إشراق للاستثمار ش.م.ع

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

إشراق للاستثمار ش.م.ع

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	صفحة
تقرير أعضاء مجلس الإدارة	١
تقرير مدقق الحسابات المستقل	٢ – ٨
بيان المركز المالي الموحد	٩ – ١٠
بيان الربح أو الخسارة الموحد	١١
بيان الدخل الشامل الموحد	١٢
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	١٣
بيان التدفقات النقدية الموحد	١٤ – ١٥
إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة	١٦ – ٧١

تقرير أعضاء مجلس الإدارة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

يسر مجلس الإدارة أن يقدم تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لـ إشراق للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

الأنشطة الأساسية

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

نتائج السنة

خلال السنة، حققت المجموعة إيرادات بمبلغ ٣١,٦١٢ ألف درهم (٢٠٢٢: ٤١,٠١٥ ألف درهم) وتكبدت (خسارة) للسنة بمبلغ ٥٤٥,١٠١ ألف درهم (٢٠٢٢: ربح ناتج بمبلغ ٥٨٩,٧٩٠ ألف درهم).

مجلس الإدارة

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

السيد/ فهد عبدالقادر القاسم *(تم انتخابه اعتباراً من ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣)*	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ مطر حمدان سلطان العامري *(تم انتخابه اعتباراً من ٣ نوفمبر ٢٠٢٣)*	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيدة/ مها عبدالمجيد الفهيم	عضو
السيد/ جاك فاخوري *(تم انتخابه اعتباراً من ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣)*	عضو
السيد/ وفيق بن منصور *(تم انتخابه اعتباراً من ١٩ يناير ٢٠٢٤)*	عضو
السيد/ أجيت فيجاي جوشي *(استقال اعتباراً من ١٥ يناير ٢٠٢٤)*	عضو
السيد/ جاسم محمد الصديقي *(استقال اعتباراً من ١٢ أكتوبر ٢٠٢٣)*	رئيس مجلس الإدارة
دكتور/ صالح هاشم الهاشمي *(استقال اعتباراً من ٢١ سبتمبر ٢٠٢٣)*	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ جاسم حسين أحمد العلي *(استقال اعتباراً من ١٨ سبتمبر ٢٠٢٣)*	عضو
السيد/ فريح سعيد القبيسي *(استقال اعتباراً من ١٩ سبتمبر ٢٠٢٣)*	عضو

إبراء ذمة

يبرئ مجلس الإدارة ذمـــــة كلٍ من رئيس مجلس الإدارة وأعضـاء مجلس الإدارة ومدقق الحسـابات الخارجي من مسؤوليتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

مدقق الحسابات

يقترح مجلس الإدارة بإعادة تعيين ديلويت آند توش (الشـرق الأوسـط) كمدقق الحسـابات الخارجي للمجموعة للسـنة التي سـوف تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة
أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

19 March 2024

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)
برج السلع، الطابق ١١
مربعة سوق أبوظبي العالمي
جزيرة المارية
ص.ب: ٩٩٠
أبوظبي
الإمارات العربية المتحدة

هاتف: ٢٤٢٤ ٤٠٨ ٢ (٠) ٩٧١+
فاكس: ٢٥٢٥ ٤٠٨ ٢ (٠) ٩٧١+
www.deloitte.com

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الـرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لـ إشراق للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وكل من البيانات الموحدة لـ الربح أو الخسارة، الدخل الشامل، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة التي تشمل ملخص معلومات السياسة 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 وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

أساس الـرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

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

السادة أكبر أحمد (١١٤١)، سينثيا 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 سوبرامانيان 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 إلى السادة مساهمي
إشراق للاستثمار ش.م.ع (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
تقييم الاستثمارات العقارية	
بلغت القيمة الإجمالية للاستثمارات العقارية للمجموعة مبلغ ٦٨٨ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وتمثل نسبة ٣٠٪ من إجمالي الموجودات (٢٠٢٢: ٨٣٥ مليون درهم ونسبة ٢٨٪ من إجمالي الموجودات). وبلغ مكسب القيمة العادلة غير المحققة المدرجة في بيان الربح أو الخسارة الموحد مبلغ ١ مليون درهم (٢٠٢٢: مكسب بمبلغ ٥١ مليون درهم). تقوم المجموعة بقياس هذه الاستثمارات العقارية وفقاً لقيمتها العادلة، وقياسها هو ذاتي بحكم طبيعتها وذلك بسبب الطبيعة الفردية وموقع كل استثمار عقاري مما يؤثر بشكل كبير على دخل الإيجار أو سعر المبيعات المتوقع. يعتمد تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة إلى التقييمات التي تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين باستخدام منهج السوق القابل للمقارنة ومنهج الإيرادات المرسملة. يتطلب تحديد المجموعة للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية، أن يقوم المقيمون والإدارة بعمل تقديرات وافتراضات جوهرية تتعلق بمبيعات الاستثمارات العقارية القابلة للمقارنة، ومعدلات الإيجار المستقبلية، ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم عندما لا تتوفر معلومات قابلة للملاحظة أو عند إجراء تعديلات جوهرية على معلومات السوق القابلة للملاحظة. إن تقييم هذه الاستثمارات العقارية هو مجال هام للحكم ويستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات جوهرية غير مؤكدة يستدعي تركيز تدقيق محدد في هذا المجال، حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة يمكن أن يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة. لقد حددنا تقييم الاستثمارات العقارية كأمر تدقيق رئيسي حيث يتم تحديد القيمة العادلة على أساس المدخلات غير القابلة للملاحظة وتتطلب من الإدارة تطبيق أحكام هامة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. راجع إيضاح ٣ حول البيانات المالية الموحدة للسياسة المحاسبية حول الاستثمارات العقارية، إيضاح ٤ حول التقديرات المحاسبية الهامة المتعلقة بالتقييم العادل للاستثمارات العقارية والإيضاح ٦ في البيانات المالية الموحدة لمزيد من التفاصيل المتعلقة بالاستثمارات العقارية.	قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في تحديد القيمة العادلة للعقارات. قمنا بتقييم مهارات وكفاءات واستقلالية ونزاهة المقيمين المستقلين وقراءة شروط التعامل مع المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم. قمنا بمراجعة عينة من الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها من قبل مقيمين خارجيين، وقمنا أيضاً بإشراك خبير التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات، وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم إجراؤه وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية. قمنا بتقييم دقة بيانات المدخلات، على أساس العينة، التي استخدمها المقيمون المستقلون وراجعنا الافتراضات الرئيسية التي استخدمها المقيمون المستقلون، بما في ذلك أسعار البيع للمتر المربع. حيثما حددنا تقديرات خارج المعايير المقبولة، ناقشناها مع المقيمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي وراء التقديرات التي تم إجراؤها. قمنا بإجراء تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيم العادلة. قمنا بمراجعة الدقة الحسابية للتقييمات، حيثما ينطبق. قمنا بمطابقة نتائج التقييمات التي قام بها المقيمون المستقلون مع المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة. قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

Deloitte.

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

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
تقييم الاستثمار في جولديلوكس إنفستمنت كومباني ليمتد ("جولديلوكس")	
لدى المجموعة استثمار في جولديلوكس بقيمة مدرجة تبلغ ١,٣٣٧ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١,٧٥٣ مليون درهم). يتم تقييم هذا الاستثمار وفقا للمستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة حيث لا يمكن ملاحظة المدخلات في تحديد القيمة العادلة للأصل. وهذا يتطلب اعتماد تقنيات تقييم معقدة. قام الصندوق بتعيين خبراء خارجيين لمساعدة الإدارة في تحديد القيمة العادلة لـ جولديلوكس. تم تحديد القيمة العادلة على أساس صافي قيمة أصول جولديلوكس كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. وتمثل استثمارات المجموعة في الصندوق ما نسبته ٥٨,٧٪ من إجمالي الموجودات. نظراً لأهمية وحجم الاستثمار في سياق البيانات المالية ككل، فإن هذا الأمر يعتبر ذا أهمية قصوى في تدقيق البيانات المالية وبالتالي، فقد اعتبرنا أن هذا الأمر هو أمر تدقيق رئيسي. راجع إيضاح ٩ لمزيد من المعلومات المتعلقة بتحديد القيمة العادلة لـ جولديلوكس.	لقد قمنا بإجراءات التدقيق التالية، من بين أمور أخرى، فيما يتعلق بأمر التدقيق الرئيسي هذا: قمنا بتقييم الرقابة حول تحديد القيمة العادلة لـ جولديلوكس لتحديد ما إذا كان قد تم تصميمها وتنفيذها بشكل مناسب. قمنا بتقييم دقة البيانات المدخلة وافتراضات الصندوق والمنهجية الداعمة للقيمة العادلة للاستثمار. قمنا بتقييم مهارات وكفاءة واستقلالية وموضوعية الخبراء الخارجيين الذين استعان بهم الصندوق لتقييم الاستثمار وقمنا بمراجعة شروط تعيينهم من قبل الصندوق لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافياً لأغراض التدقيق. لقد استخدمنا متخصصي التقييم لدينا لمراجعة وتأكيد النتائج التي توصل إليها الخبراء الخارجيون باستخدام خبرتنا وبيانات السوق والمعلومات من تقييمات مماثلة. عندما حددنا التقديرات التي كانت خارج المعايير المقبولة، ناقشنا ذلك مع المقيمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي وراء التقديرات التي تم القيام بها. قمنا بمراجعة الدقة الحسابية للتقييمات، حيثما ينطبق ذلك. قمنا بمطابقة نتائج التقييمات التي أجراها المقيمون المستقلون مع المبالغ الواردة في البيانات المالية الموحدة. قمنا بتقييم الإفصاح في البيانات المالية الموحدة المتعلق بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

Deloitte.

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

معلومات أخرى

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

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

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة في إعداد البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وطبقاً للنظام الأساسي للشركة وللأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢٢، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكنها من إعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

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

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

Deloitte.

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصـــول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصـــورة عامة من أخطاء جوهرية، سـواء كانت ناشـئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصـدار تقرير المدقق الذي يشـمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مسـتوى عالٍ من التأكيد، ولا يضـــمن أن عملية التدقيق التي تمّت وفقا للمعايير الدولية للتدقيق ســـوف تكشـــف دائمًا أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشـأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية بشـكل فردي أو مُجمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

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

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، بالتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساسا لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي؛

- بالاطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية؛

- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.

- باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظـروف قد تثير شكوكا جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية؛

- بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل؛ و

Deloitte.

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع)

- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من المنشآت والأنشطة داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة ونتحمل كامل المسؤولية عن رأينا حول التدقيق.

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

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

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

إفصاح حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

علاوة على ذلك، ووفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، نفيد بما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١؛
- أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة بتقرير أعضاء مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
- كما هو مبين في الإيضاحات رقم ٧ و٩، قامت المجموعة بالاستثمار في الأسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣؛
- يظهر الإيضاح رقم ٢٠ الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛

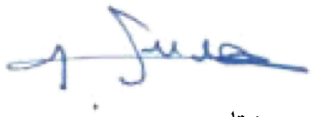
Deloitte.

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

إفصاح حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (يتبع)

- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت انتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد ارتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ أو فيما يتعلق بالمجموعة، عقد تأسيسها ونظامها الأساسي مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣؛ و
- خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لم تقم المجموعة بأي مساهمات اجتماعية.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)



فراس عنبتاوي
رقم القيد ٥٤٨٢
١٩ مارس ٢٠٢٤
أبوظبي
الإمارات العربية المتحدة

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	إيضاحات	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات ومعدات	٥	**٦,٩٢٤**	٦,٩٠٤
استثمارات عقارية	٦	**٦٨٧,٥١٨**	٨٣٤,٩٢٨
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٧	**٢١,٤٥٠**	٤٨,٢٠٤
استثمارات دين بالتكلفة المطفأة	٨، ٢٠	**٧,٨٥٩**	–
ذمم مدينة تجارية وأخرى – صافي الجزء المتداول	١٠	**٩٩,١٦٩**	٣٣,٦٧٩
مجموع الموجودات غير المتداولة		**٨٢٢,٩٢٠**	٩٢٣,٧١٥
الموجودات المتداولة			
مخزون		**٥٠**	٦٨
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١٠	**٣٢,٠١٠**	٨,٥٥٩
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٩، ٢٠	**١,٣٥٠,٨٨٩**	١,٧٦٦,٤٢٦
استثمارات وكالة	١٢، ٢٠	**١١,٤٠٠**	–
مستحق من جهات ذات علاقة	٢٠	**٦٣٣**	١٤,٨٤٦
نقد وأرصدة لدى البنوك	١١	**٥٨,٧٧٢**	٢٥,٨٢٢
مجموع الموجودات المتداولة		**١,٤٥٣,٧٥٤**	١,٨١٥,٧٢١
موجودات محتفظ بها للبيع	١٣	–	٢٨٠,٣٣٧
مجموع الموجودات		**٢,٢٧٦,٦٧٤**	٣,٠١٩,٧٧٣
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١٤	**٢,٨٢٠,٤٣٣**	٢,٨٢٠,٤٣٣
خصم أسهم	١٤	**(٦٢٣,٢٨٣)**	(٦٢٣,٢٨٣)
أسهم خزينة	١٤	**(٧٣,٠٠٠)**	(٢٦,١٥١)
إحتياطي قانوني	١٥	**٥٨,٩٧٩**	٥٨,٩٧٩
(خسائر متراكمة)/ أرباح مستبقاة		**(٢٣,٢٢٢)**	٥٢٥,١١٣
احتياطي إعادة تقييم استثمارات	٧، ١٦	**(٤٧,١٢٦)**	(٥١,٤٢٦)
مجموع حقوق الملكية		**٢,١١٢,٧٨١**	٢,٧٠٣,٦٦٥

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

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

	إيضاحات	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	١٧	١,١٧٦	١,٤٧٠
قروض بنكية	١٨	١٢١,٩٧٢	٢٢٧,٧٥٩
مجموع المطلوبات غير المتداولة		١٢٣,١٤٨	٢٢٩,٢٢٩
المطلوبات المتداولة			
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١٩	٢٩,٢٨٥	٥٤,٣٣٠
قروض بنكية	١٨	١١,٤٦٠	٣٢,٥٤٩
مجموع المطلوبات المتداولة		٤٠,٧٤٥	٨٦,٨٧٩
مجموع المطلوبات		١٦٣,٨٩٣	٣١٦,١٠٨
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		٢,٢٧٦,٦٧٤	٣,٠١٩,٧٧٣

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

رئيس مجلس الإدارة | المدير التنفيذي | المدير المالي

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

بيان الربح أو الخسارة الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	إيضاحات	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
إيرادات من عمليات تجارية	٢١	٣١,٦١٢	٤١,٠١٥
مصاريف تشغيلية مباشرة	٢٢	(١١,١٦٣)	(١٥,٨٦١)
إجمالي الربح من العمليات التجارية		**٢٠,٤٤٩**	٢٥,١٥٤
إيرادات تمويل	٢٣	٥,٧٤٣	١٠,٧٢٥
تكاليف تمويل	٢٤	(١٥,٣٣٦)	(١١,٦٣٢)
صافي تكاليف التمويل		**(٩,٥٩٣)**	(٩٠٧)
إيرادات أنصبة أرباح		٤١٦	٤,٢٩٤
صافي التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٩	(٥٤٣,٧٥١)	٥٤١,٧٦٠
حصة أرباح من شركة زميلة		–	٣٨٢
صافي (الخسارة)/ المكسب من الاستثمارات		**(٥٤٣,٣٣٥)**	٥٤٦,٤٣٦
مجموع (خسارة)/ إيرادات التشغيل		**(٥٣٢,٤٧٩)**	٥٧٠,٦٨٣
مصاريف عمومية وإدارية	٢٥	(٢٣,٤٩٢)	(٣١,١١٨)
مصاريف بيع وتسويق		(٥٩٤)	(٨١٢)
عكوسات لمخصص انخفاض قيمة استثمارات دين		–	٨٩
صافي مكسب بيع موجودات محتفظ بها للبيع	١٣	١٠,٤٥٩	–
تغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية	٦	٩٥٨	٥٠,٥١٠
إيرادات أخرى		٤٧	٤٣٨
(خسارة)/ ربح للسنة		**(٥٤٥,١٠١)**	٥٨٩,٧٩٠
(الخسارة)/ العائد الأساسي والمخفض للسهم (بالدرهم)	٢٦	**(٠,٢٠٠٨)**	٠,٣٠١١

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

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	إيضاح	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
(خسارة)/ ربح للسنة		**(٥٤٥,١٠١)**	٥٨٩,٧٩٠
الدخل الشامل الآخر:			
البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:			
صافي التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٧	**١,٠٦٦**	٤٧٢
مجموع الدخل الشامل الأخر		**١,٠٦٦**	٤٧٢
مجموع (الخسارة)/ الدخل الشامل للسنة		**(٥٤٤,٠٣٥)**	٥٩٠,٢٦٢

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

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

	رأس المال ألف درهم	خصم أسهم ألف درهم	أسهم خزينة ألف درهم	إحتياطي قانوني ألف درهم	أرباح مستبقاة/ (خسائر متراكمة) ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم استثمارات ألف درهم	مجموع حقوق الملكية ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	٢,٣٢٥,٠٠٠	–	(١٥,٦٠٩)	١٤١,١٢٥	(١,٠٣٩,٣٠٤)	(٤٧,٩٥٧)	١,٣٦٣,٢٥٥
نقص في رأس المال (إيضاح ١)	(٨٨٩,٦٤٠)	–	–	(١٤١,١٢٥)	١,٠٣٠,٧٦٥	–	–
زيادة في رأس المال (إيضاح ١)	١,٣٨٥,٠٧٣	(٦٢٣,٢٨٣)	–	–	–	–	٧٦١,٧٩٠
ربح للسنة	–	–	–	–	٥٨٩,٧٩٠	–	٥٨٩,٧٩٠
الدخل الشامل الآخر للسنة	–	–	–	–	–	٤٧٢	٤٧٢
مجموع الدخل الشامل للسنة	–	–	–	–	٥٨٩,٧٩٠	٤٧٢	٥٩٠,٢٦٢
محول إلى أرباح مستبقاة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	–	–	–	–	٢,٨٤١	(٣,٩٤١)	(١,١٠٠)
أسهم خزينة مشتراة (إيضاح ١٤)	–	–	(١٠,٥٤٢)	–	–	–	(١٠,٥٤٢)
محول إلى احتياطي قانوني	–	–	–	٥٨,٩٧٩	(٥٨,٩٧٩)	–	–
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢,٨٢٠,٤٣٣	(٦٢٣,٢٨٣)	(٢٦,١٥١)	٥٨,٩٧٩	٥٢٥,١١٣	(٥١,٤٢٦)	٢,٧٠٣,٦٦٥
خسارة للسنة	–	–	–	–	(٥٤٥,١٠١)	–	(٥٤٥,١٠١)
الدخل الشامل الآخر للسنة	–	–	–	–	–	١,٠٦٦	١,٠٦٦
مجموع (الخسارة)/ الدخل الشامل للسنة	–	–	–	–	(٥٤٥,١٠١)	١,٠٦٦	(٥٤٤,٠٣٥)
محول إلى أرباح مستبقاة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	–	–	–	–	(٣,٢٣٤)	٣,٢٣٤	–
أسهم خزينة مشتراة (إيضاح ١٤)	–	–	(٤٦,٨٤٩)	–	–	–	(٤٦,٨٤٩)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**٢,٨٢٠,٤٣٣**	**(٦٢٣,٢٨٣)**	**(٧٣,٠٠٠)**	**٥٨,٩٧٩**	**(٢٣,٢٢٢)**	**(٤٧,١٢٦)**	**٢,١١٢,٧٨١**

تشكل الإيضاحات المرفقة 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			
(خسارة)/ ربح للسنة		(٥٤٥,١٠١)	٥٨٩,٧٩٠
تعديلات لـ:			
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٩	٥٤٣,٧٥١	(٥٤١,٧٦٠)
استهلاك ممتلكات ومعدات	٥	٨٩٢	٣,١٠٨
حصة الأرباح من الشركة الزميلة		–	(٣٨٢)
إطفاء تكلفة قروض	٢٤	١,٢٦٤	٢١٥
صافي مكسب استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع	١٣	(١٠,٤٥٩)	–
عكس انخفاض قيمة لاستثمارات دين بالتكلفة المطفأة	٨	–	(٨٩)
صافي مكسب القيمة العادلة للاستثمارات عقارية	٦	(٩٥٨)	(٥٠,٥١٠)
إيرادات تمويل	٢٣	(٥,٧٤٣)	(١٠,٧٢٥)
تكاليف تمويل	٢٤	١٤,٠٧٢	١١,٤١٧
إيرادات أنصبة أرباح		(٤١٦)	(٤,٢٩٤)
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	١٧	٢٧٣	٣٥٥
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		(٢,٤٢٥)	(٢,٨٧٥)
(زيادة)/ نقص في ذمم مدينة تجارية وأخرى		(٤,٢٤٢)	١٧,٨٨٧
نقص في مخزون		١٩	٧
نقص/ (زيادة) في مستحق من جهة ذو علاقة		٢,٨١٤	(١,٧٤٣)
(نقص)/ زيادة في ذمم دائنة تجارية وأخرى		(٢٣,٩٥٨)	٢٠,٦٧٢
النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة التشغيلية		(٢٧,٧٩٢)	٣٣,٩٤٨
مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	١٧	(٥٦٧)	(٣٦)
صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة التشغيلية		(٢٨,٣٥٩)	٣٣,٩١٢
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٩	(١٤٠,٤٦٤)	(١,٥٤٩)
عائدات من مبيعات موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٩	١٢,٢٥٠	٧٥٨
فوائد مستلمة		١,٧٤٣	٥٢٢
أنصبة أرباح مستلمة		٤١٦	٧,٢٧٤
عائدات من استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٧	٢٧,٨٢٠	٦,٥١٢
دفعات لشراء ممتلكات ومعدات	٥	(٩١٢)	(٧,٢٣٢)
دفعات لشراء استثمارات عقارية	٦	(٢٤٢)	–
دفعات لموجودات محتفظ بها للبيع		(٢٦٦)	–
شراء استثمارات دين بالتكلفة المطفأة	٨	(٧,٨٥٩)	(٣٦,٧٢٤)
عائدات من بيع موجودات محتفظ بها للبيع	١٣	٢٩١,٠٦٢	–
عائدات من بيع استثمارات عقارية	٦	٦٧,٩٠٩	–
استحقاق ودائع لأجل	١١	٦,٦٥٩	٦,٦٤١
إيداع ودائع لأجل	١١	(٣,٢٠٢)	(٦,٦٥٩)
تحرير نقد مقيد		٣,٦٣٥	–
صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية		٢٥٨,٥٤٩	(٣٠,٤٥٧)

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

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

	إيضاحات	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
عائدات من قروض بنكية	١٨	–	٢٨٣
تسديد قروض بنكية	١٨	(١٢٨,٠٧٩)	(٣٣,٩٢٥)
تسديد تكلفة تمويل قروض	١٨	(٦٢)	(١,٠٢٠)
تكاليف تمويل مدفوعة		(١٥,١٥٨)	(٤,٤٨٤)
أسهم خزينة مشتراة	١٤	(٤٦,٨٤٩)	(١٠,٥٤٢)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(١٩٠,١٤٨)	(٤٩,٦٨٨)
صافي الزيادة/ (النقص) في النقد ومرادفات النقد		٤٠,٠٤٢	(٤٦,٢٣٣)
النقد ومرادفات النقد كما في بداية السنة		١٥,٥٠٠	٦١,٧٣٣
النقد ومرادفات النقد كما في نهاية السنة	١١	٥٥,٥٤٢	١٥,٥٠٠
معاملات غير نقدية:			
استحواذ استثمارات وكالة عند تسوية ذمم جهة ذو علاقة مدينة	١٢	١١,٤٠٠	–
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وفوائد مستحقة مستحوذ عليها عند تسوية الاستثمار المحتفظ به سابقاً	٧، ٩	–	٦,٦٥٠
أدوات دين بالتكلفة المطفأة المستحوذ عليها عند تسوية استثمار محتفظ به سابقاً	٧، ٨	–	٩١٧
شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من خلال جهة ذو علاقة	٧	–	١٩,٠٠٠
استثمارات وكالة وفوائد مستحقة مستحوذ عليها عند تسوية استثمار محتفظ به سابقاً	٧، ١٢	–	٤,٠٤٦
اكتتاب عيني	٩	–	٣٨٤,٧٥٩
إصدار رأس مال لاستحواذ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١، ٩	–	١,٣٨٥,٠٧٣

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١ معلومات عامة

تم تسجيل إشراق للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") مبدئياً كشركة مساهمة خاصة في إمارة أبوظبي بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦. في ٧ يوليو ٢٠١١، تحولت الشركة إلى شركة مساهمة عامة. إن الشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

وتم تسجيل الشركة بموجب الرخصة التجارية رقم ١٠٠٥٦٣١ وعضوية غرفة تجارة وصناعة أبوظبي رقم ٢٢٣٣٩٣. إن عنوان المكتب الرئيسي المسجل هو ص. ب.: ١٠٨٧٣٧، أبوظبي– الإمارات العربية المتحدة.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة وشركتها الزميلة (يشار إليهم معاً بـــ "المجموعة") بشكل رئيسي في استثمارات المؤسسات التجارية والأعمال العقارية التي تتضـــمن أعمال التطوير والبيع والاســـتثمار والبناء والإدارة وتقديم الخدمات المرتبطة بها. خلال ســـنة ٢٠٢٣، قامت الشركة ببيع مبنى شقق فندقية.

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

إسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية القانونية %		الأنشطة الرئيسية	التصنيف
		٢٠٢٣	٢٠٢٢		
إشراق انترناشيونال كومباني ذ.م.م	جزر الكايمان	١٠٠	١٠٠	عقارات	شركة تابعة
مقهى بينز اند بيجز *	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠	مكتبة ومقهى	شركة تابعة
جولديلوكس انفستمنت هولدينغ – شركة الشخص الواحد ذ.م.م **	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠	الاستثمار والتأسيس والإدارة	شركة تابعة
قناة فيو لإنشاءات التطوير العقاري – شركة الشخص الواحد ذ.م.م *	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠	إنشاءات التطوير العقاري	شركة تابعة
بيفرنت ويفز فيو لإنشاءات التطوير العقارى – شركة الشخص الواحد ذ.م.م ***	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠	إنشاءات التطوير العقاري	شركة تابعة
جاردن ميدوس فيو لإنشاءات للتطوير العقارى – شركة الشخص الواحد ذ.م.م ***	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠	إنشاءات التطوير العقاري	شركة تابعة
هايست فيو لإنشاءات التطوير العقاري – شركة الشخص الواحد ذ.م.م ***	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠	إنشاءات التطوير العقاري	شركة تابعة
برادیس امبير فيو لإنشاءات التطوير العقارى – شركة الشخص الواحد ذ.م.م ***	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠	إنشاءات التطوير العقاري	شركة تابعة
سيسكب اوبس فيو لإنشاءات التطوير العقارى – شركة الشخص الواحد ذ.م.م ***	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠	إنشاءات التطوير العقاري	شركة تابعة

* منشآت تأسست خلال سنة ٢٠٢٢.

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

*** منشآت تأسست خلال سنة ٢٠٢٣.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١ معلومات عامة (يتبع)

إسم الشركة التابعة المدرجة ضمن إشراق انترناشيونال كومباني ذ.م.م	بلد التأسيس	نسبة الملكية % ٢٠٢٣	نسبة المنفعة % ٢٠٢٢	الأنشطة الرئيسية	التصنيف
نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م*	دولة الإمارات العربية المتحدة	٤٩	١٠٠	شقق فندقية	شركة تابعة

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

ضريبة دخل الشركات

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة مرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن الضرائب على الشركات والأعمال (قانون ضريبة الشركات الإماراتي أو القانون) لسن نظام ضريبة الشركات الاتحادي (ضريبة الشركات) في دولة الإمارات العربية المتحدة. يجب تطبيق قانون ضريبة الشركات على الفترات الضريبية التي تبدأ في ١ يونيو ٢٠٢٣ أو بعده (حيث تكون الفترة الضريبية متوافقة بشكل عام مع فترة المحاسبة المالية).

منذ نشره، تم استكمال قانون ضريبة الشركات الإماراتي بعدد من قرارات مجلس وزراء دولة الإمارات العربية المتحدة (القرارات). توفر مثل هذه القرارات والتوجيهات التفسيرية الأخرى الصادرة عن الهيئة الاتحادية للضرائب في دولة الإمارات العربية المتحدة تفاصيل مهمة تتعلق بتفسير قانون ضريبة الشركات الإماراتي، وهي مطلوبة لإجراء تقييم كامل لتأثير قانون ضريبة الشركات الشركات الإماراتي على المجموعة.

يتوجب أن تخضع المجموعة لأحكام قانون ضريبة الشركات الإماراتي اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤، ويجب احتساب الضرائب الحالية حسب الاقتضاء في البيانات المالية للفترة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤. وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل نظراً لوجود غموض فيما يتعلق بالعديد من جوانب قانون ضريبة الشركات الإماراتي، لم يتم تحديد أي موجودات أو مطلوبات ضريبية مؤجلة محتملة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

قامت المجموعة بتعيين خبراء خارجيين للمساعدة في تقييم التأثير المتوقع لقانون ضريبة الشركات الإماراتي على عملياتها واستثماراتها والاستمرار في تقييم تفسيرها في ضوء القرارات والتوجيهات ذات الصلة. ستواصل المجموعة أيضاً المراجعة الأكثر تفصيلاً لأمورها المالية، للنظر في أي تغييرات في هذا الوضع في تواريخ التقارير اللاحقة، ولمواصلة تقييم الحجم المتوقع لتأثير قانون ضريبة الشركات الإماراتي على المجموعة في الفترات المحاسبية المستقبلية.

المساهمات الاجتماعية

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لم تقم المجموعة بأي مساهمات اجتماعية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة

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

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ *عقود التأمين*
- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ *عرض البيانات المالية*: تصنيف المطلوبات كمتداول أو غير متداول
- الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ المتعلق بالمعيار الدولي للتقارير المالية)
- تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨)
- الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢)
- تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤) (يسري تطبيقه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣)
- الإصلاح الضريبي الدولي – القواعد النموذجية للركيزة الثانية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢)

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

تم إصدار المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد:

- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة: بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة (لم يتم بعد تحديد تاريخ التطبيق)
- التزامات عقود الإيجار في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦) (يسري تطبيقه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤)
- المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١) (يسري تطبيقه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤)
- ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧) (تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤)
- عدم إمكانية التبادل (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١) (يسري تطبيقه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥)
- المعيار الدولي للتقارير المالية S١ المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة (يسري تطبيقه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤)
- المعيار الدولي للتقارير المالية S٢ الإفصاحات المتعلقة بالمناخ (يسري تطبيقه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤)

من غير المتوقع أن يكون للمعايير والتعديلات الجديدة المذكورة أعلاه أي تأثير جوهري على هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية S١ المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية S١ المتطلبات العامة بهدف مطالبة المنشأة بالإفصاح عن معلومات حول المخاطر والفرص المتعلقة بالاستدامة والتي تكون مفيدة للمستخدمين الأساسيين للتقارير المالية ذات الأغراض العامة في اتخاذ القرارات المتعلقة بتوفير الموارد للمنشأة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة (يتبع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد (يتبع)

المعيار الدولي للتقارير المالية S٢ الإفصاحات المتعلقة بالمناخ

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية S٢ متطلبات تحديد وقياس والإفصـــاح عن المعلومات المتعلقة بالمخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ والتي تكون مفيدة للمستخدمين الأساسيين للتقارير المالية ذات الأغراض العامة في اتخاذ القرارات المتعلقة بتوفير الموارد للمنشأة.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية S١ والمعيار الدولي للتقارير المالية S٢ على البيانات المالية الموحدة

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية

بيان الالتزام

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

أساس الإعداد

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

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

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

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

لقد تم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات (الدرهم) باعتبارها العملة المستخدمة للمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

أساس التوحيد

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

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

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

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

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

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

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

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

أساس التوحيد (يتبع)

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

اندماج الأعمال

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

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

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

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

اندماج الأعمال (يتبع)

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

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

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

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

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

التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

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

إن الموجودات متداولة عندما يكون:

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

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول (يتبع)

إن المطلوبات متداولة عندما يكون:

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

تصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

الاعتراف بالإيراد

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

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

الخطوة ١: *تعريف العقد (العقود) مع العميل:* يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر الذي ينشئ حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.

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

الخطوة ٣: *تحديد سعر المعاملة:* إن سعر المعاملة هو مقدار البدل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤: *تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد:* بالنسبة لعقد يحتوي على أكثر من التزام أداء واحد، سوف تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يوضح البدل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: *الاعتراف بالإيرادات* عندما (أو متى) تستوفي المنشأة الأداء

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

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الاعتراف بالإيراد (يتبع)

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

تعترف المجموعة بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

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

إيرادات الإيجار

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

إيرادات الضيافة

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

إيرادات التمويل

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

أنصبة الأرباح

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

بيع العقارات

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

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

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

إيرادات الإيجار

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

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

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

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

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

عندما يتضمن العقد مكونات عقود إيجاريه وغير إيجاريه، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ لتوزيع البدل بموجب كل مكوّن.

المجموعة كمستأجر

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

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

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

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

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

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

- يتم تغيير فترة عقد الإيجار أو هناك تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار من خلال خصم مدفوعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.

- تتغير مدفوعات عقد الإيجار بسبب التغييرات في مؤشر أو معدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار من خلال خصم مدفوعات عقد الإيجار المعدل باستخدام معدل الخصم المبدئي (ما لم تتغير مدفوعات عقد الإيجار بسبب التغيير في سعر الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل الخصم المعدل).

- يتم تعديل عقد الإيجار ولا يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار من خلال خصم مدفوعات عقد الإيجار المعدل باستخدام معدل الخصم المعدل.

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

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

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

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

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

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

العملات الأجنبية

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

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

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

تكاليف الاقتراض

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

الممتلكات والمعدات

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الممتلكات والمعدات (يتبع)

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

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

لا يتم استهلاك الأراضي الخاضعة للتملك الحر.

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

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

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

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

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

الموجودات المحتفظ بها للبيع

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

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

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

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

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

المخصصات

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

الأدوات المالية

يتم الإعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة.

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

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

<u>الإعتراف المبدئي</u>

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

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

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

أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

الإعتراف المبدئي (يتبع)

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

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

تقييم نموذج الأعمال

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

الإعتراف المبدئي (يتبع)

تقييم التدفقات النقدية التعاقدية التي هي مدفوعات أصل الدين والفائدة

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

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

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

المطلوبات المالية

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

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

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

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

القياس اللاحق والمكاسب والخسائر

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

إعادة التصنيف

الموجودات المالية

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

المطلوبات المالية

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

تعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

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

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

المطلوبات المالية

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

إلغاء الإعتراف

الموجودات المالية

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

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

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

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

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

القياس بالتكلفة المطفأة

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

المطلوبات المالية

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس خسارة الائتمان المتوقعة

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بمعلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

قياس خسارة الائتمان المتوقعة (يتبع)

تعريف التخلف عن السداد

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

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

عكس إنخفاض القيمة

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

شطب

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

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

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

الأحكام الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

تقييم نموذج الأعمال

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

أدوات الاستثمار غير الموحدة

تشتمل الحصص المباشرة للمجموعة في المنشآت المهيكلة غير الموحدة على استثمارات في صندوق استثمار مفتوح بإجمالي قيمة مدرجة تبلغ ١,٣٣٦,٦٩٤ ألف درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١,٧٥٣,٤٠٩ ألف درهم)، مدرجة ضمن الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تتم إدارة هذا الاستثمار من قبل جهة ذو علاقة، وهي شركة شعاع جي إم سي ليمتد.

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

الوفاء بالتزامات الأداء

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

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

التقديرات الرئيسية في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبير تقييم عقاري مستقل باستخدام منهج السوق القابل للمقارنة للأراضي المصنفة كالاستثمارات العقارية ومنهج رسملة الدخل للاستثمارات العقارية التي يتم استخدامها حالياً لتوليد الدخل (٢٠٢٢: منهج السوق القابل للمقارنة كاستثمارات عقارية ومنهج رسملة الدخل للاستثمارات العقارية التي يتم استخدامها حالياً لتوليد الدخل). إن طرق التقييم هذه هي طرق مناسبة للتقييم تُستخدم عادةً لتقييم الاستثمارات العقارية وهي طرق يتم تبنيها للاستخدام في السوق المحلية. يتم تحديد القيمة العادلة عند مقارنة خصائص العقار بخصائص العقارات المماثلة التي تم بيعها مؤخراً في معاملات مماثلة في السوق. يتم إجراء التعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي انقضت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم، أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية البيع التي يتم التفاوض عليها. تم الحصول على مصدر بيانات أدلة السوق من مصادر مثل المعلومات / الأدلة التي تم الحصول عليها من مختلف المصادر والوسطاء العقاريين الناشطين في المنطقة، والبحث / الاستفسارات الداخلية للخبير والمعرفة الشخصية لبعض معاملات البيع التي تمت.

تستند هذه التقديرات إلى بعض الافتراضات، والتي تخضع لأمور غير مؤكدة، ومع ذلك، لا تتوقع الإدارة أن تختلف هذه الافتراضات بشكل جوهري عن النتائج الفعلية. خلال السنة، سجلت المجموعة زيادة في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بمبلغ ٩٥٨ ألف درهم (٢٠٢٢: ٥٠,٥١٠ ألف درهم).

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

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

تعتبر تقييمات الاستثمارات غير المسعرة في الأسهم والديون والأسهم الخاصة حساسة بشكل خاص للتغيرات في واحد أو أكثر من المدخلات غير القابلة للملاحظة والتي تعتبر ممكنة بشكل معقول خلال السنة المالية القادمة. يتم توفير مزيد من المعلومات حول القيم المدرجة لهذه الموجودات وحساسية هذه المبالغ للتغيرات في المدخلات غير القابلة للملاحظة في إيضاح ٣٠.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٥ ممتلكات ومعدات

	أرض ألف درهم	مباني ألف درهم	تحسينات على المأجور ألف درهم	سيارات ألف درهم	برامج وأجهزة حاسوب ألف درهم	أثاث وديكور ومعدات مكتبية ألف درهم	أعمال إنشاءات قيد التنفيذ ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة								
في ١ يناير ٢٠٢٢	٤٧,٨٠١	٧٠,٥٦٧	–	١٥٥	٢,٥١٦	٧,٤٨٣	٥,٠٨٣	١٣٣,٦٠٥
إضافات	–	–	–	–	٣٢٠	٤٩٣	٣,٤٨٣	٤,٢٩٦
تحويلات من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	–	٤,٨٤٥	–	–	٦٠٢	٩٧٢	(٦,٤١٩)	–
محول إلى موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح ١٣)	(٤٧,٨٠١)	(٧٠,٦٥٢)	–	–	(٨٩٢)	(٥,٨٥٥)	(١,٤٧٧)	(١٢٦,٦٧٧)
في ١ يناير ٢٠٢٣	–	٤,٧٦٠	–	١٥٥	٢,٥٤٦	٣,٠٩٣	٦٧٠	١١,٢٢٤
إضافات	–	–	–	–	٣٣	٢٣٣	٦٤٦	٩١٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	–	**٤,٧٦٠**	–	**١٥٥**	**٢,٥٧٩**	**٣,٣٢٦**	**١,٣١٦**	**١٢,١٣٦**
الاستهلاك المتراكم								
في ١ يناير ٢٠٢٢	–	٢٧,١٠٩	–	١٥٥	٢,٣١٩	٦,٧٦٩	–	٣٦,٣٥٢
محمل للسنة	–	٢,٢٥٨	–	–	٢٧١	٥٧٩	–	٣,١٠٨
محول إلى موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح ١٣)	–	(٢٩,٢٣١)	–	–	(٦٣٧)	(٥,٢٧٢)	–	(٣٥,١٤٠)
في ١ يناير ٢٠٢٣	–	١٣٦	–	١٥٥	١,٩٥٣	٢,٠٧٦	–	٤,٣٢٠
محمل للسنة	–	١٩٠	–	–	٢٠٩	٤٩٣	–	٨٩٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	–	**٣٢٦**	–	**١٥٥**	**٢,١٦٢**	**٢,٥٦٩**	–	**٥,٢١٢**
القيمة المدرجة								
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	–	**٤,٤٣٤**	–	–	**٤١٧**	**٧٥٧**	**١,٣١٦**	**٦,٩٢٤**
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	–	٤,٦٢٤	–	–	٥٩٣	١,٠١٧	٦٧٠	٦,٩٠٤

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٥ ممتلكات ومعدات (يتبع)

تقع جميع ممتلكات ومعدات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

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

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
مصاريف تشغيلية مباشرة (إيضاح ٢٢)	**٥٣٢**	٢,٦٩١
مصاريف عمومية وإدارية (إيضاح ٢٥)	**٣٦٠**	٤١٧
	٨٩٢	٣,١٠٨

٦ استثمارات عقارية

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

إن الحركة في الاستثمارات العقارية هي كما يلي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	**٨٣٤,٩٢٨**	١,٠٠٦,٣٥٢
إضافات	**٢٤٢**	–
محول إلى موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح ١٣)	**–**	(١٨٨,٨٠٠)
استبعاد (أ)	**(١٤٨,٦١٠)**	(٣٣,١٣٤)
صافي زيادة في القيمة العادلة	**٩٥٨**	٥٠,٥١٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر	**٦٨٧,٥١٨**	٨٣٤,٩٢٨

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٦ استثمارات عقارية (يتبع)

تم تحديد التقييمات باستخدام منهج السوق القابل للمقارنة ومنهج رسملة الدخل. يتضمن النهج قياس القيمة الحالية لموارد الأعمال بناءً على تدفق أسعار هذه الموارد في السوق الحرة والتبادل بين الأشخاص الراغبين (البائع والمشتري) في هذا السوق. تم إجراء التقييم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، وتمت مراجعته من قبل مقيمين مستقلين معتمدين غير مرتبطين بالمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. لم تكن هناك تغييرات على أساليب التقييم المطبقة على الاستثمارات العقارية خلال السنة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لم يتم ملاحظة أي تغيير جوهري في تقييم العقارات.

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

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

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
صافي متوسط سعر المبيعات/ قدم مربع للأراضي الشاغرة	**١٨٥ درهم – ٢٨٥ درهم**	٧١ درهم – ٢٨٥ درهم
صافي متوسط سعر المبيعات/ قدم مربع لتطوير العقارات المقيمة باستخدام طريقة المقارنة	**لا ينطبق**	١,٧٠٠ درهم – ١,٩٨٩ درهم
صافي متوسط سعر المبيعات/ قدم مربع لتطوير العقارات المقيمة باستخدام طريقة رسملة الدخل	**٩٥٠ درهم – ١,٢٠٠ درهم**	٩٥٠ درهم – ١,٢٠٠ درهم
معدل الخصم لتطوير العقارات المقيمة باستخدام طريقة رسملة الدخل	**٧,٥٪**	٧,٥٪
عائد التخارج لتطوير العقارات المقيمة باستخدام طريقة رسملة الدخل	**٧,٥٪**	٧,٥٪
معدلات الإيجار للوحدات السكنية لتطوير العقارات المقيمة باستخدام طريقة رسملة الدخل	**٥٢,٥٠٠ درهم – ٢٢٥,٠٠٠ درهم سنوياً**	٥٢,٥٠٠ درهم – ٢٢٠,٠٠٠ درهم سنوياً
معدلات الإيجار لوحدات التجزئة لتطوير العقارات المقيمة باستخدام طريقة رسملة الدخل	**٩٠ درهم للقدم المربع – ١٤٠ درهم للقدم المربع**	٨٠ درهم للقدم المربع – ١٣٠ درهم للقدم المربع

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

- سيؤدي ارتفاع متوسط سعر البيع للمتر المربع بنسبة ١٠٪ إلى زيادة بمبلغ ٤٩,١٠٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٠٥,٩٨٦ ألف درهم) في التقييم، في حين أن الانخفاض بنسبة ١٠٪ قد يؤدي إلى انخفاض بمبلغ ٤٩,١٠٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٠٥,٩٨٦ ألف درهم) في العقارات التي يتم تقييمها باستخدام طريقة المقارنة؛
- سيؤدي انخفاض معدلات الرسملة بمقدار ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ ١٣,٨٠٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٣,٧٠٠ ألف درهم) في التقييم، في حين أن الزيادة بمقدار ٥٠ نقطة أساس قد تؤدي إلى انخفاض بمبلغ ١٢,١٠٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٢,٠٠٠ ألف درهم) في العقارات التي يتم تقييمها باستخدام طريقة رسملة الدخل؛ و
- سيؤدي ارتفاع معدلات الإيجار المتوقعة بنسبة ١٠٪ إلى زيادة بمبلغ ١٩,٤٠٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٩,٧٣٤ ألف درهم) في التقييم، في حين أن الانخفاض بنسبة ١٠٪ قد ينتج عنه انخفاض بمبلغ ١٩,٤٠٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٩,٧٣٤ ألف درهم) في العقارات التي يتم تقييمها باستخدام طريقة رسملة الدخل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٦ استثمارات عقارية (يتبع)

مدرج في الاستثمارات العقارية: مبنى وأرض بقيمة عادلة تبلغ ١٩٥,٦٠٠ ألف درهم مرهونة كضمان للقروض المتحصل عليها من قبل المجموعة من بنوك محلية (٢٠٢٢: مبنى وقطعة أرض بقيمة عادلة تبلغ ١٩٦,٤٠٠ ألف درهم مرهونة كضمان للقروض المتحصل عليها من قبل المجموعة من بنوك محلية) (إيضاح ١٨).

خلال ٢٠٢٣، اعترفت المجموعة بإيرادات الإيجار من تأجير الاستثمارات العقارية بمبلغ ١٦,٢٩٩ ألف درهم (٢٠٢٢: ٢١,٥٩٢ ألف درهم)، بما في ذلك تلك العقارات التي تم تحويلها خلال السنة إلى موجودات محتفظ بها للبيع.

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

أ) في سبتمبر ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ثالث في دولة الإمارات العربية المتحدة لبيع قطعتي أرض تقعان في قرية جميرا الدائرية – دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي بدل يبلغ ٣٣,١٣٤ ألف درهم ونسبة مئوية لحصة الربح عند اكتمال المشروع من قبل الطرف الثالث. يحمل البدل فائدة ويستحق الدفع بعد سنتين إلى أربع سنوات (إيضاح ١٠). كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، اكتملت معاملة البيع وانتهى الطرفان من تنفيذ الشروط والأحكام والإجراءات القانونية على النحو المنصوص عليه في اتفاقية البيع والشراء اتفاقية التطوير العقاري لتسليم قطع الأراضي إلى الطرف الثالث. بلغت إيرادات الفوائد خلال السنة مبلغ ٣,٣١٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٩١١ ألف درهم).

في نوفمبر ٢٠٢٢، دخلت المجموعة في اتفاقية بيع وشراء مع طرف ثالث لبيع قطعة أرض واحدة في أبوظبي مقابل إجمالي بدل يبلغ ١٢٦,٦٢٠ ألف درهم. يتم سداد البدل على مدى السنوات الخمس التالية في دفعات نقدية دورية (٦٦٪ من البدل) والوحدات المكتملة (٣٤٪ من البدل) من قبل الطرف الثالث. في ٢٠٢٣، انتهت المجموعة والطرف الثالث من تنفيذ الشروط والأحكام والإجراءات القانونية كما هو منصوص عليه في اتفاقية البيع والشراء المؤرخة في نوفمبر ٢٠٢٢، واتفاقية التطوير العقاري لتسليم قطعة الأرض في أبوظبي إلى الطرف الثالث. علاوة على ذلك، قامت المجموعة بخصم إجمالي البدل باستخدام إيبور لثلاثة أشهر زائد هامش يبلغ ٢,٢٥٪ لتحويله إلى قيمة حالية قدرها ١٠٠,٠٦٥ ألف درهم. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغ صافي الرصيد المدين ٨٠,٧٠١ ألف درهم (إيضاح ١٠). بلغت إيرادات الفوائد خلال السنة ٦٢٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: لا شيء).

في ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة اتفاقيات مذكرة تفاهم مع أطراف ثالثة في دولة الإمارات العربية المتحدة لبيع أربع قطع أراضي تقع في قرية جميرا الدائرية – دبي، الإمارات العربية المتحدة، مقابل إجمالي بدل يبلغ ٤٨,٥٤٥ ألف درهم. في ٢٠٢٣، أكملت المجموعة نقل سندات الملكية وحصلت على البدل مقابل بيع قطع الأراضي الأربع الواقعة في قرية جميرا الدائرية – دبي، الإمارات العربية المتحدة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٧ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
أوراق مالية غير مدرجة	–	٢٦,٤٠٦
صناديق غير مدرجة (١)	**٢٠,٩٠٦**	٢١,٤٩٠
أوراق مالية مدرجة (٢)	**٥٤٤**	٣٠٨
	٢١,٤٥٠	٤٨,٢٠٤

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

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	**٤٨,٢٠٤**	٩٤,٠١١
إضافات	–	٢٨,٩٨٦
استبعادات	**(٢٧,٨٢٠)**	(٢٨,٥٢٩)
إعادة تصنيف إلى موجودات مالية بالقيمة العالة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٩)	–	(٤٦,٧٣٦)
صافي التغير في القيمة العادلة المعترف بها في الدخل الشامل الآخر	**١,٠٦٦**	٤٧٢
الرصيد في ٣١ ديسمبر	**٢١,٤٥٠**	٤٨,٢٠٤

(١) يتكون من استثمار في حصة ملكية في شركة ذات غرض خاص تم إنشاؤها لتطوير قطعة أرض كأصول ضيافة أو مسكن فاخر يحمل علامة تجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

(٢) لدى المجموعة استثمار في بنك مساهم ايضاً في المجموعة بمبلغ ٥٤٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٠٨ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٨ أدوات دين بالتكلفة المطفأة

إن الحركة في استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة هي كما يلي:

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	–	١٨,٣٦٣
إضافات	**٧,٨٥٩**	٣٧,٦٤١
استبعادات	–	(٥٦,٠٠٤)
	٧,٨٥٩	–
مخصص لخسارة انخفاض القيمة	–	–
الرصيد في نهاية السنة	**٧,٨٥٩**	–

إن إيرادات التمويل على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بلغت ٧١٦ ألف درهم (٢٠٢٢: ٢,٨٦٧ ألف درهم). بلغت الفوائد المستحقة على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة بمبلغ ٥٨٩ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: لا شيء).

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

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	–	٨٩
صافي قياس مخصص خسارة	–	(٨٩)
الرصيد في نهاية السنة	–	–

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
أوراق مالية مدرجة (١)	**١٤,١٩٥**	١٣,٠١٧
صناديق غير مدرجة (٢)	**١,٣٣٦,٦٩٤**	١,٧٥٣,٤٠٩
	١,٣٥٠,٨٨٩	١,٧٦٦,٤٢٦

(١) تتكون من أسهم حقوق ملكية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة (بالدرهم). يتم الاحتفاظ بجزء من هذه الأوراق المالية كضمان مقابل القرض الذي تم الحصول عليه من بنك محلي (إيضاحات ١٨ و٣٢).

(٢) يتكون من استثمار في صندوق مفتوح تم تأسيسه في الإمارات العربية المتحدة بهدف تحقيق عائد من الأدوات القائمة في منطقة الشرق الأوسط.

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

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**١,٧٦٦,٤٢٦**	٢٦٨,٤٧٢
إضافات (١)	**١٤٠,٤٦٤**	١,١٤٨,١٠١
استبعادات	**(١٢,٢٥٠)**	(٢٣٨,٦٤٣)
إعادة تصنيف من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ٧)	**–**	٤٦,٧٣٦
صافي التغير في القيمة العادلة المعترف بها في الربح أو الخسارة	**(٥٤٣,٧٥١)**	٥٤١,٧٦٠
الرصيد في نهاية السنة	**١,٣٥٠,٨٨٩**	١,٧٦٦,٤٢٦

(١) في سنة ٢٠٢٢، أكملت الشركة عملية الاستحواذ على الصندوق. تم الانتهاء من عملية الاستحواذ من خلال صفقة مبادلة أسهم بنسبة مبادلة متفق عليها تبلغ ١٢,٦١ سهم من أسهم إشراق مقابل سهم واحد في الصندوق من خلال إصدار ١,٣٨٥,٠٧٣ ألف سهم جديد للشركة بالقيمة الاسمية. لدى المجموعة استثمار في الصندوق بنسبة ٩٩,٤٦٪ (٢٠٢٢: ٩٩,٤٥٪) ومصنفه كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. لا تسيطر المجموعة على الصندوق وبالتالي، لا تشارك المجموعة في عملية اتخاذ القرارات الاستثمارية للصندوق. يتم إدارة الصندوق بشكل مستقل من قبل مدير الصندوق شعاع جي إم سي المحدودة. إن مدير الصندوق غير مسؤول عن أي خسائر تلحق بالصندوق. وسوف تبقى الشركة شريكاً محدوداً في الصندوق ولا يوجد لديها أي سلطة على شروط اتفاقية الإدارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

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

في ٢٠٢٢، تمت المعاملات الهامة التالية:

١. في ٤ أغسطس ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة اتفاقية اكتتاب عيني مع جولديلوكس حيث قامت المجموعة بتحويل استثماراتها وأصولها المالية بما في ذلك الفوائد المستحقة ذات الصلة والتسويات والمطلوبات الأخرى أدناه مقابل أسهم الفئة أ في جولديلوكس (إيضاح ٣٢).

	القيمة العادلة لفوائد محولة ألف درهم	فائدة مستحقة وتعديلات أخرى ألف درهم
استثمار في شركة زميلة	٨,٦٦٨	–
استثمار دين بالتكلفة المطفأة	٥٦,١٨٤	٢,٨٧٢
استثمارات وكالة	٨٩,٠٠٠	٢,٧٢٨
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٦,٦٥١	–
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٣٧,٨٩٩	١,٦٣٧
مطلوبات مقبولة	(٢٠,٨٧٠)	(١٠)
المجموع	**٣٧٧,٥٣٢**	**٧,٢٢٧**

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

بلغت إيرادات التمويل من اتفاقية إعادة الشراء للسنة المنتهية في المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ لا شيء (٢٠٢٢: ٦٠١ ألف درهم).

بلغت إيرادات التمويل من الأوراق المالية ذات الدخل الثابت للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ لا شيء درهم (٢٠٢٢: ١,٩٦٩ ألف درهم).

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة بمبلغ ١٤,١٩٥ ألف درهم مرهونة كضمان لقرض حصلت عليه المجموعة من بنك محلي (٢٠٢٢: ١٣,٠١٧ ألف درهم) (إيضاح ١٨ و ٣٢).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
ذمم مدينة تجارية	**١١٧,٥٣٦**	٣٣,٩١٦
فائدة مستحقة	**٥,٥٣٠**	٩٤٢
مصاريف مدفوعة مقدماً	**٦٠٤**	٦١٦
ذمم مدينة أخرى	**٧,٥٠٩**	٦,٧٦٤
	١٣١,١٧٩	٤٢,٢٣٨
ينزل: جزء غير متداول (إيضاح ٦)	**(٩٩,١٦٩)**	(٣٣,٦٧٩)
جزء متداول	**٣٢,٠١٠**	٨,٥٥٩

يتم خصم صافي الذمم المدينة من بعض العملاء بمبلغ ٨٠,٧٠١ ألف درهم (٢٠٢٢: لا شيء) باستخدام إيبور لمدة ثلاثة أشهر + هامش بنسبة ٢,٢٥٪. بلغ دخل الفوائد على الذمم المدينة مبلغ ٦٢٣ ألف درهم (٢٠٢٢: لا شيء) (إيضاح ٦).

إن معدل فترة الائتمان على تقديم الخدمات هو من ٦٠ يوم (٢٠٢٢: ٦٠ يوم). لا يتم تحميل فوائد على الذمم المدينة التجارية القائمة.

اعتمدت المجموعة سياسة التعامل فقط مع أطراف لديهم مقدرة ائتمانية جيدة. يتم تقييم الجودة الائتمانية قبل قبول أي عميل جديد. في نهاية فترة التقرير، يتضمن إجمالي رصيد الذمم المدينة على مبلغ ١١٣,٨٣٥ ألف درهم (٢٠٢٢: ٣٣,١٣٤ ألف درهم) تمثل نسبة ٩٧٪ (٢٠٢٢: ٩٨٪) من إجمالي الذمم المدينة مستحق من عميلين (٢٠٢٢: عميل واحد) رئيسيين للمجموعة.

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

تقوم المجموعة بشطب الذمم المدينة التجارية عندما تكون هناك معلومات تشير إلى أن المدين يواجه صعوبات مالية شديدة وليس هناك احتمال واقعي للإسترداد، على سبيل المثال، عندما يتم وضع المدين قيد التصفية أو دخل في إجراءات الإفلاس. لم يتم شطب أرصدة مدينة غير قابلة للاسترداد خلال ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: لا شيء).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١١ نقد وأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد ومرادفات النقد مما يلي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
نقد في الصندوق	**٣٩**	٣٤
نقد لدى البنوك	**٥٥,٥٣١**	١٩,١٢٩
ودائع لأجل	**٣,٢٠٢**	٦,٦٥٩
	٥٨,٧٧٢	٢٥,٨٢٢
ناقصاً: ودائع قصيرة الأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر	**(٣,٢٠٢)**	(٦,٦٥٩)
ناقصاً: نقد مقيد	**(٢٨)**	(٣,٦٦٣)
نقد ومرادفات النقد	**٥٥,٥٤٢**	١٥,٥٠٠

تمثل الودائع لأجل ودائع مودعة لدى مؤسسات مالية في دولة الإمارات العربية المتحدة بالدرهم. تحمل هذه الودائع معدل فائدة ٤,٤٥٪ – ٤,٥٤٪ (٢٠٢٢: ٠,٢٠٪ – ٤,٥٤٪) سنويا.

إن إيرادات التمويل على الودائع لأجل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بلغت ٢٨٦ ألف درهم (٢٠٢٢: ٤٧ ألف درهم). بلغت الفوائد المستحقة على الودائع لأجل ١٤ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٣٠ ألف درهم).

يشتمل النقد المقيد على أرباح الأسهم غير المطالب بها والتي تم الإعلان عنها في ٢٠١٢ و٢٠١٣ بمبلغ إجمالي لا شيء (٢٠٢٢: ٣,٦٣٥ ألف درهم)، والنقد المقيد المودع في بنك محلي بمبلغ ٢٨ ألف درهم (٢٠٢٢: ٢٨ ألف درهم).

يتم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة بسبب التخلف عن السداد حيث أن هذه البنوك تخضع لرقابة عالية من قبل البنك المركزي في دولة الإمارات العربية المتحدة. وفقاً لذلك، تقوم إدارة المجموعة بتقدير مخصص الخسارة على الأرصدة لدى البنوك في نهاية فترة التقرير بمبلغ يعادل خسارة الائتمان المتوقعة لفترة ١٢ شهراً. لم يتجاوز أي من الأرصدة لدى البنوك في نهاية فترة التقرير استحقاق السداد، ومع الأخذ في الاعتبار الخبرة السابقة في التخلف عن السداد ومعدلات الائتمان الحالية للبنك، قامت إدارة المجموعة بتقييم عدم وجود انخفاض في القيمة، وبالتالي لم تسجل أي مخصصات خسارة على هذه الأرصدة.

١٢ استثمار وكالة

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
استثمار وكالة	**١١,٤٠٠**	–

في سنة ٢٠٢٣، قامت المجموعة باستثمار مبلغ ١١,٤٠٠ الف درهم في ودائع وكالة محتفظ بها لدى مؤسسات غير مالية في دولة الإمارات العربية المتحدة ومقومة بالدرهم الإماراتي. يحمل هذا الاستثمار معدل فائدة ٨٪ سنويًا وتاريخ استحقاق في ٢٥ مارس ٢٠٢٤.

بلغ دخل التمويل من استثمار الوكالة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٨٠٣ ألف درهم (٢٠٢٢: ٤,٣٣٠ ألف درهم). بلغت الفوائد المستحقة على الودائع لأجل ٧٠٢ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: لا شيء).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٣ موجودات محتفظ بها للبيع

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**٢٨٠,٣٣٧**	–
محول من ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)	–	٩١,٥٣٧
محول من استثمارات عقارية (إيضاح ٦)	–	١٨٨,٨٠٠
إضافات	**٢٦٦**	–
استبعادات	**(٢٨٠,٦٠٣)**	–
الرصيد في نهاية السنة	–	٢٨٠,٣٣٧

في سنة ٢٠٢٢، وافق مجلس الإدارة على خطة بيع مبنى تم تسجيله سابقاً ضمن الممتلكات والمعدات ووحدات سكنية مسجلة سابقاً ضمن الاستثمارات العقارية. وأبرمت المجموعة اتفاقيات وكيل حصري لإيجاد مشتر وبالتالي تم تصنيف العقارات كمحتفظ بها للبيع. يتم قياس الموجودات المحتفظ بها للبيع بالقيمة العادلة للقيمة المدرجة السابقة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع للممتلكات والمعدات والقيمة العادلة للاستثمار العقاري، أيهما أقل. قامت المجموعة بمراجعة القيمة القابلة للاسترداد للمبنى. تستند القيمة القابلة للاسترداد للمبنى إلى القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع المحددة من قبل مقيم مستقل وتم تحديدها بالرجوع إلى منهج الدخل باستخدام عائد التخارج بنسبة ٧,٧٥٪ ومعدل الخصم بنسبة ٩,٧٥٪.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، أكملت المجموعة تحويل صكوك الملكية واستلمت بدل بيع الوحدات السكنية ومبنى فندق نوران. وبناءً عليه، تم تحرير الرهون العقارية للوحدات عند استخدام عائدات المبيعات مقابل القرض (إيضاح ١٨).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم تحديد القيمة العادلة للوحدات السكنية باستخدام اتفاقيات البيع والشراء. تم تسجيل العقارات بقيمة مدرجة تبلغ ١٨٨,٨٠٠ ألف درهم وتم بيعها بمبلغ ١٦٢,٠٢١ ألف درهم مما أدى إلى صافي خسارة بمبلغ ٢٧,٣٢٠ ألف درهم بعد خصم مصاريف الوساطة. علاوة على ذلك، قامت المجموعة ببيع مبنى فندق نوران بمبلغ ١٣٣,٠٠٠ ألف درهم بقيمة مدرجة تبلغ ٩١,٥٣٧ ألف درهم مما أدى إلى صافي ربح بمبلغ ٣٨,٨٠٣ ألف درهم بعد خصم مصاريف الوساطة. وقد نتج عن ذلك إجمالي صافي الربح من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع بمبلغ ١٠,٤٥٩ ألف درهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٤ رأس المال

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع (إيضاح ١)		
٢,٨٢٠,٤٣٣,٠٩٧ (٢٠٢٢: ٢,٨٢٠,٤٣٣,٠٩٧) سهم عادي بقيمة ١ درهم للسهم الواحد	**٢,٨٢٠,٤٣٣**	٢,٨٢٠,٤٣٣

أسهم الخزينة

في ١٨ أكتوبر ٢٠٢٣، حصلت المجموعة على موافقة من هيئة الأوراق المالية والسلع لمباشرة إعادة شراء أسهم المجموعة وفقاً لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة ولوائح هيئة الأوراق المالية والسلع. خلال ٢٠٢٣، قامت الشركة بشراء ٩١,٨٨٣ ألف سهم عادي إضافي بقيمة إجمالية قدرها ٤٦,٨٤٩ ألف درهم والمحتفظ بها في الخزينة.

خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمجلس الإدارة المنعقد في ٢٨ أبريل ٢٠٢٣، وافق المساهمون على إعادة شراء أسهم الشركة بموجب برنامج إعادة الشراء باستخدام النقد الخاص بالشركة بما يعادل ٤ فلس للسهم بإجمالي مبلغ إعادة الشراء حوالي ١١٠ مليون درهم وتخضع لموافقة هيئة الأوراق المالية والسلع. رفضت هيئة الأوراق المالية والسلع الطلب في ٥ يونيو ٢٠٢٣ ونصحت المجموعة بمواصلة برنامج إعادة شراء الأسهم المستمر.

في ١٨ أغسطس ٢٠٢٢، حصلت المجموعة على موافقة من هيئة الأوراق المالية والسلع للمضي قدماً في إعادة شراء أسهم المجموعة وفقاً لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة ولوائح هيئة الأوراق المالية والسلع.

إن الحركة في أسهم الخزينة هي كما يلي:

	٢٠٢٣		٢٠٢٢	
	ألف وحدة	**ألف درهم**	ألف وحدة	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**٤٣,٠٨٤**	**٢٦,١٥١**	٣٦,٤٥٨	١٥,٦٠٩
أسهم إضافية مشتراة خلال السنة	**٩١,٨٨٣**	**٤٦,٨٤٩**	٢٠,٥٧٦	١٠,٥٤٢
انخفاض الأسهم خلال السنة	–	–	(١٣,٩٥٠)	–
الرصيد في نهاية السنة	**١٣٤,٩٦٧**	**٧٣,٠٠٠**	٤٣,٠٨٤	٢٦,١٥١

خصم الأسهم

في ٢٠٢٢، أدى الاستحواذ على أسهم جولديلوكس الفئة أ إلى صافي زيادة في رأس مال الشركة بمبلغ ٧٦١,٧٩٠ ألف درهم إماراتي مقابل أسهم في جولديلوكس والتي حصل بموجبها مالكو الأسهم في جولديلوكس على ١,٣٨٥,٠٧٣ ألف سهم جديد في رأس مال الشركة، كل بما يتناسب مع ملكيتهم في الصندوق.

في ٢٠٢٢، تم الاعتراف بخصم الأسهم بمبلغ ٦٢٣,٢٨٣ ألف درهم لفرق القيمة العادلة للأسهم الصادرة من قبل المجموعة للمساهمين الجدد والقيمة العادلة لإجمالي أسهم الصندوق بنسبة ٩٩,٢٪.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٥ إحتياطي قانوني

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

لم يتم تخصيص أي مخصص للاحتياطي القانوني حيث سجلت المجموعة خسارة بمبلغ ٥٤٥,١٠١ الف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ربح بمبلغ ٥٨٩,٧٩٠ ألف درهم).

١٦ إحتياطي إعادة تقييم إستثمارات

يمثل احتياطي إعادة تقييم الإستثمارات صافي المكاسب أو الخسائر غير المحققة التي تم الإعتراف بها في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ٧).

١٧ مخصص مكافآت نهاية خدمة الموظفين

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	**١,٤٧٠**	١,١٥١
محمل للسنة	**٢٧٣**	٣٥٥
مدفوع خلال السنة	**(٥٦٧)**	(٣٦)
الرصيد في ٣١ ديسمبر	**١,١٧٦**	١,٤٧٠

١٨ قروض بنكية

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
قرض لأجل ١	**–**	١١٠,٢١٦
قرض لأجل ٢	**٦,٩٥٥**	١٩,٣٣٦
قرض لأجل ٣	**١٢٦,٤٧٧**	١٣٠,٧٥٦
	١٣٣,٤٣٢	٢٦٠,٣٠٨
ينزل: المبلغ المستحق للتسديد بعد ١٢ شهراً من نهاية فترة التقرير (مصنف ضمن مطلوبات غير متداولة)	**(١٢١,٩٧٢)**	(٢٢٧,٧٥٩)
المبلغ المستحق للتسديد خلال ١٢ شهراً من نهاية فترة التقرير (مصنف ضمن مطلوبات متداولة)	**١١,٤٦٠**	٣٢,٥٤٩

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٨ قروض لأجل (يتبع)

تتكون القروض لأجل مما يلي:

قرض لأجل ١

حصلت المجموعة على تسهيلات قرض لأجل من بنك محلي بقيمة ١٤٥,٠٠٠ ألف درهم بموجب الشروط والأحكام المحددة في اتفاقية القرض لأجل. يتم سداد القرض على أقساط ربع سنوية على مدى فترة ١٢ سنة ويحمل معدل فائدة متغير. إن القرض مضمون برهن على المبنى الذي تستخدمه شركة نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م ("الشركة التابعة") (إيضاح ١٣)، ٥٨ وحدة سكنية في برج ضمان، دبي (إيضاح ١٣)، وضمان الشركات الصادر من الشركة التابعة لصالح المقرض والتحصيلات التي تقوم بها الشركة التابعة يتم تخصيصها للمقرض لسداد الدفعات الأصلية الربع سنوية للقرض. تم الحصول على القرض لسداد قرض آخر سابق من نفس البنك المحلي ولتمويل الالتزامات العامة للمجموعة. تم سحب القرض بالكامل كما في تاريخ التقرير.

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع مبنى فندق نوران مارينا و٥٨ وحدة سكنية واستخدمت حصيلة البيع لسداد القرض (إيضاح ١٣).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، اعترفت المجموعة بتكاليف التمويل بقيمة ٤,٢٦٢ ألف درهم (٢٠٢٢: ٥,١٣٣ ألف درهم) فيما يتعلق بهذا التسهيل.

قرض لأجل ٢

في ٢٠٢٠، استفادت المجموعة من تسهيل الهامش من بنك محلي بمبلغ ٦٩,٠٠٠ ألف درهم بموجب الشروط والأحكام المحددة في الاتفاقية لتمويل متطلبات رأس المال العامل للمجموعة وسداد أحد القروض القائمة. في ٢٠٢٢، تم تخفيض حد هامش التسهيلات إلى ٢٠,٠٠٠ ألف درهم. بلغ إجمالي السحب من التسهيل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٦,٩٥٥ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٩,٣٣٦ ألف درهم). إن التسهيل مضمون برهن على الأسهم المدرجة المحتفظ بها باسم المجموعة (إيضاحات ٩ و٣٢). يسدد التسهيل عند الطلب ويحمل معدل فائدة متغير. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لدى المجموعة تسهيلات غير مستخدمة بمبلغ ١٣,٠٤٥ ألف درهم (٢٠٢٢: ٦٦٤ ألف درهم) وتكاليف تمويل معترف بها بمبلغ ١٥٤ ألف درهم (٢٠٢٢: ٧٢٣ ألف درهم).

قرض لأجل ٣

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، اعترفت المجموعة بتكاليف تمويل بقيمة ٩,٦٤٨ ألف درهم (٢٠٢٢: ٥,٥٣٩ ألف درهم) فيما يتعلق بهذا التسهيل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٨ قروض لأجل (يتبع)

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

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	**٢٦٠,٣٠٨**	٢٩٣,٥٩٥
التدفقات النقدية		
قرض مسحوب	–	٢٨٣
قرض مسدد	**(١٢٨,٠٧٩)**	(٣٣,٩٢٥)
سداد فائدة مستحقة	**(٦٢)**	(١,٠٢٠)
بنود أخرى غير نقدية		
استحقاق فائدة	**١,٢٦٥**	١,٣٧٥
في ٣١ ديسمبر	**١٣٣,٤٣٢**	٢٦٠,٣٠٨

١٩ ذمم دائنة تجارية وأخرى

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
ذمم دائنة تجارية	**٢١**	٧٠
دفعات مقدمة من عملاء	**٧,٠٠٤**	٢٠,٣٣٧
محتجزات دائنة	**٧,٠٤١**	٧,٠٤١
أنصبة أرباح غير مطالب بها	–	٣,٦٣٥
استحقاقات	**١,٤٥٨**	٣,٢٩٠
ذمم دائنة أخرى (١)	**١٣,٧٦١**	١٩,٩٥٧
	٢٩,٢٨٥	٥٤,٣٣٠

(١) يتضمن مخصص للمطالبات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٠ أرصدة ومعاملات جهات ذات علاقة

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

شروط وأحكام المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

تتم الخدمات إلى ومن الجهات ذات العلاقة بأسعار السوق الاعتيادية.

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

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
مستحق من جهات ذات علاقة:		
منشآت خاضعة لإدارة مشتركة	**٢٨**	١٤,٨٤٦
دفعة مقدمة لعضو مجلس الإدارة	**٦٠٥**	–
	٦٣٣	١٤,٨٤٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:		
مساهم	**٥٤٤**	٣٠٩

تتعلق الأرصدة التالية بالمنشآت الخاضعة للإدارة المشتركة:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
نقد وأرصدة لدى البنوك	–	١٣,٠١٨
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**١٤,١٩٥**	١٣,٠١٧
قرض من بنك	–	١٣٥,٢٩٥
فائدة دائنة	–	١٠٠

تتم إدارة الأرصدة التالية من قبل مدير الصندوق الذي يعتبر جهة ذو علاقة إلى المجموعة:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
استثمار وكالة	**١١,٤٠٠**	–
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**٢٠,٩٠٦**	٤٧,٨٩٥
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**١,٣٣٦,٦٩٤**	١,٧٥٣,٤٠٩
أدوات دين بالتكلفة المطفأة	**٧,٨٥٩**	–
فائدة مدينة	**٧٠٢**	١٤
ذمم مدينة أخرى	**٦,٩٠١**	–

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٠ أرصدة ومعاملات جهات ذات علاقة (يتبع)

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

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
رسوم الوسيط المدفوعة للجهات ذات العلاقة:		
مساهم	٧	٥١

أهم المعاملات مع المنشآت الخاضعة للإدارة المشتركة هي كما يلي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**١٥,٤٠٢**	١,١٤٨,١٠١
استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**١٢,١٤٩**	٨٥,٠٤٢
شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	–	١٩,٠٠٠
شراء استثمارات دين بالتكلفة المطفأة	–	٣٦,٧٢٥
صافي ودائع لأجل مودعة	–	٦
سداد قرض خلال السنة	–	٣٠,٥٤١
تكلفة الاقتراض خلال السنة	–	٥,٥٣٩
مصاريف فائدة على قرض من جهة ذو علاقة	–	٦,٢٦٢
حصة الربح من شركة زميلة	–	٣٨٢
إيرادات أنصبة أرباح	**٤١٦**	٤,٢٩٤
إيرادات فائدة	–	٨,٢٨٢
عكس/ (مخصص لـ) خسارة انخفاض قيمة على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة	–	٨٩

إن المعاملات مع مدير الصندوق الذي يعتبر طرفاً ذو علاقة بالمجموعة كما يلي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
شراء استثمار وكالة	**١١,٤٠٠**	–
استبعاد استثمار وكالة	–	٨٥,٠٠٠
شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	–	٢٨,٩٨٥
استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	–	٢٨,١٨٧
شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**١٢٥,٠٠٠**	١,١٤٦,٥٥١
شراء استثمارات دين بالتكلفة المطفأة	**٧,٨٥٩**	٣٧,٦٤١
استبعاد استثمارات دين بالتكلفة المطفأة	–	٥٦,٠٠٤
إيرادات فائدة	**١,٥٢٠**	٧,١٩٧

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٠ أرصدة ومعاملات جهات ذات علاقة (يتبع)

تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
مكافآت وأتعاب قصيرة الأجل	**٢,٩٠٣**	٢,٨٦٩
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	**١,٠٠٠**	١٥,٠٠٠
مكافآت نهاية خدمة الموظفين طويلة الأجل	**٢١٣**	١١٣
	٤,١١٦	١٧,٩٨٢

فيما عدا الدفعات المقدمة لعضو مجلس الإدارة، لم يتم تقديم قروض للمديرين كما في و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٢.

٢١ إيرادات من عمليات تجارية

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
إيرادات غرف	**١٣,٨٠٨**	١٨,٧٩٦
إيرادات إيجار	**١٦,٤٠٣**	٢١,٧١٣
أغذية ومشروبات	**١,١٢٤**	٤١٦
إيرادات خدمات إدارية	**٢٠٧**	–
أخرى	**٧٠**	٩٠
	٣١,٦١٢	٤١,٠١٥

توقيت الاعتراف بالإيرادات

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
بمرور الوقت	**٣٠,٢١١**	٤٠,٥٠٩
في نقطة زمنية معينة	**١,٤٠١**	٥٠٦
	٣١,٦١٢	٤١,٠١٥

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٢ مصاريف تشغيلية مباشرة

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
غرف، أغذية ومشروبات وأخرى	**٣,١٥٧**	٣,٤١٧
مصاريف تشغيل وصيانة العقار	**٢,٩٩٤**	٣,٠١٩
خدمات	**٢,٩٠٨**	٣,٦٢٦
استهلاك (إيضاح ٥)	**٥٣٢**	٢,٦٩١
رسوم خدمة	**٦٥٢**	٢,٠١١
أتعاب إدارة المرافق	**٩٢٠**	١,٠٩٧
	١١,١٦٣	١٥,٨٦١

٢٣ إيرادات تمويل

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
إيرادات فائدة على ودائع لأجل واستثمارات وكالة	**١,٦٨٠**	٤,٣٧٧
إيرادات فائدة على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة	**١٢٧**	٢,٨٦٧
إيرادات فائدة على سندات	**–**	١,٩٦٩
إيرادات فائدة على بيع استثمارات عقارية (إيضاح ٦)	**٣,٩٣٦**	١,٥١٢
	٥,٧٤٣	١٠,٧٢٥

٢٤ تكاليف تمويل

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
مصاريف فائدة على قروض	**١٥,١٧٤**	١٠,٨٨٧
مصاريف فائدة على رسوم خدمة هامشية	**١٥٤**	٧٢٣
خسارة صرف عملات	**٨**	٢٢
	١٥,٣٣٦	١١,٦٣٢

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٥ مصاريف عمومية وإدارية

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
رسوم مهنية	**١٠,٢٧٦**	٣,٧٢٢
تكاليف موظفين	**٧,٥٥٦**	٧,٧٤٤
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	**١,٠٠٠**	١٥,٠٠٠
رسوم أمن وصيانة	**٢٥٣**	٣٠٥
أتعاب تدقيق	**٤٤٠**	٤١٧
استهلاك (إيضاح ٥)	**٣٦٠**	٤١٧
مصاريف إيجار	**–**	٨
أخرى	**٣,٦٠٧**	٣,٥٠٥
	٢٣,٤٩٢	٣١,١١٨

٢٦ (الخسارة)/ العائد الأساسي والمخفض للسهم

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

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

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
(خسارة)/ الربح للسنة (ألف درهم)	**(٥٤٥,١٠١)**	٥٨٩,٧٩٠
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة (بالألف)	**٢,٧١٤,٥٢٧**	١,٩٥٨,٧٠٨
(الخسارة)/ العائد الأساسي والمخفض للسهم الواحد (بالدرهم)	**(٠,٢٠٠٨)**	٠,٣٠١١

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لأسهم الخزينة، والتي تم إصدارها ولكنها غير قائمة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٢، لم تصدر المجموعة أي أدوات من شأنها أن يكون لها أثر مخفض على العائد للسهم عند تحويلها أو ممارستها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٧ معلومات قطاعية

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

لأغراض الإدارة، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٢، تم تنظيم المجموعة في خمس قطاعات رئيسية، كما يلي:

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

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

يتم عرض المعلومات المتعلقة بهذه القطاعات أدناه.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٧ معلومات قطاعية (يتبع)

	تطوير عقارات ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	ضيافة وترفيه ألف درهم	استثمار وإدارة أصول ألف درهم	قابضة ألف درهم	حذوفات ألف درهم	مجموع ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣							
إيرادات							
توقيت الاعتراف بالإيرادات							
مع مرور الوقت	–	١٦,٥٣٧	١٣,٦٧٤	–	–	–	٣٠,٢١١
في زمن محدد	–	–	١,٤٠١	–	–	–	١,٤٠١
	–	١٦,٥٣٧	١٥,٠٧٥	–	–	–	٣١,٦١٢
مصاريف تشغيلية مباشرة	–	(٤,٨٢١)	(٥,٨١٠)	–	–	–	(١٠,٦٣١)
استهلاك	–	–	(٥٣٢)	–	–	–	(٥٣٢)
إجمالي الربح	–	**١١,٧١٦**	**٨,٧٣٣**	–	–	–	**٢٠,٤٤٩**
صافي إيرادات التمويل	–	–	–	–	(٩,٥٩٣)	–	(٩,٥٩٣)
إيرادات أنصبة أرباح	–	–	–	٤١٦	–	–	٤١٦
تغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	–	–	–	(٥٤٣,٧٥١)	–	–	(٥٤٣,٧٥١)
إجمالي إيرادات/ (خسائر) تشغيلية	–	**١١,٧١٦**	**٨,٧٣٣**	**(٥٤٣,٣٣٥)**	**(٩,٥٩٣)**	–	**(٥٤٣,٤٣٥)**
مصاريف عمومية وإدارية	–	–	(٢,١٢٩)	–	(٢١,٠٠٣)	–	(٢٣,١٣٢)
استهلاك	–	–	–	–	(٣٦٠)	–	(٣٦٠)
مصاريف بيع وتسويق	–	–	(٤٨٨)	–	(١٠٦)	–	(٥٩٤)
مكسب تقييم العقارات	–	٩٥٨	–	–	–	–	٩٥٨
مكسب استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع	١٠,٤٥٩	–	–	–	–	–	١٠,٤٥٩
إيرادات أخرى	–	٤٧	–	–	–	–	٤٧
ربح/ (خسارة) السنة	**١٠,٤٥٩**	**١٢,٧٢١**	**٦,١١٦**	**(٥٤٣,٣٣٥)**	**(٣١,٠٦٢)**	–	**(٥٤٥,١٠١)**
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣							
مجموع الموجودات	**٣٠**	**٨٠٥,٩٩٣**	**٩,١٢٨**	**١,٤٠٤,٥٥٩**	**٥٧,٤١٤**	**(٤٥٠)**	**٢,٢٧٦,٦٧٤**
مجموع المطلوبات	**٧,٩٣٧**	**١٣٨,٢٧٣**	**٤,٣٢٨**	–	**١٣,٣٥٧**	–	**١٦٣,٨٩٣**

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٧ معلومات قطاعية (يتبع)

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٨ نتائج موسمية

تتعلق الطبيعة الموسمية لأنشطة المجموعة فقط بقسم الشقق الفندقية، حيث تختلف الإيرادات خلال الربع الأول والربع الأخير من السنة. في ٢٠٢٣، تم اعتبار أقسام الشقق الفندقية عمليات متوقفة (إيضاح ٣١)

٢٩ مطلوبات طارئة والتزامات

مطلوبات طارئة

إن المجموعة منخرطة بإجراءات قانونية مع بعض المطورين العقاريين. نتج عن هذا القضايا حكم نهائي صادر عن المحكمة الابتدائية في ٦ يوليو ٢٠٢٣، حيث أمرت المحكمة المجموعة بدفع ٣,٥٧٥ ألف درهم للمدعى عليهم كدعوى مضادة (إيضاح ١٩).

التزامات

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
التزامات لموجودات ثابتة	**١٤,٧٤٩**	١٤,٧٢٤

عقود إيجار تشغيلية

المجموعة كمؤجر

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

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
خلال السنة	–	١١,٥٥٣
في السنة الثانية	–	–
	–	١١,٥٥٣

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٠ الأدوات المالية

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي من إدارة رأس مال المجموعة هو ضمان الإحتفاظ بنسب رأسمالية جيدة لدعم أعمالها والحصول على أعلى عائد للمساهمين. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء التعديلات عليه بناءً على تغيرات الظروف الاقتصادية. للمحافظة على أو تعديل هيكل رأس المال، قد تقوم المجموعة بتعديل دفعات أنصبة الأرباح على المساهمين، إعادة رأس المال إليهم أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أية تعديلات على الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٢.

فئات الأدوات المالية

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
الموجودات المالية		
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**١,٣٥٠,٨٨٩**	١,٧٦٦,٤٢٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**٢١,٤٥٠**	٤٨,٢٠٤
ذمم مدينة تجارية وأخرى	**١٢٣,٦٧٤**	٤١,٦٢٢
نقد وأرصدة لدى البنوك	**٥٨,٧٧٢**	٢٥,٨٢٢
مستحق من جهة ذو علاقة	**٧,٥٣٤**	١٤,٨٤٦
استثمارات الوكالة	**١١,٤٠٠**	–
استثمارات دين بالتكلفة المطفأة	**٧,٨٥٩**	–
	١,٥٨١,٥٧٨	١,٨٩٦,٩٢٠
المطلوبات المالية		
قروض بنكية	**١٣٣,٤٣٢**	٢٦٠,٣٠٨
ذمم دائنة تجارية وأخرى	**٢٢,٢٨١**	٣٣,٩٩٣
	١٥٥,٧١٣	٢٩٤,٣٠١

أهداف إدارة المخاطر المالية

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

لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية للمضاربة.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٠ الأدوات المالية (يتبع)

إدارة مخاطر رأس المال

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

مخاطر الإئتمان

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

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

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

	عدد أيام تجاوز فترة الاستحقاق					
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**لم تتجاوز فترة استحقاقها**	**أقل من ٦٠ يوماً**	**٦١-٩٠ يوماً**	**٩١-١٨٠ يوماً**	**١٨١-٣٦٥ يوماً**	**أكثر من ٣٦٥ يوماً**	**المجموع**
	ألف درهم	**ألف درهم**	**ألف درهم**	**ألف درهم**	**ألف درهم**	**ألف درهم**	**ألف درهم**
معدل خسارة الائتمان المتوقعة	٪٠	٪٠	٪٠	٪٠	٪٠	٪٠	
إجمالي القيمة المدرجة	١١٧,٣٨٦	٣١	١٩	٢٠	١١	٦٩	١١٧,٥٣٦
مخصص الخسارة	–	–	–	–	–	–	–
							١١٧,٥٣٦

	عدد أيام تجاوز فترة الاستحقاق					
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	لم تتجاوز فترة استحقاقها	**أقل من ٦٠ يوماً**	٦١-٩٠ يوماً	٩١-١٨٠ يوماً	١٨١-٣٦٥ يوماً	أكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
معدل خسارة الائتمان المتوقعة	٪٠	٪٠	٪٠	٪٠	٪٠	٪٠	
إجمالي القيمة المدرجة	٣٣,١٣٤	٥٦٢	٢٥	٧٨	٧٩	٣٨	٣٣,٩١٦
مخصص الخسارة	–	–	–	–	–	–	–
							٣٣,٩١٦

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٠ الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر الإئتمان (يتبع)

إن تركيز مخاطر الائتمان ينتج عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في نفس الأعمال التجارية أو في أعمال تجارية في نفس النطاق الجغرافي، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية مما يؤدي إلى أن تتأثر قدرتهم في تلبية التزاماتهم التعاقدية بشكل مماثل عند تغير الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. يشير تركيز مخاطر الائتمان نسبة حساسية أداء المجموعة تجاه التطورات المؤثرة في صناعة معينة أو موقع جغرافي. تم الإفصاح عن تفاصيل حول تركيز أرصدة الذمم المدينة التجارية في إيضاح ١٠. تعتقد الإدارة بأن تركيز مخاطر الائتمان منخفض بسبب الملاءة الائتمانية العالية والاستقرار المالي لعملائها التجاريين.

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

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الإئتمان:

يتمثل الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بالقيمة المدرجة لموجوداتها المالية. لا توجد اتفاقيات مبرمة أو ضمانات تقلل من التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٢.

جودة الائتمان لكل فئة من الموجودات المالية:

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

مخاطر السيولة

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

يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية غير المخصومة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٢ وفقاً للتوقيت المتوقع لاستردادها أو تسويتها وأسعار الفائدة السوقية الحالية.

	المتوسط المرجح لسعر الفائدة الفعلي	عند الطلب ألف درهم	أقل من ٦ أشهر ألف درهم	٦ أشهر إلى ١٢ شهراً ألف درهم	سنة واحدة إلى ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	المجموع ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣							
قروض بنكية	٪٧,٣٩	٦,٩٥٥	٧٣٨	٣,٧٦٧	٢١,٨٠٨	١٠٠,١٦٤	١٣٣,٤٣٢
ذمم دائنة تجارية وأخرى		–	٢٢,٢٨١	–	–	–	٢٢,٢٨١
المجموع		**٦,٩٥٥**	**٢٣,٠١٩**	**٣,٧٦٧**	**٢١,٨٠٨**	**١٠٠,١٦٤**	**١٥٥,٧١٣**

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٠ الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

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

مخاطر السوق

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

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

تحليل حساسية سعر الأسهم

تم تحديد تحليلات الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمخاطر أسعار الأسهم في تاريخ التقرير. في نهاية فترة التقرير، إذا كانت أسعار الأسهم أعلى / أقل بنسبة ٥٪ وفقاً للافتراضات المذكورة أدناه وتم الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للمجموعة سوف تزيد/ تنخفض بمبلغ ٧١٠ ألف درهم (٢٠٢٢: تزيد / تنخفض بمبلغ ٦٥١ ألف درهم) والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر واحتياطي إعادة تقييم الاستثمارات سوف تزيد / تنخفض بمبلغ ٢٧ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٥ ألف درهم) نتيجة للحركة في سعر السوق.

مخاطر العملات الأجنبية

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٠ الأدوات المالية (يتبع)

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من احتمال أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الإيرادات المالية أو تكاليف التمويل للمجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والودائع لأجل والقروض البنكية التي تحمل أسعار فائدة ثابتة وعائمة، والتي تم إدراجها في الإيضاحات ٩، ١١ و١٨ على التوالي.

تحليل حساسية معدلات الفوائد

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لو كانت أسعار الفائدة على القروض قد ارتفعت / انخفضت بواقع ١٠ نقاط أساس مع إبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان ربح السنة قد انخفض/ ارتفع بواقع ١٩٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ٢٦٠ ألف درهم)، وذلك كنتيجة رئيسية لارتفاع / انخفاض مصروف الفائدة على القروض ذات المعدلات المتغيرة.

إن قروض المجموعة مقوّمة بالدرهم الإماراتي.

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

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

	القيمة المدرجة	القيمة العادلة			
		المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣					
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١,٣٥٠,٨٨٩	١٤,١٩٥	–	١,٣٣٦,٦٩٤	١,٣٥٠,٨٨٩
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢١,٤٥٠	٥٤٤	–	٢٠,٩٠٦	٢١,٤٥٠
	١,٣٧٢,٣٣٩	١٤,٧٣٩	–	١,٣٥٧,٦٠٠	١,٣٧٢,٣٣٩

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٠ الأدوات المالية (يتبع)

القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

	القيمة المدرجة	القيمة العادلة			
		المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢					
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١,٧٦٦,٤٢٦	١٣,٠١٧	–	١,٧٥٣,٤٠٩	١,٧٦٦,٤٢٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٤٨,٢٠٤	٣٠٨	–	٤٧,٨٩٦	٤٨,٢٠٤
	١,٨١٤,٦٣٠	١٣,٣٢٥	–	١,٨٠١,٣٠٥	١,٨١٤,٦٣٠

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

لم تكن هناك تحويلات بين أي مستويات خلال السنة.

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

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	**١,٨٠١,٣٠٥**	٢١٧,٧٩٤
إضافات	**١٢٥,٠٠٠**	١,١٧٥,٥٣٧
استبعادات	**(٢٧,٨٢٠)**	(١٤٥,٦٧٧)
تغير في القيمة العادلة	**(٥٤٠,٨٨٥)**	٥٥٣,٦٥١
في ٣١ ديسمبر	**١,٣٥٧,٦٠٠**	١,٨٠١,٣٠٥

القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣١ عمليات متوقفة

في ١٠ سبتمبر ٢٠٢٣، وقعت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع الطرف الثالث لبيع مبنى نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م ("الفندق") الواقع في دبي، الإمارات العربية المتحدة. في ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٣، تم نقل الملكية القانونية والمزايا. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم الانتهاء من المعاملة في حين سوف يتم اعتبار نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م كعمليات متوقفة.

وكانت نتائج العمليات المتوقفة والتي تم إدراجها في ربح السنة كما يلي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
إيرادات من عمليات تجارية	**١٥,٠١٣**	١٩,٣٦١
مصاريف تشغيلية مباشرة	**(٩,٨٢٥)**	(٣٢,٦٧٤)
إجمالي ربح من عمليات تجارية	**٥,١٨٨**	(١٣,٣١٣)
مصاريف عمومية وإدارية	**(١,٧٩٧)**	(٢,٣٦٨)
مصاريف بيع وتسويق	**(٤٨٨)**	(٦٨٨)
ربح للسنة من عمليات متوقعة	**٢,٩٠٣**	(١٦,٣٦٩)
(خسارة)/ ربح للسنة من عمليات مستمرة	**(٥٤٨,٠٠٤)**	٦٠٦,١٥٩
(خسارة)/ ربح للسنة	**(٥٤٥,١٠١)**	٥٨٩,٧٩٠

صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الموجودات هي كما يلي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
صافي النقد الناتج من العمليات	**٥,١٩٧**	(٦١٦)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	**(٢,٠٨٢)**	–
صافي الزيادة في النقد ومرادفات النقد	**٣,١١٥**	(٦١٦)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٢ أنشطة ائتمانية

تعمل المجموعة بصفتها وصياً وبصفات أخرى تؤدي إلى الاحتفاظ بالموجودات المدرجة أدناه بصفة ائتمانية بالنيابة عن جهة ذو علاقة حيث لم يتم بعد تحويل الملكية من قبل المجموعة إلى المستفيد (إيضاح ٩). لا يتم إدراج هذه الموجودات والدخل الناتج عنها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
أوراق مالية مدرجة (i)	**٧,٧٩٤**	٣٦,١١٠
أوراق مالية غير مدرجة (ii)	**٢,٨٢١**	٣,٨٠٨
	١٠,٦١٥	٣٩,٩١٨

i. إن الأوراق المالية المدرجة مرهونة كضمان لقرض حصلت عليه المجموعة من بنك محلي. أبرمت المجموعة اتفاقية دفع مؤجل مع جولديلوكس حيث يتعين على المجموعة تحويل الملكية القانونية للأسهم عند تسديد الالتزام إلى البنك عند استلام الأموال من جولديلوكس (إيضاحات ٩ و١٨).

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

٣٣ أحداث بعد فترة التقرير

أسهم الخزينة

وافق المساهمون خلال الجمعية العمومية المنعقدة في ٨ فبراير ٢٠٢٤ بموجب قرار خاص على إلغاء برنامج إعادة شراء الأسهم الذي وافقت عليه الجمعية العمومية للمجموعة في ١ أغسطس ٢٠٢٢ وكما وافق عليه سوق أبوظبي للأوراق المالية في ١٨ أكتوبر ٢٠٢٣.

كما وافق المساهمون على تعديل المادة ٦ من النظام الأساسي لتعكس تخفيض رأس المال من خلال تفويض مجلس الإدارة وتعيين مجلس الإدارة لاتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لتخفيض رأس مال الشركة بمبلغ ١٣٥,١٤٧ ألف درهم (٢٠٢٣: ١٣٤,٩٦٧ درهم) من خلال إلغاء أسهم خزينة بعدد ١٣٥,١٤٧ ألف سهم (٢٠٢٣: ١٣٤,٩٦٧ ألف سهم). بعد تخفيض رأس المال، سيتغير رأس مال الشركة المصدر إلى ٢,٦٨٥,٢٨٦ ألف درهم من رأس مال المجموعة الحالي البالغ ٢,٨٢٠,٤٣٣ ألف درهم.

٣٤ اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٩ مارس ٢٠٢٤.