

إشراق

ESHRAQ

شركة إشراق للاستثمار ش م ع

التقرير المتكامل

إشراق

ESHRAQ

عن أعمال الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31/12/2022

• تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31/12/2022

• تقرير مدقق الحسابات عن أعمال الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31/12/2022

• البيانات المالية السنوية عن أعمال الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31/12/2022

• تقرير الحوكمة عن سنة 2022

• تقرير الاستدامة عن سنة 2022



• تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المالية المنتهية في
31/12/2022

إشراق للاستثمار ش.م.ع

تقرير أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

الأنشطة الأساسية

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

نتائج السنة

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

مجلس الإدارة

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

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

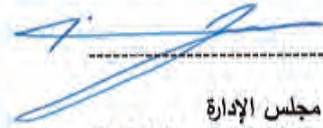
إبراء ذمة

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

مدقق الحسابات

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

بالنيابة عن مجلس الإدارة



رئيس مجلس الإدارة
أبو ظبي، الإمارات العربية المتحدة

17 February 2023

• تقرير مدقق الحسابات عن أعمال الشركة خلال السنة المالية المنتهية في
31/12/2022

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

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

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

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 رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

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

أمور التدقيق الرئيسية (بتبع)

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

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

أمور التدقيق الرئيسية (بتبع)

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

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

أمور التدقيق الرئيسية (بتبع)

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

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

معلومات أخرى

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

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

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة في إعداد البيانات المالية الموحدة

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

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم 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.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (بتبع)

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

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

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

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

إفصاح حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

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

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)



محمد خميس التح

رقم القيد ٧١٧

١٧ فبراير ٢٠٢٣

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة

• البيانات المالية السنوية عن أعمال الشركة خلال السنة المالية المنتهية في
31/12/2022

إشراق للاستثمار ش.م.ع

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

إشراق للاستثمار ش.م.ع

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

إشراق للاستثمار ش.م.ع

تقرير أعضاء مجلس الإدارة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

الأنشطة الأساسية

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

نتائج السنة

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

مجلس الإدارة

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

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

إبراء ذمة

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

مدقق الحسابات

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

بالنيابة عن مجلس الإدارة


رئيس مجلس الإدارة

أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

17 February 2023

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

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

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمر التدقيق الرئيسية

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

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

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

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

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

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

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

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

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

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

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

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

معلومات أخرى

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

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

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة في إعداد البيانات المالية الموحدة

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

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

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع)

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

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

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

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

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

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

إفصاح حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

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

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)



محمد خميس التح

رقم القيد ٧١٧

١٧ فبراير ٢٠٢٣

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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


إشراق للاستثمار ش.م.ع

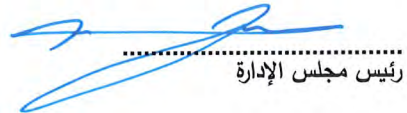
١٠

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

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

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


عضو مجلس الإدارة


رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الربح أو الخسارة الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

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

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

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

رأس المال	رأس المال	أرباح مستبقاة/ (خسائر متراكمة)	احتياطي قانوني	أسهم خزينة	خصم الأسهم	مجموع حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢,٣٢٥,٠٠٠	٢,٣٢٥,٠٠٠	(١,٠٣٩,٣٠٤)	١٤١,١٢٥	(١٥,٦٠٩)	-	١,٣٦٣,٢٥٥
(٨٨٩,٦٤٠)	(٨٨٩,٦٤٠)	١,٠٣٠,٧٦٥	(١٤١,١٢٥)	-	-	-
١,٣٨٥,٠٧٣	١,٣٨٥,٠٧٣	-	-	-	(٦٢٣,٢٨٣)	٧٦١,٧٩٠
-	-	٥٨٩,٧٩٠	-	-	-	٥٨٩,٧٩٠
-	-	-	-	-	-	٤٧٢
-	-	٥٨٩,٧٩٠	-	-	-	٥٩٠,٢٦٢
-	-	٢,٨٤١	-	-	-	(١,١٠٠)
-	-	-	-	(١٠,٥٤٢)	-	(١٠,٥٤٢)
-	-	(٥٨,٩٧٩)	٥٨,٩٧٩	-	-	-
٢,٨٢٠,٤٣٣	٢,٨٢٠,٤٣٣	٥٢٥,١١٣	٥٨,٩٧٩	(٢٦,١٥١)	(٦٢٣,٢٨٣)	٢,٧٠٣,٦٦٥

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
نقص في رأس المال (إيضاح ١)
زيادة في رأس المال (إيضاح ١)

ربح للسنة
الدخل الشامل الآخر للسنة

مجموع الدخل الشامل للسنة

محول إلى أرباح مستبقاة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
أسهم خزينة مشتراة (إيضاح ١٥)
محول إلى احتياطي قانوني

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

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

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١ معلومات عامة

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

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

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

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

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

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

** منشآت تأسست حديثاً خلال السنة.

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

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

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

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

١ معلومات عامة (يتبع)

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

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

صدر القانون الاتحادي رقم ٣٢ لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية ("قانون الشركات الجديد") في ٢٠ سبتمبر 2021، ودخل حيز التنفيذ في ٢ يناير ٢٠٢٢ ليحل بالكامل محل القانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية، المعدل ("القانون ٢٠١٥"). قامت المجموعة بمراجعة الأحكام الجديدة وطبقت متطلباتها من تاريخ دخول التعديلات حيز التنفيذ.

ضريبة دخل الشركات

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

١ معلومات عامة (يتبع)

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

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

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

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

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

المساهمات الاجتماعية

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

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

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

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

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

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

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

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

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

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية

بيان الالتزام

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

أساس الإعداد

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

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

أساس الإعداد (يتبع)

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

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

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

أساس التوحيد

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

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

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

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

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

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

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

أساس التوحيد (يتبع)

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

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

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

اندماج الأعمال

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

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

اندماج الأعمال (يتبع)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الاستثمار في الشركة الزميلة

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

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

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

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

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

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

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الاستثمار في الشركة الزميلة (يتبع)

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

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

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

التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

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

إن الموجودات متداولة عندما يكون:

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

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

إن المطلوبات متداولة عندما يكون:

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

تصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الاعتراف بالإيراد

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

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

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

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

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

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الاعتراف بالإيراد (يتبع)

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

تعترف المجموعة بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

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

إيرادات الإيجار

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

إيرادات الضيافة

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

إيرادات التمويل

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

أنصبة الأرباح

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

بيع العقارات

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

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

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

إيرادات الإيجار

تحقق المجموعة إيرادات بصفتها كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلية التي لا تنقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية الاستثمارات العقارية. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير الاستثمارات العقارية المستحوذ عليها من الباطن بموجب عقود إيجار رئيسية بشروط إيجار تتجاوز ١٢ شهراً عند البدء. يتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن على أنها عقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية بالرجوع إلى تحق استخدام الموجودات الناتجة 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 للفترة المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

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

المجموعة كمستأجر

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمتأجر (يتبع)

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

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

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

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

العملات الأجنبية

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

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

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

تكاليف الاقتراض

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

الممتلكات والمعدات

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

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الممتلكات والمعدات (يتبع)

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

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

لا يتم استهلاك الأراضي الخاضعة للتملك الحر.

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

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

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

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

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

الموجودات المحتفظ بها للبيع

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

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

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

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

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

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

المخزون

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

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

المخصصات

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

مكافآت نهاية خدمة الموظفين

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

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

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

الأدوات المالية

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

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

الإعتراف المبدئي

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

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

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

أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

الإعتراف المبدئي (يتبع)

تقييم نموذج الأعمال

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

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

تقييم التدفقات النقدية التعاقدية التي هي مدفوعات أصل الدين والفائدة

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

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

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

الإعتراف المبدئي (يتبع)

المطلوبات المالية

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

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

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

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

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

القياس اللاحق والمكاسب والخسائر

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

القياس اللاحق والمكاسب والخسائر (يتبع)

أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

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

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

إعادة التصنيف

الموجودات المالية

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

المطلوبات المالية

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

تعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

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

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية

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

إلغاء الاعتراف

الموجودات المالية

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

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

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

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

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

القياس بالتكلفة المطفأة

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

المطلوبات المالية

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس خسارة الائتمان المتوقعة

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

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

قياس خسارة الائتمان المتوقعة (يتبع)

تعريف التخلف عن السداد

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

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

عكس إنخفاض القيمة

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

شطب

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

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

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

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

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

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

الأحكام الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

تقييم نموذج الأعمال

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

تحديد تاريخ المتاجرة

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

أدوات الاستثمار غير الموحدة

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

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

الوفاء بالتزامات الأداء

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

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

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

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

التقديرات الرئيسية في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

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

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

احتساب مخصص الخسارة على الموجودات المالية

عند قياس خسارة الائتمان المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند على أساس افتراضات الحركة المستقبلية لمختلف الدوافع الاقتصادية وكيف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض. تستخدم المجموعة تقديرات لحساب معدلات الخسارة. إن الخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد هي تقديرية للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد. يعتمد ذلك على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة والتدفقات التي يتوقع المقرض استلامها، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من التحسينات الائتمانية المضمونة. خلال السنة عكست المجموعة مبلغ ٨٩ ألف درهم من خسائر انخفاض قيمة خسارة الائتمان المتوقعة سابقاً على أستثمارات الدين بالتكلفة المطفأة (٢٠٢١: اعترفت المجموعة بمبلغ ٨٩ ألف درهم من انخفاض قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على أستثمارات الدين بالتكلفة المطفأة). لم يتم شطب أرصدة ذمم مدينة غير قابلة للاسترداد خلال ٢٠٢٢ (٢٠٢١: لا شيء).

إنخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

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

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

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

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

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

التقديرات الرئيسية في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة (يتبع)

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

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

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

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

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

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

٥ ممتلكات ومعدات

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

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

٥ ممتلكات ومعدات (يتبع)

تقع جميع ممتلكات ومعدات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

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

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

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

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

٦ استثمارات عقارية

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

إن الحركة في الاستثمارات العقارية هي كما يلي:

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

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

٦ استثمارات عقارية (يتبع)

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

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

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

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

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

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

٦ استثمارات عقارية (يتبع)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٧ استثمارات عقارية قيد التطوير

إن الحركة في الاستثمارات العقارية قيد التطوير هي كما يلي:

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

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

٨ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٩ أدوات دين بالتكلفة المطفأة

إن الحركة في استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة هي كما يلي:

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

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

في ٢٠٢١، يتكون استثمار الدين بالتكلفة المطفأة من شهادتي استثمار لأجل صادرتين عن شركة قابضة مقرها دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ استحقاق للاستثمار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٣١ يناير ٢٠٢٣. وهذان الاستثماران مقومان بالدولار الأمريكي ويحملان معدل فائدة متوقع يبلغ ١٠٪ سنوياً. خلال السنة، تم تحويل هذا إلى اكتتاب عيني في جولديلوكس (إيضاح ١٠).

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

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

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

١٠ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

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

(٢) تتكون من أسهم حقوق ملكية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة (بالدرهم). يتم الاحتفاظ بجزء من هذه الأوراق المالية كضمان مقابل القرض الذي تم الحصول عليه من مؤسسة تمويل محلية (إيضاحات ٢١ و٣٤).

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

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

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

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

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

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

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

تمت المعاملات الهامة التالية خلال السنة:

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

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

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

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

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

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

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

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

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

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

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

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

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

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

١٢ نقد وأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد ومرادفات النقد مما يلي:

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

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

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

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

١٣ استثمار وكالة

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

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

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

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

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

١٤ استثمار في شركة زميلة

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

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

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

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

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

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

١٥ رأس المال

٢٠٢١
ألف درهم

٢٠٢٢
ألف درهم

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

٢,٣٢٥,٠٠٠

٢,٨٢٠,٤٣٣

أسهم الخزينة

في ١٤ أكتوبر ٢٠١٨، حصلت المجموعة على موافقة من هيئة الأوراق المالية والسلع لمباشرة إعادة شراء أسهم المجموعة وفقاً لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة ولوائح هيئة الأوراق المالية والسلع. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، قامت الشركة بشراء ١٧,٥٨٦ ألف سهم عادي إضافي بقيمة إجمالية تبلغ ٦,٤٢٠ ألف درهم وهي محتفظ بها في الخزينة. وبناءً عليه، تم تخفيض إجمالي حقوق الملكية بمبلغ ١٥,٦٠٩ ألف درهم وهو البديل المدفوع مقابل أسهم الخزينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. ولا يوجد مثل هذا الشراء للأسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

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

إن الحركة في أسهم الخزينة هي كما يلي:

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

خصم الأسهم

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

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

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

١٦ إحتياطي قانوني

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

١٧ إحتياطي إعادة تقييم إستثمارات

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

١٨ مخصص مكافآت نهاية خدمة الموظفين

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

١٩ مطلوبات عقود الإيجار وحق استخدام الموجودات

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

إن الحركة في مطلوبات عقود الإيجار هو كما يلي:

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

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

١٩ مطلوبات عقود الإيجار وحق استخدام الموجودات (يتبع)

إن الحركة في حق استخدام الموجودات هو كما يلي:

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

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

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

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

٢٠ موجودات محتفظ بها للبيع

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

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

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

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

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

٢١ قروض لأجل

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

تتكون القروض لأجل مما يلي:

قرض لأجل ١

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

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

قرض لأجل ٢

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

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

٢١ قروض لأجل (يتبع)

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 للأجل. تم سحب القرض بالكامل كما في تاريخ التقرير.

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

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

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

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

٢٢ ذمم دائنة تجارية وأخرى

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

٢٣ أرصدة ومعاملات جهات ذات علاقة

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

شروط وأحكام المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

تتم الخدمات إلى ومن الجهات ذات العلاقة بأسعار السوق الاعتيادية.

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

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

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

٢٣ أرصدة ومعاملات جهات ذات علاقة (يتبع)

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

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

٢٣ أرصدة ومعاملات جهات ذات علاقة (يتبع)

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

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

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

٢٣ أرصدة ومعاملات جهات ذات علاقة (يتبع)

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

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

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

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

٢٤ إيرادات من عمليات تجارية

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

توقيت الاعتراف بالإيرادات

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

٢٥ مصاريف تشغيلية مباشرة

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

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

٢٦ إيرادات تمويل

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

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

٢٧ تكاليف تمويل

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

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

٢٨ مصاريف عمومية وإدارية

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

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

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

٢٩ العائد الأساسي والمخفض للسهم

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

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

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

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

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

٣٠ معلومات قطاعية

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

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

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

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

يتم عرض المعلومات المتعلقة بهذه القطاعات أدناه.

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

٣٠ معلومات قطاعية (يتبع)

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

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

٣٠ معلومات قطاعية (يتبع)

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

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

٣١ نتائج موسمية

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

٣٢ مطلوبات طارئة والتزامات

مطلوبات طارئة

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

التزامات

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

عقود إيجار تشغيلية

المجموعة كمؤجر

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

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

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

٣٣ الأدوات المالية

إدارة رأس المال

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

فئات الأدوات المالية

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

أهداف إدارة المخاطر المالية

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

لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية للمضاربة.

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

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

٣٣ الأدوات المالية (يتبع)

إدارة مخاطر رأس المال

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

مخاطر الائتمان

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

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

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

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

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

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

٣٣ الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر الائتمان (يتبع)

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

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

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان:

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

جودة الائتمان لكل فئة من الموجودات المالية:

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

مخاطر السيولة

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

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

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

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

٣٣ الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

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 ٢٠٢١ قروض بنكية ذمم دائنة تجارية وأخرى	٢٥,١١٩	٧,٦٧٥	١٠,٧٢٢	١٠١,١٧٤	١٤٨,٩٠٥	٢٩٣,٥٩٥
%٢,٨٦	٣,٦٣٥	١٦,٧٥٢	-	-	-	٢٠,٣٨٧
المجموع	٢٨,٧٥٤	٢٤,٤٢٧	١٠,٧٢٢	١٠١,١٧٤	١٤٨,٩٠٥	٣١٣,٩٨٢

مخاطر السوق

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

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

تحليل حساسية سعر الأسهم

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

مخاطر العملات الأجنبية

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

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

٣٣ الأدوات المالية (يتبع)

إدارة مخاطر سعر الفائدة

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

تحليل حساسية معدلات الفوائد

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

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

إن قروض المجموعة مقومة بالدرهم الإماراتي.

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

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

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

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

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

٣٣ الأدوات المالية (يتبع)

القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

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

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

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

لم تكن هناك تحويلات بين أي مستويات خلال السنة.

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

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

القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة

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

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

٣٤ أنشطة ائتمانية

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

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

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

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

٣٥ أحداث بعد فترة التقرير

بيع استثمارات عقارية

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

٣٦ اعتماد البيانات المالية الموحدة

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

• تقرير الحوكمة عن سنة 2022

شركة إشراق للاستثمار ش.م.ع

تقرير الحوكمة عن السنة المالية 2022



المحتويات

الموضوع	نبرة	فقرة	بند
المقدمة			
تطبيقات معايير الانضباط المؤسسي للشركة (الحوكمة)			1
بيان بتعاملات أعضاء مجلس الإدارة وأزواجهم وأبنائهم في الأوراق المالية للشركة عن العام المالي 2022			2
مجلس إدارة الشركة			3
تشكيل مجلس الإدارة		3-أ	
تمثيل العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة عن العام المالي 2022		3-ب	
بيان بأسباب عدم ترشح أي عنصر نسائي لعضوية مجلس الإدارة خلال العام المالي 2022		3-ت	
بيان عن مكافآت:		3-ث	
مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة عن العام المالي 2021	3-ث-1		
مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة عن العام المالي 2022 والتي سيتم عرضها على الجمعية العمومية السنوية للمصادقة عليها	3-ث-2		
بيان بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة المقترحة	3-ث-3		
تفاصيل البدلات أو الرواتب أو الأتعاب الإضافية التي تقاضها عضو مجلس الإدارة بخلاف بدلات حضور اللجان وأسبابها	3-ث-4		
اجتماعات مجلس الإدارة المنعقدة خلال السنة المالية 2022	3-ج		
عدد قرارات مجلس الإدارة التي صدرت بالتميرير خلال السنة المالية 2022 مع بيان تواريخ انعقادها	3-ح		
اختصاصات مجلس الإدارة التي قامت بها الإدارة التنفيذية بناءً على تفويض من المجلس	3-خ		
بيان تفصيلي عن التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة	3-د		
الهيكل التنظيمي للشركة خلال العام المالي 2022	3-ذ		
الإدارة التنفيذية للشركة ووظائفهم وتواريخ تعيينهم مع بيان مجموع الرواتب والمكافآت المدفوعة لهم وغيرهم	3-ر		
مدقق الحسابات الخارجي			4
نبذة عن مدقق حسابات الشركة		4-أ	
بيان الأتعاب والتكاليف الخاصة بالتدقيق أو الخدمات التي قدمها مدقق الحسابات الخارجي		4-ب	
بيان بوضع التحفظات التي قام مدقق حسابات الشركة بتضمينها في القوائم المالية المرحلية والسنوية للعام 2022		4-ج	
لجنة التدقيق			5



إقرار رئيس لجنة التدقيق	أ-5	
اختصاص ومهام لجنة التدقيق وأسماء الأعضاء	ب-5	
اجتماعات لجنة التدقيق	ج-5	
لجنة الترشيحات والمكافآت		6
إقرار رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت	أ-6	
اختصاص ومهام لجنة الترشيحات والمكافآت وأسماء الأعضاء	ب-6	
اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت	ج-6	
لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين		7
إقرار رئيس لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين	أ-7	
اختصاص ومهام لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين وأسماء الأعضاء	ب-7	
اجتماعات لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين	ج-7	
لجنة المشاريع العقارية		8
لجنة الاستثمارات والخزانة		9
إقرار رئيس لجنة الاستثمارات والخزانة	أ-9	
اختصاص ومهام لجنة الاستثمارات والخزانة وأسماء الأعضاء	ب-9	
اجتماعات لجنة الاستثمارات والخزانة	ج-9	
اللجنة التنفيذية		10
إقرار رئيس اللجنة التنفيذية	أ-10	
اختصاص ومهام اللجنة التنفيذية وأسماء الأعضاء	ب-10	
اجتماعات اللجنة التنفيذية	ج-10	
نظام الرقابة الداخلية		11
إقرار مجلس الإدارة بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية	أ-11	
مدير إدارة الرقابة الداخلية	ب-11	
ضابط الامتثال	ج-11	
كيفية تعامل إدارة الرقابة الداخلية مع أية مشاكل كبيرة بالشركة أو تلك التي تم الإفصاح عنها في التقارير والحسابات السنوية	د-11	
عدد التقارير الصادرة من إدارة الرقابة الداخلية لمجلس الإدارة	هـ-11	
تفاصيل المخالفات المرتكبة خلال السنة المالية 2022 وبيان أسبابها وكيفية معالجتها وتجنب تكرارها مستقبلاً		12



المساهمات النقدية والعينية للشركة خلال 2022 في تنمية المجتمع المحلي والحفاظ على البيئة			13
معلومات عامة			14
بيان بسعر سهم الشركة في السوق (سعر الإغلاق، أعلى سعر، وأدنى سعر) في نهاية كل شهر خلال السنة المالية للعام 2022	أ-14		
بيان بالأداء المقارن لسهم الشركة مع مؤشر السوق العام ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال العام 2022	ب-14		
بيان بتوزيع ملكية المساهمين كما في 2022/12/31 (أفراد، شركات، حكومات) - محلي، خليجي، عربي، أجنبي	ج-14		
بيان بالمساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من رأس مال الشركة كما في 2022/12/31	د-14		
بيان بكيفية توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في 2022/12/31	هـ-14		
الاجراءات التي تم اتخاذها بشأن ضوابط علاقات المستثمرين	و-14		
القرارات الخاصة التي تم عرضها على الجمعية العمومية المنعقد خلال عام 2022 والاجراءات المتخذة بشأنها	ز-14		
مقرر اجتماعات مجلس الادارة	ح-14		
الأحداث الجوهرية التي صادفت الشركة خلال العام 2022	ط-14		
نسبة التوطين	ي-14		
الابتكارات	ك-14		
ختام			

المقدمة

تبدل شركة إشراق للاستثمار (ش.م.ع) (إشراق" أو "الشركة") كل طاقاتها من أجل تحقيق الأهداف التي أنشئت من أجلها، وتعظيم إيرادات الشركة وتطوير وتعزيز أعمالها عن طريق اعتماد خطة عمل واستراتيجية طموحة للمساهمة في دعم التنمية الاقتصادية الشاملة لإمارة أبو ظبي.

شهدت السنة المالية 2022 انتعاش الاقتصاد في أعقاب جائحة ال COVID وخاصة قطاع الضيافة والتأجير لدى الشركة.

كانت السنة المالية 2022 سنة تحويلية لإشراق نتيجة الإنجازات في مجال الحوكمة التي حققتها الشركة. من ناحية ربحية الشركة، كانت السنة من أفضل السنوات بالنسبة لإشراق وذلك منذ تأسيسها، وتسعى الشركة جاهداً مواصلة رحلتها نحو المستقبل مصحوبةً برؤية ورسالة وهدف مُحدَّدين. ركَّز مجلس الإدارة على تحويل الشركة إلى شركة استثمارات مالية تستثمر في مشاريع مربحة ذات قيمة مضافة للمساهمين. شهدت سنة 2022 إطفاء كامل لخسائر الشركة المتراكمة الموروثة من خلال تخفيض رأس المال كما وشهدت عودة إلى الربحية القوية بعد الاستحواذ على شركة جولديلوكس انفسمنت كومباني المحدودة.



كما ورَكَزَت الشركة على تسييل المحفظة العقارية وغيرها من استثمارات العقارية المنخفضة العوائد. أدَّت هذه التفرغات إلى تحسين سيولة الشركة بشكل أكبر وسمحت لمجلس الإدارة التركيز على الأصول المالية المدرة للربح، إلى جانب الإيرادات المتكررة النابعة من أعمال التأجير والضيافة للشركة.

تماشياً مع التزام مجلس الإدارة بإضافة القيمة للمساهمين، وضعت إشراق برنامج إعادة شراء أسهمها في سوق أبو ظبي للأوراق المالية بخصم كبير عن القيمة الدفترية للشركة وذلك وفقاً للبرنامج المعتمد من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع ("الهيئة") لشراء ما يصل إلى 10% من إجمالي الأسهم المصدرة للشركة.

أخيراً فإننا نفتخر بأن نقدم إلى سلتكم الموقرة تقرير حوكمة الشركة عن السنة المالية 2022 متضمناً البنود الرئيسية حسب ووفق متطلبات الهيئة. تبقى إشراق ملتزمة بالحفاظ على معايير عالية لحوكمة الشركات على أساس أفضل الممارسات مسترشدةً بفلسفة حوكمة الشركات المتمثلة بالمساءلة والشفافية والإفصاح العادل.

1- تطبيقات معايير الانضباط المؤسسي للشركة (الحوكمة)

يتضمن هذا الفصل البنود التالية:

◆ البند الأول: الأسانيد التي تم بناء عليها تطبيق مبادئ حوكمة الشركة.

◆ البند الثاني: الإجراءات التي تم اتخاذها لاستكمال دليل ونظام الحوكمة عن العام المالي 2022 وكيفية تطبيقها.

هذا وسوف نتناول هذين البندين على النحو التالي:

◆ البند الأول: الأسانيد التي تم بناء عليها تطبيق مبادئ حوكمة الشركة

تبنت شركة إشراق للاستثمار ش م ع في نظامها الرئيسي والسياسات الداخلية واللوائح الادارية، أحكام المصادر التالية:

- المواد القانونية الحاكمة الواردة في المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2022 بشأن تعديل القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 في شأن الشركات التجارية.
 - المواد الحاكمة الواردة في قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (3) لسنة 2000 في شأن النظام الخاص بالإفصاح والشفافية وتعديلاته.
 - المواد الحاكمة الواردة في قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (7/ر.م) لسنة 2016 بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة.
 - قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (3/ر.م) لسنة 2020 بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة.
 - المواد الحاكمة في النظام الأساسي للشركة، وتعديلاته.
- إن الشركة تعامل دليل الحوكمة على أنه وثيقة رفيعة الأهمية باعتبارها تحتوي على معايير الانضباط المؤسسي للشركة لا يجوز مخالفته أو الخروج عنه تحت أي مبرر، وباعتباره أيضاً يتناول سياسات وإجراءات العمل داخل الإدارة التنفيذية بجانب الالتزام التام بالإفصاح والشفافية والرقابة من أكثر من جهة وإدارة داخلية.



◆ **البند الثاني: الإجراءات التي تم اتخاذها لاستكمال دليل ونظام الحوكمة عن العام المالي 2022 وكيفية تطبيقها.**
أهم الإجراءات التي قامت بها الشركة خلال 2022 هي كالتالي:

- تعديل بعض بنود النظام الأساسي للشركة تماشياً مع التعديلات المنصوص عليها في المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 كما وفي قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (3/ر.م) لسنة 2020 بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة.
- إدخال تحسينات على الموقع الإلكتروني وبصورة خاصة ايقونة الحوكمة ونشر المعلومات الإلزامية والمادية.
- مجلس إدارة الشركة لا يقصر في مقابلة السادة المساهمين وأصحاب المصالح وغيرهم، والتواصل المستمر معهم وحل أي مشكلات أو معوقات لضمان عمل الشركة على كافة المستويات بكفاءة وشفافية، هذا وقد تم اتخاذ الإجراءات التالية للتأكد من التزام الشركة بما جاء في نظام ودليل الحوكمة:
 - متابعة تطبيق معايير الانضباط المؤسسي وبما لا يخالف ما جاء في نظام ودليل الحوكمة بالشركة.
 - تشكيل اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة وتحديد مهام وصلاحيات كل منها وهي:
 - ◀ لجنة التدقيق.
 - ◀ لجنة الترشيحات والمكافآت.
 - ◀ لجنة الاستثمارات والخزانة (تم دمجها ونقل صلاحياتها في 2022/09/02 إلى اللجنة التنفيذية).
 - ◀ لجنة المشاريع العقارية (تم دمجها ونقل صلاحياتها في 2022/09/02 إلى اللجنة التنفيذية).
 - ◀ لجنة تنفيذية المستحدثة في 2022/09/02.
 - ◀ لجنة متابعة ومراقبة أعمال المطلعين.
 - الالتزام بعدم الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة ومنصب العضو المنتدب أو الرئيس التنفيذي أو المدير العام.
 - قيام مجلس الإدارة وعبر إدارة الامتثال بالتأكد أن جميع السادة/ أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكافة العاملين بالشركة يلتزموا بالإفصاح عن تداولاتهم وتداول أقاربهم من الدرجة الأولى بأسهم الشركة.
 - التزام السادة/ أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين بالشركة بقواعد السلوك المهني ومعايير الانضباط المؤسسي عن طريق إصدار تعميمات دورية بالمستجدات في هذا الشأن.
 - تم تثبيت تعيين ضابط الامتثال للشركة والذي يتمتع بالإحترافية والخبرات المؤهلة لتولي هذا المنصب الرفيع.

2- بيان بتعاملات أعضاء مجلس الإدارة وأزواجهم وأبنائهم في الأوراق المالية للشركة عن العام المالي 2022

بعد مراجعة سجلات ومستندات الشركة، وبعد الإطلاع على خطابات تأكيد أعضاء مجلس الإدارة، نستنتج أن الشركة على علم بأنه فقط عضوان في مجلس إدارة الشركة يملكان أسهم في الشركة خلال سنة 2022، وتجدون أدناه التعاملات في الأوراق المالية للشركة عن العام المالي 2022:

الإسم	المنصب/صلة القرابة	الأسهم المملوكة كما في 2022/12/31	إجمالي عملية البيع	إجمالي عملية الشراء



32	-	2,503,397	عضو مجلس إدارة	مطر العامري
5	-	5,150,000	عضو مجلس إدارة	أجيت جوشي

إن أعضاء مجلس إدارة شركة إشراق ملتزمون بالإفصاح عن المعاملات بالأوراق المالية بالشركة على أساس دوري.

3- مجلس إدارة الشركة

3-أ- تشكيل مجلس الإدارة

تم تشكيل مجلس إدارة الشركة حسب ووفق أحكام المادة رقم (19) من النظام الأساسي للشركة المعدل بعد توقيعه حسب أحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2022 في شأن الشركات التجارية، وتم انتخابهم في 2021/04/27 من قبل الجمعية العمومية للشركة عن طريق التصويت السري التراكمي، هذا ويتألف مجلس إدارة الشركة من (7) أعضاء يتمتعون بخبرات عالية في مختلف الأنشطة والمجالات التي تساعد مجلس الإدارة في إتخاذ القرارات المناسبة لمصلحة الشركة. وهم كالتالي:

السيد/ جاسم محمد الصديقي	
الصفة	رئيس مجلس الإدارة
الفئة	غير تنفيذي / غير مستقل
مدة العضوية منذ	2016/7/24 (ست سنوات وسبعة أشهر)
المؤهلات والخبرات	حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية من جامعة ويسكونسن-ماديسن، ودرجة الماجستير في الهندسة الكهربائية من جامعة كورنيل في الولايات المتحدة الأمريكية، ويتمتع بخبرة في مجال إدارة الأعمال والاستثمار العقاري والاستثمارات الخاصة.
العضوية في شركات مساهمة أخرى	رئيس مجلس إدارة شركة الإسلامية العربية للتأمين (سلامة) ش م ع، وعضو منتدب في مجلس إدارة شركة شعاع كابيتل ش م ع وعضو مجلس الإدارة في شركة دانا غاز ش م ع
منصب في أية مواقع رقابية أو حكومية أو تجارية هامة أخرى	لا يشغل أي منصب في هيئة رقابية أو حكومية أو تجارية



الدكتور/ صالح هاشم الهاشمي	
الصفة	نائب رئيس مجلس الإدارة
الفئة	غير تنفيذي / مستقل
مدة العضوية منذ	2021/04/27 (سنة عشرة أشهر)
المؤهلات والخبرات	حاصل على شهادة الدكتوراه في الهندسة الكيميائية من جامعة تافتس في الولايات المتحدة، ويتمتع بخبرة في مجال إدارة الأعمال. عمل لغاية يونيو 2021 كمدير تنفيذي لشركة الغوريتما ومدير تنفيذي لكل من شركة كريبتو لابس وسال. كما وعمل سابقاً كمدير تنفيذي للبنية التحتية والبيئة في الأمانة العامة للمجلس التنفيذي لإمارة أبو ظبي. يتمتع بخبرة تزيد عن واحد وعشرون عاماً في مناصب قيادية عليا في الشركات والحكومة والأوساط الأكاديمية. يعمل حالياً كمدير التجارة والقيمة المحلية المضافة لدى شركة أدنوك
العضوية في شركات مساهمة أخرى	رئيس مجلس إدارة كل من شركة دبي الإسلامية للتأمين وإعادة التأمين ش م ع وشركة ريم للتمويل ش م خ
منصب في أية مواقع رقابية أو حكومية أو تجارية هامة أخرى	لا يشغل أي منصب في هيئة رقابية أو حكومية أو تجارية

السيد/ فريح سعيد القبسي	
الصفة	عضو مجلس الإدارة
الفئة	غير تنفيذي / مستقل
مدة العضوية منذ	2017/09/19 (خمس سنوات وخمسة أشهر)
المؤهلات والخبرات	بكالوريوس في القانون وعلوم الشرطة من كلية الشرطة ويتمتع بخبرة تزيد عن 26 عاماً في مجال القانون وإدارة الأعمال.
العضوية في شركات مساهمة أخرى	عضو مجلس إدارة الشركة الإسلامية العربية للتأمين (سلامة) ش م ع
منصب في أية مواقع رقابية أو حكومية أو تجارية هامة أخرى	لا يشغل أي منصب في هيئة رقابية أو حكومية أو تجارية

السيد/ جاسم حسين ال علي	
الصفة	عضو مجلس الإدارة
الفئة	غير تنفيذي / مستقل
مدة العضوية منذ	2017/06/14 (خمس سنوات وثمانية أشهر)



المؤهلات والخبرات	خريج من جامعات المملكة المتحدة ويتمتع بخبرة تزيد عن ستة وعشرون عاماً في مجال إدارة الأعمال والاستثمار العقاري وشركات للاستثمار والتطوير العقاري. يعمل كرئيس تنفيذي لشركة أبو ظبي الأول العقارية ش.م.خ. وشركة مسماك العقارية ش.ذ.م.م.
العضوية في شركات مساهمة أخرى	عضو مجلس إدارة شركة كيو القابضة ش م ع وشركة الجزيرة للاستثمارات
منصب في أية مواقع رقابية أو حكومية أو تجارية هامة أخرى	لا يشغل أي منصب في هيئة رقابية أو حكومية أو تجارية

السيد/ أجيث فيجاي جوشي

الصفة	عضو مجلس الإدارة (والعضو المنتدب السابق لمجلس الإدارة لغاية 2022/09/02)
الفئة	غير تنفيذي / غير مستقل
مدة العضوية منذ	2017/06/14 (خمس سنوات وثمانية أشهر)
المؤهلات والخبرات	بكالوريوس في العلوم الاقتصادية ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الإمارات العربية المتحدة. يعمل كمدير تنفيذي في مجال الاستثمارات وإدارة الأعمال. يعمل كمدير تنفيذي - رئيس قسم الأسواق العامة والخاصة لدى شركة شعاع كابيتال ش م ع.
العضوية في شركات مساهمة أخرى	عضو مجلس إدارة شركة دانا غاز ش م ع والشركة الإسلامية العربية للتأمين (سلامة) ش م ع
منصب في أية مواقع رقابية أو حكومية أو تجارية هامة أخرى	لا يشغل أي منصب في هيئة رقابية أو حكومية أو تجارية

السيدة/ مها عبدالمجيد الفهيم

الصفة	عضو مجلس الإدارة
الفئة	غير تنفيذي / مستقل
مدة العضوية منذ	2021/04/27 (سنة وعشرة أشهر)
المؤهلات والخبرات	بكالوريوس في الآداب، تخصص مزدوج في العلوم السياسية والدراسات المقارنة الدولية (مع مرتبة الشرف) وتخصص فرعي في دراسات الشرق الأوسط وشمال أفريقيا من جامعة ميشيغان، أن آربر - الولايات المتحدة الأمريكية. لديها خبرة (11) سنوات في الإدارة العليا والاستثمارات. تعمل كأخصائي أبحاث في قسم الأبحاث الكلية والدخل الثابت والخزانة لدى جهاز أبو ظبي للاستثمار كما وتشغل حالياً منصب مدير الاستثمارات - فريق الاستثمار والسياسة المالية لدى المجلس الأعلى للشؤون المالية والاقتصادية (دائرة المال).
العضوية في شركات مساهمة أخرى	لا يوجد
منصب في أية مواقع رقابية أو حكومية أو تجارية هامة أخرى	لا تشغل أي منصب في هيئة رقابية أو حكومية أو تجارية



السيد/ مطر حمدان سلطان حمد العامري	
الصفة	عضو مجلس الإدارة
الفئة	غير تنفيذي / مستقل
مدة العضوية منذ	2022/08/19 (سنة وستة أشهر)
المؤهلات والخبرات	بكالوريوس في نظام المحاسبة/ونظام المعلومات من جامعة الإمارات العربية المتحدة بالإضافة إلى شهادة ممارسة التدقيق مع شركة ارثر أندرسون في الولايات المتحدة الأميركية والمملكة المتحدة ودولة الإمارات العربية المتحدة. يتمتع بخبرة واسعة في المناصب التنفيذية العليا في المؤسسات العامة والخاصة، إلى جانب ما يزيد عن 30 عامًا من الخبرة في قطاعات النفط والغاز والإدارات المالية والاستثمارات. العضو المنتدب لشركة جنان، كما ويشغل منصب مدير عام شركة ماجينتا انتربرايز انفسمنت.
العضوية في شركات مساهمة أخرى	نائب رئيس مجلس إدارة شركة دار التكافل ش م ع
منصب في أية مواقع رقابية أو حكومية أو تجارية هامة أخرى	لا يشغل أي منصب في هيئة رقابية أو حكومية أو تجارية

السيد/ عمر زياد كلداري	
الصفة	عضو مجلس الإدارة
الفئة	غير تنفيذي / مستقل
مدة العضوية منذ	من 2021/04/27 إلى 2022/08/19 (استقال)
المؤهلات والخبرات	بكالوريوس في العلوم بإدارة الأعمال مع تخصص في الشؤون المالية والإدارة من الجامعة الأمريكية في الشارقة. خبرة (10) سنوات في الإدارة العليا والاستثمارات مع التركيز على الاستثمارات العقارية. يشغل حاليًا منصب رئيس دائرة العقارات والاستثمارات لدى شركة كلداري للاستثمار ش.ذ.م.م حيث يدير المحفظة الاستثمارية والعقارية للشركة.
العضوية في شركات مساهمة أخرى	لا يوجد
منصب في أية مواقع رقابية أو حكومية أو تجارية هامة أخرى	لا يشغل أي منصب في هيئة رقابية أو حكومية أو تجارية

يوجد عنصر نسائي واحد في مجلس الإدارة للعام 2022 نتيجة انتخاب السيدة/ مها الفهيم بتاريخ 2021/04/27. ترشحت فقط سيدتين لانتخاب أعضاء جدد لمجلس الإدارة والتي جرت في 2021/04/27.



إن سياسة التمييز بين الرجل والمرأة هو أمر ممنوع نهائياً من قبل سياسة وقوانين الشركة ولذلك لا توجد أية قيود تمنع ترشح وتسلم المرأة لأي مناصب إدارية أو مهنية أو قيادية أو عضوية مجلس الإدارة.

3-ت- بيان بأسباب عدم ترشح أي عنصر نسائي لعضوية مجلس الإدارة

لا يطبق.

3-ث- بيان بالمكافآت

3-ث-1- مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة عن العام المالي 2021

سددت الشركة خلال العام 2021 مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة إجمالية قدرها 3,325,000 درهم إماراتي بحيث حصل كل عضو من الأعضاء على 475,000 درهم إماراتي. كما وسددت الشركة خلال سنة 2021 إلى العضو السيد/ جاسم ال علي، المفوض بالتوقيع عن الشركة ورئيس/عضو في عدة لجان منبثقة من مجلس الإدارة، مبلغ إضافي، وقدره 200,000 درهم إماراتي، كما جرى الاعلان عنه في تقرير الحوكمة لسنة 2021.

3-ث-2- مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة عن العام المالي 2022 والتي سيتم عرضها على الجمعية العمومية السنوية للمصادقة عليها

سيقترح مجلس الإدارة على تصويت الجمعية العمومية السنوية تسديد لأعضاء مجلس الإدارة مكافآت عن سنة 2022 بقيمة إجمالية وقدرها 15,000,000 درهم إماراتي (خمسة عشر مليون درهم إماراتي)، على أن يدفع لرئيس مجلس الإدارة مبلغ وقدره 3 ملايين درهم بينما يحصل كل عضو على 2 مليون درهم، على أن يتم تسديد حصة العضو الجديد فيما بينه وبين العضو المستقيل، بشكل نسبي وحسب مدة عضوية كل واحد منهما خلال سنة 2022.

3-ث-3- بيان بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة المقترحة

قرر مجلس الإدارة عدم تسديد أية بدلات حضور جلسات لأعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة عن سنة 2022.

3-ث-4- تفاصيل البدلات أو الرواتب أو الأتعاب الإضافية التي تقاضها عضو مجلس الإدارة بخلاف بدلات حضور اللجان وأسبابها

لم يتم صرف أي بدلات أو رواتب أو أتعاب إضافية إلى أعضاء مجلس الإدارة لأعمال غير خلال عضويتهم في مجلس الإدارة أو اللجان.



3-ج- اجتماعات مجلس الإدارة المنعقدة خلال السنة المالية 2022

فيما يلي بيان باجتماعات مجلس إدارة شركة إشراق خلال العام المنصرم 2022 وذلك على النحو التالي:

رقم	تاريخ الاجتماع	جاسم الصديقي	صالح الهاشمي	فريح القبسي	جاسم ال علي	أجيت جوشي	عمر زياد كلداري (استقال في 2022/08/15)	مها الفهيم	مطر العامري
1	2022/03/08	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	لم يكن عضو
2	2022/03/29	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	لم يكن عضو
3	2022/05/12	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	لم يكن عضو
4	2022/07/22	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	لم يكن عضو
5	قرار بالتميرير 3-ح	قرار بالتميرير	قرار بالتميرير	قرار بالتميرير	قرار بالتميرير	قرار بالتميرير	قرار بالتميرير	قرار بالتميرير	قرار بالتميرير
6	2022/09/02	✓	✓	✓	✓	✓	لم يعد عضو	✓	✓
7	2022/11/10	✓	✓	✓	✓	✓	لم يعد عضو	✓	✓
	المجموع	6	6	6	6	6	4	6	2

3-ح- عدد قرارات مجلس الإدارة التي صدرت بالتميرير خلال السنة المالية 2022 مع بيان تواريخ انعقادها

أصدر مجلس الإدارة قرار واحد بالتميرير خلال السنة المالية 2022 كما يلي:

رقم	تاريخ الاجتماع	جاسم الصديقي	صالح الهاشمي	فريح القبسي	جاسم ال علي	أجيت جوشي	عمر زياد كلداري (استقال في 2022/08/15)	مها الفهيم	مطر العامري
5	2022/08/19	✓	✓	✓	✓	✓	لم يعد عضو	✓	لم يكن عضو
	المجموع	1	1	1	1	1	-	1	-



3-خ- اختصاصات مجلس الإدارة التي قامت بها الإدارة التنفيذية بناءً على تفويض من المجلس

بالإضافة إلى التفويضات المذكورة في تقرير الحوكمة عن سنة 2021 والتي لا تزال نافذة وصالحة ولم تنتهي مدتها بعد، إن الصلاحيات التالية قد تم منحها إلى الإدارة التنفيذية خلال سنة 2022.

#	الشخص المفوض	الصلاحيات	مدة التفويض
1	السيد/ جاسم ال علي - عضو مجلس إدارة مجلس إدارة رقم 2022/1 تاريخ 2022/03/08	الدخول في الاستثمار في صكوك في شركة شاين أس.بي.في. 1 (المعاملة 1) و/أو الاستثمار في صندوق استثمار عقاري للتطوير مشروع على النخلة- دبي (المعاملة 2)، مباشرة أو بواسطة حساب عميل للشركة لدى شركة شعاع كابيتال ش.م.ع، ومن أجل التفاوض والموافقة والتوقيع وإنهاء وإلغاء كافة أو أي مستند أو عقد أو مباحة والتعهدات والتفويضات والوكالات مع وكيل الخدمات الشرعية والتعهدات واتفاقيات الاكتتاب واتفاقيات إدارة الاستثمار وأوراق المصطلح وأوامر التداول والدفعات والتحويلات والوثائق الأخرى اللازمة لتنفيذ أي من المعاملة 1 و/أو المعاملة 2 بما في ذلك تعديل أو تحويل أو تخصيص أو رهن أو تجديد أو تعديل أو إنهاء قبل الأجل أو إلغاء أي أو كل هذه المستندات. كما ويجوز للوكيل إصدار تعليمات أو قبول أمر تداول من حسابات الشركة لدى المصارف أو حساب العميل لدى المؤسسة المالية، لتنفيذ المعاملة 1 و/أو المعاملة 2 بأي طريقة تخدم غرض الشركة، وعكس والانسحاب من أي/كل من المعاملة 1 و/أو المعاملة 2، و/أو لعكس عائدات هذا الاستثمار بما في ذلك رأس المال و/أو الفائدة وأي عائدات أخرى من المعاملة 1 و/أو المعاملة 2 في الحسابات المصرفية للشركة. منح هذا التفويض لمدة (14) شهر للمعاملة 1 و(50) شهر للمعاملة 2 بدءاً من تاريخ هذا القرار، أو لغاية ذلك الوقت الذي لم يعد الوكيل عضو في مجلس الإدارة. على الوكيل تقديم إلى مجلس الإدارة تقرير عن نتائج الاستثمار على أساس ربع سنوي فقط إذا طلب منهم	أربعة عشر شهر للمعاملة 1 وخمسون شهر للمعاملة 2
2	السيد/ جاسم ال علي - عضو مجلس إدارة مجلس إدارة رقم 2022/1 تاريخ 2022/03/08	ليقوم بالنيابة عن الشركة بمناقشة والتفاوض على الشروط وبصورة خاصة على عامل المبادلة وفق المدى الذي حدده المقيم المستقل شركة كاي.بي.أم.جي، والتوقيع على اتفاقية التنفيذ، وأي مستندات ملحقة سنُبرم بموجبها، وتنفيذ تلك الاتفاقية وتلك المستندات والقيام بجميع الإجراءات والأمور الأخرى التي يعتبرها ضرورية أو مُحبذة فيما يتعلق بالصفقة بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: (1) مراجعة ومناقشة والموافقة على خطة العمل التي يجب أن يقدمها مجلس الإدارة إلى مساهمي الشركة خلال اجتماع الجمعية العمومية؛ (2) الموافقة على تعيين المستشار المالي المعتمد من قبل الهيئة والذي سيقوم بإعداد تقرير مالي بعد الانتهاء من الصفقة؛ (3) الحصول على كافة الموافقات الضرورية أو المحبذة من الجهات التنظيمية فيما يتعلق بالصفقة، بما فيها الهيئة، وإعداد النماذج والمواد الأخرى الضرورية أو المحبذة وتقديمها إلى تلك الجهات؛ (4) تقديم طلب لإدراج الأسهم الجديدة في الشركة في سوق أبو ظبي للأوراق المالية؛ (5) تفويض هذه الصلاحيات وكافة الصلاحيات الأخرى الضرورية لأي شخص وفقاً لما يعتبره وفقاً لتقديره الخاص ملائماً لتنفيذ إصدار الأسهم الجديدة في الشركة وإتمام الصفقة؛ و التراسل والتفاوض بالنيابة عن الشركة مع أي شخص أو جهة أو إدارة حكومية أو وزارة أو هيئة قضائية في الإمارات العربية المتحدة أو خارجها للحصول على الموافقات أو خطابات "عدم الممانعة" أو الإعفاءات أو التأكيدات اللازمة لإنفاذ القرارات أعلاه وتنفيذ الصفقة.	غير محدد
3	السيد/ أجيث جوشي - عضو منتدب لمجلس إدارة مجلس إدارة رقم 2022/3 تاريخ 2022/05/12	فوض من أجل تجهيز وتوقيع وتقديم جميع الوثائق التي يجب تقديمها إلى الهيئة للحصول على موافقتها كما ومن أجل تنفيذ برنامج إعادة الشراء خلال المدة المحددة من قبل الهيئة وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة.	لغاية الانتهاء من تنفيذ برنامج إعادة الشراء
4	السيد/ أجيث جوشي - و/أو السيد جاسم ال علي - و/أو السيدة/ مها الفهيم مجلس إدارة رقم 2022/6 تاريخ 2022/09/02	وافق المجلس بالإجماع على تفويض اللجنة التنفيذية وأعضائها، بالانفراد أو الاتحاد، من أجل القيام بكل ما يلزم لتنفيذ خطة العمل المعتمدة وهذا القرار وكل بند من بنوده بما في ذلك تمثيل العقارات وغيره، ولهم من أجل ذلك حق التفاوض والتوقيع على جميع المستندات والعقود والطلبات من أي نوع كان والتعديلات عليها وتجديدها وتحويلها والتفرغ عنها، على أن يتم تقديم تقرير إلى المجلس عن عمل اللجنة في هذا الصدد خلال الاجتماعات المستقبلية.	غير محدد
5	السيد/ أجيث جوشي - و/أو السيد جاسم ال علي - و/أو السيدة/ مها الفهيم مجلس إدارة رقم 2022/6 تاريخ 2022/09/02	ومفوض المجلس الإدارة بالإجماع اللجنة التنفيذية وأعضائها، بالاتحاد أو الانفراد، من أجل القيام بكل ما يقتضيه الأمر لتنفيذ هذا القرار، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر تمرير الأوامر وشراء الأسهم والتوقيع على جميع الوثائق والعقود.	لغاية الانتهاء من تنفيذ برنامج إعادة الشراء

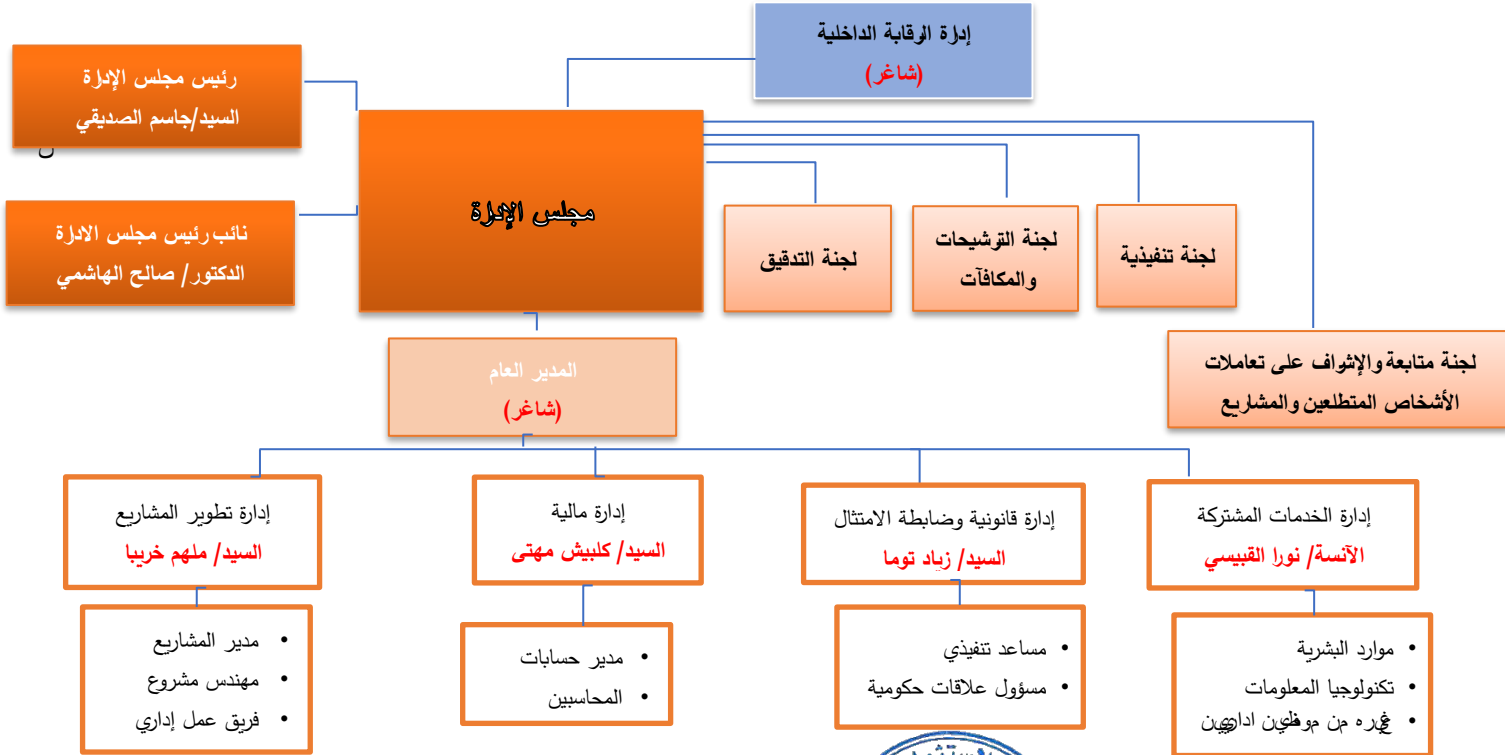
لغاية تنفيذ الاتفاقية	من أجل تمثيل الشركة في التفاوض واتخاذ القرارات والتوقيع على جميع المستندات المتعلقة بصفقة بيع قطعتي أرض في قرية جميرا الدائرية لشركة دانوب العقارية للاستثمار ش.ذ.م.م.، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، اتفاقية البيع والشراء واتفاقية التطوير وخطابات عدم الممانعة وتحويل الملكية للعقارات للمشتري وقبض الثمن باسم الشركة وإيداع المبالغ في حسابات الشركة، والتعديلات لها والتنازلات والتجديد والتحويل. كما يحق لهم إنهاء الاتفاقيات والصفقة وإرسال الإشعارات والاندازات القضائية والمطالبة بأي حق أو مبلغ أمام المحاكم، وكذلك تمثيل الشركة أمام المراجع المختصة وكتابة العدل والمطور الرئيسي وأي طرف ثالث، كما وتفويض كل أو بعض الصلاحيات إلى أطراف ثالثين.	6	السيد/ أجيث جوشي - و/أو السيد/ جاسم ال علي
لغاية تنفيذ الاتفاقية	من أجل تمثيل الشركة في التفاوض واتخاذ القرارات والتوقيع على جميع المستندات المتعلقة بصفقة قطعة أرض في جزيرة الريم بأبو ظبي لشركة ريبورتاج العقارية ش.ذ.م.م.، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، اتفاقية البيع والشراء واتفاقية التطوير وخطابات عدم الممانعة وتحويل الملكية للعقارات للمشتري وقبض الثمن باسم الشركة وإيداع المبالغ في حسابات الشركة، والتعديلات لها والتنازلات والتجديد والتحويل. كما يحق لهم إنهاء الاتفاقيات والصفقة وإرسال الإشعارات والاندازات القضائية والمطالبة بأي حق أو مبلغ أمام المحاكم، وكذلك تمثيل الشركة أمام المراجع المختصة وكتابة العدل والمطور الرئيسي وأي طرف ثالث، كما وتفويض كل أو بعض الصلاحيات إلى أطراف ثالثين.	7	السيد/ أجيث جوشي - و/أو السيد/ جاسم ال علي

3-د - بيان تفصيلي عن التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة

بالنسبة لسنة 2022، لم تبرم الشركة أي اتفاقية مع طرف ذات علاقة كما هو مَعْرَف عنه في القانون وأنظمة ولوائح الهيئة.

3-ذ - الهيكل التنظيمي للشركة عن العام المالي 2022

إن الهيكل التنظيمي للشركة كالتالي:



3- الإدارة التنفيذية للشركة ووظائفهم وتواريخ تعيينهم مع بيان مجموع الرواتب والمكافآت المدفوعة لهم وغيرهم

تقوم الإدارة التنفيذية للشركة بكل الواجبات والمهام والمسؤوليات المحالة إليها من قبل مجلس الإدارة ومباشرة إدارة الأعمال اليومية، ويتأسس الإدارة التنفيذية اللجنة التنفيذية المنبثقة من مجلس الإدارة، التي تكون المسؤولة عن الإشراف ومراقبة العمليات التشغيلية والإدارية اليومية للشركة والمساهمة بشكل دوري وفعال في تطوير الشركة وتحسين أدائها وإضافة القيمة لمساهميها.

وفيما يلي نستعرض أهم المناصب التي يشغلها أعضاء الإدارة التنفيذية للشركة عن العام المالي 2022، وبيان بمخصصاتهم من رواتب وبدلات ومكافآت التي دفعت لهم خلال سنة 2022:

الصفة الوظيفية	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات	مجموع المكافآت (درهم) المدفوعة عن سنة 2022	أي مكافآت أخرى نقدية (درهم)/عينية أو تستحق مستقبلاً عن سنة 2022
مدير قسم الهندسة	2019/05/31	755,000	200,000	-
المراقب المالي	2016/12/04	490,000	175,000	-
مستشار عام وضابط الامتثال	2017/05/01	1,088,800	100,000	-
إدارة الخدمات المشتركة	2022/10/10	360,000	45,000	-

4- مدقق الحسابات الخارجي

4-أ- نبذة عن مدقق حسابات الشركة

ديلويت توش توماتسو المحدودة، أو ديلويت تعتبر واحدة من أكبر شركات الخدمات المهنية في العالم. تم تأسيسها في سنة 1845. ديلويت أكبر شبكة للخدمات المهنية في العالم من حيث الإيرادات وعدد المهنيين ويقع مقرها الرئيسي في لندن - المملكة المتحدة. توفر ديلويت خدمات التدقيق والضرائب والاستشارات ومخاطر والخدمات الاستشارية المالية بواسطة ما يقارب 312,000 متخصص حول العالم.

كما تعتبر شركة ديلويت إحدى أربع الشركات الكبار بالإضافة إلى إرنست ويونغ وبراييس واترهاوس كوبرز وكيه بي إم جي.



4- ب بيان الأتعاب والتكاليف الخاصة بالتدقيق أو الخدمات التي قدمها مدقق الحسابات الخارجي

اسم مكتب التدقيق	ديلويت أند توش (أم.أي.)
اسم الشريك المسؤول	السيد/ محمد خميس الطاه
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	أربع سنوات (منذ 2019)
إجمالي أتعاب التدقيق للبيانات المالية لعام 2022 (درهم)	335,000 درهم إماراتي (قبل الضريبة على القيمة المضافة)
أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف التدقيق للبيانات المالية لعام 2022 (درهم) إن وجدت وفي حال عدم وجود أية أتعاب أخرى يتم ذكر ذلك صراحة	<ul style="list-style-type: none"> - 14,000 دولار أميركي (قبل الضريبة على القيمة المضافة)؛ - 27,000 دولار أميركي (قبل الضريبة على القيمة المضافة)؛ - 17,000 دولار أميركي (قبل الضريبة على القيمة المضافة)؛ - 17,000 دولار أميركي (قبل الضريبة على القيمة المضافة)؛
تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى (إن وجدت) وفي حال عدم وجود خدمات أخرى يتم ذكر ذلك صراحة	<ul style="list-style-type: none"> - تجهيز تقرير حول تخفيض رأسمال الشركة؛ - مراجعة تقييم الاستحواذ على صندوق جولديلوكس؛ - ساعات إضافية للعمل على تقييم صندوق جولديلوكس خلال الربع الثالث -2022؛ - مراجعة تقييم صندوق جولديلوكس خلال الربع الرابع لسنة 2022.
بيان بالخدمات الأخرى التي قام مدقق حسابات خارجي آخر غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال 2022 (إن وجد) وفي حال عدم وجود مدقق خارجي آخر يتم ذكر ذلك صراحة	لا توجد أي خدمات أخرى مقدمة من مدقق حسابات آخر

4- ج بيان بتحفظات مدقق الحسابات الخارجي التي قام مدقق حسابات الشركة بتضمينها في القوائم المالية المرحلية والسنوية للعام 2022

لم يبد مدقق حسابات الخارجي أي تحفظات في القوائم المالية المرحلية والسنوية للعام 2022.

5- لجنة التدقيق

5-أ- إقرار رئيس لجنة التدقيق

أنا جاسم ال علي، رئيس لجنة التدقيق، أقر بمسؤوليتي عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعتي لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.



5-ب- اختصاص ومهام لجنة التدقيق وأسماء الأعضاء

- أهم مهام وواجبات وصلاحيات لجنة التدقيق:
- وضع وتطبيق سياسة التعاقد مع مدقق الحسابات الخارجيين ورفع تقرير لمجلس الإدارة تحدد فيه المسائل التي ترى أهمية اتخاذ إجراء بشأنها مع تقديم توصياتها بالخطوات اللازم اتخاذها، إلخ.
- مراقبة سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها (السنوية - نصف السنوية - ربع السنوية) ومراجعتها كجزء من عملها المعتاد خلال السنة.
- التنسيق مع مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدير المالي بشأن السياسة المالية ومهام كل أعضاء فريق العمل في الإدارة المالية بالشركة، إلخ.
- ضمان التزام الشركة بكافة القواعد القانونية والتنظيمية ومراقبة حسابات الشركة وتطوير الانضباط المؤسسي ومعايير الحوكمة بالشركة.
- مراجعة أنظمة الرقابة المالية والرقابة الداخلية وإدارة المخاطر بالشركة.
- التأكد من وجود التنسيق فيما بين مدقق الحسابات الداخلي ومدقق الحسابات الخارجي.
- المراجعة المستمرة للسياسات والإجراءات المالية والمحاسبية والعمل على التطوير المستمر.
- مراقبة مدى تقيد الشركة بقواعد السلوك المهني.
- الحق في دراسة أي نشاط يدخل ضمن شروط المراجعة الخاصة بها، وهي مفوضة بالوصول دون قيد أو شرط إلى مدقق الحسابات الخارجي والحصول على أي استشارة مهنية بشأن أية مسألة تتعلق بحسابات الشركة.
- للجنة صلاحيات بطلب أية معلومات تحتاجها من أي موظف أو عضو مجلس إدارة، كما يتم توجيه أعضاء مجلس الإدارة والموظفين للتعاون مع أي طلب مقدم من اللجنة.

وقد عدّل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 2021/09/02 تكوين لجنة التدقيق كالتالي:

الاسم	الصفة الوظيفية	الصفة القانونية
السيد/ جاسم ال علي	رئيس	غير تنفيذي / مستقل
السيد / فريح القببسي	عضو (كان رئيس لغاية 2022/09/02)	غير تنفيذي / مستقل
السيدة/ مها الفهيم	عضو	غير تنفيذية/مستقلة
الدكتور/ صالح الهاشمي	عضو (لغاية 2022/09/02)	غير تنفيذي / مستقل
السيد/ عمر كلداري	عضو (لغاية 2022/09/02)	غير تنفيذية / مستقل



5-ج- اجتماعات لجنة التدقيق

مجموع	مها الفهيم (ابتداءً من 2022/09/02)	عمر كلداري (نغاية 2022/09/02)	الدكتور/ صالح الهاشمي (نغاية 2022/09/02)	جاسم ال علي (ابتداءً من 2022/09/02)	فريح القبسي	اسم تاريخ	#
3/2	لم تكن عضو	✓	☒	لم يكن عضو	✓	2022/02/17	1
3/2	لم تكن عضو	✓	☒	لم يكن عضو	✓	2022/05/09	2
3/2	لم تكن عضو	✓	☒	لم يكن عضو	✓	2022/07/19	3
3/3	✓	لم يعد عضو	لم يعد عضو	✓	تفويض للسيد/ جاسم ال علي	2022/11/08	4
	1	3	0	1	4	مجموع	

6- لجنة الترشيحات والمكافآت

6-أ- إقرار رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت

أنا، مطر العامري، رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت، أقر بمسؤوليتي عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعتي لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

6-ب- اختصاص ومهام لجنة الترشيحات والمكافآت وأسماء الأعضاء

- أهم مهام وواجبات وصلاحيات لجنة الترشيحات والمكافآت:
- تحديد مجموعة المكافآت الفردية والإجمالية لأعضاء مجلس الإدارة وفق الإطار المعتمد من قبل المساهمين.
- وضع سياسة المكافآت للإدارة التنفيذية المرتبطة بأداء الشركة وتحديد سقف الرواتب، بما في ذلك الرواتب والمكافآت وبرامج الحوافز.
- إعداد ومراجعة سياسات الموارد البشرية بالإذعان للقوانين والنظم ذات الصلة.
- الإشراف على إجراءات ترشيح أعضاء مجلس الإدارة.
- مراجعة والتأكد من استقلالية أعضاء مجلس الإدارة، في ممارسة مهامهم وواجباتهم.
- إعداد ومراجعة السياسة الخاصة بمنح المكافآت والأجور لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية.
- تنظيم ومراجعة الإجراءات الخاصة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة.

- دراسة أي نشاط يدخل ضمن شروط المراجعة الخاصة بها، وهي مفوضة بالوصول دون قيد أو شرط والحصول على أي استشارة مهنية بشأن أية مسألة تتعلق بالشركة.

يحق للجنة صلاحيات بطلب أية معلومات تحتاجها من أي موظف أو عضو مجلس إدارة، كما يتم توجيه أعضاء مجلس الإدارة والموظفين للتعاون مع أي طلب مقدم من اللجنة.

وقد عدّل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 2021/09/02 تكوين لجنة الترشيحات والمكافآت كالتالي:

الاسم	الصفة الوظيفية	الصفة القانونية
السيد/ مطر العامري	رئيس	غير تنفيذي / مستقل
الدكتور/ صالح الهاشمي	عضو (كان رئيس لغاية 2022/09/02)	غير تنفيذي / مستقل
السيد/ أجيت جوشي	عضو	غير تنفيذي/ غير مستقل
السيد / جاسم ال علي	عضو (لغاية 2022/09/02)	غير تنفيذي / مستقل

6-ج- اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت

#	اسم تاريخ	مطر العامري (ابتداءً من 2022/09/02)	جاسم ال علي (لغاية 2022/09/02)	الدكتور/ صالح الهاشمي	أجيت جوشي	مجموع
1	2022/04/29	لم يكن عضو	✓	✗	✓	3/2
2	2022/05/23	لم يكن عضو	✓	✗	✓	3/2
3	2022/12/05	✓	لم يعد عضو	✓	✓	3/3
	مجموع	1	2	1	3	

7- لجنة المتابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المتطلعين

7-أ- إقرار رئيس لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المتطلعين

أنا، جاسم ال علي، رئيس لجنة المتابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المتطلعين، أقر بمسؤوليتي عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعتي لآلية عمله والتأكد من فعاليته.



7-ب- اختصاص ومهام لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المتطلعين وأسماء الأعضاء

- تتمثل المهام الرئيسية للجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المتطلعين بالتالي:
- إدارة السياسة ورصد وإنفاذ الامتثال لجميع أحكام السياسات والإجراءات؛
 - الرد على جميع الاستفسارات المتعلقة بهذه السياسة وإجراءاتها؛
 - تحديد وإعلان فترات الحظر الخاصة التي لا يجوز خلالها للموظفين التداول في الأوراق المالية للشركة؛
 - توفير نسخ من هذه السياسة وغيرها من المواد المناسبة لجميع أعضاء مجلس إدارة الشركة الحاليين والجدد، والإداريين والموظفين، وغيرهم من الأشخاص الذين تحددهم اللجنة والذي يمكنهم التوصل إلى المعلومات غير العلنية الخاصة بالشركة؛
 - إدارة ومراقبة وفرض الامتثال للقوانين الفدرالية والمحلية والأنظمة الخاصة بتداول المطلعين.
 - مساعدة في إعداد وتقديم جميع تقارير المطلوبة من هيئة السلع والأوراق المالية المتعلقة بالتداول في الأوراق المالية للشركة؛
 - اختيار الوسطاء المعيّنين والذي من خلالهم يحق للمطلعين التداول بالأوراق المالية للشركة؛
 - مراجعة السياسة عند الضرورة لتعكس التغييرات في قوانين تداول المطلعين الفيدرالية والمحلية؛
 - المحافظة على سجلات الشركة الأصلية أو نسخ من جميع الوثائق المطلوبة بموجب أحكام هذه السياسة أو الإجراءات المنصوص عليها هنا، ونسخ من جميع تقارير هيئة الأوراق المالية والسلع المطلوبة المتعلقة بتداول المطلعين؛
 - الحفاظ على دقة قائمة الموظفين المطلعين، وتحديث هذه القائمة دورياً حسب الضرورة لتعكس الإضافات أو الحذف.
- وقد عين مجلس إدارة الشركة بتاريخ 2021/05/03 السادة/ التالية أسماؤهم كأعضاء لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المتطلعين:

الاسم	الصفة الوظيفية	الصفة القانونية
السيد / جاسم ال علي	رئيس	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي / مستقل
السيد/ أجيت جوشي	عضو	العضو المنتدب لمجلس الإدارة
السيد/ زياد توما	عضو	ضابط الامتثال لدى الشركة

7-ج- اجتماعات لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المتطلعين

#	اسم تاريخ	السيد/ جاسم ال علي	السيد/ أجيت جوشي	السيد/ زياد توما	مجموع
1	2022/01/14	✓	✓	✓	3/3
2	2022/06/24	✓	✓	✓	3/3

	2	2	2	المجموع	
--	---	---	---	---------	--

8- لجنة المشاريع العقارية

لن تجتمع لجنة المشاريع العقارية خلال عام 2022 وتم دمجها وإدماجها مع اللجنة التنفيذية في 2022/09/02 بموجب قرار من مجلس الإدارة

9- لجنة الاستثمارات والخزانة

9-أ- إقرار رئيس لجنة الاستثمارات والخزانة

أنأ، جاسم ال علي، رئيس لجنة الاستثمارات والخزانة، أقر بمسؤوليتي عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعتي لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

9-ب- اختصاص ومهام لجنة الاستثمارات والخزانة وأسماء الأعضاء

أنشأ مجلس إدارة الشركة بتاريخ 2019/07/23 لجنة الخزانة (تم إعادة تسميتها لجنة الاستثمارات والخزانة من قبل مجلس الإدارة في 2021/05/03) وذلك ضمن نطاق العمل والصلاحيات التالية:

تتمتع لجنة الاستثمارات والخزانة بأوسع الصلاحيات لاتخاذ القرارات بشأن جميع أمور الاستثمارات والخزانة باستثناء الاستثمارات العامة في المشاريع والشركات والأعمال الأخرى التي تقوم بها الشركة. سيشمل نطاق عمل اللجنة إدارة الاستثمارات والنقد والسيولة والتخفيف من مخاطرها التشغيلية والمالية ومن ناحية السمعة. كما وتشمل عمليات التحصيل والصرف والتداول في السندات والأسهم والحقوق الملكية والديون والصكوك والودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية لفترات قصيرة، وغيرها من الأمور التي تخضع للخزانة وفقاً للمعايير الدولية.

تتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء على الأقل من بينهم اثنان من أعضاء مجلس الإدارة. تجتمع اللجنة إما بحضور الأعضاء جسدياً أو عبر الهاتف أو مكالمة جماعية متى دعت الحاجة على أن يتم اتخاذ القرار بالأغلبية البسيطة. تصادق اللجنة على القرارات بموجب محضر خطي يوقع عليه جميع الأعضاء الحاضرين.

وقد عين مجلس إدارة الشركة بتاريخ 2022/05/03 السادة/ التالية أسماؤهم كأعضاء لجنة الاستثمارات والخزانة وقد قرر مجلس الإدارة بتاريخ 2022/09/02 إدماج لجنة الاستثمارات والخزانة مع اللجنة التنفيذية:

الاسم	الصفة الوظيفية	الصفة القانونية
السيد / جاسم ال علي	رئيس (لغاية 2022/09/02)	غير تنفيذي / مستقل
السيد/ أجيت جوشي	عضو (لغاية 2022/09/02)	غير تنفيذي / غير مستقل
السيدة/ مها الفهيم	عضو (لغاية 2022/09/02)	غير تنفيذية / مستقلة

9-ج- اجتماعات لجنة الاستثمارات والخزانة

#	اسم تاريخ	جاسم ال علي (لغاية 2022/09/02)	أجيت جوشي (لغاية 2022/09/02)	مها الفهيم (لغاية 2022/09/02)	مجموع
1	2022/01/27	✓	✓	✓	3/3
2	2022/08/04 (بالتصوير)	✓	✓	✓	3/3
	مجموع	2	2	2	

ابتداءً من 2022/09/02 تم دمج لجنة الاستثمارات والخزانة مع اللجنة التنفيذية وانتقلت مهامها إلى هذه الأخيرة

10- اللجنة التنفيذية

10-أ- إقرار رئيس اللجنة التنفيذية

أنا، أجيت جوشي، رئيس اللجنة التنفيذية، أقر بمسؤوليتي عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعتي لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

10-ب- اختصاص ومهام اللجنة التنفيذية وأسماء الأعضاء

- أهم مهام وواجبات وصلاحيات اللجنة التنفيذية التي تم استحداثها في 2022/09/02 ودمج من ضمنها لجنة المشاريع العقارية ولجنة الاستثمارات والخزانة:
- مراجعة سياسة الشركة الاستثمارية وإرشاداتها للتأكد من ملاءمتها والتوصية بها لمجلس الإدارة للموافقة عليها؛
- الإشراف على تنفيذ استثمارات الشركة، وضمان الامتثال للمبادئ التوجيهية للاستثمار، بما في ذلك الموافقة على المعاملات الاستثمارية وفقاً لهذه المبادئ التوجيهية؛



- مراجعة الأداء الاستثماري للشركة واستراتيجيتها المستخدمة سنويا لتحقيق أهدافها والتوصية لمجلس الإدارة بأي تغييرات مناسبة؛
- الإشراف على المخاطر المتعلقة بالاستثمار مع الأخذ في الاعتبار استراتيجيات الشركة ومدى تقبلها للمخاطر؛
- تفويض السلطة لإدارة تنفيذ المعاملات الاستثمارية نيابة عن الشركة بما يتماشى مع سياسة الاستثمار والمبادئ التوجيهية، وكذلك النظر في الموافقة على أي معاملات الاستثمار المقترحة نيابة عن الشركة التي تتجاوز تلك السلطة المفوضة؛
- تقييم أداء الذين تفوضهم اللجنة لأداء الواجب الوارد في الفقرة الفرعية أعلاه؛
- النظر في فرص الاستثمار وتطوير المشاريع وتقديمها إلى الإدارة لأداء البحوث اللازمة، والجدوى، والاجتهاد اللازم الذي سيقدم بعد ذلك هذه النتائج إلى اللجنة ويوصي المجلس بالموافقة عليها؛
- القيام بأي مهام ومسؤوليات أخرى قد تسند إلى اللجنة من حين لآخر من قبل المجلس.
- تتمتع اللجنة بأوسع الصلاحيات لاتخاذ القرارات بشأن جميع أمور الاستثمارات والخزانة. سيشمل نطاق عمل اللجنة إدارة الاستثمارات والنقد والسيولة والتخفيف من مخاطرها التشغيلية والمالية ومن ناحية السعة. كما وتشمل عمليات التحصيل والصرف والتداول في السندات والأسهم والحقوق الملكية والديون والصكوك والودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية لفترات قصيرة، وغيرها من الأمور التي تخضع للخزانة وفقاً للمعايير الدولية.
- تتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء على الأقل من بينهم اثنان من أعضاء مجلس الإدارة. تجتمع اللجنة إما بحضور الأعضاء جسدياً أو عبر الهاتف أو مكالمة جماعية متى دعت الحاجة على أن يتم اتخاذ القرار بالأغلبية البسيطة. تصادق اللجنة على القرارات بموجب محضر خطي يوقع عليه جميع الأعضاء الحاضرين.

وقد استحدث مجلس إدارة الشركة بتاريخ 2022/09/02 وأدمج من ضمنها لجنة المشاريع العقارية ولجنة الاستثمارات والخزانة. وعين السادة/ التالية أسماؤهم كأول أعضاء اللجنة التنفيذية:

الاسم	الصفة الوظيفية	الصفة القانونية
السيد/ أجيت جوشي	رئيس	غير تنفيذي / غير مستقل
السيد / جاسم ال علي	عضو	غير تنفيذي / مستقل
السيدة/ مها الفهيم	عضو	غير تنفيذية / مستقلة

10-ج- اجتماعات اللجنة التنفيذية (جميعهم بالتمرير)

#	اسم تاريخ	أجيت جوشي	جاسم ال علي	مها الفهيم	مجموع
1	2022/09/20	✓	✓	✓	3/3



3/3	✓	✓	✓	2022/11/29	2
3/2	✓	✓	لم يصوت بسبب تضارب المصالح	2022/12/15	3
3/3	✓	✓	✓	2022/12/27	4
	4	4	3	مجموع	

11- نظام الرقابة الداخلية

11-أ- إقرار مجلس الإدارة بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية

- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته الكاملة عن نظام الرقابة الداخلية ومراجعتها لآلية عمله والتأكد من فعاليته.
- يتحمل مجلس الإدارة كامل المسؤولية لضمان قيام الإدارة العليا بإعداد وتطبيق نظام رقابة داخلية فعال لتوفير ضمانات معقولة لفاعلية وكفاءة العمليات وتقديم تقارير مالية دقيقة والالتزام بالقوانين والتشريعات ضمن الحدود المنصوص عليها في كل من المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 في شأن الشركات التجارية وقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (7/ر.م) لسنة 2016 بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة.
- يتحمل المجلس مسؤولية وضع السياسة الخاصة بالإبلاغ عن المخالفات، حسب ووفق أحكام المواد المنظمة والواردة التجارية وقرار رئيس مجلس إدارة
- الهيئة رقم (7/ر.م) لسنة 2016 بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة.

11-ب- مدير إدارة الرقابة الداخلية

القائمين على إدارة الرقابة الداخلية في الشركة ومؤهلاتهم:

إدارة الرقابة الداخلية			
الاسم	المسمى الوظيفي	تاريخ التعيين	المؤهلات والخبرات
شاغر	-	-	-

11-ج- ضابط الامتثال

ضابط الامتثال			
الاسم	المسمى الوظيفي	تاريخ التعيين	المؤهلات والخبرات
زياد ناجي توما	ضابط الامتثال	2017/05/01	شهادة في القانون



11-د- كيفية تعامل إدارة الرقابة الداخلية مع أية مشاكل كبيرة بالشركة أو تلك التي تم الإفصاح عنها في التقارير والحسابات السنوية

تقدم إدارة الرقابة الداخلية تقييماً دورياً لمدى كيفية وفعالية عمليات إشراق للتحكم في أنشطتها وإدارة مخاطرها. إن الإدارة مسؤولة عن إبلاغ عن المسائل المهمة المتعلقة بعمليات التحكم في أنشطة إشراق، بما في ذلك التحسينات على تلك العمليات. يقوم القسم بإجراء عمليات الرقابة الداخلية بما يتماشى مع معايير الممارسة المهنية للرقابة الداخلية الصادرة عن معهد المدققين الداخليين (أي.أي.إي). تتمتع الإدارة أيضاً بإمكانية الوصول غير المقيد إلى لجنة التدقيق التي يتم إبلاغها، بالإضافة إلى إدارة الرقابة الداخلية، عن أي نتائج تدقيق حرجة/ مهمة كما والإجراءات التصحيحية والمسؤوليات والجدول الزمني للتنفيذ بناء على توصيات الإدارة. كما وتراقب إدارة الرقابة الداخلية الإجراءات التي يجب أن تتخذها إدارة الشركة لتصحيح نتائج التدقيق لضمان التنفيذ المرضي لخطط العمل. كما يتم إجراء عمليات متابعة للتدقيق على المستوى المناسب.

11-هـ- عدد التقارير الصادرة من إدارة الرقابة الداخلية لمجلس الإدارة

لم يتم إدارة المراقبة الداخلية بأي أعمال خلال سنة 2022 بسبب شغور منصب المراقب الداخلي. خلال عامي 2020 و 2021، قامت شركة كاي.بي.أم.جي بدور الرقابة الداخلية ونفذت مراجعة شاملة ومتعمقة للشركة وأصدرت تقارير نفذتها الإدارة خلال عام 2022. وتسعى الشركة حالياً إلى تعيين مسؤول عن قسم التدقيق الداخلي.

12- تفاصيل المخالفات المرتكبة خلال السنة المالية 2022 وبيان أسبابها وكيفية معالجتها وتجنب تكرارها مستقبلاً

لم يتم رصد أي مخالفات خلال سنة 2022

13- المساهمات النقدية والعينية للشركة خلال 2022 في تنمية المجتمع المحلي والحفاظ على البيئة

لم يتم الشركة بأي مساهمات نقدية و/أو عينية خلال العام 2022 في تنمية المجتمع المحلي والحفاظ على البيئة.



14- معلومات عامة

14-أ- بيان بسعر سهم الشركة في السوق (سعر الإغلاق، أعلى سعر، وأدنى سعر) في نهاية كل شهر خلال السنة المالية للعام 2022

الشهر	سعر الافتتاح	سعر الإغلاق	أعلى سعر	أدنى سعر	القيمة بالدرهم	عدد الأسهم
يناير 2022	0.359	0.331	0.377	0.320	98,872,177.28	282,424,304
فبراير 2022	0.330	0.329	0.350	0.305	81,599,993.85	245,954,144
مارس 2022	0.330	0.370	0.390	0.290	230,785,404.30	666,541,696
أبريل 2022	0.370	0.497	0.545	0.363	502,432,439.13	1,079,704,834
مايو 2022	0.501	0.402	0.519	0.389	135,525,199.42	305,649,464
يونيو 2022	0.407	0.346	0.431	0.342	82,079,255.60	213,326,592
يوليو 2022	0.346	0.333	0.370	0.325	39,896,579.11	117,382,047
أغسطس 2022	0.345	0.601	0.680	0.330	425,633,886.17	691,234,943
سبتمبر 2022	0.602	0.495	0.613	0.491	129,495,827.03	228,999,984
أكتوبر 2022	0.500	0.450	0.525	0.435	208,661,722.07	436,395,595
نوفمبر 2022	0.453	0.487	0.559	0.430	248,203,273.70	498,855,813
ديسمبر 2022	0.486	0.489	0.508	0.468	99,069,980.85	204,333,406



14-ب- بيان بالأداء المقارن لسهم الشركة مع مؤشر السوق ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال العام 2022



14-ج- بيان بتوزيع ملكية المساهمين كما في 2022/12/31 (أفراد، شركات، حكومات) مصنفة على النحو التالي: محلي، خليجي، عربي، أجنبي

الأفراد		
عدد المساهمين	عدد إجمالي الأسهم	الجنسية
1,723	798,618,014	إمارات عربية متحدة
90	108,314,484	دول الخليج
719	114,778,245	عرب
325	65,453,533	غيره
2,857	1,087,164,276	إجمالي

شركات		
عدد المساهمين	عدد إجمالي الأسهم	الجنسيات
35	1,492,981,691	إمارات عربية متحدة
23	57,553,691	دول الخليج
11	4,489,525	عرب
44	178,243,914	غيره
113	1,733,268,821	إجمالي

مجموع (الأفراد والشركات)			
نسبة %	عدد المساهمين	عدد إجمالي الأسهم	الجنسية
81.2499	1,758	2,291,599,705	إمارات عربية متحدة
5.8809	113	165,868,175	دول الخليج
4.2287	730	119,267,770	عرب
8.6404	369	243,697,447	غيره
100	2,970	2,820,433,097	إجمالي

لم تساهم حكومات أو شركات حكومية في شركة إشراق

14-د- بيان بالمساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من رأس مال الشركة كما في 2022/12/31

النسبة %	الكمية	اسم المستثمر	#
16.7134	471,390,317	كيبلا هولدكو ليميتد	1
13.8901	391,761,346	مجموعة أبو ظبي المالية ش.ذ.م.م.	2
7.4193	209,257,386	مصرف عجمان ش م ع	3



14-هـ - بيان كيفية توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في 2022/12/31

#	ملكية الأسهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال %
1	أقل من 50,000	1,426.00	20,740,899.00	0.7354
2	من 50,000 الي أقل من 500,000	1,181.00	191,443,166.00	6.7877
3	من 500,000 الي أقل من 5,000,000	294.00	374,878,849.00	13.2915
4	أكثر من 5,000,000	69.00	2,233,370,183.00	79.1854
	إجمالي	2,970	2,820,433,097	100

14-و - بيان بالإجراءات التي تم اتخاذها بشأن ضوابط علاقات المستثمرين

اسم مسؤول علاقات المستثمرين	زيد ناجي توما
رقم الهاتف	02/6354854
الجوال	054/7929157
رقم الفاكس	02/6354864
بريد إلكتروني	info@eshraquae.com;
الرابط الإلكتروني لصفحة علاقات المستثمرين على الموقع الإلكتروني للشركة.	http://eshraquae.com/investor-relation/

14-ز - بيان بالقرارات الخاصة التي تم عرضها في الجمعية العمومية المنعقدة خلال عام 2022 والإجراءات المتخذة بشأنها

في 2022/04/82 (الاجتماع المؤجل للجمعية العمومية)، صدقت الجمعية العمومية للشركة، بموجب قرار خاص، ومن ضمن مجموعة قرارات، الأمور التالية:

- 1- الاستحواذ على 97.3% من أسمال صندوق جولديلوكس انفستمنت كومباني المحدودة؛
- 2- تخفيض رأسمال الشركة من 2,325,000,000 درهم إماراتي إلى 1,426,820,957 درهم إماراتي من أجل إطفاء كافة الخسائر المتراكمة للشركة؛
- 3- زيادة رأسمال الشركة بمبلغ قدره 1,397,251,705 درهم إماراتي ومنح الأسهم الجديدة إلى مساهمي جولديلوكس انفستمنت كومباني المحدودة؛



- 4- تفويض مجلس الإدارة من أجل تنفيذ التخفيض والزيادة وإصدار الأسهم الجديدة؛
5- تعديل المادة (6) من النظام الأساسي للشركة لكي تعكس الرأسمال الجديد للشركة.

تم تعديل النظام الأساسي للشركة بناءً على شهادة صادرة عن هيئة الأوراق المالية والسلع بتاريخ 2022/08/02 ورقم المرجع 2022/844/خ/ ت.أ. لم يعرض أي قرار خاص آخر على الجمعية العمومية خلال السنة المالية 2022.

14- ح- مقرر اجتماعات مجلس الإدارة

مقرر اجتماعات مجلس الإدارة			
الاسم	المسمى الوظيفي	تاريخ التعيين	المؤهلات والخبرات
زياد ناجي توما	مستشار عام وضابط امتثال	2018/05/10	ماجستير بالقانون

خلال عام 2022، قام أمين سرّ مجلس الإدارة بتنظيم اجتماعات مجلس الإدارة، ورتب لدعوة وتوزيع مستندات الخاصة بمواضيع المناقشة في مجلس الإدارة كما والتواصل مع أعضاء المجلس، وتجهيز جدول أعمال هذه الاجتماعات. كما ونظم أمين سرّ مجلس الإدارة اجتماعات الجمعية العمومية. بتاريخ 2023/02/01، وظفت الشركة أمين سرّ مستقل جديد للشركة.

14- ط- بيان بالأحداث الجوهرية التي صادفت الشركة خلال العام 2022

لم تصادف الشركة أية أحداث جوهرية خلال العام 2022 من شأنها التأثير على الشركة غير ما تم ذكره في هذا المستند كالاتحواذ على صندوق جولدبلوكس انفسمنت كومباني المحدودة وإطفاء جميع الخسائر المتراكمة للشركة كما وزيادة رأسمالها.

14- ي- نسبة التوطين

خلال سنة 2022 لم توظف الشركة أي موظف من أي تابعة/جنسية. كما وتسعى الشركة الى زيادة نسبة التوطين خلال سنة 2023.

14- ك- الابتكارات

لم تقدم الشركة الى تطوير أي ابتكار جديد خلال سنة 2022.



ختام

تتطلع إدارة شركة إشراق إلى فرص استثمارية خلال السنة المالية 2023. وقد أقر مجلس الإدارة برنامج تسهيل أراضي الشركة على ثلاث سنوات، وقد باعت الشركة حتى تاريخ هذا التقرير 28% من محفظة أراضيها الحالية من ناحية القيمة الإجمالية بإجمالي بيع يمثل ما مجموعه سبعة أراضٍ في دبي وأبو ظبي. وبالإضافة إلى كل ما سبق، تسعى الشركة إلى استثمار فائض السيولة في مشاريع استثمارية مجدية بما في ذلك استثمارات إضافية في جوليلوكس انفسمنت كومباني المحدودة.

رئيس مجلس الإدارة جاسم الصديقي	رئيس لجنة التدقيق جاسم ال علي
تاريخ:	تاريخ:

رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت مطر العامري	رئيس لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين جاسم ال علي
تاريخ:	تاريخ:

رئيس لجنة الاستثمارات والخزانة جاسم ال علي	رئيس اللجنة التنفيذية أجيت جوشي
تاريخ:	تاريخ:

إدارة الرقابة الداخلية
شاغر خلال سنة 2022



• تقرير الاستدامة عن سنة 2022

Towards our potential future



| Contents

to be completed on APPROVAL of layout

Chairman Message

We are pleased to present our Sustainability Report for 2022, which reflects our steadfast commitment to aligning with the UAE's vision for economic, social, and environmental prosperity

As part of our responsibility to current and future generations, we recognize the importance of preserving our natural resources, and we are determined to make a positive impact through sustainable practices. Equally important to us is our commitment to cultivating a positive work environment for our employees, which we view as crucial to our ongoing success.

In this report, we present our updated sustainability strategy, highlighting our efforts to reduce our environmental impact, prioritize our workforce's well-being, and foster a prosperous community. Our commitment to exceptional governance standards underpins all of our ambitions. While we recognize that we are at the start of our sustainability journey, we remain dedicated to pursuing long-term success by continuously improving and evolving.

I would like to take this opportunity to express our deep appreciation and sincere thanks to the visionary leaders of the UAE for their exceptional guidance and unwavering commitment to progress and growth. Additionally, I would like to extend my gratitude to the entire Eshraq family, our esteemed partners, communities, and stakeholders, for their unwavering support.

As we continue on our journey, we remain committed to upholding the values that have been integral to our success. We pledge to continue fostering a culture of collaboration, innovation, and sustainability, and we look forward to building stronger partnerships with our stakeholders in the years ahead.

Jassim Al Seddiqi
Chairman

“ ”
we recognize the importance of preserving our natural resources, and we are determined to make a positive impact through sustainable practices



| About this report

Reporting Scope

Welcome to Eshraq Investments PJSC's (hereafter Eshraq) sustainability report, encompassing Eshraq and its portfolio companies which are namely - the Daman Towers 58 Units, Marina Rise and Nuran Marina and Beans and Pages. The scope of this report is wider than Eshraq's 2021 sustainability report which is why the metrics for 2020 and 2021 differ from those reported in the 2022 reporting period.

We have aligned our sustainability approach with internationally accepted best practice standards to measure and report on our environmental, social and governance activities. This report demonstrates our actions to deliver Eshraq's sustainability vision to our stakeholders.

Reporting Period

This report covers environmental, social, economic and governance performance and activities from 1st January 2022 to 31st December 2022. It presents Eshraq's approach and commitment towards sustainable development in the United Arab Emirates.

Reporting Standards

We have strived to prepare this report in accordance with the Abu Dhabi Securities Exchange (ADX) ESG Reporting Guide for listed companies, including reference to international standards such as the Global Reporting Initiative (GRI), Sustainability Accounting Standards Board (SASB) and the United Nations Sustainable Development Goals (SDGs).

In addition, this report demonstrates our efforts towards supporting national visions and objectives, as outlined in the UAE Principles for the Next 50 and UAE Net Zero Plan 2050.

Inquiries and Feedback

Eshraq Investments welcomes any feedback or inquiries related to this report on the following email:

suggestions@eshraqae.com.



Eshraq at a Glance

About us

Eshraq Investments PJSC was initially registered as a private joint stock company in the Emirate of Abu Dhabi on 24 December 2006. On 7 July 2011, Eshraq converted to a public joint stock company. Eshraq is listed on the Abu Dhabi Securities Exchange.

Eshraq - its subsidiaries and an associate are principally engaged in commercial enterprise investment and real estate business which includes sale, investment, asset management and associated services. Eshraq also owns a hotel apartment building.

For management purposes, Eshraq is organized into three major segments, as follows:



Investment



Hospitality and leisure



Investment and asset management

The main business of the Company is investments in distinctive areas of Abu Dhabi and Dubai. Our real estate assets are in premium locations across both Emirates and have the potential to generate superior long-term returns. Eshraq Investments is an investment Company with assets in real estate, public equities, fixed income, private equity and debt products.



Vision

Our success is rooted in our contribution to the economy of the UAE. Our vision is to become one of the region's leading investment companies with a wide network of partners and associates.



Investment Portfolio

REAL ESTATE

Owned Land Plots:

10

Sold Plots:

2

Land area Owned post sales:

1,098,227 sqft

Total GFA:

3,453,984 sqft

Land Area Sold:

36,930 sqft

Total GFA Sold:

414,179 sqft

INVESTMENTS

Total investments:

8

Total Underlying Investments:




1.821 billion AED

Dividend Income:

4.29 million AED

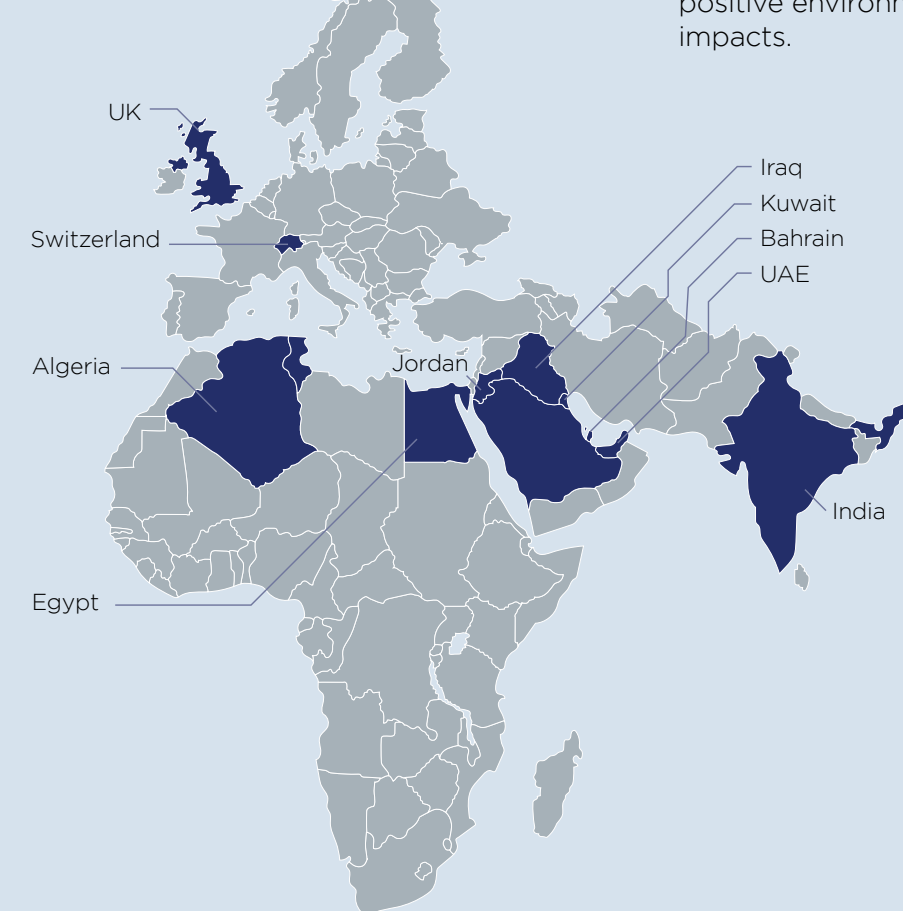
Eshraq has grown into a stable and high-growth potential company offering attractive investment opportunities for investors looking to gain exposure to GCC's most dynamic property market. Eshraq will further its investment potential with a sustainable and well devised strategy combined with a disciplined execution and oversight.

Our commercial goals in real estate can be summarized as follows:

-  Exposure to the UAE real estate sector through the presence of Eshraq in Abu Dhabi and Dubai.
-  Exposure to Dubai's hospitality segment through the ownership of Nuran Marina in Dubai Marina.
-  Exposure to Abu Dhabi's mainland and offshore/freezone through The Gateway and Reem Island Projects.

We aim to achieve these three objectives in a way that is sustainable and promotes positive environmental and community impacts.

UNDERLYING INVESTMENTS GEOGRAPHIC PRESENCE























Financial Performance



2.704bn

(AED) Value of Eshraq net assets in 2022



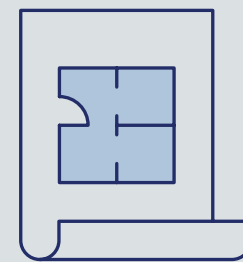
41.02m

(AED) Net sales in 2022

Total Number of Property Owned:

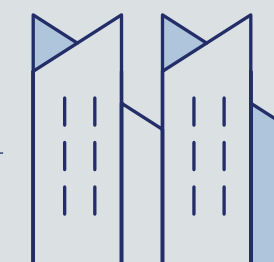
10

Undeveloped Plots



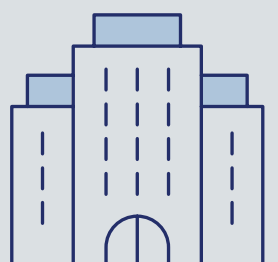
1

Residential Tower



1

Hotel Apartment Tower



93%

Occupancy Rate until Q4 2022: (Ave. at group level); in 2021: 79% ; in 2020: 86%



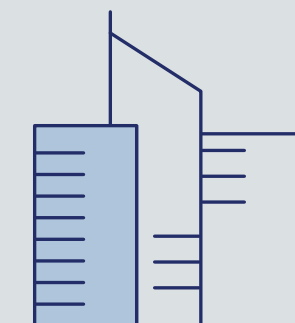
58

Residential Units



1

Commercial Building



Chapter 1

Governance



The role of Governance in the UAE

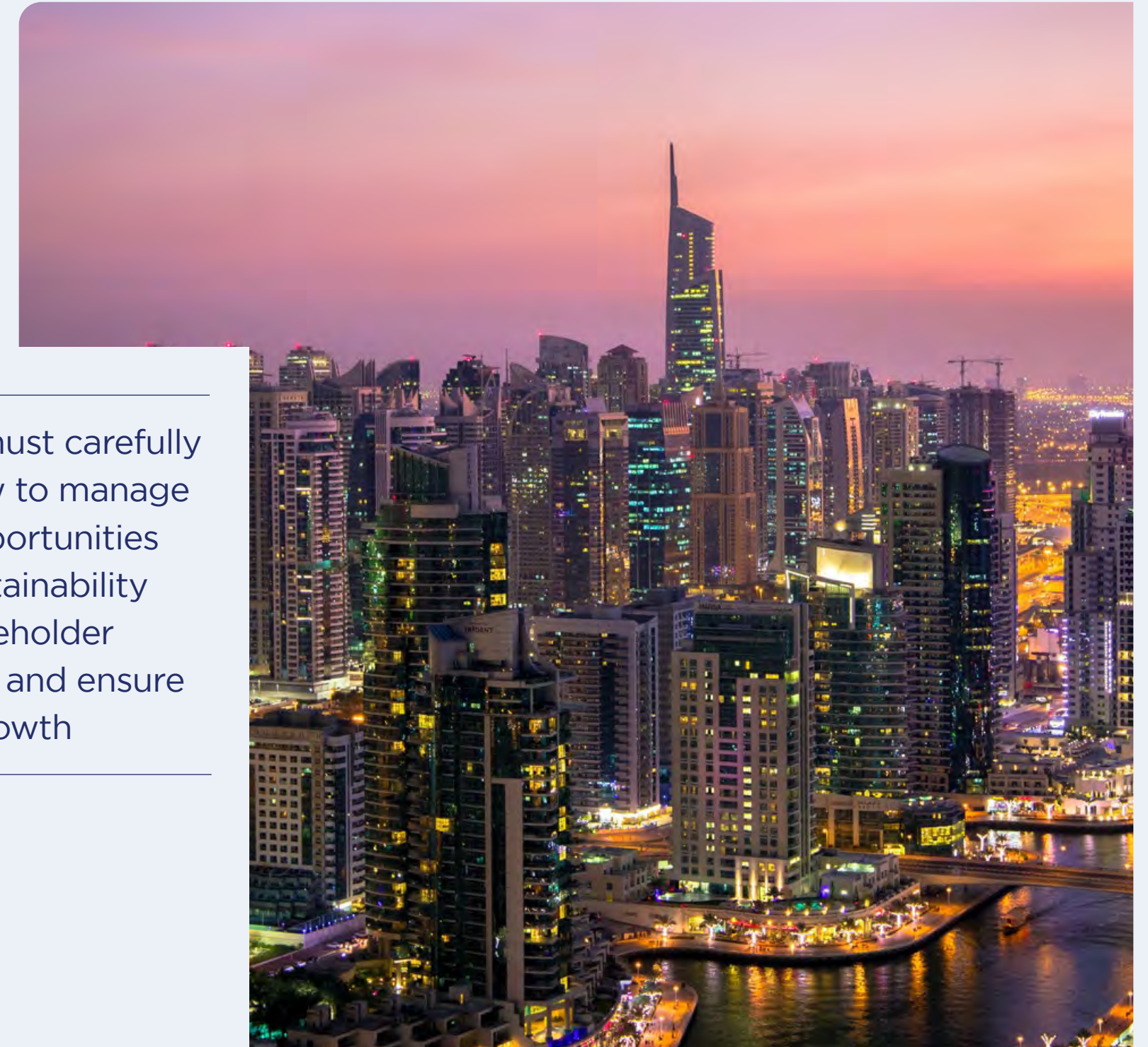
Corporate governance procedures have undoubtedly been impacted by COVID-19 over the past few years, which have also put them and their use to the test

Board oversight is also at a crucial juncture as Boards must assist their firms in reimagining, rethinking, and resetting as the globe adjusts to living with COVID-19 as an endemic disease rather than an acute crisis. Several areas have become crucial for boards and businesses to concentrate on.

Boards must now re-evaluate strategy and priorities to take into account topics like the pros and cons of working from home versus in an office, the speed of technological advancement, the need for more sophisticated and reliable supply chains, and expanding engagement with the customer base whose needs and expectations are shifting. They must also examine how the firm mission, culture, values, and strategy are aligned; and establish procedures that foster effective boardroom debates about the future and strategy.

Stakeholder interest in sustainability is becoming more prominent in the region. EXPO 2020 in Dubai highlighted many examples of sustainable solutions in the built environment in action. The Conference of Parties for the UN Framework Convention on Climate Change (UNFCCC) will host their annual conference (COP28) in Abu Dhabi in 2023. Accordingly, companies in our region will increase focus on corporate sustainability. Businesses must carefully consider how to manage risks and opportunities linked to sustainability to meet stakeholder expectations and ensure long term growth.

“”
Businesses must carefully consider how to manage risks and opportunities linked to sustainability to meet stakeholder expectations and ensure long term growth



Our Corporate Governance

Our Board of Directors is committed to the strategic development of Policies and ESG initiatives. Eshraq’s Board of Directors comprises 7 members, of which 1 member is female. Our female board member was appointed in 2021, reflecting our commitment to increasing diversity at all levels across the Group, including senior management and directors.

Our corporate governance structure and its key constituents can be summarized as follows:

Our Board of Directors

Board of Directors (6 Male and 1 Female) a total of 7 members, all of whom are non-executives, five of whom are independent

Executive Committee, Audit Committee, Nomination & Remuneration Committee, and Insider Trading Supervision and Follow-up Committee

Our other stakeholders, represented by our Supporting Service Department

Sustainability is managed under Supporting Services

Eshraq has a codified Terms of Reference for the Nomination and Remuneration Committees of the Board of Directors. This outlines details of membership, powers, duties and responsibilities of the Committee. The Committee meets at least once per annum and otherwise as required and the Chairman reports formally to the Board on its proceedings after each meeting. The Nomination and Remuneration Committee evaluates the performance of Board members.

The table below provides information on the composition of the Board of Directors at Eshraq.

Board of Directors	2020	2021	2022
Total number of board members (#)	6	7	7
Total number of independent members (#)	4	5	5
Total number of non-independent members (#)	2	2	2
Total number of executive members (#)	0	0	0
Total number of non-executive members (#)	6	7	7
Total board seats occupied by men (#)	6	6	6
Total board seats occupied by women (#)	0	1	1

Scope: Eshraq Investments PJSC

6 

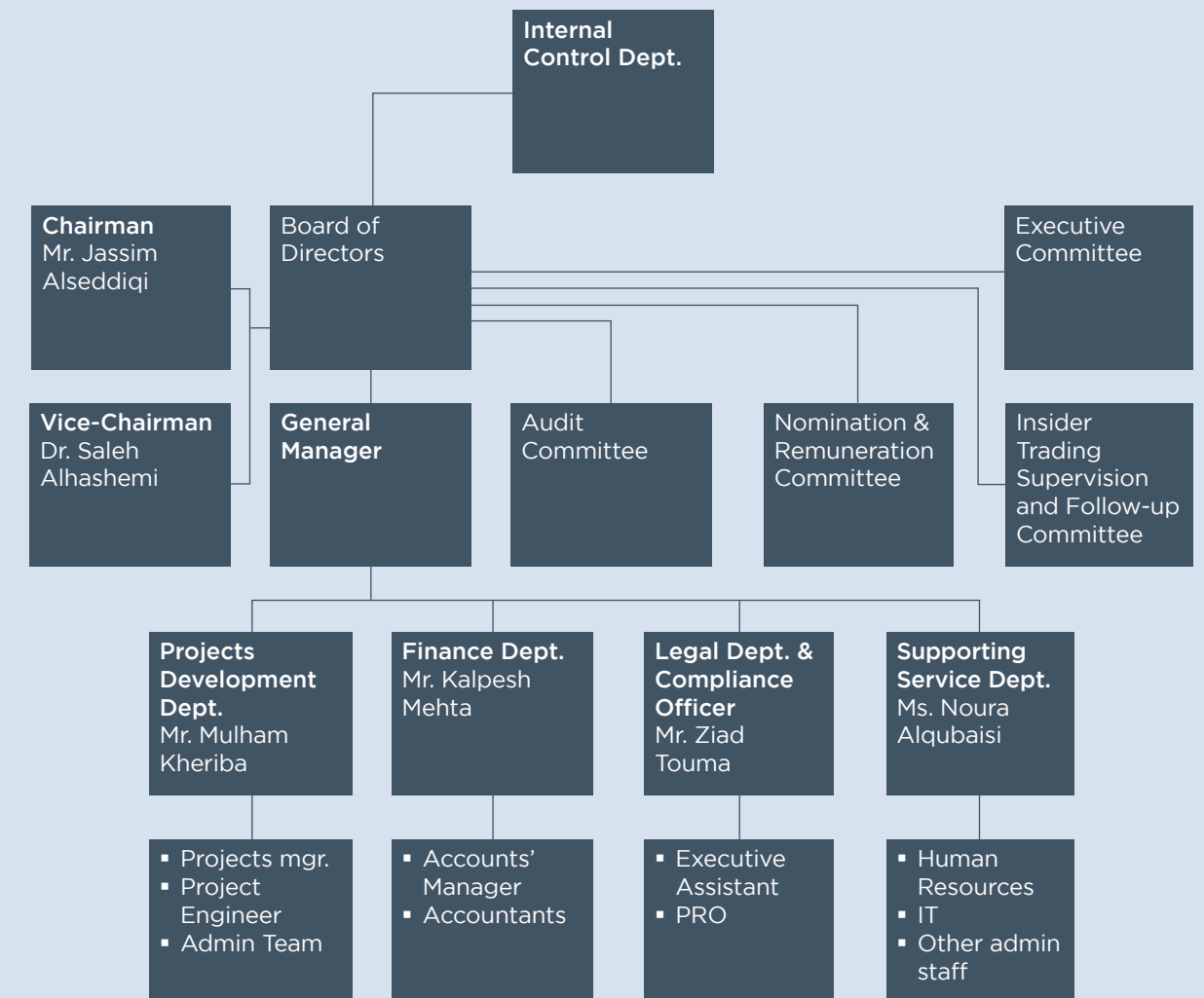
Male board members

1 

Female board members

Eshraq Investments PJSC

The company is currently organized as follows:



Chapter 2

Sustainability at Eshraq



Sustainability and the Real Estate Sector

Over 350 million people live in the Middle East and North Africa (MENA) region and rapid urbanization has characterized this region's population growth.

This is anticipated to continue; the World Green Building Council (WGBC) estimates the number of urban residents is likely to double from 200 million to 400 million between 2010 and 2050.¹ Due to difficulties associated with the relocation of people brought on by conflict in central Europe, there will be a significant demand for residential buildings, recreational development and office spaces.

However, during the coming few years, the MENA region is also expected to play a crucial role in the worldwide expansion of green buildings. The MENA Regional Network's Green Building Councils are addressing issues and opportunities in the region's built environment to improve people's quality of life, reduce adverse effects on the environment, and increase economic advantages for citizens.²

At Eshraq we have responded to these developments by undertaking a materiality assessment and a management framework informed by the United Nations Sustainable Development Goals (SDGs) insofar as they are relevant to the built environment.



400m

estimates the number of urban residents between 2010 and 2050



Materiality Assessment

In 2022 Eshraq undertook a review of the material topics identified in its 2021 report to ensure that the topics identified previously continue to represent the organization's most significant impacts in the 2022 reporting period.

Materiality Analysis

Materiality analysis stands as a crucial tool for us to identify the most relevant and societal goals that align with Eshraq's vision and business strategy and to determine the content of our sustainability report.

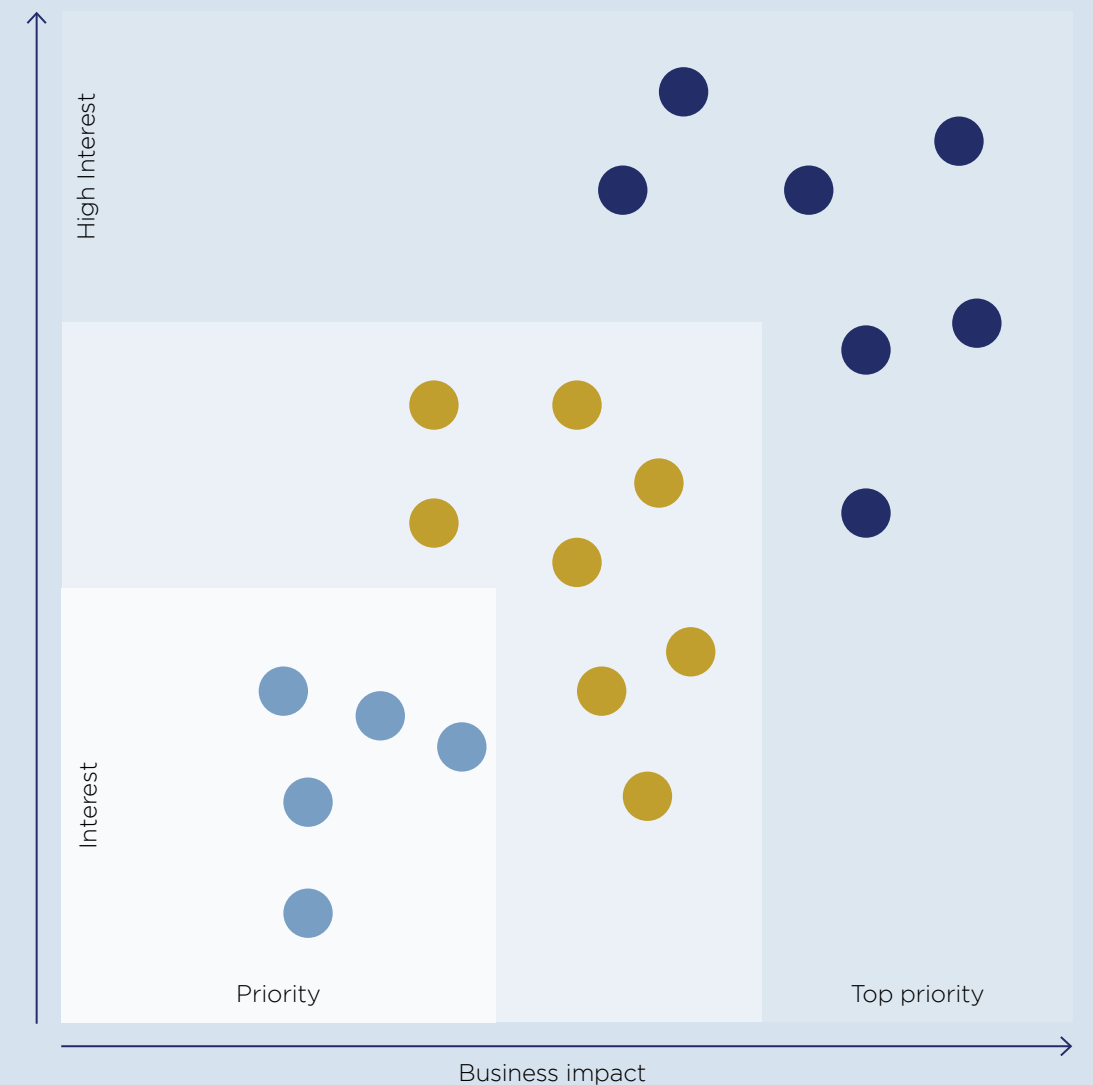
The analysis is based on data-driven extensive stakeholder consultation. The data, internal and external, is the most important tool in analyzing this report. The data is based on current and former government norms, seeking opinions with stakeholders and reviewing our sustainability measures.

The 2022 materiality review included a review of international standards (such as SASB, GRI), national priorities (such as the Strategic Plan 2021-2025, UN SDGs) and a review of ESG rating agency priority topics.

Following the review, Eshraq identified 'Local Communities' as an additional material topic for the Company. The list of topics was assessed and the themes we will prioritize for this reporting period include:

-  Energy and climate
-  Environmental resource management
-  Employee wellbeing and talent management
-  Ethics and compliance
-  Local Communities
-  Customer health and safety

- TOP PRIORITY**
 - GRI 301 Material
 - GRI 302 Energy
 - GRI 303 Water
 - GRI 305 Emissions
 - GRI 306 Waste
 - GRI 307 Environmental Compliance
 - GRI 403 Occupational Health & Safety
- MEDIUM PRIORITY**
 - GRI 304 Biodiversity
 - GRI 405 Diversity and Equal Opportunity
 - GRI 418 Customer Privacy
 - GRI 201 Economic Performance
 - GRI 203 Indirect Economic Impacts
- LOWER PRIORITY**
 - GRI 401 Employment
 - GRI 402 Labor/ Management Relations
 - GRI 406 Non-discrimination
 - GRI 412 Human Rights
 - GRI 416 Customer Health and Safety
 - GRI 419 Socioeconomic Compliance
 - GRI 205 Anti-corruption
 - GRI 207 Tax



Sustainability Framework

Eshraq has developed a sustainability framework to articulate its long-term strategic ambition around environmental and social ambitions. This is built around three key pillars:

Managing our Environmental Impact

Taking steps to manage our environmental impacts will ensure sustainable growth and will demonstrate to our stakeholders that we are a committed and responsible business

MATERIAL ISSUES COVERED

- Energy and Climate
- Environmental Resources Management

SDG ALIGNMENT



Taking Care of Our People

Our people are our greatest asset and we are committed to creating a safe and inclusive environment where they can thrive and grow

MATERIAL ISSUES COVERED

- Employee Wellbeing and Talent Management
- Ethics and Compliance

SDG ALIGNMENT



Building a Thriving Community

We believe that our success is underpinned by the success of the communities we operate in. We are committed to ensuring that our activities contribute towards a strong and vibrant community.

MATERIAL ISSUES COVERED

- Local Communities
- Customer Health and Safety

SDG ALIGNMENT



اشراف
ESHRAQ

Managing Our Environmental Impact



Taking steps to manage our environmental impacts will ensure sustainable growth and will demonstrate to our stakeholders that we are a committed and responsible business

Taking Care of Our People



Our people are our greatest assets and we are committed to creating a safe and inclusive environment where they can thrive and grow

Building a Thriving Community



We believe that our success is underpinned by the success of the communities we operate in. We are committed to ensuring that our activities contribute towards a strong and vibrant community

Eshraq will use these pillars provide a framework around which to focus its key activities and commitments.

Managing Our Environmental Impact

Eshraq takes steps to better understand our climate impacts and look for opportunities to manage these effectively. We also aim to better understand and monitor resource consumption across our operations (e.g energy, water, paper). Eshraq supports internal initiatives and community programs that promote behavioural change around energy and resource consumption, our Nuran Marina program being one example.

MATERIAL ISSUES COVERED

- Energy and Climate
- Environmental Resources Management

SDG ALIGNMENT



Energy and Climate

Eshraq has implemented measures to better manage its energy consumption and improve understanding and behavioral change around energy use amongst its employees. At Eshraq air-conditioning (AC) thermostats are maintained on “auto mode” at 22 C - 24 C and turned off after office hours to ensure the offices are not cooled during unoccupied periods.

Energy consumption	2020	2021	2022
Direct energy consumption			
Petrol consumption from operations and vehicles (L)	6,014	5,332	6,598
Indirect energy consumption			
Electricity consumption (office, storage, facilities, etc.) (kWh)	31,325.00	483,684.00	9,775,307.30
Total energy consumption			
Total direct and indirect energy consumed (GJ)	314.40	1,920.02	35,412.31
Energy intensity (GJ/employee)	8.73	50.53	863.71

Scope: Eshraq Investments PJSC, Nuran Marina, Marina Rise Tower (2021, 2022) and Beans & Pages (2022)

The table below provides an outline of GHG consumption data at Eshraq. The increase in electricity consumption has resulted in the subsequent increase in GHG emissions during the 2020 to 2022 reporting period.

GHG Emissions	2020	2021	2022
Direct GHG emissions (Scope 1) (tonnes of CO2eq)	13.92	12.34	15.27
Indirect GHG emissions (scope 2) (tonnes of CO2eq)	21.18	326.97	6,608.22
Total GHG emissions (tonnes of CO2eq)	35	339	6,623
Carbon emission intensity (tonnes of CO2eq/employee)	0.97	8.93	161.55

Scope: Eshraq Investments PJSC, Nuran Marina, Marina Rise Tower (2021, 2022) and Beans & Pages (2022)

“ Marina Rise was built according to Estidama to ensure that sustainability is continually addressed within the building through four aspects: environmental, economic, social and cultural

Spotlight: Estidama Design for Marina Rise

Estidama is a building design methodology for constructing and operating buildings and communities more sustainably. Aligning with Abu Dhabi Vision 2030, Marina Rise was built according to Estidama to ensure that sustainability is continually addressed within the building through four aspects: environmental, economic, social and cultural. To obtain the Estidama rating Marina Rise adopted the following measures: conserve and preserve natural systems, improve the quality of outdoor and indoor spaces, reduce water consumption, conserve energy through passive design measures and consider the life cycle when selecting material.

The Estidama program is mandatory in Abu Dhabi, United Arab Emirates - all buildings must achieve a minimum 1 Pearl Rating, and all government-funded buildings must achieve a minimum 2 Pearl Rating. The Pearl Rating System (PRS) has been designed to support sustainable development from design to construction to operational accountability and provides guidance and requirements to rate a project’s potential performance in relation to the four pillars of Estidama.



Environmental Resource Management

Eshraq is committed to managing its resource consumption in a responsible manner. Harnessing digitalization and goals to become paperless have been an important way to contribute towards this. In 2018, we began the use of ACONEX software in our workflows and emails to obtain digital approval/e-signatures on documents rather than paper-based signatures.



10,522

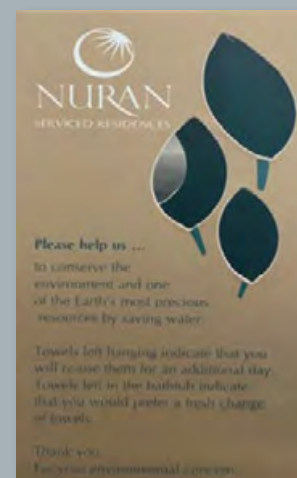
(M3) Total Water Consumption

Eshraq policy documents are now available on company shared drives instead of providing employees with hard copies, paper records have been converted into digital content to reduce the amount of paper being stored in the office; and new measures have been introduced to encourage employees to reduce the printing of agendas and reports, sharing them in soft copies instead.

Eshraq is also procuring environmentally friendly paper when printing is necessary and re-using stationary and pens wherever possible.

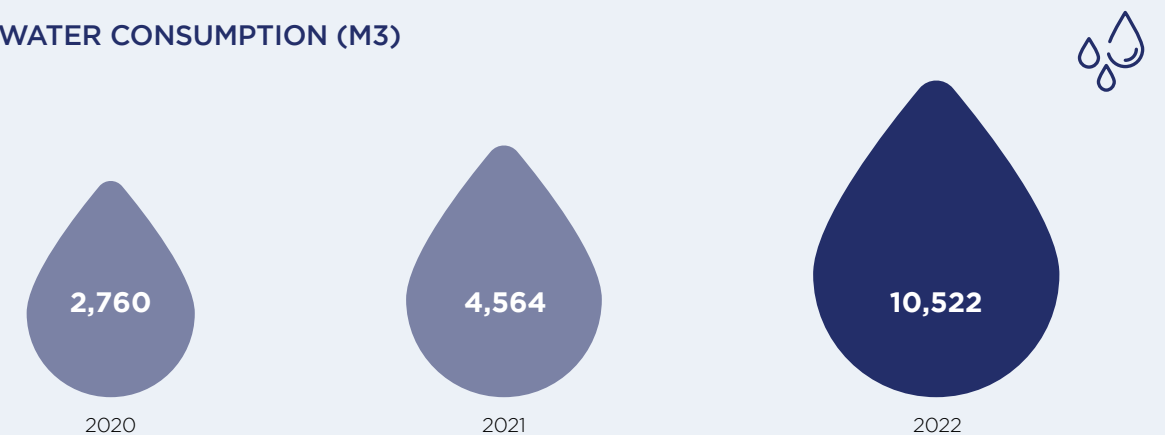
Spotlight: Nuran Marina

Nuran's Building Management System project was a major environmental improvement programme in 2022 - which gave it better insight to its energy consumption and allowed it to take control of costs. With technology enhancements, it has become possible for Nuran to be proactive at all times; monitoring energy consumption readings and making real time changes to the units. Nuran Marina also follows Dubai Sustainable Tourism Guidelines by promoting guest education and implementing energy saving and water saving prompts for occupants. Measures include the placement of notices in bathrooms for guests to save water by using specially designed reduced water showers, and placing messages for guests by balcony doors to encourage them to keep these closed to save energy. Nuran has also placed messages in apartments outlining the importance of the sustainability actions which it is initiating.

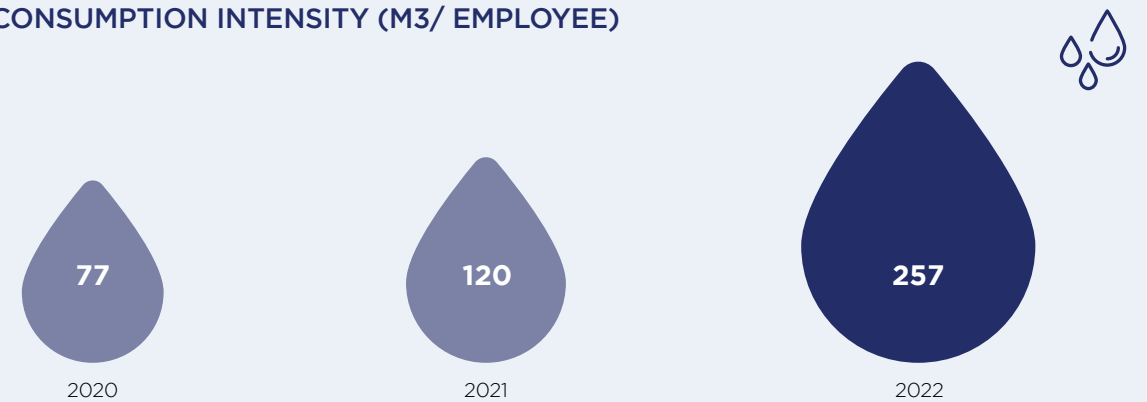


The table below provides an overview of the water consumption data for Eshraq during the reporting period of 2022. It can be observed that there has been an increase in water consumption, which is primarily attributed to the return of employees to the offices in 2022. Notably, during 2020 and 2021, a significant number of employees were working from home, which resulted in lower water consumption levels during that time period.

TOTAL WATER CONSUMPTION (M3)



WATER CONSUMPTION INTENSITY (M3/ EMPLOYEE)



Taking Care of Our People

Our people are our greatest asset and we are committed to creating a safe and inclusive environment where they can thrive and grow. Eshraq fosters a safe and inclusive working environment throughout the organization.

MATERIAL ISSUES COVERED

- Employee Wellbeing and Talent Management
- Ethics and Compliance

SDG ALIGNMENT



Employee Wellbeing and Talent Management

Eshraq understands the importance of physical and mental wellbeing, a key challenge of 2022 was the increase in workload faced by employees. Open and active dialogue between management and employees as well as a supportive and understanding work culture helped to overcome this challenge.

The table opposite provides an overview of the workforce data at Eshraq. As a company, we are committed to supporting the UAE's efforts towards greater nationalization. We are proud to have a highly qualified and diverse team that includes a female Emirati employee at a senior management level in 2022, which serves as a testament to our commitment to promoting gender diversity and inclusion in the workplace.



60

Total number of employees



Workforce size	2020	2021	2022
Total number of employees	51	55	60
Full-time employees	36	38	41
Part-time employees	0	0	0

Workforce by employment level

Full time employees in senior management	6	7	7
Female	0	1	1
Male	6	6	6
Full time employees in middle management	6	6	6
Female	3	3	3
Male	3	3	3
Full time employee staff (other levels)	24	25	28
Female	7	7	7
Male	17	18	21

Workforce by gender profile

Female full-time employees	10	11	11
Male full-time employees	26	27	30

Scope: Eshraq Investments PJSC, Nuran Marina, Beans & Pages (2022) and Burj Daman Tower

Marina Rise

Health and safety management is important to Eshraq, we have no reported injuries during this reporting period. We strive to provide our employees with a safe and healthy workplace. For example, our Marina Rise development has detailed Monthly

Project Reports which include metrics for Health and Safety and a Risk Register.

The table below outlines the number of employee and contractor hours at Eshraq.

Health and Safety	2020	2021	2022
Total employee hours	58,400	61,320	70,080
Total contractor hours	1,553,800	319,640	49,640
Employee fatalities	0	0	0
Contractor fatalities	0	0	0
Employee total recordable injuries	0	0	0
Contractor total recordable injuries	0	0	0
Employee lost-time injuries	0	0	0
Contractor lost-time injuries	0	0	0

Scope: Eshraq Investments PJSC, Nuran Marina and Marina Rise Tower



Zero

Employee total recordable injuries in 2022



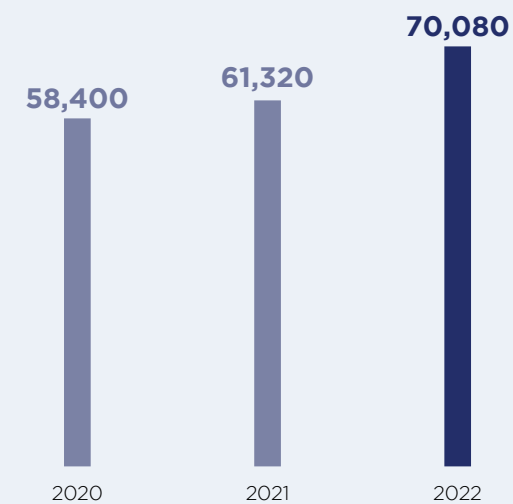
Zero

Employee lost-time injuries in 2022

Learning and development are the cornerstones to a productive and efficient workforce. At Eshraq this is undertaken on the job or through virtual courses. For example, all training at Nuran Marina is completed as part of the Department of Tourism and Commerce Marketing (DTCM) and the Security Industry Regulatory Authority (SIRA) guidelines. These comprehensive courses cover a range of topics including guest service, UAE tourism targets, as well as hospitality rules and regulations.

To ensure that our employees have a solid understanding of the training material, online tests are incorporated into the training process. At the completion of each chapter, a test must be taken and passed before proceeding to the next chapter. If the test is not passed with a score of at least 80%, employees are encouraged to review the material and retake the test until they achieve a passing percentage.

TOTAL EMPLOYEE HOURS





Ethics and Compliance

Compliance with all relevant laws, regulations and rules, and adherence to the highest ethical and professional standards constitute an integral part of Eshraq's business principles.

The company has a Code of Ethics policy to ensure awareness of and adherence to all applicable laws, policies and procedures by its employees. These rules are also applicable to employees, authorities or other entities dealing with the Company.

Eshraq is committed to the highest standards of transparency, probity, and accountability. Therefore, it has a Whistleblowing Policy for employees to voice any concerns in an effective and responsive manner. The policy outlines, amongst other things, examples of concerns that may be raised by employees, and has safeguards available to employees and procedures for raising a concern.

Eshraq adheres to all applicable laws and regulations under the Ministry of Human Resources & Emiratization.

“ ”
Eshraq is committed to the highest standards of transparency, probity, and accountability

Chapter 5

Building a **Thriving Community**

We believe that our success is underpinned by the well-being of the communities we operate in. We are committed to ensuring that our activities contribute towards a strong and vibrant community.

MATERIAL ISSUES COVERED

- Local Communities
- Customer Health and Safety

SDG ALIGNMENT



Local Communities

Eshraq is committed to supporting the communities we operate in and continually look for initiatives to enrich them further. In July 2022 Eshraq invested AED 2 million towards the Beans and Pages Library. The library, which is based in the Marina Rise Tower in Abu Dhabi holds 11,000 books which are available for members to loan.

Furthermore, we aim to support young people in our communities - our legal team participate in providing training to law students and offer internships for promising individuals.

At Eshraq, we recognize the importance of supporting local suppliers and we prioritize procurement from local suppliers whenever possible. In 2022 over 90% of total procurement spending was from local suppliers. For example, at Marina Rise, we have identified opportunities to source materials and services locally, including main works packages, piling supervision, site supervision, supervision overtimes, and tie-in connections such as gas, transformers, home automation systems, and cooling

systems. By working with local suppliers, we not only contribute to the growth and development of the community, but also ensure that our projects are delivered on time, within budget, and with the highest quality standards.

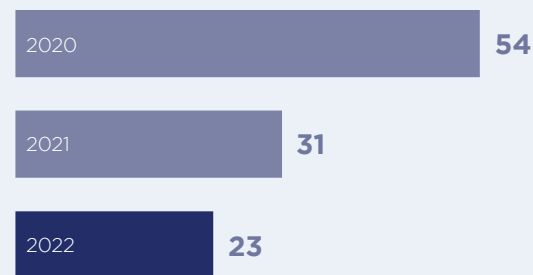
The table below outlines procurement data at Eshraq. The fall in procurement between 2020 and 2022 is largely attributed to the completion of work at the Marina Rise Tower in 2021.



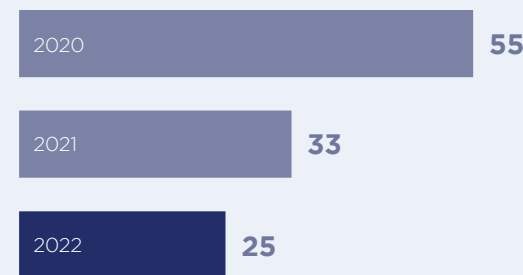
2m AED

Amount of community investment in 2022
Scope: Eshraq Investments PJSC

PROCUREMENT SPENDING ON LOCAL SUPPLIERS (MILLIONS AED)



TOTAL PROCUREMENT SPENDING (MILLIONS AED)



Scope: Eshraq Investments PJSC, Marina Rise Tower, Nuran Marina and Beans & Pages

Spotlight: Marina Rise

The Marina Rise development has successfully fulfilled the aspiration to create a thriving community by providing an extensive range of amenities and services. Situated in the heart of Al Reem Island, the residential building is strategically located within a 5 - 10 minute walk to major public transportation hubs as well as the Cleveland Clinic and ADGM, as well as popular shopping destinations including the Abu Dhabi Mall and Galleria Mall.

The residential building boasts a host of key amenities such as a well-equipped gym, inviting adult and kids' pools, a relaxing jacuzzi, a rejuvenating sauna, outdoor exercise areas, and serene external lounge areas located on the 22nd level. Additionally, the podium houses retail shops at the Canal front, granting residents access to the Promenade.



Customer Health and Safety

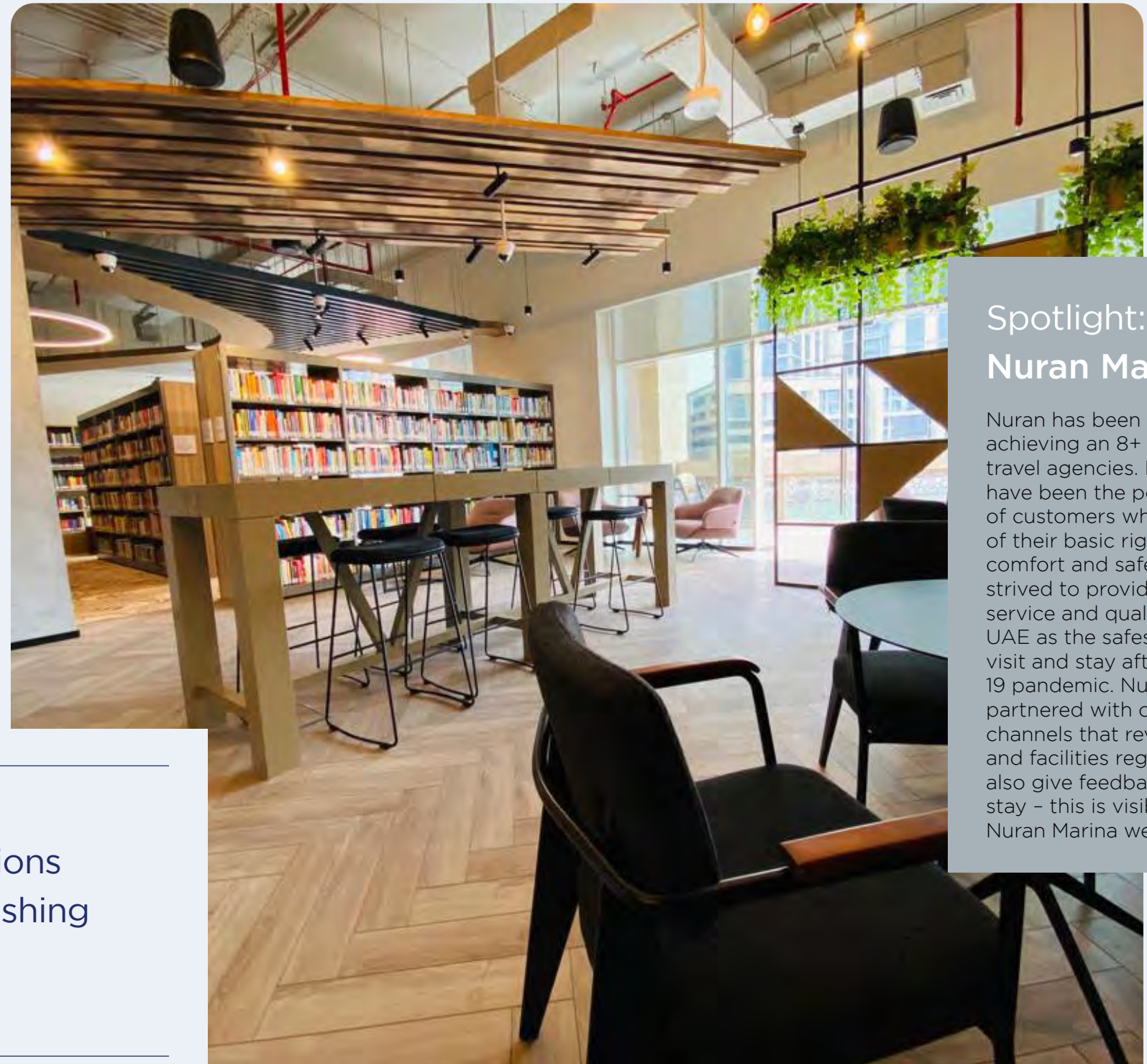
Eshraq believes that maintaining trustworthy customer relationships is integral for the sustainability of its business. Eshraq aims to comply with all laws and regulations in its operating markets.

Eshraq have a dedicated communications charter to promote more effective communications between the company and its stakeholders. The company enhanced its channels of communications with stakeholders by establishing dedicated access to a representative at Eshraq; for receiving complaints and recommendations and suggestions. The mechanism for any feedback is via the Investor Relations section of the company's website, where concerns and supporting documentation can be added. Recommendations and suggestions are directed to the board secretary, and grievances are directed to Internal Audit.

At Eshraq, we are committed to ensuring the safety of our customers, including in the digital realm. In 2022, Eshraq received no recorded complaints concerning breaches of customer privacy and losses of customer data. Additionally, there have been no incidents of non-compliance concerning customer health and safety.



The company enhanced its channels of communications with stakeholders by establishing dedicated access to a representative at Eshraq



Spotlight: Nuran Marina







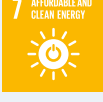

Nuran has been working on achieving an 8+ rating on all online travel agencies. Major challenges have been the post Covid 19 return of customers who are more aware of their basic rights to hygiene, comfort and safety. Nuran has strived to provide high levels of service and quality; to showcase UAE as the safest country to visit and stay after the Covid 19 pandemic. Nuran Marina has partnered with online booking channels that review all its services and facilities regularly – guests also give feedback after each stay – this is visible to all on Nuran Marina web pages.





Appendices







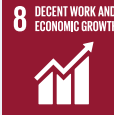





APPENDIX A.

ADX ESG Disclosure Guidelines

Metric	Calculation	Corresponding GRI Standard	Corresponding SDG	Coverage
Environment				
E1. GHG Emissions	E1.1) Total amount in CO2 equivalents, for Scope 1	GRI 305: Emissions 2016		12
	E1.2) Total amount, in CO2 equivalents, for Scope 2 (if applicable)			12
	E1.3) Total amount, in CO2 equivalents, for Scope 3 (if applicable)			N/A
E2. Emissions Intensity	E2.1) Total GHG emissions per output scaling factor	GRI 305: Emissions 2016		12
	E2.2) Total non-GHG emissions per output scaling factor			N/A
E3. Energy Usage	E3.1) Total amount of energy directly consumed	GRI 302: Energy 2016		11
	E3.2) Total amount of energy indirectly consumed			12
E4. Energy Intensity	Total direct energy usage per output scaling factor	GRI 302: Energy 2016		12
E5. Energy Mix	Percentage: Energy usage by generation type	GRI 302: Energy 2016		N/A
E6. Water Usage	E6.1) Total amount of water consumed	GRI 303: Water and Effluents 2018		13
	E6.2) Total amount of water reclaimed			N/A
E7. Environmental Operations	E7.1) Does your company follow a formal Environmental Policy? Yes/No	GRI 103: Management Approach 2016		N/A
	E7.2) Does your company follow specific waste, water, energy, and/or recycling polices? Yes/No			N/A
	E7.3) Does your company use a recognized energy management system?			N/A

Metric	Calculation	Corresponding GRI Standard	Corresponding SDG	Coverage
E8. Environmental Oversight	Does your Management Team oversee and/or manage sustainability issues? Yes/No	GRI 102: General Disclosures 2016		11
E9. Environmental Oversight	Does your Board oversee and/or manage sustainability issues? Yes/No	GRI 102: General Disclosures 2016		6
E10. Climate Risk Mitigation	Total amount invested, annually, in climate-related infrastructure, resilience, and product development			N/A
Social				
S1. CEO Pay Ratio	S1.1) Ratio: CEO total compensation to median FTE total compensation	GRI 102: General Disclosures 2016		N/A
	S1.2) Does your company report this metric in regulatory filings? Yes/No			N/A
S2. Gender Pay Ratio	Ratio: Median male compensation to median female compensation	GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016		N/A
S3. Employee Turnover	S3.1) Percentage: Year-over-year change for full-time employees	GRI 401: Employment 2016		N/A
	S3.2) Percentage: Year-over-year change for part-time employees			N/A
	S3.3) Percentage: Year-over-year change for contractors/consultants			N/A
S4. Gender Diversity	S4.1) Percentage: Total enterprise headcount held by men and women	GRI 102: General Disclosures 2016 GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016		14
	S4.2) Percentage: Entry- and mid-level positions held by men and women			14
	S4.3) Percentage: Senior- and executive-level positions held by men and women			14
S5. Temporary Worker Ratio	S5.1) Percentage: Total enterprise headcount held by part-time employees	GRI 102: General Disclosures 2016		14
	S5.2) Percentage: Total enterprise headcount held by contractors and/or consultants			14

Metric	Calculation	Corresponding GRI Standard	Corresponding SDG	Coverage
S6. Non-Discrimination	Does your company follow a non-discrimination policy? Yes/No	GRI 103: Management Approach 2016*		N/A
S7. Injury Rate	Percentage: Frequency of injury events relative to total workforce time	GRI 403: Occupational Health and Safety 2018		15
S8. Global Health & Safety	Does your company follow an occupational health and/or global health & safety policy? Yes/No	GRI 103: Management Approach 2016*		N/A
S9. Child & Forced Labor	S9.1) Does your company follow a child and/or forced labor policy? Yes/No	GRI 103: Management Approach 2016*		N/A
	S9.2) If yes, does your child and/or forced labor policy also cover suppliers and vendors? Yes/No			N/A
S10. Human Rights	S10.1) Does your company follow a human rights policy? Yes/No	GRI 103: Management Approach 2016		N/A
	S10.2) If yes, does your human rights policy also cover suppliers and vendors? Yes/No			N/A
S11. Nationalization	Percentage of national employees			14
S12. Community Investment	Amount invested in the community, as a percentage of company revenues.	GRI 413: Local Communities 2016		N/A
Governance				
G1. Board Diversity	G1.1) Percentage: Total board seats occupied by men and women	GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016		7
	G1.2) Percentage: Committee chairs occupied by men and women			N/A
G2. Board Independence	G2.1) Does company prohibit CEO from serving as board chair? Yes/No			N/A
	G2.2) Percentage: Total board seats occupied by independent board members			7

Metric	Calculation	Corresponding GRI Standard	Corresponding SDG	Coverage
G3. Incentized Pay	Are executives formally incentivized to perform on sustainability?			N/A
G4. Supplier Code of Conduct	G4.1) Are your vendors or suppliers required to follow a Code of Conduct? Yes/ No			N/A
	G4.2) If yes, what percentage of your suppliers have formally certified their compliance with the code?			N/A
G5. Ethics & Prevention of Corruption	G5.1) Does your company follow an Ethics and/or Prevention of Corruption policy? Yes/No			15
	G5.2) If yes, what percentage of your workforce has formally certified its compliance with the policy?			N/A
G6. Data Privacy	G6.1) Does your company follow a Data Privacy policy? Yes/No			N/A
	G6.2) Has your company taken steps to comply with GDPR rules? Yes/No			N/A
G7. Sustainability Reporting	Does your company publish a sustainability report? Yes/No			2
G8. Disclosure Practices	G8.1) Does your company provide sustainability data to sustainability reporting frameworks? Yes/No			2
	G8.2) Does your company focus on specific UN Sustainable Development Goals (SDGs)? Yes/No			9
	G8.3) Does your company set targets and report progress on the UN SDGs? Yes/No			N/A
G9. External Assurance	Are your sustainability disclosures assured or validated by a third-party audit firm? Yes/No	* GRI 103: Management Approach 2016 is to be used in combination with the topic specific Standards		N/A

اشراق

ESHRAQ

اشراف

ESHRAQ

Thank you!

Head Office
Offices 3 & 4, Ground Floor, Marina Rise Tower, Ras Mughayrej Street,
Al Reem Island, P.O Box: 108737, Abu Dhabi, UAE
Tel. no.: +971 2 635 4854
Toll Free: 800 – 374727
Email: info@eshraquae.com
Website: www.eshraquae.com