تيكوم للاستثمارات ذ.م.م. وشركاتها التابعة

تقرير المراجعة والبيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022

البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022

	صفحات
تقرير مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة	1
الميزانية العمومية المرحلية الموجزة المقتطعة	2
بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع	3
بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز المقتطع	4
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز المقتطع	5
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز المقتطع	6
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة	7 - 46

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)
بناية 3، الطابق 6
إعمار سكوير
داون تاون دبي
ص.ب: 4254
دبي
الإمارات العربية المتحدة

هاتف: 8888 376 4 (0) 971+
فاكس: 8899 376 4 (0) 971+

تقرير مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة

السادة المساهمين
تيكوم للاستثمارات ذ.م.م.
دبي
الإمارات العربية المتحدة

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة الميزانية العمومية المرحلية الموجزة المقتطعة المرفقة لشركة تيكوم للاستثمارات ذ.م.م. ("الشركة") وشركاتها التابعة (معًا، "المجموعة")، كما في 31 مارس 2022 وبيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع ذي الصلة، وبيان الدخل الشامل المرحلي الموجز المقتطع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز المقتطع وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز المقتطع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 و 2021. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية وفقًا للسياسات المحاسبية المبينة في الإيضاح رقم 2 من المعلومات المالية المرحلية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية المرحلية بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد أجرينا مراجعتنا وفقًا للمعيار الدولي بشأن عمليات المراجعة رقم 2410، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية التي يجريها مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". وتشتمل مراجعة المعلومات المالية المرحلية على إجراء استفسارات، بالأساس من المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. وحيث أن إجراءات المراجعة تقل جوهريًا في نطاقها عن إجراءات المراجعة التي تُنفذ وفقًا للمعايير الدولية للتدقيق، فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على دراية بجميع الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها في سياق عملية التدقيق. ووفقا لذلك، فإننا لا نبدي رأيًا حول البيانات المالية.

التأكيد على أحد الأمور - أساس الإعداد

نلفت الانتباه إلى الإيضاحين 1 و 2 من البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة، والتي تبين أساس المحاسبة، حيث تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة لمساعدة المجموعة على الامتثال لأحكام التقارير المالية المتعلقة بإدراج أسهم المجموعة في سوق دبي المالي. ونتيجة لذلك، قد لا تكون البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة مناسبة لأية أغراض أخرى.

الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يلفت انتباهنا ما يدعونا للاعتقاد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقًا للسياسات المحاسبية الموضحة في إيضاح 2 من البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)



موسى الرمحي
رقم القيد: 872
20 مايو 2022
دبي
الإمارات العربية المتحدة

السادة أكبر أحمد (1141)، سينتيا كوربي (995)، جورج نجم (809)، محمد جلاد (1164)، محمد خميس التج (717)، موسى الرمحي (872)، معتصم موسى الدجاني (726)، عباده محمد وليد القوتلي (1056)، راما بادمانابها أشاريا (701)، سمير مدبك (386) مدققو حسابات قانونيون مقيدون بجداول مدققي الحسابات بوزارة الاقتصاد، دولة الإمارات العربية المتحدة.

الميزانية العمومية المرحلية الموجزة المقتطعة
كما في 31 مارس 2022

	إيضاح	31 مارس 2022 (مراجعة) ألف درهم	31 ديسمبر 2021 (مدققة) ألف درهم
الموجودات			
ممتلكات ومعدات	5	115,261	108,296
استثمارات عقارية	6	11,931,021	13,368,160
موجودات غير ملموسة		28,298	34,317
أدوات مالية مشتقة	7	137,980	73,116
ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة غير مفوترة	8	896,052	925,801
ذمم مدينة أخرى	9	143,904	80,983
مستحق من أطراف ذات علاقة	10	380,870	527,054
نقد وأرصدة لدى البنوك	11	1,017,123	1,246,399
مجموع الموجودات		14,650,509	16,364,126
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة الأم			
رأس المال	12	500,000	300
احتياطي قانوني	13	171,518	171,518
احتياطي تحوط		117,590	7,441
أرباح مستبقاة		5,474,861	5,434,003
مجموع حقوق الملكية		6,263,969	5,613,262
المطلوبات			
قروض	14	4,031,380	3,965,120
ذمم تجارية دائنة واخرى	15	3,137,684	3,101,937
مخصص المطلوبات والمصاريف الأخرى	16	903,336	2,427,166
منافع نهاية الخدمة للموظفين	17	71,975	71,990
مطلوب لأطراف ذات علاقة	10	197,829	1,095,031
أدوات مالية مشتقة	7	44,336	89,620
مجموع المطلوبات		8,386,540	10,750,864
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		14,650,509	16,364,126

اعتمد المدير العام هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة بتاريخ 20 مايو 2022 وتم التوقيع عليها من قبل:

مالك سلطان راشد آل مالك
المدير العام

مايكل ويندربالدينجير
المدير المالي

بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022

	إيضاح	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
		2022	2021
		ألف درهم	ألف درهم
		(مراجعة)	(مراجعة)
الإيرادات	19	485,111	428,904
تكاليف مباشرة		(188,290)	(162,403)
إجمالي الربح		**296,821**	**266,501**
إيرادات تشغيلية أخرى		11,705	13,766
		308,526	**280,267**
المصاريف			
عمومية وإدارية		(54,255)	(71,277)
التسويق والبيع		(6,843)	(6,518)
		(61,098)	**(77,795)**
الربح التشغيلي		**247,428**	**202,472**
إيرادات تمويل		60,950	5,169
تكاليف تمويل		(118,116)	(63,344)
تكاليف تمويل- صافي		**(57,166)**	**(58,175)**
الربح للفترة		**190,262**	**144,297**
ربحية السهم العائدة إلى مالكي الشركة			
الأساسي والمخفض	20	**0.003**	**481**

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز المقتطع
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022

	إيضاح	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
		2022	2021
		ألف درهم	ألف درهم
		(مراجعة)	(مراجعة)
الربح للفترة		**190,262**	**144,297**
الدخل الشامل الآخر			
البند الذي قد يعاد تصنيفه لاحقًا إلى الربح او الخسارة			
خسارة القيمة العادلة من تحوطات التدفقات النقدية	7	110,149	90,853
الدخل الشامل الآخر للفترة		**110,149**	**90,853**
مجموع الدخل الشامل للفترة		**300,411**	**235,150**

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز المقتطع
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022

		العائد إلى مالكي الشركة				
	إيضاح	رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي تحوط ألف درهم	أرباح مستبقاة ألف درهم	مجموع حقوق الملكية ألف درهم
في 1 يناير 2022 (غير مدقق)		**300**	**171,518**	**7,441**	**5,434,003**	**5,613,262**
الدخل الشامل:						
الربح للفترة		-	-	-	190,262	190,262
الدخل الشامل الآخر:						
ربح القيمة العادلة من تحوطات التدفقات النقدية		-	-	110,149	-	110,149
مجموع الدخل الشامل للفترة		**-**	**-**	**110,149**	**190,262**	**300,411**
معاملات مع المالكين						
توزيعات أرباح معلنة	18	-	-	-	(53,997)	(53,997)
الزيادة في رأس المال	12	499,700	-	-	(499,700)	-
رأس المال	10 (د)	-	-	-	404,293	404,293
		499,700	**-**	**-**	**(149,404)**	**350,296**
في 31 مارس 2022 (مراجعة)		**500,000**	**171,518**	**117,590**	**5,474,861**	**6,263,969**
في 1 يناير 2021 (مدققة)		**300**	**171,518**	**(108,562)**	**6,105,043**	**6,168,299**
الدخل الشامل:						
الربح للفترة		-	-	-	144,297	144,297
الدخل الشامل الآخر:						
ربح القيمة العادلة من تحوطات التدفقات النقدية		-	-	90,853	-	90,853
مجموع الدخل الشامل للفترة		**-**	**-**	**90,853**	**144,297**	**235,150**
معاملات مع المالكين						
زيادة نتيجة الاقتطاع	2-2	-	-	-	90,445	90,445
		-	**-**	**-**	**90,445**	**90,445**
في 31 مارس 2021 (مراجعة)		**300**	**171,518**	**(17,709)**	**6,339,785**	**6,493,894**

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز المقتطع
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022

		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
		2022	2021
	إيضاح	ألف درهم	ألف درهم
		(مراجعة)	(مراجعة)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
النقد الناتج من العمليات	21	329,211	239,161
مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين والمطلوبات والمصاريف الأخرى		-	(233)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		**329,211**	**238,928**
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
شراء ممتلكات ومعدات	5	(9,275)	(309)
استثمارات عقارية مدفوعة، مخصومًا منها ذمم مشاريع دائنة ومحتجزات دائنة		(294,895)	(108,625)
شراء موجودات غير ملموسة		-	(4,244)
الحركة في ودائع ثابتة بتواريخ استحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر		256,087	463,286
فوائد مستلمة		1,537	5,169
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية		**(46,546)**	**355,277**
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
صافي العائدات من القروض		77,116	117,293
فوائد مدفوعة		(128,972)	(63,344)
توزيعات أرباح مدفوعة		(53,997)	-
مساهمة في رأس المال		-	90,445
أموال محولة إلى الشركة الأم		(150,000)	(600,000)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		**(255,853)**	**(455,606)**
صافي الزيادة في النقد وما يعادله		**26,812**	**138,599**
النقد وما يعادله في بداية الفترة	11	768,183	570,255
النقد وما يعادله في نهاية الفترة		**794,995**	708,854

تشمل المعاملات غير النقدية الهامة خلال الفترة ما يلي:

- خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2022، قامت المجموعة برسملة 499.700.000 درهم من الأرباح المرحلة إلى رأس مال للشركة.
- خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2022، قامت المجموعة بإعادة تدوير احتياطي التحوط البالغ 59.413.000 درهم من خلال بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022

1. الوضع القانوني والأنشطة

تيكوم للاستثمارات ذ.م.م. ("الشركة" أو "تيكوم") هي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة ("الإمارات العربية المتحدة") في 19 يوليو 2005. إن العنوان المسجل للشركة هو ص.ب 73000، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

إن الشركة هي شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة دبي القابضة لإدارة الأصول ش.ذ.م.م. ("الشركة الأم"). دبي القابضة ذ.م.م. هي الشركة الأم المطلقة ("الشركة الأم النهائية"). إن أكبر مساهمي الشركة هو صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم ("المساهم النهائي"). يشار إلى الشركة والشركات التابعة لها مجتمعين باسم المجموعة ("المجموعة").

أعلنت الشركة الأم النهائية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 عن نيتها طرح نسبة من أسهمها في الشركة من خلال اكتتاب عام أولي ("اكتتاب عام أولي") وإدراج الشركة لاحقًا في سوق دبي المالي ("سوق دبي المالي" أو" البورصة"). كجزء من عملية الاكتتاب العام المقترح، وسيتم تحويل الوضع القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة (ذ.م.م.) إلى شركة مساهمة عامة ("ش.م.ع.") وستعرف باسم تيكوم للاستثمارات ش.م.ع وذلك فور الحصول على الموافقات اللازمة من وزارة الاقتصاد.

وبموجب الإعلان، وافقت الشركة الأم النهائية على إعادة تنظيم المجموعة بحيث تنقل الشركة العمليات المتعلقة بقسم مبيعات العقارات وقسم الاستثمارات في الأسهم ("الأقسام") إلى منشآت خاضعة لسيطرة مشتركة.

تم تنفيذ عملية النقل للأقسام خلال أبريل 2022 حيث كان التاريخ الفعلي لتحويل المنافع الاقتصادية هو 1 يناير 2022. وعلى إثر إعادة هيكلة المجموعة، ستشمل عمليات تيكوم في 1 يناير 2022 التطوير العقاري والتأجير وإدارة المرافق وخدمات إدارة الممتلكات وخدمات تأشيرات والتأسيس (العمليات المشمولة ضمن الاكتتاب العام).

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية

2-1 بيان الامتثال

تم إعداد البيانات المالية المقتطعة المرحلية المختصرة للمجموعة وفقًا لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية"، وذلك باستثناء نقل الأنشطة التشغيلية للأقسام كما هو موضح في إيضاح رقم 1 من البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة للفترة المقارنة المنتهية في 31 مارس 2021. كان من المفترض أن يتم المحاسبة عن هذا التحويل كتحويل في 1 يناير 2022 دون تغيير المعلومات المقارنة لعام 2021.

2-2 أساس الإعداد

تم إعداد الأرقام المقارنة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 في البيانات المالية الموجزة المقتطعة للمجموعة على أساس مقتطع من خلال استبعاد الأنشطة التشغيلية للأقسام حيث لا تعكس سوى نطاق الاكتتاب العام كما هو مبين في الإيضاح رقم 1. ويتم عرض أية تعديلات تنشأ عن التحويل من الأقسام الموجودة في بيان الدخل والميزانية العمومية ضمن حقوق الملكية في البيانات المالية المقتطعة. لم يكن هذا التعديل مطلوبًا للفترة المنتهية في 31 مارس 2022 حيث تم تنفيذ التحويل بشكل قانوني اعتبارًا من 1 يناير 2022.

قد لا تشير البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة إلى الأداء المستقبلي للمجموعة ولا تعكس بالضرورة نتيجة العمليات والمركز المالي والتدفقات النقدية المقتطعة في حال تم تحويل الأقسام فعليًا في السنوات السابقة.

تم عرض البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة بدولة الإمارات العربية المتحدة (الدرهم الإماراتي) وهي العملة الوظيفية للشركة وعملة العرض للمجموعة. تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف درهم، ما لم يذكر خلاف ذلك.

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء إعادة تقييم الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير والأدوات المالية المشتقة. تستند التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمقابل المقدم مقابل السلع والخدمات.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-2 أساس الإعداد (تتمة)

تُعرف القيمة العادلة بالسعر الذي سيتم تحصيله لبيع أحد الموجودات أو دفعه لتحويل أحد المطلوبات في إطار معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس، بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن ملاحظته أو تقديره بشكل مباشر باستخدام تقنية تقييم أخرى. عند تقدير القيمة العادلة للأصل أو المطلوب، تأخذ المجموعة في الاعتبار خصائص الأصل أو الالتزام إذا كان المشاركون في السوق سيأخذون هذه الخصائص في الاعتبار عند تسعير الأصل أو الالتزام في تاريخ القياس. يتم تحديد القيمة العادلة لأغراض القياس و / أو الإفصاح في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة على هذا الأساس، باستثناء معاملات التأجير التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16، والقياسات التي تتماثل بشكل أو بأخر مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة، مثل القيمة المستخدمة في معيار المحاسبة الدولي رقم 36.

ويقضي إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة استخدام بعض التقديرات المحاسبية الجوهري، كما يتطلب من الإدارة ممارسة حكمها في سياق عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من الحكم أو التعقيد، أو المجالات التي تكون فيها الافتراضات والتقديرات جوهرية للبيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة في إيضاح رقم 4.

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة مبينة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة.

قامت المجموعة في السنة المنتهية في 31 ديسمبر باعتماد عدد من التعديلات على معايير وتفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي تسري لفترة سنوية تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021. ولم يترتب على اعتماد المعايير والتفسيرات أي تأثير جوهري على الإفصاحات أو المبالغ الواردة في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة:

(أ) المعايير والتفسيرات الجديدة السارية للفترات التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022

اعتمدت المجموعة في الفترة الحالية عددًا من التعديلات على معايير وتفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي تسري لفترة سنوية تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. لم يكن لتطبيقها أي تأثير جوهري على الإفصاحات الواردة أو المبالغ المدرجة في البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة للمجموعة.

(ب) المعايير والتفسيرات الجديدة الصادرة ولكنها غير سارية المفعول أو مطبقة بشكل مبكر بعد

تم إصدار بعض المعايير والتفسيرات المحاسبية الجديدة التي لا تعد إلزامية للبيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر من قبل المجموعة. لا يتوقع أن يكون لأي من هذه العوامل تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-3 مبادئ التوحيد

(أ) الشركات التابعة

تمتلك المجموعة استثمارات في الشركات التابعة الرئيسية التالية:

اسم المنشأة	طبيعة العمل	نسبة الملكية %\\	
		2021	2020
الشركات التابعة			
تيكوم للاستثمارات منطقة حرة ذ.م.م.	التطوير العقاري وتأجيرها	100	100
مدينة دبي الصناعية ذ.م.م.	التطوير العقاري وتأجيرها	100	100
حي دبي للتصميم منطقة حرة ذ.م.م.	التطوير العقاري وتأجيرها	100	100
تمدين ذ.م.م.	هندسة إدارة المشاريع ودراسات الجدوى	100	100
حي دبي للتصميم للضيافة منطقة حرة ذ.م.م.	تأجير الأراضي والتطوير العقاري داخل دبي والخدمات العقارية ذات القيمة المضافة	100	100
اكسيس منطقة حرة-ذ.م.م.	خدمات التأسيس والخدمات المتعلقة بالتأشيرات	100	100
تيكوم للاستثمارات ش.ذ.م.م.	شركة قابضة	100	100
دي إم سي بترفلاي بيلدنج منطقة حرة ذم م.	الخدمات العقارية	100	100
مجمع الابتكار منطقة حرة ذ.م.م.	الخدمات العقارية	100	100
إن فايف منطقة حرة – ذ.م.م.	المقرات الإقليمية للخدمات العقارية	100	100
دي اي سي 1 منطقة حرة ذ.م.م.	التطوير العقاري والخدمات العقارية	100	100
دي اي سي 2 منطقة حرة ذ.م.م.	التطوير العقاري والخدمات العقارية	100	100
دي كي في 1 منطقة حرة – ذ.م.م.	التطوير العقاري والخدمات العقارية	100	100
مجمع الابتكار المرحلة الاولى منطقة حرة ذ.م.م.	الخدمات العقارية	100	100
المشروع الرئيسي 1 منطقة حرة – ذ.م.م.	الخدمات العقارية	100	100

* تتمثل نسبة الملكية في ملكية الانتفاع الخاصة بالمجموعة في هذه الشركات التابعة.

الشركات التابعة هي جميع المنشآت (بما في ذلك الشركات المهيكلة) التي تخضع لسيطرة المجموعة. وتعد أي منشأة خاضعة لسيطرة المجموعة عندما تتعرض المجموعة أو تمتلك حقوق في عوائد متغيرة من ارتباطها بالمنشأة ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال قدرتها على توجيه أنشطة المنشأة.

ويتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ تحويل السيطرة إلى المجموعة. يتم فصلها من تاريخ توقف تلك السيطرة.

تطبق المجموعة طريقة الاستحواذ لاحتساب عملية دمج الأعمال بغض النظر عما إذا كان قد تم الاستحواذ على أدوات حقوق الملكية أو الموجودات الأخرى. يمثل المقابل المحول لشراء شركة تابعة القيم العادلة للموجودات المحولة والمطلوبات المتكبدة للمالكين السابقين للشركة المشتراة وحقوق الملكية الصادرة عن المجموعة. يشمل المقابل المحول أيضًا القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن ترتيب مقابل محتمل والقيمة العادلة لأي حصة ملكية موجودة مسبقًا في الشركة التابعة. وتقاس الموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد والمطلوبات الطارئة المفترضة في عملية دمج الأعمال مبدئيًا بقيمها العادلة في تاريخ الاستحواذ. وتقيد المجموعة أي حصة غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها على أساس كل عملية شراء على حدة، إما بالقيمة العادلة أو على أساس الحصة النسبية للحصة غير المسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المستحوذ عليها.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-3 مبادئ التوحيد (تتمة)

(أ) الشركات التابعة (تتمة)

يتم قيد التكاليف المتعلقة بالاستحواذ كمصروفات عند تكبدها.

ويتم الاعتراف بالزيادة في المقابل المحول ومبلغ أي حصة غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها والقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ لأي حصة ملكية سابقة في الشركة المشتراة على القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها كشهرة. إذا كانت هذه المبالغ أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة المستحوذ عليها في حالة صفقة الشراء، يتم الاعتراف بالفرق مباشرة في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع.

لا تندرج عمليات دمج الأعمال التي تتضمن منشآت خاضعة لسيطرة مشتركة ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3" عمليات دمج الأعمال". يتم احتساب نقل الأعمال الخاضعة للسيطرة المشتركة وفق طريقة توحيد الحصص. وبموجب تلك الطريقة، لا يوجد شرط للقيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المنشآت المحولة وبالتالي لا يتم إنشاء شهرة إذ تظل الأرصدة بالقيمة الدفترية.

عند تأجيل تسوية أي جزء من صافي الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها، يتم خصم المبالغ المستحقة الدفع في المستقبل إلى قيمتها الحالية كما في تاريخ التبادل. يتمثل معدل الخصم المستخدم في معدل الاقتراض المتزايد للمنشأة، وهو المعدل الذي يمكن به الحصول على قروض مماثلة من ممول مستقل بموجب أحكام وشروط قابلة للمقارنة.

يتم تصنيف المقابل المحتمل إما كحقوق ملكية أو التزام مالي. ويعاد قياس المبالغ المصنفة كمطلوبات مالية لاحقًا بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

إذا تم تحقيق اندماج الأعمال على مراحل، فإن القيمة الدفترية في تاريخ الاستحواذ لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقًا في الشركة المشتراة يعاد قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ، ويتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر ناتجة عن إعادة القياس في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع.

(ب) المحذوفات عند التوحيد

تم حذف المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات بين الشركات الشقيقة على المعاملات بين شركات المجموعة. يتم أيضًا حذف الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين الشركات والتي يتم الاعتراف بها في الموجودات. تم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

يتم عرض الحقوق غير المسيطرة في النتائج وحقوق ملكية الشركات التابعة بشكل منفصل في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع، وبيان الدخل الشامل المرحلي الموجز المقتطع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز المقتطع، والميزانية العمومية المرحلية الموجزة المقتطعة.

(ج) التغييرات في حصص الملكية في الشركات التابعة دون تغيير في السيطرة

تحتسب المعاملات مع الحقوق غير المسيطرة التي لا تؤدي إلى فقدان السيطرة كمعاملات حقوق ملكية - أي كمعاملات مع المالكين بصفتهم مالكين. ويتم قيد الفرق بين القيمة العادلة لأي مقابل مدفوع والحصة ذات الصلة المستحوذ عليها من القيمة الدفترية لصافي موجودات الشركة التابعة في حقوق الملكية. كما يتم أيضًا الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الحقوق غير المسيطرة في حقوق الملكية.

(د) استبعاد الشركات التابعة

عندما تتوقف المجموعة عن السيطرة، يتم إعادة قياس أي حصة محتفظ بها في الشركة بقيمتها العادلة في التاريخ الذي فقدت فيه السيطرة، مع الاعتراف بالتغيير في القيمة الدفترية في الربح أو الخسارة. القيمة العادلة هي القيمة الدفترية الأولية لأغراض المحاسبة اللاحقة للحصة المحتفظ بها كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي مبالغ معترف بها سابقًا في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة يتم احتسابها كما لو أن المجموعة قد قامت باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة بشكل مباشر، وهو ما قد يعني أن هذا المبالغ المعترف بها سابقًا في الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-4 تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

تقاس البنود المدرجة في البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة لشركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الأساسية التي تعمل فيها الشركة ("العملة الوظيفية"). تم عرض البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة بالدرهم، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

(ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات أو التقييم حيث يتم إعادة قياس البنود. يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية مثل هذه المعاملات ومن التحويل بأسعار الصرف في نهاية الفترة للموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع، باستثناء عندما يتم تأجيلها في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في حقوق الملكية كتحوطات مؤهلة للتدفقات النقدية وتحوطات صافي الاستثمار المؤهلة.

تم تحويل الأرصدة والمعاملات المقومة بالدولار الأمريكي ("الدولار الأمريكي") إلى عملة العرض بسعر ثابت حيث إن سعر الصرف من الدرهم الإماراتي إلى الدولار الأمريكي ثابت منذ عام 1981.

تُعرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالقروض في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع ضمن إيرادات التمويل" أو "تكاليف التمويل". يتم عرض جميع أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الأخرى في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع ضمن "مصاريف تشغيلية أخرى". يتم تحليل التغيرات في القيمة العادلة للأوراق المالية بالعملات الأجنبية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بين فروق التحويل الناتجة عن التغيرات في التكلفة المطفأة للأوراق المالية والتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية للأوراق المالية. يتم الاعتراف بفروق التحويل المتعلقة بالتغيرات في التكلفة المطفأة في الربح أو الخسارة، ويتم الاعتراف بالتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية في الدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بفروق التحويل للموجودات والمطلوبات المالية غير النقدية مثل حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في الربح أو الخسارة كجزء من أرباح أو خسارة القيمة العادلة. يتم إدراج فروق التحويل في الموجودات المالية غير النقدية مثل الأسهم المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في الدخل الشامل الآخر.

2-5 الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم. تكلفة الممتلكات والمعدات هي تكلفة شرائها مع أي تكاليف عرضية للشراء. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو الاعتراف بها كأصل منفصل، حسب الاقتضاء، فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم شطب القيمة الدفترية للجزء استبدالها. يتم تحميل كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع خلال الفترة المالية التي تم تكبدها فيها.

لا يتم استهلاك الأرض، ويتم احتساب الاستهلاك على الموجودات الأخرى باستخدام طريقة القسط الثابت، بمعدلات محسوبة لخفض تكلفة الموجودات إلى قيمتها المتبقية المقدرة على مدى عمرها الإنتاجي المتوقع، على النحو التالي:

نوع الأصل	السنوات
مباني	50 – 20
تحسينات المباني الداخلية والأثاث والتجهيزات	10 – 3
أجزاء الكمبيوتر	5 – 3
السيارات	5
موجودات أخرى	5 – 3

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-5 الممتلكات والمعدات (تتمة)

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات، وتعديلها حسب الاقتضاء، في تاريخ كل ميزانية عمومية. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل على الفور إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أكبر من المبلغ المقدر الممكن استرداده (إيضاح 2-8).

يتم تحديد أرباح وخسائر الاستبعادات بمقارنة المتحصلات مع القيمة الدفترية. يتم الاعتراف بها ضمن "الدخل / المصروفات التشغيلية الأخرى" في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع.

2-6 الاستثمارات العقارية

يشتمل الاستثمار العقاري على الممتلكات المحتفظ بها لزيادة رأس المال أو عوائد الإيجار أو كليهما، ويتم إدراجه بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يشمل الاستثمار العقاري أيضًا البنية التحتية والممتلكات ذات الصلة التي يتم إنشاؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمار عقاري. بالإضافة إلى ذلك، يتم تصنيف الأراضي المحتفظ بها للاستخدام غير المحدد كاستثمار عقاري ولا يتم استهلاكها. تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. تستعين المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا مرة واحدة على الأقل كل ثلاث سنوات لتحديد القيم العادلة لأغراض الإفصاح. ويتم تحديث القيم العادلة لجميع السنوات الأخرى من قبل الإدارة باستخدام نماذج وأسس مماثلة للمقيمين الخارجيين.

عند بدء تطوير الاستثمار العقاري، يتم تصنيفه ضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ حتى الانتهاء من التطوير، وفي ذلك الوقت يتم تحويله إلى الفئة المعنية، ويتم استهلاكه بطريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفته على قيمه المتبقية على مدى عمرها الإنتاجي المقدر، على النحو التالي:

نوع الأصل	السنوات
المباني والبنية التحتية	20 – 50

تحتسب أي نفقات تؤدي إلى صيانة الممتلكات وفقًا لأساس أو مواصفات مقبولة كإصلاحات وصيانة ويتم تحميلها كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

عندما يخضع الاستثمار العقاري لتغيير في الاستخدام، يتضح من بدء التطوير بهدف البيع أو يصبح مأهولًا بمعرفة المالك، يتم تحويل العقار إلى عقار محتفظ به لغرض التطوير أو ممتلكات ومعدات على التوالي.

عند بيع الاستثمارات العقارية، يتم تحديد أرباح وخسائر الاستبعاد بالرجوع إلى قيمتها الدفترية وتؤخذ في الاعتبار عند تحديد أرباح التشغيل.

تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ ممتلكات أو موجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج أو التوريد أو الأغراض الإدارية، وتسجل بالتكلفة ناقصًا أي خسارة انخفاض معترف بها. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المباشرة المنسوبة إلى الاستحواذ على العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات الصلة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، تكاليف الاقتراض المرسملة وفقًا للسياسة المحاسبية للمجموعة. عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة الممتلكات والآلات والمعدات المناسبة ويتم احتسابها وفقًا لسياسات المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-7 الموجودات غير الملموسة

(أ) برامج الكمبيوتر

تتكون برامج الكمبيوتر للمجموعة من البرامج التي تم الحصول عليها أو البرامج التي طورتها منشآت المجموعة. تتم رسملة تراخيص برامج الكمبيوتر المكتسبة على أساس التكاليف المتكبدة لاستخدام البرامج المحددة. ويتم قيد التكاليف المرتبطة بصيانة برامج الكمبيوتر كمصروفات عند تكبدها.

يتم الاعتراف بتكاليف التطوير التي تنسب مباشرة إلى تصميم واختبار منتجات البرامج الحصرية والمميزة التي تسيطر عليها المجموعة كموجودات غير ملموسة عند استيفاء المعايير التالية:

1. أن يمكن من الناحية الفنية إكمال البرنامج بحيث يكون متاحًا للاستخدام؛
2. أن تعتزم الإدارة إكمال البرنامج واستخدامه أو بيعه؛
3. وجود إمكانية لاستخدام البرنامج أو بيعه؛
4. أن يمكن توضيح طريقة تحقيق البرنامج منافع اقتصادية مستقبلية محتملة؛
5. أن توفر الموارد الفنية والمالية وغيرها من الموارد الكافية لإكمال التطوير واستخدام البرنامج أو بيعه؛ و
6. أن يمكن قياس النفقات المنسوبة إلى البرنامج أثناء تطويره بشكل موثوق.

تتضمن التكاليف المنسوبة مباشرة والتي تتم رسملتها كجزء من منتج البرنامج تكاليف موظف تطوير البرامج وجزءًا مناسبًا من النفقات العامة ذات الصلة. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة على مدار 3-5 سنوات.

يتم الاعتراف بمصروفات التطوير الأخرى التي لا تستوفي هذه المعايير كمصروفات عند تكبدها. ولا يتم الاعتراف بتكاليف التطوير المعترف بها سابقاً كمصروف بها كأصل في فترة لاحقة.

يتم عرض الموجودات غير الملموسة قيد التطوير بالتكلفة ناقصاً أية خسارة انخفاض معترف بها. عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة العقارات الاستثمارية المناسبة ويتم احتسابها وفقًا لسياسات المجموعة.

(ب) التراخيص

يتم عرض تراخيص البرامج التي تم الحصول عليها بشكل منفصل بالتكلفة التاريخية، وتكون ذات عمر إنتاجي محدد وتقيد لاحقًا بالتكلفة ناقصًا الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-8 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة في تاريخ كل تقرير مراجعة على القيم الدفترية لممتلكاتها ومعداتها وممتلكاتها الاستثمارية والموجودات غير الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسارة انخفاض في القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل لتحديد مدى خسارة انخفاض القيمة (إن وجدت). عندما لا ينتج الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل. عندما يمكن تحديد أساس معقول وثابت للتخصيص، يتم أيضًا تخصيص موجودات الشركة لوحدات توليد النقد الفردية، أو بخلاف ذلك يتم تخصيصها لأصغر مجموعة من وحدات توليد النقد التي يمكن تحديد أساس توزيع معقول وثابت لها.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي غير المحدد للانخفاض في القيمة على الأقل سنويًا وكذلك متى وجد أي مؤشر على انخفاض القيمة في نهاية فترة التقرير على تعرض الأصل لانخفاض القيمة.

تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف الاستبعاد والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقدير القيمة في الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل التي لم يتم تعديل تقدير التدفقات النقدية المستقبلية وفقًا لها. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف الاستبعاد، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار. في حالة تعذر تحديد مثل هذه المعاملات، يتم الاستعانة بنموذج تقييم مناسب. تستند المجموعة في احتساب انخفاض القيمة على ميزانيات تفصيلية والحسابات المتوقعة وهي التي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد والتي يتم تخصيص الموجودات الفردية لها.

إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من قيمتها الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة. عندما يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقًا، تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى التقدير المعدل لقيمته القابلة للاسترداد، ولكن بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية المتزايدة القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها لو لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض في القيمة للأصل (أو وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي يؤدي فيه إلى استبعاد خسارة الانخفاض في القيمة التي تم الاعتراف بها للأصل في السنوات السابقة.

2-9 الاستثمارات والموجودات المالية الأخرى

2-9-1 التصنيف

تصنف المجموعة موجوداتها المالية في فئات القياس التالية:

- الموجودات المالية التي سيتم قياسها لاحقًا بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر أو من خلال الربح أو الخسارة)؛ و
- الموجودات المالية التي سيتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

تقيد الأرباح أو الخسائر للموجودات المقاسة بالقيمة العادلة إما في بيان الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر. أما بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة، سيعتمد ذلك على ما إذا كانت المجموعة قد قامت باختيار نهائي في وقت الاعتراف المبدئي لاحتساب الاستثمار في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تقوم المجموعة بإعادة تصنيف أدوات الدين فقط عندما يتغير نموذج أعمالها لإدارة تلك الموجودات.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-9 الاستثمارات والموجودات المالية الأخرى

2-9-2 الاعتراف والاستبعاد

تُقيد مشتريات ومبيعات الموجودات المالية في التاريخ الذي تتعهد فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. وتلغي المجموعة الاعتراف بالأصل المالي فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل، أو عند تحويل الأصل المالي وجميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل إلى منشأة أخرى. عند استبعاد الأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة، يُقيد الفرق بين القيمة الدفترية للأصل ومجموع المقابل المستلم والذمم المدينة في الربح أو الخسارة.

2-9-3 القياس

عند الاعتراف المبدئي، تقيس المجموعة الأصل المالي بقيمته العادلة زائداً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناء الأصل المالي وذلك في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تُحمل تكاليف المعاملات للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كمصروفات في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع.

أدوات الدين

يعتمد القياس اللاحق لأدوات الدين على نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصل وخصائص التدفقات النقدية للأصل. هناك ثلاث فئات قياس تصنف المجموعة إليها أدوات دينها:

التكلفة المطفأة

تقاس بالتكلفة المطفأة تلك الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بحيث تمثل تلك التدفقات النقدية مدفوعات أصل المبلغ فقط والفائدة. يتم إدراج إيرادات الفوائد من هذه الموجودات المالية في إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن الاستبعاد مباشرة في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع ويتم عرضه في "إيرادات / مصروفات تشغيلية أخرى".

يتم عرض خسائر انخفاض القيمة ضمن" مصاريف عمومية وإدارية" في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع.

القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر قياس الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ولبيع الموجودات المالية، حيث تمثل التدفقات النقدية للموجودات فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد.

يتم قيد الحركات في القيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل الآخر، باستثناء قيد أرباح أو خسائر انخفاض القيمة، وإيرادات الفوائد، وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية التي يتم الاعتراف بها في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع.

عند استبعاد الأصل المالي، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها سابقًا في الدخل الشامل الآخر من حقوق الملكية إلى بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع ويتم الاعتراف به في "إيرادات / مصروفات تشغيلية أخرى". يتم إدراج إيرادات الفوائد من هذه الموجودات المالية ضمن "إيرادات التمويل" باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عرض أرباح وخسائر أسعار الصرف في "إيرادات / مصاريف تشغيلية أخرى" ويتم عرض مصاريف انخفاض القيمة ضمن "مصاريف عمومية وإدارية" في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع.

القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تقاس الموجودات التي لا تستوفي معايير التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر استثمار الدين الذي يتم قياسه لاحقًا بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع ضمن "إيرادات / مصروفات تشغيلية أخرى" في الفترة التي تنشأ فيها.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-9 الاستثمارات والموجودات المالية الأخرى (تتمة)

2-9-3 القياس (تتمة)

أدوات حقوق الملكية

تقيس المجموعة لاحقًا جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة. اختارت إدارة المجموعة عرض أرباح وخسائر القيمة العادلة على استثمارات حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر، ولا يتم لاحقًا إعادة تصنيف أرباح وخسائر القيمة العادلة إلى الربح أو الخسارة بعد استبعاد الاستثمار. ويتواصل الاعتراف بتوزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات في الربح أو الخسارة كإيرادات أخرى عند ثبوت حق المجموعة في استلام المدفوعات.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في "إيرادات / مصروفات تشغيلية أخرى" في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع حسب الاقتضاء. لا يتم الإبلاغ عن خسائر انخفاض القيمة (وعكس خسائر انخفاض القيمة) على استثمارات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة.

يقضي المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 من المجموعة قيد مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لجميع القروض والموجودات المالية للديون الأخرى غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقًا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ثم يتم خصم النقص بالتقريب لسعر الفائدة الفعلي الأصلي للأصل.

2-9-4 انخفاض قيمة الموجودات المالية

بالنسبة للذمم التجارية المدينة والذمم المدينة غير المفوترة والذمم المدينة الأخرى، طبقت المجموعة النهج المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الزمني. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصص تستند إلى الخبرة التاريخية للمجموعة في الخسائر الائتمانية، مع تعديلها وفقًا للعوامل المستقبلية الخاصة بالظروف الاقتصادية العامة للمدين وتقييم كل من الاتجاه الحالي وكذلك الاتجاه المتوقع للظروف في يوم التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الزمني لجميع الأدوات المالية الأخرى عند وجود زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. ومع ذلك، في حالة عدم زيادة مخاطر الائتمان على الأداة المالية بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي، تقيس المجموعة مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهرًا.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الزمني خسائر الائتمان المتوقعة التي ستنشأ عن جميع أحداث التعثر في السداد المحتملة على مدى العمر الزمني المتوقع للأداة المالية. في المقابل، تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهرًا الجزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الزمني المتوقع أن ينتج عن أحداث محتملة بشأن التعثر في السداد على أي من الأدوات المالية والتي قد تتم خلال 12 شهرًا بعد تاريخ التقرير.

(1) الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان على أداة مالية قد شهدت زيادة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي، تقارن المجموعة مخاطر التعثر في السداد للأداة المالية في تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر في السداد التي قد تقع للأداة المالية في تاريخ الاعتراف المبدئي. وعند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والتي يمكن إثباتها، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبرر. تتضمن المعلومات المستقبلية التي تم النظر فيها الآفاق المستقبلية لمجالات أعمال مديني المجموعة، والتي تم الحصول عليها من تقارير الخبراء الاقتصاديين، والمحللين الماليين، والهيئات الحكومية، ومراكز الفكر ذات الصلة وغيرها من الأطراف المماثلة، بالإضافة إلى النظر في المصادر الخارجية المختلفة للمصادر الفعلية وتوقع المعلومات الاقتصادية التي تتعلق بالعمليات الأساسية للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-9-4 انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

(1) الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان (تتمة)

على وجه الخصوص، يتم مراعاة المعلومات التالية عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد شهدت زيادة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي:

- تدهور جوهري فعلي أو متوقع في التصنيف الائتماني الخارجي (إن وجد) أو الداخلي للأداة المالية
- تدهور جوهري في مؤشرات السوق الخارجية لمخاطر الائتمان لأداة مالية معينة، على سبيل المثال زيادة جوهرية في توزيعات الائتمان، أو أسعار مبادلة التعثر في السداد للمدين، أو طول الفترة الزمنية أو المدى الذي وصلت إليه القيمة العادلة للأصل المالي أقل من التكلفة المطفأة
- التغيرات المعاكسة القائمة أو المتوقعة في الأعمال أو الظروف المالية أو الاقتصادية التي يتوقع أن تتسبب في انخفاض جوهري في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون
- التدهور الجوهري الفعلي أو المتوقع في النتائج التشغيلية للمدين
- الزيادات الملحوظة في مخاطر الائتمان على الأدوات المالية الأخرى لنفس المدين

ويترتب على التغيير السلبي الجوهري الفعلي أو المتوقع في البيئة التنظيمية أو الاقتصادية أو التكنولوجية للمدين حدوث انخفاض جوهري في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون. بغض النظر عن نتيجة التقييم أعلاه، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأصل المالي قد شهدت زيادة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي عندما يتخطى استحقاق المدفوعات التعاقدية أكثر من 30 يومًا، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة توضح خلاف ذلك.

وبالرغم مما سبق ذكره، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على أداة مالية لم تشهد أي زيادة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي إذا تم تحديد أن الأداة المالية لديها مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير. ويتم تحديد أن الأداة المالية ذات مخاطر ائتمانية منخفضة عندما:

- تنطوي الأداة المالية على مخاطر منخفضة بشأن التعثر في السداد
- يتمتع المدين بقدرة قوية على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب
- يحتمل أن تؤدي التغييرات العكسية في الظروف الاقتصادية والتجارية على المدى الطويل، ولكن ليس بالضرورة، إلى تقليل قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفقات النقدية التعاقدية

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي ذات مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون للأصل تصنيف ائتماني خارجي عند "درجة الاستثمار" وفقًا للتعريف المتعارف عليه عالميًا أو في حالة عدم توفر تصنيف خارجي، يكون للأصل تصنيف داخلي "أداء". ويعني الأداء أن الطرف المقابل لديه مركز مالي قوي ولا توجد مبالغ متأخرة السداد. تراقب المجموعة بانتظام فعالية المعايير المستخدمة لتحديد وجود زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان وتقوم بمراجعتها حسب الاقتضاء للتأكد من أن المعايير قادرة على تحديد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متخطيًا لاستحقاقه.

(2) تعريف التعثر في السداد

تعتبر المجموعة أن ما يلي يشكل حدثًا من حالات التعثر في السداد لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة التاريخية إلى أن الموجودات المالية التي تفي بأي من المعايير التالية غير قابلة للاسترداد بشكل عام:

- عند وجود خرق للتعهدات المالية من قبل المدين
- عندما تشير المعلومات التي تم تطويرها داخليًا أو التي تم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يدفع المدين لدائنيه، بما في ذلك المجموعة، بالكامل (دون الأخذ في الاعتبار أي ضمانات تحتفظ بها المجموعة)

بصرف النظر عن التحليل أعلاه، ترى المجموعة وجود تعثر في السداد عند تخطي أي من الموجودات المالية أكثر من 90 يومًا من تاريخ استحقاقه ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة يمكن تأييدها لإثبات أن معيار التعثر في السداد أكثر ملاءمة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-9-4 انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

(3) الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعد الأصل المالي منخفضًا القيمة الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لذلك الأصل المالي. يتضمن الدليل على أن الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية بيانات يمكن رصدها تتعلق بالأحداث التالية:

- مواجهة المُصدر أو المقترض صعوبات مالية بالغة
- حدوث خروقات تعاقدية، مثل حالات التعثر أو تخطي الاستحقاق (انظر (2) أعلاه)
- أن يمنح المُقرض (المقرضون) المقترض، لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبة المالية للمقترض، امتيازًا (امتيازات) لم يكن بحسبان المُقرض (المقرضون) في غير تلك الحالة؛
- احتمالية إشهار المقترض للإفلاس أو البدء في أي إعادة هيكلة مالية أخرى
- اختفاء سوق نشط لذلك الأصل المالي بسبب المشاكل المالية

(4) سياسة الشطب

تقوم المجموعة بشطب أصل مالي مع مراعاة عدة عوامل مختلفة تتضمن، على سبيل المثال لا الحصر، المعلومات التي تشير إلى وجود صعوبة مالية حادة للمدين وعدم وجود احتمالية واقعية لتعافيه. وقد تظل الموجودات المالية المشطوبة خاضعة لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد للمجموعة، مع الأخذ بالحسبان المشورة القانونية عند الاقتضاء. ويتم قيد أي مبالغ مستردة في الربح أو الخسارة.

(5) قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والاعتراف بها

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة أحد الدلالات على احتمالية التعثر، والخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة في حالة وجود تعثر) والتعرض عند التعثر. يعتمد تقييم احتمالية التعثر في السداد والخسارة عند التعثر في السداد على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة المعلومات المستقبلية كما هو موضح أعلاه. بالنسبة للتعرض عند التعثر، بالنسبة للموجودات المالية، يتم تمثيل ذلك من خلال إجمالي القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ التقرير؛ بالنسبة لعقود الضمان المالي، يشمل التعرض مبلغ الدين المضمون المسحوب بتاريخ التقرير، بالإضافة إلى أي مبالغ إضافية مضمونة يتوقع أن يسحبها المقترض في المستقبل حسب تاريخ التعثر المحدد بناءً على الاتجاه التاريخي، فهم المجموعة للاحتياجات التمويلية المستقبلية المحددة للمدينين وغيرها من المعلومات المستقبلية الأخرى ذات الصلة.

يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة للموجودات المالية على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة وفقًا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي. بالنسبة لعقد الإيجار المدين، فإن التدفقات النقدية المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة متوافقة مع التدفقات النقدية المستخدمة في قياس مستحقات الإيجار وفقًا للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16. بالنسبة لعقد الضمان المالي، عندما تكون المجموعة مطالبة بسداد المدفوعات فقط في حالة التعثر في السداد من قبل المدين وفقًا لشروط الأداة المضمونة، فإن مخصص الخسارة المتوقع هو المدفوعات المتوقعة لتعويض المالك عن خسارة الائتمان التي تكبدها ناقصًا أي مبالغ تتوقع المجموعة تحصيلها من صاحب عقد الضمان أو المدين أو أي طرف آخر.

إذا كانت المجموعة قد قامت بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الزمني في فترة التقرير السابق، ولكنها قررت في تاريخ التقرير الحالي أن شروط الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الزمني لم تعد مستوفاة، تقيس المجموعة مخصص الخسارة عند مبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهرًا في تاريخ التقرير الحالي، باستثناء الموجودات التي تم استخدام النهج المبسط لها. تعترف المجموعة بأرباح أو خسارة انخفاض القيمة في الربح أو الخسارة لجميع الأدوات المالية مع تعديل مماثل لقيمتها الدفترية من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي يتم الاعتراف بشأنها بمخصص الخسارة في الدخل الشامل الآخر ويتراكم في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل المالي في الميزانية العمومية.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-10 المطلوبات المالية وحقوق الملكية

التصنيف كدين أو حقوق ملكية

تصنف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو حقوق ملكية وفقًا لمضمون الترتيبات التعاقدية وتعريف المطلوب المالي وأداة حقوق الملكية.

أدوات حقوق الملكية

تُعرف أداة حقوق الملكية بأي عقد يثبت وجود منفعة متبقية في موجودات أي منشأة بعد خصم جميع التزاماتها. يتم الاعتراف بأدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة بقيمة المبالغ المحصلة المستلمة بعد خصم تكاليف الإصدار المباشرة.

ويتم الاعتراف بإعادة شراء أدوات حقوق الملكية الخاصة بالشركة وخصمها مباشرة في حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بأرباح أو خسارة في الربح أو الخسارة من شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات حقوق الملكية الخاصة بالشركة.

المطلوبات المالية

يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي أو بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

ومع ذلك، فإن المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون تحويل أصل مالي مؤهلًا للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق نهج المشاركة المستمرة، وعقود الضمان المالي الصادرة عن المجموعة، يتم قياسها وفقًا للسياسات المحاسبية المحددة الموضحة أدناه.

تقاس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة، مع إثبات أية أرباح أو خسائر ناشئة عن التغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي لا تكون فيه جزءًا من علاقة تحوط محددة (راجع سياسة محاسبة التحوط). يتضمن صافي الربح أو الخسارة المعترف به في الربح أو الخسارة أي فائدة مدفوعة على الالتزام المالي ويتم إدراجه في بند "الأرباح والخسائر الأخرى" في الربح أو الخسارة.

المطلوبات المالية المقاسة لاحقًا بالتكلفة المطفأة

إن المطلوبات المالية التي لا تمثل (1) محتمل لمشتري في اندماج الأعمال، أو (2) محتفظ بها للتداول، أو (3) مصنفة بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة، يتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تُعرف طريقة معدل الفائدة الفعلي بطريقة احتساب التكلفة المطفأة لأي من المطلوبات المالية وتخصيص مصروفات الفائدة على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة والتي تشكل جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات والأقساط أو الخصومات الأخرى) من خلال العمر المتوقع لأي من المطلوبات المالية، أو (عند الاقتضاء) فترة أقصر للتكلفة المطفأة لأي من المطلوبات المالية.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

لا تلغي المجموعة الاعتراف بالمطلوبات المالية إلا عند الوفاء بالتزامات المجموعة أو إلغائها أو انتهاء سريانها. ويتم قيد الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوب المالي غير المعترف به والمقابل المسدد والمستحق السداد في الربح أو الخسارة.

2-11 مقاصة الأدوات المالية

تتم تسوية الموجودات والمطلوبات المالية ويتم تسجيل صافي المبلغ في الميزانية العمومية المرحلية الموجزة المقتطعة عند وجود حق واجب النفاذ قانونًا لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي، أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزام الوقت ذاته. يجب ألا يكون الحق واجب النفاذ قانونًا متوقفًا على الأحداث المستقبلية ويجب أن يكون قابلاً للتنفيذ في سياق الأعمال العادية وفي حالة التقصير أو الإفلاس أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

12-2 الذمم التجارية المدينة

إن الذمم التجارية المدينة هي المبالغ المستحقة من العملاء مقابل الأراضي والممتلكات المباعة أو الخدمات المقدمة في سياق الأعمال العادي. ويتم قيد الذمم التجارية المدينة مبدئيًا بالقيمة العادلة كما تقاس لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصًا مخصص الخسارة.

13-2 النقد وما يعادله

يشمل النقد وما يعادله النقد في الصندوق، والأرصدة في الحسابات الجارية، والحسابات تحت الطلب والودائع الأجلة بتاريخ استحقاق أصلي لمدة ثلاثة أشهر أو أقل مع عدم وجود قيود على السحب والتي تخضع لمخاطر غير ملحوظة بشأن التغيرات في القيمة والتعهدات النقدية مقابل ضمانات.

14-2 ذمم تجارية دائنة

إن الذمم التجارية الدائنة هي التزامات بالدفع مقابل البضائع أو الخدمات التي تم الحصول عليها من الموردين في سياق الأعمال الاعتيادية.

يتم الاعتراف بالذمم التجارية الدائنة مبدئيًا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

15-2 القروض

تقيد القروض مبدئيًا بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة. ويتم الاعتراف بأي فرق بين العوائد (صافية من تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع على مدى فترة الاقتراض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة عند إنشاء تسهيلات القرض كتكاليف معاملة للقرض إلى الحد الذي يحتمل فيه سحب بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى إتمام عملية السحب. تتم رسملة الرسوم كدفعة مسبقة لخدمات السيولة ويتم استهلاكها على مدى فترة التسهيلات ذات الصلة وذلك إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على احتمالية سحب بعض أو كل التسهيلات.

ويتم حذف القروض من الميزانية العمومية عند إبراء الذمة من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفاؤها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متكبدة، في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع.

تتم رسملة تكاليف الاقتراض المتكبدة لإنشاء أي أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية المطلوبة لإكمال وإعداد الأصل للاستخدام المقصود. يتم تسجيل تكاليف الاقتراض الأخرى. كما يتم تصنيف القروض كمستحقة خلال 12 شهرًا ما لم يكن للمجموعة حق غير مشروط في تأجيل تسوية الالتزام لمدة 12 شهرًا على الأقل بعد تاريخ الميزانية العمومية.

16-2 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما تكون المجموعة ملتزمة بالتزام قانوني أو استدلالي نتيجة أحداث سابقة، وعند وجود احتمالية أن يكون التدفق الخارج للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية مطلوبًا لتسوية الالتزام؛ ويكون قد تم إجراء تقدير المبلغ بشكل موثوق. لا يتم الاعتراف بمخصصات خسائر التشغيل المستقبلية.

وعند وجود عدد من المطلوبات المماثلة، يتم تحديد احتمالية أن يكون التدفق الخارج مطلوبًا للتسوية من خلال مراجعة فئة المطلوبات ككل. يتم الاعتراف بالمخصص حتى لو كان احتمال حدوث تدفق خارج فيما يتعلق بأي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات قد يكون ضئيلاً.

تقاس المخصصات بالقيمة الحالية للمصروفات المتوقع أن تكون مطلوبة لتسوية الالتزام باستخدام معدل ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للمطلوبات. تقيد الزيادة في المخصصات بسبب مرور الوقت كمصروفات فوائد. يتم الاعتراف بالالتزامات المتداولة الناشئة بموجب عقود مثقلة بخسائر وقياسها كمخصصات. يعتبر أن هناك عقدًا محملًا بخسارة عندما يكون لدى المجموعة عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالالتزامات بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقع تحصيلها بموجبه.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-17 منافع الموظفين

(أ) مكافأة نهاية الخدمة لغير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة

يتم تكوين مخصص لمكافأة نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقًا لقانون العمل الإماراتي لفترات خدمتهم حتى تاريخ الميزانية العمومية. يتم احتساب المخصص على أنه القيمة الحالية للالتزامات وفقًا لطريقة "تكلفة الوحدة المتوقعة" وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 19 "منافع الموظفين" مع مراعاة قوانين العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة. بموجب هذه الطريقة، يتم إجراء تقييم لمدة الخدمة المتوقعة للموظف مع المجموعة والراتب الأساسي المتوقع في تاريخ ترك الخدمة.

(ب) سياسة المعاشات والتأمينات الاجتماعية داخل الدولة

تعد المجموعة عضوًا في نظام التقاعد الذي تديره الهيئة الاتحادية العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تقديم مساهمات الموظفين الإماراتيين المؤهلين وتحمل على بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع، وفقًا لأحكام القانون الاتحادي رقم 7 لعام 1999 المتعلق بقانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية. لا يوجد على المجموعة التزامات سداد أخرى بمجرد سداد المساهمات.

2-18 الأدوات المالية المشتقة و أنشطة التحوط

تقيد المشتقات مبدئيًا بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم لاحقًا إعادة قياسها بقيمتها العادلة. تعتمد طريقة الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة على ما إذا كانت الأداة المشتقة قد تم تصنيفها كأداة تحوط، وإذا كان الأمر كذلك، فوفق طبيعة البند الذي يتم التحوط منه.

تصنف المجموعة مشتقات معينة إما كتحوطات للقيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات المعترف بها (تحوط القيمة العادلة) أو تحوطات لمخاطر معينة مرتبطة بأصل أو التزام معترف به أو معاملة متوقعة محتملة إلى حد بعيد (تحوط التدفقات النقدية).

عند بداية علاقة التحوط، تقوم المجموعة بتوثيق العلاقة الاقتصادية بين أدوات التحوط والبنود المحوطة، بما في ذلك ما إذا كان من المتوقع أن تعوض التغيرات في التدفقات النقدية لأدوات التحوط التغيرات في التدفقات النقدية لبنود التحوط. توثق المجموعة هدف إدارة المخاطر واستراتيجيتها لإجراء معاملات التحوط. تستخدم المجموعة المشتقات فقط لأغراض التحوط الاقتصادي وليس كاستثمارات مضاربة. ومع ذلك، في حالة عدم استيفاء المشتقات لمعايير التحوط بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، يتم تصنيفها على أنها "محتفظ بها للتداول" وذلك للأغراض المحاسبية فقط. تم الإفصاح عن القيم العادلة لمختلف الأدوات المشتقة المستخدمة للتحوط في إيضاح 10. تم الإفصاح عن التحركات في احتياطي التحوط في بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز المقتطع. يتم تصنيف القيمة العادلة الكاملة لمشتقات التحوط كموجودات أو مطلوبات غير متداولة عندما يكون تاريخ الاستحقاق المتبقي للبند المتحوط منه أكثر من 12 شهرًا، ويتم تصنيفها كموجودات أو مطلوبات متداولة عندما يكون الاستحقاق المتبقي للبند المتحوط منه أقل من 12 شهرًا. يتم تصنيف المشتقات المتداولة كموجودات أو مطلوبات متداولة عند توقع تسويتها خلال 12 شهرًا؛ وإلا يتم تصنيفها على أنها غير متداولة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-18 الأدوات المالية المشتقة و أنشطة التحوط (تتمة)

تستخدم المجموعة مقايضات أسعار الفائدة للتحوط، وهي التزامات لمبادلة مجموعة من التدفقات النقدية بأخرى. ينتج عن المقايضات تبادل اقتصادي لأسعار الفائدة (على سبيل المثال، سعر ثابت لسعر متغير). لا يتم تبادل رأس المال. تمثل مخاطر الائتمان للمجموعة التكلفة المحتملة لاستبدال عقود مقايضة أسعار الفائدة في حالة فشل الأطراف المقابلة في أداء التزاماتها. تتم مراقبة هذه المخاطر على أساس مستمر بالرجوع إلى القيمة العادلة الحالية ونسبة من المبلغ النظري للعقود وسيولة السوق.

(أ) تحوطات التدفقات النقدية المؤهلة لمحاسبة التحوط

يتم الاعتراف بالجزء الفعال للتغيرات في القيمة العادلة للمشتقات المخصصة والمؤهلة كتحوطات للتدفقات النقدية في الدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر المتعلقة بالجزء غير الفعال مباشرة في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع ضمن "إيرادات/ تكاليف التمويل".

يعاد تدوير المبالغ المتراكمة في حقوق الملكية في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع في الفترات التي يؤثر فيها البند المغطى على الربح أو الخسارة (على سبيل المثال عندما يحدث البيع المتوقع الذي تم التحوط له). يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر المتعلقة بالجزء الفعال من مقايضات أسعار الفائدة للتحوط من القروض ذات معدلات الفائدة المتغيرة في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع ضمن "تكاليف التمويل". ومع ذلك، عندما تؤدي المعاملة المتوقعة التي تم التحوط لها إلى الاعتراف بأصل غير مالي (على سبيل المثال المخزون أو الموجودات الثابتة)، يتم تحويل الأرباح والخسائر المسجلة سابقًا في حقوق الملكية من حقوق الملكية وإدراجها في القياس الأولي لتكلفة الأصل. ويتم تسجيل المبالغ المؤجلة في النهاية في التكاليف المباشرة.

عند انتهاء صلاحية أداة التحوط، أو بيعها أو إنهاؤها، أو عندما لا تفي التحوط بمعايير محاسبة التحوط، فإن أي ربح أو خسارة تراكمية وتكاليف مؤجلة للتحوط الموجود في حقوق الملكية في ذلك الوقت تظل في حقوق الملكية حتى تحدث المعاملة المتوقعة، يؤدي إلى الاعتراف بأصل غير مالي (مثل المخزون) ويتم الاعتراف به عندما يتم الاعتراف بالمعاملة المتوقعة في نهاية المطاف في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع. عندما لا يكون من المتوقع حدوث معاملة متوقعة، يتم تحويل الأرباح أو الخسائر المتراكمة التي تم الاعتراف بها في حقوق الملكية على الفور إلى بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع ضمن "إيرادات / تكاليف التمويل".

(ب) المشتقات غير المؤهلة لمحاسبة التحوط

بعض الأدوات المشتقة غير مؤهلة لمحاسبة التحوط. يتم الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة لأي من هذه الأدوات المشتقة على الفور في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع ضمن "إيرادات / تكاليف التمويل".

لا تستخدم المجموعة المشتقات إلا لأغراض التحوط الاقتصادي وليس كاستثمارات مضاربة. وعلى الرغم من ذلك، ففي حالة عدم استيفاء المشتقات لمعايير التحوط بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، يتم تصنيفها على أنها "محتفظ بها للتداول" للأغراض المحاسبية فقط. لقد تم الإفصاح عن القيم العادلة لمختلف الأدوات المشتقة المستخدمة للتحوط في إيضاح رقم 8.

2-19 الاعتراف بالإيرادات

تعترف المجموعة بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق نموذج من خمس خطوات كما يوضح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15:

الخطوة 1 تحديد العقد مع العميل: يُعرّف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقًا والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير لكل من هذه الحقوق والالتزامات.

الخطوة 2 تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء في العقد هو تعهد بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة 3 تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تحويل السلع والخدمات المتعهد بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن الغير.

الخطوة 4 تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يوضح المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة 5 : الاعتراف بالإيراد عندما تفي المجموعة بالتزام الأداء.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

19-2 الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

تعترف المجموعة بالإيرادات بمرور الوقت إذا تم استيفاء أي من المعايير التالية:

- أن يتلقى العميل ويستهلك في نفس الوقت المزايا التي يوفرها أداء المجموعة أثناء أداء المجموعة؛ أو
- أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أحد الموجودات التي تخضع لسيطرة العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
- ألا يترتب على أداء المجموعة وجود أصل باستخدام بديل للمجموعة مع وجود حق واجب النفاذ للمجموعة في السداد مقابل التزام الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تقيد الإيرادات عند الوفاء بالتزام الأداء بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أي من الشروط المذكورة أعلاه.

عندما تفي المجموعة بالتزام الأداء من خلال تسليم البضائع أو الخدمات المتعهد بها، فإنها تنشئ أصلًا قائمًا على العقد بناءً على المبلغ المقابل المكتسب من خلال الأداء - الذمم المدينة غير المسددة.

عندما يتجاوز مبلغ المقابل المستلم من العميل مبلغ الإيراد المعترف به، فإن هذا يؤدي إلى التزام تعاقدي - مدفوعات مقدمة من العملاء.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط السدد التعاقدية المتفق عليها باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة موكل أو وكيل وخلصت إلى أنها تعمل موكل في جميع ترتيبات إيراداتها.

يتم الاعتراف بالإيرادات في البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة بالقدر الذي يحتمل معه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة مع وجود إمكانية لقياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق متى كان ذلك ممكنًا.

(أ) رسوم الخدمات

بالنسبة للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها بشكل أساسي لتحقيق إيرادات من الإيجارات التشغيلية، تتعاقد المجموعة بصفة مؤجر في اتفاقيات الإيجار التي تستوفي نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16. تتضمن بعض اتفاقيات الإيجار بعض الخدمات المقدمة للمستأجرين (أي العملاء) بما في ذلك خدمات المنطقة المشتركة (مثل الضمان، التنظيف، الصيانة، المرافق) بالإضافة إلى خدمات الدعم الأخرى (على سبيل المثال، خدمة العملاء والإدارة) يشمل المقابل المحمل على المستأجرين مقابل هذه الخدمات الرسوم المفروضة على أساس نسبة مئوية من إيرادات الإيجارات التشغيلية وسداد بعض النفقات المتكبدة. تم تحديد هذه الخدمات في اتفاقيات الإيجار وفواتير منفصلة.

قررت المجموعة أن هذه الخدمات تشكل مكونات مميزة غير إيجارية (يتم تحويلها بشكل منفصل عن الحق في استخدام الأصل الأساسي) وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15. توضح عقود المجموعة الأسعار المستقلة للخدمات.

فيما يتعلق ببنود الإيرادات، تمثل هذه الخدمات سلسلة من الخدمات اليومية المستوفاة بشكل فردي بمرور الوقت لأن المستأجرين يتلقون ويستهلكون في نفس الوقت المزايا التي تقدمها المجموعة. وتطبق المجموعة طريقة الوقت المنقضي لقياس التقدم.

يتم الاعتراف بالدخل الناتج من التكلفة المعاد تحميلها للمستأجرين في الفترة التي يمكن فيها استرداد التكلفة تعاقديًا. تقوم المجموعة بترتيب الأطراف الثالثة لتقديم بعض هذه الخدمات لمستأجريها. وخلصت المجموعة إلى أنها تعمل بصفة موكل فيما يتعلق بهذه الخدمات لأنها تسيطر على الخدمات المحددة قبل نقلها إلى العميل. لذلك، تسجل المجموعة الإيرادات على أساس إجمالي.

(ب) إيرادات الخدمات

تتعلق إيرادات الخدمات بالخدمات الخارجية المقدمة إلى سلطة حكومية بخصوص التأسيس والخدمات الحكومية وغيرها من الخدمات ذات الصلة. يتم الاعتراف بالإيراد على مدار الوقت عند تقديم الخدمات

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

20-2 عقود الإيجار

(أ) المجموعة كمستأجر

عند بداية العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو يحتوي عليه. العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل الحق في التحكم في استخدام أصل محدد للمجموعة لفترة زمنية نظير مقابل. لتقييم ما إذا كان العقد يحول الحق في السيطرة على استخدام الأصل المحدد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان:

- العقد يتضمن استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك صراحةً أو ضمنيًا، ويجب أن يكون مميزًا جوهريا أو يمثل بشكل جوهري كل قدرة الأصل المميز جوهريا. إذا كان للمورد حق استبدال جوهري، فلن يتم تحديد الأصل؛
- يحق للمجموعة الحصول بشكل جوهري على جميع المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل طوال فترة الاستخدام. و
- يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل. تتمتع المجموعة بهذا الحق عندما يحق لها اتخاذ القرار وثيق الصلة بتغيير طريقة والغرض من استخدام الأصل. وفي الحالات النادرة التي يكون فيها القرار بشأن كيفية وغرض استخدام الأصل محددًا مسبقًا، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:
  - كان للمجموعة الحق في تشغيل الأصل؛ أو
  - صممت المجموعة الأصل بطريقة تحدد مسبقًا طريقة ولأي غرض سيتم استخدامه.

عند بداية العقد أو عند إعادة تقييم العقد الذي يتضمن مكون إيجاري، تخصص المجموعة المقابل في العقد لكل مكون إيجاري على أساس أسعارها المستقلة النسبية. ومع ذلك، عندما لا يكون العقد قابلاً للفصل إلى مكون إيجاري وغير إيجاري، فقد اختارت المجموعة عدم فصل المكونات غير الإيجارية واحتساب المكونات الإيجارية وغير الإيجارية كمكون إيجاري واحد.

تعترف المجموعة بأصل حق الاستخدام والالتزامات الإيجارية في تاريخ بدء عقد الإيجار. يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئيًا بالتكلفة، والتي تشتمل على المبلغ المبدئي لالتزام الإيجار المعدل لأي مدفوعات إيجارية تمت في أو قبل تاريخ البدء، بالإضافة إلى تقدير تكاليف تفكيك وإزالة الأصل الأساسي أو الاستعادة الأصل الأساسي أو الموقع الذي يوجد فيه، ناقصًا أي حوافز إيجار مستلمة.

يتم لاحقًا استهلاك أصل حق الاستخدام باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ البدء إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية مدة الإيجار، أيهما أقرب. يتم تحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام على نفس الأسس المتبعة في الممتلكات والمعدات. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيض حق الاستخدام للأصل بشكل دوري عن طريق خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، ويتم تعديله لبعض عمليات إعادة قياس الالتزامات الإيجارية. يتم قياس الالتزامات الإيجارية مبدئيًا بالقيمة الحالية للدفعات الإيجارية غير المسددة في تاريخ بدء العقد، مخصومة باستخدام معدل الفائدة المتضمن في عقد الإيجار أو معدل الاقتراض المتزايد للمجموعة، إذا كان هذا المعدل لا يمكن تحديده بسهولة.

تتكون الدفعات الإيجارية المدرجة في قياس الالتزامات الإيجارية مما يلي:

- المدفوعات الثابتة، بما في ذلك المدفوعات الثابتة الجوهرية؛
- الدفعات الإيجارية المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، يتم قياسها مبدئيًا باستخدام المؤشر أو السعر كما في تاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمان القيمة المتبقية؛ و
- سعر الممارسة بموجب خيار الشراء الذي تكون المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسته، ودفعات الإيجار في فترة تجديد اختيارية إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيار التمديد، والغرامات على الإنهاء المبكر لعقد الإيجار ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من عدم الإنهاء المبكر.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-20 عقود الإيجار (تتمة)

(أ) المجموعة كمستأجر (تتمة)

يتم قياس الالتزامات الإيجارية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إعادة قياسها عند وجود تغيير في دفعات الإيجارية المستقبلية الناشئة عن تغيير في مؤشر أو معدل، إذا كان هناك تغيير في تقدير المجموعة للمبلغ المتوقع أن يكون مستحق السداد بموجب ضمان القيمة المتبقية، أو إذا كانت المجموعة تغير تقييمه لما إذا كان سيمارس خيار الشراء أو التمديد أو الإنهاء. عندما يتم إعادة قياس الالتزامات الإيجارية بهذه الطريقة، يتم إجراء تعديل مماثل على القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام، أو يتم تسجيله في الربح أو الخسارة إذا كانت القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام تم تخفيضه إلى الصفر.

تحديد مدة الإيجار

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي ترتب وجود حافزًا اقتصاديًا لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم إدراج خيارات التمديد (أو فترات ما بعد خيارات الإنهاء) فقط في مدة الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أنه سيتم تمديد عقد الإيجار (أو لم يتم إنهاؤه).

خصم دفعات الإيجارية

يتم خصم دفعات الإيجارية باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة ("معدل الاقتراض الإضافي "). لقد اتخذت المجموعة لقياس معدل الاقتراض الإضافي معايير مناسبة بعد تعديل المخاطر المحددة للمجموعة ومخاطر المدى ومخاطر الموجودات الأساسية.

(ب) المجموعة كمؤجر

تبرم المجموعة تعاقدات إيجارية بصفة مؤجر فيما يتعلق باستثماراتها العقارية. يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة مؤجرًا لها كعقود إيجار تمويلية أو تشغيلية. عندما تحول شروط عقد الإيجار بشكل جوهري جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى عقود إيجار تشغيلية.

إيرادات الإيجارات التشغيلية

تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلي التي لا تنقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير العقارات الاستثمارات من الباطن المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية بشروط إيجار تتجاوز 12 شهرًا عند البدء. تصنف عقود الإيجار من الباطن كعقد إيجار تمويلي أو تشغيلي وفقًا لأصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري الأساسي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة كعقود إيجار تشغيلي.

يتم احتساب إيرادات الإيجارات التشغيلية من عقود الإيجار التشغيلية على العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار وتُدرج في الإيرادات في الأرباح أو الخسائر بسبب طبيعته التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجارات التشغيلية الطارئة المثبتة عند تحقيقها. وتقيد التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض على عقد إيجار تشغيلي وإبرامه كمصروفات على مدى فترة عقد الإيجار بنفس أساس إيرادات الإيجار. وتخصم حوافز الإيجار المسددة للمستأجر من دفعات الإيجارية. وفقًا لذلك، تقيد الحوافز الإيجارية كتخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار مع أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار الاستمرار في عقد الإيجار، في حال كانت المجموعة على يقين، في بداية عقد الإيجار، من ممارسة المستأجر هذا الخيار. ويتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن إصلاح أوجه التدهور في الربح أو الخسارة عندما ينشأ الحق في الحصول عليها.

يتم الاعتراف بالمبالغ من عقود الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة بمبلغ صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. يتم توزيع إيرادات التأجير التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث تعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار. عندما يشتمل العقد على مكونات إيجارية وغير إيجارية، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 لتخصيص المقابل بموجب العقد لكل مكون.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

20-2 عقود الإيجار (تتمة)

(ب) المجموعة كمؤجر (تتمة)

عقود الإيجار التمويلية

لتصنيف كل عقد إيجار، تقوم المجموعة بإجراء تقييم شامل لما إذا كان عقد الإيجار يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية الموجودات الأساسية. وفي هذه الحالة، فإن عقد الإيجار يمثل عقد إيجار تمويلي؛ وإلا فإن عقد الإيجار يمثل عقد إيجار تشغيلي. وكجزء من هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار بعض المؤشرات مثل ما إذا كان عقد الإيجار يتعلق بجزء جوهري من العمر الاقتصادي للأصل.

تمثل المدفوعات الإيجارية المدفوعات التي يسددها المستأجر إلى المؤجر بشأن الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال فترة الإيجار، بما في ذلك الدفعات الثابتة، ناقصًا أي حوافز إيجار؛ دفعات الإيجارية المتغيرة سعر الممارسة لخيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين من ممارسة هذا الخيار؛ وسداد غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المستأجر خيار إنهاء عقد الإيجار. عندما تكون المجموعة مؤجرًا وسيطًا، فإنها تقوم باحتساب حصتها في عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن بشكل منفصل. ويتم تقييم تصنيف الإيجار لعقد إيجار من الباطن بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الأصل الأساسي. إذا كان عقد الإيجار الرئيسي هو عقد إيجار قصير الأجل تطبق عليه المجموعة الإعفاء الموضح أعلاه، فإنها تصنف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تشغيلي.

21-2 توزيع الأرباح

تقيد توزيع الأرباح على مساهمي الشركة كالتزام في البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من المساهمين.

22-2 تقارير القطاعات

تُدرج تقارير القطاعات التي يتعين الإبلاغ عنها بطريقة تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي. تم تحديد الرئيس التنفيذي للمجموعة بصفته صانع القرار التشغيلي الرئيسي والمسؤول عن تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات، لكونه المخول باتخاذ القرارات الإستراتيجية.

23-2 ربحية السهم

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

24-2 إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع على أساس التناسب الزمني باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. عندما تنخفض قيمة القرض والذمم المدينة، تقوم المجموعة بتخفيض القيمة الدفترية إلى قيمتها القابلة للاسترداد، والتي تمثل التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي للأداة، وتستمر في إلغاء الخصم كإيرادات فوائد. تقيد إيرادات الفوائد على القروض والذمم المدينة منخفضة القيمة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي.

25-2 توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلامها.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

3- إدارة المخاطر المالية

3-1 عوامل المخاطر المالية

تتعرض المجموعة من وراء عملياتها وقروضها لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات، ومخاطر أسعار الفائدة بالقيمة العادلة، ومخاطر معدل الفائدة للتدفقات النقدية ومخاطر الأسعار)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

لا تتضمن البيانات المالية المرحلية الموحدة الموجزة كافة المعلومات والإفصاحات لإدارة المخاطر المالية المطلوبة في البيانات المالية السنوية الموحدة.

3-2 مخاطر السيولة

تعني الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بنقد كافٍ وأوراق مالية قابلة للتداول، وتوافر التمويل من خلال مبلغ كافٍ من التسهيلات الائتمانية الملتزم بها. نظرًا للطبيعة الديناميكية للأعمال الأساسية، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على المرونة في التمويل من خلال الحفاظ على خطوط الائتمان المتاحة. تقوم الإدارة بمراجعة التدفقات النقدية على فترات منتظمة

3-3 تقدير القيمة العادلة

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

- الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة (المستوى 1).
- المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى 1 والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، إما بشكل مباشر (أي، كأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار) (المستوى 2).
- مدخلات الأصل أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها (أي المدخلات غير القابلة للرصد) (المستوى 3).

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات المجموعة المقاسة بالقيمة العادلة في 31 مارس 2022.

	المستوى 2 ألف درهم
الموجودات	
المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية	137,980
المطلوبات	
المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية	44,336
المشتقات المحتفظ بها للتداول	-

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات المجموعة المقاسة بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر 2021.

	المستوى 2 ألف درهم
الموجودات	
المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية	73,116
المطلوبات	
المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية	65,676
المشتقات المحتفظ بها للتداول	23,944

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

4. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم دومًا تقييم التقديرات والأحكام، حيث تستند إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف. فيما يلي التقديرات والأحكام التي تنطوي على مخاطر جوهرية قد يترتب عليها إجراء تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية.

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

فميا يلي الافتراضات الرئيسية المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في فترة التقرير والتي قد تتضمن مخاطر جوهرية قد يترتب عليها إجراء تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية.

(أ) تأثير جائحة كوفيد-19

في يناير 2020، أعلنت منظمة الصحة العالمية ("منظمة الصحة العالمية") حالة طوارئ صحية عالمية بسبب تفشي فيروس كورونا المستجد ("جائحة كوفيد-19"). بناءً على الوتيرة المتسارعة للعدوى والإصابات في جميع أنحاء العالم، صنفت منظمة الصحة العالمية، في مارس 2020، تفشي كوفيد-19 على أنه جائحة. لقد استدعت الطبيعة الوبائية لهذا المرض فرض قيود عالمية على السفر وعمليات الإغلاق في معظم دول العالم بما في ذلك دولة الإمارات العربية المتحدة، مما تسبب في تباطؤ عالمي للأعمال التجارية والأنشطة الاقتصادية.

تراقب المجموعة الموقف عن كثب لإدارة التأثير على عملياتها وأدائها المالي. أخذت المجموعة في الاعتبار تأثير جائحة كوفيد-19 في حساب القيمة القابلة للاسترداد للموجودات غير المالية والخسائر الائتمانية المقدرة للموجودات المالية.

تتطلب الطبيعة المستحدثة للوباء، ودرجة الشكوك البالغة المتعلقة بتطوره ومدته وتأثيره على الاقتصاد بشكل عام وأعمال المجموعة بشكل خاص، مواصلة المجموعة في مراقبة الوضع وتعديل أحكامها وتقديراتها الجوهرية، عند الضرورة.

إيرادات الإيجارات

كجزء من التزام المجموعة بتقديم الدعم إلى مستأجريها خلال جائحة كوفيد-19، قدمت المجموعة ترتيبات اختيارية لخفض الإيجار والحوافز للمستأجرين، والتي يتم احتسابها وفقًا لمتطلبات *المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16: عقود الإيجار*.

بالإضافة إلى ذلك، فقد ترتب على تفشي الوباء زيادة الشكوك بشأن إمكانية تحصيل المستحقات، حيث ترى المجموعة أنه من الأنسب الاعتراف فقط بالإيرادات والذمم المدينة المقابلة إلى الحد الذي يعتبر فيه دخل الإيجار قابلاً للتحصيل. ويعكس هذا النهج الشكوك حول إمكانية تحصيل المدفوعات الإيجارية ويعالج مخاوف الاعتراف بالدخل عندما يكون التحصيل غير مؤكدًا.

لم يكن هناك تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة نتيجة الإجراءات المتعلقة بتفشي جائحة كوفيد -19 التي اتخذتها المجموعة.

(ب) حساب مخصص الخسارة

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة موجوداتها المالية بناءً على نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تحتسب المجموعة الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في تلك الخسائر الائتمانية المتوقعة في نهاية كل فترة تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي للموجودات المالية. تقيس المجموعة مخصص الخسارة بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الزمني لأدواتها المالية.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

4. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)
المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)
(ب) حساب مخصص الخسارة (تتمة)

عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للإثبات، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمحركات اقتصادية مختلفة وكيف ستؤثر هذه المحركات على بعضها البعض. الخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض الحصول عليها، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات والتعزيزات الائتمانية المتكاملة. وتمثل احتمالية التعثر مدخلاً رئيسياً في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. إن احتمالية التعثر هي تقدير لاحتمال التعثر في السداد على مدى فترة زمنية معينة، ويتضمن حسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات للظروف المستقبلية. تمت إعادة تقييم نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لتأثير جائحة كوفيد-19 بشكل أساسي التباطؤ التشغيلي الذي يواجه المستأجرون، والتقلبات في الظروف الاقتصادية المحتملة، وحالات التخلف عن السداد وما إلى ذلك والتي قد تؤدي على الأرجح إلى زيادة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة بما يتماشى مع المتطلبات من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية. ويعزى ذلك بالأساس إلى زيادة مخاطر الطرف المقابل (مخاطر التخلف عن السداد) للمستأجرين والعملاء. ستواصل المجموعة مراقبة الموقف وتأثيره على الخسائر الائتمانية المتوقعة وإجراء التعديلات اللازمة عند الاقتضاء.

(ج) مخصص تكاليف البنية التحتية

تعترف المجموعة بمخصصات البنية التحتية بناءً على تقييمات متخصصين مستقلين، وهو ما يقضي باستخدام تقديرات وأحكام جوهرية لتحديد كمية البنية التحتية المطلوبة، والتكاليف والوقت اللازم لإنشائها، والجزء المتوقع من التكاليف التي يمكن إعادة تحميلها إلى المطور الرئيسي وسيتم إعادة تحميل البنية التحتية المطورة أو قيد التطوير من قبل أطراف ثالثة أو سلطات حكومية إلى المطور الرئيسي ثم إلى المجموعة بعدها بناءً على حصتها في هذه التكاليف. وتشمل المكونات الهامة للبنية التحتية إنشاء أعمال الطرق ومحطات الطاقة لخدمة المجمعات الرئيسية المخططة.

وتستند مخصص تكاليف البنية التحتية إلى أفضل تقدير للإدارة للتكاليف المستقبلية لإنشاء مرافق البنية التحتية ذات الصلة وسيتم تحديد إجمالي التكاليف التي سيتم تكبدها فعليًا بناءً على المدخلات من السلطات المختصة وهياكل التكلفة المعمول بها في كل تاريخ مستقبلي. وبناءً على ذلك، فإن التكلفة الفعلية للبنية التحتية للمجموعة قد تختلف جوهريًا عن التقديرات الحالية وفقًا لمشورة المختصين المستقلين.

التغيير في التقدير المحاسبي

لقد ترتب على التقييم الدوري للمجموعة لتقديرات تكلفة البنية التحتية في الفترة الحالية باستخدام متخصصين مستقلين إلى انخفاض في القيمة الدفترية للعقار الاستثماري ومخصص تكلفة البنية التحتية كما في 1 يناير 2022 بمبلغ 1,262,622,000 درهم.

لقد أسهمت التعديلات على الافتراضات والمدخلات الرئيسية في تغيير التقديرات. ويمثل التوقيت المتوقع لتحمل تكلفة البنية التحتية أحد المتغيرات الرئيسية التي جرى تعديلها. وفي هذا الإطار، تقدر الإدارة التكلفة التي سيتم تكبدها على مدى فترة من 10 إلى 15 سنة بطريقة مرحلية. وتتمثل المتغيرات الرئيسية المستخدمة بشأن تقديرات البنية التحتية المتعلقة بأعمال الطرق في معلومات مستمدة من دراسات تأثير حركة المرور التي يجريها متخصصون تابعون لجهات مستقلة. بالنسبة لتقديرات البنية التحتية المتعلقة بمحطات الطاقة، فإن المتغيرات الرئيسية المستخدمة هي التكاليف التاريخية لإنشاء موجودات بنية تحتية مماثلة ومرحلة تطوير المجمعات الرئيسية المخطط لها التي تتعلق بها تكاليف البنية التحتية.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

4. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

(د) العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة في نهاية كل فترة تقرير سنوية وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 16 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 38. وقد قررت الإدارة عدم وجود اختلاف بين توقعات الفترة الحالية والتقديرات السابقة بناءً على عملية المراجعة.

(هـ) تقييم الاستثمارات العقارية

تُحدد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مثمن معتمد مستقل أو التقييم الداخلي الذي تجريه إدارة الشؤون المالية للمجموعة.
تم تحديد القيم العادلة من خلال الأخذ في الاعتبار المقارنة في السوق و / أو التدفقات النقدية المخصومة عندما يكون لدى المجموعة عمليات وعقود إيجار مستمرة. في هذا الصدد، تم مراعاة التعاقدات الإيجارية القائمة للمجموعة، والتي يتم إبرامها على أسس تجارية بحتة والتي يمكن مقارنتها مع تلك المتعلقة بالعقارات المماثلة في نفس الموقع.
عند عدم وجود أي ترتيبات إيجار مستمرة للمجموعة، يتم تحديد القيم العادلة، إن أمكن، مع الأخذ في الاعتبار معاملات السوق الأخيرة للعقارات المماثلة في نفس الموقع مثل الاستثمارات العقارية للمجموعة. يتم تعديل هذه القيم عند اختلاف السمات الرئيسية مثل حجم الممتلكات.

تمثل الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في بناء توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة العادلة للموجودات ما يلي:

- معدل الخصم وفق المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال للمجموعة مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر النسبية في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل النمو على أساس معدل النمو طويل الأجل.

استعرضت إدارة المجموعة الافتراضات والمنهجية المستخدمة من قبل المثمن المستقل المعتمد و/أو مختص داخلي، ويرون أن هذه الافتراضات والمنهجية تعد معقولة كما في تاريخ التقرير المالي مع مراعاة التوقعات الاقتصادية والعقارية الحالية في دولة الإمارات.

(و) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تمثل قابلية استرداد الموجودات أحد الجوانب التي تتضمن حكم الإدارة، وتتطلب تقييم ما إذا كان يمكن دعم القيمة الدفترية للموجودات من خلال القيمة الحالية الصافية للتدفقات النقدية المستقبلية المشتقة من هذه الموجودات، أيهما أعلى، باستخدام توقعات التدفقات النقدية المخصومة بسعر مناسب ("القيمة المستخدمة") والقيمة العادلة للموجودات ناقصًا تكاليف البيع.

لم يقيد مخصص انخفاض القيمة مقابل الممتلكات والمعدات والاستثمارات العقارية. وقد تم تحديد مخصص انخفاض القيمة على أنه الفرق بين القيمة الدفترية للأصول (قبل مخصص انخفاض القيمة) والقيمة القابلة للاسترداد. تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد وفق "القيمة المستخدمة".

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

4. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام الجوهرية المتخذة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

فيما يلي الأحكام الجوهرية، بخلاف تلك التي تتضمن تقديرات (والتي تم عرضها بشكل منفصل أدناه)، التي اتخذتها الإدارة في سياق عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تتضمن التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة.

(أ) تحديد وحدة توليد النقد

تمثل وحدة توليد النقد أصغر مجموعة محددة من الموجودات التي تولد تدفقات نقدية داخلة مستقلة إلى حد بعيد عن التدفقات النقدية الداخلية من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. تحدد المجموعة المبلغ القابل للاسترداد لوحدة توليد النقد ("وحدة توليد النقد ") التي ينتمي إليها الأصل (وحدة توليد النقد للأصل). عند إمكانية تحديد أساس معقول وثابت للتخصيص، يتم كذلك تخصيص موجودات الشركة (تكاليف البنية التحتية) لوحدات توليد النقد الفردية، وإلا تُخصص لأصغر مجموعة من وحدات توليد النقد التي يمكن بموجبها تحديد أساس متسق ومعقول.

وعند تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية الداخلة من أصل (أو مجموعة من الموجودات) مستقلة إلى حد بعيد عن التدفقات النقدية الداخلية من الموجودات الأخرى (أو مجموعات الموجودات)، تراعي المجموعة العديد من العوامل ومنها كيفية مراقبة الإدارة لعمليات المجموعة أو اتخاذ الإدارة للقرارات المتعلقة بالاستمرارية أو استبعاد موجودات المجموعة وعملياتها.

إن بعض الموجودات التي تم تطويرها لتعزيز النظام البيئي للمجتمعات الرئيسية المخطط لها لا تولد تدفقات نقدية داخلة مستقلة بل تدر إيرادات عرضية فقط. ونظرًا لأن هذه الموجودات لا تولد تدفقات نقدية منفصلة إلى حد بعيد، فلا يمكن تحديد المبلغ القابل للاسترداد لهذه الموجودات. ونتيجة لذلك، عند وجود مؤشر على تعرض هذه الموجودات لانخفاض القيمة، فيتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أو مجموعة الوحدات المولدة للنقد التي تنتمي إليها هذه الموجودات، ومقارنتها بالقيمة الدفترية لهذه الموجودات- وحدة أو مجموعة من وحدات توليد النقد.

(ب) موسمية العمليات

لم يتم تسجيل أي دخل موسمي في المعلومات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021. ومع ذلك فإن النتائج المالية للمجموعة لأي فترة لا تشير بالضرورة إلى النتائج المتوقعة للعام بأكمله.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

5. ممتلكات ومعدات

2022	المباني	تحسينات المباني الداخلية والأثاث والتجهيزات	برامج كمبيوتر	سيارات	موجودات أخرى	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
التكلفة							
في 1 يناير 2022	**135,056**	**127,705**	**44,625**	**1,379**	**10,824**	**5,926**	**325,515**
إضافات	-	659	374	-	-	8,242	9,275
في 31 مارس 2022	**135,056**	**128,364**	**44,999**	**1,379**	**10,824**	**14,168**	**334,790**
الاستهلاك المتراكم و انخفاض القيمة							
في 1 يناير 2022	**46,631**	**119,764**	**41,834**	**469**	**8,521**	**-**	**217,219**
مصاريف الاستهلاك للسنة	675	1,192	432	1	10	-	2,310
في 31 مارس 2022	**47,306**	**120,956**	**42,266**	**470**	**8,531**	**-**	**219,529**
صافي القيمة الدفترية							
في 31 مارس 2022	**87,750**	**7,408**	**2,733**	**909**	**2,293**	**14,168**	**115,261**
2021							
التكلفة							
في 1 يناير 2021	**135,056**	**126,083**	**43,319**	**1,379**	**10,824**	**-**	**316,661**
إضافات	-	1,622	1,306	-	-	5,926	8,854
في 31 ديسمبر 2021	**135,056**	**127,705**	**44,625**	**1,379**	**10,824**	**5,926**	**325,515**
الاستهلاك المتراكم و انخفاض القيمة							
في 1 يناير 2021	**43,726**	**114,302**	**39,763**	**462**	**8,297**	**-**	**206,550**
مصاريف الاستهلاك للسنة	2,905	5,462	2,071	7	224	-	10,669
في 31 ديسمبر 2021	**46,631**	**119,764**	**41,834**	**469**	**8,521**	**-**	**217,219**
صافي القيمة الدفترية							
في 31 ديسمبر 2021	**88,425**	**7,941**	**2,791**	**910**	**2,303**	**5,926**	**108,296**

يتم الاعتراف بمصروفات الاستهلاك للفترة ضمن المصاريف العمومية والإدارية البالغة 2,310,000 درهم (2021: 2,953,000درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

6. استثمارات عقارية

2022	إيضاحات	أراضي ألف درهم	مباني ألف درهم	البنية التحتية ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة						
في 1 يناير 2022		3,941,421	9,635,273	4,686,963	4,365,430	22,629,087
إضافات		-	187,861	598	100,591	289,050
تعديلات على التكلفة*		-	-	-	(1,262,622)	(1,262,622)
تحويلات إلى أطراف ذات علاقة		(253,953)	-	(1,918,085)	1,008,506	(1,163,532)
تحويلات		-	424,970	(7,053)	(417,917)	-
في 31 مارس 2022		3,687,468	10,248,104	2,762,423	3,793,988	20,491,983
الاستهلاك المتراكم و انخفاض القيمة						
في 1 يناير 2022		1,946,344	4,006,241	1,321,753	1,986,588	9,260,926
مصاريف الاستهلاك للسنة		-	72,563	21,170	-	93,733
تحويلات إلى أطراف ذات علاقة		-	-	(332,837)	(460,860)	(793,697)
في 31 مارس 2022		1,946,344	4,078,804	1,010,086	1,525,728	8,560,962
صافي القيمة الدفترية						
في 31 مارس 2022		1,741,124	6,169,300	1,752,337	2,268,260	11,931,021

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

6. استثمارات عقارية (تتمة)

2021	إيضاحات	أراضي ألف درهم	مباني ألف درهم	البنية التحتية ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة						
في 1 يناير 2021		3,940,983	9,380,275	4,422,476	4,353,727	22,097,461
منح حكومية معادة		(2,356)	-	-	(12,822)	(15,178)
إضافات		-	58,233	-	482,051	540,284
تحويلات من أطراف ذات علاقة		2,794	-	3,726	-	6,520
تحويلات		-	196,765	260,761	(457,526)	-
في 31 ديسمبر 2021		3,941,421	9,635,273	4,686,963	4,365,430	22,629,087
الاستهلاك المتراكم و انخفاض القيمة						
في 1 يناير 2021		1,946,344	3,698,624	1,236,298	2,027,974	8,909,240
مصاريف الاستهلاك للسنة		-	266,232	85,455	-	351,687
تحويلات		-	41,386	-	(41,386)	-
في 31 ديسمبر 2021		1,946,344	4,006,242	1,321,753	1,986,588	9,260,927
صافي القيمة الدفترية						
في 31 ديسمبر 2021		1,995,077	5,629,031	3,365,210	2,378,842	13,368,160

* اعتبارًا من 1 يناير 2022، قامت المجموعة بمراجعة مخصصاتها التقديرية لتكلفة البنية التحتية. أدى التغيير في التقديرات إلى انخفاض القيمة الدفترية للعقار الاستثماري بمبلغ 1,262,622,000 درهم.

تشمل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ مباني وأرض وبنية تحتية قيد الإنشاء للعقارات الاستثمارية.

يتم الاعتراف برسوم الاستهلاك للفترة ضمن بند "التكاليف المباشرة".

وخلال الفترة، تمت رسملة تكاليف الاقتراض البالغة لا شيء درهم (31 مارس 2021: لا شيء درهم) في أعمال رأسمالية قيد التنفيذ.

كما في 31 مارس 2022، بلغت القيمة العادلة لتقديرات العقارات الاستثمارية للمجموعة 19.321.000.000 درهم (2021: 19.132.000.000)

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

6. استثمارات عقارية (تتمة)

تم الاعتراف بالمبالغ التالية في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية:

	31 مارس 2022 ألف درهم	31 مارس 2021 ألف درهم
إيرادات إيجارية تشغيلية (إيضاح 19)	435,040	391,802
تكاليف مباشرة (بما في ذلك الاستهلاك) الناتجة عن الاستثمارات العقارية التي حققت إيرادات إيجارية تشغيلية	159,066	143,958

7. أدوات مالية مشتقة

	القيمة الإسمية ألف درهم	الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم
2022			
المشتقات			
عقود مقايضة أسعار الفائدة	-	-	-
مصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية			
عقود مقايضة أسعار الفائدة	6,242,957	137,980	44,336
المجموع	6,242,957	137,980	44,336
2021			
المشتقات			
عقود مقايضة أسعار الفائدة	545,000	-	23,944
مصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية			
عقود مقايضة أسعار الفائدة	5,793,837	73,116	65,676
المجموع	6,338,837	73,116	89,620

كما يبين إيضاح 2-18، لا تستخدم المجموعة المشتقات إلا لأغراض التحوط الاقتصادي وليس كاستثمارات مضاربة. وعلى الرغم من ذلك، في حالة عدم استيفاء المشتقات لمعايير التحوط بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، يتم تصنيفها على أنها "محتفظ بها للتداول" للأغراض المحاسبية وفقًا لمقتضى متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. وعلى وجه الخصوص، تستخدم المجموعة مقايضات أسعار الفائدة لتقليل تأثير تقلبات أسعار الفائدة على قروضها. إن العقود التي أبرمتها المجموعة مقومة بالدولار الأمريكي والدرهم الإماراتي، وتقيد القيمة العادلة لهذه العقود في الميزانية العمومية المرحلية الموجزة المقتطعة وتحدد بالرجوع إلى التقييمات من قبل المؤسسات المالية الخارجية التي لها سمعة جيدة.

تعد مقايضات أسعار الفائدة التزامات لتبادل مجموعة من التدفقات النقدية مقابل مجموعة أخرى. تؤدي المقايضات إلى تبادل اقتصادي لأسعار الفائدة، ولا يتم تبادل رأس المال. إن معاملات المقايضة هذه تخول المجموعة لاستلام أو دفع المبالغ المستمدة من فروق أسعار الفائدة بين معدل فائدة ثابت متفق عليه وسعر متغير قابل للتطبيق السائد في بداية كل فترة من فترات الفائدة.

في 31 مارس 2021، تتراوح معدلات الفائدة الثابتة من 1.47٪ إلى 4.32٪ سنويًا (2021: 0.57٪ إلى 4.32٪ سنويًا). ترتبط الأسعار المتغيرة الرئيسية بالسعر المعروض بين البنوك في لندن ("ليبور") والسعر المعروض بين بنوك الإمارات ("إيبور").

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

7. أدوات مالية مشتقة (تتمة)

يتم قيد التغيرات في القيمة السوقية العادلة لمقايضات أسعار الفائدة التي تعتبر فعالة والمصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية في احتياطي التحوط في الدخل الشامل الآخر. يتم إعادة تصنيف المبالغ إلى الربح أو الخسارة عندما تؤثر معاملة التحوط ذات الصلة على الربح أو الخسارة. لم يكن هناك عدم فاعلية ليتم تسجيلها من تحوطات التدفقات النقدية. بلغ التغير في القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة المصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية للفترة المنتهية في 31 مارس 2022 ربح بمبلغ 110,149,000 درهم (31 مارس 2021: ربح بمبلغ 90,853,000درهم).

خلال الفترة، تمت تسوية بعض المشتقات المصنفة كأدوات تحوط، وبالتالي يتم إيقاف محاسبة التحوط بأثر مستقبلي على هذه البنود. تم إعادة تدوير مبلغ 59,413,000 درهم متراكم في احتياطي التحوط من خلال الربح أو الخسارة المرحلية الموجزة.

يتم تسجيل التغييرات في القيم السوقية العادلة لمقايضات أسعار الفائدة الأخرى التي لم يتم تخصيصها والتي لا تعتبر مؤهلة كتحوطات للتدفقات النقدية في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع. خلال الفترة الحالية، بلغت خسارة القيمة العادلة للمشتقات المعترف بها في "إيرادات / تكاليف التمويل" لا شيء (31 مارس 2021: 4,887,000 درهم).

8. الذمم التجارية المدينة والسلف المدفوعة مقدمًا

	31 مارس 2022 ألف درهم	31 ديسمبر 2021 ألف درهم
الذمم التجارية المدينة	317,442	355,551
ناقص: مخصص الخسارة	(170,826)	(153,353)
	146,616	**202,198**
ناقص: ذمم مدينة بعد 12 شهرًا	-	-
ذمم مدينة خلال 12 شهرًا	**146,616**	**202,198**
ذمم مدينة غير مفوترة – عقود إيجار تشغيلية	1,020,874	985,408
ناقص: مخصص خسارة	(271,438)	(261,805)
	749,436	**723,603**
ناقص: ذمم مدينة بعد 12 شهرًا	(749,436)	(723,603)
ذمم مدينة خلال 12 شهرًا	**-**	**-**
ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة غير مفوترة		
ذمم مدينة خلال 12 شهرًا	146,616	202,198
ذمم مدينة بعد 12 شهرًا	749,436	723,603
	896,052	**925,801**

تقارب القيم العادلة للذمم التجارية المدينة والذمم المدينة غير المفوترة قيمتها الدفترية.

لدى المجموعة قاعدة واسعة من العملاء مع عدم وجود تركيز لمخاطر الائتمان ضمن الذمم التجارية المدينة في 31 مارس 2022 و 2021.

كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو القيمة المدرجة لكل فئة من فئات الذمم المدينة.

يعكس المخصص مقابل ذمم مدينة لم تتخط استحقاقها مخصص خسارة لعملاء محددين يعتبرون لديهم احتمالية بالغة بشأن التعثر في السداد.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

8. الذمم التجارية المدينة والسلف المدفوعة مقدمًا (تتمة)

فيما يلي الحركة في مخصص خسارة المجموعة على الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة غير المفوترة:

	31 مارس 2022 ألف درهم	31 ديسمبر 2021 ألف درهم
في 1 يناير	**153,353**	**145,427**
مخصص خسارة	922	7,926
تحويل	16,551	-
	170,826	**153,353**

تم إدراج إنشاء وتحرير مخصص الخسارة على الذمم المدينة في بيان الدخل المرحلي الموجز المقتطع ضمن المصاريف العمومية والإدارية. يتم شطب المبالغ المحملة على حساب المخصصات بشكل عام عندما لا يكون هناك توقع باسترداد نقود إضافية. إن معظم الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة غير المفوترة للمجموعة مقومة بالدرهم الإماراتي.

فيما يلي الحركة في مخصص خسارة المجموعة على الذمم المدينة التجارية غير المفوترة:

	31 مارس 2022 ألف درهم	31 ديسمبر 2021 ألف درهم
في 1 يناير	**261,805**	**227,283**
مخصص خسارة	9,633	54,873
ذمم مدينة مشطوبة	-	(20,351)
	271,438	**261,805**

9. الذمم المدينة الأخرى

	31 مارس 2022 ألف درهم	31 ديسمبر 2021 ألف درهم
مقدمات للمقاولين	37,665	28,180
دفعات مقدمًا	14,877	13,206
ذمم مدينة أخرى	67,591	15,486
ذمم عقود إيجار مدينة	23,771	24,111
	143,904	**80,983**

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

10. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة من المساهمين والشركة الأم النهائية والشركة الأم والشركاء وموظفي الإدارة الرئيسيين والشركات التي يسيطر عليها المساهمين أو موظفي الإدارة الرئيسيين بشكل مباشر.

(أ) يتكون المستحق من أطراف ذات علاقة من:

	31 مارس 2022 ألف درهم	31 ديسمبر 2021 ألف درهم
شركات تابعة أخرى للشركة الأم	127,990	108,080
الشركة الأم	-	254,086
الشركة الأم الوسيطة	150,000	78,192
أطراف ذات علاقة أخرى	102,880	86,696
	380,870	**527,054**

يستحق المطلوب من الأطراف ذات العلاقة كما في 31 مارس 2022 و 31 ديسمبر 2021 خلال 12 شهرًا من الميزانية العمومية المرحلية الموجزة المقتطعة. إن الذمم المدينة غير مضمونة بطبيعتها ولا تحمل أي فائدة. ويمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير القيمة العادلة لكل مبلغ مستحق من الأطراف ذات العلاقة. إن الشركة الأم الوسيطة هي مجموعة دبي القابضة للعمليات التجارية.

وخلال الفترة، تم تسوية توزيعات أرباح بمبلغ لا شيء (31 مارس 2021: 400,000,000 درهم) مقابل الرصيد المستحق من الشركة الأم (إيضاح 18).

إن القيم العادلة للمستحق من الأطراف ذات العلاقة تقارب قيمها الدفترية وتعمل بالكامل في 31 مارس 2022 و 31 ديسمبر 2021.

يتم إجراء تسوية بين المبالغ المستحقة من طرف ذي علاقة والأرصدة المستحقة له، ويتم قيد المبلغ الصافي في الميزانية العمومية المرحلية الموجزة المقتطعة عند وجود حق واجب النفاذ قانونًا لتسوية المبالغ المعترف بها مع وجود نية للتسوية على أساس الصافي أو الاعتراف بالمستحق من الأرصدة والمستحقة لها في نفس الوقت.

(ب) مستحق إلى أطراف ذات علاقة

	31 مارس 2022 ألف درهم	31 ديسمبر 2021 ألف درهم
الشركة الأم النهائية	147,751	146,757
شركات تابعة أخرى للشركة الأم	-	948,239
أطراف أخرى ذات علاقة	50,078	35
	197,829	**1,095,031**

تنشأ الذمم الدائنة للأطراف ذات العلاقة بشكل رئيسي من معاملات الشراء ولا تحمل فائدة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

10. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

(ج) معاملات مع طرف ذو علاقة

فيما يلي تفاصيل المعاملات الهامة الأخرى مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادية:

	31 مارس 2022 ألف درهم	31 مارس 2021 ألف درهم
المعاملات المبرمة بين الأطراف ذات العلاقة:		
تحويل عقار استثماري إلى الشركة الأم	369,835	13,802
تحويل ذمم تجارية مدينة من عملاء (بالصافي من المخصصات)	20,481	-
تسوية الأرصدة نتيجة إعادة الهيكلة	404,293	-
توزيعات أرباح معلنة للشركة الأم	53,997	-
	848,606	**13,802**

	31 مارس 2022 ألف درهم	31 مارس 2021 ألف درهم
الخدمات المقدمة إلى الأطراف ذات العلاقة المدرجة في الإيرادات:		
إيرادات إيجارية تشغيلية من الشركات التابعة والزميلة الأخرى	3,986	7,595
إيرادات الخدمات من الشركة الأم والشركات التابعة الزميلة	-	2,255
	3,986	**9,850**

	31 مارس 2022 ألف درهم	31 مارس 2021 ألف درهم
الخدمات المقدمة من قبل الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة بالمصاريف:		
التكاليف المباشرة - تكاليف التشغيل والصيانة	25,183	23,542
المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة	-	2,171
الشركة الام	6,438	8,800
الأطراف الأخرى ذات العلاقة		
مصاريف عمومية وإدارية - تكلفة معاد تحميلها		
الأطراف الأخرى ذات العلاقة	-	13,802
الشركة الأم النهائية	8,606	7,599
	40,227	**42,112**

تكبدت المجموعة تكاليف تتعلق بالخدمات المشتركة وتم إعادة تحميلها إلى الأطراف ذات العلاقة المرتبطة بها.

(د) مساهمة رأسمالية

تمثل المساهمة الرأسمالية خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2022 والبالغة 404,293,000 درهم توزيعات أرباح معلنة من منشآت خارج نطاق الاكتتاب العام ويتم تعديلها مقابل ذمم الأرصدة الدائنة للأطراف ذات العلاقة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

11. نقد وأرصدة لدى البنوك

	31 مارس 2022 ألف درهم	31 ديسمبر 2021 ألف درهم
نقد في الصندوق	1,000	871
نقد لدى البنوك		
- حسابات جارية	793,995	686,829
- ودائع لأجل	222,128	558,699
	1,017,123	**1,246,399**

يشتمل النقد وما يعادله ما يلي لأغراض بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز المقتطع:

	31 مارس 2022 ألف درهم	31 مارس 2021 ألف درهم
نقد وأرصدة لدى البنوك	1,017,123	1,246,399
ودائع ثابتة بتواريخ استحقاق لأكثر من 3 أشهر	(222,128)	(478,216)
	794,995	**768,183**

يتم الاحتفاظ بالحسابات المصرفية لدى البنوك المؤسسة محليًا وفروع البنوك الدولية. تحمل الودائع الثابتة فائدة تتراوح من 0.85٪ إلى 1.25٪ (2021: 0.30٪ إلى 1.25٪) سنويًا.

12. رأس المال

في 31 مارس 2022، تمت زيادة إجمالي رأس مال الشركة المصرح به والمصدر إلى 5,000,000,000 سهم (2021: 300 سهم) بقيمة 0.1 درهم (2021: 1.000 درهم) للسهم. تم سداد جميع الأسهم بالكامل. وقد اكتملت هذه الزيادة من خلال رسملة الأرباح المحتجزة للشركة بمبلغ 499.700.000 درهم (2021: لا شيء).

13. احتياطي قانوني

وفقًا للنظام الأساسي، يتم تحويل 10٪ من الربح للفترة في كل شركة مسجلة ذات مسؤولية محدودة في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى احتياطي قانوني غير قابل للتوزيع. يتطلب إجراء التحويلات إلى هذا الاحتياطي إلى أن يعادل 50٪ على الأقل من رأس المال المدفوع للشركات المعنية. وفقًا لذلك، تم إجراء التحويلات إلى الاحتياطي القانوني من قبل المنشآت الفردية داخل المجموعة. وبالتالي، فإن الرصيد المتراكم للاحتياطي القانوني يتجاوز 50٪ من رأس مال الشركة المدفوع.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

14. القروض

	31 مارس 2022 ألف درهم	31 ديسمبر 2021 ألف درهم
قروض بنكية	4,100,000	4,022,884
تكاليف إصدار غير مطفأة	(68,620)	(57,764)
القيمة المدرجة	**4,031,380**	**3,965,120**
ذمم دائنة خلال 12 شهرًا	-	(302,015)
ذمم دائنة بعد 12 شهرًا	**4,031,380**	**3,663,105**

أبرمت المجموعة في 6 فبراير 2014 اتفاقية تسهيل قرض بمبلغ 140.000.000 درهم، ويتمثل الغرض من القرض في تمويل مشروع.

وفي 31 يناير 2019، أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيلات تقليدية وتسهيلات إجارة مع مجموعة من البنوك مقابل تسهيل قرض بقيمة 606,000,000 درهم، يتمثل الغرض منه في تمويل أربعة مشاريع للمجموعة. وسيغطي القرض حوالي 75٪ من إجمالي تكلفة البناء وفق الاتفاقية.

وفي 27 فبراير 2019، أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيلات تقليدية وتسهيلات إجارة مع مجموعة من البنوك مقابل تسهيل قرض بقيمة 7,000,000,000 درهم، ويتمثل الغرض من القرض في تمويل أحد المشاريع.

وفي 30 مارس 2022، قامت المجموعة بإعادة تمويل وتوحيد تسهيلاتها المصرفية الحالية من خلال تسهيل جديد يبلغ إجمالي 7.600.000.000 درهم بشرائح متعددة من اتحاد بنوك، مقابل تسوية الالتزامات الحالية المشار إليها أعلاه. على حساب التسوية، ألغت المجموعة الاعتراف بالالتزام القائم مما أدى إلى صرف تكاليف الإصدار غير المطفأة بمبلغ 57.764.000 درهم من تكلفة التمويل. يتم إطفاء تكاليف الإصدار غير المطفأة المتكبدة على التسهيل الجديد والبالغة 68.620.000 درهم على مدى فترة التسهيل الجديد.

ويتمثل الغرض من تسهيل القرض الجديد في سداد التسهيلات الحالية ولأغراض عامة للشركة. يتم سداد التسهيل الجديد على قسطين في عامي 2026 و 2027.

كما في 31 مارس 2022، كان لدى المجموعة قروض بسعر فائدة متغير غير مسحوب بمبلغ 3.500.000.000 درهم من التسهيل أعلاه (31 ديسمبر 2021: 3.500.000.000 درهم من التسهيلات المذكورة أعلاه).

تمتلك المجموعة احتياطي كافي يمكنها من الامتثال للتعهدات الخاصة بقروضها الحالية ورأس المال العامل الكافي وتسهيلات التمويل غير المسحوبة لخدمة أنشطتها التشغيلية والاستثمارات الجارية كما في 31 مارس 2022 و 31 ديسمبر 2021.

فيما يلي التعهدات المالية الرئيسية التي تتطلبها شروط التسهيلات:

1) ألا تتخطى الرافعة المالية لكل نسب محددة وفق المبين في اتفاقية التسهيلات
2) ألا تقل نسبة تغطية خدمة الدين عن 1.20: 1.
3) ألا يقل الحد الأدنى من صافي القيمة فيما يتعلق بأي فترة ذات صلة عن 3,673,000,000 درهم (أو ما يعادله بأي عملة أخرى)؛ و
4) أن يتم الحفاظ على الحد الأدنى للرصيد في الحساب المصرفي للمجموعة المحتفظ به لأغراض التسهيل.

لقد التزمت المجموعة بجميع التعهدات بما يتماشى مع اتفاقيات تسهيلات القروض في كل فترة تقرير. لم تتخلف المجموعة عن سداد أصل المبلغ أو الفائدة أو مبالغ الاسترداد خلال فترات الأموال المقترضة. لقد تراوحت أسعار الفائدة على القروض المصرفية المذكورة أعلاه من 2.81٪ إلى 4.00٪ (31 ديسمبر 2021: من 2.27٪ إلى 3.39٪) سنويًا.

تخضع إجمالي القروض بمبلغ 4,100,000,000 درهم (2021: 3,965,120,000 درهم) لإعادة التسعير في غضون ثلاثة أشهر من تاريخ الميزانية العمومية المرحلي الموجز المقتطع.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

15. ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

	31 مارس 2022	31 ديسمبر 2021
	ألف درهم	ألف درهم
مقدمات إيجارية تشغيلية	1,136,692	1,118,389
ذمم مشاريع دائنة	1,038,326	1,032,088
مقدمات العقود	41,400	40,823
ذمم دائنة محتجزة	137,894	149,977
المصاريف المستحقة	412,997	409,284
الودائع القابلة للاسترداد	203,915	199,482
الذمم التجارية الدائنة	118,160	112,848
ذمم دائنة أخرى	48,300	39,046
	3,137,684	**3,101,937**
ناقص: ذمم دائنة خلال 12 شهرًا	(1,594,428)	(1,591,578)
ذمم دائنة خلال 12 شهرًا	**1,543,256**	**1,510,359**

16. مخصص المطلوبات والمصاريف الأخرى

	31 مارس 2022	31 مارس 2021
	ألف درهم	ألف درهم
مخصص تكلفة البنية التحتية (إيضاح 4 (ج))	881,124	2,404,953
مخصص إنهاء عقود الإيجار والمطالبات القانونية	22,212	22,213
	903,336	**2,427,166**

17. مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

إن المجموعة بصدد نقل بعض الموظفين (ومخصص مكافآت نهاية الخدمة ذي الصلة) وذلك في إطار نقل الأقسام. وحيث من المتوقع الانتهاء من عملية النقل قبل عملية الإدراج، فإن المخصصات المتعلقة بالموظفين المفصح عنها في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة ستنخفض لاحقًا لتعكس عملية نقل الموظفين المذكورة.

18. توزيعات أرباح

وافق مساهمو الشركة على توزيعات أرباح عن الفترة المنتهية في 31 مارس 2022 بمبلغ 53.997.000 درهم (31 ديسمبر 2021: 1.400.000.000 درهم). بلغت حصة الأرباح الموزعة لا شيء درهم (2021: 4،709،407 درهم). تم تعديل توزيعات ذمم الأرباح المدينة لسنة 2021 مقابل الرصيد المستحق للشركة الأم (إيضاح 10).

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

19. الإيرادات

	31 مارس 2022 ألف درهم	31 مارس 2021 ألف درهم
إيرادات إيجارية تشغيلية (إيضاح 6)	435,040	391,802
إيرادات الخدمات	50,071	37,102
	485,111	428,904

يتم تحصيل مدفوعات إيرادات الخدمات مقدمًا ولا تتضمن أي بنود تمويلي جوهرية.

بلغ المبلغ الإجمالي لسعر البيع المخصص لالتزامات الأداء غير المستوفاة / المستوفاة جزئيًا كما في 31 مارس 2021 مبلغ 41,400,273 درهم (2021: 36,813,000 درهم). تتوقع المجموعة الاعتراف بالإيرادات من التزامات الأداء غير المستوفاة على مدى سنتين.

20. العائد للسهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بتقسيم الربح للفترة العائد إلى حاملي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة.

نظرًا لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة. يستند احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة إلى مالكي الشركة على البيانات التالية:

	31 مارس 2022 ألف درهم	31 مارس 2021 ألف درهم
العائدات:		
عائدات لغرض الربح الأساسي والمخفف للسهم (الربح للفترة العائد إلى مالكي الشركة) مقربة إلى أقرب ألف درهم	**190,262**	**144,297**
المتوسط المرجح لعدد الأسهم		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض ربحية السهم الأساسية والمخففة	**55,555,852**	**300**
العائدات الأساسية والمخفضة للسهم العائدة إلى مالكي الشركة مقربة إلى أقرب ألف درهم	**0.003**	**481**

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

21. النقد الناتج من التشغيل

	الفترة المنتهية في 31 مارس	
	2022	2021
	ألف درهم	ألف درهم
الربح للفترة قبل ضريبة الدخل	190,262	144,297
تعديلات لـ:		
استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح 5)	2,310	2,953
استهلاك استثمارات عقارية (إيضاح 6)	93,733	85,080
إطفاء موجودات غير ملموسة	5,964	2,831
مخصص خسارة على ذمم تجارية مدينة وأخرى (إيضاح 8)	27,106	29,404
تحرير منح حكومية	-	1,068
مخصص مطلوبات ومصاريف أخرى	-	1,665
ربح القيمة العادلة على المشتقات	-	(4,887)
تكاليف تمويل	107,260	63,344
إطفاء تكاليف الإصدار	10,856	-
إيرادات تمويل	(60,950)	(5,169)
التغيرات في رأس المال العامل		
ذمم تجارية مدينة وأخرى قبل المخصص والمحذوفات	(867)	(89,232)
مستحق من أطراف ذات علاقة	296,241	(40,993)
ذمم تجارية دائنة وأخرى باستثناء ذمم مشروع دائنة	41,592	43,096
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	(384,296)	5,704
النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	**329,211**	**239,161**

22. التزامات

(أ) التزامات رأسمالية

	31 مارس 2022	31 ديسمبر 2021
	ألف درهم	ألف درهم
ممتلكات ومعدات	3,943	2,319
الموجودات غير الملموسة	8,336	8,416
العقارات الاستثمارية	266,249	291,037

(ب) ترتيبات عقود الإيجار التشغيلية - المجموعة كمؤجر

تتعلق عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء بالاستثمارات العقارية المملوكة من قبل المجموعة بشروط إيجار تتراوح بين 1 إلى 5 سنوات لعقود إيجار المباني وما بين 20 إلى 50 سنة لعقود إيجار الأراضي.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

22. التزامات (تتمة)

(ب) ترتيبات عقود الإيجار التشغيلية - المجموعة كمؤجر (تتمة)

إن الحد الأدنى لذمم عقود الإيجارات المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر هي كما يلي:

	31 مارس 2022 ألف درهم	31 ديسمبر 2021 ألف درهم
بعد 5 سنوات	12,852,176	11,877,427
أكثر من سنة ولا تزيد عن 5 سنوات	2,762,319	2,596,967
في موعد لا يتجاوز 1 سنة	906,753	816,312
	16,521,248	**15,290,706**

(ج) خطابات الاعتماد

تم إصدار خطابات الاعتماد بمبلغ 28,680,000 درهم (2021: 41.265.000 درهم) الصادرة مقابل تكاليف إنشاء بنية تحتية معينة.

23. تقارير القطاع

إن المعلومات المتعلقة بالقطاعات التي يتعين الإبلاغ عنها للمجموعة مبينة أدناه وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8 قطاعات التشغيل. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8 تحديد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية حول مكونات المجموعة التي تتم مراجعتها بانتظام من قبل الرئيس التنفيذي للمجموعة، بصفته صانع القرار التشغيلي الرئيسي، من أجل تخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه. إن المعلومات المقدمة إلى الرئيس التنفيذي للمجموعة لغرض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاعات تركز على الأداء المالي لكل قطاع من قطاعات الأعمال فقط. لا يتم تقديم تقارير عن أي معلومات تتضمن موجودات ومطلوبات القطاعات إلى الرئيس التنفيذي للمجموعة.

تم تنظيم المجموعة في أربع قطاعات يتعين الإبلاغ عنها: (1) التأجير التجاري، (2) التأجير الصناعي، (3) تأجير الأراضي و (4) الخدمات وغيرها. فيما يلي بيان لأنواع العقارات أو المنتجات أو الخدمات التي تقع ضمن كل قطاع من القطاعات المالية:

- يتكون التأجير التجاري من مبني للتأجير ومبنى ليناسب العقارات. إن العقارات المبنية للتأجير هي عقاراتنا التجارية التي يتم تطويرها عادةً للعديد من المستأجرين ويتم تأجيرها للعملاء، وتشمل المكاتب و [مساحات البيع بالتجزئة] ومراكز الأعمال (تم بناؤها للتأجير). تمثل العقارات المبنية لتناسب عقارتنا التجارية عادةً حيث تمكنا من تحديد العملاء قبل تطوير العقار من أجل بناء عقار مخصص للمستأجر الفردي يلبي مواصفات العميل، والتي يتم تأجيرها بعد ذلك لهم عند الانتهاء أو العقارات المماثلة (تم بناؤها لتناسب). ضمن قطاع التأجير التجاري الخاص بنا، يتم تصنيف عقاراتنا كمنطقة أعمال مركزية أو عقارات منطقة أعمال غير مركزية.
- يتكون التأجير الصناعي من مستودعات ومساكن للموظفين (مساكن للشركات لاستخدامها لاستيعاب عمالها).
- يتكون تأجير الأراضي من عقود إيجار الأراضي. تمثل عقود إيجار الأراضي لدينا الأراضي المتاحة داخل مناطقنا التجارية التي لديها بالفعل أو من المتوقع أن تطور البنية التحتية اللازمة (مثل الطرق الموصلة والمياه والكهرباء والصرف الصحي) التي تسمح لنا باستئجار الأرض. لقد احتفظنا عمدًا بهذه الأرض حتى نتمكن من تأجيرها للعملاء بما يتناسب مع احتياجاتهم الخاصة، مثل التصنيع أو التجارة أو البيع بالتجزئة أو الأغراض السكنية أو الأكاديمية.
- تتكون الخدمات من الرسوم من الخدمات التي نوفرها، بما في ذلك الخدمات التي تم إنشاؤها من [منصة AXS، خدمات إدارة الأماكن، إدارة العقارات واتفاقيات التأجير ومنصة in5 الخاصة بنا].
- تشمل القطاعات الأخرى الشركات التي لا تستوفي المعايير بشكل فردي أو أي من القطاعات التي ينبغي الإبلاغ عنها. يتضمن هذا القطاع العمليات ووظائف الدعم.

تعمل المجموعة بشكل رئيسي في دولة الإمارات العربية المتحدة، وبالتالي لم يتم تقديم أي تحليل جغرافي إضافي للإيرادات والأرباح. تمثل الإيرادات القطاعية المبلغ عنها الإيرادات الناتجة من العملاء ولم تكن هناك مبيعات بين القطاعات.

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي تم إعداد تقرير بشأنها هي تلك السياسات المحاسبية للمجموعة المبينة في إيضاح 2. وتمثل نتائج القطاعات الأرباح الناتجة من قبل كل قطاع قبل الفوائد والاستهلاك والإطفاء. ويعد هذا هو الإجراء الذي يتم رفع تقرير بشأنه إلى الرئيس التنفيذي للمجموعة لغرض تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاع.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (تتمة)

23. تقارير القطاع (تتمة)

فيما يلي المعلومات المتعلقة بهذه القطاعات:

	التأجير التجاري	التأجير الصناعي	تأجير الأراضي	الخدمات وغيرها	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
31 مارس 2022					
الإيرادات	252,734	112,175	63,036	57,166	485,111
التكلفة المباشرة	(68,730)	-	(10,832)	(14,995)	(94,557)
إيرادات تشغيلية أخرى	8,867	231	75	2,532	11,705
مصاريف أخرى	(17,989)	(19,032)	(13,436)	(2,367)	(52,824)
نتائج القطاع قبل الفائدة والاستهلاك والإطفاء	**174,882**	**93,374**	**38,843**	**42,336**	**349,435**
الاستهلاك والإطفاء	(81,324)	-	(19,662)	(1,021)	(102,007)
صافي تكلفة التمويل غير المخصصة	-	-	-	-	(57,166)
الربح للفترة	**93,558**	93,934	19,181	41,315	190,262
31 مارس 2021					
الإيرادات	222,728	108,312	55,102	42,762	428,904
التكلفة المباشرة	(85,664)	-	(8,779)	(9,880)	(77,323)
إيرادات تشغيلية أخرى	13,384	303	59	20	13,766
مصاريف أخرى	(40,698)	(17,826)	(6,371)	(7,116)	(72,011)
نتائج القطاع قبل الفائدة والاستهلاك والإطفاء	**136,750**	**90,789**	**40,011**	**25,786**	**293,336**
الاستهلاك والإطفاء	(68,003)	-	(21,181)	(1,680)	(90,864)
صافي تكلفة التمويل غير المخصصة	-	-	-	-	(58,175)
الربح للفترة	**68,747**	**90,789**	**18,830**	**24,106**	**144,297**

تعتمد الإدارة بشكل أساسي على صافي تكلفة التمويل، وليس على إجمالي دخل التمويل وتكلفة التمويل في إدارة جميع القطاعات ولا يتم تخصيصها للقطاعات. ولذلك، يتم الإفصاح عن صافي تكلفة التمويل غير المخصصة.

لا يوجد أي عميل قد بلغت نسبة مساهمته 10% أو أكثر في إيرادات المجموعة.