركة في سعر السوق.

مخاطر العملات الأجنبية

إن معاملات المجموعة هي بصورة رئيسية بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي، حيث أن درهم الإمارات العربية المتحدة مربوط به، وبالتالي لا تتعرض المجموعة لأية مخاطر بعملات أجنبية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣٣ الأدوات المالية (يتبع)

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من احتمال أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الإيرادات المالية أو تكاليف التمويل للمجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والودائع لأجل والقروض البنكية التي تحمل أسعار فائدة ثابتة وعائمة، والتي تم إدراجها في الإيضاحات ١٠، ١٢ و ٢١ على التوالي.

تحليل حساسية معدلات الفوائد

لقد تم تحديد تحليل الحساسية أدناه بناءً على التعرضات لمعدلات الفوائد المتغيرة التي تنشأ بشكل رئيسي من القروض البنكية، بافتراض أن المبلغ المطلوب بنهاية فترة التقرير قد كان قائم طوال السنة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لو كانت أسعار الفائدة على القروض قد ارتفعت / انخفضت بواقع ١٠ نقاط أساس مع إبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان ربح السنة قد انخفض / ارتفع بواقع ٢٦٠ ألف درهم (٢٠٢١: ٢٩٤ ألف درهم)، وذلك كنتيجة رئيسية لارتفاع / انخفاض مصروف الفائدة على القروض ذات المعدلات المتغيرة.

إن قروض المجموعة مقومة بالدرهم الإماراتي.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تعتبر إدارة المجموعة أن القيم المدرجة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تقارب قيمتها العادلة.

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي تم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، تم تجميعها في المستويات من ١ إلى ٣ بناءً على الدرجة التي يمكن من خلالها ملاحظة القيمة العادلة:

- **المستوي ١** - قياسات القيمة العادلة هي تلك المستمدة من الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات متماثلة؛
- **المستوي ٢** - قياسات القيمة العادلة هي تلك المستمدة من مدخلات غير الأسعار المدرجة في المستوي ١ التي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، بشكل مباشر (أي كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار)؛ و
- **المستوي ٣** - قياسات القيمة العادلة هي تلك المستمدة من أساليب التقييم التي تشمل مدخلات للأصل أو الالتزام التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).

القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة		
	المستوى ٣ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم
١,٧٦٦,٤٢٦	١,٧٥٣,٤٠٩	-	١٣,٠١٧
٤٨,٢٠٤	٤٧,٨٩٦	-	٣٠٨
١,٨١٤,٦٣٠	١,٨٠١,٣٠٥	-	١٣,٣٢٥

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الربح أو الخسارة
موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣٣ الأدوات المالية (يتبع)

القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة			المجموع ألف درهم
	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	
٢٦٨,٤٧٢	١٢٤,١٣٧	-	١٤٤,٣٣٥	٢٦٨,٤٧٢
٩٤,٠١١	٥٣,١١٥	٤٠,٥٤٢	٣٥٤	٩٤,٠١١
٣٦٢,٤٨٣	١٧٧,٢٥٢	٤٠,٥٤٢	١٤٤,٦٨٩	٣٦٢,٤٨٣

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الربح أو الخسارة
موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر

خلال السنة، لم تكن هناك تحويلات بين قياسات القيمة العادلة من المستوى ١ والمستوى ٢، ولم يتم إجراء تحويلات إلى أو خارج قياسات القيمة العادلة من المستوى ٣.

لم تكن هناك تحويلات بين أي مستويات خلال السنة.

إن الحركة في القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة ضمن المستوى ٣ هي كما يلي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
١٨٤,٤٥٠	٢١٧,٧٩٤	في ١ يناير
٢٢,٤٥٦	١,١٧٥,٥٣٧	إضافات
(١٣,٧٦٥)	(١٤٥,٦٧٧)	استيعادات
٢٤,٦٥٣	٥٥٣,٦٥١	تغير في القيمة العادلة
٢١٧,٧٩٤	١,٨٠١,٣٠٥	في ٣١ ديسمبر

القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة

يعتبر المديرون أن القيمة المدرجة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المعترف بها في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣٤ أنشطة ائتمانية

تعمل المجموعة بصفتها وصياً وبصفات أخرى تؤدي إلى الاحتفاظ بالموجودات المدرجة أدناه بصفة ائتمانية بالنيابة عن جهة ذو علاقة حيث لم يتم بعد تحويل الملكية من قبل المجموعة إلى المستفيد (إيضاح ١٠). لا يتم إدراج هذه الموجودات والدخل الناتج عنها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٣٦,١١٠	أوراق مالية مدرجة (i)
-	٣,٨٠٨	أوراق مالية غير مدرجة (ii)
-	٣٩,٩١٨	

i. إن الأوراق المالية المدرجة مرهونة كضمان لقرض حصلت عليه المجموعة من بنك محلي. أبرمت المجموعة اتفاقية دفع مؤجل مع جولديلوكس حيث يتعين على المجموعة تحويل الملكية القانونية للأسهم عند تسديد الالتزام إلى البنك عند استلام الأموال من جولديلوكس (إيضاحات ١٠ و ٢١).

ii. تتعلق باستثمار في مؤسسة مالية في دولة الإمارات العربية المتحدة تقدم خدمات التمويل الإسلامي وتمويل الشركات وإدارة الموجودات. تخضع المنشأة حالياً للتصفية حيث تستلم المجموعة المبالغ المستردة على دفعات وفقاً لخطة التسوية النهائية المستلمة من الشركة المستثمر فيها.

٣٥ أحداث بعد فترة التقرير

بيع استثمارات عقارية

لاحقاً لنهاية السنة، أكملت المجموعة نقل صكوك الملكية واستلمت بدل بيع أربع قطع أرض تقع في قرية جميرا الدائرية - دبي، الإمارات العربية المتحدة (إيضاح ٦).

٣٦ اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٢٣.