TECOM GROUP



التقارير والبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

مجموعة تيكوم ش.م.ع. وشركاتها لتابعة

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صفحات

تقرير مجلس الإدارة	١
تقرير مدقق الحسابات المستقل	٢ – ٥
الميزانية العمومية الموحدة	٦ – ٧
بيان الدخل الموحد	٨
بيان الدخل الشامل الموحد	٩
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	١٠
بيان التدفقات النقدية الموحد	١١
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	١٢ - ٦١

تقرير مجلس الإدارة

السادة المساهمين والمطلعين على التقرير

يسر مجلس إدارة مجموعة تيكوم ش.م.ع.("الشركة") تقديم تقريرهم والبيانات المالية الموحدة المدققة للشركة والشركات التابعة لها ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

السادة أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

رئيس مجلس الإدارة	السيد مالك سلطان راشد آل مالك
نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد أحمد القاسم
السادة أعضاء المجلس	السيد أميت كوشال
	السيد عمر كريم
	السيدة فاطمة حسين
	السيدة عائشة عبد الله ميران
	السيد عارف عبدالرحمن أهلي

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير وإدارة الأصول التجارية والصناعية وتقديم الحلول والخدمات المبتكرة.

المؤشرات المالية

كان العام ٢٠٢٣عاماً مميزاً لمجموعة تيكوم، حيث سجلت المجموعة نمو قياسياً في الإيرادات وصافي الأرباح، الأمر الذي يعد خير دليل على قوة إستراتيجية النمو المدروسة التي تمتلكها المجموعة .كما تعد النتائج التاريخية التي حققتها المجموعة تأكيداً على مكانة مجموعة تيكوم الرائدة في قطاع الأعمال، كما جعلت المجموعة مكتملة الجاهزية للمستقبل للمضي قدماً في مسيرتها الحافلة بالنجاحات والإنجازات.

لقد ارتفع صافي الأرباح بنسبة ٤٩٪ ليصل إلى ١,٠٧٨ مليون درهم إماراتي، مقارنة بـ ٧٢٦ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٢ ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى النمو القوي في الإيرادات بنسبة ١٠٪ حيث بلغت الإيرادات في عام٢٠٢٣ مستوى قياسيًا مرتفعًا قدره ٢,١٦٩ مليون درهم إماراتي مقابل الايرادات البالغة ١,٩٧٣ مليون درهم إماراتي الذي سبق تحقيقها في عام ٢٠٢٢. وقد تم تحقيق هذا النمو في الإيرادات في جميع قطاعات الأعمال.

وعملًا بالنظام الأساسي للمجموعة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة الساري، فقد تم تخصيص مبلغ ٢٢ مليون درهم إماراتي للاحتياطي القانوني من أرباح الشركات التابعة للمجموعة.

وفي ٣٠ يناير ٢٠٢٤، أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بقيمة ٤٠٠ مليون درهم إماراتي (٠,٠٨ درهم إماراتي للسهم الواحد)، بشرط الحصول على موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم للمجموعة. وسيتم تحويل رصيد الربح القابل للتوزيع بعد الأخذ في الاعتبار التخصيص للاحتياطي القانوني وتوزيعات الأرباح المقترحة إلى الأرباح المستبقاة.

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغ إجمالي حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة ٦,٣٢٩ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٢: ٥,٩٦٨ مليون درهم إماراتي)، وإجمالي المطلوبات ٨,٤٨٥ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٢: ٨,٥٨٧ مليون درهم إماراتي)، والنقد والأرصدة المصرفية ١,٥٣٥ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٢: ١,٢٦١ مليون درهم إماراتي) وإجمالي الموجودات ١٤,٨١٤ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٢: ١٤,٥٥٥ مليون درهم إماراتي). تم تقييم القيمة السوقية لمحفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة بالقيمة العادلة بمبلغ ٢٢,٩٣٥ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٢: ٢١,٢٨٩ مليون درهم إماراتي).

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تفصح البيانات المالية الموحدة المدققة المعاملات والأرصدة المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة في إيضاح ١٠. ويتم تنفيذ جميع المعاملات وفقًا للقوانين واللوائح المعمول بها.

تنفيذ إطار الحوكمة

لقد اعتمدت المجموعة خلال عام ٢٠٢٣ إطار لجنة رعاية المؤسسات (COSO) لتعزيز قدرة المجموعة على تنفيذ بيئة داخلية صارمة تعنى بالرقابة على عملية إعداد التقارير المالية.

توقعات ٢٠٢٤

لقد أظهر سوق العقارات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة على مدار الإثني عشر شهرًا الماضية اتجاهاً تصاعديًا مع بزوغ إمكانات نمو ملحوظة. تمتلك مجموعة تيكوم محفظة قوية ومقومات متميزة تتضمن البنية التحتية المتطورة والموارد والمعرفة التقنية التي ستمكنها من اغتنام فرص النمو.

وكجزء من إستراتيجية النمو التي ننتهجها، فسوف نضع نصب أعيننا تعزيز محفظة المجموعة من خلال مزيج من عمليات الاستحواذ الإستراتيجية وتطوير مشاريع. علاوة على ذلك، نتطلع إلى توسيع مخزون الأراضي لدينا لتلبية الطلب القوي خاصة في القطاع الصناعي.

وبينما نواصل التقدم بثبات وخطوات واثقة، فسنظل ملتزمين بالحفاظ على هذا الزخم الإيجابي وتحقيق نمو ملحوظ بفضل النمو الاقتصادي المتواصل وقوة جاذبية قطاع الأعمال في دبي.

مدققو الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل شركة ديلويت آند توش (الشرق الأوسط).

نيابة عن مجلس الإدارة

.....

مالك سلطان راشد آل مالك

رئيس مجلس الإدارة

دبي، الإمارات العربية المتحدة

٣٠ يناير ٢٠٢٤

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)
بناية ٢، الطابق ٣
إعمار سكوير
داون تاون دبي
ص.ب: ٤٢٥٤
دبي
الإمارات العربية المتحدة

هاتف: ٨٨٨٨ ٣٧٦ ٤ (٠) ٩٧١+
فاكس: ٨٨٩٩ ٣٧٦ ٤ (٠) ٩٧١+
www.deloitte.com

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي مجموعة تيكوم ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة **لمجموعة تيكوم ش.م.ع.**("الشركة") والشركات التابعة لها (معًا "المجموعة")، والتي تتكون من الميزانية العمومية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وبيان الدخل الموحد، وبيان الدخل الشامل الآخر الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، تتضمن معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية.

في رأينا إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقًا للمعايير الدولية لإعداد المالية (المعايير المحاسبية).

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقًا للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في فقرة «مسؤولية مدققي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة» من هذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقًا لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين إلى جانب متطلبات أخلاقيات المهنة الآخرى ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة، كما قد استوفينا جميع مسؤولياتنا الأخلاقية الآخرى وفق هذه المتطلبات ووفقًا لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

تمثل أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، الأمور الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وكذلك في تكوين رأينا حولها . وإننا لا نبدي رأيًا منفصلاً حول هذه الأمور.

السادة أكبر أحمد (١١٤١)، سينتيا كوربي (٩٩٥)، فايزه بيبى سوهاون (٥٥٠٨)، فراس عنبتاوي (٥٤٨٢)، جورج نجم (٨٠٩)، جزلة حمد (١٢٦٧)، محمد جلاد (١١٦٤)، محمد خميس التح (٧١٧)، موسى الرمحي (٨٧٢)، معتصم موسى الدجاني (٧٢٦)، نوراني سوبرمانيان سوندر (٥٥٤٠)، عباده محمد وليد القوتلي (١٠٥٦)، راما بادمانابها أشاريا (٧٠١)، سمير مدبك (٣٨٦) مدققو حسابات قانونيون مقيدون بجداول مدققي الحسابات بوزارة الاقتصاد، دولة الإمارات العربية المتحدة

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
للسادة مساهمي مجموعة تيكوم ش.م.ع. (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية	
أمر التدقيق الرئيسي	**كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق**
تظهر محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة بمبلغ ١١,٨٦٥ مليون درهم في الميزانية العمومية الموحدة. تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة المتراكم، إن وجد. تقوم المجموعة بمراجعة مؤشرات الانخفاض في القيمة، حيث يتم، في حال وجود تلك المؤشرات، إجراء تقييم انخفاض القيمة من خلال تحديد ما إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد، بناءً على عوامل نوعية وكمية، تتجاوز أو تعادل قيمتها الدفترية. ويمثل التحقق من قيمة هذه العقارات أحد مجالات الأحكام الجوهرية كما أنه مؤيد بعدد من الافتراضات. ويستند تحديد القيمة القابلة للاسترداد لهذه الاستثمارات العقارية إلى التقييمات الخارجية باستخدام نهج الدخل وطريقة المبيعات المقارنة لموجوداتها. ويقضي نهج الدخل للمجموعة من المقيمين إجراء تقديرات وافتراضات جوهرية تتعلق بمستويات الإشغال المستقبلية ومعدلات النمو ومعدلات الإيجار ومعدلات الخصم. يتطلب نهج المبيعات القابل للمقارنة من المقيمين فحص وتحليل معاملات /بيانات السوق ويتطلب إجراء تعديلات على البيانات لمراعاة الخصائص الفردية. علاوة على ذلك، تخصص المجموعة تكاليف البنية التحتية العامة (بما في ذلك تكلفة الإنجاز) على العقارات في المحفظة على أساس منتظم. وبناءً على ذلك، فإن تخصيص التكلفة المقدرة للبنية التحتية وتقييم الموجودات الأساسية يعد من مجالات الأحكام الجوهرية بناءً على عدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات جوهرية غير مؤكدة يضمن تركيز تدقيق محدد في هذا المجال حيث إن أي تحيز أو خطأ في تحديد قاعدة التكلفة للاستثمارات العقارية ومبلغه القابل للاسترداد يمكن أن يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة. لقد أخذنا في الاعتبار تقييم الاستثمارات العقارية كأمر تدقيق رئيسي بسبب الأهمية النسبية الكمية للميزان والأحكام الهامة المطبقة والتقديرات التي تم إجراؤها في تحديد القيمة العادلة. راجع إيضاحات ٤ (د) و ٤ (هـ) و ٦ لمزيد من المعلومات حول تقييم انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية.	لقد قمنا بتقييم الضوابط المستخدمة في العملية المتضمنة في تحديد تقييم الاستثمارات العقارية لتحديد إن كانت قد تم تصميمها وتنفيذها على النحو الأمثل. لقد قمنا بتقييم كفاءة المثمن وقدراته واستقلاليته وموضوعيته وقراءة شروط التعامل مع المجموعة لتحديد أن نطاق عملهم كان كافياً لأغراض التدقيق. لقد اختبرنا البيانات المقدمة للمثمن من قبل المجموعة، على أساس عينة من خلال مطابقة البيانات في السجلات المحاسبية للمجموعة. لقد قمنا بإشراك أخصائي تقييم العقارات الداخلي لدينا لمراجعة العقارات المختارة وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم وفقًا للمعايير المحاسبية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. لقد قمنا بتقييم والتحقق من أهم الافتراضات الأساسية المستخدمة في تقييم المبلغ القابل للاسترداد وتقدير التكلفة لإنجاز أعمال البنية التحتية. لقد أجرينا تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيم العادلة. لقد أعدنا إجراء الدقة الحسابية لتحديد مخصصات تكلفة البنية التحتية والمبالغ القابلة للاسترداد. لقد قمنا بتقييم الإفصاحات المتعلقة بهذا الأمر لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية.

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
للسادة مساهمي مجموعة تيكوم ش.م.ع. (تتمة)

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. وتتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير أنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات بشأنها. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة في تاريخ تقرير مدققي الحسابات، ونتوقع الحصول على الأقسام المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مدققي الحسابات.

لا يشتمل رأينا حول البيانات المالية الموحدة على المعلومات الأخرى، كما أننا لم ولن نُعبر عن أي استنتاجات تدقيقية بشأن هذه المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تنحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء مادية.

وإذا توصلنا، بناءً على العمل الذي قمنا به، إلى وجود خطأ جوهري في المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون بالإبلاغ عنه. ولم يسترع انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الصدد.

مسؤولية الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن هذه البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقًا للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية ، وإعدادها بما يتفق مع الأحكام السارية للمرسوم بالقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ ، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كان ذلك نتيجة لاحتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسب الاقتضاء، عن الأمور المتعلقة بمواصلة أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي، وذلك ما لم تكن الإدارة تنوي تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو لم يكن لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتحمل المكلفون بالحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل إجمالي، خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كان ذلك نتيجة لاحتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. وإن التأكيدات المعقولة هي عبارة عن مستوى عالي من التأكيدات، لكنها ليست ضمانًا بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقًا لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائمًا الأخطاء الجوهرية عند وجودها. وقد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتيال أو خطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، بشكل معقول على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

في سياق عملية التدقيق التي تتم وفق معايير التدقيق الدولية، نتخذ الأحكام المهنية مع إبقاء مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواءً كان ذلك نتيجة لاحتيال أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ الجوهري الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظرًا لأن الاحتيال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم نظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية الموحدة لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقًا لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك الجوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى وجود شكوك جوهرية، فيتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. وتعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا، إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقًا لمبدأ الاستمرارية.

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل

للسادة مساهمي مجموعة تيكوم ش.م.ع. (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية بالمجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء تدقيق المجموعة، كما إننا لا نزال مسؤولين حصريًا عن رأي التدقيق الخاص بنا.

نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص، من بين أمور أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهرية في نظام الرقابة الداخلية نحددها خلال عملية التدقيق.

كما نقدم للمكلفين بالحوكمة بيانًا يفيد بامتثالنا للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يتعلق بالاستقلالية، وأن نتواصل معهم بشأن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلاليتنا، والضمانات ذات الصلة عند الاقتضاء.

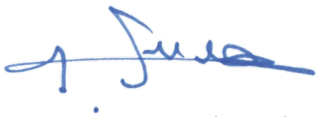
ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي مثلت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبالتالي فهي تعد أمور تدقيق رئيسية. إن هذه الأمور يتم الإبلاغ عنها في تقرير مدقق الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو تقضي اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا لأن العواقب السلبية للقيام بذلك من المتوقع بشكل معقول أن تفوق المنافع العامة من الإبلاغ عن مثل هذه الأمور.

إفادة حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وعملًا بمقتضى المرسوم بالقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، فإنه بالنسبة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، نفيد بما يلي:

- لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا ؛
- لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وامتثالها، من جميع النواحي الجوهرية، مع الأحكام المعمول بها في المرسوم بالقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ ؛
- لقد احتفظت المجموعة بدفاتر حسابات منتظمة ؛
- أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متوافقة مع دفاتر حسابات المجموعة ؛
- لم تقم المجموعة بشراء أية أسهم أو الاستثمار فيها خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ؛
- يفصح الإيضاح رقم ١٠ على البيانات المالية الموحدة عن المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة وشروط إجرائها؛
- يفصح الإيضاح رقم ٢٦ على البيانات المالية الموحدة عن المساهمات الاجتماعية خلال السنة؛ و
- بناءً على المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يلفت انتباهنا ما يدعونا للاعتقاد بأن المجموعة قد انتهكت خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، أيًا من الأحكام المعمول بها في المرسوم بالقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ أو فيما يتعلق بنظام الشركة الأساسي الذي من شأنه أن يؤثر بشكل جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)



فراس عنتباوي

رقم القيد: ٥٤٨٢

٣٠ يناير ٢٠٢٤

دبي

الإمارات العربية المتحدة

السادة أكبر أحمد (١١٤١)، سينتيا كوربي (٩٩٥)، فايزه بيبي سوهاون (٥٥٠٨)، فراس عنبتاوي (٥٤٨٢)، جورج نجم (٨٠٩)، جزلة حمد (١٢٦٧)، محمد جلاد (١١٦٤)، محمد خميس التج (٧١٧)، موسى الرمحي (٨٧٢)، معتصم موسى الدجاني (٧٢٦)، نوراني سوبرمانيان سوندر (٥٥٤٠)، عباده محمد وليد القوتلي (١٠٥٦)، راما بادمانابها أشاريا (٧٠١)، سمير مدبك (٣٨٦) مدققو حسابات قانونيون مقيدون بجداول مدققي الحسابات بوزارة الاقتصاد، دولة الإمارات العربية المتحدة

الميزانية العمومية الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	إيضاحات	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات ومعدات	٥	٩٣,٤٥٩	٩٦,٩٩٥
موجودات غير ملموسة		٢٠,٤٢٧	١٨,٩٤٤
استثمارات عقارية	٦	١١,٨٦٤,٥٤٢	١١,٨٧٣,٩٢٧
أدوات مالية مشتقة	٧	٢٢١,٩٩٥	٣١٥,٥١٩
ذمم مدينة أخرى	٨	١٤,٢١٥	١٧,٠٢٤
ذمم مدينة غير مفوترة	٩	٨٠٢,٠٥٧	٧٢٦,٤٢١
		١٣,٠١٦,٦٩٥	١٣,٠٤٨,٨٣٠
الموجودات المتداولة			
ذمم مدينة أخرى	٨	١٢٤,٨٠٣	٦٥,٥٧٥
ذمم تجارية مدينة	٩	١٠٢,١٥٩	١٥٠,٥١٥
مستحق من أطراف ذات علاقة	١٠	٣٥,٤٢٥	٢٩,٨٩٩
نقد وأرصدة مصرفية	١١	١,٥٣٥,١٨٣	١,٢٦٠,٥١٤
		١,٧٩٧,٥٧٠	١,٥٠٦,٥٠٣
مجموع الموجودات		١٤,٨١٤,٢٦٥	١٤,٥٥٥,٣٣٣

الميزانية العمومية الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

	إيضاحات	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة			
رأس المال	١٢	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
احتياطي قانوني	١٣	٤٥٨,٤١٠	٤٣٦,٣٢١
احتياطي تحوط		٢١٨,٩٩٥	٣٣٦,٦٤٧
أرباح مستبقاة		٥,١٥١,٦٠٢	٤,٦٩٥,٤١٦
مجموع حقوق الملكية		**٦,٣٢٩,٠٠٧**	**٥,٩٦٨,٣٨٤**
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى	١٤	٣,٣٠٤	-
قروض	١٥	٤,٣٥١,٧٦٧	٤,٣٤١,٩٨٢
مقدمات من العملاء	١٦	٦٢٣,٥٣٣	٦٤٥,٣٢٦
التزامات مشاريع	١٧	٨٢٩,٤٤٥	٨٦٩,٢٧١
الأدوات المالية المشتقة	٧	٣,٠٠٠	٢,٨١٧
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٨	٤٣,٩١٢	٤٣,٩٠٩
مخصص المطلوبات والرسوم الأخرى	١٩	٩٠٢,٨٠٧	٨٨١,١٢٤
		٦,٧٥٧,٧٦٨	٦,٧٨٤,٤٢٩
المطلوبات المتداولة			
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى	١٤	٣٤٨,٥٢٣	٤١٠,٠٣٦
مقدمات من العملاء	١٦	٨٣٦,٦٠٥	٧٦٧,٢٠٧
التزامات مشاريع	١٧	٤٦٠,٥٣٣	٤٠١,٠٤٧
مستحق لأطراف ذات علاقة	١٠	٦٠,٢٤٤	٢٠٣,٦٩١
مخصصات المطلوبات والرسوم الأخرى	١٩	٢١,٥٨٥	٢٠,٥٣٩
		١,٧٢٧,٤٩٠	١,٨٠٢,٥٢٠
مجموع المطلوبات		**٨,٤٨٥,٢٥٨**	**٨,٥٨٦,٩٤٩**
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		**١٤,٨١٤,٢٦٥**	**١٤,٥٥٥,٣٣٣**

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في ٣٠ يناير ٢٠٢٤ وتم التوقيع عليها نيابة عن المجلس من قبل:

مالك سلطان راشد آل مالك
رئيس مجلس الإدارة

عبد الله بالهول
الرئيس التنفيذي

مايكل ويندربالدينجير
الرئيس المالي

بيان الدخل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	إيضاحات	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
الإيرادات	٢١	٢,١٦٩,١٩٧	١,٩٧٣,٣٦٨
تكاليف مباشرة	٢٢	(٧٦٠,٣٨٢)	(٧٦٧,٨٥٤)
إجمالي الربح		**١,٤٠٨,٨١٥**	**١,٢٠٥,٥١٤**
إيرادات تشغيلية أخرى	٢٣	٤٧,١٦٢	٤١,٩٨٦
		١,٤٥٥,٩٧٧	**١,٢٤٧,٥٠٠**
المصاريف			
عمومية وإدارية	٢٤	(١٥٤,١٠٤)	(٢٤٥,٣٦٣)
التسويق والبيع	٢٦	(٤٢,٨٢٣)	(٤١,٥٤٧)
		(١٩٦,٩٢٧)	**(٢٨٦,٩١٠)**
الربح التشغيلي		**١,٢٥٩,٠٥٠**	**٩٦٠,٥٩٠**
إيرادات تمويل	٢٧	٨١,٥٩٢	٧٧,٢١٣
تكاليف تمويل	٢٧	(٢٦٢,٣٦٧)	(٣١٢,١٨٥)
تكاليف تمويل- صافي		**(١٨٠,٧٧٥)**	**(٢٣٤,٩٧٢)**
الربح للسنة		**١,٠٧٨,٢٧٥**	**٧٢٥,٦١٨**
ربحية السهم العائدة إلى مالكي الشركة			
الأساسي والمخفض (بالدرهم)	٢٨	٠,٢٢	٠,١٩

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	إيضاحات	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
الربح للسنة		١,٠٧٨,٢٧٥	٧٢٥,٦١٨
البنود التي قد يعاد تصنيفها لاحقًا إلى بيان الدخل الموحد			
(خسارة) / ربح القيمة العادلة من تحوطات التدفقات النقدية		(٩٣,٧٠٧)	٣٧٣,٢١٤
ناقصا: الأرباح التراكمية الناشئة عن تحوطات التدفق النقدي معاد تصنيفها إلى الربح والخسارة	٧	(٢٣,٩٤٥)	(٤٤,٠٠٨)
(الخسارة) / الدخل الشامل الأخر للسنة		(١١٧,٦٥٢)	٣٢٩,٢٠٦
مجموع الدخل الشامل للسنة		٩٦٠,٦٢٣	١,٠٥٤,٨٢٤

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

		العائد إلى مالكي الشركة				
	إيضاحات	رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي تحوط ألف درهم	أرباح مستبقاة ألف درهم	مجموع حقوق الملكية ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٢		٣٠٠	١٧١,٥١٨	٧,٤٤١	٥,٤٣٤,٠٠٣	٥,٦١٣,٢٦٢
الربح للسنة		-	-	-	٧٢٥,٦١٨	٧٢٥,٦١٨
الدخل الشامل الأخر للسنة		-	-	٣٢٩,٢٠٦	-	٣٢٩,٢٠٦
مجموع الدخل الشامل للسنة		-	-	٣٢٩,٢٠٦	٧٢٥,٦١٨	١,٠٥٤,٨٢٤
معاملات مع المالكين						
زيادة رأس المال		٤٩٩,٧٠٠	-	-	(٤٩٩,٧٠٠)	-
مساهمة رأس المال	١٠(د)	-	-	-	٤٠٤,٢٩٣	٤٠٤,٢٩٣
توزيعات الأرباح المعلنة	٢٠	-	-	-	(١,١٠٣,٩٩٥)	(١,١٠٣,٩٩٥)
تحويل إلى احتياطي قانوني	١٣	-	٢٦٤,٨٠٣	-	(٢٦٤,٨٠٣)	-
		٤٩٩,٧٠٠	٢٦٤,٨٠٣	-	(١,٤٦٤,٢٠٥)	(٦٩٩,٧٠٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		٥٠٠,٠٠٠	٤٣٦,٣٢١	٣٣٦,٦٤٧	٤,٦٩٥,٤١٦	٥,٩٦٨,٣٨٤
في ١ يناير ٢٠٢٣		٥٠٠,٠٠٠	٤٣٦,٣٢١	٣٣٦,٦٤٧	٤,٦٩٥,٤١٦	٥,٩٦٨,٣٨٤
الربح للسنة		-	-	-	١,٠٧٨,٢٧٥	١,٠٧٨,٢٧٥
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة		-	-	(١١٧,٦٥٢)	-	(١١٧,٦٥٢)
مجموع الدخل الشامل للسنة		-	-	(١١٧,٦٥٢)	١,٠٧٨,٢٧٥	٩٦٠,٦٢٣
معاملات مع المالكين						
توزيعات الأرباح المعلنة	٢٠	-	-	-	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)
تحويل إلى احتياطي قانوني	١٣	-	٢٢,٠٨٩	-	(٢٢,٠٨٩)	-
		-	٢٢,٠٨٩	-	(٦٢٢,٠٨٩)	(٦٠٠,٠٠٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		٥٠٠,٠٠٠	٤٥٨,٤١٠	٢١٨,٩٩٥	٥,١٥١,٦٠٢	٦,٣٢٩,٠٠٧

تشكل الإيضاحات الواردة على الصفحات من ١٢ إلى ٦١ جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	إيضاحات	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
النقد الناتج من العمليات	٢٩	١,٦٣٤,٩٥٩	١,٥٠٧,٣٨٦
مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	١٨	(٤,١٧٤)	(٣,٦٨٤)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		**١,٦٣٠,٧٨٥**	**١,٥٠٣,٧٠٢**
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
شراء الممتلكات والمعدات	٥	(٧,٧١١)	(٩,٢٧١)
شراء موجودات غير ملموسة		(١٣,٩٧٧)	(٤,٧٤٣)
الدفعات مقابل الاستثمارات العقارية، بالصافي من السلف المقدمة للمقاولين والتزامات المشروع والمخصصات ذات الصلة		(٤١١,٢٢٧)	(٥٩٢,٦١٢)
مستحق من أطراف ذات علاقة		(١٥٠,٠٠٠)	-
الحركة في الودائع الثابتة بآجال استحقاق تزيد عن ثلاثة أشهر		٥٨,٥٤٧	(٤٤٥,٦٣٢)
فائدة مستلمة		٤٧,٥٦٨	٩,٦٢٢
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		**(٤٧٦,٨٠٠)**	**(١,٠٤٢,٦٣٦)**
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
فوائد مدفوعة		(١٦٦,٩٧٣)	(٢٠٩,٠٦٠)
تكاليف إصدار مدفوعة		(٥٣,٧٩٦)	-
صافي العائدات من القروض		-	٣٧١,٢٧٩
سداد قروض		-	(٦٤,٢١٥)
توزيعات أرباح مدفوعة		(٦٠٠,٠٠٠)	(١,٠٥٠,٠٠٠)
النقد المقيد مقابل تسهيلات الاقتراض	١١	٦٠,٠٠٠	(٦٠,٠٠٠)
الخروج من تحوطات التدفقات النقدية		-	٥٩,٤١٣
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		**(٧٦٠,٧٦٩)**	**(٩٥٢,٥٨٣)**
صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله		**٣٩٣,٢١٦**	**(٤٩١,٥١٧)**
النقد وما يعادله في بداية السنة	١١	٢٧٦,٦٦٦	٧٦٨,١٨٣
النقد وما يعادله في نهاية السنة	١١	**٦٦٩,٨٨٢**	**٢٧٦,٦٦٦**
معاملات نقدية غير جوهرية:			
الأرباح المستبقاة المرسملة في رأس مال الشركة		-	٤٩٩,٧٠٠
المساهمة في رأس المال المعدلة مقابل المبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة	١٠(د)	-	٤٠٤,٢٩٣
تسوية توزيعات الأرباح مقابل المبالغ المستحقة على الشركة الأم	١٠(ج)	-	٥٣,٩٩٥

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١. الوضع القانوني والأنشطة

مجموعة تيكوم ش.م.ع.("الشركة") هي شركة مساهمة عامة برخصة تجارية رقم ٥٧٧٨٥٨ صادرة عن دائرة الاقتصاد والسياحة في دبي.

تأسست الشركة في البداية كشركة ذات مسؤولية محدودة في ١٤ فبراير ٢٠٠٦. ولقد تم تغيير الشكل القانوني للشركة إلى شركة مساهمة عامة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ بموجب قرار مساهمي الشركة.

قامت الشركة في ٥ يوليو ٢٠٢٢ بإدراج ١٢,٥٪ من أسهمها العادية في سوق دبي المالي ("سوق دبي المالي" أو "سوق المال") من خلال طرح عام أولي ("الطرح العام الأولي").

يقع مقر الشركة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوان مكتبها الرئيسي المسجل هو ص.ب: ٦٦٠٠٠، أم سقيم، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تأجير العقارات والتطوير وإدارة المرافق والخدمات.

إن الشركة الأم هي دبي القابضة لإدارة الموجودات ذ.م.م. ("الشركة الأم") وهي شركة فرعية تؤول ملكيتها بالكامل لمجموعة دبي القابضة للعمليات التجارية ذ.م.م ("الشركة الأم الوسيطة")، والشركة الأم الوسيطة هي شركة فرعية تؤول ملكيتها بالكامل لشركة دبي القابضة ذ.م.م. "الشركة الأم النهائية"). وكان صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم هو "المساهم النهائي" في الشركة حتى ٨ يناير ٢٠٢٣، وأصدر سموه بصفته المساهم النهائي وحاكم دبي في التاريخ المذكور القانون رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ القاضي بنقل ملكيته المباشرة في الشركة الأم النهائية لحكومة دبي. ويشار إلى الشركة والشركات التابعة لها مجتمعين باسم المجموعة ("المجموعة").

تمتلك المجموعة استثمارات في الشركات التابعة الرئيسية التالية:

اسم المنشأة	طبيعة العمل	نسبة الملكية %	
		٢٠٢٣	٢٠٢٢
تيكوم للاستثمارات منطقة حرة ذ.م.م.	التطوير العقاري وتأجيرها	١٠٠	١٠٠
مدينة دبي الصناعية ذ.م.م.*	التطوير العقاري وتأجيرها	١٠٠	١٠٠
حي دبي للتصميم منطقة حرة ذ.م.م.	التطوير العقاري وتأجيرها	١٠٠	١٠٠
تمدين ذ.م.م.*	هندسة إدارة المشاريع ودراسات الجدوى	١٠٠	١٠٠
حي دبي للتصميم للضيافة منطقة حرة ذ.م.م.	تأجير والتطوير العقاري والخدمات العقارية	١٠٠	١٠٠
اكسيس منطقة حرة-ذ.م.م.	خدمات التأسيس والخدمات المتعلقة بالتأشيرات	١٠٠	١٠٠
دي إم سي بترفلاي بيلدنج منطقة حرة ذم م.	الخدمات العقارية	١٠٠	١٠٠
مجمع الابتكار منطقة حرة ذ.م.م.	الخدمات العقارية	١٠٠	١٠٠
إن فايف منطقة حرة – ذ.م.م.	المقرات الإقليمية للخدمات العقارية	١٠٠	١٠٠
دي اي سي ١ منطقة حرة ذ.م.م.	التطوير العقاري والخدمات العقارية	١٠٠	١٠٠
دي اي سي ٢ منطقة حرة ذ.م.م.	التطوير العقاري والخدمات العقارية	١٠٠	١٠٠
دي كي في ١ منطقة حرة ذ.م.م.	التطوير العقاري والخدمات العقارية	١٠٠	١٠٠
مجمع الابتكار المرحلة الاولى منطقة حرة ذ.م.م.	الخدمات العقارية	١٠٠	١٠٠
المشروع الرئيسي ١ منطقة حرة ذ.م.م.	الخدمات العقارية	١٠٠	١٠٠
دي كوارترز منطقة حرة ذ.م.م	مقر إقليمي للخدمات العقارية	١٠٠	١٠٠

* إن نسبة الملكية تمثل الملكية النفعية للمجموعة في هذه الشركات التابعة.

تعمل المجموعة فقط في دولة الإمارات العربية المتحدة وليس لديها شركات تابعة في بلدان أجنبية.

لم تقم المجموعة بشراء أو الاستثمار في أي أسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

١. الوضع القانوني والأنشطة (تتمة)

في ٣ أكتوبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة مرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضرائب على الشركات والأعمال التجارية ("قانون ضريبة الشركات") بهدف سن قانون جديد للضريبة على الشركات العاملة في دولة الإمارات العربية المتحدة. ويتم العمل بقانون ضريبة الشركات الجديد على الفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

وستخضع شركات المجموعة لمعدل ضريبة الشركات يتراوح من ٠٪ إلى ٩٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي يزيد عن الحد المقرر البالغ ٣٧٥,٠٠٠ درهم وذلك عن الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

ويعد قانون ضريبة الشركات نافذًا لأغراض إعداد التقارير وقد توصلت الإدارة لعدم وجود أي أثر ضريبي مؤجل في تاريخ التقرير.

لم تحدد المجموعة أي مخاطر جوهرية أو عدم يقين هيكلي من منظور الشركة وستواصل مراقبة التطورات الإضافية التي يمكن أن تؤثر على الاستحقاق الضريبي.

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية

٢-١ بيان الامتثال

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقًا للمعايير الدولية لإعداد المالية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية") الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات قانون دولة الإمارات العربية المتحدة المعمول بها.

٢-٢ أساس الإعداد

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

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

ويقضي إعداد البيانات المالية الموحدة استخدام بعض التقديرات المحاسبية الجوهري، كما يتطلب من الإدارة ممارسة حكمها في سياق عملية تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية. لقد تم الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من الحكم أو التعقيد، أو المجالات التي تكون فيها الافتراضات والتقديرات جوهرية للبيانات المالية الموحدة في إيضاح رقم ٤.

لقد تم إعادة تصنيف بعض معلومات المقارنة لتتوافق مع عرض السنة الحالية.

٢-٣ تطبيق المعايير الدولية لإعداد المالية الجديدة والمعدلة

(أ) المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة بدون تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة

تم تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، في هذه البيانات المالية الموحدة. لم يكن لتطبيق هذه المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية أي تأثير جوهري على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة، ولكن قد يترتب على اعتمادها تأثيرات على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨ *السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية*- تعريف التقديرات المحاسبية
- تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ *عقود التأمين*
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ *عرض البيانات المالية* وبيان ممارسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢ *إصدار الأحكام النسبية* – الإفصاح عن السياسات المحاسبية
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ *ضرائب الدخل* بشأن الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل - الإصلاح الضريبي الدولي – قواعد نموذج الركيزة الثانية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٣ تطبيق المعايير الدولية لإعداد المالية الجديدة والمعدلة

(ب) المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار وغير سارية المفعول بعد

لم تعتمد المجموعة مسبقًا المعايير الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد. إن الإدارة بصدد تقييم تأثير المتطلبات الجديدة.

المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة	سارية لفترات سنوية تبدأ في أو بعد
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ *عقود الإيجار* – الالتزامات الإيجارية في البيع وإعادة الاستئجار	١ يناير ٢٠٢٤
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ *عرض البيانات المالية* المتعلقة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٤
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ عرض البيانات المالية - الالتزامات غير المتداولة مع التعهدات	١ يناير ٢٠٢٤
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ *بيان التدفقات النقدية* والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ *الأدوات المالية: الإفصاحات* - ترتيبات تمويل الموردين	١ يناير ٢٠٢٤
تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ *البيانات المالية الموحدة* ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ *الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة* فيما يتعلق باحتساب بيع الموجودات أو المساهمة بها من المستثمر	تم إرجاء السريان لأجل غير مسمى

تتوقع الإدارة اعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولي، كما تتوقع ألا يكون لاعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولي.

٢-٤ مبادئ التوحيد

(أ) الشركات التابعة

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

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

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

يتم قيد التكاليف المتعلقة بالاستحواذ كمصروفات عند تكبدها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤ مبادئ التوحيد (تتمة)

(أ) الشركات التابعة (تتمة)

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

لا تندرج عمليات دمج الأعمال التي تتضمن منشآت خاضعة لسيطرة مشتركة ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣" عمليات دمج الأعمال". يتم احتساب نقل الأعمال الخاضعة للسيطرة المشتركة وفق طريقة توحيد الحصص. وبموجب تلك الطريقة، لا يوجد شرط للقيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المنشآت المحولة وبالتالي لا يتم إنشاء شهرة إذ تظل الأرصدة بالقيمة الدفترية. ويتم توحيد النتائج والتدفقات النقدية للمنشآت / الأعمال الخاضعة لسيطرة مشتركة بأثر مستقبلي من تاريخ التحويل دون إعادة عرض بيان الدخل الموحد والأرقام المقارنة بالميزانية العمومية الموحدة

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

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

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

(ب) المحذوفات عند التوحيد

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

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

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

(د) استبعاد الشركات التابعة

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٥ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية الموحدة لكل من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الأساسية التي تعمل فيها الشركة ("العملة الوظيفية"). تم عرض البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

(ب) المعاملات والأرصدة

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

تم تحويل الأرصدة والمعاملات المقومة بالدولار الأمريكي ("الدولار الأمريكي") إلى عملة العرض بسعر ثابت حيث إن سعر الصرف من الدرهم الإماراتي إلى الدولار الأمريكي ثابت منذ عام ١٩٨١.

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

٢-٦ ربحية السهم

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

٢-٧ الممتلكات والمعدات

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٧ الممتلكات والمعدات (تتمة)

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

نوع الأصل	السنوات
مباني	٢٠ – ٥٠
تحسينات المباني الداخلية والأثاث والتجهيزات	٣ – ١٠
معدات الكمبيوتر	٣ – ٥
السيارات	٥
موجودات أخرى	٣ – ٥

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات، وتعديلها حسب الاقتضاء، في تاريخ كل ميزانية عمومية. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل على الفور إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أكبر من المبلغ الممكن استرداده المقدر (إيضاح ٢-١٠).

تحدد أرباح وخسائر الاستبعادات بمقارنة المتحصلات مع القيمة الدفترية. يتم الاعتراف بها ضمن "الإيرادات التشغيلية الأخرى" في بيان الدخل الموحد.

٢-٨ الاستثمارات العقارية

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

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

نوع الأصل	السنوات
المباني والبنية التحتية	٢٠ – ٥٠

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٨ الاستثمارات العقارية (تتمة)

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

٢-٩ الموجودات غير الملموسة

(أ) برامج الكمبيوتر

تتكون برامج الكمبيوتر للمجموعة من البرامج التي تم الحصول عليها أو البرامج التي طورتها منشآت المجموعة. تتم رسملة تراخيص برامج الكمبيوتر المكتسبة على أساس التكاليف المتكبدة لاستخدام البرامج المحددة. ويتم قيد التكاليف المرتبطة بصيانة برامج الكمبيوتر كمصروفات عند تكبدها. تُدرج برامج الكمبيوتر بالتكلفة مخصومًا منها الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

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

١. أن يمكن من الناحية الفنية إكمال البرنامج بحيث يكون متاحًا للاستخدام؛
٢. أن تعتزم الإدارة إكمال البرنامج واستخدامه أو بيعه؛
٣. وجود إمكانية لاستخدام البرنامج أو بيعه؛
٤. أن يمكن توضيح طريقة تحقيق البرنامج منافع اقتصادية مستقبلية محتملة؛
٥. أن توفر الموارد الفنية والمالية وغيرها من الموارد الكافية لإكمال التطوير واستخدام البرنامج أو بيعه؛ و
٦. أن يمكن قياس النفقات المنسوبة إلى البرنامج أثناء تطويره بشكل موثوق.

تتضمن التكاليف المنسوبة مباشرة والتي تتم رسملتها كجزء من منتج البرنامج تكاليف موظف تطوير البرامج وجزءًا مناسبًا من النفقات العامة ذات الصلة. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدار عمرها الإنتاجي المقدر بثلاث سنوات. يتم الاعتراف بمصروفات التطوير الأخرى التي لا تستوفي هذه المعايير كمصروفات عند تكبدها. إن تكاليف التطوير المقيدة سابقاً كمصروف لا يتم الاعتراف بها كأصل في فترة لاحقة.

يتم إدراج الموجودات غير الملموسة قيد التطوير بالتكلفة ناقصًا أية خسائر انخفاض معترف بها، إن وجدت. وعندما تكون الموجودات معدة للاستخدام المقصود، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة الموجودات غير الملموسة المناسبة وتحتسب وفقًا لسياسات المجموعة.

(ب) التراخيص

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

(ج) المخططات الرئيسية

تتم رسملة تكاليف تطوير المخططات الرئيسية للمجموعة وتخضع للإطفاء. تتم مراجعتها لمعرفة الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة للمبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل عن المبلغ الممكن استرداده ويتم إدراجه في بيان الدخل الموحد ضمن "الإيرادات التشغيلية الأخرى". وتعد القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقص تكاليف البيع والقيمة في الاستخدام، أيهما أعلى. لأغراض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات عند أدنى مستويات يتوفر بها تدفقات نقدية يمكن تحديدها بشكل منفصل ("وحدات توليد النقد").

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-١٠ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

٢-١١ الاستثمارات والموجودات المالية الأخرى

٢-١١-١ التصنيف

تصنف المجموعة موجوداتها المالية في فئات القياس التالية:

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

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

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

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-١١ الاستثمارات والموجودات المالية الأخرى (تتمة)

٢-١١-٢ الاعتراف والاستبعاد

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

٢-١١-٣ القياس

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

يتم تحميل تكاليف المعاملات للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كمصروفات في بيان الدخل الموحد.

أدوات الدين

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

التكلفة المطفأة

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

يتم عرض خسائر انخفاض القيمة ضمن" مصاريف عمومية وإدارية" في بيان الدخل الموحد.

القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

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

القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-١١ الاستثمارات والموجودات المالية الأخرى (تتمة)

٢-١١-٣ القياس (تتمة)

أدوات حقوق الملكية

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

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

٢-١١-٤ انخفاض قيمة الموجودات المالية

يقضي المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ من المجموعة قيد مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لجميع الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة غير المفوترة وموجودات العقود والقروض والموجودات المالية للديون الأخرى غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقًا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ثم يتم خصم النقص بالتقريب لسعر الفائدة الفعلي الأصلي للأصل.

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

(١) تعريف التعثر في السداد

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

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

بصرف النظر عن التحليل أعلاه، ترى المجموعة وجود تعثر في السداد عند تخطي أي من الموجودات المالية أكثر من ٩٠ يومًا من تاريخ استحقاقه ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة يمكن تأييدها لإثبات أن معيار التعثر في السداد أكثر ملاءمة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-١١ الاستثمارات والموجودات المالية الأخرى (تتمة)

٢-١١-٤ *انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)*

(٢) الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

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

- مواجهة المُصدر أو المقترض صعوبات مالية بالغة
- حدوث خروقات تعاقدية، مثل حالات التعثر أو تخطي الاستحقاق (انظر (٢) أعلاه)
- أن يمنح المُقرض (المقرضون) المقترض، لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبة المالية للمقترض، امتيازًا (امتيازات) لم يكن بحسبان المُقرض (المقرضون) في غير تلك الحالة؛
- احتمالية إشهار المقترض للإفلاس أو البدء في أي إعادة هيكلة مالية أخرى
- اختفاء سوق نشط لذلك الأصل المالي بسبب المشاكل المالية

(٣) سياسة الشطب

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

(٤) قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والاعتراف بها

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

يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة للموجودات المالية على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة وفقًا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي. بالنسبة لعقد الإيجار المدين، فإن التدفقات النقدية المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة متوافقة مع التدفقات النقدية المستخدمة في قياس مستحقات الإيجار وفقًا للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦.

تعترف المجموعة بأرباح أو خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل الموحد لجميع الأدوات المالية مع تعديل مماثل لقيمتها الدفترية من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي يتم الاعتراف بشأنها بمخصص الخسارة في الدخل الشامل الآخر ويتراكم في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل المالي في الميزانية العمومية الموحدة.

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-١٢ المطلوبات المالية وحقوق الملكية

التصنيف كدين أو حقوق ملكية

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

أدوات حقوق الملكية

أداة حقوق الملكية هي أي عقد يثبت وجود فائدة متبقية في موجودات أي منشأة مخصومًا منها جميع التزاماتها. يتم إثبات أدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة بقيمة العائدات المستلمة بعد خصم تكاليف الإصدار المباشرة.

يتم الاعتراف بإعادة شراء أدوات حقوق الملكية الخاصة بالشركة وخصمها مباشرة في حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر في بيان الدخل الموحد عند شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات حقوق الملكية الخاصة بالشركة.

المطلوبات المالية

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

المطلوبات المالية المقاسة لاحقًا بالتكلفة المطفأة

إن المطلوبات المالية التي لا تمثل (١) محتمل لمشتري في اندماج الأعمال، أو (٢) محتفظ بها للتداول، أو (٣) مصنفة بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة، يتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

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

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

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

٢-١٣ مقاصة الأدوات المالية

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

٢-١٤ الذمم التجارية المدينة

إن الذمم التجارية المدينة هي المبالغ المستحقة من العملاء مقابل الأراضي والممتلكات المباعة أو الخدمات المقدمة في سياق الأعمال العادي. ويتم قيد الذمم التجارية المدينة مبدئيًا بما يتفق مع كل من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ و ١٦ ولاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصًا مخصص الخسارة.

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-١٥ النقد وما يعادله

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

٢-١٦ ذمم تجارية دائنة

تعد الذمم التجارية الدائنة التزامات بالسداد مقابل السلع أو الخدمات التي تم الحصول عليها من الموردين في سياق الأعمال العادية يتم تصنيف الذمم التجارية الدائنة كمطلوبات متداولة إذا كان الدفع مستحقًا خلال سنة واحدة أو أقل من تاريخ الميزانية العمومية (أو في دورة التشغيل العادية للشركة إذا كانت أطول). إذا لم يكن الأمر كذلك، يتم عرضها كمطلوبات غير متداولة.

يتم الاعتراف بالدائنين التجاريين مبدئيًا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تتضمن سلف العقود الأقساط المستلمة من العملاء مقابل الإيجار والخدمات، ويتم رصدها لاحقًا في بيان الدخل الموحد بمجرد استيفاء معايير الاعتراف بالإيرادات (إيضاح ٢-٢١).

٢-١٧ القروض

تقيد لقروض مبدئيًا بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة. يتم لاحقاً قياس القروض بالتكلفة المطفأة؛ يتم الاعتراف بأي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في بيان الدخل الموحد على مدى فترة الاقتراض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

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

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

تتم رسملة تكاليف الاقتراض المتكبدة لإنشاء أي أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية المطلوبة لإكمال وإعداد الأصل للاستخدام المقصود. يتم تسجيل تكاليف الاقتراض الأخرى. كما يتم تصنيف القروض كمستحقة خلال ١٢ شهرًا ما لم يكن للمجموعة حق غير مشروط في تأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهرًا على الأقل بعد تاريخ الميزانية العمومية.

٢-١٨ المخصصات

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-١٩ منافع الموظفين

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

يتم تكوين مخصص لمكافأة نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقًا لقانون العمل الإماراتي لفترات خدمتهم حتى تاريخ الميزانية العمومية.

(ب) سياسة المعاشات والتأمينات الاجتماعية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة

تعد المجموعة عضوًا في نظام التقاعد الذي تديره الهيئة الاتحادية العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تقديم مساهمات الموظفين الإماراتيين المؤهلين وتحمل على بيان الدخل الموحد، وفقًا لأحكام القانون الاتحادي رقم ٧ لعام ١٩٩٩ المتعلق بقانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية. لا يوجد على المجموعة التزامات سداد أخرى بمجرد سداد المساهمات.

٢-٢٠ الأدوات المالية المشتقة و أنشطة التحوط

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

تصنف المجموعة مشتقات معينة إما كتحوطات للقيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات (تحوط القيمة العادلة) المعترف بها أو تحوطات لمخاطر معينة مرتبطة بأصل أو مطلوب معترف به أو معاملة تنبؤ محتملة للغاية (تحوط التدفقات النقدية).

عند بداية علاقة التحوط، تقوم المجموعة بتوثيق العلاقة الاقتصادية بين أدوات التحوط والبنود المحوطة، بما في ذلك ما إذا كان من المتوقع أن تعوض التغيرات في التدفقات النقدية لأدوات التحوط. توثق المجموعة هدف إدارة المخاطر واستراتيجيتها لإجراء معاملات التحوط. تستخدم المجموعة المشتقات فقط لأغراض التحوط الاقتصادي وليس كاستثمارات مضاربة. ومع ذلك، عند عدم استيفاء المشتقات لمعايير التحوط بموجب المعايير المحاسبية الدولية لإعداد المالية، يتم تصنيفها على أنها "محتفظ بها للتداول" وذلك للأغراض المحاسبية فقط. تم الإفصاح عن القيم العادلة لمختلف الأدوات المشتقة المستخدمة للتحوط في إيضاح ٣-٣. تم الإفصاح عن التحركات في احتياطي التحوط في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد. يتم تصنيف القيمة العادلة الكاملة لمشتقات التحوط كموجودات أو مطلوبات غير متداولة عندما يكون تاريخ الاستحقاق المتبقي للبند المتحوط منه أكثر من ١٢ شهرًا، ويتم تصنيفها كموجودات أو مطلوبات متداولة عندما يكون الاستحقاق المتبقي للبند المتحوط منه أقل من ١٢ شهرًا. تُصنف المشتقات المتداولة كموجودات أو مطلوبات متداولة عند توقع تسويتها خلال ١٢ شهرًا؛ وإلا يتم تصنيفها كغير متداولة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٢٠ الأدوات المالية المشتقة و أنشطة التحوط (تتمة)

(أ) تحوطات التدفقات النقدية المؤهلة لمحاسبة التحوط

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

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

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

(ب) المشتقات غير المؤهلة لمحاسبة التحوط

إن بعض الأدوات المشتقة غير مؤهلة لمحاسبة التحوط. يتم الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة لأي من هذه الأدوات المشتقة مباشرة في بيان الدخل الموحد ضمن "إيرادات / تكاليف التمويل".

٢-٢١ الاعتراف بالإيرادات

تعترف المجموعة بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق نموذج من خمس خطوات كما يوضح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥:

الخطوة ١ تحديد العقد مع العميل: يُعرّف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقًا والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير لكل من هذه الحقوق والالتزامات.

الخطوة ٢ تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء في العقد هو تعهد بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣ تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تحويل السلع والخدمات المتعهد بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن الغير.

الخطوة ٤ تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يوضح المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥ : الاعتراف بالإيراد عندما تفي المجموعة بالتزام الأداء.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٢١ الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

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

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

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

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

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

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

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

(أ) رسوم الخدمات

بالنسبة للاستثمارات العقارية المحتفظ بها بشكل أساسي لتحقيق إيرادات من الإيجارات التشغيلية، تتعاقد المجموعة بصفة مؤجر في اتفاقيات الإيجار التي تستوفي نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦. تتضمن بعض اتفاقيات الإيجار بعض الخدمات المقدمة للمستأجرين (أي العملاء) بما في ذلك خدمات المنطقة المشتركة (مثل الضمان، التنظيف، الصيانة، المرافق) بالإضافة إلى خدمات الدعم الأخرى (على سبيل المثال، خدمة العملاء والإدارة) يشمل المقابل المحمل على المستأجرين مقابل هذه الخدمات الرسوم المفروضة على أساس نسبة مئوية من إيرادات الإيجارات التشغيلية وسداد بعض النفقات المتكبدة. تم تحديد هذه الخدمات في اتفاقيات الإيجار وفواتير منفصلة.

قررت المجموعة أن هذه الخدمات تشكل مكونات مميزة غير إيجارية (يتم تحويلها بشكل منفصل عن الحق في استخدام الأصل الأساسي) وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥. توضح عقود المجموعة الأسعار المستقلة للخدمات.

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

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

(ب) إيرادات الخدمات

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

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٢٢ عقود الإيجار

(أ) المجموعة كمستأجر

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

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

  - كان للمجموعة الحق في تشغيل الأصل؛ أو

  - صممت المجموعة الأصل بطريقة تحدد مسبقًا طريقة ولأي غرض سيتم استخدامه.

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

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

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

تتكون الدفعات الإيجارية المدرجة في قياس الالتزامات الإيجارية مما يلي:

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

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٢٢ عقود الإيجار (تتمة)

(أ) المجموعة كمستأجر (تتمة)

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

تحديد مدة الإيجار

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

خصم دفعات الإيجارية

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

(ب) المجموعة كمؤجر

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

إيرادات الإيجارات التشغيلية

تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلي التي لا تنقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير العقارات الاستثمارات من الباطن المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية بشروط إيجار تتجاوز ١٢ شهرًا عند البدء. تصنف عقود الإيجار من الباطن كعقد إيجار تمويلي أو تشغيلي وفقًا لأصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري الأساسي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة كعقود إيجار تشغيلي.

يتم احتساب الإيرادات من إيرادات الإيجارات التشغيلية الناتج عن عقود الإيجار التشغيلي للاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجه في الإيرادات في الأرباح أو الخسائر بسبب طبيعته التشغيلية. تضاف التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل الأساسي ويتم قيدها كمصروف على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار.

ويتم خصم حوافز الإيجار المسددة للمستأجر من دفعات الإيجارية. وفقًا لذلك، يتم الاعتراف بحوافز عقد الإيجار على أنها تخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار مع أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار الاستمرار في عقد الإيجار، في حال كانت المجموعة على يقين، في بداية عقد الإيجار، من ممارسة المستأجر هذا الخيار. ويتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن إصلاح أوجه التدهور في الربح أو الخسارة عندما ينشأ الحق في الحصول عليها.

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٢٢ عقود الإيجار (تتمة)

(ب) المجموعة كمؤجر (تتمة)

عقود الإيجار التمويلية

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

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

يتم الاعتراف بالمبالغ من عقود الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة بمبلغ صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. يتم توزيع إيرادات التأجير التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث تعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار. عندما يشتمل العقد على مكونات إيجارية وغير إيجارية، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ لتخصيص المقابل بموجب العقد لكل مكون.

٢-٢٣ توزيع الأرباح

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

٢-٢٤ تقارير القطاعات

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

٢-٢٥ إيرادات الفوائد

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

٢-٢٦ إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلامها.

٣. إدارة المخاطر المالية

٣-١ عوامل المخاطر المالية

من المحتمل أن تتعرض المجموعة على إثر الأنشطة التي تمارسها لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر الصرف الأجنبي، ومخاطر أسعار الفائدة بالقيمة العادلة، ومخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية ومخاطر الأسعار)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل للمجموعة على عدم القدرة على التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى لتقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

(أ) مخاطر السوق

١. مخاطر الصرف الأجنبي

تنشأ مخاطر الصرف الأجنبي عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية أو الموجودات أو المطلوبات المعترف بها مقومة بعملة ليست العملة الوظيفية للشركة. لم يكن لدى المجموعة أية تعرضات جوهرية لمخاطر صرف العملات الأجنبية حيث تُجرى غالبية معاملاتها بالعملات الوظيفية الخاصة بشركات المجموعة.

٢. مخاطر التدفقات النقدية وأسعار الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها المحملة بفوائد. تتعرض المجموعة من جراء الاقتراض بمعدلات متغيرة لمخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية.

استنادًا إلى السيناريوهات المختلفة، تدير المجموعة مخاطر معدل الفائدة على التدفقات النقدية باستخدام مقايضات أسعار الفائدة المتغيرة إلى الثابتة. إن مقايضات أسعار الفائدة هذه لها تأثير اقتصادي على تحويل القروض من معدلات عائمة إلى معدلات ثابتة. في حالة الاقتراض طويل الأجل من البنوك والمؤسسات المالية، تقترض المجموعة عمومًا الأموال بمعدلات عائمة وتبادلها بمعدلات ثابتة. بموجب مقايضات أسعار الفائدة، تتفق المجموعة مع الأطراف الأخرى على تبادل، على فترات زمنية محددة، الفرق بين معدلات العقود الثابتة ومبالغ الفائدة المتغيرة المحسوبة بالرجوع إلى المبالغ الافتراضية المتفق عليها.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، إذا كانت أسعار الفائدة على الموجودات المالية التي تحمل فائدة بواقع ٢٠٠ نقطة أساس (٢٠٢٢: ٢٠٠ نقطة أساس) أعلى / أقل مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن الربح بعد الضريبة للسنة سيبلغ ١٩,٣٠٦,٠٠٠ درهم (٢٠٢٢: ١٨,٤٧٧,٠٠٠ درهم) أعلى / أقل، ويرجع ذلك أساسًا إلى ارتفاع / انخفاض إيرادات الفائدة. بالإضافة إلى ذلك، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لم تبرم المجموعة أي اتفاقيات لمقايضة أسعار الفائدة، إذا كانت أسعار الفائدة على القروض أعلى / أقل بواقع ٢٠٠ نقطة أساس (٢٠٢٢: ٢٠٠ نقطة أساس) مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان من الممكن أن يبلغ الربح بعد الضريبة للسنة ٨٧,٠٣٥,٠٠٠ درهم (٢٠٢٢: ٨٦,٨٤٠,٠٠٠ درهم) أقل / أعلى، ويرجع ذلك أساسًا إلى ارتفاع / انخفاض مصروفات الفائدة.

٣. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٣-١ عوامل المخاطر المالية (تتمة)

(ب) مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها النقدية، وبشكل رئيسي الذمم التجارية المدينة وذمم الإيجار المدينة والمشتقات والمستحق من الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة غير المفوترة والأرصدة المصرفية.

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر عدم وفاء الطرف المقابل بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد عميل، مما يؤدي إلى خسارة مالية. عند حدوث مثل هذا الحدث، فإنه يعتبر حدثًا افتراضيًا. يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بالسمات الفردية لكل عميل. وضعت الإدارة سياسات يتم بموجبها تحليل كل عميل جديد من حيث الجدارة الائتمانية قبل تقديم المجموعة للمدفوعات القياسية وشروط وأحكام تقديم الخدمة.

يمكن أن تشمل مراجعة الائتمان سمعة العميل وتجزئة العملاء وخطط العمل والمراجع المصرفية وقواعد بيانات الجدارة الائتمانية الخارجية عند توفرها. الأدوات المالية المشتقة والودائع المصرفية مقصورة على المؤسسات المالية ذات الجودة الائتمانية العالية. تعمل المجموعة وفق سياسات تحد من مقدار التعرض لمخاطر الائتمان لأي مؤسسة مالية.

يمكن تقييم جودة الائتمان للنقد والأرصدة المصرفية في تاريخ الميزانية العمومية بالرجوع إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية كما هو موضح في الجدول أدناه:

الفئة	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
A١	٣٧٤,٧٤٩	١٥٩,٥٧٥
A٢	٣٢٩,٦١٠	٣٢٠,٣٤٥
A٣	٣٥٨,٠٣٣	٤٠٦,٥٠٣
Aa٣	٦	٨
Ba١	١٠٠,٠١٧	٣١
Baa١	٣٧٢,٠٧٠	٣٧٣,٤٠٢
	١,٥٣٤,٤٨٥	١,٢٥٩,٨٦٤

يتمثل باقي بند الميزانية العمومية الموحد" النقد والأرصدة المصرفية" في النقد في الصندوق. لقد تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناشئة عن الذمم المدينة التجارية وغير المفوترة في إيضاح ٩.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، والتي تشمل المستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى والودائع والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من إخفاق الطرف المقابل، بحد أقصى تعرض يعادل القيمة الدفترية لهذه الموجودات.

٣. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٣-١ عوامل المخاطر المالية (تتمة)

(ج) مخاطر السيولة

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

يحلل الجدول أدناه المطلوبات المالية للمجموعة في مجموعات استحقاق ذات صلة بناءً على الفترة المتبقية في الميزانية العمومية الموحدة حتى تاريخ الاستحقاق التعاقدي. المبالغ المبينة في الجدول هي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة. الأرصدة المستحقة خلال ١٢ شهرًا تساوي أرصدتها الدفترية حيث إن تأثير الخصم ليس جوهريًا:

	إيضاحات	أقل من ٣ اشهر ألف درهم	بين ٣ شهور وسنة ألف درهم	بين ١ و٥ سنوات ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣					
قروض		٣٨,٨٦٧	١٢١,٩٧٠	٤,٩٦٣,٤٠٠	-
ذمم تجارية دائنة ومطلوبات أخرى		-	١,٠٣٧,٦٤٣	٤٢٠,١٥٢	٨٢١,٧٨٥
الأدوات المالية المشتقة	٧	-	-	٣,٠٠٠	-
مستحق لأطراف ذات علاقة	١٠	٦٠,٢٤٤	-	-	-
		٩٩,١١١	١,١٥٩,٦١٣	٥,٣٨٦,٥٥٢	٨٢١,٧٨٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢					
قروض		٤٥,٥٠٥	١٣٤,١٥٥	٥,٠٧٠,١١١	-
ذمم تجارية دائنة ومطلوبات أخرى		-	١,٠٢٠,٩١٤	٤١٥,٨٦٥	٩٢٤,٥٠٨
الأدوات المالية المشتقة	٧	-	-	-	٢,٨١٧
مستحق لأطراف ذات علاقة	١٠	٢٠٣,٦٩١	-	-	-
		٢٤٩,١٩٦	١,١٥٥,٠٦٩	٥,٤٨٥,٩٧٦	٩٢٧,٣٢٥

لا تشمل الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى دفعات الإيجار التشغيلي ومقدمات العقود.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٣. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٣-٢ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة من إدارة رأس المال في حماية قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة من أجل توفير عوائد للمساهمين ومزايا لأصحاب المصلحة الآخرين والحفاظ على هيكل رأس المال الأمثل لتقليل تكلفة رأس المال.

يتكون هيكل رأس مال المجموعة من إجمالي الدين (قروض المجموعة المفصح عنها في إيضاح رقم ١٥) وإجمالي حقوق الملكية للمجموعة.

تهدف المجموعة إلى الحفاظ على نسبة المديونية عند أقل من ٦٥٪، والتي يتم تحديدها كنسبة من إجمالي الدين إلى مجموع رأس المال (حقوق الملكية زائد إجمالي الدين).

بلغت نسب الاستدانة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ ما يلي:

	إيضاح	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
مجموع القروض	١٥	٤,٣٥١,٧٦٧	٤,٣٤١,٩٨٢
مجموع حقوق الملكية		٦,٣٢٩,٠٠٧	٥,٩٦٨,٣٨٤
مجموع رأس المال		**١٠,٦٨٠,٧٧٤**	**١٠,٣١٠,٣٦٦**
نسبة الدين إلى مجموع رأس المال / الاستدانة		**٤٠,٧٤٪**	**٤٢,١١٪**

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

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

- الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة (المستوى ١).
- المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي يمكن رصدها للأصل أو الالتزام، إما بشكل مباشر (أي، كأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار) (المستوى ٢).
- مدخلات الأصل أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق التي يمكن رصدها (أي المدخلات غير القابلة للرصد) (المستوى ٣).

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في الأسواق النشطة إلى أسعار السوق المدرجة في تاريخ الميزانية العمومية الموحدة. يُنظر إلى السوق على أنه نشط إذا كانت الأسعار المعلنة متاحة بسهولة وبشكل منتظم من سوق المال أو تاجر أو وسيط أو مجموعة صناعية أو خدمة تسعير أو وكالة تنظيمية، وتمثل هذه الأسعار معاملات السوق الفعلية والمنتظمة على أساس تجاري بحت.

يمثل سعر السوق المدرج المستخدم للموجودات المالية التي تحتفظ بها المجموعة هو سعر الشراء الحالي. يتم إدراج هذه الأدوات في المستوى ١.

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط إلى تقنيات التقييم. تزيد أساليب التقييم هذه من استخدام بيانات السوق التي يمكن رصدها حيثما كانت متاحة وتعتمد بأقل قدر ممكن على التقديرات الخاصة بالمنشأة. إذا كانت جميع المدخلات الهامة المطلوبة للقيمة العادلة لأداة ما قابلة للمراقبة، يتم إدراج هذه الأدوات في المستوى ٢. تم تصنيف جميع الأدوات المالية المشتقة التي تحتفظ بها المجموعة على أنها المستوى ٢ كما هو موضح أدناه، حيث تم تحديد التقييم العادل لهذه الأدوات على أساس على خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام عوامل الخصم التي يمكن ملاحظتها. يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أسعار الصرف الآجلة (من أسعار الصرف الآجلة الملحوظة في نهاية فترة التقرير) ومعدلات العقود الآجلة، مخصومة بمعدل يعكس مخاطر الائتمان لمختلف الأطراف المقابلة. لم يطرأ أي تغيير في أسلوب التقييم مقارنة بالسنوات السابقة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٣. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٣-٣ تقدير القيمة العادلة (تتمة)

إذا كان واحد أو أكثر من المدخلات الجوهرية لا يعتمد على بيانات السوق الملحوظة، يتم إدراج هذه الأدوات في المستوى ٣-

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات المجموعة المقاسة بالقيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢.

	المستوى ٢ ألف درهم
٢٠٢٣	
الموجودات	
المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية	٢٢١,٩٩٥
المطلوبات	
المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية	٣,٠٠٠

	المستوى ٢ ألف درهم
٢٠٢٢	
الموجودات	
المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية	٣١٥,٥١٩
المطلوبات	
المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية	٢,٨١٧

لم تتم أية تحويلات بين مستويات القيمة العادلة المتكررة المقاسة خلال السنة.

يتم افتراض القيمة الدفترية لتقريب قيمتها العادلة. يتم تقدير القيمة العادلة للمطلوبات المالية لأغراض الإفصاح عن طريق خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية بسعر الفائدة الحالي في السوق المتاح للمجموعة لأدوات مالية مماثلة. الذمم المدينة والدائنة الأخرى تقارب قيمتها العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٤. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

(أ) مخصص تكاليف البنية التحتية

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

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

التغيير في التقدير المحاسبي

في عام ٢٠٢٢، ترتب على التقييم الدوري للمجموعة لتقديرات تكلفة البنية التحتية باستخدام متخصصين مستقلين إلى انخفاض في القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية ومخصص تكلفة البنية التحتية بمبلغ ١,٢٦٢,٦٢٢,٠٠٠ درهم.

تقيد المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة المتوقعة المطلوبة لتسوية الالتزام باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالالتزام.

لقد أسهمت التعديلات على الافتراضات والمدخلات الرئيسية في تغيير التقديرات. ويمثل التوقيت المتوقع لتحمل تكلفة البنية التحتية أحد المتغيرات الرئيسية التي جرى تعديلها. وفي هذا الإطار، تقدر الإدارة القيمة الحالية للتكلفة التي سيتم تكبدها على مدى فترة تصل إلى ١٥ سنة بطريقة مرحلية ولا يحتمل أن تكون بفوائد. وتتمثل المتغيرات الرئيسية المستخدمة بشأن تقديرات البنية التحتية المتعلقة بأعمال الطرق في معلومات مستمدة من دراسات تأثير حركة المرور التي يجريها متخصصون تابعون لجهات مستقلة. بالنسبة لتقديرات البنية التحتية المتعلقة بمحطات الطاقة، فإن المتغيرات الرئيسية المستخدمة هي التكاليف التاريخية لإنشاء موجودات بنية تحتية مماثلة ومرحلة تطوير المجمعات الرئيسية المخطط لها التي تتعلق بها تكاليف البنية التحتية.

(ب) حساب مخصص الخسارة

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

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

عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للإثبات، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمحركات اقتصادية مختلفة وكيف ستؤثر هذه المحركات على بعضها البعض. الخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض الحصول عليها، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات والتعزيزات الائتمانية المتكاملة. وتمثل احتمالية التعثر مدخلاً رئيسياً في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. إن احتمالية التعثر هي تقدير لاحتمال التعثر في السداد على مدى فترة زمنية معينة، ويتضمن حسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات للظروف المستقبلية. لم يكن هناك أي تغيير في أساليب التقدير أو الافتراضات الهامة في تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة الحالية.

(ج) العمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية في نهاية كل فترة تقرير سنوي وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠. وقد قررت الإدارة أن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بناءً على مراجعتها.

(د) تقييم الاستثمارات العقارية

تُحدد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مثمن معتمد مستقل أو التقييم الداخلي الذي تجريه إدارة الشؤون المالية للمجموعة.
تم تحديد القيم العادلة من خلال الأخذ في الاعتبار المقارنة في السوق و / أو التدفقات النقدية المخصومة عندما يكون لدى المجموعة عمليات وعقود إيجار مستمرة. في هذا الصدد، تم مراعاة التعاقدات الإيجارية القائمة للمجموعة، والتي يتم إبرامها على أسس تجارية بحتة والتي يمكن مقارنتها مع تلك المتعلقة بالعقارات المماثلة في نفس الموقع.

عند عدم وجود أي ترتيبات إيجار مستمرة للمجموعة، يتم تحديد القيم العادلة، إن أمكن، مع الأخذ في الاعتبار معاملات السوق الأخيرة للعقارات المماثلة في نفس الموقع مثل الاستثمارات العقارية للمجموعة. يتم تعديل هذه القيم عند اختلاف السمات الرئيسية مثل حجم الممتلكات.

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

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

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

(هـ) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

لم يتم قيد مخصص انخفاض القيمة مقابل الممتلكات والمعدات والاستثمارات العقارية والموجودات غير الملموسة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٤. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام الجوهرية المتخذة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

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

(أ) تحديد وحدة توليد النقد

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٥. ممتلكات ومعدات

	إيضاح	المباني	تحسينات المباني الداخلية والأثاث والتجهيزات	معدات كمبيوتر	سيارات	موجودات أخرى	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	المجموع
		ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٠٢٣								
التكلفة								
كما في ١ يناير ٢٠٢٣		١٣٧,٨٤٠	١٢٤,٨٧٣	٤٥,٤١٥	١,٣٦٤	١٤,١٣٧	٣٩٠	٣٢٤,٠١٩
إضافات		-	١,٧٧٨	٨٣٩	-	٤,٩٤٠	١٥٤	٧,٧١١
تحويلات من استثمارات عقارية - بالصافي	٦	-	١,٦٦٤	-	-	-	(٣٩٠)	١,٢٧٤
التحويلات إلى الأطراف ذات العلاقة		-	-	(١٨)	-	-	-	(١٨)
استبعاد		-	-	(٥٥)	-	-	-	(٥٥)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		١٣٧,٨٤٠	١٢٨,٣١٥	٤٦,١٨١	١,٣٦٤	١٩,٠٧٧	١٥٤	٣٣٢,٩٣١
الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة								
كما في ١ يناير ٢٠٢٣		٥٢,١١٥	١١٨,٦١١	٤٣,٩٩٧	٤٥٦	١١,٨٤٥	-	٢٢٧,٠٢٤
مصاريف الاستهلاك للسنة		٣,٤٩٦	٢,٩٢٠	٨٣٨	٥٣٠	٣,٠٦٠	-	١٠,٨٤٤
تحويلات من استثمارات عقارية	٦	-	١,٦٦٤	-	-	-	-	١,٦٦٤
التحويلات إلى الأطراف ذات العلاقة		-	-	(٥)	-	-	-	(٥)
استبعاد		-	-	(٥٥)	-	-	-	(٥٥)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		٥٥,٦١١	١٢٣,١٩٥	٤٤,٧٧٥	٩٨٦	١٤,٩٠٥	-	٢٣٩,٤٧٢
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		٨٢,٢٢٩	٥,١٢٠	١,٤٠٦	٣٧٨	٤,١٧٢	١٥٤	٩٣,٤٥٩
٢٠٢٢								
التكلفة								
كما في ١ يناير ٢٠٢٢		١٣٥,٠٥٦	١٢٧,٧٠٥	٤٤,٦٢٥	١,٣٧٩	١٠,٨٢٤	٥,٩٢٦	٣٢٥,٥١٥
إضافات		-	٣,١٦٩	٩٣٨	-	٧	٥,١٥٧	٩,٢٧١
تحويلات إلى استثمارات عقارية	٦	-	(٧٤)	-	-	-	(١٠,٦٩٣)	(١٠,٧٦٧)
إعادة التصنيف		٢,٧٨٤	(٥,٩٢٧)	(١٤٨)	(١٥)	٣,٣٠٦	-	-
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		١٣٧,٨٤٠	١٢٤,٨٧٣	٤٥,٤١٥	١,٣٦٤	١٤,١٣٧	٣٩٠	٣٢٤,٠١٩
الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة								
كما في ١ يناير ٢٠٢٢		٤٦,٦٣١	١١٩,٧٦٤	٤١,٨٣٤	٤٦٩	٨,٥٢١	-	٢١٧,٢١٩
مصاريف الاستهلاك للسنة		٢,٧٠٠	٤,٧٧٤	٢,٣١١	٢	١٨	-	٩,٨٠٥
إعادة التصنيف		٢,٧٨٤	(٥,٩٢٧)	(١٤٨)	(١٥)	٣,٣٠٦	-	-
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		٥٢,١١٥	١١٨,٦١١	٤٣,٩٩٧	٤٥٦	١١,٨٤٥	-	٢٢٧,٠٢٤
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		٨٥,٧٢٥	٦,٢٦٢	١,٤١٨	٩٠٨	٢,٢٩٢	٣٩٠	٩٦,٩٩٥

يتم قيد مصاريف الاستهلاك للسنة ضمن المصاريف العمومية والإدارية بمبلغ ١٠,٨٤٤,٠٠٠ درهم (٢٠٢٢: ٩,٨٠٥,٠٠٠ درهم).

٦. استثمارات عقارية

	إيضاحات	أراضي ألف درهم	مباني ألف درهم	البنية التحتية ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ألف درهم	المجموع ألف درهم
٢٠٢٣						
التكلفة						
في ١ يناير ٢٠٢٣		٣,٦٨٧,٤٦٨	١٠,٣٥٥,٧٩٩	٣,٢٤٤,٦٦٣	٣,٤٠٥,٧٤٣	٢٠,٦٩٣,٦٧٣
الإضافات		-	-	-	٣٨٢,٠٤١	٣٨٢,٠٤١
التحويلات إلى الأطراف ذات العلاقة	١٠	-	-	-	(٢٠,٤٢١)	(٢٠,٤٢١)
التحويلات إلى الممتلكات والمعدات - بالصافي	٥	-	(١,٦٦٤)	-	٣٩٠	(١,٢٧٤)
التحويلات ضمن مسميات أخرى للاستثمارات العقارية		-	١٦٧,٨٥٦	-	(١٦٧,٨٥٦)	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		٣,٦٨٧,٤٦٨	١٠,٥٢١,٩٩١	٣,٢٤٤,٦٦٣	٣,٥٩٩,٨٩٧	٢١,٠٥٤,٠١٩
الاستهلاك المتراكم و انخفاض القيمة						
في ١ يناير ٢٠٢٣		١,٩٤٦,٣٤٤	٤,٣٠٣,٨٤١	١,٠٤٣,٨٣٣	١,٥٢٥,٧٢٨	٨,٨١٩,٧٤٦
مصاريف الاستهلاك للسنة	٢٢	-	٣١٢,٢٦٠	٥٩,١٣٥	-	٣٧١,٣٩٥
تحويلات للممتلكات والمعدات	٥	-	(١,٦٦٤)	-	-	(١,٦٦٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		١,٩٤٦,٣٤٤	٤,٦١٤,٤٣٧	١,١٠٢,٩٦٨	١,٥٢٥,٧٢٨	٩,١٨٩,٤٧٧
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		١,٧٤١,١٢٤	٥,٩٠٧,٥٥٤	٢,١٤١,٦٩٥	٢,٠٧٤,١٦٩	١١,٨٦٤,٥٤٢

٦. استثمارات عقارية (تتمة)

	إيضاحات	أراضي ألف درهم	مباني ألف درهم	البنية التحتية ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ألف درهم	المجموع ألف درهم
٢٠٢٢						
التكلفة						
في ١ يناير ٢٠٢٢		٣,٩٤١,٤٢١	٩,٦٣٥,٢٧٣	٤,٦٨٦,٩٦٣	٤,٣٦٥,٤٣٠	٢٢,٦٢٩,٠٨٧
الإضافات		-	٢٨٧,٣٧١	١,١٧٤	٢١٠,٣٤٥	٤٩٨,٨٩٠
التحويلات إلى الأطراف ذات العلاقة		(٢٥٣,٩٥٣)	(١١٢)	(١,٩٢٣,٤٣٧)	٩٩٥,٠٥٣	(١,١٨٢,٤٤٩)
التحويلات من الممتلكات والمعدات		-	٧٤	-	١٠,٦٩٣	١٠,٧٦٧
التحويلات ضمن مسميات أخرى للاستثمارات العقارية	١٠	-	٤٣٣,١٩٣	٤٧٩,٩٦٣	(٩١٣,١٥٦)	-
تعديلات التكلفة*	٥	-	-	-	(١,٢٦٢,٦٢٢)	(١,٢٦٢,٦٢٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		٣,٦٨٧,٤٦٨	١٠,٣٥٥,٧٩٩	٣,٢٤٤,٦٦٣	٣,٤٠٥,٧٤٣	٢٠,٦٩٣,٦٧٣
الاستهلاك المتراكم و انخفاض القيمة						
في ١ يناير ٢٠٢٢		١,٩٤٦,٣٤٤	٤,٠٠٦,٢٤٢	١,٣٢١,٧٥٣	١,٩٨٦,٥٨٨	٩,٢٦٠,٩٢٧
مصاريف الاستهلاك للسنة	٢٢	-	٢٩٧,٥٩٩	٦٠,٢٧٧	-	٣٥٧,٨٧٦
تحويلات للممتلكات والمعدات	١٠	-	-	(٣٣٨,١٩٧)	(٤٦٠,٨٦٠)	(٧٩٩,٠٥٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		١,٩٤٦,٣٤٤	٤,٣٠٣,٨٤١	١,٠٤٣,٨٣٣	١,٥٢٥,٧٢٨	٨,٨١٩,٧٤٦
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		١,٧٤١,١٢٤	٦,٠٥١,٩٥٨	٢,٢٠٠,٨٣٠	١,٨٨٠,٠١٥	١١,٨٧٣,٩٢٧

* قامت المجموعة كما في ١ يناير ٢٠٢٢ بمراجعة مخصصاتها التقديرية لتكلفة البنية التحتية المقاسة بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة المتوقعة [إيضاح ٤ (أ)]. ولقد أدى التغيير في التقديرات إلى انخفاض القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية بمبلغ ١,٢٦٢,٦٢٢,٠٠٠ درهم.

تشمل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ مباني قيد الإنشاء وأرض وبنية تحتية قيد الإنشاء للاستثمارات العقارية.

يتم الاعتراف بتكاليف الاستهلاك للسنة ضمن التكاليف المباشرة البالغة ٣٧١,٣٩٥,٠٠٠ درهم (٣٥٧,٨٧٦,٠٠٠درهم).

٦. استثمارات عقارية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لم يتم رهن أي استثمارات عقارية كضمان مقابل تسهيلات القروض التي حصلت عليها المجموعة (٢٠٢٢: تم رهن بعض الاستثمارات العقارية التي يبلغ صافي قيمتها الدفترية ٩٩٣,٢٠٨,٠٠٠ درهم كضمان مقابل تسهيلات القروض السابقة للمجموعة) [إيضاح ١٥].

تم الاعتراف بالمبالغ التالية في بيان الدخل الموحد فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية:

	إيضاح	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
إيرادات إيجارية تشغيلية	٢١	١,٩٢٩,٥٣٤	١,٧٥١,٦٦٣
تكاليف مباشرة (بما في ذلك الاستهلاك) الناتجة عن الاستثمارات العقارية التي حققت إيرادات إيجارية تشغيلية		٦٦٨,٤٢٣	٦٦٢,٢١٠

تقنيات التقييم التي يستند إليها تقدير الإدارة للقيمة العادلة

تم تطبيق "طرق رسملة الدخل والأسعار المتبقية" للتقييم العادل للعقارات المدرة للدخل.

تم تطبيق طرق مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات لتقييم الأراضي المحتفظ بها من قبل المجموعة.

إن "طريقة رسملة الدخل" هي تقنية تقييم ضمني للنمو. يستند مصطلح الدخل (الحالي / العابر) على إجمالي الدخل الناتج عن اتفاقية (اتفاقيات) الإيجار المتعاقد عليها (بما في ذلك أي تغييرات متوقعة في مراجعات الإيجار المستقبلية) ويستند تدفق الدخل العكسي على إيجار السوق المقدر للعقار في تاريخ التقييم. يتم خصم التكاليف التشغيلية للمشتري الافتراضي المرتبطة بملكية العقار (بما في ذلك فترات الفراغ المتوقعة الحالية والمستقبلية) للوصول إلى المدى وتدفقات صافي الدخل التشغيلي العكسي. يتم بعد ذلك رسملة تدفقات صافي الدخل التشغيلي العكسي على مدار مدة اتفاقية (اتفاقيات) الإيجار السارية أو إلى الأبد على التوالي باستخدام العائد المرتبط بالسوق. تمثل المدخلات الهامة غير القابلة للرصد المستخدمة في قياس القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الدخل متوسط الإيجار الشهري للسوق ومعدل الرسملة.

تتضمن "طريقة مقارنة المبيعات" تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بالرجوع إلى معاملات السوق المماثلة للعقارات القريبة. يتم تعديل هذه القيم وفق اختلاف السمات الرئيسية مثل الحجم ومساحة الأرض الإجمالية والموقع. تندرج طريقة التقييم المتبعة لهذه العقارات ضمن المستوى ٣. إن المدخلات الهامة غير القابلة للرصد المستخدمة في قياس القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة باستخدام طريقة مقارنة المبيعات هي معدل المبيعات لمساحة الأرضية الإجمالية.

تتضمن "طريقة السعر المتبقي" تحديد سعر البيع المقدر لتطوير المشروع على قطع الأرض المعنية؛ تم تخفيضه من خلال تكاليف البناء المقدرة والتكاليف الأخرى حتى الاستكمال التي سيتكبدها أحد المشاركين في السوق وهامش ربح تقديري سيحتاجه المشارك في السوق للاحتفاظ بقطع الأرض وتطويرها حتى اكتمالها. تتمثل المدخلات الهامة في نهج التقييم هذا في أسعار البيع المقدرة وتكاليف الاستكمال وهوامش ربح المطورين. تتمثل المدخلات الهامة في أسلوب التقييم المشار إليه في أسعار البيع المقدرة وتكاليف الإنجاز وهوامش ربح المطورين. وتندرج طريقة التقييم المعتمدة لقطع الأراضي المشار إليها ضمن المستوى ٣.

لم تكن هناك تغييرات في أساليب التقييم خلال السنوات المعروضة.

بالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يعادل تقريبًا أعلى وأفضل استخدام.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تبلغ القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية للمجموعة ٢٢,٩٣٤,٨٢٧,٠٠٠ درهم (٢٠٢٢: ٢١,٢٨٨,٨١٤,٠٠٠ درهم).

٧. أدوات مالية مشتقة

	القيمة الإسمية ألف درهم	الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
مصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية			
عقود مقايضة أسعار الفائدة	٣,٩٩٠,٧٤٧	٢٢١,٩٩٥	٣,٠٠٠
المجموع	**٣,٩٩٠,٧٤٧**	**٢٢١,٩٩٥**	**٣,٠٠٠**
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
المشتقات المتحفظ بها للتداول			
عقود مقايضة أسعار الفائدة	٤,٩٠٧,٨٧١	٣١٥,٥١٩	٢,٨١٧
المجموع	**٤,٩٠٧,٨٧١**	**٣١٥,٥١٩**	**٢,٨١٧**

تستخدم المجموعة المشتقات فقط لأغراض التحوط الاقتصادي وليس كاستثمارات مضاربة. وبالرغم من ذلك، عند عدم استيفاء المشتقات لمعايير التحوط بموجب المعايير الدولية لإعداد المالية، يتم تصنيفها على أنها "محتفظ بها للتداول" للأغراض المحاسبية وفقًا لمقتضى متطلبات المعايير الدولية لإعداد المالية. وعلى وجه الخصوص، تستخدم المجموعة مقايضات أسعار الفائدة لتقليل تأثير تقلبات أسعار الفائدة على قروضها. إن العقود التي أبرمتها المجموعة مقومة بالدرهم الإماراتي، وتقيد القيمة العادلة لهذه العقود في الميزانية العمومية الموحدة وتحدد بالرجوع إلى التقييمات من المؤسسات المالية الخارجية ذات السمعة الجيدة.

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تتراوح معدلات الفائدة الثابتة من ١,٥٢٪ إلى ٤,٣٧٪ سنويًا (٢٠٢٢: ١,٥٢٪ إلى ٤,٣٧٪ سنويًا). ترتبط الأسعار المتغيرة بالسعر المعروض بين بنوك الإمارات ("EIBOR").

يتم قيد التغيرات في القيمة السوقية العادلة لمقايضات أسعار الفائدة التي تعتبر فعالة والمصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية في احتياطي التحوط في الدخل الشامل الآخر. يتم إعادة تصنيف المبالغ إلى بيان الدخل الموحد عندما تؤثر معاملة التحوط ذات الصلة على بيان الدخل الموحد. لم يكن هناك عدم فاعلية ليتم تسجيلها من تحوطات التدفقات النقدية. بلغ التغير في القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة المصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ خسارة بمبلغ ٩٣,٧٠٧,٠٠٠ درهم (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ربح بمبلغ ٣٧٣,٢١٤,٠٠٠درهم).

خلال السنة، تمت تسوية بعض المشتقات المصنفة كأدوات تحوط، وبالتالي يتم إيقاف محاسبة التحوط بأثر مستقبلي على هذه البنود. تم إعادة تدوير مبلغ ٢٣,٩٤٥,٠٠٠ درهم (٤٤,٠٠٨,٠٠٠ درهم) متراكم في احتياطي التحوط من خلال بيان الدخل الموحد.

٨. الذمم المدينة الأخرى

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
مقدمات لمقاولين وموردين	٧١,٧٧٨	٢٥,٧٣٠
ذمم عقود إيجار تمويلي مدينة	١٨,٣٣٦	٢١,١٤٦
دفعات مقدمًا	١٩,٩٠٢	٢٢,٨٣٧
ذمم مدينة أخرى	٢٩,٠٠٢	١٢,٨٨٦
	١٣٩,٠١٨	٨٢,٥٩٩
ناقص: غير المتداولة	(١٤,٢١٥)	(١٧,٠٢٤)
المتداولة	١٢٤,٨٠٣	٦٥,٥٧٥

تتعلق ذمم عقود الإيجار التمويلية المدينة بعقود إيجار العقارات التي تصل مدتها إلى ٥٠ سنة. توفر مدة الإيجار بشكل عام خيارًا للمستأجرين لشراء العقارات بعد الفترة الأولية (عادة ١٠ سنوات). تحمل عقود الإيجار معدل فائدة مرتبط بسعر ليبور.

فيما يلي ملخص لجدول إجمالي السداد لذمم عقود التأجير التمويلية:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
خلال سنة	٤,١٢١	٤,١٢١
بعد سنة ولا يتجاوز ٥ سنوات	١٤,٤٧٥	١٧,٣٣٥
	١٨,٥٩٦	٢١,٤٥٦
إيرادات التمويل المستقبلي غير المحقق من عقود الإيجار التمويلي	(٢٦٠)	(٣١٠)
صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلية	١٨,٣٣٦	٢١,١٤٦

تم تقدير القيمة العادلة للذمم المدينة للتمويل طويل الأجل بخصم إجمالي القيمة لذمم التأجير التمويلي باستخدام معدل اقتراض بنسبة ٦٪ (٢٠٢٢: ٦٪).

٩. الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة غير المفوترة

	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
الذمم التجارية المدينة	١٩٣,٨١٤	٢٧٠,٢٩٨
ناقص: مخصص الخسارة	(٩١,٦٥٥)	(١١٩,٧٨٣)
	١٠٢,١٥٩	١٥٠,٥١٥
ناقص: غير المتداولة	-	-
المتداولة	١٠٢,١٥٩	١٥٠,٥١٥
ذمم مدينة غير مفوترة – عقود إيجار تشغيلية	٩٥٨,٩٨٧	٨٩٣,١٨٦
ناقص: مخصص خسارة	(١٥٦,٩٣٠)	(١٦٦,٧٦٥)
	٨٠٢,٠٥٧	٧٢٦,٤٢١
ناقص: غير المتداولة	(٨٠٢,٠٥٧)	(٧٢٦,٤٢١)
المتداولة	-	-

ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة غير مفوترة		
المتداولة	١٠٢,١٥٩	١٥٠,٥١٥
غير المتداولة	٨٠٢,٠٥٧	٧٢٦,٤٢١
	٩٠٤,٢١٦	٨٧٦,٩٣٦

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

تنشأ الذمم المدينة غير المفوترة عند تحقق الإيرادات على أساس تثبيت الأقساط الإيجارية التي تستمد بشكل أساسي من فترات الإيجار المجانية وزيادة القيمة الإيجارية بموجب العقود.

تمتلك المجموعة قاعدة عريضة من العملاء مع عدم وجود تركيز لمخاطر الائتمان ضمن الذمم التجارية المدينة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢. كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية لكل فئة من الذمم المدينة.

	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة غير مفوترة		
لم تتجاوز فترة استحقاقها	٩٥٨,٩٨٧	٨٩٨,٤٣٨
حتى ٣ أشهر	٥٩,٢٤٤	٨٩,٣٩٢
٣ إلى ٦ أشهر	٩,٨٧٧	٤٢,٣٧٨
أكثر من ٦ أشهر	١٢٤,٦٩٣	١٣٣,٢٧٦
	١,١٥٢,٨٠١	١,١٦٣,٤٨٤

٩. الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة غير المفوترة (تتمة)

	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
مخصص خسارة مقابل ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة غير مفوترة		
لم تتجاوز فترة استحقاقها	١٥٦,٩٣٠	١٦٦,٩٣١
حتى ٣ أشهر	٨,١٢٩	١٩,٢٥٩
٣ إلى ٦ أشهر	٧,٣٩٢	١٤,٤٣٤
أكثر من ٦ أشهر	٧٦,١٣٤	٨٥,٩٢٤
	٢٤٨,٥٨٥	٢٨٦,٥٤٨

يعكس المخصص مقابل الذمم المدينة التي لم تتجاوز موعد استحقاقها مخصص الخسارة مقابل عملاء محددين ممن يعتقد وجود لديهم احتمالية أكبر للتعثر في السداد. يتم بشكل عام شطب المبالغ المحملة على حساب المخصص عندما لا يتوقع استرداد مبالغ نقدية إضافية. إن غالبية الذمم المدينة التجارية وغير المفوترة للمجموعة مقومة بالدرهم.

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

	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
في ١ يناير	١١٩,٧٨٣	١٥٣,٣٥٣
(عكس مخصص) / مخصص خسارة	(٢٨,١٢٨)	٥,٧٦٠
تحويل للشركة الأم	-	(٣٩,٣٣٠)
في ٣١ ديسمبر	٩١,٦٥٥	١١٩,٧٨٣

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

	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
في ١ يناير	١٦٦,٧٦٥	٢٦١,٨٠٥
مخصص خسارة	١,٧٤٧	٥١,٨٧٤
ذمم مدينة مشطوبة	(١١,٥٨٢)	-
تحويل إلى الشركة الأم	-	(١٤٦,٩١٤)
في ٣١ ديسمبر	١٥٦,٩٣٠	١٦٦,٧٦٥

لم يطرأ أي تغيير في أساليب التقدير أو الافتراضات الجوهرية المتخذة في تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة الحالية.

١٠. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة من المساهمين والشركة الأم النهائية والشركة الأم والشركاء وموظفي الإدارة الرئيسيين والشركات التي يسيطر عليها المساهمين أو موظفي الإدارة الرئيسيين بشكل مباشر. كما تتضمن الأطراف ذات العلاقة الكيانات التي تتمتع الشركة الأم النهائية بسيطرتها أو تأثيرها الجوهري عليها.

(أ) مستحق من أطراف ذات علاقة من:

	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
الشركة الأم الوسيطة	٤٩	-
الشركة الأم	١,٦٩١	-
شركات تابعة أخرى للشركة الأم	١٤,٧٧٤	٩٢٥
أطراف ذات علاقة أخرى	١٨,٩١١	٢٨,٩٧٤
	٣٥,٤٢٥	٢٩,٨٩٩

تم تصنيف المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ كمتداولة في الميزانية العمومية الموحدة. الذمم المدينة غير مضمونة بطبيعتها ولا تحمل أي فائدة. ويمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير القيمة العادلة لكل مبلغ مستحق من الأطراف ذات العلاقة.

تقارب القيم العادلة للمستحق من الأطراف ذات العلاقة قيمها الدفترية وتعمل بالكامل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢.

يتم إجراء تسوية بين المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة وأرصدتهم المستحقة، ويقيد الصافي في الميزانية العمومية الموحدة عند وجود حق قانوني نافذ لتسوية المبالغ المعترف بها مع وجود نية للتسوية على أساس الصافي أو الاعتراف بالمستحق من الأرصدة والمستحقة لها في نفس الوقت.

(ب) مستحق إلى أطراف ذات علاقة

	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
الشركة الأم النهائية	٩,١١١	٧,٣٥٨
الشركة الأم	-	١٤٩,٣٦٨
شركات تابعة أخرى للشركة الأم	١١,٥٢٠	١١,١٠٨
أطراف أخرى ذات علاقة	٣٩,٦١٣	٣٥,٨٥٧
	٦٠,٢٤٤	٢٠٣,٦٩١

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

١٠. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

(ج) معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
المعاملات المبرمة بين الأطراف ذات العلاقة:		
توزيعات الأرباح المعلنة للشركة الأم	٥٢٥,٠٠٠	١,٠٧٨,٩٩٥
تحويل الموجودات غير الملموسة إلى الشركة الأم	٢٢٧	١,٥٩٣
تحويل الاستثمارات العقارية إلى الشركة الأم	٢٠,٤٢١	٣٨٣,٣٩٢
مساهمة رأس المال	-	٤٠٤,٢٩٣
تحويل مكافأة نهاية الخدمة	-	٣٧,٥١٣
تحويل الذمم التجارية المدينة من العملاء (بالصافي من المخصصات)	-	٣٠,٩٤٠
الخدمات المقدمة إلى الأطراف ذات العلاقة المدرجة في الإيرادات:		
إيرادات إيجارية تشغيلية من الشركات التابعة والزميلة الأخرى	٢٩,٣٠٣	٢٢,٣٣٨
إيرادات استرداد تكاليف	١٨,٢٤٢	١٩,٦١٤
إيرادات الخدمات من الشركة الأم والشركات التابعة الزميلة	٥,٢٩١	٢,٩٣٠
الخدمات المقدمة من قبل الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة بالمصاريف:		
التكاليف المباشرة - تكاليف التشغيل والصيانة		
- المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة	٩٩,٤٨٨	١٠٠,٣٠٣
- الشركة الأم النهائية	-	٦,٢٠٠
- الشركة الأم	٢,٦١٥	-
- الأطراف الأخرى ذات العلاقة	٥٢,١٦٠	٥٢,٠٥٤
مصاريف عمومية وإدارية - تكلفة معاد تحميلها		
- الشركة الأم النهائية	١,٧٥٢	٢٢,٢٥٦
- الشركة الأم	٤٥,٣٦٠	١٧,٩٧٤
- الأطراف الأخرى ذات العلاقة	٣,٧٩٥	-

في عام ٢٠٢٢، تم تعديل توزيعات أرباح بقيمة ٥٣,٩٩٥,٠٠٠ درهم مقابل الرصيد المستحق من الشركة الأم.

(د) مساهمة رأسمالية

في عام ٢٠٢٢، تمثل المساهمة الرأسمالية البالغة ٤٠٤,٢٩٣,٠٠٠ درهم أرباحًا معلنة من كيانات تابعة للمجموعة سابقًا ولكن تم تحويلها لغرض الاكتتاب العام الأولي وتم تعديلها مقابل الرصيد المستحق للأطراف ذات الصلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

١٠. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

(هـ) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين فيما يتعلق بخدمات الموظفين:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
الرواتب ومزايا الموظفين الأخرى قصيرة الأجل	١٨,١٧٠	١٥,٧٠٢
مكافآت نهاية الخدمة وإنهاء الخدمة ومكافآت أخرى ما بعد التوظيف	٧٣٢	٢,٩٧١
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	١,٩٢٦	٥,٠٠٠
	٢٠,٨٢٨	٢٣,٦٧٣

يتم قيد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ في المصاريف المستحقة ضمن "الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى" في البيانات المالية الموحدة وستتم الموافقة عليها في اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم.

١١. نقد وأرصدة مصرفية

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
نقد في الصندوق	٦٩٨	٦٥٠
نقد وأرصدة مصرفية		
- حسابات جارية	٥٦٩,١٨٤	٣٣٦,٠١٦
- ودائع ثابتة	٩٦٥,٣٠١	٩٢٣,٨٤٨
	١,٥٣٥,١٨٣	١,٢٦٠,٥١٤

يشتمل النقد وما يعادله ما يلي لأغراض بيان التدفقات النقدية الموحد:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
نقد وأرصدة مصرفية	١,٥٣٥,١٨٣	١,٢٦٠,٥١٤
ودائع ثابتة بتواريخ استحقاق لأكثر من ٣ أشهر	(٨٦٥,٣٠١)	(٩٢٣,٨٤٨)
نقد مقيد مقابل تسهيل بنكي	-	(٦٠,٠٠٠)
	٦٦٩,٨٨٢	٢٧٦,٦٦٦

يتم الاحتفاظ بالحسابات المصرفية لدى بنوك مؤسسة محليًا وفروع بنوك دولية. تحمل الودائع الثابتة فائدة تتراوح من ٣,١١٪ إلى ٥,٧٥٪ (٢٠٢٢: ٠,٨٥٪ إلى ٥,٢٥٪) سنويًا.

١٢. رأس المال

يتكون إجمالي رأس المال المصرح به والمصدر للشركة من ٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم (٢٠٢٢: ٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم) بقيمة ٠,١٠ درهم للسهم الواحد. وكانت جميع الأسهم مدفوعة بالكامل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

١٣. احتياطي قانوني

عملًا بمقتضى القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ ووفقًا للنظام الأساسي، يتم تحويل ١٠٪ من الربح للسنة لشركات المساهمة العامة و ٥٪ من الربح للسنة لكل شركة مسجلة ذات مسؤولية محدودة في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى احتياطي قانوني غير قابل للتوزيع. يتطلب إجراء التحويلات إلى هذا الاحتياطي إلى أن يعادل ٥٠٪ على الأقل من رأس المال المدفوع للشركات المعنية. وفقًا لذلك، تم إجراء التحويلات إلى الاحتياطي القانوني من قبل المنشآت الفردية داخل المجموعة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغ الاحتياطي القانوني للشركة ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠٢٢: ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم). ويعود المبلغ المتبقي إلى الشركات التابعة للمجموعة.

١٤. ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
المصاريف المستحقة	٢٢٢,٥٨٩	٢٥٢,٣٨٩
ذمم تجارية دائنة	٧٢,٤٨٩	٩٤,٣٠٩
ذمم دائنة أخرى	٥٦,٧٤٩	٦٣,٣٣٨
	٣٥١,٨٢٧	**٤١٠,٠٣٦**
يطرح: غير المتداولة	(٣,٣٠٤)	-
	٣٤٨,٥٢٣	**٤١٠,٠٣٦**

١٥. القروض

	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
قروض مصرفية	٤,٤٠٠,٠٠٠	٤,٤٠٠,٠٠٠
تكاليف إصدار غير مطفأة	(٤٨,٢٣٣)	(٥٨,٠١٨)
القيمة المدرجة	**٤,٣٥١,٧٦٧**	**٤,٣٤١,٩٨٢**
ناقص: غير المتداولة	(٤,٣٥١,٧٦٧)	(٤,٣٤١,٩٨٢)
المتداولة	**-**	**-**

في ١٤ يونيو ٢٠٢٣، قامت المجموعة بإعادة تمويل تسهيلاتها المصرفية الحالية من خلال تسهيل جديد يبلغ إجماليه ٧,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم مع شرائح متعددة من اتحاد البنوك، مقابل تسوية الالتزام القائم. بسبب التسوية، قامت المجموعة بإلغاء الاعتراف بالالتزام القائم مما أدى إلى تحرير تكاليف الإصدار غير المطفأة البالغة ٥٢,١٨٣,٠٠٠ درهم في تكاليف التمويل. بلغت تكلفة الإصدار المتكبدة على التسهيلات الجديدة ٥٣,٧٩٦,٠٠٠ درهم، منها الجزء غير المطفأ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بقيمة ٤٨,٢٣٣,٠٠٠ درهم.

ويتمثل الغرض من تسهيل القرض الجديد في سداد التسهيلات الحالية ولأغراض عامة للمجموعة. ويتم سداد التسهيل الجديد على قسط واحد في سنة ٢٠٢٨.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، كان لدى المجموعة قروض بسعر فائدة متغير غير مسحوب بمبلغ ٣,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم من التسهيل أعلاه (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم).

١٥. القروض (تتمة)

تحتفظ المجموعة باحتياطي كافي يمكنها من الامتثال للتعهدات الخاصة بقروضها الحالية ورأس المال العامل الكافي وتسهيلات التمويل غير المسحوبة لخدمة أنشطتها التشغيلية والاستثمارات الجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢.

فيما يلي التعهدات المالية الرئيسية التي تتطلبها شروط التسهيلات:

١) ألا تتخطى الرافعة المالية لكل نسب محددة وفق المبين في اتفاقية التسهيلات
٢) ألا تقل نسبة تغطية خدمة الدين عن ١,٢٠:١
٣) ألا يقل الحد الأدنى من صافي القيمة فيما يتعلق بأي فترة ذات صلة عن ٣,٦٧٣,٠٠٠,٠٠٠ درهم (أو ما يعادله بأي عملة أخرى)؛ و

لقد التزمت المجموعة بجميع التعهدات بما يتماشى مع اتفاقيات تسهيلات القروض في كل فترة تقرير. لم تتخلف المجموعة عن سداد أصل المبلغ أو الفائدة أو مبالغ الاسترداد خلال فترات الأموال المقترضة. تراوح سعر الفائدة على القروض المصرفية المذكورة أعلاه من ٦,١٤٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: تراوحت أسعار الفائدة من ٢,٧٤٪ إلى ٦,٣٩٪) سنويًا.

تخضع إجمالي القروض بمبلغ ٤,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم) لإعادة التسعير في غضون ثلاثة أشهر من تاريخ الميزانية العمومية الموحدة.

فيما يلي بيان استحقاق القروض:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
خلال سنة	-	-
أكثر من سنة وأقل من ٥ سنوات	٤,٤٠٠,٠٠٠	٤,٤٠٠,٠٠٠
أكثر من ٥ سنوات	-	-
	٤,٤٠٠,٠٠٠	٤,٤٠٠,٠٠٠

إن القروض المصرفية للمجموعة مقومة بالدرهم الإماراتي:

١٦. مقدمات من العملاء

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
مقدمات عقود إيجار تشغيلية	١,١٨٧,٦١٦	١,١٥٩,٥٢٥
مقدمات عقود	٤٢,١٤٤	٣٥,٨٠٩
الودائع القابلة للاسترداد	٢٣٠,٣٧٨	٢١٧,١٩٩
	١,٤٦٠,١٣٨	١,٤١٢,٥٣٣
ناقص: غير المتداولة	(٦٢٣,٥٣٣)	(٦٤٥,٣٢٦)
المتداولة	٨٣٦,٦٠٥	٧٦٧,٢٠٧

تمثل مقدمات عقود الإيجار التشغيلية ومقدمات العقود المبالغ المحصلة من العملاء مقدمًا والتي يتم قيدها لاحقًا في بيان الدخل الموحد بمجرد استيفاء معايير الاعتراف بالإيرادات.

١٦. مقدمات من العملاء (تتمة)

فيما يلي الحركة في مقدمات العقود:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	٣٥,٨٠٩	٤٠,٨٢٣
مبلغ مفوتر	١٤٦,٦٦٨	١٣٢,٩٤٥
إيرادات معترف بها	(١٤٠,٣٣٣)	(١٣٧,٩٥٩)
في ٣١ ديسمبر	٤٢,١٤٤	٣٥,٨٠٩

١٧. التزامات مشاريع

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
ذمم مشاريع دائنة	١,١٥٨,٥٧٤	١,١٥٩,٤٢٦
ذمم دائنة محتجزة	١٣١,٤٠٤	١١٠,٨٩٢
	١,٢٨٩,٩٧٨	١,٢٧٠,٣١٨
ناقص: غير المتداولة	(٨٢٩,٤٤٥)	(٨٦٩,٢٧١)
المتداولة	٤٦٠,٥٣٣	٤٠١,٠٤٧

تتضمن الذمم الدائنة للمشروع المبلغ المتعاقد عليه مع هيئة حكومية لسداد حصتها من تكاليف أعمال الطرق التي تخدم تطورات المجموعة بقيمة حالية تبلغ ٩٢٣,٦٧٥,٠٠٠ درهم (٢٠٢٢: ٩٦٨,٠٩٩,٠٠٠ درهم). تسدد هذه التكاليف على أساس الأقساط السنوية الثابتة المتفق عليها ويتم قيدها بالقيمة المتداولة للتدفقات النقدية الخارجة المتوقعة المطلوبة لتسوية الالتزام.

١٨. منافع نهاية الخدمة للموظفين

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	٤٣,٩٠٩	٧١,٩٩٠
محمل للسنة	٤,١٧٧	١٣,١١٦
مدفوعات	(٤,١٧٤)	(٣,٦٨٤)
تحويلات	-	(٣٧,٥١٣)
في ٣١ ديسمبر	٤٣,٩١٢	٤٣,٩٠٩

١٩. مخصصات مطلوبات ورسوم أخرى

	إيضاحات	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
مخصصات تكلفة البنية التحتية	٤(أ)	٩٠٢,٨٠٧	٨٨١,١٢٤
مخصص إنهاء الخدمات والمطالبات القانونية		٢١,٥٨٥	٢٠,٥٣٩
		٩٢٤,٣٩٢	٩٠١,٦٦٣
ناقص: غير المتداولة		(٩٠٢,٨٠٧)	(٨٨١,١٢٤)
المتداولة		٢١,٥٨٥	٢٠,٥٣٩

٢٠. توزيعات أرباح

في ١٤ يونيو ٢٠٢٢، وافق المساهمون على توزيع أرباح بقيمة ٩٠٣,٩٩٥,٠٠٠ درهم.

وفي اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٢٢، وافق المساهمون على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بقيمة ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٠,٠٤ درهم للسهم الواحد).

وفي اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد في ١٤ مارس ٢٠٢٣، وافق المساهمون على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بقيمة ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٠,٠٤ درهم للسهم الواحد).

وفي ١ أغسطس ٢٠٢٣، وافق المساهمون على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية بقيمة ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٠,٠٨ درهم للسهم الواحد).

وفي ٣٠ يناير ٢٠٢٤، أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بقيمة ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٠,٠٨ درهم للسهم الواحد)، والتي تخضع لموافقة المساهمين في الاجتماع العام السنوي القادم للشركة.

٢١. الإيرادات

	إيضاح	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
إيرادات إيجارية تشغيلية	٦	١,٩٢٩,٥٣٤	١,٧٥٧,٠٠٣
إيرادات الخدمات		٢٣٩,٦٦٣	٢١٦,٣٦٥
		٢,١٦٩,١٩٧	١,٩٧٣,٣٦٨

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

بلغت القيمة الإجمالية لسعر البيع المخصص لالتزامات الأداء غير المستوفاة / المستوفاة جزئيًا كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ قدره ٤٢,١٤٤,٠٠٠ درهم (٢٠٢٢: ٣٥,٨٠٩,٠٠٠ درهم). تتوقع المجموعة الاعتراف بالإيرادات من التزامات الأداء غير المستوفاة على مدى سنتين.

٢٢. تكاليف مباشرة

	إيضاحات	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
استهلاك	٦	٣٧١,٣٩٥	٣٥٧,٨٧٦
تكاليف تشغيل وصيانة		٣٣٨,٠١٥	٣٥٤,٧٤٩
رواتب وتكاليف ذات صلة	٢٥	٥٠,٩٧٢	٥٥,٢٢٩
		٧٦٠,٣٨٢	٧٦٧,٨٥٤

٢٣. إيرادات تشغيلية أخرى

	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
استرداد التكاليف	١٨,٢٤٢	١٩,٦١٤
غرامات إنهاء عقد الإيجار وغرامات أخرى	١٥,٠٣٩	١١,٥٣٩
التزامات مشطوبة	١٢,٥٨٩	٨,١٣٨
أخرى	١,٢٩٢	٢,٦٩٥
	٤٧,١٦٢	٤١,٩٨٦

تتعلق إيرادات استرداد التكاليف بالمصاريف المعاد تحملها بناءً على اتفاقية مشاركة التكلفة مع أطراف ذات علاقة.

٢٤. مصاريف عمومية وإدارية

	إيضاحات	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
رواتب وتكاليف ذات صلة	٢٥	٧١,٢٧٩	٩٢,١٦١
رسوم إدارية واستشارات		٦٠,٩٥٠	٤٨,٣٦٩
(عكس)/مخصص الخسارة على الذمم المدينة التجارية وغير المفوترة	٩	(٢٦,٣٨١)	٥٧,٦٣٤
استهلاك وإطفاء		٢٣,١١١	٢٨,٣٢٨
عضويات مهنية		٣,٨٧٧	٧,٤٤٢
اتصالات		٣,٨٢٥	٥,٤٣١
أخرى		١٧,٤٤٣	٥,٩٩٨
		١٥٤,١٠٤	٢٤٥,٣٦٣

٢٥. رواتب وتكاليف ذات صلة

	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
رواتب وبدلات	١٢١,١٧٨	١٣٣,٤٥٩
مكافأة نهاية الخدمة ومعاشات تقاعدية	٦,٩٠٨	٢٠,٤٧٥
	١٢٨,٠٨٦	١٥٣,٩٣٤

يتم تقسيم الرواتب والتكاليف ذات الصلة كما يلي:

	إيضاحات	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
تكاليف مباشرة	٢٢	٥٠,٩٧٢	٥٥,٢٢٩
مصاريف عمومية وإدارية	٢٤	٧١,٢٧٩	٩٢,١٦١
مصاريف تسويق وبيع	٢٦	٥,٨٣٥	٦,٥٤٤
		١٢٨,٠٨٦	١٥٣,٩٣٤

٢٦. مصاريف التسويق والبيع

	إيضاح	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
دعايات		٣١,٥٤٦	٣٠,٨١٧
رواتب وتكاليف ذات صلة	٢٥	٥,٨٣٥	٦,٥٤٤
إعلانات		٥,٤٤٢	٤,١٨٦
		٤٢,٨٢٣	٤١,٥٤٧

يشمل مصروف الدعايات مساهمات اجتماعية بقيمة ٣٥٨,٠٠٠ درهم (٢٠٢٢: ٣١١,٠٠٠ درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٢٧. تكاليف تمويل - صافي

	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
(مصاريف) / إيرادات تمويل على:		
قروض مصرفية	(٢٩٢,٩٥٣)	(١٨٠,٤٥٤)
أدوات مالية مشتقة	١٢٧,٧٧٢	(٣٠,٤٧٣)
إطفاء تكاليف معاملات	(٦٤,٣٢٣)	(٦٩,٧٢٦)
فك الخصم على المطلوبات غير المتداولة	(٣٢,٨٦٣)	(٣١,٥٣٢)
	(٢٦٢,٣٦٧)	(٣١٢,١٨٥)
الفوائد المكتسبة على:		
الودائع المصرفية الثابتة	٢٧,٠٩٠	٤,٩٣٣
الودائع الإسلامية	١٤,٨٨٨	٤,٠٩٠
الحسابات الجارية	١٤,٣٦٧	٧,٨٨١
الأرباح على المشتقات	٢٣,٩٤٥	٥٩,٤١٣
إيرادات التمويل الأخرى	١,٣٠٢	٨٩٦
	٨١,٥٩٢	٧٧,٢١٣
	(١٨٠,٧٧٥)	(٢٣٤,٩٧٢)

٢٨. العائد للسهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بتقسيم الربح الموحد للسنة العائد إلى حاملي الأسهم العادية للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

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

	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
العائدات:		
الأرباح لغرض ربحية السهم الأساسية والمخففة (الربح الموحد للسنة المنسوب إلى مالكي الشركة) مقربة إلى أقرب ألف درهم	١,٠٧٨,٢٧٥	٧٢٥,٦١٨
المتوسط المرجح لعدد الأسهم		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض ربحية السهم الأساسية والمخففة	٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٧٨٠,٨٢١,٩٩١
العائدات الأساسية والمخفضة للسهم العائدة إلى مالكي الشركة مقربة إلى أقرب فلس	٠,٢٢	٠,١٩

٢٩. النقد الناتج من العمليات

	إيضاحات	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
الربح للسنة قبل ضريبة الدخل		١,٠٧٨,٢٧٥	٧٢٥,٦١٨
تعديلات لـ:			
استهلاك وإطفاء		٣٩٤,٥٠٦	٣٨٦,٢٠٤
(عكس) / مخصص الخسارة على الذمم المدينة التجارية وغير المفوترة	٩	(٢٦,٣٨١)	٥٧,٦٣٤
مخصصات منافع نهاية الخدمة والمطلوبات والرسوم الأخرى		٥,٢٢٣	١١,٤٤٢
مطلوبات مشطوبة	٢٣	(١٢,٥٨٩)	(٨,١٣٨)
إيرادات التمويل	٢٧	(٨١,٥٩٢)	(٧٧,٢١٣)
تكاليف التمويل	٢٧	٢٦٢,٣٦٧	٣١٢,١٨٥
		١,٦١٩,٨٠٩	١,٤٠٧,٧٣٢
التغيرات في رأس المال العامل			
ذمم تجارية مدينة وأخرى قبل المخصص والمشطوبات		(٩,٥٥٢)	(٣٣,١٤٦)
ذمم تجارية دائنة ومطلوبات أخرى باستثناء التزامات المشروع		٣,٠١٤	٥٩,٤٨٢
مستحق من أطراف ذات علاقة		١٥,١٣٥	٥٦٠,٣٦٥
مستحق إلى أطراف ذات علاقة		٦,٥٥٣	(٤٨٧,٠٤٧)
النقد الناتج من العمليات		١,٦٣٤,٩٥٩	١,٥٠٧,٣٨٦

٣٠. الأدوات المالية حسب الفئة

تم تطبيق السياسات المحاسبية للأدوات المالية على البنود التالية:

	إيضاحات	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة ألف درهم	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ألف درهم	المجموع ألف درهم
الموجودات				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
أدوات مالية مشتقة	٧	-	٢٢١,٩٩٥	٢٢١,٩٩٥
ذمم تجارية مدينة وأخرى		٩٤٢,٠٧٠	-	٩٤٢,٠٧٠
مستحق من أطراف ذات علاقة	١٠	٣٥,٤٢٥	-	٣٥,٤٢٥
النقد والأرصدة المصرفية	١١	١,٥٣٥,١٨٣	-	١,٥٣٥,١٨٣
		٢,٥١٢,٦٧٨	٢٢١,٩٩٥	٢,٧٣٤,٦٧٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				
أدوات مالية مشتقة	٧	-	٣١٥,٥١٩	٣١٥,٥١٩
ذمم تجارية مدينة وأخرى		٩٠٧,٤٧٣	-	٩٠٧,٤٧٣
مستحق من أطراف ذات علاقة	١٠	٢٩,٨٩٩	-	٢٩,٨٩٩
النقد والأرصدة المصرفية	١١	١,٢٦٠,٥١٤	-	١,٢٦٠,٥١٤
		٢,١٩٧,٨٨٦	٣١٥,٥١٩	٢,٥١٣,٤٠٥

لا تشمل الذمم التجارية المدينة والأخرى دفعات مقدمة لمقاولين وموردين ومصاريف مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى.

	إيضاحات	مشتقات مستخدمة للتحوط ألف درهم	مطلوبات مالية أخرى ألف درهم	المجموع ألف درهم
المطلوبات				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى		-	١,٨٧٢,١٨٣	١,٨٧٢,١٨٣
أدوات مالية مشتقة	٧	٣,٠٠٠	-	٣,٠٠٠
مستحق من أطراف ذات علاقة	١٠	-	٦٠,٢٤٤	٦٠,٢٤٤
قروض	١٥	-	٤,٣٥١,٧٦٧	٤,٣٥١,٧٦٧
		٣,٠٠٠	٦,٢٨٤,١٩٤	٦,٢٨٧,١٩٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى		-	١,٨٩٧,٥٥٣	١,٨٩٧,٥٥٣
أدوات مالية مشتقة	٧	٢,٨١٧	-	٢,٨١٧
مستحق من أطراف ذات علاقة	١٠	-	٢٠٣,٦٩١	٢٠٣,٦٩١
قروض	١٥	-	٤,٣٤١,٩٨٢	٤,٣٤١,٩٨٢
		٢,٨١٧	٦,٤٤٣,٢٢٦	٦,٤٤٦,٠٤٣

لا تشمل الذمم التجارية الدائنة والأخرى المقدمات الإيجارية التشغيلية ومقدمات العقود.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٣١. تسوية صافي الدين

	إيضاحات	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
نقد وأرصدة مصرفية	١١	١,٥٣٥,١٨٣	١,٢٦٠,٥١٤
قروض – مستحقة السداد بعد أكثر من سنة	١٥	(٤,٣٥١,٧٦٧)	(٤,٣٤١,٩٨٢)
		(٢,٨١٦,٥٨٤)	(٣,٠٨١,٤٦٨)

	نقد وأرصدة مصرفية* ألف درهم	قروض مستحقة خلال سنة ألف درهم	قروض مستحقة بعد سنة ألف درهم	المجموع ألف درهم
صافي الدين كما في ١ يناير ٢٠٢٣	١,٢٦٠,٥١٤	-	(٤,٣٤١,٩٨٢)	(٣,٠٨١,٤٦٨)
التدفقات النقدية	٢٧٤,٦٦٩	-	٥٣,٧٩٦	٣٢٨,٤٦٥
حركات أخرى غير نقدية	-	-	(٦٣,٥٨١)	(٦٣,٥٨١)
صافي الدين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١,٥٣٥,١٨٣	-	(٤,٣٥١,٧٦٧)	(٢,٨١٦,٥٨٤)
صافي الدين كما في ١ يناير ٢٠٢٢	١,٢٤٦,٣٩٩	(٣٠٢,٠١٥)	(٣,٦٦٣,١٠٥)	(٢,٧١٨,٧٢١)
التدفقات النقدية	١٤,١١٥	٦٤,٢١٥	(٣٧١,٢٧٩)	(٢٩٢,٩٤٩)
حركات أخرى غير نقدية	-	٢٣٧,٨٠٠	(٣٠٧,٥٩٨)	(٦٩,٧٩٨)
صافي الدين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١,٢٦٠,٥١٤	-	(٤,٣٤١,٩٨٢)	(٣,٠٨١,٤٦٨)

* يعد عرض النقد والأرصدة المصرفية ضمن تسوية صافي الدين بمثابة إدراج طوعي بالإضافة إلى تسوية الالتزامات الناشئة عن أنشطة التمويل كما هو موضح في بيان التدفقات النقدية الموحدة.

٣٢. التزامات

(أ) التزامات رأسمالية

	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
ممتلكات ومعدات	٤,٦٧٩	٢,٠٩٤
الموجودات غير الملموسة	٥,٦٠٦	٦,٣٧٧
استثمارات عقارية	٦١٢,٤٦٣	٢٨٩,٥٥٤

(ب) ترتيبات عقود الإيجار التشغيلية - المجموعة كمؤجر

تتعلق عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء بالاستثمارات العقارية المملوكة من قبل المجموعة بشروط إيجار تتراوح بين ١ إلى ٥ سنوات لعقود إيجار المباني وما بين ٢٠ إلى ٥٠ سنة لعقود إيجار الأراضي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٣٢. التزامات (تتمة)

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

إن الحد الأدنى لذمم عقود الإيجارات المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
بعد ٥ سنوات	١٢,١٥٧,٨١٩	١١,٧٦٧,٤١٨
أكثر من سنة ولا تزيد عن ٥ سنوات	٢,٨١٨,٠٤٧	٢,٩٣٠,٠٣٥
أقل من سنة	٧٩٨,٨٦١	٨٥٨,٢٢٠
	١٥,٧٧٤,٧٢٧	١٥,٥٥٥,٦٧٣

ج) خطابات الاعتماد

تم إصدار خطابات الاعتماد بمبلغ ٩٦,٦٠٢,٠٠٠ درهم (٢٠٢٢: ٢٠,٢٩٥,٠٠٠ درهم) الصادرة مقابل تكاليف إنشاء بنية تحتية.

٣٣. تقارير القطاع

إن المعلومات المتعلقة بالقطاعات التي يتعين الإبلاغ عنها للمجموعة مبينة أدناه وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ قطاعات التشغيل. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ تحديد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية حول مكونات المجموعة التي تتم مراجعتها بانتظام من قبل الرئيس التنفيذي للمجموعة، بصفته صانع القرار التشغيلي الرئيسي، من أجل تخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه. إن المعلومات المقدمة إلى الرئيس التنفيذي للمجموعة لغرض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاعات تركز على الأداء المالي لكل قطاع من قطاعات الأعمال فقط. لا يتم تقديم تقارير عن أي معلومات تتضمن موجودات ومطلوبات القطاعات إلى الرئيس التنفيذي للمجموعة.

تم تنظيم المجموعة في أربع قطاعات يتعين الإبلاغ عنها: (١) التأجير التجاري، (٢) التأجير الصناعي، (٣) تأجير الأراضي و (٤) الخدمات وغيرها. فيما يلي بيان لأنواع العقارات أو المنتجات أو الخدمات التي تقع ضمن كل قطاع من القطاعات المالية:

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

حيث إن المجموعة تمارس أعمالها بشكل رئيسي في دولة الإمارات العربية المتحدة، فلم يتم بالتالي عرض تحليل جغرافي إضافي للإيرادات والأرباح. تمثل الإيرادات القطاعية المبلغ عنها الإيرادات الناتجة من العملاء ولم يكن هناك مبيعات بين القطاعات.

تمثل السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها تلك السياسات المحاسبية للمجموعة. تمثل نتائج القطاعات الأرباح المكتسبة من كل قطاع قبل الفوائد والاستهلاك والإطفاء، وهو الإجراء الذي يتم رفع تقرير بشأنه إلى الرئيس التنفيذي للمجموعة لغرض تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تتمة)

٣٣. تقارير القطاع (تتمة)

فيما يلي المعلومات المتعلقة بهذه القطاعات:

	التأجير التجاري	تأجير الأراضي	التأجير الصناعي	الخدمات وغيرها	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣					
الإيرادات	١,١٢٣,٥٣٦	٥٠١,٧١٦	٣٠٤,٢٨٢	٢٣٩,٦٦٣	٢,١٦٩,١٩٧
التكلفة المباشرة	(٢٣١,٥٥١)	(٣,٧٧٢)	(٦٦,٦٢٩)	(٣٦,٠٦٣)	(٣٣٨,٠١٥)
إيرادات تشغيلية أخرى	٤٦,٤٢٦	-	٦٣٠	١٠٦	٤٧,١٦٢
مصاريف أخرى	(١٦٦,٢٤٦)	(١٦,٧٧٤)	(١٧,٨٥٤)	(٢٣,٩١٤)	(٢٢٤,٧٨٨)
نتائج القطاع قبل الفائدة والاستهلاك والإطفاء	٧٧٢,١٦٥	٤٨١,١٧٠	٢٢٠,٤٢٩	١٧٩,٧٩٢	١,٦٥٣,٥٥٦
الاستهلاك والإطفاء	(٣٢٣,٧٤٨)	-	(٦٥,٠٠٠)	(٥,٧٥٨)	(٣٩٤,٥٠٦)
صافي تكلفة التمويل غير المخصصة	-	-	-	-	(١٨٠,٧٧٥)
الربح للسنة	٤٤٨,٤١٧	٤٨١,١٧٠	١٥٥,٤٢٩	١٧٤,٠٣٤	١,٠٧٨,٢٧٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢					
الإيرادات	١,٠٤٧,٤٢٢	٤٣٥,٨٧٧	٢٧٣,٧٠٤	٢١٦,٣٦٥	١,٩٧٣,٣٦٨
التكلفة المباشرة	(٢٤٤,٠٣٦)	(١٨)	(٥٦,٦٧٨)	(٥٤,٠١٧)	(٣٥٤,٧٤٩)
إيرادات تشغيلية أخرى	٣٨,٠٦٢	-	٨١٤	٣,١١٠	٤١,٩٨٦
مصاريف أخرى	(١٨٤,٩١١)	(٦٨,٩٢٣)	(٤٧,٦٤٢)	(١٢,٣٣٥)	(٣١٣,٨١١)
نتائج القطاع قبل الفائدة والاستهلاك والإطفاء	٦٥٦,٥٣٧	٣٦٦,٩٣٦	١٧٠,١٩٨	١٥٣,١٢٣	١,٣٤٦,٧٩٤
الاستهلاك والإطفاء	(٣١٦,١٧٨)	-	(٦٥,٠٤٥)	(٤,٩٨١)	(٣٨٦,٢٠٤)
صافي تكلفة التمويل غير المخصصة	-	-	-	-	(٢٣٤,٩٧٢)
الربح للسنة	٣٤٠,٣٥٩	٣٦٦,٩٣٦	١٠٥,١٥٣	١٤٨,١٤٢	٧٢٥,٦١٨

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

لا يوجد أي عميل قد بلغت نسبة مساهمته ١٠٪ أو أكثر في إيرادات المجموعة.