دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	الصفحات
تقرير مجلس الإدارة	١-٢
تقرير مدقق الحسابات المستقل	٣-٨
بيان الأرباح أو الخسائر الموحد	٩
بيان الدخل الشامل الموحد	١٠
بيان المركز المالي الموحد	١١-١٢
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	١٣-١٤
بيان التدفقات النقدية الموحد	١٥-١٦
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	١٧-٧١

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس الإدارة ("مجلس الإدارة") لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") أن يقدم تقريره إلى جانب البيانات المالية الموحدة المدققة للشركة والشركات التابعة لها (معاً "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير العقارات لغرض البيع والتأجير، وأنشطة المقاولات، وتصنيع وتداول المنتجات في مختلف القطاعات، وتبريد المناطق، والخدمات المصرفية الاستثمارية، وإدارة الموجودات، والاستثمارات المالية، والرعاية الصحية والتعليم.

الأداء المالي

سجلت المجموعة أرباحاً منسوبة لمساهمي الشركة بمبلغ ٦١٩,٤٩ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مقابل مبلغ ٣٤٧,٥٥ مليون درهم للسنة السابقة.

سجلت المجموعة أرباحًا أعلى مقارنة بالسنة السابقة بشكل رئيسي على حساب الأداء القوي لقطاع التصنيع والمقاولات والخدمات، والربح من التقييم العادل للاستثمارات المالية والاستثمارات العقارية، والاستحواذ على حصة إضافية في شركة مستثمر فيها محتسبة بطريقة حقوق الملكية.

بلغ مجموع الموجودات للمجموعة ٢١,٧٨ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٢١,٧٦ مليار درهم).

توزيعات الأرباح

تماشياً مع التزامهم بتقديم عوائد مجزية للمساهمين، يقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بقيمة ١٢٪ على المساهمين في الشركة.

المخصصات المقترحة

يقترح أعضاء مجلس الإدارة تخصيص المبالغ التالية من الأرباح المحتجزة لدى الشركة:

	ألف درهم
تحويل إلى احتياطي قانوني	٦٧,٥٤٥
تحويل إلى احتياطي عام	٢,٦٦٨
توزيعات أرباح نقدية مقترحة	٥١٠,٢٤٢
أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة	١٢,٠٠٠

النظرة لعام ٢٠٢٢

لا تزال المجموعة متفائلة بحذر بشأن سنة ٢٠٢٢ وتتوقع المزيد من التخفيف من القيود المتعلقة بفيروس كوفيد والإصلاحات التي أعلنتها حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة خلال الأشهر القليلة الماضية سيكون لها تأثير إيجابي على الانتعاش الاقتصادي في دولة الإمارات العربية المتحدة. إن المجموعة في وضع جيد للاستفادة من الفرص الناشئة عن الانتعاش في الأنشطة الاقتصادية. علاوة على ذلك، تحقق المجموعة تقدمًا مطردًا في سعيها لتوسيع وجودها في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وتدرس العديد من العروض بجدية.

تقرير مجلس الإدارة (تابع)

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من الأعضاء التالية أسماؤهم:

السيد/ عبد الرحمن غانم عبد الرحمن المطيوعي - رئيس مجلس الإدارة
السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان - نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ علي فردان علي الفردان
السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي
السيد/ خالد محمد علي الكمدة
السيد/ عبد الرحمن محمد راشد الشارد
السيد/ حسين ناصر أحمد لوتاه

الأطراف ذات العلاقة

تُفصح البيانات المالية الموحدة عن الأرصدة والمعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة في الإيضاحين ١٩ و٣٥ على التوالي. ويتم تنفيذ جميع المعاملات في سياق العمل الاعتيادي ووفقاً للقوانين والتشريعات المطبقة.

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة/ برايس ووترهاوس كوبرز في منصب مدقق الحسابات لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. ويقترح مجلس الإدارة تعيينهم لتدقيق البيانات المالية للسنة التي ستنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وقد عبّروا عن نيتهم في الاستمرار في موقعهم.

شكر وتقدير

يتوجه مجلس الإدارة بالشكر والتقدير لجميع المساهمين والعملاء وشركاء الأعمال الكرام على دعمهم المتواصل الذي أضفى مزيداً من القوة والتحفيز لأعمال المجموعة.

كما يود مجلس الإدارة أن يثني على الجهود المضنية المبذولة من إدارة المجموعة والعاملين بها، وولائهم وتفانيهم في العمل بما يصب في مصلحة الشركة ومساهميها.



بالنيابة عن مجلس الإدارة

عبد الرحمن غانم عبد الرحمن المطيوعى
رئيس مجلس الإدارة

١٠ مارس ٢٠٢٢

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة دبي للاستثمار ش.م.ع

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

رأينا

برأينا، تعبّر البيانات المالية الموحدة بشكلٍ عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي الموحد لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") والشركات التابعة لها (معاً "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وعن أدائه المالي الموحد وتدفقاته النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

نطاق التدقيق

تشمل البيانات المالية الموحدة للمجموعة ما يلي:

- بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة وتشمل السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. ويتم إيضاح مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير بمزيد من التفصيل ضمن *فقرة مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة* المدرجة ضمن تقريرنا.

نرى أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا.

الاستقلالية

إننا مستقلون عن المجموعة وفقًا للقواعد الأخلاقية الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولي للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية التي تتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقًا لهذه المتطلبات والقواعد.

منهجنا في التدقيق

نظرة عامة

أمور التدقيق الرئيسية	• تقييم الاستثمارات العقارية • تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع ضمن المخزون

في إطار تصميم تدقيقنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة. وعلى وجه الخصوص، أخذنا بالاعتبار الأحكام الذاتية التي وضعتها الإدارة، ومنها ما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي انطوت على وضع افتراضات ومراعاة الأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها. وكما هو الحال في كل من عمليات التدقيق لدينا، تطرقنا أيضا إلى مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، بما في ذلك بين أمور أخرى، النظر في ما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل مخاطر وجود أخطاء جوهرية بسبب الاحتيال.

لقد قمنا بتصميم نطاق التدقيق من أجل تنفيذ أعمال كافية تمكننا من تقديم رأي حول البيانات المالية الموحدة ككل، مع الأخذ بعين الاعتبار هيكل المجموعة، والعمليات المحاسبية والضوابط، والقطاع الذي تعمل فيه المجموعة.

برايس ووترهاوس كوبرز (فرع دبي)، رخصة رقم ١٠٢٤٥١
إعمار سكوير، مبنى رقم ٥، ص. ب. ١١٩٨٧، دبي - الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٣١٠٠ ٣٠٤ (٠)٤ ٩٧١+، فاكس: ٩١٥٠ ٣٤٦ (٠)٤ ٩٧١+، www.pwc.com/me

جاك فاخوري ودوجلاس أومهوني ورامي سرحان مسجلون في وزارة الاقتصاد في دولة الإمارات كمدققي حسابات مشتغلين

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، في تقديرنا المهني، كانت أكثر الأمور أهمية أثناء تدقيقنا على البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم التطرق إلى هذه الأمور في سياق تدقيقنا على البيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

أمر التدقيق الرئيسي	كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي

تقييم الاستثمارات العقارية

تشتمل محفظة الاستثمارات العقارية لدى المجموعة على الأراضي وما يرتبط بها من مرافق البنية التحتية والمرافق الملحقة والوحدات السكنية ومرافق التجزئة والمرافق التجارية ومساكن العمال والمستودعات وقطع الأراضي التي هي قيد التطوير أو مخصصة للتطوير المستقبلي.

تتمثل السياسة المحاسبية للمجموعة في إدراج استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. وتقدَّر قيمة محفظة العقارات بمبلغ ٨,٩٨ مليار درهم. بلغ صافي أرباح القيمة العادلة المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ما قيمته ٥٥ مليون درهم.

يُعد تقييم محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة تقييماً ذاتياً بطبيعته بسبب عدة عوامل منها الطبيعة الفردية لكل عقار، وموقعه، والإيجارات المستقبلية المتوقعة في السوق ومعدلات عائد الرسملة المرتبطة بالعقارات التي تخضع للتقييم بموجب "منهج رسملة الدخل" أو "منهج تقييم الدخل" (معًا، "منهج الدخل") وأسعار البيع المقارنة للعقارات التي تم تقييمها باستخدام "منهج مقارنة المبيعات". تم إجراء تقييمات لجزء كبير من محفظة العقارات من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين ("خبراء التقييم").وأدى خبراء التقييم الذين استعانت بهم الإدارة أعمالهم وفقاً لمعايير التقييم المهنية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين مع الأخذ بالاعتبار متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ - "قياسات القيمة العادلة".

يتم تقييم محفظة الاستثمارات العقارية باستخدام منهج الدخل أو منهج مقارنة المبيعات. وعند تحديد قيمة عقار ما، يأخذ خبراء التقييم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها.

يضع خبراء التقييم افتراضات معينة مثل معدلات عائد الرسملة، والإيجارات المستقبلية المقدرة في السوق، ومعدلات الخصم، ومعدلات مبيعات السوق، التي تتأثر بالعائدات السائدة في السوق، ومعاملات السوق المماثلة، وخصائص محددة مثل موقع العقار ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة، وذلك وصولاً إلى التقييم النهائي.

قمنا بتقييم كفاءات وقدرات وموضوعية خبراء التقييم المعينين من قبل الإدارة.

حصلنا على تقارير التقييم للعقارات التي خضعت للتقييم من جانب خبراء التقييم، وتم تقييم مدى ملاءمة منهج التقييم المستخدم والمنهجية المعتمدة من قبل خبراء التقييم لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية لغرض إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة. وعلاوةً على ذلك، فقد حددنا، بناءً على حكمنا الخاص، افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة في تقييم كل عقار، مثل معدلات عائد الرسملة والإيجارات المستقبلية المقدرة في السوق ومعدلات الخصم ومعدلات مبيعات السوق، وقمنا بمراجعتها لتحري مدى معقوليتها.

قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا لمراجعة عينة من تقارير التقييم المشار إليها لتقييم مدى ملاءمة منهج التقييم المستخدم والمنهجية المتبعة ومراجعة مدى معقولية افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة. وإلى جانب خبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا، أجرينا أيضاً مناقشات مع الإدارة وخبراء التقييم لتقييم مدى ملاءمة منهج التقييم المستخدم والمنهجية المعتمدة ومدى معقولية افتراضات التقييم الرئيسية.

قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق لتقييم مدى معقولية المعلومات الخاصة بالعقارات المستخدمة في أعمال التقييم وذلك بمقارنتها، على أساس العينة، مع السجلات الداعمة الأساسية، مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها.

راجعنا تحليل الحساسية المنفذ من قبل الإدارة على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في نماذج التقييم وذلك لتقييم الأثر المحتمل على التقييمات الناتجة.

قيّمنا مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في الإيضاحين ١٢ و٣٩ من البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة دبي للاستثمار ش.م.ع (تابع)

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمر التدقيق الرئيسي	كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي

تقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

إن أهمية التقديرات والأحكام التي تنطوي عليها أعمال التقييم تطلبت تركيزاً خاصاً أثناء أعمال التدقيق على هذا المجال لأن أي تباين جوهري في تحديد مدخلات التقييم يمكن أن يكون له تأثير مادي على قيمة الاستثمارات العقارية للمجموعة وأرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها على هذه الاستثمارات العقارية.

راجع الإيضاحين ١٢ و٣٩ من البيانات المالية الموحدة التي تتضمن إفصاحات بشأن استخدام التقديرات والأحكام من قبل الإدارة في تحديد التقييم العادل للاستثمارات العقارية.

تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع ضمن المخزون

تشتمل عقارات المجموعة المحتفظ بها للتطوير والبيع على مشروع سكني والأراضي المخصصة لإقامة مشاريع التطوير وتدرَج بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.

استعانت المجموعة بخبير تقييم لمساعدة الإدارة على تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لجميع العقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع بمبلغ ٢,١ مليار درهم.

يُعد تقييم محفظة العقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع لدى المجموعة تقييماً ذاتياً بطبيعته بسبب عدة عوامل منها الطبيعة الفردية لكل عقار وموقعه وتقديرات أسعار البيع وتكاليف الإنشاء للعقارات قيد التطوير والإيجارات المستقبلية المقدرة في السوق ومعدلات عائد الرسملة.

ولتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع، استخدم خبير التقييم "منهج مقارنة المبيعات" أو "منهج رسملة الدخل".

يطبق خبراء التقييم افتراضات معينة مثل معدلات عائد الرسملة، والإيجارات المستقبلية المقدرة في السوق، ومعدلات مبيعات السوق، التي تتأثر بالعائدات السائدة في السوق، ومعاملات السوق المماثلة، وخصائص محددة مثل موقع العقار لكل عقار في المحفظة، وذلك وصولاً إلى سعر البيع المقدر للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع لدى المجموعة.

إن أهمية التقديرات والأحكام المتضمنة في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع، تتطلب تركيزاً خاصاً أثناء أعمال التدقيق على هذا المجال لأن أي تغير جوهري في هذه التقديرات يمكن أن يكون له تأثير مادي على القيمة الدفترية للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع لدى المجموعة.

راجع الإيضاح رقم ١٧ والإيضاح رقم ٣٩ حول البيانات المالية الموحدة التي تتضمن إفصاحات بشأن استخدام التقديرات والأحكام من قبل الإدارة في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع.

قمنا بتقييم كفاءات وقدرات وموضوعية خبير التقييم المعين من قبل الإدارة.

قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا لمراجعة عينة من تقارير التقييم المشار إليها لتقييم مدى ملاءمة منهج التقييم المستخدم والمنهجية المتبعة ومراجعة مدى معقولية افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة. وإلى جانب خبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا، أجرينا أيضاً مناقشات مع الإدارة وخبير التقييم لتقييم مدى ملاءمة منهج التقييم المستخدم والمنهجية المعتمدة، ولمراجعة مدى معقولية افتراضات التقييم الرئيسية.

قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق لتقييم مدى معقولية البيانات المصدرية المستخدمة في التقييمات وذلك بمقارنتها، على أساس العينة، مع السجلات الداعمة الأساسية، مثل فحص التكاليف المتكبدة حتى تاريخه، والتكاليف التي سيتم تكبدها ومعدلات المبيعات الحديثة للوحدات المبيعة.

قيّمنا مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في الإيضاحين ١٧ و٣٩ من البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة دبي للاستثمار ش.م.ع (تابع)

معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة والإدارة مسؤولون عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى تقرير مجلس الإدارة والتقرير الحوكمة السنوي الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات، والتقرير الحوكمة السنوي للمجموعة والتقرير المتكامل الذي من المتوقع إتاحته لنا بعد ذلك التاريخ (ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات بشأنها).

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتطرق إلى المعلومات الأخرى، ولا ولن نبدي أي تأكيد عليها بأي صورة كانت.

وفيما يتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية الموحدة، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة سلفاً، وفي سبيل ذلك فإننا ننظر في ما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بصورة جوهرية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي توصلنا إليها أثناء التدقيق، أو ما إذا كانت تبدو أنها تتضمن أخطاء جوهرية بصورة أو بأخرى.

إذا توصلنا - بناءً على العمل الذي نكون قد قمنا به - على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات، إلى وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون ببيان هذه الحقائق في تقريرنا. وليس لدينا ما ندرجه في التقرير بهذا الشأن.

إذا توصلنا، عند قراءة التقرير السنوي للمجموعة، إلى وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون بإبلاغ هذا الأمر إلى القائمين على الحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وكذلك إعدادها طبقاً للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وتعديلاته، وعن تلك الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لكي تتمكن من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من أي أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

وعند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن الإدارة تعد مسؤولة عن تقييم مدى قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة والإفصاح - عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بهذه الاستمرارية، وكذا استخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية المجموعة أو وقف أنشطتها أو لم يكن لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتحمل القائمون على الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خاليةً من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يشمل رأينا. يمثل التأكيد المعقول مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً على أن عملية التدقيق المنفذة وفقًا لمعايير التدقيق الدولية ستكشف دائمًا عن أي خطأ جوهري إن وجد. يمكن أن تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر تلك الأخطاء، إفرادًا أو إجمالًا، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

وفي إطار عملية التدقيق المنفذة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الحكم المهني ونتبع مبدأ الشك المهني طوال أعمال التدقيق. كما أننا نلتزم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تلائم تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم الكشف عن أي أخطاء جوهرية ناتجة عن الاحتيال يعد أكبر من الخطر الناجم عن الخطأ حيث قد ينطوي الاحتيال على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- تكوين فهم حول ضوابط الرقابة الداخلية المتعلقة بأعمال التدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية وما يتعلق بها من إفصاحات الإدارة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة دبي للاستثمار ش.م.ع (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- معرفة مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها تحديد ما إذا كان هناك عدم يقين مادي يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة. وإذا توصلنا إلى وجود عدم يقين مادي، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو تعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. إن الاستنتاجات التي نتوصل لها تتوقف على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع المجموعة إلى التوقف عن الاستمرار كمنشأة عاملة.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة ونسقها ومحتوياتها، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة على النحو الذي يضمن العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. كما أننا مسؤولون عن توجيه أعمال التدقيق على المجموعة والإشراف عليها وأدائها، ونظل مسؤولين دون غيرنا عن رأينا حول التدقيق.

نتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق المقررين ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة نحددها في الرقابة الداخلية أثناء تدقيقنا.

نقدم أيضاً للقائمين على الحوكمة بياناً بأننا قد امتثلنا للمتطلبات الأخلاقية المعمول بها في شأن الاستقلالية، كما أننا نبلغهم بجميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يُعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلاليتنا، والإجراءات المتخذة للحد من المخاطر أو سبل الحماية المطبقة إن لزم الأمر.

ومن بين الأمور المنقولة للقائمين على الحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها أهمية قصوى أثناء التدقيق على البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية والتي تمثل بدورها أمور التدقيق الرئيسية، ثم ندرجها في تقرير مدقق الحسابات باستثناء ما تحظر النظم أو التشريعات الإفصاح عنه للرأي العام أو إذا قررنا - في حالات نادرة للغاية - أن أمراً ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا إذا كنا نتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يترك تداعيات سلبية تفوق المنافع التي ستعود على الصالح العام من جراء هذا الإفصاح.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة دبي للاستثمار ش.م.ع (تابع)

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

إضافة إلى ذلك ووفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، نفيدكم بما يلي:

١) أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي اعتبرناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

٢) أن البيانات المالية الموحدة قد أُعدت، من كافة النواحي الجوهرية، طبقاً للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ وتعديلاته.

٣) أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية سليمة.

٤) أن المعلومات المالية التي يتضمنها تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر المحاسبية للمجموعة.

٥) أن المجموعة قامت بشراء أي أسهم أو الاستثمار فيها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، كما هو مبين في الإيضاحات أرقام ١٣ و١٥ و٣٧ من البيانات المالية الموحدة.

٦) أن الإيضاح رقم (٣٥) من البيانات المالية الموحدة يبين المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي بموجبها أبرمت هذه المعاملات.

٧) أنه بناءً على المعلومات المقدمة لنا لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن المجموعة قد خالفت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ أياً من الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وتعديلاته، أو فيما يتعلق بالشركة، عقد تأسيسها وأحكام نظامها الأساسي بشكلٍ يمكن أن يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٨) أن الإيضاح رقم (٧) من البيانات المالية الموحدة يبين المساهمات الاجتماعية المقدمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

برايس ووترهاوس كوبرز
١٠ مارس ٢٠٢٢



دوجلاس أومهوني
سجل مدققي الحسابات المشتغلين رقم ٨٣٤
دبي، الإمارات العربية المتحدة

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
		٢٠٢١	٢٠٢٠
	إيضاح	ألف درهم	ألف درهم
مبيعات البضائع والخدمات		١,٦٢٩,٧١٣	١,٣٨٨,٩٠٤
إيرادات الإيجار		٨٢٢,٠٠٤	٨٥٧,٣٤٢
إيرادات العقود		٢٢٦,٥٧٥	١٩٧,٢٣٣
بيع العقارات		٥٠٨,٤٧٢	٢٩٣,٠٧٦
ربح / (خسارة) من التقييم العادل للاستثمارات العقارية	١٢	٥٥,٣٩٩	(٩١,٣٦٧)
ربح / (خسارة) من التقييم العادل للاستثمارات	١٣	١٠٠,٠٣٦	(٩,٦٥٣)
ربح من بيع استثمارات عقارية		-	٣٢,١٩٢
ربح من بيع استثمارات	٣٨	٣٣,٠٦٥	١٨,٧٤٥
حصة من ربح / (خسارة) كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	١٥(٣)	٨٥٣	(٣٢,٩٦٠)
إيرادات توزيعات الأرباح		٣٢,٣٢٥	٢٢,٨٢٤
أرباح شراء بالمقايضة	١٥(٢)	٦,٩٠٠	-
مجموع الإيرادات		٣,٤١٥,٣٤٢	٢,٦٧٦,٣٣٦
تكلفة المبيعات	٦	(٢,٢٦٩,٣٥٦)	(١,٧٨٤,٩٤٢)
مصاريف إدارية	٧	(٤٤٦,٢٢٩)	(٤٥٥,١٠١)
تكاليف التمويل	٨	(٢٠٦,٧٨٦)	(٢٨٥,٢٤٧)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	٥	(٤٢,٤٢٢)	(٥١,٩٤٩)
إيرادات التمويل	٨	٩٧,٥٦٣	٣٤,٩٩٧
إيرادات أخرى	٩	٦٤,٠١٠	١٣٩,٠٤١
ربح السنة		٦١٢,١٢٢	٢٧٣,١٣٥
الربح العائد إلى:			
مُلّاك الشركة		٦١٩,٤٨٧	٣٤٧,٥٥٠
حصص غير مسيطرة		(٧,٣٦٥)	(٧٤,٤١٥)
ربح السنة		٦١٢,١٢٢	٢٧٣,١٣٥
ربحية السهم			
الربحية الأساسية والمخفّضة للسهم (درهم)	٣١	٠,١٥	٠,٠٨

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان الدخل الشامل الموحد

		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
	إيضاح	٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم
ربح السنة		**٦١٢,١٢٢**	٢٧٣,١٣٥
الدخل الشامل الآخر:			
البنود التي لن يُعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة			
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٣ (ج)	**(١٢,٤٦٣)**	(٤١,٧٤٧)
مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة		**(١٢,٤٦٣)**	(٤١,٧٤٧)
مجموع الدخل الشامل للسنة		**٥٩٩,٦٥٩**	٢٣١,٣٨٨
العائد إلى:			
مُلّاك الشركة		**٦٠٨,٥٣٨**	٣١٠,٨١٥
حصص غير مسيطرة		**(٨,٨٧٩)**	(٧٩,٤٢٧)
مجموع الدخل الشامل للسنة		**٥٩٩,٦٥٩**	٢٣١,٣٨٨

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي الموحد

	إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومنشآت ومعدات	١٠	٣,٦٩٠,٣٠٤	٣,٩٥٩,٦٢١
موجودات حق الاستخدام	٢٣	٣٩٥,٦٠٧	٤٦٧,٨٠٦
شهرة وموجودات غير ملموسة	١١	٦٧٦,٢٠٢	٥٠١,٤٤٥
استثمارات عقارية	١٢	٨,٩٧٧,٦٢٩	٨,٤٨٩,٢٠١
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٣	٦٢,٧٦٨	٧٨,٩٠٤
موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٤	٤٥,٧٦٩	٥٦,٦٣٨
استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	١٥	٣٢٦,١١٢	٩٨,٥٣٦
ذمم الإيجار المدينة	١٦	٥٣,٧٧١	٥٣,٢٦٢
مخزون	١٧	٢٤٣,٣٠٥	٢٥١,٧١٩
ذمم مدينة تجارية	١٨	٣٤٠,٣٨٤	٣٣٠,٠٤٢
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى	١٩	١٥,٧٨٩	٢٢,٢٩٦
		١٤,٨٢٧,٦٤٠	١٤,٣٠٩,٤٧٠
موجودات متداولة			
مخزون	١٧	٢,٠٩٥,٨٤٨	٢,٤٩٤,٤٣٩
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٣	١,٦٦١,٥٥٢	١,٥٢٠,٠٣٣
ذمم مدينة تجارية	١٨	١,٧٥٧,٩١٨	١,٧١٧,٥٥٤
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى	١٩	٦٠٣,٩١٦	٦٢٥,٥٢١
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك	٢٠	١١٦,٠٩٢	٢٠٧,٦٥٨
نقد وما في حكمه	٢٠	٧١٣,٣٢٦	٨٨٦,٨٧٢
		٦,٩٤٨,٦٥٢	٧,٤٥٢,٠٧٧
مجموع الموجودات		٢١,٧٧٦,٢٩٢	٢١,٧٦١,٥٤٧
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	٢٥	٤,٢٥٢,٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨
علاوة الإصدار	٢٥	٤٦	٤٦
احتياطي رأس المال	٢٦	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢
احتياطي قانوني	٢٧	١,٢٧٨,٠١٧	١,٢١٠,٤٧٢
احتياطي عام	٢٧	١,٤٤٥,٣٩٧	١,٤٤٢,٧٢٩
احتياطي القيمة العادلة	٢٨	(١٩١,٨٥٤)	(١٨٠,٩٠٥)
توزيعات أرباح مقترحة	٢٩	٥١٠,٢٤٢	٣٤٠,١٦١
أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة	٣٠	١٢,٠٠٠	١٠,٥٠٠
أرباح محتجزة		٤,٧٤٠,٢٢٣	٤,٧١٣,٩٣٥
حقوق الملكية العائدة إلى مُلّاك الشركة		١٢,٠٧١,٥٩١	١١,٨١٤,٤٥٨
حصص غير مسيطرة	٣٦	٢٢٤,٧٢١	٢٣٤,١٢٨
مجموع حقوق الملكية		١٢,٢٩٦,٣١٢	١٢,٠٤٨,٥٨٦

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي الموحد (تابع)

		كما في ٣١ ديسمبر	
		٢٠٢١	٢٠٢٠
	إيضاح	ألف درهم	ألف درهم
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
قروض بنكية طويلة الأجل	٢١	٤,٨٤٢,٤٣٤	٤,٩٤٤,٠٥١
مطلوبات الإيجار	٢٣	٣٧٨,٣٠٨	٤٣٥,٨٤٢
ذمم دائنة أخرى	٢٤	٢٩٣,٦٤٨	٣٠٤,١٦٥
مجموع المطلوبات غير المتداولة		٥,٥١٤,٣٩٠	٥,٦٨٤,٠٥٨
مطلوبات متداولة			
قروض بنكية	٢٢	٢,١١٨,٣٤٢	٢,٠٠٩,٩٥١
مطلوبات الإيجار	٢٣	٤٣,١٩٦	٤٤,٥٩٦
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٢٤	١,٨٠٤,٠٥٢	١,٩٧٤,٣٥٦
		٣,٩٦٥,٥٩٠	٤,٠٢٨,٩٠٣
مجموع المطلوبات		٩,٤٧٩,٩٨٠	٩,٧١٢,٩٦١
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		٢١,٧٧٦,٢٩٢	٢١,٧٦١,٥٤٧

بحسب أفضل ما وصل لعلمنا، تعبّر البيانات المالية الموحدة المرفقة بشكلٍ عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي الموحد ونتائج العمليات والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٢ ووقعها بالنيابة عن المجلس:

عبد الرحمن غانم المطيوعى
رئيس مجلس الإدارة

خالد جاسم بن كلبان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

	حقوق الملكية العائدة إلى ملّاك الشركة										
	رأس المال ألف درهم	علاوة الإصدار ألف درهم	احتياطي رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي عام ألف درهم	احتياطي القيمة العادلة ألف درهم	توزيعات أرباح مقترحة ألف درهم	أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	المجموع الفرعي ألف درهم	حصص غير مسيطرة ألف درهم	المجموع ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١	٤,٢٥٢,٠١٨	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٢١٠,٤٧٢	١,٤٤٢,٧٢٩	(١٨٠,٩٠٥)	٣٤٠,١٦١	١٠,٥٠٠	٤,٧١٣,٩٣٥	١١,٨١٤,٤٥٨	٢٣٤,١٢٨	١٢,٠٤٨,٥٨٦
مجموع الدخل الشامل للسنة												
ربح السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	٦١٩,٤٨٧	٦١٩,٤٨٧	(٧,٣٦٥)	٦١٢,١٢٢
الدخل الشامل الآخر												
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١٣ (ج))	-	-	-	-	-	(١٠,٩٤٩)	-	-	-	(١٠,٩٤٩)	(١,٥١٤)	(١٢,٤٦٣)
مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-	-	(١٠,٩٤٩)	-	-	-	(١٠,٩٤٩)	(١,٥١٤)	(١٢,٤٦٣)
مجموع الدخل الشامل للسنة	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(١٠,٩٤٩)**	**-**	**-**	**٦١٩,٤٨٧**	**٦٠٨,٥٣٨**	**(٨,٨٧٩)**	**٥٩٩,٦٥٩**
المعاملات مع الملاك، بصفتهم ملاكًا												
مساهمات من الملاك وتوزيعات عليهم												
توزيعات أرباح مدفوعة	-	-	-	-	-	-	(٣٤٠,١٦١)	-	-	(٣٤٠,١٦١)	-	(٣٤٠,١٦١)
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل الشركات التابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١,٠٠٥)	(١,٠٠٥)
توزيعات أرباح مقترحة (إيضاح ٢٩)	-	-	-	-	-	-	٥١٠,٢٤٢	-	(٥١٠,٢٤٢)	-	-	-
مجموع المساهمات من قبل الملّاك والتوزيعات عليهم	-	-	-	-	-	-	١٧٠,٠٨١	-	(٥١٠,٢٤٢)	(٣٤٠,١٦١)	(١,٠٠٥)	(٣٤١,١٦٦)
التغيرات في حصص الملكية												
استحواذ على حصص غير مسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	(٧٤٤)	(٧٤٤)	٤٧٧	(٢٦٧)
مجموع التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	(٧٤٤)	(٧٤٤)	٤٧٧	(٢٦٧)
مجموع المعاملات مع الملاك بصفتهم ملاكًا	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(١٧٠,٠٨١)**	**-**	**(٥١٠,٩٨٦)**	**(٣٤٠,٩٠٥)**	**(٥٢٨)**	**(٣٤١,٤٣٣)**
حركات أخرى												
تحويل إلى الاحتياطيات	-	-	-	٦٧,٥٤٥	٢,٦٦٨	-	-	-	(٧٠,٢١٣)	-	-	-
أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة	-	-	-	-	-	-	-	(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)
أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ٣٠)	-	-	-	-	-	-	-	١٢,٠٠٠	(١٢,٠٠٠)	-	-	-
مجموع الحركات الأخرى	**-**	**-**	**-**	**٦٧,٥٤٥**	**٢,٦٦٨**	**-**	**-**	**١,٥٠٠**	**(٨٢,٢١٣)**	**(١٠,٥٠٠)**	**-**	**(١٠,٥٠٠)**
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**٤,٢٥٢,٠١٨**	**٤٦**	**٢٥,٥٠٢**	**١,٢٧٨,٠١٧**	**١,٤٤٥,٣٩٧**	**(١٩١,٨٥٤)**	**٥١٠,٢٤٢**	**١٢,٠٠٠**	**٤,٧٤٠,٢٢٣**	**١٢,٠٧١,٥٩١**	**٢٢٤,٧٢١**	**١٢,٢٩٦,٣١٢**

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تابع)

	حقوق الملكية العائدة إلى ملّاك الشركة										
	رأس المال ألف درهم	علاوة الإصدار ألف درهم	احتياطي رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي عام ألف درهم	احتياطي القيمة العادلة ألف درهم	توزيعات أرباح مقترحة ألف درهم	أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	المجموع الفرعي ألف درهم	حصص غير مسيطرة ألف درهم	المجموع ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠	٤,٢٥٢,٠١٨	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,١٧٦,٨٤٦	١,٤٣٥,٦٥٤	(١٤٤,١٧٠)	٤٢٥,٢٠٢	١٠,٥٠٠	٤,٧٩٤,٥٣٤	١١,٩٧٦,١٣٢	٢٢٩,٩٧٣	١٢,٢٠٦,١٠٥
مجموع الدخل الشامل للسنة												
ربح السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	٣٤٧,٥٥٠	٣٤٧,٥٥٠	(٧٤,٤١٥)	٢٧٣,١٣٥
الدخل الشامل الآخر												
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١٣ (ج))	-	-	-	-	-	(٣٦,٧٣٥)	-	-	-	(٣٦,٧٣٥)	(٥,٠١٢)	(٤١,٧٤٧)
مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-	-	(٣٦,٧٣٥)	-	-	-	(٣٦,٧٣٥)	(٥,٠١٢)	(٤١,٧٤٧)
مجموع الدخل الشامل للسنة	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(٣٦,٧٣٥)**	**-**	**-**	**٣٤٧,٥٥٠**	**٣١٠,٨١٥**	**(٧٩,٤٢٧)**	**٢٣١,٣٨٨**
المعاملات مع الملاك، بصفتهم ملاكًا												
مساهمات من الملاك وتوزيعات عليهم												
توزيعات أرباح مدفوعة	-	-	-	-	-	-	(٤٢٥,٢٠٢)	-	-	(٤٢٥,٢٠٢)	-	(٤٢٥,٢٠٢)
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل الشركات التابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١,٠٧٦)	(١,٠٧٦)
توزيعات أرباح مقترحة (إيضاح ٢٩)	-	-	-	-	-	-	٣٤٠,١٦١	-	(٣٤٠,١٦١)	-	-	-
مجموع المساهمات من قبل الملّاك والتوزيعات عليهم	-	-	-	-	-	-	(٨٥,٠٤١)	-	(٣٤٠,١٦١)	(٤٢٥,٢٠٢)	(١,٠٧٦)	(٤٢٦,٢٧٨)
التغيرات في حصص الملكية												
اكتتاب الوحدات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٦٨,٠١٤	٦٨,٠١٤
استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة (إيضاح ٣٨)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٢,٣٣٨	١٢,٣٣٨
استحواذ على حصص غير مسيطرة (إيضاح ٣٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣٦,٧٨٧)	(٣٦,٧٨٧)	٤,٣٠٦	(٣٢,٤٨١)
مجموع التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣٦,٧٨٧)	(٣٦,٧٨٧)	٨٤,٦٥٨	٤٧,٨٧١
مجموع المعاملات مع الملاك بصفتهم ملاكًا	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(٨٥,٠٤١)**	**-**	**(٣٧٦,٩٤٨)**	**(٤٦١,٩٨٩)**	**٨٣,٥٨٢**	**(٣٧٨,٤٠٧)**
حركات أخرى												
تحويل إلى الاحتياطيات	-	-	-	٣٣,٦٢٦	٧,٠٧٥	-	-	-	(٤٠,٧٠١)	-	-	-
أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة	-	-	-	-	-	-	-	(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)
أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ٣٠)	-	-	-	-	-	-	-	١٠,٥٠٠	(١٠,٥٠٠)	-	-	-
مجموع الحركات الأخرى	**-**	**-**	**-**	**٣٣,٦٢٦**	**٧,٠٧٥**	**-**	**-**	**-**	**(٥١,٢٠١)**	**(١٠,٥٠٠)**	**-**	**(١٠,٥٠٠)**
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٤,٢٥٢,٠١٨	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٢١٠,٤٧٢	١,٤٤٢,٧٢٩	(١٨٠,٩٠٥)	٣٤٠,١٦١	١٠,٥٠٠	٤,٧١٣,٩٣٥	١١,٨١٤,٤٥٨	٢٣٤,١٢٨	١٢,٠٤٨,٥٨٦

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان التدفقات النقدية الموحد

	إيضاحات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
ربح السنة		٦١٢,١٢٢	٢٧٣,١٣٥
تسويات لـ:			
استهلاك وإطفاء موجودات حق الاستخدام	١٠,٢٣	٢١٣,٢٥٢	٢٢٦,٣٦١
إطفاء موجودات غير ملموسة	١١	١٩,٩١٠	٢٠,٤٧٤
ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات	٩	(٥٦)	(٥٠٠)
ربح من بيع استثمارات		(٢٣,٦٩٧)	(٤,٤٣٩)
ربح من استبعاد شركة تابعة	٣٨	(٩,٣٦٨)	(١٤,٣٠٦)
(ربح) / خسارة من التقييم العادل للاستثمارات العقارية	١٢	(٥٥,٣٩٩)	٩١,٣٦٧
ربح من بيع استثمارات عقارية	١٢	-	(٣٢,١٩٢)
حصة من (ربح) / خسارة كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	١٥	(٨٥٣)	٣٢,٩٦٠
(ربح) / خسارة من التقييم العادل للاستثمارات	١٣	(١٠٠,٠٣٦)	٩,٦٥٣
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	٥	٤٢,٤٢٢	٥١,٩٤٩
(عكس) / مخصص خفض قيمة المخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق	٦	(٥,٠٠٠)	٢٢,٧٥٠
أرباح شراء بالمقايضة	١٥	(٦,٩٠٠)	-
إيرادات التمويل	٨	(٩٧,٥٦٣)	(٣٤,٩٩٧)
تكاليف التمويل	٨	٢٠٦,٧٨٦	٢٨٥,٢٤٧
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٧٩٥,٦٢٠	٩٢٧,٤٦٢
التغيرات في:			
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر		(٥٣,٧٠٢)	(٨٤,٦٧١)
ذمم مدينة تجارية ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى		(٥٤,٦٥٦)	(٣١٣,٩٢٣)
مخزون		٤٠٢,٠٠٥	١٨٦,٨٢٣
ذمم دائنة تجارية وأخرى		(١٣٩,٣٥٣)	(٥,٨٤١)
أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة		(١٠,٥٠٠)	(١٠,٥٠٠)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		٩٣٩,٤١٤	٦٩٩,٣٥٠
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
المقابل المدفوع للاستحواذ على حصص غير مسيطرة		(٢٦٧)	(٣٢,٤٨١)
صافي النقد المستلم من استبعاد شركة تابعة	٣٨	٦٥,٠٠٠	١,٠٠٢
متحصلات من بيع استثمارات عقارية		-	٣٤,١٧٢
إضافات على استثمارات عقارية	١٢	(٤٠٨,٣١٥)	(٣٧٢,٦١٠)
شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات	١٠	(١٥٠,٦٨٠)	(١٩٨,٤٣٨)
متحصلات من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات		٥٠٠	٢,٠٠١
استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	١٥	(١٨١,٢٣٤)	(٢,٠٦٠)
عائد مساهمة رأسمالية من قبل كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	١٥	١,٠٠٠	-
حركة في ودائع قصيرة الأجل		٩١,٥٦٦	(١١٦,٧٣٤)
إضافات على الموجودات غير الملموسة	١١	(٢,٧١١)	(١,٤٨٩)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(٥٨٥,١٤١)	(٦٨٦,٦٣٧)

بيان التدفقات النقدية الموحد (تابع)

		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
		٢٠٢١	٢٠٢٠
	إيضاحات	ألف درهم	ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
متحصلات من قروض بنكية		١,٨٢٠,٢٦٧	١,٨٩٣,٣٥٢
سداد قروض بنكية		(١,٦٩٧,١٤٤)	(٩٧٢,٤٧٨)
العناصر الأساسية لدفعات الإيجار		(٤٢,٧٣٦)	(٣٥,٥١٩)
مصاريف الفوائد على مطلوبات الإيجار	٨	(٣٤,٥٥٨)	(٣٤,٦٣٩)
صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة		(١,٠٠٥)	٦٦,٩٣٨
توزيعات أرباح مدفوعة		(٣٤٠,١٦١)	(٤٢٥,٢٠٢)
إيرادات تمويل مقبوضة	٨	٥٦,٠٩٥	٣٤,٩٩٧
تكاليف تمويل مدفوعة	٨	(١٧٢,٢٢٨)	(٢١٩,١١٨)
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية		(٤١١,٤٧٠)	٣٠٨,٣٣١
صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه		(٥٧,١٩٧)	٣٢١,٠٤٤
النقد وما في حكمه في ١ يناير		٥٦٦,٣٣٥	٢٤٥,٢٩١
النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر		٥٠٩,١٣٨	٥٦٦,٣٣٥
النقد وما في حكمه يشمل ما يلي:			
نقد في الصندوق وحسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك	٢٠	٦٥٢,٨٢٨	٨٦٢,٢٤٠
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة)	٢٠	٦٠,٤٩٨	٢٤,٦٣٢
سحب بنكي على المكشوف وقروض بموجب إيصالات الأمانة وكمبيالات مخصومة	٢٢	(٢٠٤,١٨٨)	(٣٢٠,٥٣٧)
		٥٠٩,١٣٨	٥٦٦,٣٣٥

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١ معلومات عن الشركة

تأسّست شركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٦ لسنة ١٩٩٥ بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٩٥. تشتمل البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ على البيانات المالية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") وحصة المجموعة في الشركات الزميلة والترتيبات المشتركة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير العقارات لغرض البيع والتأجير، وأنشطة المقاولات، وتصنيع وتداول المنتجات في مختلف القطاعات، وتبريد المناطق، والخدمات المصرفية الاستثمارية، وإدارة الموجودات، والاستثمارات المالية، والرعاية الصحية والتعليم.

كان لدى الشركة ١٥,٩٤٤ مساهماً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ١٦,٣٢٥ مساهماً).

إن العنوان المُسجل للشركة هو ص. ب. ٢٨١٧١، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

٢ أساس الإعداد

٢-١ بيان الالتزام

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وتعديلاته.

صدر المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ ("قانون الشركات") في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢١ ودخل حيز التنفيذ في ٢ يناير ٢٠٢٢ والذي ألغى القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥. وللشركة مهلة ١٢ شهرًا اعتبارًا من ٢ يناير ٢٠٢٢ للامتثال لأحكام مرسوم القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١.

٢-٢ أساس القياس

أُعدت البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، فيما عدا البنود التالية المقاسة بالقيمة العادلة:

- استثمارات عقارية.
- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- أدوات مالية مشتقة.

٢-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

إن هذه البيانات المالية الموحدة معروضة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("الدرهم الإماراتي")، وهو العملة الوظيفية للشركة. وقد تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب عدد صحيح بالآلاف، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

٢-٤ استخدام الأحكام والتقديرات

أثناء إعداد هذه البيانات المالية الموحدة قامت الإدارة بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات وما يتعلق بها من افتراضات بصورة مستمرة، ويتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات على أساس مستقبلي.

إن المعلومات حول الأحكام المتخذة عند تطبيق السياسات المحاسبية والافتراضات والتقديرات غير المؤكدة التي لها التأثير الجوهري الأكبر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية الموحدة مبينة في الإيضاح رقم ٣٩.

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٥ قياس القيم العادلة

يقتضي عدد من السياسات والإفصاحات المحاسبية للمجموعة تحديد القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

لدى المجموعة إطار عمل رقابي مطبق فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. ويشمل هذا الإطار فريقاً من الإدارة يتحمل المسؤولية الكاملة عن مراقبة جميع القياسات الهامة للقيمة العادلة، بما في ذلك القيم العادلة في المستوى الثالث، ويراجع هذا الفريق بانتظام المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة وتعديلات التقييم.

إذا استُخدمت أي معلومات من طرف ثالث، مثل عروض الوسطاء أو خدمات التسعير، لقياس القيم العادلة، فإن فريق الإدارة يتولى تقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من أي طرف ثالث بما يدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تلبي متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، بما في ذلك مستوى قياس القيمة العادلة الذي ينبغي أن تصنَّف فيه هذه التقييمات.

يتم عرض مشكلات التقييم الجوهرية على لجنة التدقيق.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، تستعين المجموعة ببيانات السوق القابلة للملاحظة بأقصى قدر ممكن. ويتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في تسلسل للقيمة العادلة على أساس المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- المستوى الأول: الأسعار المُعلنة (غير المُعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة.
- المستوى الثاني: المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول، الجديرة بالملاحظة بالنسبة للأصل أو الالتزام، سواءً كانت مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: المعطيات الخاصة بالأصل أو الالتزام التي لا تستند إلى بيانات سوق جديرة بالملاحظة (ويطلق عليها المعطيات غير الجديرة بالملاحظة).

إذا كانت المعطيات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام يمكن تصنيفها في المستويات المختلفة لتسلسل القيمة العادلة، يتم عندها تصنيف قياس القيمة العادلة بالكامل في نفس المستوى من تسلسل القيمة العادلة باعتباره أقل مستوى من المعطيات يعد هاماً للقياس بأكمله.

تعترف المجموعة بالتحويلات بين مستويات قياس القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي يظهر فيها التغيير.

يتم بيان المزيد من المعلومات حول الافتراضات الهامة المستخدمة في قياس القيم العادلة في الإيضاحات التالية:

- الإيضاح ١٢ - استثمارات عقارية
- الإيضاح ١٣ - استثمارات مالية

٣ تأثير كوفيد-١٩

قامت المجموعة بتقييم تأثير كوفيد-١٩ على أعمالها وانعكاس ذلك على مركزها المالي الموحد وأدائها. وتضمن هذا التقييم أحكاماً وتقديرات وافتراضات هامة كانت تخضع لدرجة أقل من اليقين مقارنة بتلك التي تم إجراؤها في السنوات التي سبقت ظهور فيروس كوفيد-١٩.

تختلف طبيعة وموثوقية المعلومات المتاحة لخبراء التقييم المستقلين المسجلين والإدارة لدعم إجراء تقدير محاسبي للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية اختلافاً كبيراً، مما يؤثر على درجة عدم اليقين من التقديرات.

٤ المعايير الصادرة

(أ) المعايير المحاسبية والتعديلات والتفسيرات الجديدة - السارية على السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١ المطبقة من قبل المجموعة.

إصلاح معدل الفائدة المعياري (إيبور) - تعديلات المرحلة الثانية على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦

تعالج تعديلات المرحلة الثانية القضايا التي تنشأ عن تنفيذ الإصلاحات، بما في ذلك استبدال معيار واحد بآخر بديل.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لم يتم استبدال أسعار الفائدة المعيارية المعمول بها في اتفاقيات المجموعة. نتيجة لذلك، لم يكن لتطبيق تعديلات المرحلة الثانية أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. ستواصل الإدارة مراقبة التطورات ذات الصلة وستقوم بتقييم تأثير تعديلات المرحلة الثانية على البيانات المالية الموحدة مع تقدم إصلاح معدل إيبور.

(ب) المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات - غير السارية على السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١ والتي لم يتم تطبيقها بشكلٍ مبكر من قبل المجموعة

لقد تم نشر بعض المعايير والتفسيرات المحاسبية الجديدة والمعدلة التي ليست إلزامية بالنسبة لفترات التقرير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لكن المجموعة لم تقم بتطبيق هذه المعايير والتفسيرات مبكراً. وليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير تأثير جوهري على المجموعة في فترات التقرير الحالية أو المستقبلية وعلى معاملاتها المستقبلية المتوقعة.

٥ إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

إطار إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة مسؤول بصورة عامة عن وضع ومتابعة الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة. وقد قام مجلس الإدارة بتأسيس لجنة مخاطر تكون مسؤولة عن وضع ومراقبة سياسات وعمليات إدارة المخاطر للمجموعة. يقدم قسم إدارة المخاطر بالمجموعة تقارير ربع سنوية إلى لجنة المخاطر تماشيًا مع دليل إدارة مخاطر المؤسسة. وتقوم لجنة المخاطر بشكل منتظم بمراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تشرف لجنة المخاطر على الالتزام بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة، كما تقوم بمراجعة مدى كفاية وفعالية إطار عمل إدارة المخاطر وعملياتها وأنظمتها. يقوم قسم التدقيق الداخلي بالمجموعة بإجراء مراجعة سنوية لإجراءات إدارة المخاطر وأنظمتها الرقابية بالمجموعة، ويتم تقديم تقارير بنتائج المراجعة إلى لجنة التدقيق.

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تعرّض المجموعة لخسارة مالية في حال لم يتمكن العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية من الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتنشأ بالأساس من الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة الأخرى والذمم المدينة المحتجزة والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك والنقد وما في حكمه لدى المجموعة.

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

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
ذمم مدينة تجارية (بالصافي) (إيضاح ١٨)	**٢,٠٩٨,٣٠٢**	٢,٠٤٧,٥٩٦
نقد وما في حكمه (باستثناء النقد في الصندوق) (إيضاح ٢٠)	**٧١١,٢٣٠**	٨٨٥,٣٨٣
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى	**٥٤٩,٢٧٤**	٥٦٧,٣٤٢
استثمارات في سندات وصناديق مهيكلة	**٣٤٤,٥٥١**	٤٤٧,٦٣٦
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (إيضاح ٢٠)	**١١٦,٠٩٢**	٢٠٧,٦٥٨
ذمم الإيجار المدينة (إيضاح ١٦)	**٥٣,٧٧١**	٥٣,٢٦٢
	٣,٨٧٣,٢٢٠	٤,٢٠٨,٨٧٧

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية في تاريخ التقرير بحسب الموقع الجغرافي كان على النحو التالي:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
محلية	**١,٩٤١,٩٢٤**	١,٨٨٦,١٢٣
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	**٦٤,٠٤٨**	٧٦,٥٠٢
مناطق أخرى	**٩٢,٣٣٠**	٨٤,٩٧١
	٢,٠٩٨,٣٠٢	٢,٠٤٧,٥٩٦

(أ) ذمم مدينة تجارية وذمم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بصورة رئيسية بالسمات الفردية لكل عميل على حدة، إلا أن الإدارة تضع باعتبارها أيضاً التوزيع الجغرافي لقاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك مخاطر التعثر في قطاع العمل والدول التي يزاول فيها العملاء أنشطتهم حيث قد يكون لهذه العوامل تأثير على مخاطر الائتمان.

تسعى المجموعة إلى الحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء من خلال مراجعة التسهيلات الائتمانية المقدمة إلى كل عميل على حدة ويتم ذلك من خلال مراجعة التعاملات التجارية السابقة لهؤلاء العملاء ومخاطر التعثر. على أساس كل حالة على حدة، تقوم الشركات التابعة التي تعمل في قطاع العقارات ببيع عقاراتها بشرط الاحتفاظ بملكية العقارات بحيث أنه في حالة عدم التزام العميل بالسداد تكون مطالبة المجموعة مضمونة. في حالة عقود الإيجار، يتم الحصول على دفعات مقدمة عند التوقيع على الاتفاقية وتتطلب كافة أعمال الإنشاءات أو التجديدات أو أي نوع من الأعمال المطلوب تنفيذها في العقار المؤجر موافقة مسبقة من المجموعة. وبذلك يكون قد تم الحد من مخاطر التعثر عن سداد الأقساط حيث إن العميل (المستأجر) يكون قد تكبد مصروفات رأسمالية كبيرة على العقار المؤجر الذي يمكن أن تسترده المجموعة في حالة التعثر عن السداد. وعند مراقبة مخاطر الائتمان للعملاء، يتم تصنيف العملاء في مجموعات بحسب سماتهم الائتمانية وتاريخهم مع الشركة ومدى وجود صعوبات مالية سابقة.

تطبق المجموعة النهج المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على الذمم المدينة التجارية والأخرى لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والتي تستخدم مخصص الخسائر المتوقعة على مدى العمر لجميع الذمم المدينة التجارية والأخرى. تعتبر خسارة الانخفاض في القيمة المحددة غير جوهرية بسبب استحقاقها من الأطراف ذات العلاقة.

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

(أ) ذمم مدينة تجارية وذمم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى (تابع)

من أجل قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، فقد تم تجميع الذمم المدينة التجارية والأخرى بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخر عن السداد. ويتم تعديل معدلات الخسارة المتوقعة بناءً على الخسائر الائتمانية التاريخية المسجلة. كما يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية على عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. حددت المجموعة إجمالي الناتج المحلي للبلدان التي تقوم فيها ببيع بضائعها وخدماتها على أنها أكثر العوامل أهمية، ثم تقوم بتعديل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

بناءً على ممارسات إدارة مخاطر الائتمان الحالية، فقد تم تحديد تعريف التعثر الذي يبين بدقة التدهور التدريجي للذمم المدينة الجاري تقييمها.

تؤخذ الضمانات بالاعتبار عند حساب تقديرات الخسارة في حالة التعثر، وبالتالي تُستخدم في تعديل التعرض عند حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. تقوم المجموعة بالحد من تعرضها لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار مع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة جيدة في السوق. لا تتوقع إدارة المجموعة عجز أي طرف من الأطراف المقابلة الرئيسية عن الوفاء بالتزاماته.

بشكل عام، لدى المجموعة قاعدة متنوعة من العملاء دون أي تركيز جوهري في مخاطر الائتمان ضمن الذمم المدينة التجارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٠ باستثناء عميل واحد يمثل ٢٧٪ (٢٠٢٠: ٢٢٪) من إجمالي الذمم التجارية المدينة.

فيما يلي الحركة في مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية خلال السنة:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
كما في ١ يناير	**٢٢٣,٧٦٧**	١٧١,٨١٨
خسارة انخفاض القيمة المعترف بها	**٤٢,٤٢٢**	٥١,٩٤٩
شطب خلال الفترة	**(٥,٨٠٧)**	-
كما في ٣١ ديسمبر	**٢٦٠,٣٨٢**	٢٢٣,٧٦٧

علاوة على ذلك، يُعترف بمخصص الانخفاض في القيمة بمبلغ ١٢,٧ مليون درهم على الذمم المدينة الأخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٥,٥٠ مليون درهم).

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

(أ) ذمم مدينة تجارية وذمم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى (تابع)

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع العقارات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ١٨٠ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم	**متداول**	**متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً**	**متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً**	**المجموع**
٣١ ديسمبر ٢٠٢١				
معدل الخسارة المتوقعة	١٪	١٠٪	١٧٪	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	**٩٧٤,٠٩٤**	**١٤٣,٧٥٥**	**٥٠٩,١٨٧**	**١,٦٢٧,٠٣٦**
مخصص الخسارة	**١٠,٠٢٤**	**١٤,١٧٩**	**٨٤,٧٧٠**	**١٠٨,٩٧٣**

ألف درهم	**متداول**	**متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً**	**متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً**	**المجموع**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠				
معدل الخسارة المتوقعة	١٪	٧٪	١٤٪	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٨٠٤,٤٥١	١٩٤,٧٤٨	٤٤٦,٨١٦	١,٤٤٦,٠١٥
مخصص الخسارة	٧,٥٦٦	١٣,٤٠٠	٦١,٤٥٣	٨٢,٤١٩

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ١٠,٦ مليون درهم (٢٠٢٠: ١٩,٠ مليون درهم).

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع التصنيع والخدمات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ٩٠ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم	**متداول**	**متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً**	**متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً**	**المجموع**
٣١ ديسمبر ٢٠٢١				
معدل الخسارة المتوقعة	٤٪	٦٪	٣٨٪	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	**٣٦٠,٧٥٨**	**١٠٦,١٦٧**	**١٧١,٨٣٩**	**٦٣٨,٧٦٤**
مخصص الخسارة	**١٥,١٢٧**	**٦,٦٦٢**	**٦٤,٦٥٠**	**٨٦,٤٣٩**

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

(أ) ذمم مدينة تجارية وذمم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى (تابع)

ألف درهم	متداول	متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠				
معدل الخسارة المتوقعة	٢٪	٨٪	١٧٪	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٣١٩,٦٩٨	١٦٨,٩١٩	٢٤٥,٨٩٨	٧٣٤,٥١٥
مخصص الخسارة	٦,٢٦٠	١٣,٠١٧	٤٠,٦٧٩	٥٩,٩٥٦

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ١١,٠٠ مليون درهم (٢٠٢٠: ٢٠,٨٩ مليون درهم).

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع المقاولات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ٣٦٥ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية، والذي يستند إلى الممارسة التجارية المعتادة في مجال المقاولات:

ألف درهم	**متداول**	**متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً**	**متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً**	**المجموع**
٣١ ديسمبر ٢٠٢١				
معدل الخسارة المتوقعة	**٥٪**	**١٠٪**	**٦٩٪**	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	**٣٥,٣٩٥**	**٣,٦٠٥**	**٥٣,٨٨٤**	**٩٢,٨٨٤**
مخصص الخسارة	**١,٧٩٣**	**٣٤٥**	**٣٧,٠٣٢**	**٣٩,١٧٠**

ألف درهم	**متداول**	**متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً**	**متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً**	**المجموع**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠				
معدل الخسارة المتوقعة	٥٪	٨٪	٦٩٪	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٢٨,٥٤٣	١٢,٠٠١	٥٠,٢٣٩	٩٠,٧٨٣
مخصص الخسارة	١,٣٤٥	١,٠١٩	٣٤,٨٨٧	٣٧,٢٥١

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٤,٢ مليون درهم (٢٠٢٠: ٤,٢ مليون درهم).

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

(ب) استثمارات في سندات وصناديق مهيكلة

تعتبر جميع استثمارات المجموعة بالتكلفة المطفأة ذات مخاطر ائتمان منخفضة. وبالتالي فإن مخصص الخسارة المعترف به محدد بخسائر متوقعة لمدة ١٢ شهرًا. تعتبر الإدارة "مخاطر الائتمان المنخفضة" عندما تكون لها مخاطر تعثر منخفضة ويكون لدى المصدر قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب.

تقوم المجموعة بالحد من التعرض لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار فقط في سندات دين سائلة ومع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة جيدة في السوق.

تراقب المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان من خلال رصد التصنيفات الائتمانية الخارجية المنشورة. ولتحديد ما إذا كانت التصنيفات المنشورة تظل محدثة ولتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان بتاريخ التقرير لم تؤخذ بالاعتبار في التصنيفات المنشورة، تتحقق المجموعة من ذلك بمراجعة التغيرات في عوائد السندات.

في حين تخضع الاستثمارات في السندات والصناديق المهيكلة لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، لا تعتبر خسارة انخفاض القيمة المحددة ذات أهمية.

(ج) نقد وما في حكمه وودائع قصيرة الأجل لدى البنوك

يتم إيداع النقد لدى بنوك محلية ودولية ذات سمعة جيدة. وترى المجموعة أن النقد وما في حكمه له مخاطر ائتمان ضئيلة بناءً على التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة. النقد وما في حكمه بتاريخ الميزانية العمومية مودع لدى بنوك محلية ودولية بتصنيفات ائتمانية A٢ إلى Baa١.

يخضع النقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك لمتطلبات انخفاض القيمة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. بالنسبة للنقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل، تُستمد احتمالية التعثر من دراسات المقارنة المعيارية ومعدلات التعثر التي تجريها وكالات التصنيف الخارجية. ويتم تحديد الخسارة المقدرة في حالة التعثر بناءً على مبادئ بازل التوجيهية. كانت خسارة انخفاض القيمة المحددة على النقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك ضئيلة.

لا يوجد تركيز هام لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالنقد وما في حكمه، حيث تحتفظ المجموعة بحسابات نقدية في عدد من المؤسسات المالية المتنوعة.

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتعلقة بمواجهة المجموعة صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بمطلوباتها المالية التي تتم تسويتها من خلال تقديم نقد أو أصل مالي آخر. يتمثل منهج المجموعة فيما يتعلق بإدارة السيولة في التأكد، بقدر الإمكان، من أن المجموعة سوف تتوفر لها السيولة النقدية الكافية للوفاء بمطلوباتها عند استحقاقها، في كل من الظروف العادية والاستثنائية، دون التعرض لخسائر غير مقبولة أو أضرار خطيرة تؤثر على سمعة المجموعة.

تحرص المجموعة على أن تكون قيمة النقد وما في حكمه والاستثمارات السائلة الأخرى أكبر من التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة المرتبطة بالمطلوبات المالية، باستثناء التأثير المحتمل للظروف الحرجة التي لا يمكن التنبؤ بها بناءً على أدلة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

فيما يلي آجال الاستحقاق التعاقدية للمطلوبات المالية بما في ذلك مدفوعات الفوائد المقدرة.

	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	١-٢ سنوات ألف درهم	٢-٣ سنوات ألف درهم	أكثر من ٣ سنوات ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢١						
المطلوبات المالية غير المشتقة						
قروض وتمويلات	٦,٩٦٠,٧٧٦	(٧,٥٤٢,٢٩٧)	(٢,٣٠٩,٣٥٦)	(٩٣٠,٢٩٩)	(١,١٣٩,٣٢٩)	(٣,١٦٣,٣١٣)
مطلوبات الإيجار	٤٢١,٥٠٤	(٦٣٩,٩٠١)	(٧٢,١٧١)	(٥٥,٦٩٦)	(٥٥,٦٨٦)	(٤٥٦,٣٤٨)
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١,٤٩٨,٤٩٧	(١,٤٩٨,٤٩٧)	(١,٤٩٨,٤٩٧)	-	-	-
مطلوبات أخرى طويلة الأجل	٢٢٨,٩٥٤	(٣١٨,٨١٥)	(٧,٥٢٧)	(٤٣,٧٩٦)	(٢١,٧٩٨)	(٢٤٥,٦٩٤)
	٩,١٠٩,٧٣١	(٩,٩٩٩,٥١٠)	(٣,٨٨٧,٥٥١)	(١,٠٢٩,٧٩١)	(١,٢١٦,٨١٣)	(٣,٨٦٥,٣٥٥)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠						
المطلوبات المالية غير المشتقة						
قروض وتمويلات	٦,٩٥٤,٠٠٢	(٧,٥٦٩,٦٨١)	(٢,١٨٦,٧٣٤)	(١,٥٤٢,٧٧٣)	(٧٥١,٥٤٠)	(٣,٠٨٨,٦٣٤)
مطلوبات الإيجار	٤٨٠,٤٣٨	(٧١٦,٣٣٨)	(٤٤,٩٦١)	(٦٢,٢١٩)	(٦٣,٦٤٣)	(٥٤٥,٥١٥)
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١,٦١٦,٥٦١	(١,٦١٦,٥٦١)	(١,٦١٦,٥٦١)	-	-	-
مطلوبات أخرى طويلة الأجل	١٥٥,٦٧٥	(٢٣٨,١٩٠)	(٢,٣٠٣)	(٥٥,٦٨٤)	(١٦,٦٠٠)	(١٦٣,٦٠٣)
	٩,٢٠٦,٦٧٦	(١٠,١٤٠,٧٧٠)	(٣,٨٥٠,٥٥٩)	(١,٦٦٠,٦٧٦)	(٨٣١,٧٨٣)	(٣,٧٩٧,٧٥٢)

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي المخاطر المتعلقة بالتغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار الأسهم، التي يكون لها تأثير مستقبلي على إيرادات المجموعة أو قيمة أدواتها المالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرضات لمخاطر السوق ومراقبتها من خلال مقاييس مقبولة مع تعظيم العائد.

تستخدم المجموعة المشتقات بغرض إدارة مخاطر السوق، إلا أن المجموعة لا تطبق محاسبة التحوط.

(أ) مخاطر العملات

تتعرض المجموعة لمخاطر العملات على عمليات البيع والشراء التي تتم بعملات غير العملات الوظيفية لشركات المجموعة، وتتمثل بصورة رئيسية باليورو. لا تتعرض المجموعة لمخاطر عملات أجنبية من المعاملات التي تتم بالدولار الأمريكي نظراً لثبات سعر صرف الدرهم الإماراتي أمام الدولار الأمريكي.

تقوم المجموعة بإدارة تعرضها لمخاطر صرف العملات الأجنبية من خلال استخدام الأدوات المشتقة.

فيما يتعلق بالموجودات والمطلوبات النقدية الأخرى المقومة بالعملات الأجنبية، فإن سياسة المجموعة هي ضمان إبقاء صافي تعرضها في مستوى مقبول من خلال شراء وبيع العملات الأجنبية بسعر فوري عند الضرورة لمعالجة الاختلالات قصيرة الأجل.

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف يورو	ألف يورو
ذمم مدينة تجارية وأخرى	**٢,٩١٣**	٢,٩١٣
استثمارات	**٦٥,٩٨٥**	٤١,٩١٨
نقد لدى البنك	**٥**	٥
ذمم دائنة تجارية وأخرى	**(٧١٤)**	(٣,١٦٥)
قروض وتمويلات	**(٦٠,٩٢٦)**	(٣٩,٩٠٧)
إجمالي وصافي التعرض	**٧,٢٦٣**	١,٧٦٤

فيما يلي أسعار الصرف المطبقة خلال السنة:

	متوسط السعر		**السعر الفوري**	
	٢٠٢١	٢٠٢٠	**٢٠٢١**	٢٠٢٠
	درهم إماراتي	درهم إماراتي	**درهم إماراتي**	درهم إماراتي
يورو	**٤,٣٤**	٤,٣٢	**٤,١٦**	٤,٥٢

تحليل الحساسية

إن التقلب المحدود في سعر صرف الدرهم مقابل اليورو في ٣١ ديسمبر لم يكن له تأثير جوهري على الأرباح أو الخسائر.

(ب) مخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من إمكانية أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على صافي تكاليف التمويل للمجموعة.

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

(ب) مخاطر أسعار الفائدة (تابع)

تتمثل الموجودات والمطلوبات المالية المعرضة لمخاطر القيمة العادلة في الموجودات والمطلوبات ذات سعر الفائدة الثابت. تتمثل الموجودات والمطلوبات المالية المعرضة لمخاطر معدل التدفق النقدي في الموجودات والمطلوبات ذات سعر الفائدة العائم.

قامت المجموعة بالتحوط ضد تعرضها لبعض القروض طويلة الأجل ذات الأسعار المتغيرة من خلال الدخول في مقايضات أسعار الفائدة المهيكلة مع البنوك. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، احتفظت المجموعة بعقود مقايضة أسعار الفائدة القائمة بقيم اسمية تبلغ ٩٠٠ مليون درهم. وتستحق المقايضات في سنة ٢٠٢٦.

تخضع القروض طويلة الأجل لأسعار فائدة متغيرة وهي تختلف، بصورة عامة، استناداً إلى معدلات الإقراض الأساسية لدى البنوك على فترات منتظمة.

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها المحمّلة بالفائدة. تقوم المجموعة بإدارة تعرضها الناتج عن التقلبات في أسعار الفائدة من خلال استخدام الأدوات المالية المشتقة، حيثما يكون مناسباً.

فيما يلي بيان أسعار الفائدة للأدوات المالية المحمّلة بالفائدة لدى المجموعة كما في تاريخ التقرير:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
أدوات بأسعار ثابتة		
الموجودات المالية	**٥٧٤,١٥٧**	٦٧٣,١٩٦
المطلوبات المالية	**(٤٢١,٥٠٤)**	(٤٨٠,٤٣٨)
أدوات بأسعار متغيرة		
الموجودات المالية	**٨٠,٦٢٠**	١٤٧,٨٦٠
المطلوبات المالية	**(٦,٩٦٠,٧٧٦)**	(٦,٩٥٤,٠٠٢)

تحليل حساسية القيمة العادلة للأدوات ذات السعر الثابت

تحتسب المجموعة بعض الموجودات المالية ذات الأسعار الثابتة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ولا تصنف المجموعة الأدوات المشتقة كأدوات تحوط وفقاً لنموذج محاسبة التحوط للقيمة العادلة.

إن أي زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير ليس لها أي تأثير كبير على الربح أو الخسارة.

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات السعر المتغير

إن أي تغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير كان سيؤدي إلى زيادة / (نقص) الربح أو الخسارة بحسب المبالغ المبينة أدناه. يفترض التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى، وبخاصة أسعار العملات الأجنبية. لقد أجري التحليل بنفس الأساس المستخدم في سنة ٢٠٢٠.

	الربح أو الخسارة	
التأثير بآلاف الدراهم	**١٠٠ نقطة أساس زيادة بمقدار**	**١٠٠ نقطة أساس نقص بمقدار**
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**(٦٨,٨٠٢)**	**٦٨,٨٠٢**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	(٦٨,٠٦١)	٦٨,٠٦١

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

(ج) مخاطر الأسعار

تنشأ مخاطر الأسعار من الأوراق المالية المتداولة التي تقاس بالقيمة العادلة. تقوم إدارة المجموعة بمراقبة مجموعة سندات الدين وسندات الملكية المتاحة في محفظة الاستثمارات بغرض زيادة العائدات الاستثمارية إلى أقصى حد ممكن، وهو الهدف الرئيسي لاستراتيجية الاستثمار لدى المجموعة. وفقاً لهذه الاستراتيجية، يتم تصنيف بعض الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة نظراً لمراقبة أدائها بصوره فعالة كما تتم إدارتها على أساس القيمة العادلة.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تقارب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة قيمتها الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ودعم التطور المستقبلي للأعمال. يراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال المحدد على أنه ربح السنة العائد إلى حملة حقوق الملكية في الشركة مقسوماً على مجموع حقوق الملكية للمساهمين. كما يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين.

يسعى مجلس الإدارة إلى الحفاظ على توازن بين العائدات الكبيرة المحتمل الحصول عليها من خلال زيادة مستويات الاقتراض والامتيازات والضمانات الممكن تحمّلها من خلال وضع قوي لرأس المال. حدد مجلس الإدارة نسبة المديونية للشركة التي يجب الاحتفاظ بها تحت مستوى ١:٢. وتحتسب هذه النسبة باعتبارها صافي الدين مقسوماً على مجموع حقوق الملكية زائداً صافي الدين. ويحتسب صافي الدين باعتباره مجموع القروض البنكية ناقصاً النقد وما في حكمه والاستثمارات المصنفة في المستوى الأول والمستوى الثاني. ويحتسب مجموع حقوق الملكية كما هو مبين في بيان المركز المالي. فيما أدناه تحليل صافي الدين للمجموعة:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
نقد وما في حكمه (إيضاح ٢٠)	**٧١٣,٣٢٦**	٨٨٦,٨٧٢
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (إيضاح ٢٠)	**١١٦,٠٩٢**	٢٠٧,٦٥٨
استثمارات سائلة*	**١,١٩٩,٩١٢**	١,١٦٠,٣٣٦
	٢,٠٢٩,٣٣٠	٢,٢٥٤,٨٦٦
قروض قصيرة الأجل (إيضاح ٢٢)	**(٢,١١٨,٣٤٢)**	(٢,٠٠٩,٩٥١)
قروض طويلة الأجل (إيضاح ٢١)	**(٤,٨٤٢,٤٣٤)**	(٤,٩٤٤,٠٥١)
صافي الدين	**(٤,٩٣١,٤٤٦)**	(٤,٦٩٩,١٣٦)

* تشمل الاستثمارات السائلة استثمارات مصنفة في المستوى الأول والمستوى الثاني (إيضاح ١٣ (ج)).

بموجب شروط تسهيلات القروض التي تقوم بها المجموعة، فإن المجموعة مطالبة بالالتزام ببعض التعهدات المالية من خلال الحفاظ على نسب معينة كما هو منصوص عليه في اتفاقيات التسهيلات ذات الصلة (إيضاح ٢١).

٦ تكلفة المبيعات

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
تشمل بالأساس ما يلي:		
مواد مستهلكة	**٩٥٧,٤٦٧**	٨٣٨,٠٨٣
تكلفة العقارات المبيعة	**٥٠٦,٥٠٩**	٢٧٦,٢١٨
استهلاك وإطفاء	**٢٠٠,٩٢١**	٢٠٠,٤٥٨
تكاليف الموظفين	**١٢٩,٦٨٢**	١٣٧,٣٥٤
مصاريف غير مباشرة للمصنع	**١٣٥,١٣٦**	١٣٧,١٧٧
حصة حكومة دبي من الأرباح المحققة لشركة تابعة (إيضاح ١٢)	**١١١,٨٦٥**	١١١,١٥٧
مشاركة تكاليف البنية التحتية وأعمال التطوير مع هيئة الطرق والمواصلات (إيضاح ٣٢)	**٢٩,٠٧٧**	٢٩,٠٧٧
(عكس) / مخصص خفض قيمة المخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق (إيضاح ١٧)	**(٥,٠٠٠)**	٢٢,٧٥٠

٧ مصاريف إدارية

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
تشمل بالأساس ما يلي:		
تكاليف الموظفين	**٢٦٤,٣٨٢**	٢٤٥,٤١٥
مصاريف بيع وتسويق	**٥٦,٣٨٠**	٦٠,١٤٧
استهلاك وإطفاء	**٣٢,٢٤٢**	٤٦,٣٧٧

تشمل مصاريف البيع والتسويق مبلغاً بقيمة ١,٧٤ مليون درهم (٢٠٢٠: ١,٤٥ مليون درهم) مدفوعاً لمساهمات خيرية واجتماعية.

٨ تكاليف وإيرادات التمويل

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
إيرادات الفوائد	**٢٤,٤٣٤**	٢٩,٢٦١
إطفاء خصم على موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة	**٣١,٦٦١**	٥,٧٣٦
صافي التغيّر في القيمة العادلة لأدوات مالية مشتقة	**٤١,٤٦٨**	-
إيرادات التمويل	**٩٧,٥٦٣**	٣٤,٩٩٧
تكاليف الفوائد	**(١٧٨,٩٤١)**	(٢٠٠,٦٥٣)
صافي التغيّر في القيمة العادلة لأدوات مالية مشتقة	**-**	(٣١,٤٩٠)
إطفاء خصم على مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة	**-**	(٤,٤١٩)
مصاريف الفوائد على مطلوبات الإيجار	**(٣٤,٥٥٨)**	(٣٤,٦٣٩)
رسوم بنكية	**(٧,٣٠٧)**	(٨,٨٧٠)
أرباح / (خسائر) الصرف الأجنبي - بالصافي	**١٤,٠٢٠**	(٥,١٧٦)
تكاليف التمويل	**(٢٠٦,٧٨٦)**	(٢٨٥,٢٤٧)

٩ إيرادات أخرى

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
تشمل بالأساس ما يلي:		
التعويضات المتفق عليها ومصادرة الإيجار المقدم بسبب إلغاء عقود الإيجار	**-**	٦٤,٠٠٠
الدخل من العمليات المؤجرة	**١٣,٨٤١**	٣٦,٩١٨
مطلوبات مستردة كان انتفى الغرض منها	**١٢,٤٣٩**	-
بيع خردة	**٤,٠١٤**	٥,٣٠٣
أتعاب الإدارة	**٣,٩٥١**	٣,٦٥٥
ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات	**٥٦**	٥٠٠
إيرادات إعلانات	**٢٢٨**	٣٦

١٠ ممتلكات ومنشآت ومعدات

	أرض ألف درهم	مبانٍ ألف درهم	منشآت ومعدات ألف درهم	معدات مكتبية وأثاث ألف درهم	مركبات ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة							
في ١ يناير ٢٠٢٠	٢١٢,٩١٥	١,١٦٧,٦٧٥	٣,١٤٧,٥٩٩	١٢٨,٠٢٢	٢٣,٠٨٢	٩٣١,٨٨٤	٥,٦١١,١٧٧
إضافات (راجع (١) أدناه)	٢,٤١٤	٨٤٥	١٢,٨٨١	٣,٥٦٦	٧٥٧	١٧٧,٩٧٥	١٩٨,٤٣٨
استبعادات وحذوفات	-	(١,٠٢٧)	(٤,٧٦٢)	(١,٠٧٢)	(٦٨٢)	(٦٢٧)	(٨,١٧٠)
عن استبعاد شركة تابعة	-	-	-	(١٨٨)	-	-	(١٨٨)
تحويلات	-	٥,٢١٩	٣١٤,٩٨٥	٧٤١	-	(٣٢٠,٩٤٥)	-
محول من استثمارات عقارية (راجع إيضاح (٢) أدناه)	-	-	-	-	-	٢٠٧,١٤٠	٢٠٧,١٤٠
محول إلى المخزون	(١٥,٣٠٥)	-	-	-	-	-	(١٥,٣٠٥)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٠٠,٠٢٤	١,١٧٢,٧١٢	٣,٤٧٠,٧٠٣	١٣١,٠٦٩	٢٣,١٥٧	٩٩٥,٤٢٧	٥,٩٩٣,٠٩٢
إضافات (راجع (١) أدناه)	**١٢,٤٠٠**	**٩٦١**	**١٣,١٣٦**	**٣,٩١٥**	**٤٨٩**	**١١٩,٧٧٩**	**١٥٠,٦٨٠**
استبعادات وحذوفات	**-**	**-**	**(٣,٨٥٢)**	**(١٥,٢٠٣)**	**(٧١٨)**	**-**	**(١٩,٧٧٣)**
عند استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٣٨)	**-**	**(٣١,٠٣٤)**	**(٢٤١,٣٧٧)**	**(٩٩٤)**	**(٥٠)**	**-**	**(٢٧٣,٤٥٥)**
تحويلات	**-**	**٥١٠**	**٤١٤,٩١٤**	**١,٧٧٨**	**-**	**(٤١٧,٢٠٢)**	**-**
محول إلى الموجودات غير الملموسة (راجع (٤) أدناه)	**-**	**-**	**(٢٠١,١١٤)**	**-**	**-**	**-**	**(٢٠١,١١٤)**
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**٢١٢,٤٢٤**	**١,١٤٣,١٤٩**	**٣,٤٥٢,٤١٠**	**١٢٠,٥٦٥**	**٢٢,٨٧٨**	**٦٩٨,٠٠٤**	**٥,٦٤٩,٤٣٠**
الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة							
في ١ يناير ٢٠٢٠	-	٤٥٩,٨٤٦	١,٢٥٧,٢٥٥	١١١,١٣٣	٢٠,١٥٢	١٠,٧٠٨	١,٨٥٩,٠٩٤
المحمّل للسنة	-	٤١,٢٧٣	١٢٩,٠٤٨	٩,١٧٨	١,٦٧٤	-	١٨١,١٧٣
عن استبعادات وحذوفات	-	(٥٦٠)	(٤,٥١٤)	(١,٠٠٦)	(٥٨٩)	-	(٦,٦٦٩)
عن استبعاد شركة تابعة	-	-	-	(١٢٧)	-	-	(١٢٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	٥٠٠,٥٥٩	١,٣٨١,٧٨٩	١١٩,١٧٨	٢١,٢٣٧	١٠,٧٠٨	٢,٠٣٣,٤٧١
المحمّل للسنة	**-**	**٣٦,٤٥٥**	**١٢٦,٣٣٥**	**٧,٦٩٨**	**١,٤٧٧**	**-**	**١٧١,٩٦٥**
عن استبعادات وحذوفات	**-**	**-**	**(٣,٤٦١)**	**(١٥,١٧٢)**	**(٦٩٦)**	**-**	**(١٩,٣٢٩)**
عند استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٣٨)	**-**	**(٢٥,١٦٥)**	**(١٩١,٦١٤)**	**(٩٩٤)**	(٥٠)	-	**(٢١٧,٨٢٣)**
محول إلى الموجودات غير الملموسة (راجع (٤) أدناه)	**-**	**-**	**(٩,١٥٨)**	**-**	**-**	**-**	**(٩,١٥٨)**
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**-**	**٥١١,٨٤٩**	**١,٣٠٣,٨٩١**	**١١٠,٧١٠**	**٢١,٩٦٨**	**١٠,٧٠٨**	**١,٩٥٩,١٢٦**
صافي القيمة الدفترية							
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٠٠,٠٢٤	٦٧٢,١٥٣	٢,٠٨٨,٩١٤	١١,٨٩١	١,٩٢٠	٩٨٤,٧١٩	٣,٩٥٩,٦٢١
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**٢١٢,٤٢٤**	**٦٣١,٣٠٠**	**٢,١٤٨,٥١٩**	**٩,٨٥٥**	**٩١٠**	**٦٨٧,٢٩٦**	**٣,٦٩٠,٣٠٤**

١٠ ممتلكات ومنشآت ومعدات (تابع)

(١) تمثل الإضافات على الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز التكاليف التي تتكبدها الشركات التابعة لبناء الفنادق ومحطات تبريد المناطق وتوسعة منشآتها التصنيعية. بلغ مجموع الفوائد المرسملة خلال السنة مبلغًا وقدره ١١,٩ مليون درهم (٢٠٢٠: ٢١,٨ مليون درهم). بلغ متوسط السعر المستخدم لرسملة الفائدة ٣,٤٥٪ (٢٠٢٠: ٣,٧٣٪).

تشمل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٥٣,٤ مليون درهم (٢٠٢٠: ٥٣,٤ مليون درهم) حيث قررت شركة تابعة تجميد توسعة منشأة التصنيع مؤقتاً فيما يتعلق بهذا المبلغ. وبناء على مراجعة القيم الدفترية، تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ١٠,٧ مليون درهم عن هذه الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في السنوات السابقة.

(٢) بناءً على التغيير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف مبلغ ٢٠٧ مليون درهم من استثمارات عقارية إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات خلال سنة ٢٠٢٠.

(٣) تم رهن مباني ومنشآت وآلات بصافي قيمة دفترية ٢,٦٤٠ مليون درهم (٢٠٢٠: ٢,٧٩٦ مليون درهم) كضمان مقابل قروض لأجل تم الحصول عليها من بنوك. يتم أيضاً في بعض الحالات التنازل عن التأمين على تلك المباني والمنشآت والآلات لصالح البنوك مقابل التسهيلات التي تم الحصول عليها.

(٤) قامت المجموعة بتصنيف بعض حقوق الامتياز كممتلكات ومنشآت ومعدات. خلال سنة ٢٠٢١، قامت المجموعة بإعادة تقييم هذه الحقوق بناءً على شروط اتفاقية الامتياز الأساسية ووجدت أنه من المناسب تصنيفها بشكل منفصل على أنها حقوق امتياز، وبالتالي تم تصنيفها ضمن الموجودات غير الملموسة (إيضاح ١١).

١١ شهرة وموجودات غير ملموسة

	الشهرة ألف درهم	شهادات تسجيل المنتج والتراخيص وبراءات الاختراع والعلامة التجارية ألف درهم	عقود العملاء ألف درهم	حقوق الامتياز ألف درهم	موجودات أخرى غير ملموسة ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة						
كما في ١ يناير ٢٠٢٠	١٢٤,٠٨٥	٢٣٠,٥٢٤	٢٣٣,٢٧٢	-	١٨,٨٩٤	٦٠٦,٧٧٥
إضافات خلال السنة	-	٢٨٤	-	-	١,٢٠٥	١,٤٨٩
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١٢٤,٠٨٥	٢٣٠,٨٠٨	٢٣٣,٢٧٢	-	٢٠,٠٩٩	٦٠٨,٢٦٤
إضافات خلال السنة	-	١٨	-	-	٢,٦٩٣	٢,٧١١
محول من ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٠)	-	-	-	٢٠١,١١٤	-	٢٠١,١١٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**١٢٤,٠٨٥**	**٢٣٠,٨٢٦**	**٢٣٣,٢٧٢**	**٢٠١,١١٤**	**٢٢,٧٩٢**	**٨١٢,٠٨٩**
الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة						
كما في ١ يناير ٢٠٢٠	٢٩,٦٥٩	٢٩,١٥٣	١١,٩٦٢	-	١٥,٥٧١	٨٦,٣٤٥
إطفاء	-	١٤,٠١٦	٥,٩٨١	-	٤٧٧	٢٠,٤٧٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٩,٦٥٩	٤٣,١٦٩	١٧,٩٤٣	-	١٦,٠٤٨	١٠٦,٨١٩
إطفاء	-	١٢,٢٣٤	٥,٩٨١	-	١,٦٩٥	١٩,٩١٠
محول من ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٠)	-	-	-	٩,١٥٨	-	٩,١٥٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**٢٩,٦٥٩**	**٥٥,٤٠٣**	**٢٣,٩٢٤**	**٩,١٥٨**	**١٧,٧٤٣**	**١٣٥,٨٨٧**
القيمة الدفترية						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٩٤,٤٢٦	١٨٧,٦٣٩	٢١٥,٣٢٩	-	٤,٠٥١	٥٠١,٤٤٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**٩٤,٤٢٦**	**١٧٥,٤٢٣**	**٢٠٩,٣٤٨**	**١٩١,٩٥٦**	**٥,٠٤٩**	**٦٧٦,٢٠٢**

١١ شهرة وموجودات غير ملموسة (تابع)

الشهرة

تفحص المجموعة انخفاض قيمة الشهرة باستخدام حسابات القيمة قيد الاستخدام على أساس سنوي. تستخدم الحسابات توقعات التدفقات النقدية على أساس الموازنات المالية المعتمدة من قبل الإدارة والتي تغطي فترة خمس سنوات. يتم استقراء التدفقات النقدية بعد فترة الخمس سنوات باستخدام معدلات النمو المقدرة الموضحة أدناه. إن معدلات النمو متوافقة مع توقعات القطاع التي تعمل فيه الوحدات المولدة للنقد. تتعلق الشهرة أساساً بعمليات التصنيع والخدمات لدى المجموعة.

شهادات تسجيل المنتج والتراخيص وبراءات الاختراع والعلامة التجارية

تمثل شهادات تسجيل المنتج قيمة الشهادات الممنوحة من قبل السلطات التنظيمية لتصنيع وتسويق بعض المنتجات الطبية والصيدلانية. يتم إطفاء شهادات تسجيل المنتجات على مدى العمر الإنتاجي المتبقي البالغ ١٥ سنة.

عقود العملاء

تمثل عقود العملاء قيمة الحقوق الناشئة عن الاتفاقيات التعاقدية. وهذه العقود هي عقود طويلة الأجل تمتد على مدى فترة ٢٠ سنة مع العملاء الأفراد والشركات مع إتاحة خيار التجديد. يتم إطفاء عقود العملاء على مدى عمر البنية التحتية المرتبطة بها والتي تبلغ حوالي ٣٩ سنة.

حقوق الامتياز

تمثل حقوق الامتياز الناشئة عن ترتيب امتياز الخدمة الحق المستلم كمقابل لتقديم خدمات البناء أو التطوير في ترتيب امتياز الخدمة. تقوم المجموعة بإطفاء حقوق الامتياز على مدى ٢٥ سنة وهي الفترة التي تكون فيها المجموعة قادرة على تحميل العامة مقابل استخدام البنية التحتية.

١٢ استثمارات عقارية

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	**٨,٤٨٩,٢٠١**	٨,٧٠٥,٠٧٨
إضافات	**٤٠٨,٣١٥**	٣٧٢,٦١٠
محوّل إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٠)	**-**	(٢٠٧,١٤٠)
محوّل من موجودات حق الاستخدام (إيضاح ٢٣)	**١٤,٧١٤**	-
محوّل من المخزون	**١٠,٠٠٠**	-
بيع استثمارات عقارية	**-**	(٢٨٩,٩٨٠)
ربح / (خسارة) من التقييم العادل	**٥٥,٣٩٩**	(٩١,٣٦٧)
في ٣١ ديسمبر	**٨,٩٧٧,٦٢٩**	٨,٤٨٩,٢٠١

- تشمل الإضافات خلال السنة بشكل أساسي الاستحواذ على مدرسة في عجمان، الإمارات العربية المتحدة تم تأجيرها إلى المشغل على أساس صافي ثلاثي لمدة ١٥ سنة.

- علاوة على ذلك، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، استحوذت المجموعة على موجودات حق الاستخدام لقطعتي أرض شاغرتين بمساحة ١,٠٠٠ هكتار لكل منهما في جمهورية أنغولا لمدة ٦٠ سنة. تم تصنيف حصة الإيجار كاستثمار عقاري حيث تنوي المجموعة تطوير البنية التحتية ليتم تأجيرها إلى أطراف أخرى. تعمل المجموعة حاليًا على إجراء دراسات الجدوى ووضع خطة رئيسية لقطع الأراضي هذه والتي ستساعد في تقييم القيمة العادلة للحصة المؤجرة.

- خلال ٢٠٢٠، وبناءً على التغير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف الأراضي والمباني قيد الإنشاء من استثمارات عقارية إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٠).

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

تتألف الاستثمارات العقارية مما يلي:	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
بنية تحتية ومنشآت ملحقة	**٥,٢٥٥,٦٢٨**	٥,١٥٨,٥١٤
قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير	**١,٤٦٦,٩٨٤**	١,٤٠٦,٤١٦
مرافق تجزئة وتجارية	**٩٨٧,٢٨٧**	٦٦٠,٦٠٤
وحدات سكنية	**٦٩٣,٢٦٤**	٦٩١,١٦٧
مساكن عمال ومستودعات	**٥٧٤,٤٦٦**	٥٧٢,٥٠٠
	٨,٩٧٧,٦٢٩	٨,٤٨٩,٢٠١

(أ) بنية تحتية ومنشآت ملحقة:

أقيمت هذه المنشآت على قطعتي الأرض (قطعة رقم ٠١٠٠-٥٩٨ ورقم ٠١٠٠-٥٩٧ الواقعتين في منطقة جبل علي الصناعية) اللتان تم الحصول عليهما من حكومة دبي بموجب عقد إيجار طويل الأجل قابل للتجديد وغير قابل للإلغاء لمدة ٩٩ سنة. وتم إعفاء المجموعة من دفع إيجار العشر سنوات الأولى، واعتباراً من ١ فبراير ٢٠٠٩، يتم دفع ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة سنوياً من الأنشطة العقارية إلى حكومة دبي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، حصلت المجموعة على القيم العادلة لجميع المراحل، وأُجريت التقييمات باستخدام منهج تقييم الدخل بعد الأخذ بالاعتبار التدفقات النقدية الخارجة الناتجة عن الحصة المقدرة بنسبة ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة المستحقة إلى حكومة دبي. بلغت أرباح التقييم العادل ٥٥ مليون درهم (٢٠٢٠: أرباح التقييم العادل بمبلغ ١٦٥,٩ مليون درهم) نظراً للتغيرات في صافي التدفقات النقدية التعاقدية والمتوقعة بناءً على شروط عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين.

وحيث إن تقييم كافة المراحل المنجزة من قبل خبير تقييم مستقل ومسجل يرتكز على صافي التدفقات النقدية المستقبلية، فقد تم إجراء تعديل على قيمة الإيجار المستحقة على أساس القسط الثابت بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. وبالمثل تم إدراج الإيجارات غير المكتسبة المفوترة مقدماً والمطلوبات المعترف بها المتعلقة بحصة حكومة دبي البالغة ٢٠٪ في تاريخ التقييم ضمن تقييم الاستثمارات العقارية. وفيما يلي التسوية بين تقييم الاستثمارات العقارية الذي تم إجراؤه بواسطة خبير تقييم مستقل ومسجل والتقييم المعدل المدرج في البيانات المالية الموحدة:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
التقييم العادل للمراحل المنجزة والمنشآت الملحقة وفقاً لتقارير خبير التقييم المستقل المسجل	**٤,٩٩٥,٥٣٤**	٤,٩٠٥,٩٨٦
ناقصاً: تعديل ذمم الإيجار المدينة للمراحل المنجزة	**(٥٣,٧٧١)**	(٥٣,٢٦٢)
زائداً: تعديل ذمم الإيجار المدينة غير المكتسبة للمراحل المنجزة (إيضاح ٢٤)*	**٢٠٢,٠٠٠**	١٩٤,٦٣٣
زائداً: تعديل المطلوبات المعترف بها (المدرجة في تكلفة المبيعات (إيضاح ٦))	**١١١,٨٦٥**	١١١,١٥٧
	٥,٢٥٥,٦٢٨	٥,١٥٨,٥١٤

* تتمثل الإيجارات غير المكتسبة في الإيجارات المفوترة مقدماً.

تتكون المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة من التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية الواردة من الإيجار ومعدل الخصم والمصاريف المدفوعة.

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

(ب) قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير:

تتألف من:

(١) قطعة أرض مستلمة بواسطة شركة تابعة كمنحة من حكومة الفجيرة.

(٢) قطع أراضي أخرى للتطوير السكني والتجاري.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، أُجري التقييم العادل لقطع الأراضي باستخدام منهج مقارنة المبيعات حسبما يكون ملائماً، مما أدى إلى صافي ربح من التقييم العادل بقيمة ٢٤ مليون درهم (٢٠٢٠: صافي خسارة تقييم عادل بقيمة ١٢,٦ مليون درهم).

تتكون المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس من معدلات المبيعات في السوق.

تم رهن قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير بقيمة ١١٢,٦ مليون درهم (٢٠٢٠: ١١١,٠٩ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

(ج) الوحدات السكنية.

خضعت الوحدات السكنية للتقييم باستخدام منهج مقارنة المبيعات أو منهج رسملة الدخل أو منهج تقييم الدخل حسبما يكون ملائماً، مما أدى إلى صافي ربح من التقييم العادل بقيمة ١,٨ مليون درهم (٢٠٢٠: خسارة تقييم عادل بقيمة ٩١,٩ مليون درهم).

تتكون المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس من معدلات المبيعات في السوق.

تم رهن عقارات سكنية بقيمة ٨٣,٣ مليون درهم (٢٠٢٠: ٥٣ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

(د) مرافق تجزئة وتجارية:

تتألف من:

(١) مبنى متعدد الاستخدامات، وتم تأجيره بموجب عقود إيجار تشغيلي.

(٢) مبنى متعدد الاستخدامات تم تشيده على قطعة أرض ممنوحة من حكومة الفجيرة، وهو قيد التطوير.

(٣) مرافق تجزئة وتجارية أخرى بموجب عقود إيجار تشغيلي.

خضعت مرافق التجزئة والمرافق التجارية للتقييم باستخدام منهج مقارنة المبيعات أو منهج رسملة الدخل أو منهج تقييم الدخل حسبما يكون ملائماً، مما أدى إلى خسارة صافية من التقييم العادل بقيمة ١٠,٩ مليون درهم (٢٠٢٠: خسارة تقييم عادل بقيمة ٨٠,٤ مليون درهم).

تشتمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس على التدفقات النقدية المستقبلية الواردة بحسب السوق ومعدلات عائد الرسملة.

تم رهن مرافق التجزئة والمرافق التجارية بقيمة ٢٨٤,٦٣ مليون درهم (٢٠٢٠: ٢٥٢,٥١ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

(هـ) مساكن العمال والمستودعات

تحدد التقييم العادل لمساكن العمال والمستودعات بتاريخ التقرير باستخدام منهج رسملة الدخل مما أدى إلى صافي خسارة من التقييم العادل بقيمة ١٤,٥ مليون درهم (٢٠٢٠: خسارة تقييم عادل بقيمة ٧٢,٤ مليون درهم).

تشتمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس على التدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار بحسب السوق ومعدلات عائد الرسملة.

تتضمن تقارير التقييم الخارجية لمساكن العمال بيان عدم التأكد من التقييم المادي على النحو المنصوص عليه في معيار أداء التقييم رقم ٣ وتطبيقات إرشادات ممارسة التقييم رقم ١٠ من معايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمسَّاحين القانونيين. وبالتالي، فيما يتعلق بهذه التقييمات، فإن التقييم ينطوي على قدر أقل من اليقين - ودرجة أعلى من الحذر - أكثر من المعتاد. لا يعني هذا البيان أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم (التقييمات)، وبدلاً من ذلك، فقد أدرجنا هذه المذكرة التفسيرية لضمان الشفافية ولتوفير رأي آخر حول المناخ السائد في السوق الذي تم في ظله إعداد رأي التقييم.

تم رهن مساكن العمال والمستودعات بقيمة ٤٣٣,٦٥ مليون درهم (٢٠٢٠: ٤١٧,٧٠ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

عمليات التقييم

خضعت الاستثمارات العقارية لدى المجموعة للتقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونين مع مراعاة متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ "قياسات القيمة العادلة". وبالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. وتراجع الإدارة التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلون والمسجلون لأغراض التقارير المالية، ويشمل ذلك من بين جملة أمور:

- توفير جميع البيانات الرئيسية اللازمة لتقارير التقييم المستقل والتحقق منها.
- تقدير حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقارير التقييم للسنة السابقة.
- إجراء مناقشات مع خبراء التقييم المستقلين والمسجلين.

أساليب التقييم التي تستند عليها الإدارة في تقديرها للقيمة العادلة

حُددت التقييمات من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين بناءً على المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة أدناه. وعند تحديد قيمة عقار ما، يأخذ خبير التقييم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها ومصاريف التشغيل المتوقعة. كما يضع الخبراء افتراضات حول معدلات عائد الرسملة ومعدلات عدم الإشغال ومعدلات الخصم والإيجارات المقدرة في السوق، التي تتأثر بخصائص محددة مثل موقع العقار وعائد الدخل ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة، وذلك وصولاً إلى التقييم النهائي.

يتسق أساس التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية بشكل كبير مع المنهجية المطبقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

أساليب التقييم التي تستند عليها الإدارة في تقديرها للقيمة العادلة (تابع)

المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة:

(أ) بنية تحتية ومنشآت ملحقة:

التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية من الإيجار	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل نمو سوق الإيجار والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى / أقل بمبلغ ٤٠٦ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢٠: أعلى / أقل بمبلغ ٤٠١ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
معدل الخصم	تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التيقن من كمية وتوقيت التدفقات النقدية. فيما لو كان معدل الخصم أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ٥٦٠ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ٧٣٥ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢٠: أقل بمبلغ ٥٤٠ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ٧٠٩ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
المصاريف المدفوعة	تشمل مصاريف الصيانة والمصاريف الأخرى اللازمة لإبقاء العقارات في حالة التشغيل على مدار أعمارها الإنتاجية المتوقعة. فيما لو كانت تكاليف التشغيل والصيانة أعلى / أقل بنسبة ١٠٪ لكان التقييم أقل / أعلى بقيمة ١٠٣ مليون درهم على التوالي (٢٠٢٠: أقل / أعلى بمبلغ ١٠١ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

(ب) قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير

معدلات مبيعات السوق	استناداً إلى سعر البيع المقدر للعقارات المقارنة ومع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم، فيما لو كانت معدلات البيع السوقية أعلى/ أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى / أقل بمبلغ ١٤٣ مليون درهم على التوالي (٢٠٢٠: أعلى / أقل بمبلغ ١٤١ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

(ج) وحدات سكنية

معدلات مبيعات السوق	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل نمو سوق الإيجار والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى / أقل بمبلغ ٤٠ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢٠: أعلى / أقل بمبلغ ٤٠ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

أساليب التقييم التي تستند عليها الإدارة في تقديرها للقيمة العادلة (تابع)

المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة: (تابع)

(د) مرافق تجزئة وتجارية

التدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار بحسب السوق	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل نمو سوق الإيجار والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى بمبلغ ٤٧ مليون درهم/ أقل بمبلغ ٤٥ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢٠: أعلى بمبلغ ٦٦ مليون درهم/ أقل بمبلغ ٦٥ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
معدلات عائد الرسملة	استناداً إلى الموقع الفعلي وحجم وجودة العقارات ومع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم. فيما لو كانت معدلات عائد الرسملة أعلى/ أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ٨١ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٩٨ مليون درهم على التوالي (٢٠٢٠: أقل بمبلغ ٦١ مليون درهم/ أعلى بمبلغ ٧٨ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

(هـ) مساكن عمال ومستودعات

التدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار بحسب السوق	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل نمو سوق الإيجار والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى / أقل بمبلغ ٥٢ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢٠: أعلى / أقل بمبلغ ٥٥ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
معدلات عائد الرسملة	استناداً إلى الموقع الفعلي وحجم وجودة العقارات ومع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم. فيما لو كانت معدلات عائد الرسملة أعلى/ أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ٣٣ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٣٥ مليون درهم على التوالي (٢٠٢٠: أقل بمبلغ ٢٧ مليون درهم/ أعلى بمبلغ ٣٢ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تصنّف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن المستوى الثالث من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي التسوية بين الأرصدة الافتتاحية والأرصدة الختامية للقيم العادلة في المستوى الثالث.

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	**٨,٤٨٩,٢٠١**	٨,٧٠٥,٠٧٨
إضافات	**٤٠٨,٣١٥**	٣٧٢,٦١٠
محول إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات	**-**	(٢٠٧,١٤٠)
محوّل من موجودات حق الاستخدام	**١٤,٧١٤**	-
محوّل من المخزون	**١٠,٠٠٠**	-
بيع استثمارات عقارية	**-**	(٢٨٩,٩٨٠)
تغيرات في القيمة العادلة (غير المحققة)	**٥٥,٣٩٩**	(٩١,٣٦٧)
في ٣١ ديسمبر	**٨,٩٧٧,٦٢٩**	٨,٤٨٩,٢٠١

١٣ استثمارات مالية

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
(١) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - الإيضاح ١٣ (أ)		
أوراق مالية	**٦٢,٧٦٨**	٧٨,٩٠٤

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
(٢) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - الإيضاح ١٣ (ب)		
أوراق مالية مدرجة وصناديق محتفظ بها للمتاجرة	**٢٤٦,٥٤٨**	٢٧١,٥٥٩
صناديق وسندات وصكوك وأوراق مالية غير مدرجة	**١,٤١٥,٠٠٤**	١,٢٤٨,٤٧٤
	١,٦٦١,٥٥٢	١,٥٢٠,٠٣٣
التوزيع الجغرافي للاستثمارات:		
الإمارات العربية المتحدة	**٦٢٩,٧٣٩**	٦٩٧,٣٤٨
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	**٢٥٣,٦٤٧**	٢١٦,١٩٨
دول أخرى	**٨٤٠,٩٣٤**	٦٨٥,٣٩١
(١) + (٢)	**١,٧٢٤,٣٢٠**	١,٥٩٨,٩٣٧

تم رهن الاستثمارات في الصناديق والسندات والصكوك والأوراق المالية غير المدرجة التي تبلغ قيمتها العادلة ٤٣٤ مليون درهم (٢٠٢٠: ٥١٣ مليون درهم)، لصالح بنوك مقابل القروض التي تم الحصول عليها (الإيضاح ٢٢).

تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الأسهم

إن استثمارات المجموعة في الأوراق المالية المدرجة هي مدرجة في أسواق مالية مختلفة بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وفيما يتعلق بهذه الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فإن أي ارتفاع / (انخفاض) بنسبة ١٠٪ في أسعار الأسهم بتاريخ التقرير كان سيؤدي إلى ارتفاع / (انخفاض) الأرباح بمبلغ ٥٠,٢٩ مليون درهم (٢٠٢٠: ٦٤,٧ مليون درهم).

١٣ استثمارات مالية (تابع)

(أ) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تشمل هذه الاستثمارات بشكل أساسي ٥٪ من أسهم سایاکورب ش.م.ب (ج) (سابقًا مصرف الطاقة الأول ش.م.ب) وهو بنك ملتزم بأحكام الشريعة الإسلامية تم تأسيسه في مملكة البحرين ومتخصص في الاستثمار والتمويل وتلبية متطلبات خدمات قطاع الطاقة.

(ب) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتمثل الاستثمارات الرئيسية في السندات والصناديق والأوراق المالية المدرجة والصكوك والصناديق المدارة.

قامت المجموعة باستثمار مبلغ ٣٤٤,٥ مليون درهم (٢٠٢٠: ٤٤٧,٦ مليون درهم) في محفظة سندات متنوعة ذات عائد ثابت ومبلغ ٣٢٦,٣ مليون درهم (٢٠٢٠: ٢٤٤,٥ مليون درهم) في صناديق حقوق ملكية مدارة من خلال استخدام تسهيلات اقتراض ذات صلة بمبلغ ٢٩٢ مليون درهم (٢٠٢٠: ٣٢٤ مليون درهم). معظم هذه السندات لها تصنيف ائتماني للطرف المقابل على درجة الاستثمار، ويبلغ متوسط فترة الاستحقاق للمحفظة ثلاث سنوات.

(ج) قياس القيم العادلة

تقوم المجموعة بقياس القيم العادلة باستخدام تسلسل القيمة العادلة المبين أدناه الذي يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في أساليب القياس:

المستوى الأول: سعر السوق المدرج (غير المعدل) في سوق نشطة. تستند القيم العادلة على سعر السوق في تاريخ التقييم. ويتم تصنيف استثمار المجموعة في سندات حقوق الملكية المدرجة المحتفظ بها للمتاجرة في هذه الفئة.

المستوى الثاني: أساليب التقييم التي تستند إلى معطيات جديرة بالملاحظة إما بطريقة مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار). تشمل هذه الفئة الأدوات التي يتم تقييمها باستخدام: أسعار السوق المدرجة في أسواق نشطة لأدوات مماثلة أو أسعار السوق المدرجة لأدوات متطابقة أو مماثلة في الأسواق التي تعتبر أقل نشاطاً أو أسعار الوسطاء أو أساليب التقييم الأخرى التي تكون فيها كافة المعطيات الهامة جديرة بالملاحظة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من بيانات السوق. ويتم تصنيف استثمار المجموعة في الصناديق والصكوك والسندات المهيكلة في هذه الفئة.

المستوى الثالث: أساليب التقييم التي تُستخدم فيها معطيات هامة غير جديرة بالملاحظة. تشمل هذه الفئة كافة الأدوات التي تشمل أساليب تقييمها معطيات غير مستندة إلى بيانات جديرة بالملاحظة ويكون للمعطيات غير الجديرة بالملاحظة تأثير جوهري على عملية تقييم الأداة. تشتمل هذه الفئة على الأدوات التي يتم تقييمها استناداً إلى الأسعار المدرجة للأدوات المماثلة حيث يقتضي الأمر القيام بتعديلات أو افتراضات جوهرية غير جديرة بالملاحظة لكي تعكس الفروق بين الأدوات.

كما يتم التوصل إلى التقييم، في بعض الحالات، بناءً على تقارير التقييم الصادرة من مدير الصندوق وكذلك التقارير الصادرة حول سير العمل في المشاريع. يتم تصنيف استثمار المجموعة في الأوراق المالية غير المدرجة والصناديق المدارة ضمن هذه الفئة. وبصورة عامة، فإن أي تغير في المعطيات المقارنة ذات الصلة المستخدمة لتقدير القيمة العادلة يصحبه تغير في القيمة العادلة.

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وعليه تم تسجيل ربح بمبلغ ١٠٠,٠٤ مليون درهم في حساب الأرباح أو الخسائر خلال السنة الحالية (٢٠٢٠: خسارة بمبلغ ٩,٦٥ مليون درهم).

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات في الأوراق المالية غير المدرجة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وعليه تم تسجيل خسارة على القيمة العادلة بمبلغ ١٢,٤٦ مليون درهم خلال السنة الحالية في الدخل الشامل الآخر (٢٠٢٠: خسارة بمبلغ ٤١,٧٥ مليون درهم).

١٣ استثمارات مالية (تابع)

(ج) قياس القيم العادلة (تابع)

يوضح الجدول المبين أدناه تحليلاً للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير حسب تصنيف مستويات قياس القيمة العادلة الذي يتم فيه تصنيف قياس القيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**المستوى الأول** **ألف درهم**	**المستوى الثاني** **ألف درهم**	**المستوى الثالث** **ألف درهم**	**المجموع** **ألف درهم**
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**٢٢٧,٢٤٥**	**٩٧٢,١٤٤**	**٤٦٢,١٦٣**	**١,٦٦١,٥٥٢**
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**٥٢٣**	**-**	**٦٢,٢٤٥**	**٦٢,٧٦٨**
	٢٢٧,٧٦٨	**٩٧٢,١٤٤**	**٥٢٤,٤٠٨**	**١,٧٢٤,٣٢٠**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**المستوى الأول** **ألف درهم**	**المستوى الثاني** **ألف درهم**	**المستوى الثالث** **ألف درهم**	**المجموع** **ألف درهم**
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٤٣,٠٣٨	٩١٦,٦٨٩	٣٦٠,٣٠٦	١,٥٢٠,٠٣٣
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٦٠٩	-	٧٨,٢٩٥	٧٨,٩٠٤
	٢٤٣,٦٤٧	٩١٦,٦٨٩	٤٣٨,٦٠١	١,٥٩٨,٩٣٧

مطابقة قياسات القيم العادلة للاستثمارات بحسب المستوى الثالث

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
كما في ١ يناير	**٤٣٨,٦٠١**	٥٢٣,٦١٧
إضافات خلال السنة	**٢٤٢,٥٥٧**	٣٨,٨٠٥
مستردة / مبيعة خلال السنة	**(١٦٤,٢٣٩)**	(٤٠,٣٢٦)
تحويل (من) المستوى الثالث	**(٢,٤٢٤)**	(٧,٤٦٨)
الخسارة المسجلة في الدخل الشامل الآخر		
- صافي التغيّر في القيمة العادلة (غير محقق)	**(١٢,٣٧٥)**	(٤١,٧٤٧)
الأرباح/ (الخسائر) المسجلة في الربح أو الخسارة		
- صافي التغيّر في القيمة العادلة (غير محقق)	**٢٢,٢٨٨**	(٣٤,٢٨٠)
كما في ٣١ ديسمبر	**٥٢٤,٤٠٨**	٤٣٨,٦٠١

تحليل الحساسية

بالنسبة للاستثمارات المصنفة في المستوى الثالث، فإن أي ارتفاع / (انخفاض) بنسبة ١٠٪ في صافي قيمة الموجودات بتاريخ التقرير كان يمكن أن يؤدي إلى ارتفاع / (انخفاض) الأرباح بمبلغ ٤٦,٢ مليون درهم (٢٠٢٠: ٣٦,٠ مليون درهم).

١٤ موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**٤٥,٧٦٩**	٥٦,٦٣٨

تمثل الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ذمماً مدينة من هيئة كهرباء ومياه دبي عن تكلفة محطات فرعية تكبدتها إحدى الشركات التابعة. تم تحديد التقييم العادل لهذه الذمم المدينة باستخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة. ونظراً لاستخدام المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة عند تحديد القيمة العادلة لهذه الذمم المدينة، فقد تم تصنيفها ضمن الأدوات المالية من المستوى الثالث.

١٥ استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
استثمارات في مشاريع مشتركة (راجع إيضاح (١) أدناه)	**١٨,٥٧٥**	١٨,٩٩١
استثمارات في شركات زميلة (راجع إيضاح (٢) أدناه)	**٣٠٧,٥٣٧**	٧٩,٥٤٥
مجموع الاستثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	**٣٢٦,١١٢**	٩٨,٥٣٦

(١) المشاريع المشتركة

فيما يلي الاستثمارات في المشاريع المشتركة المملوكة بواسطة المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

كيو دي آي سبورت مانجمنت ذ.م.م ("كيو دي آي")

شركة كيو دي آي، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة في الإمارات العربية المتحدة، هي مشروع مشترك بين المجموعة وشركة القدرة للإدارة الرياضية ذ.م.م، وتتمثل الأنشطة الرئيسية للمشروع المشترك في إدارة المنشآت والأندية الرياضية والأنشطة الأخرى المتعلقة بالرياضة داخل الإمارات العربية المتحدة. تمتلك المجموعة بصورة فعلية ٥٠٪ من حصص هذه المنشأة.

شركة باليسيدس للتطوير ذ.م.م

هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وتتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في إدارة مشروع يتم تنفيذه على قطع أراضي كائنة في مجمع دبي للاستثمار. تمتلك المجموعة بصورة فعلية ٥٠٪ من حصص هذه المنشأة.

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للمشاريع المشتركة كما هي مدرجة في بياناتها المالية. كما يتضمن الجدول أيضاً مطابقة للمعلومات المالية الموجزة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في المشاريع المشتركة.

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
موجودات غير متداولة	**٣,١١٢**	٥,١٢٥
موجودات متداولة	**٢٤,٣٩٦**	٣٩,٧٤٤
مطلوبات غير متداولة	**(٥,٥٤٣)**	(١٦,٣٠٥)
مطلوبات متداولة	**(٧,٥١٢)**	(١٣,٢٧٨)
صافي الموجودات (١٠٠٪)	**١٤,٤٥٣**	١٥,٢٨٦
حصة المجموعة في صافي الموجودات	**٧,٢٢٦**	٧,٦٤٢
الشهرة	**١١,٣٤٩**	١١,٣٤٩
القيمة الدفترية للحصة في المشاريع المشتركة	**١٨,٥٧٥**	١٨,٩٩١
إيرادات	**٣٩,٢٩٢**	٦٢,٦٥٨
مصاريف	**(٣٨,١٣٠)**	(٦٠,٧٦٨)
ربح السنة (١٠٠٪)	**١,١٦٢**	١,٨٩٠
حصة المجموعة في الربح	**٥٨١**	٩٤٥
حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر	**-**	-
حصة المجموعة في مجموع الدخل الشامل	**٥٨١**	٩٤٥

القيمة الدفترية للحصة في شركة باليسيدس للتطوير ذ.م.م هي لا شيء درهم.

١٥ استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية (تابع)

(٢) الشركات الزميلة

تشتمل الشركات الزميلة للمجموعة على الكيانات التالية:

	٢٠٢١ **نسبة الملكية** ٪	٢٠٢٠ نسبة الملكية ٪
الشركة زميلة		
الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع (راجع (ب) أدناه)	**٤٥,١٨**	-
شركة إنسولير الإمارات ذ.م.م	**٤٩**	٤٩
شركة الإمارات للف الألمنيوم ("إميرول") ذ.م.م	**٣٠**	٣٠
مستشفى كينجز كوليدج للرعاية الصحية ذ.م.م	**٢٦,٧٥**	٢٦,٧٥
مركز كليمنصو الطبي منطقة حرة ("سي إم سي دبي")	**٢٠**	٢٠
آفريكا كرست إديوكيشن ("أي سي إي")	**٣٧**	٣٧
موجافي ٤ ليمتد (راجع (أ) أدناه)	**٤٠**	٤٠
موجافي ٩ ليمتد (راجع (أ) أدناه)	**٥٥**	٥٥
موجافي ١٠ ليمتد (راجع (أ) أدناه)	**٣٦**	٣٦
موجافي ٢٠ ليمتد (راجع (أ) أدناه)	**٢٠**	٢٠

أ) نسبة الملكية تبين الملكية المباشرة من خلال شركات تابعة وليس الملكية الفعلية للمجموعة. تم تصنيف هذه الشركات كشركات زميلة للمجموعة على أساس الملكية الفعلية وصلاحيات التصويت المطلقة التي تمتلكها المجموعة.

ب) في ٢٢ أبريل ٢٠٢١، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٢١,٥٣٪ في الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع بالإضافة إلى حصتها الحالية البالغة ٨,٤٦٪. علاوة على ذلك، في ١٤ يوليو ٢٠٢١، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ١٥,١٩٪ في الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع. وعند الاستحواذ على هذه الحصص الإضافية، ازدادت حصة المجموعة في الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع إلى ٤٥,١٨٪ مما يجعلها أكبر مساهم في الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع. وبناءً عليه، تمت المحاسبة عن الاستثمار في الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع كشركة زميلة للمجموعة ضمن "الاستثمارات في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية".

علاوة على ذلك، في يناير ٢٠٢٢، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٣,١٦٪ في الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع. عند الاستحواذ على الحصص الإضافية، ازدادت حصة المجموعة في الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع. إلى ٤٨,٣٤٪. تعتبر المجموعة هذا الاستحواذ حدثًا لاحقًا غير موجب للتعديل بعد تاريخ التقرير. وسيتم احتساب هذه المعاملة خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢.

إن الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع. مدرجة في سوق دبي المالي وتكتتب جميع فئات أعمال التأمين على الحياة والتأمين العام بالإضافة إلى بعض أعمال إعادة التأمين.

يلخص الجدول التالي المبالغ المعترف بها كجزء من هذه المعاملات:

	ألف درهم
القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة - (أ)	٢٢١,٠٩٧
مقابل الشراء	١٧١,٧٩٨
القيمة العادلة للحصص المحتفظ بها سابقاً	٣٩,٥٨٩
مجموع المقابل	**٢١١,٣٨٧**
زائداً: تكاليف المعاملات	٢,٨١٠
مجموع المقابل شاملاً تكاليف المعاملات - (ب)	**٢١٤,١٩٧**
أرباح شراء بالمقايضة - (أ) - (ب)	**٦,٩٠٠**
الربح من التقييم العادل للحصة المحتفظ بها سابقا في الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع.	
القيمة العادلة للحصة الحالية في الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع.	٣٩,٥٨٩
ناقصاً: القيمة الدفترية للحصة في الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع.	(٢٧,٢٨١)
الربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على حصة إضافية مدرجة ضمن ربح التقييم العادل للاستثمارات	**١٢,٣٠٨**

١٥ استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية (تابع)

(٢) الشركات الزميلة (تابع)

ب) تم تحديد القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة أعلاه بشكل مؤقت. وإذا تم الحصول على معلومات جديدة خلال سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ على حصة إضافية حول الوقائع والظروف الموجودة في ذلك التاريخ والتي تتطلب تعديلات على المبالغ المعترف بها للموجودات والمطلوبات المحددة، فإنه سوف يتم تعديل سياسة المحاسبة عن الاستحواذ وفقا لذلك.

تم عرض المعلومات المالية الموجزة الخاصة بالشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع على النحو التالي. يتضمن الجدول أدناه أيضًا مطابقة للمعلومات المالية الموجزة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

	٢٠٢١ **ألف درهم**
مجموع الموجودات	**١,٥٠٤,٤٦٢**
مجموع المطلوبات	**(٩٧١,٣٨٧)**
صافي الموجودات (١٠٠٪)	**٥٣٣,٠٧٥**
حصة المجموعة في صافي الموجودات	**٢٤٠,٨٤٣**
القيمة الدفترية للحصة في الشركات الزميلة	**٢٤٠,٨٤٣**
إيرادات	**٨٨٤,٧٤٧**
مصاريف	**(٨١٣,٩٦٢)**
ربح السنة (١٠٠٪)	**٧٠,٧٨٥**
حصة المجموعة في الربح	**٢٠,٣١٥**
حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر	**-**
حصة المجموعة في مجموع الدخل الشامل	**٢٠,٣١٥**

ج) يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للشركات الزميلة الأخرى

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
مجموع الموجودات	**١,٤١٨,٨٨٨**	١,٤٥٦,٦٢٨
مجموع المطلوبات	**(١,٢١١,٦٨٨)**	(١,١٥٠,٦٦٧)
صافي الموجودات (١٠٠٪)	**٢٠٧,٢٠٠**	٣٠٥,٩٦١
حصة المجموعة في صافي الموجودات	**٦٦,٦٩٤**	٧٩,٥٤٤
القيمة الدفترية للحصة في الشركات الزميلة	**٦٦,٦٩٤**	٧٩,٥٤٤
إيرادات	**١٣١,٥٢٦**	٢٦,٠٦٢
مصاريف	**(٢٥٤,٨٧١)**	(١٧٧,٩٤٧)
خسارة السنة (١٠٠٪)	**(١٢٣,٣٤٥)**	(١٥١,٨٨٥)
حصة المجموعة في الخسارة	**(٢٠,٠٤٣)**	(٣٣,٩٠٥)
حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر	**-**	-
حصة المجموعة في مجموع الدخل الشامل	**(٢٠,٠٤٣)**	(٣٣,٩٠٥)

١٥ استثمار في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية (تابع)

(٣) الحركة في الاستثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية كالتالي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	**٩٨,٥٣٦**	١٢٩,٤٣٦
استثمارات منفذة خلال السنة	**١٨١,٢٣٤**	٢,٠٦٠
تحويل من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**٣٩,٥٨٩**	-
أرباح شراء بالمقايضة عند الاستحواذ	**٦,٩٠٠**	-
عائد مساهمة رأسماليّة	**(١,٠٠٠)**	-
حصة المجموعة في ربح / (خسارة) السنة	**٨٥٣**	(٣٢,٩٦٠)
في ٣١ ديسمبر	**٣٢٦,١١٢**	٩٨,٥٣٦

لا توجد التزامات أو مطلوبات طارئة أخرى تتعلق بحصة المجموعة في الشركات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية.

١٦ ذمم الإيجار المدينة

تتمثل ذمم الإيجار المدينة في الفرق بين المبلغ الذي تم إصدار فاتورة به إلى المستأجرين والمبلغ المعترف به كإيرادات إيجارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ينشأ هذا الفرق بصورة رئيسية نتيجة فترة الإيجار المجانية المسموح بها في بداية فترة الإيجار والزيادة في الإيجار المتفق عليها بعد انتهاء المدة الأولية من عقد الإيجار.

١٧ مخزون

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
مواد خام وأعمال قيد الإنجاز وقطع غيار (صافية من مخصص المخزون المتقادم وبطيء الحركة)	**٢٠٣,٤٤٧**	١٧٦,٦٨٣
بضائع جاهزة	**٥٨,٣٢٨**	٧٠,٩٧٥
بضائع في الطريق	**٩٤٦**	١,٢٤٤
عقارات محتفظ بها بغرض التطوير والبيع (صافية من مخصص خفض القيمة إلى صافي القيمة القابلة للتحقق)	**٢,٠٧٦,٤٣٢**	٢,٤٩٧,٢٥٦
	٢,٣٣٩,١٥٣	٢,٧٤٦,١٥٨
ناقصاً: عقارات محتفظ بها بغرض التطوير والبيع (صافية من مخصص خفض القيمة إلى صافي القيمة القابلة للتحقق) مصنفة على أنها غير متداولة	**(٢٤٣,٣٠٥)**	(٢٥١,٧١٩)
	٢,٠٩٥,٨٤٨	٢,٤٩٤,٤٣٩
مخزون مسجل بصافي القيمة القابلة للتحقق	**٣١٤,٤١٣**	٦٩٦,٦٤٤

تمثل عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع تكلفة الأراضي والمصاريف المتكبدة لمشروع سكني وأرض مخصصة لإقامة مشاريع التطوير من أجل بيعها لاحقاً. تنوي المجموعة تطوير هذه العقارات لبيعها وقامت بتصنيف بعض العقارات على أنها طويلة الأجل بناءً على خطط التطوير المستقبلي.

تم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقًا لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين باستخدام مزيج من أساليب التقييم التي تشمل منهج مقارنة المبيعات ومنهج رسملة الدخل. بناءً على هذه التقييمات، تم الاعتراف بعكس مخصص الانخفاض إلى صافي القيمة القابلة للتحقق بقيمة ٥ مليون درهم خلال السنة الحالية (٢٠٢٠: مخصص الانخفاض إلى صافي القيمة القابلة للتحقق بقيمة ٢٢,٨ مليون درهم). إن تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقق ذات طبيعة ذاتية وتنطوي على عدم اليقين وأمور متعلقة بأحكام هامة، ولذلك لا يمكن تحديدها بدقة. (إيضاح ٣٩ (ب)).

١٧ مخزون (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قامت المجموعة بتسجيل مخصص بمبلغ ٦٥,٧ مليون درهم (٢٠٢٠: ١٣٨,١ مليون درهم).

تم رهن مخزون بقيمة ٩١٤ مليون درهم (٢٠٢٠: ١,٢٩٤ مليون درهم) مقابل التسهيلات التي تم الحصول عليها من البنوك. ويتم في بعض الحالات التنازل عن وثائق التأمين على المخزون لصالح البنوك.

١٨ ذمم مدينة تجارية

يبلغ إجمالي الذمم المدينة التجارية ٢,٣٥٨,٦٨ مليون درهم (٢٠٢٠: ٢,٢٧١,٣٦ مليون درهم) بينما يبلغ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها ٢٦٠,٣٨ مليون درهم (٢٠٢٠: ٢٢٣,٧٧ مليون درهم). تم تصنيف الذمم المدينة التجارية التي من المتوقع أن يتم تحصيلها بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير على أنها غير متداولة.

تم تخصيص ذمم مدينة تجارية بمبلغ ٦٢٨,٧٣ مليون درهم مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٢٠٧,٠٩ مليون درهم).

١٩ مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
غير متداولة		
دفعة مقدمة رأسمالية	**٥,٣٧٧**	٥,١٩٤
ذمم مدينة أخرى	**١٠,٤١٢**	١٧,١٠٢
	١٥,٧٨٩	٢٢,٢٩٦
متداولة		
ذمم مدينة من العملاء مقابل استخدام تسهيلات هامشية	**٨٢,٨٥١**	٨٤,٤٣١
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	**٥٩,٤١٢**	٤٧,٩٩٤
مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود (راجع (٢) أدناه)	**٦٦,٥١٢**	٦٣,٥٩٣
ذمم مدينة محتجزة	**٢٣,٧١٢**	٤٨,٥٩١
دفعات مقدمة إلى موردين	**٢٤,٢٧١**	٣٣,٦٥٢
مبالغ مدفوعة مقدماً	**٤٠,٧٨٣**	٤١,٦٢٩
هوامش وودائع قابلة للاسترداد	**٣٤,٣٠٦**	٣٤,٦٤٠
أخرى	**٢٧٢,٠٦٩**	٢٧٠,٢٥٣
الجزء المتداول من صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي	**-**	٧٣٨
	٦٠٣,٩١٦	٦٢٥,٥٢١

(١) تم تصنيف الذمم المدينة الأخرى التي من المتوقع تحصيلها بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير على أنها غير متداولة.

(٢) الحركة في المبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود كالتالي:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**٦٣,٥٩٣**	٦٤,٥٠٦
إضافات خلال السنة	**٢٢٦,٥٧٥**	١٩٧,٢٣٣
فواتير مرحلية	**(٢٢٤,٠١٦)**	(١٩٨,١٤٦)
الرصيد في نهاية السنة	**٦٦,١٥٢**	٦٣,٥٩٣

٢٠ ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك ونقد وما في حكمه

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
ودائع قصيرة الأجل		
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك بفترة استحقاق أكثر من ثلاثة أشهر	**٣٠,١١٢**	٥٠,٤٧٢
ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة مرهونة لدى البنوك	**٨٥,٩٨٠**	١٥٧,١٨٦
	١١٦,٠٩٢	٢٠٧,٦٥٨
نقد وما في حكمه		
نقد في الصندوق	**٢,٠٩٦**	١,٤٨٩
نقد لدى البنك داخل الإمارات العربية المتحدة (حسابات جارية)	**٦١٣,٦٠٥**	٨٤٦,٧١٦
نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول مجلس التعاون الخليجي (حسابات جارية)	**٢,١٤٤**	٢,٦٦٢
نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول أخرى (حسابات جارية)	**٣٤,٩٨٣**	١١,٣٧٣
ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة بفترة استحقاق أصلية تقل عن ثلاثة أشهر	**٦٠,٤٩٨**	٢٤,٦٣٢
مجموع النقد وما في حكمه	**٧١٣,٣٢٦**	٨٨٦,٨٧٢

٢١ قروض بنكية طويلة الأجل

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم
قروض	**٥,٦٠٩,٩٥١**	٥,٦١٠,٥١٠
ناقصاً: الجزء المتداول من القروض البنكية طويلة الأجل (إيضاح ٢٢)	**(٧٦٧,٥١٧)**	(٦٦٦,٤٥٩)
قروض طويلة الأجل	**٤,٨٤٢,٤٣٤**	٤,٩٤٤,٠٥١

(١) تتفاوت آجال القروض البنكية من ثلاث إلى عشر سنوات، وهي مضمونة بمجموعة من الضمانات المؤسسية للشركة والرهن العقاري على بعض الاستثمارات العقارية. والمخزون والذمم المدينة التجارية والممتلكات والمنشآت والمعدات والتنازل عن الذمم المدينة ووثائق التأمين على موجودات المجموعة والرهن على الودائع البنكية. يتراوح معدل الفائدة على معظم القروض البنكية بين ١,٥٪ إلى ٣,٥٪ فوق معدل إيبور / ليبور ذي الصلة سنويا. عندما يكون هناك ضمان مؤسسي، يقتصر التزام الشركة بشكل عام على نسبة حصتها في حقوق الملكية في الجهة المقترضة.

(٢) قامت شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م، وهي شركة تابعة للشركة، بتوقيع تسهيل قرض طويل الأجل بقيمة ١,٠٨٠ مليون درهم مع البنوك لتمويل بناء مشروع تطوير عقاري. تبلغ فترة التسهيل ١٠ سنوات كما تبلغ فترة الاستخدام المتاحة ٤ سنوات. سوف يبدأ السداد فوراً بعد إتمام فترة الاستخدام، وسيتم سداد التسهيل على أقساط نصف سنوية.

يتضمن التسهيل التعهدات التالية التي يتعين على الضامن (الشركة) والمقترض (الشركة التابعة) الالتزام بها في تاريخ التقرير.

للضامن:
- أن يبلغ الحد الأدنى لصافي القيمة الملموسة ٨ مليار درهم
- أن يبلغ معدل الدين إلى حقوق الملكية ١:١ أو أقل
- أن يبلغ معدل مجموع الدين إلى صافي القيمة الملموسة ١:١ أو أقل
- أن يبلغ معدل الموجودات غير المرهونة إلى مجموع الدين غير المضمون ٢:١ أو أعلى

للمقترض:
- أن يبلغ معدل تغطية خدمة الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء ١,٢ : ١
- ألا تتجاوز قيمة القرض ٥٠٪ من قيمة المشروع.

وقد التزمت المجموعة بجميع التعهدات المذكورة أعلاه.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، استخدمت الشركة التابعة ١,٠٢٨ مليون درهم (٢٠٢٠: ٩٠٧,٨ مليون درهم) من تسهيل القرض. انتهت فترة التوفر خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٢٢ قروض بنكية

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
سحب بنكي على المكشوف وقروض بموجب إيصالات الأمانة وكمبيالات مخصومة	**٢٠٤,١٨٨**	٣٢٠,٥٣٧
قروض قصيرة الأجل	**١,١٤٦,٦٣٧**	١,٠٢٢,٩٥٥
الجزء المتداول من القروض البنكية طويلة الأجل	**٧٦٧,٥١٧**	٦٦٦,٤٥٩
	٢,١١٨,٣٤٢	٢,٠٠٩,٩٥١

القروض البنكية مضمونة بموجب مجموعة من الرهونات والضمانات المؤسسية. عندما يتم تقديم ضمان مؤسسي، يكون التزام المجموعة مقتصراً غالباً على حصتها في ملكية الجهة المقترضة.

تم الحصول على قروض قصيرة الأجل بمبلغ ٢٩٢ مليون درهم (٢٠٢٠: ٣٢٤ مليون درهم) لغرض الاستثمارات في السندات والصناديق والمنتجات المُهيكلة، ويتم ضمان هذه القروض من خلال رهن على تلك الاستثمارات لصالح البنوك (الإيضاح ١٣).

لدى المجموعة تسهيلات بنكية غير مسحوبة بقيمة ١,٤٩٦,٤ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ١,٦٧١,٧ مليون درهم).

٢٣ عقود الإيجار

يوضح بيان المركز المالي الموحد المبالغ التالية المتعلقة بعقود الإيجار عندما تكون المجموعة مستأجراً:

(١) موجودات حق الاستخدام:

	أرض **ألف درهم**	**مبانٍ** **ألف درهم**	**منشآت ومعدات** **ألف درهم**	**المجموع** **ألف درهم**
التكلفة				
كما في ١ يناير ٢٠٢٠	٩٩,٧٥٣	٦٥,٢٣٨	١٥٣,٢٠٥	٣١٨,١٩٦
إضافات خلال السنة	٢٥,٤٩٧	١,٦٥٠	٢١٩,٧١٦	٢٤٦,٨٦٣
استبعادات وتحويلات	-	(٥,٠٧٩)	-	(٥,٠٧٩)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١٢٥,٢٥٠	٦١,٨٠٩	٣٧٢,٩٢١	٥٥٩,٩٨٠
إضافات خلال السنة	٥,٠٧٩	٢,٢٥٥	-	٧,٣٣٤
محول إلى استثمارات عقارية (إيضاح ١٢)	(١٤,٧١٤)	-	-	(١٤,٧١٤)
استبعادات	-	(٢,٠٣٢)	-	(٢,٠٣٢)
استبعاد شركة تابعة	(٢٧,٤٦٦)	-	-	(٢٧,٤٦٦)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**٨٨,١٤٩**	**٦٢,٠٣٢**	**٣٧٢,٩٢١**	**٥٢٣,١٠٢**
الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة				
كما في ١ يناير ٢٠٢٠	٧,٨٨٤	٩,٦٦٠	٣١,٠٠١	٤٨,٥٤٥
إطفاء	٨,٨٨١	٩,٨٦٦	٢٦,٤٤١	٤٥,١٨٨
استبعادات وتحويلات	-	(١,٥٥٩)	-	(١,٥٥٩)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١٦,٧٦٥	١٧,٩٦٧	٥٧,٤٤٢	٩٢,١٧٤
إطفاء	٥,٦٤٥	٩,٨٧٨	٢٥,٧٦٤	٤١,٢٨٧
استبعادات	-	(٦٥٨)	-	(٦٥٨)
استبعاد شركة تابعة	(٥,٣٠٨)	-	-	(٥,٣٠٨)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**١٧,١٠٢**	**٢٧,١٨٧**	**٨٣,٢٠٦**	**١٢٧,٤٩٥**
القيمة الدفترية				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١٠٨,٤٨٥	٤٣,٨٤٢	٣١٥,٤٧٩	٤٦٧,٨٠٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**٧١,٠٤٧**	**٣٤,٨٤٥**	**٢٨٩,٧١٥**	**٣٩٥,٦٠٧**

٢٣ عقود الإيجار (تابع)

(٢) مطلوبات الإيجار:

	٢٠٢١ **درهم إماراتي**	٢٠٢٠ درهم إماراتي
متداولة	**٤٣,١٩٦**	٤٤,٥٩٦
غير متداولة	**٣٧٨,٣٠٨**	٤٣٥,٨٤٢
	٤٢١,٥٠٤	٤٨٠,٤٣٨

	٢٠٢١ **درهم إماراتي**	٢٠٢٠ درهم إماراتي
مصاريف استهلاك موجودات حق الاستخدام	**٤١,٢٨٧**	٤٥,١٨٨
مصاريف الفوائد على مطلوبات الإيجار (مدرجة ضمن تكاليف التمويل)	**٣٤,٥٥٨**	٣٤,٦٣٩

بلغ مجموع التدفقات النقدية الصادرة لعقود الإيجار في ٢٠٢١ ما قيمته ٤٢,٧٤ مليون درهم (٢٠٢٠: ٣٥,٥٢ مليون درهم).

٢٤ ذمم دائنة تجارية وأخرى

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
غير متداولة		
ذمم دائنة أخرى	**٢٩٣,٦٤٨**	٣٠٤,١٦٥
متداولة		
ذمم دائنة تجارية	**٥٦٨,٥٨٩**	٥٢٤,٤٠٥
ذمم دائنة إلى حكومة دبي عن حصتها في الأرباح المحققة لشركة تابعة	**١٧٠,٨٠٩**	٢١٩,٢١٩
إيجارات غير مكتسبة (إيضاح ١٢)	**٢٠٢,٠٠٠**	١٩٤,٦٣٣
دفعات مقدمة مقبوضة من العملاء	**٥٧,٢٢٥**	١١٩,٠٢١
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	**٤٦,٣٣٣**	٤٤,١٤١
محتجزات دائنة	**٣٥,٤٠٢**	١٢٠,٣١٠
ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة	**٧٢٣,٦٩٤**	٧٥٢,٦٢٧
	١,٨٠٤,٠٥٢	١,٩٧٤,٣٥٦

٢٥ رأس المال وعلاوة الإصدار

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
المصرّح به		
٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها ١ درهم (٢٠٢٠: ٨,٠٠٠ مليون سهم قيمة كل منها ١ درهم)	**٨,٠٠٠,٠٠٠**	٨,٠٠٠,٠٠٠
المصدر والمدفوع		
٤,٢٥٢,٠١٨,٠٠٠ سهم قيمة كل منها ١ درهم (٢٠٢٠: ٤,٢٥٢ مليون سهم قيمة كل منها ١ درهم)	**٤,٢٥٢,٠١٨**	٤,٢٥٢,٠١٨

خلال سنة ١٩٩٨ تم بيع ٥,٤٧٤ سهماً غير مخصص بسعر السوق السائد إلى أحد المساهمين بعلاوة قدرها ٤٦,٠٠٠ درهم.

٢٦ احتياطي رأس المال

يتألف احتياطي رأس المال من صافي الربح الناتج عن بيع الأسهم الخاصة لدى الشركة (أسهم الخزينة) من قبل إحدى الشركات التابعة في السنوات السابقة.

٢٧ احتياطي قانوني واحتياطي عام

وفقاً للنظام الأساسي لشركات المجموعة والمادة ١٠٣ والمادة ٢٣٩ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ وتعديلاته، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح السنة لكل شركة ينطبق عليها القانون إلى الاحتياطي القانوني. ويمكن إيقاف تلك التحويلات عندما يصبح رصيد الاحتياطي القانوني مساوياً لنسبة ٥٠٪ من رأس المال المدفوع لدى كل شركة على حدة. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع باستثناء بعض الحالات التي ينص عليها القانون المذكور أعلاه.

وفقًا للنظام الأساسي للشركة، تم إيقاف التخصيص الإضافي للاحتياطي العام اعتبارًا من سنة ٢٠٢٠.

علاوة على ذلك، ووفقاً للنظام الأساسي لبعض شركات المجموعة، يجب تحويل ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي العام إلا أنه وفقاً للنظام الأساسي لهذه الشركات، يمكن إيقاف التحويل وفقاً لقرار صادر في الاجتماع العام العادي بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة.

وبناء عليه، قامت شركات المجموعة، عند الضرورة، بتحويل مبالغ إلى الاحتياطي القانوني والاحتياطي العام.

٢٨ احتياطي القيمة العادلة

يتألف احتياطي القيمة العادلة من صافي التغير المتراكم في القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (الإيضاح ١٣).

٢٩ توزيعات أرباح مقترحة

اقترح مجلس الإدارة توزيعات أرباح نقدية لسنة ٢٠٢١ بنسبة ١٢ ٪ (٠,١٢ درهم للسهم) إلى المساهمين في الشركة.

في الاجتماع السنوي العام المنعقد بتاريخ ١١ أبريل ٢٠٢١، وافق المساهمون على توزيعات الأرباح النقدية بنسبة ٨٪)٠,٠٨ درهم للسهم(المقترحة من قبل أعضاء مجلس الإدارة. وتم دفع توزيعات أرباح بقيمة ٣٤٠,٢ مليون درهم خلال السنة.الحالية

٣٠ أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة

تتمثل الأتعاب المقترحة لأعضاء مجلس الإدارة والبالغة ١٢ مليون درهم (٢٠٢٠: ١٠,٥ مليون درهم) في تعويض أعضاء مجلس الإدارة عن الخدمات المهنية المقدمة من قبلهم.

٣١ ربحية السهم الأساسية والمخفّضة

يرتكز احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة على الأرباح المنسوبة لمالكي الشركة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة على النحو التالي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
الربح العائد إلى ملاك الشركة (ألف درهم)	**٦١٩,٤٨٧**	٣٤٧,٥٥٠
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (ألف درهم)	**٤,٢٥٢,٠١٨**	٤,٢٥٢,٠١٨
الربحية الأساسية والمخفّضة للسهم (درهم)	**٠,١٥**	٠,٠٨

٣٢ التزامات رأسمالية

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
التزامات رأسمالية - متعاقد عليها وملتزم بها	**٥٢٣,٣٢٦**	٦٧٨,٢١٤

تشمل الالتزامات الرأسمالية أساساً ما يلي:

- قيمة عقود الإنشاءات المقدمة للمقاولين مقابل المشاريع العقارية قيد التطوير.
- وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية مع هيئة الطرق والمواصلات للمشاركة في تكلفة البنية التحتية وأعمال التطوير للمناطق المجاورة. بلغ مجموع الالتزامات القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ما قيمته ٢١٨,٥ مليون درهم (٢٠٢٠: ٢٤٧,٥ مليون درهم) والتي سيتم إصدار فواتير لها ودفعها حتى سنة ٢٠٢٩، على دفعات نصف سنوية قدرها ١٤,٥ مليون درهم لكل منها.

٣٣ مطلوبات طارئة

يوجد لدى المجموعة مطلوبات طارئة فيما يتعلق بخطابات ضمان وخطابات ائتمان بمبلغ ١٤٩,٩ مليون درهم (٢٠٢٠: ١٨١,٨ مليون درهم) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٣٤ رسوم الإيجار

عقود الإيجار كمؤجر

تؤجر المجموعة استثماراتها العقارية بموجب عقود إيجار تشغيلي. وفيما يلي الحد الأدنى لدفعات عقود الإيجار مستحقة القبض بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
أقل من سنة واحدة	**٥٩٥,٥٢١**	٥٥٤,١٧٢
من سنة واحدة إلى خمس سنوات	**٢,٣٠٢,٩٠٩**	٢,١٦٤,٤٢٦
أكثر من ٥ سنوات	**٥,٢٨٩,٢٣٩**	٥,١٦٨,٩٠٩
	٨,١٨٧,٦٦٩	٧,٨٨٧,٥٠٧

٣٥ معاملات الأطراف ذات العلاقة

تجري المجموعة، في سياق العمل الاعتيادي، معاملات مع مؤسسات أعمال أخرى تقع ضمن تعريف الأطراف ذات العلاقة الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤.

يتم إبرام المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً للشروط المتفق عليها بين الأطراف المعنية.

فيما يلي إجمالي قيمة المعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

	٢٠٢١ **ألف درهم**	٢٠٢٠ ألف درهم
تعويضات كبار موظفي الإدارة، بما في ذلك أتعاب أعضاء مجلس الإدارة، كالتالي:		
منافع قصيرة الأجل (بما في ذلك أتعاب أعضاء مجلس الإدارة)	**٢٧,٨٩٠**	٢٨,١٨٠
مكافآت التقاعد	**٤٨٥**	٤٨٥

٣٦ حصص غير مسيطرة

لا تمتلك المجموعة أي حصص غير مسيطرة هامة فردياً في أي من شركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٣٧ استثمار في شركات تابعة

(أ) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

المنشأة	بلد التأسيس	نسبة الملكية ٪
شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة الإمارات ديستريكت كولينج ذ.م.م (إميكول)	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة الطيف للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٦٠
شركة دبي للاستثمار الصناعي ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة زجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة مشاريع ذ.م.م (إيضاح ٣٧ ب (٣))	الإمارات العربية المتحدة	٩٧,٩
دبي العالمية للاستثمارات المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
دبي العالمية للاستثمارات المحدودة أنغولا، إل دي أيه	أنغولا	٩٠
أنكور مزنة للعقارات ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة المال كابيتال ش.م.خ (إيضاح ٣٧ (ب) (١))	الإمارات العربية المتحدة	٦٦,٧٦
المال كابيتال ريت	الإمارات العربية المتحدة	٧٦,٨
شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
بي أي دي لإدارة جمعية الملاك ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠

(١) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

شركة المجمع العقارية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
أنكور ريتاج للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
أنكور نهدة وان للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
أنكور كوثر للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠

(٢) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة دبي للاستثمار الصناعي ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

شركة الإمارات لأنظمة المباني ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
جلوبال فارما ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
دبي للرافعات والخدمات الفنية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٨٠
إميرتس اكستروديد بوليسترين ذ.م.م (الإيضاح ٣٧ ب (٢))	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
تك سورس ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
دي آي آي دي مانجمنت دي إم سي سي	الإمارات العربية المتحدة	٩٠
جامعة البلمند في دبي	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠

(٣) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة زجاج ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

شركة الإمارات للزجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة لومي لصناعة الزجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة الإمارات لألواح الزجاج المسطح ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة السعودي الأمريكي للزجاج المحدودة	المملكة العربية السعودية	١٠٠

٣٧ استثمار في شركات تابعة (تابع)

(٤) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة مشاريع ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

المنشأة	بلد التأسيس	نسبة الملكية ٪
شركة مصنع الإمارات للسحب ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة وايت ألمنيوم للسحب ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥١
شركة فولكرا الشاطئ الصناعية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٨٠
شركة خدمات الخليج الفورية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
شركة لابتيك انتيريرز ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
شركة الخليج للمفاتيح الكهربائية والديناميكية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة معادن الخليج الفنية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة مصنع الأثاث التكنولوجي والمعملي - مصنّعون (لابتيك) ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
شركة لايت تيك إنداستريز ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥٤

(٥) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة المال كابيتال ش.م.خ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

صندوق المال العقاري	الإمارات العربية المتحدة	٦٤
المال كابيتال فنتشر تو ليمتد	جزر الكايمان	١٠٠
شركة المال كابيتال فنتشر ش.ش.و	جزر الكايمان	١٠٠
المال كابيتال فنتشر وان ليمتد	جزر الكايمان	١٠٠
المال للأسهم المباشرة ١ ليمتد	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
المال كابيتال (موريشيوس) ليمتد	موريشيوس	١٠٠
بلو لاين إنديا أوبرتيونتيس	موريشيوس	١٠٠
بيرل إنديا أوبرتيونتيس	موريشيوس	١٠٠
الصقر للاستثمارات المحدودة	جزر الكايمان	١٠٠
شركة صندوق المال ش.م.ب	البحرين	٩٩

(٦) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة الإمارات ديستريكت كولينج ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

شركة أكواكول ميترينج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة إيميكول بلس للتبريد ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة إيميكول جلوبال منطقة حرة ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة إيميكول للتبريد المركزي ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة إيميكول نورث ديستريكت كولينج ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
إيميتيك لخدمات الهندسة الميكانيكية للمباني ذ.م.م (الإيضاح ٣٧ (ب) (٤))	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
جاس انتجريتد سليوشنس لخدمات تحصيل الرسوم والدفعيات ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
الإمارات لخدمات التبريد المتكاملة ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	٥١

(ب) استحواذ على حصص غير مسيطرة

(١) خلال السنة الحالية، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٠,١٥٪ من حقوق الملكية في شركتها التابعة القائمة شركة المال كابيتال ش.م.خ. وبعد الاستحواذ على الحصة الإضافية، زادت حصة الشركة في شركة المال كابيتال ش.م.خ إلى ٦٦,٧٦٪.

(٢) خلال السنة السابقة، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٤٩٪ من حقوق الملكية في شركتها التابعة القائمة شركة الإمارات اكستروديد بوليسترين ذ.م.م. وبعد الاستحواذ على الحصة الإضافية، زادت حصة الشركة في شركة الإمارات اكستروديد بوليسترين إلى ١٠٠٪.

٣٧ استثمار في شركات تابعة (تابع)

(ب) استحواذ على حصص غير مسيطرة (تابع)

(٣) خلال السنة السابقة، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٢٢,٢٢٪ في شركتها التابعة الحالية شركة مشاريع ذ.م.م. وعند الاستحواذ، زادت حصة الشركة في شركة مشاريع ذ.م.م إلى نسبة ٩٧,٩٪ وبالتالي أصبحت شركة تابعة لدى المجموعة.

(٤) خلال السنة السابقة، أصبحت إيميتيك لخدمات الهندسة الميكانيكية للمباني ش.ذ.م.م (سابقًا شركة رعاية لصيانة المباني ذ.م.م) شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة بعد الاستحواذ على حصة إضافية بنسبة ٤٠٪ من مساهمي الأقلية.

٣٨ استبعاد شركة تابعة واستبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة باستبعاد كامل حصصها في الشركة التابعة القائمة ونتج عن هذه المعاملة صافي ربح بقيمة ٩,٣٧ مليون درهم تم إدراجه ضمن الربح من بيع الاستثمارات.

خلال السنة السابقة، قامت المجموعة باستبعاد جزء من حصتها في شركتها التابعة القائمة، شركة إنسولير الإمارات ذ.م.م مما أدى إلى فقدان السيطرة. وبعد الاستبعاد، تم تصنيف شركة إنسولير الإمارات ذ.م.م كشركة زميلة للمجموعة. ونتج عن الاستبعاد صافي ربح بقيمة ١٤,٣ مليون درهم والذي تم إدراجه ضمن ربح من بيع استثمارات.

٣٩ التقديرات والأحكام المحاسبية

قامت الإدارة بمراجعة عملية وضع واختيار وبيان السياسات والتقديرات المحاسبية الهامة الخاصة بالمجموعة وتطبيق هذه السياسات والتقديرات. وفيما يلي التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة:

(أ) تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بتقييم استثماراتها العقارية وفقاً للقيمة العادلة. ويقوم خبراء تقييم مستقلون ومسجلين لديهم المؤهلات المهنية المناسبة والمعترف بها بتقييم معظم العقارات بشكل سنوي. يتضمن الإيضاح رقم ١٢ معلومات حول منهج التقييم المتبع من خبراء التقييم الخارجيون.

(ب) تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

تراجع المجموعة المخزون لتقييم مدى وجود خسارة نتيجة للتراجع في قيمة المخزون العقاري على أساس منتظم، أي تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق. يتكون جزء كبير من مخزون المجموعة من عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع. بالنسبة لبعض العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع، قُدّرت صافي القيمة القابلة للتحقق بمساعدة من خبير تقييم مستقل ومسجل لديه المؤهلات المهنية المناسبة المعترف بها. تنطوي عملية التقييم على تقديرات وأحكام مهمة منها تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء للعقارات قيد التطوير، والإيجارات المستقبلية المقدرة في السوق ومعدلات عائد الرسملة، والتي لا يمكن تحديدها بدقة بسبب الطبيعة الخاصة للتقديرات.

(ج) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة الأخرى

يتم فحص الموجودات غير المتداولة الأخرى مثل الممتلكات والمنشآت والمعدات والموجودات غير الملموسة والاستثمارات في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية، للتحقق من تعرضها لانخفاض القيمة وذلك في حالة وجود مؤشر على انخفاض القيمة. إن تقييم انخفاض قيمة هذه الموجودات يتطلب من الإدارة تقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد.

٣٩ التقديرات والأحكام المحاسبية (تابع)

(د) تحديد القيم العادلة للاستثمارات المالية

إن تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المالية التي لا يتوفر لها أسعار جديرة بالملاحظة في السوق يتطلب استخدام أساليب التقييم المبينة في الإيضاح رقم ١٣. بالنسبة للاستثمارات المالية التي لا تتم المتاجرة فيها بانتظام ولا تكون أسعارها نزيهة بما فيه الكفاية، فإن قيمتها العادلة تعتبر أقل موضوعية وتتطلب درجات متباينة من الأحكام بناءً على السيولة والتركيز وعوامل السوق غير المؤكدة وافتراضات التسعير والمخاطر الأخرى التي تؤثر على الأداة بعينها.

(هـ) تحديد معدل الاقتراض الإضافي

تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي لتحديد مطلوبات الإيجار وموجودات حق الاستخدام. استخدمت المجموعة معدل الخصم بناءً على المعدلات التي يمكن عندها الحصول على اقتراض مماثل من مموّل مستقل بموجب أحكام وشروط مماثلة.

(و) تحديد فترة الإيجار

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف التي تخلق حافزاً اقتصادياً لمواصلة و/أو إنهاء عقد الإيجار. تُدرج خيارات التمديد (أو الفترات بعد خيارات الفسخ) فقط في فترة الإيجار إذا كان من المؤكد بصورة معقولة تمديد عقد الإيجار (أو عدم فسخه). وتتم مراجعة التقييم في حالة وقوع حدث هام أو تغيير كبير في الظروف قد يؤثر على هذا التقييم ويقع تحت سيطرة المجموعة كمستأجر.

٤٠ تقارير القطاعات

لدى المجموعة ثلاثة قطاعات تشغيلية على نطاق واسع كما هو موضح أدناه، وهي تمثل وحدات الأعمال الاستراتيجية للمجموعة. تعمل وحدات الأعمال الاستراتيجية في قطاعات مختلفة وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات مختلفة. موضح بإيجاز أدناه عمليات كل قطاع تشغيلي لدى المجموعة:

الممتلكات	تطوير العقارات بغرض البيع والتأجير
التصنيع والمقاولات والخدمات	تصنيع وبيع المواد المستخدمة في مشاريع الإنشاء، وتنفيذ عقود الإنشاء، وإنتاج الزجاج الخام والمعماري، والمنتجات الدوائية، وخدمات التبريد، والإنتاج، ومنتجات الألمنيوم المسحوبة، وأثاث المختبرات، والرعاية الصحية والتعليم.
الاستثمارات	استثمارات استراتيجية غير مسيطرة في الشركات الزميلة، والخدمات المصرفية الاستثمارية، وإدارة الموجودات، والاستثمارات المالية.

مبين أدناه المعلومات المتعلقة بعمليات كل قطاع. يتم قياس الأداء بناءً على إيرادات وأرباح القطاع حيث تعتقد الإدارة أن الربح هو العامل الأكثر أهمية في تقييم نتائج قطاعات معينة بالنسبة إلى المنشآت الأخرى التي تعمل ضمن هذه الصناعات. هناك عدد قليل من المعاملات بين القطاعات ويتم تنفيذ هذه المعاملة على أساس تجاري ويتم استبعادها عند التوحيد.

٤٠ تقارير القطاعات (تابع)

المعلومات حول القطاعات التشغيلية

	الممتلكات		الاستثمارات		التصنيع والمقاولات والخدمات		المجموع	
	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
مبيعات البضائع والخدمات								
(١) في نقطة زمنية معينة	٢٦,٧٢٠	٢٣,٢٠١	٢٤,٨٢٣	١٣,٢٤٨	١,٠٧٨,٣٤٩	٨٨٣,٥٨١	١,١٢٩,٨٩٢	٩٢٠,٠٣٠
(٢) على مدى فترة من الزمن	-	-	-	-	٤٩٩,٨٢١	٤٦٨,٨٧٤	٤٩٩,٨٢١	٤٦٨,٨٧٤
مجموع مبيعات البضائع والخدمات (١)+(٢)	٢٦,٧٢٠	٢٣,٢٠١	٢٤,٨٢٣	١٣,٢٤٨	١,٥٧٨,١٧٠	١,٣٥٢,٤٥٥	١,٦٢٩,٧١٣	١,٣٨٨,٩٠٤
إيرادات عقود (على مدى فترة من الزمن)	-	-	-	-	٢٢٦,٥٧٥	١٩٧,٢٣٣	٢٢٦,٥٧٥	١٩٧,٢٣٣
بيع العقارات - (في نقطة زمنية معينة)	٥٠٨,٤٧٢	٢٩٣,٠٧٦	-	-	-	-	٥٠٨,٤٧٢	٢٩٣,٠٧٦
إيرادات الإيجار	٨٢٢,٠٠٤	٨٥٧,٣٤٢	-	-	-	-	٨٢٢,٠٠٤	٨٥٧,٣٤٢
ربح / (خسارة) من التقييم العادل للاستثمارات العقارية	٥٥,٣٩٩	(٩١,٣٦٧)	-	-	-	-	٥٥,٣٩٩	(٩١,٣٦٧)
ربح من بيع استثمارات عقارية	-	٣٢,١٩٢					-	٣٢,١٩٢
ربح / (خسارة) من التقييم العادل للاستثمارات	-	-	١٠٠,٠٣٦	(٩,٦٥٣)	-	-	١٠٠,٠٣٦	(٩,٦٥٣)
ربح من بيع استثمارات	-		٣٣,٠٦٥	١٨,٧٤٥	-	-	٣٣,٠٦٥	١٨,٧٤٥
إيرادات توزيعات الأرباح	-	-	٣٢,٣٢٥	٢٢,٨٢٤	-	-	٣٢,٣٢٥	٢٢,٨٢٤
حصة من ربح / (خسارة) كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	-	-	٨٥٣	(٣٢,٩٦٠)	-	-	٨٥٣	(٣٢,٩٦٠)
أرباح شراء بالمقايضة	-	-	٦,٩٠٠	-	-	-	٦,٩٠٠	-
مجموع الإيرادات	١,٤١٢,٥٩٥	١,١١٤,٤٤٤	١٩٨,٠٠٢	١٢,٢٠٤	١,٨٠٤,٧٤٥	١,٥٤٩,٦٨٨	٣,٤١٥,٣٤٢	٢,٦٧٦,٣٣٦
تكلفة المبيعات	(٨١٦,٧٨٣)	(٥٢٠,٠٣٢)	-	-	(١,٤٥٢,٥٧٣)	(١,٢٦٤,٩١٠)	(٢,٢٦٩,٣٥٦)	(١,٧٨٤,٩٤٢)
مصاريف عمومية وإدارية	(٩٤,٤٠٤)	(٩٧,٠٠٠)	(١١٦,٣٣١)	(١٠٧,٨٨٧)	(٢٣٥,٤٩٤)	(٢٥٠,٢١٤)	(٤٤٦,٢٢٩)	(٤٥٥,١٠١)
تكاليف التمويل	(١٠٩,٦٧٥)	(١٣٨,٢٧٨)	(٢٠,٥٤٩)	(٢٨,٢٩٣)	(٧٦,٥٦٢)	(١١٨,٦٧٦)	(٢٠٦,٧٨٦)	(٢٨٥,٢٤٧)
إيرادات تمويل وإيرادات أخرى	٦٥,٨٩٨	٩٣,٩٠٤	٢١,٢٤٠	٢٦,٩٦١	٧٤,٤٣٥	٥٣,١٧٣	١٦١,٥٧٣	١٧٤,٠٣٨
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	(١٨,٢٥٦)	(٤١,٩٧٩)	-	-	(٢٤,١٦٦)	(٩,٩٧٠)	(٤٢,٤٢٢)	(٥١,٩٤٩)
ربح / (خسارة) السنة	٤٣٩,٣٧٥	٤١١,٠٥٩	٨٢,٣٦٢	(٩٧,٠١٥)	٩٠,٣٨٥	(٤٠,٩٠٩)	٦١٢,١٢٢	٢٧٣,١٣٥
الربح / (الخسارة) العائدة إلى:								
مُلّاك الشركة	٤٤٢,٣٢٩	٤٤٩,٦١٩	٧٦,٦٣٦	(٩٥,٤٨٦)	١٠٠,٥٢٢	(٦,٥٨٣)	٦١٩,٤٨٧	٣٤٧,٥٥٠
حصص غير مسيطرة	(٢,٩٥٤)	(٣٨,٥٦٠)	٥,٧٢٦	(١,٥٢٩)	(١٠,١٣٧)	(٣٤,٣٢٦)	(٧,٣٦٥)	(٧٤,٤١٥)
ربح / (خسارة) السنة	٤٣٩,٣٧٥	٤١١,٠٥٩	٨٢,٣٦٢	(٩٧,٠١٥)	٩٠,٣٨٥	(٤٠,٩٠٩)	٦١٢,١٢٢	٢٧٣,١٣٥
الموجودات	١٣,٨٨٠,٥٦١	١٤,٠٦٣,٢٢٧	٢,٦٧٠,٩٨٨	٢,٢٩٧,٦١٠	٥,٢٢٤,٧٤٣	٥,٤٠٠,٧١٠	٢١,٧٧٦,٢٩٢	٢١,٧٦١,٥٤٧
المطلوبات	٤,٨٩٥,٠٨٠	٥,١٣٨,٥١٠	١,٥٨٣,٣٧٢	١,٦٢٣,٧١٧	٣,٠٠١,٥٢٨	٢,٩٥٠,٧٣٤	٩,٤٧٩,٩٨٠	٩,٧١٢,٩٦١

يتم تحصيل إيرادات المجموعة بشكل أساسي من المعاملات التي تتم في الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى.

٤١ السياسات المحاسبية الهامة

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية التالية بما يتسق مع كافة الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية الموحدة.

٤١-١ أساس التوحيد

(أ) اندماجات الأعمال

تستخدم المجموعة طريقة الاستحواذ المحاسبية لاحتساب اندماج الأعمال عند نقل السيطرة إلى المجموعة. ويقاس المقابل المحول في عملية الاستحواذ عموماً بالقيمة العادلة وكذلك صافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها.

تقوم المجموعة بقياس الشهرة في تاريخ الاستحواذ على أنها:

- القيمة العادلة للمقابل المحوّل، زائداً
- القيمة المعترف بها لأي حصص غير مسيطرة في المنشأة المستحوذ عليها، زائداً
- في حال تم دمج الأعمال على مراحل، القيمة العادلة لحصة الملكية الحالية في المنشأة المستحوذ عليها، ناقصاً
- صافي القيمة المعترف بها (عادةً القيمة العادلة) للموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات المحمّلة. ويتم الاعتراف بالربح الناتج عن الشراء بالمقايضة في حساب الأرباح أو الخسائر.

يتم تحميل تكاليف المعاملات على المصاريف عندما يتم تكبدها، بخلاف تلك التكاليف المرتبطة بإصدار سندات دين أو سندات ملكية.

يتم سنوياً اختبار أي شهرة ناشئة وذلك للتحقق من مدى تعرضها لانخفاض القيمة.

لا يشتمل المقابل المحول على المبالغ المتعلقة بتسوية العلاقات السابقة. ويتم عادةً الاعتراف بتلك المبالغ ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس أي مقابل يُحتمل دفعه بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. إذا كان هناك التزام بدفع مقابل طارئ وينطبق عليه تعريف الأداة المالية، يتم تصنيفه ضمن حقوق الملكية ثم لا يعاد قياسه ويتم احتساب التسوية ضمن حقوق الملكية. وخلافاً لذلك، يتم قياس أي مقابل طارئ آخر بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بالتغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

(ب) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي المنشآت التي تخضع لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تكون معرّضة لعوائد متغيرة أو لديها حقوق فيها نتيجة مشاركتها في المنشأة إضافة إلى قدرتها على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على المنشأة. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة ضمن البيانات المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ بدء السيطرة حتى تاريخ انتفاء هذه السيطرة.

(ج) حصص غير مسيطرة

تقاس الحصص غير المسيطرة بما يعادل الحصة التناسبية من صافي الموجودات القابلة للتحديد في المنشأة المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ.

تحتسب التغيرات في حصص المجموعة في أي شركة تابعة لا يترتب عليها فقدان السيطرة كمعاملات حقوق ملكية.

٤١ **السياسات المحاسبية الهامة** (تابع)

٤١-١ **أساس التوحيد** (تابع)

(د) فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، تقوم بإيقاف الاعتراف بالموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركة التابعة بالإضافة إلى الحصص غير المسيطرة ذات الصلة والبنود الأخرى لحقوق الملكية. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقدان السيطرة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر. وتقاس أي حصة متبقية في الشركة التابعة السابقة بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة. وبالإضافة إلى ذلك، يتم احتساب أي مبالغ سبق الاعتراف بها في "الدخل الشامل الآخر" فيما يتعلق بتلك المنشأة كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة. وقد يعني هذا أن يُعاد تصنيف المبالغ المعترف بها سابقاً في "الدخل الشامل الآخر" إلى حساب الأرباح أو الخسائر.

(هـ) الحصص في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية

تتضمن حصص المجموعة في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية الحصص في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي تملك فيها المجموعة نفوذاً كبيراً لكن دون أن تملك سيطرة كاملة أو مشتركة على السياسات المالية والتشغيلية. والمشروع المشترك هو عبارة عن ترتيب يكون فيه للمجموعة سيطرة مشتركة، وبموجبه يكون للمجموعة حقوق في صافي موجودات الترتيب بدلاً من أن يكون لها حقوق في موجوداته وعليها التزامات في مطلوباته.

تحتسب الحصص في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية، ويتم الاعتراف بها مبدئياً بالتكلفة، التي تتضمن تكاليف المعاملة. ولاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية ضمن البيانات المالية الموحدة حتى تاريخ انتهاء التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة.

عندما تكون حصة المجموعة من خسائر الكيانات المستثمر فيها المحسوبة بطريقة حقوق الملكية مساوية لحصتها في تلك الكيانات أو زائدة عنها، بما في ذلك أي ذمم مدينة أخرى غير مضمونة، فإن المجموعة لا تسجل أي خسائر أخرى، إلا إذا كانت قد تكبدت التزامات أو أجرت دفعات بالنيابة عن المشروع المشترك.

تحذف الأرباح غير المحققة على المعاملات بين المجموعة وكياناتها المستثمر فيها المحسوبة بطريقة حقوق الملكية بقدر حصة المجموعة في المشاريع المشتركة. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم تشير المعاملة إلى وجود انخفاض في قيمة الموجودات المحولة.

(و) المعاملات المحذوفة عند التوحيد

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة وأي إيرادات أو مصاريف غير محققة ناتجة عن المعاملات داخل المجموعة. كما أن الأرباح غير المحققة الناتجة من المعاملات مع الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية يتم حذفها من الاستثمار بقدر حصة المجموعة في الكيان المستثمر فيه. ويتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة استبعاد الأرباح غير المحققة، ولكن فقط بالقدر الذي لا يوجد فيه دليل على انخفاض القيمة.

٤١ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-٢ إيرادات

تعترف المجموعة بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات، كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) المبرمة مع العميل، يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد، التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقاً لها مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتفق عليها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصّلة نيابة عن الغير.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد، بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يمثل مقدار الثمن الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقاً لها مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

تفي المجموعة بالتزام الأداء وتعترف بالإيرادات على مدى فترة من الزمن إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

١. يتلقى العميل ويستفيد في نفس الوقت من المزايا التي يوفرها أداء المجموعة أثناء وفاء المجموعة بالأداء.
٢. ينشئ أداء المجموعة أصلاً يقع تحت سيطرة العميل أو يحسّنه عند إنشاء هذا الأصل أو تحسينه.
٣. لا ينشئ أداء المجموعة أصلاً مع استخدام بديل للمجموعة ويكون للمنشأة حق مُلزم بقبض دفعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لم يتم استيفاء أحد شروطها المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تلبية التزام الأداء.

عندما تلبي المجموعة التزام أداء من خلال تسليم السلع أو الخدمات المتفق عليها، فإنها تنشئ أصل عقد بناءً على مبلغ الثمن الذي يحققه الأداء. عندما يتجاوز مبلغ الثمن المستلم من العميل مبلغ الإيراد المعترف به، فإن ذلك يؤدي إلى التزام بموجب العقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط الدفع المحددة تعاقدياً وباستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات الإيرادات على أساس معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة أصيل أو وكيل. وخلصت المجموعة إلى أنها تعمل بصفة الأصيل في جميع ترتيبات الإيرادات المتعلقة بها.

يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الدخل الشامل عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية ويكون بالإمكان قياس قيمة الإيرادات والتكاليف، عند الاقتضاء، بصورة موثوقة.

يتم الاعتراف بعمولة المبيعات المدفوعة، حيثما ينطبق ذلك، كعمولة مدفوعة مسبقاً ويتم إطفاؤها في بيان الدخل الشامل مع مرور الوقت عند الوفاء بالتزام الأداء ذي الصلة.

٤١ **السياسات المحاسبية الهامة** (تابع)

٤١-٢ **إيرادات** (تابع)

(أ) إيرادات من بيع البضائع

تقاس الإيرادات من بيع البضائع ضمن سياق الأنشطة الاعتيادية بالقيمة العادلة للثمن المقبوض أو مستحق القبض، بعد تنزيل المرتجعات والخصومات التجارية والحسومات على الكمية. ليس هناك أي عنصر تمويلي قائم لأن المبيعات تتم خلال مدة ائتمانية تتراوح بين ٣٠ إلى ٦٠ يوماً بما يتماشى مع ممارسات السوق. يتم الاعتراف بالذمم المدينة عندما يتم تسليم البضائع لأن هذه هي النقطة الزمنية التي يكون فيها الثمن غير مشروط حيث إنه لا يلزم سوى مرور الوقت قبل أن يستحق السداد.

(ب) إيرادات من بيع العقارات

يتم الوفاء بالتزام الأداء المتعلق ببيع العقارات على مدى فترة من الزمن وعند سير العمل في الإنشاءات. تمثل إيرادات بيع العقارات حاصل ضرب التكلفة الإجمالية المقدرة من قبل الإدارة للإنشاءات في نسبة الإنجاز المؤكدة من قبل استشاري خارجي لكل مشروع على حدة.

تقدر الإدارة التكلفة حتى الإنجاز لإنشاء المشاريع من أجل تحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات الجاري الاعتراف بها. وتشمل هذه التقديرات تكلفة إنشاء العقار والمطالبات المحتملة من المقاولين وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء. يتم تحميل تكلفة البنية التحتية المخصصة لكل مشروع على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، ضمن تكلفة العقارات المبيعة تحت بند "تكلفة المبيعات"، على أساس نسبة الإنشاءات المكتملة التي يقرها الاستشاري الخارجي لكل مشروع ونسبة تكلفة البنية التحتية المتكبدة في نهاية كل فترة من إجمالي التكلفة المقدرة للبنية التحتية.

يتم الوفاء بالتزام الأداء فيما يتعلق ببيع العقارات عند إنجاز الإنشاءات قبل البيع في نقطة زمنية معينة يتم فيها تنفيذ اتفاقية بيع وشراء حسب الأصول بين المجموعة والعميل.

تقوم المجموعة بالاعتراف بعنصر تمويلي جوهري حيث يختلف توقيت السداد من العميل عن تنفيذ اتفاقية البيع والشراء بين العميل والمجموعة وحيث يكون هذا الاختلاف نتيجة لتمويل المجموعة لشراء العملاء لعقار ما يزيد عن فترة تصل إلى ٥ سنوات. يتم استخدام الفرق بين المقابل المدين وسعر البيع النقدي للعقار المباع لتحديد معدل الخصم للعنصر التمويلي الجوهري للذمم المدينة التجارية غير المتداولة عند تنفيذ كل اتفاقية من اتفاقيات البيع والشراء المعنية. عند استلام أقساط السداد من العميل، يتم سحب رصيد الإيرادات المؤجلة والاعتراف بها كإيرادات فوائد. اختارت المجموعة تطبيق الوسيلة العملية لعدم تعديل المقابل المتفق عليه حيث تكون الفترة بين تاريخ تنفيذ اتفاقية البيع والشراء والتاريخ الذي يدفع فيه العميل للممتلكات أقل من سنة واحدة.

(ج) إيرادات من الخدمات المقدمة

يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات المقدمة في الفترة المحاسبية التي يتم فيها تحويل السيطرة على الخدمات إلى العميل، وهو الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمة. بالنسبة لبعض عقود الخدمات، يتم الاعتراف بالإيرادات على أساس الخدمة الفعلية المقدمة خلال فترة التقرير باعتبارها نسبة من إجمالي الخدمات المقرر تقديمها لأن العميل يحصل على المزايا ويستخدمها في الوقت نفسه.

بالنسبة لتوريد الماء المبرّد، تشتمل الإيرادات على السعة المتاحة والناتج المتغير المقدم للعميل ويتم الاعتراف بها عند تقديم الخدمات. يتم الاعتراف برسوم التوصيل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد العميل المعني، ما لم تكن تمثل خدمة منفصلة غير محددة وتستوفي معايير الاعتراف المسبق في بيان الأرباح أو الخسائر.

(د) إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. وعندما تقدم المجموعة حوافز لمستأجريها، يتم الاعتراف بتكلفة هذه الحوافز على مدى فترة عقد الإيجار بطريقة القسط الثابت باعتبارها تخفيضاً في إيرادات الإيجار.

٤١ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-٢ إيرادات (تابع)

(هـ) إيرادات العقود

تقاس إيرادات العقود من إنشاء واجهات المباني، وتركيب وتثبيت الآلات الثقيلة، وتصنيع الفولاذ بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. ويتم الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة من الزمن بناءً على طريقة التكلفة إلى التكلفة. ويتم الاعتراف بالتكاليف ذات الصلة في حساب الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. وتدرَج الدفعات المقدمة المستلمة ضمن الدفعات المقدمة المقبوضة من العملاء.

(و) إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح ضمن حساب الأرباح أو الخسائر في التاريخ الذي يثبت فيه حق المجموعة في استلام توزيعات الأرباح.

٤١-٣ منح حكومية

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية مبدئياً بالقيمة العادلة عندما يكون هناك تأكيد معقول على أن:

(أ) المجموعة سوف تلتزم بالشروط المرتبطة بتلك المنح.
(ب) المنح سوف يتم استلامها.

يتم الاعتراف بالمنحة الحكومية التي تعوّض المجموعة عن المصاريف المتكبدة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر بصورة منتظمة على مدى الفترات اللازمة لمطابقتها مع التكاليف ذات الصلة التي يراد تعويضها. كما يتم الاعتراف بالمنحة الحكومية غير المشروطة التي تكون في شكل موجودات غير مالية غير قابلة للاستهلاك ضمن حساب الأرباح أو الخسائر عندما تصبح المنحة مستحقة القبض.

٤١-٤ إيرادات ومصاريف التمويل

تتألف إيرادات ومصاريف التمويل مما يلي:

- إيرادات الفوائد
- إطفاء خصم على موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
- أرباح وخسائر الصرف الأجنبي على الموجودات والمطلوبات المالية
- تكاليف الفائدة
- إطفاء خصم على مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
- تغيّر في القيمة العادلة لأدوات مالية مشتقة
- رسوم بنكية
- مصاريف الفوائد على مطلوبات الإيجار
- ربح / (خسارة) الصرف الأجنبي

يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض التي لا تكون منسوبة بصورة مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة ضمن المصاريف في حساب الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، إلا أنه تتم رسملة تكاليف الاقتراض المنسوبة بصورة مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة كجزء من تكلفة تلك الموجودات. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض من تاريخ تكبد المصاريف ذات الصلة بالموجودات المؤهلة وتتوقف الرسملة عند الانتهاء من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز الموجودات المؤهلة للاستخدام المزمع لها أو بيعها. وتحتسب تكاليف الاقراض المتعلقة بتطوير العقارات لغرض البيع ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل الشامل الموحد. وتحتسب تكاليف الاقتراض المتعلقة بالفترة التي تلي الاستحواذ أو الإنشاء أو الإنتاج ضمن المصاريف. ويتم التوقف عن رسملة تكاليف الاقتراض طوال الفترة التي تم فيها التوقف عن التطوير الفعال للموجودات المؤهلة.

يعاد عرض أرباح أو خسائر صرف العملات الأجنبية على أساس صافي المبلغ إما كإيرادات تمويل أو كمصاريف تمويل، ويتوقف ذلك على ما إذا كانت حركات العملات الأجنبية في مركز صافي ربح أو صافي خسارة.

٤١ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-٥ ممتلكات ومنشآت ومعدات

(أ) الاعتراف والقياس

يتم إظهار ممتلكات ومنشآت ومعدات المجموعة بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. لا يتم استهلاك الأراضي.

تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة باقتناء الأصل. وتشمل تكلفة الأصل المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة لتجهيز الأصل حتى يكون مهيئاً للتشغيل ويُستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسملة.

عندما يكون لأجزاء أي بند من الممتلكات والمنشآت والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتساب هذه الأجزاء كبنود منفصلة (أي كمكونات رئيسية) ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات.

يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر من استبعاد أي بند من الممتلكات والمنشآت والمعدات (المحسوبة على أساس الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في الأرباح أو الخسائر.

(ب) إعادة التصنيف إلى الاستثمارات العقارية

عندما يتغير استخدام عقار ما من عقار مشغول من قبل المالك إلى استثمار عقاري، يعاد قياس العقار وفقاً للقيمة العادلة ويعاد تصنيفه كاستثمار عقاري. ويتم الاعتراف بأي أرباح تنشأ عن إعادة القياس ضمن حساب الأرباح أو الخسائر بقدر ما تعكس هذه الأرباح من خسائر انخفاض القيمة السابقة للعقار المعني. يتم الاعتراف بأي خسائر في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية بما يعادل المبلغ المُدرج سابقاً في الدخل الشامل فيما يخص العقار المعني، مع الاعتراف فوراً بأي خسائر متبقية في حساب الأرباح أو الخسائر.

(ج) التكاليف اللاحقة

تتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما يكون من المرجح أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بهذه النفقات إلى المجموعة. وتحتسب تكاليف الصيانة اليومية للممتلكات والمنشآت والمعدات ضمن المصاريف عند تكبدها.

(د) الاستهلاك

يحتسب الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك والتي تتمثل في تكلفة الأصل أو القيمة الأخرى التي تحل محل التكلفة ناقصاً قيمته المتبقية. يتم الاعتراف بالاستهلاك ضمن حساب الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند حيث يعكس ذلك بصورة كبيرة النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المعني. يحتسب الاستهلاك للموجودات المؤجرة على مدى فترة عقد الإيجار أو أعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بصورة معقولة أن تؤول الملكية إلى المجموعة في نهاية عقد الإيجار.

يبدأ احتساب الاستهلاك للأصل عندما يصبح متاحاً للاستخدام، أي عندما يكون في موقع ووضع مناسبين يجعلاه قادراً على العمل بالطريقة التي تحددها الإدارة.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للسنة الحالية والسنوات المقابلة لبنود الممتلكات والمنشآت والمعدات الرئيسية:

	السنوات
مبانٍ	٥-٣٣
منشآت ومعدات	٣-٥٠
معدات مكتبية وأثاث	٣-١٠
مركبات	٣-٧

٤١ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-٥ ممتلكات ومنشآت ومعدات (تابع)

تتم مراجعة طرق حساب الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في كل فترة تقرير مع تعديلها عند الضرورة.

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة وتتضمن الموجودات التي يتم تطويرها للاستخدام المستقبلي. عند الانتهاء من البناء / وعندما تكون جاهزة للاستخدام، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى الفئة المعنية ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات ويحتسب الاستهلاك عليها وفقاً لسياسة المجموعة.

(هـ) موجودات مؤجرة

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تتحمل بموجبها المجموعة كافة مخاطر ومزايا الملكية كعقود إيجار تمويلي. يتم بيان الموجودات المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار تمويلي بقيمة تعادل القيمة العادلة للأصل أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار في بداية عقد الإيجار، أيهما أقل، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة (إن وجدت).

٤١-٦ موجودات غير ملموسة

(أ) القياس اللاحق

يتم فحص الشهرة سنوياً لتحري الانخفاض في قيمتها وتدرج بالتكلفة ناقصاً الخسائر المتراكمة من الانخفاض القيمة.

(ب) موجودات أخرى غير ملموسة

تشمل الموجودات الأخرى غير الملموسة حقوق الدراية الفنية وشهادات تسجيل المنتجات والتراخيص وبراءات الاختراع والعلامات التجارية وحقوق الامتياز وعقود العملاء التي لها أعمار إنتاجية محددة، وتدرج بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. يتم إطفاء هذه الموجودات وفقاً لتقدير الإدارة لأعمارها الإنتاجية التي تتراوح من ٥ سنوات إلى ٣٩ سنة.

(ج) النفقات اللاحقة

لا تتم رسملة النفقات اللاحقة إلا عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المعني التي تتعلق به. ويتم الاعتراف بكافة النفقات الأخرى، بما في ذلك النفقات المتكبدة على الشهرة التجارية والعلامات التجارية المنتجة داخلياً، المعترف به الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

تتم مراجعة طرق حساب الإطفاء والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بتاريخ كل تقرير مع تعديلها عند الضرورة.

٤١-٧ استثمارات عقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في العقارات التي يتم الاحتفاظ بها إما لتحقيق إيرادات من تأجيرها أو لزيادة رأس المال أو لكليهما، ولكن ليس بغرض البيع في سياق العمل الاعتيادي، أو استخدامها في إنتاج أو توريد بضائع أو خدمات، أو لأغراض إدارية. عندما تقدم المجموعة خدمات إضافية لشاغلي عقار ما، فإنها تُعامل ذلك العقار كاستثمار عقاري في حال كانت الخدمات المقدمة تشكل نسبياً عنصراً ضئيلاً من الاتفاق بصورة عامة.

يقاس الاستثمار العقاري بالتكلفة عند الاعتراف المبدئي، ويقاس لاحقاً بالقيمة العادلة مع الاعتراف بأي تغيرات تطرأ عليه ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

٤١ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-٧ استثمارات عقارية (تابع)

تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة باقتناء الاستثمار العقاري. تشمل تكلفة الاستثمار العقاري المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة للاستثمار العقاري حتى يكون مهيئاً للتشغيل ويُستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسملة.

تدرج تعديلات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الأرباح أو الخسائر كعائدات استثمارية في الفترة التي تنشأ فيها هذه الأرباح أو الخسائر. وعند تحديد القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية، لا تحتسب المجموعة مجدداً الموجودات أو المطلوبات المعترف بها فعلياً، كموجودات أو مطلوبات منفصلة.

عندما يتغير استخدام العقار بحيث يعاد تصنيفه ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات، تصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف هي تكلفته وذلك لأغراض المحاسبة اللاحقة.

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من استبعاد أي استثمار عقاري (المحسوبة على أساس الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للعقار) في الأرباح أو الخسائر.

٤١-٨ مخزون

يتألف المخزون من البضائع الجاهزة والمواد الخام والأعمال قيد الإنجاز وقطع الغيار والعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع.

(أ) البضائع الجاهزة والمواد الخام والأعمال قيد الإنجاز وقطع الغيار

يقاس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. ترتكز تكلفة المواد الخام وقطع الغيار على طريقة متوسط التكلفة المرجح وتشتمل على النفقات المتكبدة للاستحواذ على المخزون وإيصاله إلى موقعه الحالي ووضعه الراهن. يتم بيان البضائع الجاهزة بتكلفة المواد الخام وتشمل أيضاً جزءاً مناسباً من المصاريف العامة. ويتم بيان الأعمال قيد الإنجاز بتكلفة المواد الخام والمصاريف العامة المنسوبة لها بصورة مباشرة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقق في سعر البيع المقدر في سياق العمل الاعتيادي ناقصاً مصاريف البيع المقدرة.

(ب) عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع

يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع كمخزون ويتم بيانها بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشتمل التكلفة على إجمالي تكاليف التطوير والمصاريف المباشرة الأخرى. يتم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق من قبل الإدارة مع الأخذ بعين الاعتبار السعر المتوقع تحقيقه بصوره نهائية وفقاً لظروف السوق السائدة وتكاليف الإنجاز المتوقعة.

يتم الاعتراف بمقدار الانخفاض في قيمة العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع كمصاريف في الفترة التي يحدث فيها الانخفاض أو تظهر فيها الخسارة. ويتم الاعتراف بعكس الانخفاض الناشئ من الزيادة في صافي القيمة القابلة للتحقق ضمن حساب الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تحدث فيها هذه الزيادة.

٤١-٩ أعمال العقود قيد الإنجاز

تتمثل أعمال العقود قيد الإنجاز في إجمالي المبالغ غير المفوترة المتوقع تحصيلها من العملاء مقابل أعمال العقود المنجزة حتى تاريخه. تقاس الأعمال الإنشائية قيد الإنجاز في تكلفة العقد المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها حتى تاريخه ناقصاً الفواتير المرحلية ناقصاً الخسائر المعترف بها. يتم عرض أعمال العقود قيد الإنجاز كجزء من الذمم المدينة الأخرى في بيان المركز المالي لكافة العقود التي تزيد فيها التكاليف المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها عن الفواتير المرحلية. عندما تزيد الفواتير المرحلية عن التكاليف المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها، يتم بيان الفرق كجزء من الذمم الدائنة الأخرى في بيان المركز المالي.

٤١ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-١٠ الأدوات المالية

(أ) الموجودات المالية غير المشتقة

تعترف المجموعة مبدئياً بالموجودات المالية في تاريخ المتاجرة الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة المعنية.

تقاس الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. وفي حالة عدم قياس الأصل المالي لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتضمن القياس المبدئي تكاليف المعاملة المنسوبة بصورة مباشرة لحيازة أو إصدار الأصل. وتقوم المجموعة لاحقاً بقياس الموجودات المالية إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة.

تتوقف المجموعة عن الاعتراف بالأصل المالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية بالحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تقوم بتحويل الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يتم خلالها تحويل كافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي بصورة فعلية. يتم الاعتراف بأي حصة من الأصل المالي المحول الذي تصدره المجموعة أو تحتفظ به كأصل أو التزام منفصل.

(١) موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة

يقاس الأصل المالي لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية بعد خصم خسائر انخفاض القيمة في الحالات التالية:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لجمع التدفقات النقدية التعاقدية.
- عندما تؤدي الأحكام التعاقدية للأصل المالي إلى وجود تدفقات نقدية في تواريخ محددة بحيث تمثل دفعات حصرية للمبالغ الأصلية والفوائد.

تتألف الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة الأخرى والنقد وما في حكمه وذمم الإيجار المدينة وذمم الإيجار التمويلي المدينة.

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية، باستثناء الموجودات المصنفة كموجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة، بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بكافة التغيرات التي تطرأ عليها ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

ومع ذلك وفيما يتعلق بالاستثمارات في أدوات الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، فقد تختار المجموعة عند الاعتراف المبدئي أن تعرض أرباح وخسائر كل أداة على حدة في الدخل الشامل الآخر. وفيما يتعلق بالأدوات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا يتم مطلقاً إعادة تصنيف الأرباح والخسائر إلى حساب الأرباح أو الخسائر ولا يتم الاعتراف بأي انخفاض في القيمة في حساب الأرباح أو الخسائر.

ويتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح المكتسبة من تلك الاستثمارات ضمن حساب الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح جزءاً مستردداً من تكلفة الاستثمار.

نقد وما في حكمه

يتألف النقد وما في حكمه من النقد والأرصدة البنكية والودائع الثابتة (ذات تاريخ استحقاق أقل من ثلاثة أشهر). إن السحوبات البنكية على المكشوف وإيصالات الأمانة والكمبيالات المخصومة التي يستحق سدادها عند الطلب وتشكل جزءاً لا يتجزأ من إدارة المجموعة للنقد، يتم إدراجها كأحد عناصر النقد وما في حكمه لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد.

٤١ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٠-٤١ الأدوات المالية (تابع)

(ب) المطلوبات المالية غير المشتقة

تعترف المجموعة مبدئياً بسندات الدين المصدرة والمطلوبات الثانوية في التاريخ الذي تنشأ فيه. ويتم الاعتراف مبدئياً بكافة المطلوبات الأخرى (بما في ذلك المطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) بتاريخ المتاجرة وهو التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة. تتوقف المجموعة عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما تتم تسوية التزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاؤها.

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وبيان صافي القيمة في بيان المركز المالي في حالة واحدة وهي أن يكون لدى المجموعة حق قانوني بمقاصة المبالغ ويكون لديها نية التسوية على أساس صافي المبلغ أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزام بصورة متزامنة.

تتألف المطلوبات المالية غير المشتقة من القروض والتمويلات وسندات الصكوك والذمم الدائنة التجارية والأخرى. ويتم الاعتراف مبدئياً بتلك المطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً التكاليف المنسوبة مباشرة للمعاملة. ولاحقاً للاعتراف المبدئي، تقاس هذه المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

١١-٤١ العملات الأجنبية

(أ) المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات المقومة بالعملات الأجنبية إلى العملات الوظيفية ذات الصلة لشركات المجموعة باستخدام أسعار الصرف السائدة بتواريخ المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بتاريخ التقرير إلى العملة الوظيفية باستخدام سعر الصرف بذلك التاريخ. إن أرباح أو خسائر العملة الأجنبية للبنود النقدية هي الفرق بين التكلفة المطفأة بالعملة الوظيفية في بداية السنة، المعدلة بالفائدة والدفعات الفعلية خلال السنة، والتكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية المحولة بسعر الصرف في نهاية سنة التقرير.

إن الموجودات والمطلوبات غير النقدية المقومة بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يعاد تحويلها إلى العملة الوظيفية وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ تحديد القيمة العادلة. ويتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. ويتم الاعتراف بفروقات العملات الأجنبية الناتجة عن إعادة التحويل ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

(ب) العمليات الأجنبية

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات الخاصة بالعمليات الأجنبية، بما في ذلك الشهرة وتعديلات القيمة العادلة الناتجة عن الاستحواذ، إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقرير. ويتم تحويل إيرادات ومصاريف العمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لمتوسط أسعار الصرف السائدة خلال السنة الحالية.

ويتم الاعتراف بفروقات صرف العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل ضمن الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي تحويل العملات الأجنبية ضمن حقوق الملكية. عندما يتم استبعاد عملية أجنبية، بحيث يتم فقدان السيطرة أو التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة، فيعاد تصنيف القيمة المتراكمة في احتياطي التحويل المتعلق بتلك العملية الأجنبية ضمن حساب الأرباح أو الخسائر كجزء من أرباح أو خسائر الاستبعاد.

وعند قيام المجموعة باستبعاد جزء فقط من حصتها في شركة تابعة بحيث يتضمن هذا الاستبعاد عملية أجنبية مع الاحتفاظ بالسيطرة، يتم تحويل الجزء ذي الصلة من القيمة المتراكمة إلى الحصص غير المسيطرة. وعندما تقوم المجموعة باستبعاد جزء فقط من حصتها في مشروع مشترك أو شركة زميلة بحيث يتضمن هذا الاستبعاد عملية أجنبية مع الاحتفاظ بالتأثير الجوهري، يعاد تصنيف الجزء ذي الصلة من القيمة المتراكمة إلى حساب الأرباح أو الخسائر.

٤١ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٢-٤١ ذمم دائنة تجارية ومخصصات

تُحتسب الذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تُحتسب المخصصات عندما يترتب على المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لأحداثٍ سابقة، ويكون من المحتمل أن يستدعي الأمر إجراء تدفق خارجي لموارد تمثل منافع اقتصادية من أجل تسوية الالتزام، ويكون بالإمكان وضع تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. لا تحتسب مخصصات لخسائر العمليات المستقبلية.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقع طلبها لتسوية الالتزام باستخدام معدل ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المصاحبة للالتزام. تحتسب الزيادة في المخصصات نتيجة لمرور الوقت في بيان الدخل الشامل الموحد ضمن "تكاليف التمويل".

عندما يكون هناك عدد من الالتزامات المتشابهة، يتم تحديد درجة توقع وجود التدفق الخارج المطلوب للسداد أو التسوية عن طريق الأخذ في الاعتبار كافة عناصر الالتزام.

١٣-٤١ انخفاض القيمة

(أ) الموجودات المالية غير المشتقة

يتم تقييم الأصل المالي غير المسجل بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير للتحقق مما إذا كان هناك دليل موضوعي على تعرضه لانخفاض في القيمة. يُعتبر أن الأصل المالي قد تعرض لانخفاض في القيمة إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع حدث خسارة بعد الاعتراف المبدئي بهذا الأصل وكان لهذا الحدث تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لهذا الأصل بحيث يمكن تقديره بصورة موثوقة.

تشتمل الأدلة الموضوعية على انخفاض قيمة الموجودات المالية على التعثر أو العجز عن السداد من قبل المدين، أو إعادة جدولة المبلغ المستحق للمجموعة وفقاً لشروط ما كانت المجموعة لتقبلها في ظروف أخرى، أو أي مؤشرات تدل على أن المدين أو المُصدر سيتعرض للإفلاس، أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التعثر، أو التغيرات السلبية في القدرة على السداد من قبل المقترض أو المُصدر، أو عدم وجود سوق نشطة للسند، أو معطيات ملحوظة تشير إلى وجود نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المتوقعة لمجموعة من الموجودات المالية.

تأخذ المجموعة بالاعتبار مؤشرات الانخفاض في قيمة هذه الموجودات على المستوى الفردي والمستوى الجماعي. ويتم تقييم كافة الموجودات الفردية الهامة للتحقق مما إذا كان هناك انخفاض محدد في قيمتها. إن كافة الموجودات الفردية الهامة التي ليس هناك دليل على انخفاض قيمتها يعاد تقييمها بعد ذلك بصورة جماعية للتحقق مما إذا كان قد وقع أي انخفاض في قيمتها دون أن يتم التعرف عليه بصورة فردية. أما بالنسبة للموجودات التي لا تكون هامة من الناحية الفردية، فيتم تقييمها بصورة جماعية للتحقق مما إذا كانت قد تعرضت لانخفاض في قيمتها وذلك بتجميعها مع الذمم المدينة التي لها خصائص مشابهة من حيث مخاطر الائتمان.

عند تقييم انخفاض القيمة الجماعي، تستخدم المجموعة معلومات تاريخية حول توقيت الاستردادات وقيمة الخسائر المتكبدة، وتقوم بإجراء التعديلات اللازمة إذا كانت الظروف الاقتصادية والائتمانية الراهنة تشير إلى أنه من المحتمل أن تكون الخسائر الفعلية أكبر أو أقل مما تُشير إليه التجارب السابقة.

تحتسب خسارة الانخفاض في القيمة على أنها الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل. يتم الاعتراف بالخسائر ضمن حساب الأرباح أو الخسائر، ويتم إظهارها في حساب المخصص. وعندما ترى المجموعة عدم وجود احتمالات واقعية باسترداد الأصل، يتم شطب المبالغ ذات الصلة. وعندما يتسبب حدث لاحق في تقليص خسائر انخفاض القيمة، يتم بيان التقليص في خسائر انخفاض القيمة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

٤١ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٣-٤١ الانخفاض في القيمة (تابع)

(ب) كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية

تقاس خسارة انخفاض القيمة المتعلقة بالكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية بمقارنة القيمة القابلة للاسترداد من الاستثمار مع قيمته الدفترية. ويتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر، ويتم عكسها إذا كان هناك تغير إيجابي في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد.

(ج) موجودات غير مالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة (باستثناء الاستثمارات العقارية والمخزون) للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر على تعرضها لانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

فيما يتعلق بالشهرة والموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة أو لا تكون متاحة للاستخدام، يتم اختبارها سنوياً للتحقق من مدى تعرضها لانخفاض القيمة.

لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة من الموجودات تنتج تدفقات نقدية داخلة من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الموجودات الأخرى أو الوحدات المولدة للنقد. يتم تخصيص الشهرة الناتجة عن اندماج الأعمال إلى الوحدة المولدة للنقد أو مجموعة الوحدات المولدة للنقد التي يتوقع أن تستفيد من مزايا الاندماج.

تعتبر القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو الوحدة المولدة للنقد هي القيمة المستخدمة أو القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف البيع، أيهما أعلى. وتستند القيمة قيد الاستخدام إلى التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية مخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية لأصل ما أو الوحدة المولدة للنقد قيمته المقدرة القابلة للاسترداد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر. ويتم تخصيص خسائر انخفاض القيمة أولاً لتقليل القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدات المولدة للنقد ثم لتقليل القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المولدة للنقد على أساس تناسبي.

لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة. ويتم عكس خسائر انخفاض القيمة، باستثناء تلك المتعلقة بالشهرة، إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الدفترية التي كان يمكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يكن قد تم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة.

١٤-٤١ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

كما يتم رصد مخصص، باستخدام الأساليب الاكتوارية، لمكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لقانون العمل لدولة الإمارات العربية المتحدة وذلك عن سنوات خدمتهم حتى تاريخ الميزانية العمومية.

علاوة على ذلك، وفقاً لقانون العمل الاتحادي رقم (٧) لسنة ١٩٩٩ بشأن المعاشات والتأمينات الاجتماعية، يجب على أصحاب العمل المساهمة بنسبة ١٢,٥٪ من "المشاركة المحسوبة على الراتب" للموظفين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة. كما يجب على الموظفين أن يساهموا بنسبة ٥٪ من "المشاركة المحسوبة على الراتب" في نظام التقاعد. يتم الاعتراف بمساهمة المجموعة كمصروف ضمن حساب الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. وتم بيان مساهمة الموظفين وأصحاب العمل، بما يعادل المبلغ المتبقي غير المدفوع بتاريخ التقرير، ضمن المطلوبات الأخرى.

٤١ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-١٥ عقود الإيجار

عند بدء العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يعد، أو يتضمن، إيجاراً. إن العقد يعد، أو يتضمن، إيجاراً إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل معين لفترة من الزمن مقابل تعويض ما. ولتقييم ما إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل معين، تُقيم المجموعة ما إذا كان:

- العقد ينطوي على استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك صراحةً أو ضمنيًا، ويجب أن يكون متميزًا فعليًا أو يمثل بشكل كبير كامل قدرة الأصل المتميز فعليًا. إذا كان لدى المورد حق استبدال جوهري، فلا يُعتبر الأصل محدداً.
- لدى المجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل بشكل كبير خلال فترة الاستخدام.
- لدى المجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل. ويكون للمجموعة هذا الحق عندما يكون لديها حقوق اتخاذ القرار الملائم لتغيير كيفية وغرض استخدام الأصل. في الحالات النادرة التي تكون فيها جميع القرارات المتعلقة بكيفية وغرض استخدام الأصل محددة مسبقًا، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:

  - كان لدى المجموعة الحق في تشغيل الأصل، أو
  - قامت المجموعة بتصميم الأصل بطريقة تحدد مسبقًا الكيفية والغرض من استخدامه.

عند بدء أو إعادة تقييم العقد الذي يحتوي على عنصر إيجار، تخصص المجموعة الثمن المقابل في العقد لكل عنصر من عناصر الإيجار على أساس أسعارها المستقلة النسبية.

كمستأجر

تقوم المجموعة بإدراج أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار عند بدء تاريخ عقد الإيجار. يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة التي تشمل المبلغ المبدئي لالتزام الإيجار المعدل بأي دفعات إيجار مسددة في أو قبل تاريخ بدء العقد، بالإضافة إلى أي تكاليف مبدئية مباشرة وتقدير تكاليف تفكيك وإزالة الأصل الأساسي أو إعادة الأصل الأساسي إلى حالته أو الموقع الذي يوجد عليه، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.

يتم استهلاك أصل حق الاستخدام لاحقاً باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ البدء إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية مدة عقد الإيجار. يتم تحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام على غرار تلك الخاصة بالممتلكات والمعدات. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيض أصل حق الاستخدام بشكل دوري بسبب خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، وتعديلها بأي عمليات إعادة قياس معينة لالتزام الإيجار.

يُقاس التزام الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي لم تُدفع في تاريخ بدء العقد، مخصومة باستخدام معدل الفائدة المدرج في عقد الإيجار أو إذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة. وبشكل عام، تستخدم المجموعة معدل الاقراض الإضافي كمعدل الخصم.

تشمل دفعات الإيجار المتضمنة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- الدفعات الثابتة، بما في ذلك الدفعات الثابتة من حيث الجوهر.
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، المُقاسة مبدئياً باستخدام مؤشر أو معدل كما في تاريخ بدء العقد، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية.
- سعر الممارسة بموجب خيار الشراء الذي من المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفعات الإيجار في فترة التجديد الاختيارية إذا كانت المجموعة متأكدة إلى حد معقول من ممارسة خيار التمديد، وغرامات فسخ عقد الإيجار مبكراً ما لم تكن المجموعة متأكدة إلى حد معقول من عدم الفسخ مبكراً.

٤١ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٥-٤١ عقود الإيجار (تابع)

يتم قياس التزام الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم إعادة قياسه عند وجود تغير في دفعات الإيجار المستقبلية نتيجة وجود تغير في المؤشر أو المعدل، إذا كان هناك تغير في تقدير المجموعة للمبلغ المتوقع سداده بموجب ضمان القيمة المتبقية أو إذا قامت المجموعة بتغيير تقييمها حول ما إذا كانت ستمارس خيار الشراء أو التمديد أو الفسخ.

يتم زيادة التزام الإيجار لاحقاً بتكاليف التمويل على التزام الإيجار ويخفّض بدفعات الإيجار المسددة.

يتم تخصيص كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكاليف التمويل. ويتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى فترة الإيجار للحصول على معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة.

عندما يتم إعادة قياس التزام الإيجار، يتم إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام، أو يتم تسجيله في الربح أو الخسارة إذا تم تخفيض القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام إلى صفر.

تعرض المجموعة موجودات حق الاستخدام التي لا تستوفي تعريف الاستثمارات العقارية في "حق الاستخدام".

استخدمت المجموعة حكمها لتحديد شروط عقد الإيجار لبعض عقود الإيجار التي تكون فيها هي المستأجر وتتضمن خيارات التجديد والإنهاء (الإيضاح ٤). يؤثر تقييم ما إذا كانت المجموعة على يقين معقول من ممارسة مثل هذه الخيارات على شروط عقد الإيجار، وهو ما يؤثر إلى حد كبير على قيمة مطلوبات الإيجار وموجودات حق الاستخدام المعترف بها.

تتألف موجودات حق الاستخدام داخل المباني التي تشمل المكاتب وسكن العمال والمستودعات والمنشآت والمعدات من عقد إيجار لمحطة معالجة مياه الصرف الصحي.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

اختارت المجموعة عدم إدراج موجودات حق الاستخدام ومطلوبات الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل للمركبات التي لها عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة، بما في ذلك المعدات المكتبية. تقوم المجموعة بإدراج دفعات الإيجار المرتبطة بهذه الإيجارات كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

دفعات الإيجار المتغيرة

تستأجر المجموعة أراضي من حكومة دبي لمدة ٩٩ سنة. وتم إعفاء المجموعة من دفع رسوم الإيجار للسنوات العشر الأولى، وبعد ذلك واعتباراً من ١ فبراير ٢٠٠٩، فإن رسوم الإيجار التي تستند إلى شروط دفع متغيرة تمثل ٢٠٪ من حصة الأرباح المحققة يجب دفعها إلى حكومة دبي. ونظراً لأن دفعات الإيجار متغيرة، فلم يتم تسجيل أي التزامات إيجار. واعترفت المجموعة بموجودات حق الاستخدام ضمن الاستثمارات العقارية وتدرجها حالياً بالقيمة العادلة تمشياً مع سياستها المحاسبية.

٤١ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٥-٤١ عقود الإيجار (تابع)

كمؤجر

عندما تعمل المجموعة كمؤجر، فإنها تحدد عند بدء الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أم عقد إيجار تشغيلي. ولتصنيف كل عقد إيجار، تُجري المجموعة تقييمًا شاملاً حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا العرضية لملكية الأصل الأساسي للمستأجر. إذا كان الأمر كذلك، فيُعد عقد الإيجار هنا عقد إيجار تمويلي؛ وإن لم يكن كذلك، فعندئذ يكون عقد إيجار تشغيلي. وفي إطار هذا التقييم، تنظر المجموعة في مؤشرات معينة مثل ما إذا كان الإيجار للجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل.

عند تأجير الموجودات بموجب عقد إيجار تشغيلي، يتم إدراج الأصل في الميزانية العمومية بناءً على طبيعة الأصل. يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار على أساس القسط الثابت.

تقوم المجموعة بإدراج دفعات الإيجار المستلمة بموجب عقود الإيجار التشغيلي كدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار كجزء من "الإيرادات".

١٦-٤١ ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية لأسهمها. وتحتسب ربحية السهم الأساسية عن طريق تقسيم الأرباح المنسوبة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بأثر رجعي ليشمل تأثير أي زيادة في عدد الأسهم دون تغير مقابل في الموارد.

١٧-٤١ تقارير القطاعات

تشتمل نتائج القطاع التي يتم تقديم تقارير بشأنها إلى مجلس الإدارة (صانع القرار الرئيسي بشان العمليات التشغيلية) على البنود المنسوبة مباشرةً إلى كل قطاع بالإضافة إلى تلك البنود التي يمكن تخصيصها على أساس معقول.

٤٢ الأحداث اللاحقة

لاحقًا للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، استلمت المجموعة عروض بيع حصة مسيطرة في إحدى شركاتها التابعة وهي حاليًا بصدد تقييم هذه العروض.