

مجموعة تيكوم



مجموعة تيكوم ش.م.ع.

وشركاتها التابعة

تقرير المراجعة والبيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

صفحات

١	تقرير مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٣ - ٢	الميزانية العمومية المرحلية الموجزة الموحدة
٤	بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد
٥	بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد
٦	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
٧	بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد
٢٨ - ٨	إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

تقرير مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

السادة المساهمين

مجموعة تيكوم ش.م.ع.

دبي

الإمارات العربية المتحدة

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة الميزانية العمومية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة لمجموعة تيكوم ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (معاً، "المجموعة")، كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ و بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد ذي الصلة، وبيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفتري التسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ وملخصاً للسياسات المحاسبية الجوهرية وإيضاحات تفسيرية أخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية وفقاً للسياسات المحاسبية المبينة في الإيضاح رقم ٢ من المعلومات المالية المرحلية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية المرحلية بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد أجرينا مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي بشأن عمليات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية التي يجريها مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". وتشتمل مراجعة المعلومات المالية المرحلية على إجراء استفسارات، بالأساس من المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. وحيث أن إجراءات المراجعة تقل جوهرياً في نطاقها عن إجراءات المراجعة التي تُنفذ وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على دراية بجميع الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها في سياق عملية التدقيق. ووفقاً لذلك، فإننا لا نبدي رأياً حول المعلومات المالية المرحلية.

الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً للسياسات المحاسبية الموضحة في إيضاح ٢ من المعلومات المالية المرحلية.

التأكيد على أحد الأمور - أساس المحاسبة وتقييد الاستخدام

نلفت الانتباه إلى إيضاح رقم ٢ من المعلومات المالية المرحلية التي تبين أساس المحاسبة. لقد تم إعداد المعلومات المالية المرحلية لمساعدة المجموعة على الامتثال لبعض أحكام التقارير المالية المتعلقة بالشركات المساهمة العامة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعليه فقد لا تكون المعلومات المالية المرحلية مناسبة لغرض آخر. لم يتم تعديل استنتاجنا بشأن هذا الأمر.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)



موسى الرمحي

رقم القيد: ٨٧٢

٢٥ أكتوبر ٢٠٢٢

دبي

الإمارات العربية المتحدة

الميزانية العمومية المرحلية الموجزة الموحدة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

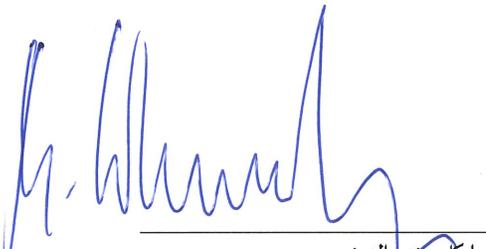
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
(مدققة)	(مراجعة)		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١٠٨,٢٩٦	٩٧,٨٥٢	٥	ممتلكات ومعدات
٣٤,٣١٧	٢٥,٠٦٨		موجودات غير ملموسة
١٣,٣٦٨,١٦٠	١١,٩١٣,٥٢٩	٦	استثمارات عقارية
٧٣,١١٦	٣٠,٥٤٦٩	٧	أدوات مالية مشتقة
٧٢٣,٦٠٣	٧٥٧,٤٥٧	٨	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة غير موفورة
١٩,٩٩٠	١٨,١٦٨	٩	ذمم مدينة أخرى
١٤,٣٢٧,٤٨٢	١٣,١١٧,٥٤٣		
			الموجودات المتداولة
٢٠٢,١٩٨	١٤٤,٠٦٠	٨	ذمم تجارية مدينة
٦٠,٩٩٣	٧٠,٨٣٤	٩	ذمم مدينة أخرى
٥٢٧,٠٥٤	٨٦,٧٦٣	١٠	مستحق من أطراف ذات علاقة
١,٢٤٦,٣٩٩	١,٢٨١,٧٧٨	١١	نقد وأرصدة لدى البنوك
٢,٠٣٦,٦٤٤	١,٥٨٣,٤٣٥		
١٦,٣٦٤,١٢٦	١٤,٧٠٠,٩٧٨		مجموع الموجودات

الميزانية العمومية المرحلية الموجزة الموحدة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
(مدققة)	(مراجعة)		
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة الأم
٣٠٠	٥٠٠,٠٠٠	١٢	رأس المال
١٧١,٥١٨	١٧١,٥١٨	١٣	احتياطي قانوني
٧,٤٤١	٣٢٥,٢١٧		احتياطي تحوط
٥,٤٣٤,٠٠٣	٥,٠٧٣,٦٦١		أرباح مستبقاة
٥,٦١٣,٢٦٢	٦,٠٧٠,٣٩٦		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٣,٦٦٣,١٠٥	٤,٣٣٨,٤٤٨	١٤	قروض
٦٧١,٤٧٧	٦٤٥,٣٢٦	١٥	مقدمات من العملاء
٩٢٠,١٠١	٨٥١,٧٦٩	١٦	مطلوبات أخرى
٨٩,٦٢٠	٤,١٩٧	٧	الأدوات المالية المشتقة
٧١,٩٩٠	٤٣,٤٨٧		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢,٤٠٤,٩٥٣	٨٨١,١٢٤	١٧	مخصص المطلوبات والرسوم الأخرى
٧,٨٢١,٢٤٦	٦,٧٦٤,٣٥١		
			المطلوبات المتداولة
٣٠٢,٠١٥	-	١٤	قروض
٣٧٩,٢٠٣	٣٦٣,٤٩٢	١٨	ذمم تجارية دائنة وأخرى
٦٨٧,٢١٧	٧٨٢,٩١٨	١٥	مقدمات من العملاء
٤٤٣,٩٣٩	٤٠٠,٨٠٧	١٦	مطلوبات أخرى
١,٠٩٥,٠٣١	٢٩٦,٨٠١	١٠	مستحق لأطراف ذات علاقة
٢٢,٢١٣	٢٢,٢١٣	١٧	مخصصات المطلوبات والرسوم الأخرى
٢,٩٢٩,٦١٨	١,٨٦٦,٢٣١		
١٠,٧٥٠,٨٦٤	٨,٦٣٠,٥٨٢		مجموع المطلوبات
١٦,٣٦٤,١٢٦	١٤,٧٠٠,٩٧٨		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة في ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٢ وتم التوقيع عليها نيابة عن المجلس من قبل:


مايكل ويتيربالدينجير
المدير المالي


عبد الله بالهول
المدير التنفيذي


مالك سلطان راشد آل مالك
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		إيضاحات	
٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم		
(مراجعة)	(مراجعة)	(مراجعة)	(مراجعة)		
١,٤٧٩,٧١٢	١,٢٩٠,٣٩٢	٤٩٠,٢٩٥	٤٣٥,٨٧٧	٢٠	الإيرادات
(٥٤٨,٦٤٠)	(٥٥٠,٠١٥)	(١٩٢,٢٨٨)	(٢٠٣,١٢١)		تكاليف مباشرة
٩٣١,٠٧٢	٧٤٠,٣٧٧	٢٩٨,٠٠٧	٢٣٢,٧٥٦		إجمالي الربح
٤٠,٠١٠	٣٤,٨٨٢	١٢,١٥٧	١٠,٦٤٠		إيرادات تشغيلية أخرى
٩٧١,٠٨٢	٧٧٥,٢٥٩	٣١٠,١٦٤	٢٤٣,٣٩٦		المصاريف
(١٣٨,٧٣٧)	(١٦٤,٣٣١)	(٣٢,٧٠٠)	(٤٧,٧٦٨)		عمومية وإدارية
(١٨,١٦٤)	(١٣,٥٨٩)	(٥,٤٦٣)	(٦,٥١٦)		التسويق والبيع
(١٥٦,٩٠١)	(١٧٧,٩٢٠)	(٣٨,١٦٣)	(٥٤,٢٨٤)		
٨١٤,١٨١	٥٩٧,٣٣٩	٢٧٢,٠٠١	١٨٩,١١٢		الربح التشغيلي
٦٧,٩١٠	١٠,٠٦٥	٤,١٨٠	٢,٢١٧		إيرادات تمويل
(٢٤٣,٠٣١)	(١٨٤,٩٣٣)	(٦٤,٦٥٤)	(٦٧,٠٨٤)		تكاليف تمويل
(١٧٥,١٢١)	(١٧٤,٨٦٨)	(٦٠,٤٧٤)	(٦٤,٨٦٧)		تكاليف تمويل - صافي
٦٣٩,٠٦٠	٤٢٢,٤٧١	٢١١,٥٢٧	١٢٤,٢٤٥		الربح للفترة
٢١	١,٤٠٨,٢٣٧	٠,٠٠٤	٤١٤,١٥٠		ربحية السهم العائدة إلى مالكي الشركة
					الأساسي والمخفض (بالدرهم)

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
(مراجعة)	(مراجعة)	(مراجعة)	(مراجعة)
٦٣٩,٠٦٠	٤٢٢,٤٧١	٢١١,٥٢٧	١٢٤,٢٤٥
الربح للفترة			
<i>البنود التي قد يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة</i>			
٣١٧,٧٧٦	٨٠,٧٥٥	١٤٠,٩١٢	٣٦,٤٧٥
ربح القيمة العادلة من تحوطات التدفقات النقدية			
٣١٧,٧٧٦	٨٠,٧٥٥	١٤٠,٩١٢	٣٦,٤٧٥
الدخل الشامل الآخر للفترة			
٩٥٦,٨٣٦	٥٠٣,٢٢٦	٣٥٢,٤٣٩	١٦٠,٧٢٠
مجموع الدخل الشامل للفترة			

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

العائد إلى مالكي الشركة					
مجموع حقوق الملكية	أرباح مستبقاة	احتياطي تحوط	احتياطي قانوني	رأس المال	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٦,١٦٨,٢٩٩	٦,١٠٥,٠٤٣	(١٠٨,٥٦٢)	١٧١,٥١٨	٣٠٠	في ١ يناير ٢٠٢١ (مدقق)
٤٢٢,٤٧١	٤٢٢,٤٧١	-	-	-	الربح للفترة
٨٠,٧٥٥	-	٨٠,٧٥٥	-	-	الدخل الشامل الأخر للفترة
٥٠٣,٢٢٦	٤٢٢,٤٧١	٨٠,٧٥٥	-	-	مجموع الدخل الشامل للفترة
١٦٠,٣٠٦	١٦٠,٣٠٦	-	-	-	معاملات مع المالكين الزيادة نتيجة الاقتطاع
١٦٠,٣٠٦	١٦٠,٣٠٦	-	-	-	
٦,٨٣١,٨٣١	٦,٦٨٧,٨٢٠	(٢٧,٨٠٧)	١٧١,٥١٨	٣٠٠	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (مراجعة)
٥,٦١٣,٢٦٢	٥,٤٣٤,٠٠٣	٧,٤٤١	١٧١,٥١٨	٣٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٢ (مدققة)
٦٣٩,٠٦٠	٦٣٩,٠٦٠	-	-	-	الربح للفترة
٣١٧,٧٧٦	-	٣١٧,٧٧٦	-	-	الدخل الشامل الأخر للفترة
٩٥٦,٨٣٦	٦٣٩,٠٦٠	٣١٧,٧٧٦	-	-	مجموع الدخل الشامل للفترة
-	(٤٩٩,٧٠٠)	-	-	٤٩٩,٧٠٠	١٢ زيادة رأس المال
٤٠٤,٢٩٣	٤٠٤,٢٩٣	-	-	-	(د)١٠ مساهمة رأس المال
(٩٠٣,٩٩٥)	(٩٠٣,٩٩٥)	-	-	-	١٩ الأرباح المعلنة
(٤٩٩,٧٠٢)	(٩٩٩,٤٠٢)	-	-	٤٩٩,٧٠٠	
٦,٠٧٠,٣٩٦	٥,٠٧٣,٦٦١	٣٢٥,٢١٧	١٧١,٥١٨	٥٠٠,٠٠٠	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
(مراجعة)	(مراجعة)	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
٦٩٨,٦٢٥	١,٢٠٩,٣١٩	٢٢
(٣,٨٦١)	(٣,٣٩٨)	
٦٩٤,٧٦٤	١,٢٠٥,٩٢١	
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(٤,٣٨٦)	(٢,٧٦٢)	٥
(٦٠٤,٥٣٣)	(٥٣٥,٩٥٧)	
(٩,٥٠٦)	(٣,٧١٠)	
١,٢٩٢,٧٠٧	(١٨٧,٤٩٠)	١١
٩,٣١٧	٧,٨٢٢	
٦٨٣,٥٩٩	(٧٢٢,٠٩٧)	
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
١٢٥,٥١٥	٣٧١,٣٥١	
(٢٧,٨٢٥)	(٦٤,٢١٥)	
(١٦٥,٦١١)	(١٥٢,٤٨٤)	
(١,٠٠٠,٠٠٠)	(٨٥٠,٠٠٠)	
-	(٦٠,٠٠٠)	١١
-	٥٩,٤١٣	
(١,٠٦٧,٩٢١)	(٦٩٥,٩٣٥)	
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		
٣١٠,٤٤٢	(٢١٢,١١١)	
٥٧٠,٢٥٥	٧٦٨,١٨٣	١١
٨٨٠,٦٩٧	٥٥٦,٠٧٢	١١

تشمل المعاملات غير النقدية الهامة خلال الفترة ما يلي:

- خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، قامت المجموعة برسملة ٤٩٩,٧٠٠,٠٠٠ درهم من الأرباح المرحلة إلى رأس مال الشركة (إيضاح ١٢).
- تسوية توزيعات أرباح بمبلغ ٥٣,٩٩٥,٠٠٠ درهم (٢٠٢١: لا شيء) مقابل رصيد الذمم المدينة من الشركة الأم (إيضاح ١٠).
- مساهمة رأس المال البالغة ٤٠٤,٢٩٣,٠٠٠ درهم معدلة مقابل الرصيد المطلوب الدفع للأطراف ذات العلاقة [إيضاح ١٠ (د)].

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١. الوضع القانوني والأنشطة

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

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

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

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

إن الشركة الأم هي دبي القابضة لإدارة الأصول ذ.م.م. ("الشركة الأم") والشركة الأم المطلقة هي دبي القابضة ذ.م.م. ("الشركة الأم المطلقة") ويشار إلى الشركة وشركاتها التابعة معاً بالمجموعة ("المجموعة").

قبل طرح العام الأولي، وافقت الشركة الأم المطلقة على إعادة تنظيم المجموعة، حيث قامت الشركة بتحويل عملياتها المتعلقة بقسم مبيعات العقارات وقسم الاستثمارات في الأسهم ("الأقسام") إلى كيانات تحت السيطرة المشتركة للشركة الأم المطلقة. تم تنفيذ عملية تحويل الأقسام خلال أبريل ٢٠٢٢ مع تاريخ نفاذ لتحويل الفوائد والمنفعة الاقتصادية في ١ يناير ٢٠٢٢. ونتيجة لإعادة تنظيم المجموعة، فإن العمليات المتبقية داخل المجموعة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢ تشمل التطوير العقاري والتأجير وإدارة المرافق وخدمات إدارة الممتلكات والعلاقات الحكومية ("نطاق الاكتتاب العام").

تمتلك المجموعة استثمارات في الشركات التابعة الرئيسية التالية:

اسم المنشأة	طبيعة العمل	نسبة الملكية %
		٢٠٢٢
		٢٠٢١
الشركات التابعة		
تيكوم للاستثمارات منطقة حرة ذ.م.م.	التطوير العقاري وتأجيرها	١٠٠
مدينة دبي الصناعية ذ.م.م.	التطوير العقاري وتأجيرها	١٠٠
حي دبي للتصميم منطقة حرة ذ.م.م.	التطوير العقاري وتأجيرها	١٠٠
تمدين ذ.م.م.*	هندسة إدارة المشاريع ودراسات الجدوى	١٠٠
حي دبي للتصميم للضيافة منطقة حرة ذ.م.م.	تأجير والتطوير العقاري والخدمات العقارية	١٠٠
اكسيس منطقة حرة-ذ.م.م.	خدمات التأسيس والخدمات المتعلقة بالتأشيرات	١٠٠
دي إم سي بترفلاي بيلدينج منطقة حرة ذ.م.م.	الخدمات العقارية	١٠٠
مجمع الابتكار منطقة حرة ذ.م.م.	الخدمات العقارية	١٠٠
إن فايف منطقة حرة - ذ.م.م.	المقرات الإقليمية للخدمات العقارية	١٠٠
دي اي سي ١ منطقة حرة ذ.م.م.	التطوير العقاري والخدمات العقارية	١٠٠
دي اي سي ٢ منطقة حرة ذ.م.م.	التطوير العقاري والخدمات العقارية	١٠٠
دي كي في ١ منطقة حرة - ذ.م.م.	التطوير العقاري والخدمات العقارية	١٠٠
مجمع الابتكار المرحلة الأولى منطقة حرة ذ.م.م.	الخدمات العقارية	١٠٠
المشروع الرئيسي ١ منطقة حرة - ذ.م.م.	الخدمات العقارية	١٠٠

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

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

٢ ملخص لأهم السياسات المحاسبية

١-٢ بيان الامتثال

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة الموجزة للمجموعة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية" ("معيار المحاسبة الدولي ٣٤")، باستثناء نقل الأنشطة التشغيلية للأقسام كما هو موضح في الإيضاح ١ من البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية للفترة المقارنة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١. وقد كان يُفترض احتساب هذا التحويل في ١ يناير ٢٠٢٢ دون تغيير المعلومات المقارنة لعام ٢٠٢١.

لم يتم قيد أي دخل ذي طبيعة موسمية في البيانات المالية المرحلية الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢. إضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي قد تتوقع للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٢-٢ أساس الإعداد

تم إعداد الأرقام المقارنة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ في البيانات المالية المرحلية الموحدة للمجموعة على أساس مقتطع من خلال استبعاد الأنشطة التشغيلية للأقسام حيث لا تعكس سوى نطاق الاكتتاب العام كما هو مبين في الإيضاح رقم ١. ويتم عرض أية تعديلات تنشأ عن التحويل من الأقسام الموجودة في بيان الدخل والميزانية العمومية المرحلية الموجزة ضمن حقوق الملكية في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة. لم يكن هذا التعديل مطلوباً للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ حيث تم تنفيذ التحويل بشكل قانوني اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢.

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

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

ويقضي إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة استخدام بعض التقديرات المحاسبية الجوهري، كما يتطلب من الإدارة ممارسة حكمها في سياق عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من الحكم أو التعقيد، أو المجالات التي تكون فيها الافتراضات والتقديرات جوهرياً للبيانات المالية المرحلية الموجزة المقتطعة في إيضاح رقم ٤.

لا تتضمن هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية الموحدة السنوية ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية المقتطعة للمجموعة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ و ٢٠١٩.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

٢ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٢ تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

(أ) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة بدون تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، في هذه البيانات المالية. لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة أي تأثير مادي على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة، ولكن قد يترتب على اعتمادها تأثيرات على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦/الممتلكات والألات والمعدات المتعلقة بالحصول قبل الاستخدام المقصود
- تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧/المخصصات والمطلوبات الطارئة والأصول المحتملة المتعلقة بالعقود المرهقة.
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ دمج الأعمال فيما يتعلق بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي
- التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة ٢٠١٨ - ٢٠٢٠

(ب) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد

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

سارية لفترات سنوية

تبدأ في أو بعد

الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

١ يناير ٢٠٢٣	٨ السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية
١ يناير ٢٠٢٣	١ عرض البيانات المالية المتعلقة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة
١ يناير ٢٠٢٣	١٧ عقود التأمين
تم إرجاء تاريخ السريان لأجل غير مسمى.	١٠ البيانات المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاركات المشتركة فيما يتعلق بمعالجة بيع الموجودات أو المساهمة بها من المستثمرين

تتوقع الإدارة اعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية للمجموعة في فترة التطبيق الأولى، كما تتوقع ألا يسفر اعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة عن أي تأثير جوهري على البيانات المالية للمجموعة في فترة التطبيق الأولى

٤-٢ ربحية السهم

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

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

٣- إدارة المخاطر المالية

١-٣ عوامل المخاطر المالية

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

تدير المجموعة مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية باستخدام مقايضات أسعار الفائدة المتغيرة إلى الثابتة والتي لها تأثير اقتصادي على تحويل القروض من معدلات معومة إلى معدلات ثابتة.

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

٢-٣ مخاطر السيولة

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

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

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

- الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة (المستوى ١).
 - المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، إما بشكل مباشر (أي، كأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار) (المستوى ٢).
 - مدخلات الأصل أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها (أي المدخلات غير القابلة للرصد) (المستوى ٣).
- يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات المجموعة المقاسة بالقيمة العادلة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢:

المستوى ٢	الموجودات
ألف درهم	المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية
(مراجعة)	
٣٠٥,٤٦٩	
	المطلوبات
	المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية
٤,١٩٧	

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات المجموعة المقاسة بالقيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

المستوى ٢	الموجودات
ألف درهم	المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية
(مدققة)	
٧٣,١١٦	
	المطلوبات
	المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية
٨٩,٦٢٠	

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

٤. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه المعلومات المالية الموحدة الموجزة من الإدارة اتخاذ الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم إجراء تعديلات على التقديرات والافتراضات الأساسية باستمرار ويتم الاعتراف بذلك في الفترة التي يتم فيها إجراء التعديل وكذلك في أي فترات مستقبلية تتأثر بذلك.

إن الأحكام الجوهرية التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة كانت مطابقة لتلك الأحكام المعتمدة على البيانات المالية المقطعة للمجموعة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ و ٢٠١٩، باستثناء ما تم الإفصاح عنه فيما يلي.

(أ) مخصص تكاليف البنية التحتية

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

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

التغيير في التقدير المحاسبي

لقد ترتب على التقييم الدوري للمجموعة لتقديرات تكلفة البنية التحتية في الفترة الحالية باستخدام متخصصين مستقلين إلى انخفاض في القيمة الدفترية للعقار الاستثماري ومخصص تكلفة البنية التحتية كما في ١ يناير ٢٠٢٢ بمبلغ ١,٢٦٢,٦٢٢,٠٠٠ درهم.

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

٥. ممتلكات ومعدات

المجموع ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ألف درهم		تحسينات المباني الداخلية ألف درهم			
	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ألف درهم	موجودات أخرى ألف درهم	سيارات ألف درهم	برامج كمبيوتر ألف درهم	والأثاث والتجهيزات ألف درهم	المباني ألف درهم
						٢٠٢٢
						التكلفة
٣٢٥,٥١٥	٥,٩٢٦	١٠,٨٢٤	١,٣٧٩	٤٤,٦٢٥	١٢٧,٧٠٥	١٣٥,٠٥٦
						كما في ١ يناير ٢٠٢٢ (مدققة)
٢,٧٦٢	-	-	-	٨٧٩	١,٨٨٣	-
						إضافات
(٥,٨٥٠)	(٥,٧٧٦)	-	-	-	(٧٤)	-
						تحويلات إلى استثمار عقاري (إيضاح ٦)
-	(١٥٠)	-	-	-	١٥٠	-
						تحويلات ضمن مسميات أخرى للممتلكات والمعدات
٣٢٢,٤٢٧	-	١٠,٨٢٤	١,٣٧٩	٤٥,٥٠٤	١٢٩,٦٦٤	١٣٥,٠٥٦
						كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)
						الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة
٢١٧,٢١٩	-	٨,٥٢١	٤٦٩	٤١,٨٣٤	١١٩,٧٦٤	٤٦,٦٣١
						كما في ١ يناير ٢٠٢٢ (مدققة)
٧,٣٥٦	-	١٧	٢	١,٣٨٧	٣,٩٢٥	٢,٠٢٥
						مصاريف الاستهلاك للفترة
٢٢٤,٥٧٥	-	٨,٥٣٨	٤٧١	٤٣,٢٢١	١٢٣,٦٨٩	٤٨,٦٥٦
						كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)
٩٧,٨٥٢	-	٢,٢٨٦	٩٠٨	٢,٢٨٣	٥,٩٧٥	٨٦,٤٠٠
						صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)
						٢٠٢١
						التكلفة
٣١٦,٦٦١	-	١٠,٨٢٤	١,٣٧٩	٤٣,٣١٩	١٢٦,٠٨٣	١٣٥,٠٥٦
						كما في ١ يناير ٢٠٢١ (مدققة)
٨,٨٥٤	٥,٩٢٦	-	-	١,٣٠٦	١,٦٢٢	-
						إضافات
٣٢٥,٥١٥	٥,٩٢٦	١٠,٨٢٤	١,٣٧٩	٤٤,٦٢٥	١٢٧,٧٠٥	١٣٥,٠٥٦
						كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)
						الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة
٢٠٦,٥٥٠	-	٨,٢٩٧	٤٦٢	٣٩,٧٦٣	١١٤,٣٠٢	٤٣,٧٢٦
						كما في ١ يناير ٢٠٢١ (مدققة)
١٠,٦٦٩	-	٢٢٤	٧	٢,٠٧١	٥,٤٦٢	٢,٩٠٥
						مصاريف الاستهلاك للسنة
٢١٧,٢١٩	-	٨,٥٢١	٤٦٩	٤١,٨٣٤	١١٩,٧٦٤	٤٦,٦٣١
						كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)
١٠٨,٢٩٦	٥,٩٢٦	٢,٣٠٣	٩١٠	٢,٧٩١	٧,٩٤١	٨٨,٤٢٥
						صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)

يتم الاعتراف بخصم الاستهلاك للفترة ضمن المصاريف العمومية والإدارية البالغة ٧,٣٥٦,٠٠٠ درهم (للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ٨,١١٨,٠٠٠ درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

٦. استثمارات عقارية

المجموع ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ألف درهم	البنية التحتية ألف درهم	مباني ألف درهم	أراضي ألف درهم	إيضاحات
					٢٠٢٢
					التكلفة
٢٢,٦٢٩,٠٨٧	٤,٣٦٥,٤٣١	٤,٦٨٦,٩٦٢	٩,٦٣٥,٢٧٣	٣,٩٤١,٤٢١	كما في ١ يناير ٢٠٢٢ (مدققة)
٤٢٤,٤٩٣	١٧٧,٠٨٢	١,٠٨٤	٢٤٦,٣٢٧	-	إضافات
(١,١٦٨,٨٨٤)	١,٠٠٨,٥٠٦	(١,٩٢٣,٤٣٧)	-	(٢٥٣,٩٥٣)	١٠ تحويلات إلى أطراف ذات علاقة
٥,٨٥٠	٥,٧٧٦	-	٧٤	-	٥ تحويلات إلى ممتلكات ومعدات
-	(٥٢٨,٢٣١)	١٠٢,١٤٩	٤٢٦,٠٨٢	-	تحويلات ضمن مسميات أخرى للممتلكات والمعدات
(١,٢٦٢,٦٢٢)	(١,٢٦٢,٦٢٢)	-	-	-	تعديلات التكلفة
٢٠,٦٢٧,٩٢٤	٣,٧٦٥,٩٤٢	٢,٨٦٦,٧٥٨	١٠,٣٠٧,٧٥٦	٣,٦٨٧,٤٦٨	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)
					الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة
٩,٢٦٠,٩٢٧	١,٩٨٦,٥٨٨	١,٣٢١,٧٥٣	٤,٠٠٦,٢٤٢	١,٩٤٦,٣٤٤	كما في ١ يناير ٢٠٢٢ (مدققة)
٢٥٢,٥١٧	-	٣٦,٤٥٣	٢١٦,٠٦٤	-	مصاريف الاستهلاك للفترة
(٧٩٩,٠٤٩)	(٤٦٠,٨٦٠)	(٣٣٨,١٨٩)	-	-	١٠ تحويلات إلى أطراف ذات علاقة
٨,٧١٤,٣٩٥	١,٥٢٥,٧٢٨	١,٠٢٣,٥٦٤	٤,٢٢٢,٣٠٦	١,٩٤٦,٣٤٤	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)
١١,٩١٣,٥٢٩	٢,٢٤٠,٢١٤	١,٨٤٦,٧٤١	٦,٠٨٥,٤٥٠	١,٧٤١,١٢٤	صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)

المجموع ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ألف درهم	البنية التحتية ألف درهم	مباني ألف درهم	أراضي ألف درهم	إيضاحات
					٢٠٢١
					التكلفة
٢٢,٠٩٧,٤٦١	٤,٣٥٣,٧٢٧	٤,٤٢٢,٤٧٦	٩,٣٨٠,٢٧٥	٣,٩٤٠,٩٨٣	في ١ يناير ٢٠٢١ (مدققة)
(١٥,١٧٨)	(١٢,٨٢٢)	-	-	(٢,٣٥٦)	منح حكومية معادة
٥٤٠,٢٨٥	٤٨٢,٠٥٢	-	٥٨,٢٣٣	-	إضافات
٦,٥١٩	-	٣,٧٢٥	-	٢,٧٩٤	تحويلات من أطراف ذات علاقة
-	(٤٥٧,٥٢٦)	٢٦٠,٧٦١	١٩٦,٧٦٥	-	تحويلات
٢٢,٦٢٩,٠٨٧	٤,٣٦٥,٤٣١	٤,٦٨٦,٩٦٢	٩,٦٣٥,٢٧٣	٣,٩٤١,٤٢١	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)
					الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة
٨,٩٠٩,٢٤٠	٢,٠٢٧,٩٧٤	١,٢٣٦,٢٩٨	٣,٦٩٨,٦٢٤	١,٩٤٦,٣٤٤	في ١ يناير ٢٠٢١ (مدققة)
٣٥١,٦٨٧	-	٨٥,٤٥٥	٢٦٦,٢٣٢	-	مصاريف الاستهلاك للسنة
-	(٤١,٣٨٦)	-	٤١,٣٨٦	-	تحويلات
٩,٢٦٠,٩٢٧	١,٩٨٦,٥٨٨	١,٣٢١,٧٥٣	٤,٠٠٦,٢٤٢	١,٩٤٦,٣٤٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)
١٣,٣٦٨,١٦٠	٢,٣٧٨,٨٤٣	٣,٣٦٥,٢٠٩	٥,٦٢٩,٠٣١	١,٩٩٥,٠٧٧	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)

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

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

يتم قيد تكاليف الاستهلاك للفترة ضمن التكاليف المباشرة بمبلغ ٢٥٢,٥١٧,٠٠٠ درهم (للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ٢٦٣,٢٧٥,٠٠٠ درهم).

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، بلغت القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية للمجموعة ١٩,٤٠٩,٦٥٤,٠٠٠ درهم (٢٠٢١: ١٩,١٣٢,٠٠٠,٠٠٠ درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

٦. استثمارات عقارية (تتمة)

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

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
(مراجعة)	(مراجعة)
١,١٦٤,٦٤٢	١,٣١٢,١٢٥
٤٧٦,٥٢٠	٤٧١,١٧٩

إيرادات إيجارية تشغيلية (إيضاح ٢٠)
تكاليف مباشرة (بما في ذلك الاستهلاك) الناتجة عن الاستثمارات العقارية التي حققت إيرادات إيجارية تشغيلية

٧. أدوات مالية مشتقة

المطلوبات	الموجودات	القيمة الإسمية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)		
مصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية		
٤,١٩٧	٣٠٥,٤٦٩	٦,١٨١,٨٩٢
عقود مقايضة أسعار الفائدة		
٤,١٩٧	٣٠٥,٤٦٩	٦,١٨١,٨٩٢
المجموع		
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)		
المشتقات		
٢٣,٩٤٤	-	٥٤٥,٠٠٠
عقود مقايضة أسعار الفائدة		
٦٥,٦٧٦	٧٣,١١٦	٥,٧٩٣,٨٣٧
مصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية		
٨٩,٦٢٠	٧٣,١١٦	٦,٣٣٨,٨٣٧
عقود مقايضة أسعار الفائدة		
المجموع		

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

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

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، تتراوح معدلات الفائدة الثابتة من ١,٥١٪ إلى ٤,٣٧٪ سنويًا (٢٠٢١: ٠,٥٧٪ إلى ٤,٣٢٪ سنويًا). ترتبط الأسعار المتغيرة بالسعر المعروض بين بنوك الإمارات ("إيبور").

يتم قيد التغيرات في القيمة السوقية العادلة لمقايضات أسعار الفائدة التي تعتبر فعالة والمصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية في احتياطي التحوط في الدخل الشامل الآخر. يتم إعادة تصنيف المبالغ إلى الربح أو الخسارة عندما تؤثر معاملة التحوط ذات الصلة على الربح أو الخسارة. لم يكن هناك عدم فاعلية ليتم تسجيلها من تحوطات التدفقات النقدية. بلغ التغير في القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة المصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ربح بمبلغ ٣١٧,٧٧٦,٠٠٠ درهم (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ربح بمبلغ ٨٠,٧٥٥,٠٠٠ درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

٧. أدوات مالية مشتقة (تتمة)

خلال الفترة، تمت تسوية بعض المشتقات المصنفة كأدوات تحوط، وبالتالي يتم إيقاف محاسبة التحوط بأثر مستقبلي على هذه البنود. تم إعادة تدوير مبلغ ٥٩,٤١٣,٠٠٠ درهم متراكم في احتياطي التحوط من خلال بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد.

يتم تسجيل التغييرات في القيم السوقية العادلة لمقايضات أسعار الفائدة الأخرى التي لم يتم تخصيصها والتي لا تعتبر مؤهلة كتحوطات للتدفقات النقدية في بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد. خلال الفترة الحالية، بلغت خسارة القيمة العادلة للمشتقات المعترف بها في "إيرادات / تكاليف التمويل" لا شيء (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ١٤,٣٤٥,٠٠٠ درهم).

٨. الذمم التجارية المدينة والسلف المدفوعة مقدماً

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
(مراجعة)	(مدققة)	
٢٤٩,٢٢١	٣٥٥,٥٥١	الذمم التجارية المدينة
(١٠٥,١٦١)	(١٥٣,٣٥٣)	ناقص: مخصص الخسارة
١٤٤,٠٦٠	٢٠٢,١٩٨	الذمم التجارية المدينة
-	-	ناقص: غير المتداولة
١٤٤,٠٦٠	٢٠٢,١٩٨	المتداولة
٨٨٤,٩١٤	٩٨٥,٤٠٨	ذمم مدينة غير مفوترة - عقود إيجار تشغيلية
(١٢٧,٤٥٧)	(٢٦١,٨٠٥)	ناقص: مخصص خسارة
٧٥٧,٤٥٧	٧٢٣,٦٠٣	الذمم التجارية المدينة
(٧٥٧,٤٥٧)	(٧٢٣,٦٠٣)	ناقص: غير المتداولة
-	-	المتداولة
١٤٤,٠٦٠	٢٠٢,١٩٨	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة غير مفوترة
٧٥٧,٤٥٨	٧٢٣,٦٠٣	المتداولة
٩٠١,٥١٨	٩٢٥,٨٠١	غير المتداولة

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

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

تمتلك المجموعة قاعدة عريضة من العملاء مع عدم وجود تركيز لمخاطر الائتمان ضمن الذمم التجارية المدينة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١. كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية لكل فئة من الذمم المدينة.

يعكس المخصص مقابل ذمم مدينة لم تتخط استحقاقها مخصص خسارة لعملاء محددین يعتبرون لديهم احتمالية بالغة بشأن التعثر في السداد. تم إدراج إنشاء وتحرير مخصص الخسارة على الذمم المدينة في بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد ضمن المصاريف العمومية والإدارية. يتم شطب المبالغ المحملة على حساب المخصصات بشكل عام عندما لا يتوقع استرداد نقود إضافية. إن معظم الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة غير المفوترة للمجموعة مقومة بالدرهم الإماراتي.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

٩. الذمم المدينة الأخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
(مراجعة)	(مدققة)	
٣٥,٦٥٣	٢٨,١٨٠	مقدمات للمقاولين
٢٢,٢٨٩	٢٤,١١١	ذمم عقود إيجار مدينة
١٧,٨٤٦	١٣,٢٠٦	دفعات مقدماً
١٣,٢١٤	١٥,٤٨٦	ذمم مدينة أخرى
٨٩,٠٠٢	٨٠,٩٨٣	
(١٨,١٦٨)	(١٩,٩٩٠)	ناقص: غير المتداولة
٧٠,٨٣٤	٦٠,٩٩٣	المتداولة

١٠. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة

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

(أ) يتكون المستحق من أطراف ذات علاقة من:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
(مراجعة)	(مدققة)	
-	٧٨,١٩٢	الشركة الأم الوسيطة
-	٢٥٤,٠٨٦	الشركة الأم
٤٩,٥٧٠	١٠٨,٠٨٠	شركات تابعة أخرى للشركة الأم
٣٧,١٩٣	٨٦,٦٩٦	أطراف ذات علاقة أخرى
٨٦,٧٦٣	٥٢٧,٠٥٤	

تم تصنيف المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كمتداولة في الميزانية العمومية المرحلية الموحدة الموجزة. الذمم المدينة غير مضمونة بطبيعتها ولا تحمل أي فائدة. ويمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير القيمة العادلة لكل مبلغ مستحق من الأطراف ذات العلاقة. إن الشركة الأم الوسيطة هي مجموعة دبي القابضة للعمليات التجارية.

لقد تم خلال الفترة تعديل توزيعات أرباح قدرها ٥٣,٩٩٥,٠٠٠ درهم (٢٠٢١: لا شيء) مقابل الرصيد المدين من الشركة الأم (إيضاح ١٩).

إن القيم العادلة للمستحق من الأطراف ذات العلاقة تقارب قيمها الدفترية وتعمل بالكامل في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. يتم إجراء تسوية بين المبالغ المستحقة من طرف ذي علاقة والأرصدة المستحقة له، ويتم قيد المبلغ الصافي في الميزانية العمومية المرحلية الموحدة الموحدة عند وجود حق واجب النفاذ قانوناً لتسوية المبالغ المعترف بها مع وجود نية للتسوية على أساس الصافي أو الاعتراف بالمستحق من الأرصدة والمستحقة لها في نفس الوقت.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

١٠. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

(ب) مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
(مدققة)	(مراجعة)	
١٤٦,٧٥٧	٥,٨٧٩	الشركة الأم النهائية
-	١٣٥,٩٩٥	الشركة الأم
٩٤٨,٢٣٩	١٣١,٦١٧	شركات تابعة أخرى للشركة الأم
٣٥	٢٣,٣١٠	أطراف أخرى ذات علاقة
١,٠٩٥,٠٣١	٢٩٦,٨٠١	

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

(ج) معاملات مع طرف ذو علاقة

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

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
(مراجعة)	(مراجعة)	
-	٩٠٣,٩٩٥	المعاملات المبرمة بين الأطراف ذات العلاقة:
-	٤٠٤,٢٩٣	توزيعات أرباح معلنة للشركة الأم
١٤٨	٣٦٩,٨٣٥	تسوية الأرصدة نتيجة إعادة الهيكلة
-	٣٧,٨٨١	تحويل عقار استثماري إلى الشركة الأم
-	٣٠,٩٤٠	تحويل منافع نهاية الخدمة
-	٣٠,٩٤٠	تحويل ذمم تجارية مدينة من عملاء (بالصافي من المخصصات)
١٤٨	١,٧٤٦,٩٤٤	

الخدمات المقدمة إلى الأطراف ذات العلاقة المدرجة في الإيرادات:

٣٠,٧٢٨	١٨,٧٣٨	إيرادات إيجارية تشغيلية من الشركات التابعة والزميلة الأخرى
٥,٣٧١	٢,٥٣٨	إيرادات الخدمات من الشركة الأم والشركات التابعة الزميلة
٣٦,٠٩٩	٢١,٢٧٦	

الخدمات المقدمة من قبل الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة بالمصاريف:

التكاليف المباشرة - تكاليف التشغيل والصيانة		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
٧٠,٦٦٨	٧٣,٢٣٣	- المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة
٦,٥١٣	٤,٦٥٠	- الشركة الأم النهائية
٣٦,٨٤٩	٣٧,٢٩٢	- الأطراف الأخرى ذات العلاقة
-	-	مصاريف عمومية وإدارية - تكلفة معاد تحميلها
٢٠,٩٥٥	١٣,٦١٥	- الشركة الأم النهائية
-	١١,٦٨٦	- الشركة الأم
١٣٤,٩٨٥	١٤٠,٤٧٦	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

١٠. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

(د) مساهمة رأسمالية

تمثل المساهمة الرأسمالية خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ والبالغة ٤٠٤,٢٩٣,٠٠٠ درهم توزيعات أرباح معلنة من منشآت خارج نطاق الاكتتاب العام ويتم تعديلها مقابل ذمم الأرصدة الدائنة للأطراف ذات العلاقة.

١١. نقد وأرصدة لدى البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ألف درهم (مراجعة)	ألف درهم (مدققة)	
١,٢٠١	٨٧١	نقد في الصندوق
		نقد لدى البنوك
٤١٤,٨٧١	٦٨٦,٨٢٩	- حسابات جارية
٨٦٥,٧٠٦	٥٥٨,٦٩٩	- ودائع لأجل
١,٢٨١,٧٧٨	١,٢٤٦,٣٩٩	

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ألف درهم (مراجعة)	ألف درهم (مدققة)	
١,٢٨١,٧٧٨	١,٢٤٦,٣٩٩	نقد وأرصدة لدى البنوك
(٦٦٥,٧٠٦)	(٤٧٨,٢١٦)	ودائع ثابتة بتواريخ استحقاق لأكثر من ٣ أشهر
(٦٠,٠٠٠)	-	نقد مقيّد مقابل تسهيل بنكي
٥٥٦,٠٧٢	٧٦٨,١٨٣	

يتم الاحتفاظ بالحسابات المصرفية لدى البنوك المؤسسة محليًا وفروع البنوك الدولية. تحمل الودائع الثابتة فائدة تتراوح من ٠,٨٥٪ إلى ٤٪ (٢٠٢١: ٠,٣٠٪ إلى ١,٢٥٪) سنويًا.

يتم الاحتفاظ بالنقد المقيّد مقابل تسهيل بنكي في حساب جاري.

١٢. رأس المال

في ٣١ مارس ٢٠٢٢، تمت زيادة إجمالي رأس مال الشركة المصرح به والمصدر إلى ٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم (٢٠٢١: ٣٠٠٠ سهم) بقيمة ٠,١ درهم (٢٠٢١: ١,٠٠٠ درهم) للسهم. تم سداد جميع الأسهم بالكامل. وقد اكتملت هذه الزيادة من خلال رسملة الأرباح المستبقاة للشركة بمبلغ ٤٩٩,٧٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠٢١: لا شيء).

١٣. احتياطي قانوني

وفقًا للنظام الأساسي، يتم تحويل ١٠٪ من الربح للفترة في كل شركة مسجلة ذات مسؤولية محدودة في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى احتياطي قانوني غير قابل للتوزيع. يتطلب إجراء التحويلات إلى هذا الاحتياطي إلى أن يعادل ٥٠٪ على الأقل من رأس المال المدفوع للشركات المعنية. وفقًا لذلك، تم إجراء التحويلات إلى الاحتياطي القانوني من قبل المنشآت الفردية داخل المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

١٤. القروض

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٤,٤٠٠,٠٠٠	٤,٠٢٢,٨٨٤	قروض بنكية
(٦١,٥٥٢)	(٥٧,٧٦٤)	تكاليف إصدار غير مطفأة
٤,٣٣٨,٤٤٨	٣,٩٦٥,١٢٠	القيمة المدرجة
(٤,٣٣٨,٤٤٨)	(٣,٦٦٣,١٠٥)	ناقص: غير المتداولة
-	٣٠٢,٠١٥	المتداولة

قامت المجموعة في ٣٠ مارس ٢٠٢٢ بإعادة تمويل وتوحيد تسهيلاتها المصرفية الحالية من خلال تسهيل جديد يبلغ إجمالي ٧,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم بشرائح متعددة من اتحاد بنوك، مقابل تسوية الالتزامات الحالية المشار إليها أعلاه. على حساب التسوية، ألغت المجموعة الاعتراف بالالتزام القائم مما أدى إلى صرف تكاليف الإصدار غير المطفأة بمبلغ ٥٧,٧٦٤,٠٠٠ درهم من تكلفة التمويل. يتم إطفاء تكاليف الإصدار غير المطفأة المتكبدة على التسهيل الجديد والبالغة ٦٩,٧٩٨,٠٠٠ درهم على مدى فترة التسهيل الجديد.

ويتمثل الغرض من تسهيل القرض الجديد في سداد التسهيلات الحالية ولأغراض عامة للشركة. يتم سداد التسهيل الجديد على قسطين في عامي ٢٠٢٦ و ٢٠٢٧.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، كان لدى المجموعة قروض بسعر فائدة متغير غير مسحوب بمبلغ ٣,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم من التسهيل أعلاه (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم).

إن المجموعة لديها احتياطي كافي يمكنها من الامتثال للتعهدات الخاصة بقروضها الحالية ورأس المال العامل الكافي وتسهيلات التمويل غير المسحوبة لخدمة أنشطتها التشغيلية والاستثمارات الجارية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

فيما يلي التعهدات المالية الرئيسية التي تتطلبها شروط التسهيلات:

- (١) ألا تتخطى الرافعة المالية لكل نسب محددة وفق المبين في اتفاقية التسهيلات
- (٢) ألا تقل نسبة تغطية خدمة الدين عن ١:١,٢٠.
- (٣) ألا يقل الحد الأدنى من صافي القيمة فيما يتعلق بأي فترة ذات صلة عن ٣,٦٧٣,٠٠٠,٠٠٠ درهم (أو ما يعادله بأي عملة أخرى)؛ و
- (٤) أن يتم الحفاظ على الحد الأدنى للرصيد في الحساب المصرفي للمجموعة المحتفظ به لأغراض التسهيل.

لقد التزمت المجموعة بجميع التعهدات بما يتماشى مع اتفاقيات تسهيلات القروض في كل فترة تقرير. لم تتخلف المجموعة عن سداد أصل المبلغ أو الفائدة أو مبالغ الاسترداد خلال فترات الأموال المقترضة. لقد تراوحت أسعار الفائدة على القروض المصرفية المذكورة أعلاه من ٢,٧٤٪ إلى ٥,٠٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: من ٢,٢٧٪ إلى ٣,٣٩٪) سنويًا.

تخضع إجمالي القروض بمبلغ ٤,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠٢١: ٣,٩٦٥,١٢٠,٠٠٠ درهم) لإعادة التسعير في غضون ثلاثة أشهر من تاريخ الميزانية العمومية المرحلية الموجزة الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

١٥. مقدمات من العملاء

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
(مراجعة)	(مدققة)	
١,١٠٨,٢٩١	١,١١٨,٣٨٩	مقدمات عقود إيجار تشغيلية
١٠٣,٣٠٣	٤٠,٨٢٣	مقدمات عقود
٢١٦,٦٥٠	١٩٩,٤٨٢	الودائع القابلة للاسترداد
١,٤٢٨,٢٤٤	١,٣٥٨,٦٩٤	
(٦٤٥,٣٢٦)	(٦٧١,٤٧٧)	ناقص: غير المتداولة
٧٨٢,٩١٨	٦٨٧,٢١٧	المتداولة

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

١٦. مطلوبات أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
(مراجعة)	(مدققة)	
١,١٤١,٣٠٢	١,٢١٤,٠٦٤	ذمم مشاريع دائنة
١١١,٢٧٤	١٤٩,٩٧٦	ذمم دائنة محتجزة
١,٢٥٢,٥٧٦	١,٣٦٤,٠٤٠	
(٨٥١,٧٦٩)	(٩٢٠,١٠١)	ناقص: غير المتداولة
٤٠٠,٨٠٧	٤٤٣,٩٣٩	المتداولة

تتضمن الذمم الدائنة للمشروع المبلغ المتعاقد عليه مع هيئة حكومية لسداد حصتها من تكاليف أعمال الطرق التي تخدم تطورات المجموعة بقيمة حالية تبلغ ٩٥٤,٤٩٢,٠٠٠ درهم (٢٠٢١: ١,٠٠٩,٨٣٢,٠٠٠ درهم). تسدد هذه التكاليف على أساس الأقساط السنوية الثابتة المتفق عليها ويتم قياسها بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة المتوقعة المطلوبة لتسوية الالتزام.

١٧. مخصصات مطلوبات ورسوم أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
(مراجعة)	(مدققة)	
٨٨١,١٢٤	٢,٤٠٤,٩٥٣	مخصصات تكلفة البنية التحتية [إيضاح ٤ (أ)]
٢٢,٢١٣	٢٢,٢١٣	مخصص إنهاء الخدمات والمطالبات القانونية
٩٠٣,٣٣٧	٢,٤٢٧,١٦٦	
(٨٨١,١٢٤)	(٢,٤٠٤,٩٥٣)	ناقص: غير المتداولة
٢٢,٢١٣	٢٢,٢١٣	المتداولة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

١٨. ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
(مراجعة)	(مدققة)	
٢١٤,٨٧٢	٢٢٧,٣٠٨	المصاريف المستحقة
١٠٤,٤٩٤	١١٢,٨٤٨	ذمم تجارية دائنة
٤٤,١٢٦	٣٩,٠٤٧	ذمم دائنة أخرى
٣٦٣,٤٩٢	٣٧٩,٢٠٣	

١٩. توزيعات أرباح

وافق مساهمو الشركة على توزيعات أرباح عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٩٠٣,٩٩٥,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم). بلغت حصة الأرباح الموزعة ٣٠,١٣,٣٢٣ درهم (٢٠٢١: ٤,٧٠٩,٤٠٧ درهم).

وأوصى مجلس الإدارة في ١٤ أكتوبر ٢٠٢٢ بدفع أرباح مؤقتة بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٠,٠٠٤ درهم لكل سهم) وذلك بشرط موافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية المقترح عقدها في ١٤ نوفمبر ٢٠٢٢.

٢٠. الإيرادات

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
(مراجعة)	(مراجعة)	(مراجعة)	(مراجعة)	
١,٣١٢,١٢٥	١,١٦٤,٦٤٢	٤٣٩,٠٦٤	٣٩١,٥٠٩	إيرادات إيجارية تشغيلية (إيضاح ٦)
١٦٧,٥٨٧	١٢٥,٧٥٠	٥١,٢٣١	٤٤,٣٦٨	إيرادات الخدمات
١,٤٧٩,٧١٢	١,٢٩٠,٣٩٢	٤٩٠,٢٩٥	٤٣٥,٨٧٧	

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

إن المبلغ الإجمالي لسعر البيع المخصص لالتزامات الأداء غير المستوفاة / المستوفاة جزئياً كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ هو ٢٨,٣٣٨,٠٠٠ درهم (٢٠٢١: ٣٦,٨١٣,٠٠٠ درهم). تتوقع المجموعة الاعتراف بالإيرادات من التزامات الأداء غير المستوفاة على مدى سنتين.

٢١. العائد للسهم

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

٢١. العائد للسهم (تتمة)

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١
(مراجعة)	(مراجعة)	(مراجعة)	(مراجعة)
العائدات:			
عائدات لغرض الربح الأساسي والمخفف للسهم (الربح للفترة العائد إلى مالكي الشركة) مقربة إلى أقرب ألف درهم			
٦٣٩,٠٦٠	٤٢٢,٤٧١	٢١١,٥٢٧	١٢٤,٢٤٥
المتوسط المرجح لعدد الأسهم			
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض ربحية السهم الأساسية والمخففة			
٣,٣٦٩,٩٦٣,٤٦٨	٣٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠
العائدات الأساسية والمخفضة للسهم العائدة إلى مالكي الشركة مقربة إلى أقرب ألف درهم			
٠,١٩	١,٤٠٨,٢٣٧	٠,٠٤	٤١٤,١٥٠

٢٢. النقد الناتج من العمليات

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
٢٠٢٢	٢٠٢١
ألف درهم	ألف درهم
(مراجعة)	(مراجعة)
الربح للفترة قبل ضريبة الدخل	
٦٣٩,٠٦٠	٤٢٢,٤٧١
تعديلات لـ:	
استهلاك وإطفاء	
٢٧٢,٨٣٣	٢٨٠,٥٣٥
مخصص الخسارة على الذمم المدينة التجارية وغير المفوترة	
٣,٧٠٦	٥١,٥٩٠
مخصصات المطلوبات والرسوم الأخرى	
١٢,٤٠٨	٤,٩٠٨
إيرادات التمويل	
(٦٧,٩١٠)	(١٠,٠٦٥)
تكاليف التمويل	
٢٤٣,٠٣١	١٨٤,٩٣٣
١,١٠٣,١٢٨	٩٣٤,٣٧٢
الزيادة في الذمم التجارية غير المتداولة والذمم المدينة الأخرى	
(٤٣,٩٢٤)	(٦٧,٠٢٦)
النقص في الذمم التجارية غير المتداولة والذمم الدائنة الأخرى	
(٥٠,٥٠٥)	(٦٦,٦٩٦)
التغيرات في رأس المال العامل	
ذمم تجارية مدينة وأخرى قبل المخصص والمحذوفات	
٢٦,٢١٨	(٦٥,٢٥٠)
ذمم تجارية دائنة وأخرى باستثناء ذمم مشروع دائنة	
٨٠,٣٥٦	٢٩٣,١٩٢
مستحق من أطراف ذات علاقة	
٤٨٧,٩٨٣	٤١,٢٢٠
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	
(٣٩٣,٩٣٧)	(٣٧١,١٨٧)
١,٢٠٩,٣١٩	٦٩٨,٦٢٥
النقد الناتج من العمليات	

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

٢٣. التزامات		
(أ) التزامات رأسمالية		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
(مراجعة)	(مدققة)	
٣,٤٤٥	٢,٣١٩	ممتلكات ومعدات
٦,٧٨١	٨,٤١٦	الموجودات غير الملموسة
٢٧٨,٢٠٧	٢٩١,٠٣٧	العقارات الاستثمارية

(ب) ترتيبات عقود الإيجار التشغيلية - المجموعة كمؤجر

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

فيما يلي الحد الأدنى لدمم عقود الإيجارات المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
ألف درهم		ألف درهم		
(مراجعة)		(مدققة)		
١١,٨١٣,١٤١	١١,٨٧٧,٤٢٧	بعد ٥ سنوات		
٢,٨٩٥,٢٢٤	٢,٥٩٦,٩٦٧	أكثر من سنة ولا تزيد عن ٥ سنوات		
٨٥١,٧٩٤	٨١٦,٣١٢	لا يتجاوز ١ سنة		
١٥,٥٦٠,١٥٩	١٥,٢٩٠,٧٠٦			

(ج) خطابات الاعتماد

تم إصدار خطابات الاعتماد بمبلغ ٢٨,٦٨٠,٠٠٠ درهم (٢٠٢١: ٤١,٢٦٥,٠٠٠ درهم) الصادرة مقابل تكاليف إنشاء بنية تحتية معينة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

٢٤. تقارير القطاع

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

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

- يتكون التأجير التجاري من مبني للتأجير ومبنى ليناسب العقارات. إن العقارات المبنية للتأجير هي عقاراتنا التجارية التي يتم تطويرها عادةً للعديد من المستأجرين ويتم تأجيرها للعملاء، وتشمل المكاتب ومساحات البيع بالتجزئة ومراكز الأعمال (تم بناؤها للتأجير). تمثل العقارات المبنية لتناسب عقاراتنا التجارية عادةً حيث تمكنا من تحديد العملاء قبل تطوير العقار من أجل بناء عقار مخصص للمستأجر الفردي يلي مواصفات العميل، والتي يتم تأجيرها بعد ذلك لهم عند الانتهاء أو العقارات المماثلة (تم بناؤها لتناسب). ضمن قطاع التأجير التجاري الخاص بنا، يتم تصنيف عقاراتنا كمناطق أعمال مركزية أو عقارات منطقة أعمال غير مركزية.
 - يتكون التأجير الصناعي من مستودعات ومساحات للموظفين (مساحات للشركات لاستخدامها لاستيعاب عمالها).
 - يتكون تأجير الأراضي من عقود إيجار الأراضي. تمثل عقود إيجار الأراضي المتاح داخل مناطقنا التجارية التي لديها بالفعل أو من المتوقع أن تطور البنية التحتية اللازمة (مثل الطرق الموصلة والمياه والكهرباء والصرف الصحي) التي تسمح لنا باستئجار الأرض. لقد احتفظنا عمداً بهذه الأرض حتى تتمكن من تأجيرها للعملاء بما يتناسب مع احتياجاتهم الخاصة، مثل التصنيع أو التجارة أو البيع بالتجزئة أو الأغراض السكنية أو الأكاديمية.
 - تتكون الخدمات من الرسوم من الخدمات التي نوفرها، بما في ذلك الخدمات التي تم إنشاؤها من منصة AXS، خدمات إدارة الأماكن، إدارة العقارات واتفاقيات التأجير ومنصة إن ه الخاصة بنا.
 - تشمل القطاعات الأخرى الشركات التي لا تستوفي المعايير بشكل فردي أو أي من القطاعات التي ينبغي الإبلاغ عنها. يتضمن هذا القطاع العمليات ووظائف الدعم.
- تعمل المجموعة بشكل رئيسي في دولة الإمارات العربية المتحدة، وبالتالي لم يتم تقديم أي تحليل جغرافي إضافي للإيرادات والأرباح. تمثل الإيرادات القطاعية المبلغ عنها الإيرادات الناتجة من العملاء ولم تكن هناك مبيعات بين القطاعات.
- إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي تم إعداد تقرير بشأنها هي تلك السياسات المحاسبية للمجموعة وتمثل نتائج القطاعات الأرباح الناتجة من قبل كل قطاع قبل الفوائد والاستهلاك والإطفاء. ويعد هذا هو الإجراء الذي يتم رفع تقرير بشأنه إلى الرئيس التنفيذي للمجموعة لغرض تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاع.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

٢٤. تقارير القطاع (تتمة)

فيما يلي المعلومات المتعلقة بهذه القطاعات:

التأجير التجاري	تأجير الأراضي	التأجير الصناعي	الخدمات وغيرها	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)				
٧٧٧,٨٣٤	٣٣٠,٦٠٥	٢٠٣,٦٨٦	١٦٧,٥٨٧	١,٤٧٩,٧١٢
(١٨٤,٥٧٥)	-	(٣٤,٠٢٥)	(٤٠,٣٩٩)	(٢٥٨,٩٩٩)
١٦,٨٦٢	-	٥٦٨	٢٢,٥٨٠	٤٠,٠١٠
(٨١,٨٦٠)	(٢٩,١٦٦)	(٣٧,٢٣٩)	(٢٥,٤٤٤)	(١٧٣,٧٠٩)
٥٢٨,٢٦١	٣٠١,٤٣٩	١٣٢,٩٩٠	١٢٤,٣٢٤	١,٠٨٧,٠١٤
نتائج القطاع قبل الفائدة والاستهلاك والإطفاء				
(٢٢٩,٠٤٦)	-	(٣٩,٨٣٢)	(٣,٩٥٥)	(٢٧٢,٨٣٣)
-	-	-	-	(١٧٥,١٢١)
٢٩٩,٢١٥	٣٠١,٤٣٩	٩٣,١٥٨	١٢٠,٣٦٩	٦٣٩,٠٦٠
الربح للفترة				
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (مراجعة)				
٦٦٧,٥٨٦	٣١٩,٠٠٥	١٧٨,٠٥١	١٢٥,٧٥٠	١,٢٩٠,٣٩٢
(٢٢١,٥٧٧)	١٠٨	(٣٦,٠٩٩)	(٢٨,٢٦٨)	(٢٨٥,٨٣٦)
٧,٧٦٨	٤,٦٣٨	١,٥٧٧	٢٠,٨٩٩	٣٤,٨٨٢
(٤٠,٥٩٦)	(٥٧,٩١١)	(٢٠,٥١٢)	(٤٢,٥٤٥)	(١٦١,٥٦٤)
٤١٣,١٨١	٢٦٥,٨٤٠	١٢٣,٠١٧	٧٥,٨٣٦	٨٧٧,٨٧٤
نتائج القطاع قبل الفائدة والاستهلاك والإطفاء				
(٢٢٧,٠٨٣)	-	(٤٨,٧٨٤)	(٤,٦٦٨)	(٢٨٠,٥٣٥)
-	-	-	-	(١٧٤,٨٦٨)
١٨٦,٠٩٨	٢٦٥,٨٤٠	٧٤,٢٣٣	٧١,١٦٨	٤٢٢,٤٧١
الربح للفترة				

تعتمد الإدارة بشكل أساسي على صافي تكلفة التمويل، وليس على إجمالي دخل التمويل وتكلفة التمويل في إدارة جميع القطاعات ولا يتم تخصيصها للقطاعات. ولذلك، يتم الإفصاح عن صافي تكلفة التمويل غير المخصصة. لا يوجد أي عميل قد بلغت نسبة مساهمته ١٠٪ أو أكثر في إيرادات المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

٢٥. إعادة التصنيف الأرقام المقارنة

عرضت إدارة المجموعة خلال الفترة تصنيفات متداولة وغير متداولة للموجودات والمطلوبات وقامت بتصنيف بعض الأرقام المقارنة في ميزانيتها العمومية المرحلية الموجزة الموحدة لتتوافق مع العرض المطبق في الفترة الحالية، حيث إن عرض المعلومات بهذا الشكل موثوق به وأكثر صلة بالمستخدمين.

يعرض الجدول التالي الأرقام المقارنة للبنود المفصلة في الميزانية العمومية التي تم عرضها لتتوافق مع عرض الفترة الحالية وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١ "عرض البيانات المالية" وليست جوهرية وليس لها تأثير على الأرباح أو حقوق الملكية أو التدفقات النقدية للمجموعة التي تم عرضها سابقاً:

إيضاحات	معروض سابقاً ألف درهم	إعادات العرض ألف درهم	كما هو معروض ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)			
<i>المطلوبات المتداولة وغير المتداولة</i>			
١٨	٣,١٠١,٩٣٧	(٢,٧٢٢,٧٣٤)	٣٧٩,٢٠٣
١٥	-	١,٣٥٨,٦٩٤	١,٣٥٨,٦٩٤
١٦	-	١,٣٦٤,٠٤٠	١,٣٦٤,٠٤٠
	٣,١٠١,٩٣٧	-	٣,١٠١,٩٣٧