

شركة الدار العقارية ش.م.ع

التقارير والبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥



شركة الدار العقارية ش.م.ع

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الصفحات

١

تقرير مجلس الإدارة

٧ - ٢

تقرير مدقق الحسابات المستقل

٩ - ٨

بيان المركز المالي الموحد

١٠

بيان الربح أو الخسارة الموحد

١١

بيان الدخل الشامل الموحد

١٣ - ١٢

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

١٥ - ١٤

بيان التدفقات النقدية الموحد

١٧٠ - ١٦

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



شركة الدار العقارية ش.م.ع

تقرير مجلس الإدارة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (المشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في مجالات تطوير وبيع واستثمار وإنشاء وتأجير، وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في تطوير وإنشاء وإدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الغولف.

النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في الصفحة رقم ١٠ من هذه البيانات المالية الموحدة.

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة	معالي / محمد خليفة المبارك
نائب رئيس مجلس الإدارة	معالي / وليد أحمد المقرب المهيري
عضو مجلس الإدارة	معالي / محمد حسن السويدي
عضو مجلس الإدارة	معالي / سيف سعيد غباش (تم تعيينه في ١٩ مارس ٢٠٢٥)
عضو مجلس الإدارة	السيدة / صوفيا عبد اللطيف العسكري
عضو مجلس الإدارة	الدكتور/ بخيت سعيد بخيت سالم الكعبي (تم تعيينه في ١٩ مارس ٢٠٢٥)
عضو مجلس الإدارة	المهندس / حمد سالم محمد العامري
عضو مجلس الإدارة	السيد خليفة عبد الله خميس الرميثي (حتى ١٩ مارس ٢٠٢٥)
عضو مجلس الإدارة	السيد علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي (حتى ١٩ مارس ٢٠٢٥)

إبراء ذمة

يبرئ أعضاء مجلس الإدارة ذمة كل من الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من أية مسؤولية تتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

عن مجلس الإدارة

Signed by:

275CC34579784D4...

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

٩ فبراير ٢٠٢٦

هاتف: +971 2 417 4400
+971 2 627 7522
فاكس: +971 2 627 3383
abudhabi@ae.ey.com
https://www.ey.com
رخصة تجارية رقم 1001276

ارنست ويونغ الشرق الأوسط (فرع أبو ظبي)
ص.ب. 136
نيشن تاورز - برج 2 - الطابق 27
طريق الكورنيش غرب
إمارة أبو ظبي
دولة الإمارات العربية المتحدة



تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة الدار العقارية ش.م.ع ("الشركة")، وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، ويشمل ذلك المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن المجلس الدولي للمعايير المحاسبية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من هذا التقرير. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً للقواعد الدولية للسلوك المهني للمحاسبين القانونيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ("قواعد المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين") كما هو معمول به في عمليات تدقيق البيانات المالية للمنشآت ذات المصلحة العامة، إلى جانب متطلبات السلوك المهني ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا المهنية وفقاً لهذه المتطلبات ومتطلبات السلوك المهني الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وباعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أكبر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم التعامل مع تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل عام وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية التعامل مع ذلك الأمر من خلال أعمال تدقيقنا موضح في هذا السياق.

لقد قمنا بتنفيذ مسؤولياتنا الموضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبناءً عليه، فقد تضمن تدقيقنا تنفيذ الإجراءات المصممة للاستجابة إلى تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة. وتوفر لنا نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المنفذة للتعامل مع الأمور الموضحة أدناه، أساساً لإبداء رأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي
شركة الدار العقارية ش.م.ع (تنمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تنمة)

إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات

يتطلب إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات وضع أحكام جوهرية وإجراء تقديرات. تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء المتعلقة بتطوير وبيع العقارات، لتحديد ما إذا كان يجب إدراج الإيرادات بمرور الوقت أو في فترة زمنية محددة، بعد الأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المجموعة قد أنشأت أصولاً عقارية ليس له استخدام بديل، وما إذا كانت المجموعة تمتلك حقاً قابلاً للتنفيذ في المدفوعات المتعلقة بالأداء المكتمل في أي وقت خلال فترة العقد كما هو موضح في الإيضاحين رقم ٣، ١١ و ٤ حول البيانات المالية الموحدة.

عندما يتم إدراج الإيرادات بمرور الوقت، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة لاستيفاء التزامات الأداء بموجب العقد وتقوم بإدراج إيرادات متناسبة مع ما تم استيفاءه من التزامات الأداء في نهاية فترة التقارير المالية بناءً على نسبة التكلفة المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكلفة المقدرة المرصودة في الميزانية.

تم تحديد عملية إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات كأحد أمور التدقيق الهامة نظراً لأهمية تقييم عملية استيفاء التزامات الأداء والأحكام الموضوعية أثناء تقييم توقيت إدراج الإيرادات.

يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٤ للأحكام المطبقة والتقديرات التي تم إجراؤها لتحديد مبلغ الإيرادات الذي سوف يتم إدراجه.

قمنا بتحديد طبيعة وحجم الإجراءات التي يجب تنفيذها بمشاركة مدققي حسابات الشركات التابعة وقمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:

- الحصول على فهم للعملية التي نفذتها المجموعة لإدراج وقياس الإيرادات فيما يتعلق بتطوير وبيع العقارات من خلال مناقشة المسؤولين عن تنفيذ العملية وإجراء مراجعة للمعاملة؛
- تقييم الضوابط التي وضعتها المجموعة على عملية إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات لتحديد ما إذا كان قد تم تصميمها وتنفيذها بشكل مناسب وما إذا كانت تعمل بفعالية؛
- فحص عينة من العقود مع العملاء المتعلقة بتطوير وبيع العقارات وتقييم التزامات الأداء التي حددتها الإدارة وتحديد ما إذا كان يجب إدراج الإيرادات بمرور الوقت أو في فترة زمنية محددة وفقاً لمتطلبات المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية من خلال الإشارة إلى الشروط والأحكام المحددة في العقود؛
- اختيار عينة من معاملات الإيرادات وتحديد درجة استيفاء التزامات الأداء من خلال فحص الوثائق الداعمة؛
- فحص ميزانيات تكاليف المشاريع المعتمدة لعمليات تطوير العقارات الكبيرة الجارية ومراجعة نسب إنجاز المشاريع كنسبة من إجمالي التكاليف المتكبدة إلى إجمالي التكاليف المقدرة المرصودة في الميزانية. بالنسبة لعينة من المشاريع، قمنا بإعادة احتساب مبلغ الإيرادات التي سوف يتم إدراجها؛ و
- تقييم مدى كفاية الإفصاحات بما يتماشى مع متطلبات المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي
شركة الدار العقارية ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

بلغت قيمة محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة ٣٥,٢٢٧ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٢٨,٥٣٠ مليون درهم) وبلغ صافي الربح من إعادة تقييم الاستثمارات العقارية ما قيمته ١,٣٠٦ مليون درهم (٢٠٢٤: ٨٤١ مليون درهم). تقوم المجموعة بقياس استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وتستعين بمقيمين خارجيين لتحديد القيمة العادلة لكافة عقاراتها.

يتم تحديد القيمة العادلة لمعظم هذه الاستثمارات العقارية باستخدام طريقة الدخل للتقييم، بينما يتم استخدام منهجية التقييم المتبقي للاستثمارات العقارية قيد التطوير.

يتطلب تحديد المجموعة للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمعدلات الإيجار المستقبلية، ومعدلات الرسملة، ومعدلات الخصم.

يتضمن التقييم تقديرات جوهرية غير مؤكدة ويعتمد على عدد من الافتراضات. يستدعي وجود تقديرات جوهرية غير مؤكدة تركيزاً خاصاً أثناء التدقيق، حيث يمكن أن يؤدي أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة إلى أخطاء مادية في البيانات المالية الموحدة.

لقد حددنا تقييم الاستثمارات العقارية كأحد أمور التدقيق الهامة باعتبار أنه يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على منهجيات التقييم من المستوى ٣ التي تتطلب من الإدارة وضع تقديرات وأحكام جوهرية أثناء تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. يرجى الرجوع إلى الإيضاحين رقم ٤ و ٧ للإفصاحات المتعلقة بالاستثمارات العقارية.

قمنا بتحديد طبيعة وحجم الإجراءات التي يجب تنفيذها بمشاركة مدققي حسابات الشركات التابعة وقمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:

- تقييم الضوابط على عملية تقييم الاستثمارات العقارية لتحديد ما إذا كان قد تم تصميمها وتنفيذها بشكل مناسب؛
- تقييم كفاءة ومؤهلات المقيمين الخارجيين ومراجعة شروط التعاقد معهم لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافياً لأغراض التدقيق؛
- مطابقة مبالغ القيمة العادلة المدرجة في تقارير المقيمين الخارجيين مع المبالغ المدرجة في بيان المركز المالي الموحد؛
- مراجعة عينة من الاستثمارات العقارية التي قيمها المقيمون الخارجيون، بالإضافة إلى إشراك خبراء تقييم العقارات الداخليين لدينا في مراجعة عينة من تلك العقارات، وتقييم ما إذا كانت عملية تقييم العقارات قد تمت وفقاً لمتطلبات المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛
- مراجعة تحليلات الحساسية على الافتراضات الجوهرية لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيم العادلة؛ و
- تقييم مدى كفاية الإفصاحات بما يتماشى مع متطلبات المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

المعلومات الأخرى

تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة والتقرير السنوي بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير تدقيقنا، ونتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مدقق الحسابات الخاص بنا. تتحمل الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى ولن نبدي أي استنتاج تدقيق حولها.

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، ومن خلال تلك القراءة تقييم ما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها خلال التدقيق أو فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتضمن أخطاءً جوهريّة. وفي حال أنه، توصلنا إلى استنتاج بوجود أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى بناءً على الأعمال التي قمنا بها، فإنه يتطلب منا الإبلاغ عن ذلك. وليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

عند اطلاعنا على التقرير السنوي، إذا تبين لنا وجود خطأ مادي فيه، فنحن مطالبون بإبلاغ مسؤولي الحوكمة بالأمر.

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ووفقاً للأحكام المعنية من عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (بصيغته المعدلة)، وعن نظام الرقابة الداخلية التي تعتبره الإدارة ضرورياً لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء المادية، سواء كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، كما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس محاسبي، إلا إذا كانت نية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

يتحمل مسؤولو الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الموحدة للمجموعة.

مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية الموحدة، ككل، خالية من الأخطاء المادية، سواء كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن مستوى عالي من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء المادية عند وجودها. قد تنشأ الأخطاء نتيجةً لاحتيايل أو خطأ، وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي تم اتخاذها بناءً على تلك البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي
شركة الدار العقارية ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كجزء من عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كان ذلك نتيجةً لاحتياال أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ المادي الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم حول نظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية الموحدة لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك حالة جوهرية من عدم التأكد تتعلق بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. إذا توصلنا إلى استنتاج أن هناك حالة جوهرية من عدم التأكد، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدقق الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
- تخطيط وإجراء عملية تدقيق حسابات المجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة واستخدامها كأساس لتكوين رأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن توجيه والإشراف على ومراجعة أعمال التدقيق التي يتم إجراؤها لغرض تدقيق حسابات المجموعة. ونتحمل المسؤولية عن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

نقوم بالتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص، من بين أمور أخرى، نطاق التدقيق وتوقيته وملاحظات التدقيق الهامة، والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية في نظام الرقابة الداخلية التي نحددها خلال عملية التدقيق.

كما نقوم بتزويد مسؤولي الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، ويتم إبلاغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي تظهر أنها قد تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، والضوابط المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير الموضوعية، حيثما يطبق.

ومن تلك الأمور التي يتم التواصل بها مع مسؤولي الحوكمة، نقوم بتحديد الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تمثل أمور التدقيق الهامة. ونقوم بوصف تلك الأمور في تقرير مدقق الحسابات، إلا إذا كانت القوانين أو التشريعات تمنع الإفصاح عن هذا الأمر للعامة أو، في حالات نادرة جداً، نرى أنه يجب عدم الإفصاح عن هذا الأمر في تقريرنا لأن العواقب السلبية المتوقعة عن الإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي
شركة الدار العقارية ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى
كما نشير، وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (بصيغته المعدلة)، إلى ما يلي بالنسبة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

- (١) لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (بصيغته المعدلة)، والنظام الأساسي للشركة؛
- (٣) تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتفق المعلومات المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات والدفاتر المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) تم إدراج الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية ضمن الإيضاحات رقم ٣ و ٨ و ٩ حول البيانات المالية الموحدة، ويشمل المشتريات والاستثمارات التي قامت بها المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛
- (٦) يبين الإيضاح رقم ٣٨ حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛
- (٧) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترع انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أي من الأحكام المعنية من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (بصيغته المعدلة) أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛ و
- (٨) يبين الإيضاح رقم ٤٣ الإفصاحات المتعلقة بالمساهمات الاجتماعية المقدمة خلال السنة.

وعلاوة على ذلك، وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم (٨٨) لسنة ٢٠٢١ في شأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة لرقابة الجهاز، فإننا نشير فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، إلى أنه لم يسترع انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المجموعة لم تمتثل، من جميع النواحي المادية، لأي من أحكام القوانين واللوائح والتعاميم التالية كما هو مناسب، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو بياناتها المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

- (١) النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛ و
- (٢) الأحكام ذات الصلة من القوانين والقرارات والتعاميم المعمول بها التي تنظم عمليات المجموعة.

عن إرنست ويونغ



وليد تقفور

رقم القيد ٥٤٧٩

٩ فبراير ٢٠٢٦

أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	إيضاح
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
٦,٧٠٩,٤١٥	٧,٠٢٤,٣٠٠	٥ ممتلكات وآلات ومعدات
١,٧٧١,٣٠٨	١,٧٨٨,٥٩٨	٦ موجودات غير ملموسة والشهرة
٢٨,٥٢٩,٨٨٥	٣٥,٢٢٦,٧٧٢	٧ استثمارات عقارية
٢٠٤,١٨٢	١٤٧,٠١٢	٨ استثمارات في شركات زميلة وشركات ائتلاف
٩١٩,٥٥٢	١,٣٤٣,٨٢١	٩ استثمارات في موجودات مالية
-	١٧٦,١٦٠	٢٤ موجودات مالية مشتقة
٦٤٩,٥٢٠	٨١٧,٠٢٧	١١ ذمم تجارية مدينة وموجودات أخرى
٦٩,٧٠٢	١٠٤,٤٠٣	١١,٨ موجودات الضريبة المؤجلة
٣٨,٨٥٣,٥٦٤	٤٦,٦٢٨,٠٩٣	إجمالي الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
٧,١٥١,٣٩١	٦,٦٩٢,٦٩١	١٢ قطع أراضي محتفظ بها للبيع
٧,٦٠٤,١٧٠	١٢,٠١٤,٣٨٣	١٣ أعمال تطوير قيد التنفيذ
٤٩٣,٥٦٠	٣٠٨,٨٢٣	١٤ مخزون
٤,٠١٣	١٢٩,٩٩٣	٩ استثمارات في موجودات مالية
٤,٤٤٨,٨٢٢	٩,٢٤١,٢٠٤	١٠ موجودات العقود
١٢,٠٤٤,١٩١	١٣,٢٢٤,٠١١	١١ ذمم تجارية مدينة وموجودات أخرى
١٥,١٣٥,٩٩٣	٢١,٣٣٥,٢٩٢	١٥ نقد وأرصدة لدى البنوك
٤٦,٨٨٢,١٤٠	٦٢,٩٤٦,٣٩٧	إجمالي الموجودات المتداولة
٨٥,٧٣٥,٧٠٤	١٠٩,٥٧٤,٤٩٠	إجمالي الموجودات

人



شركة الدار العقارية ش.م.ع

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٧,٨٦٢,٦٣٠	٧,٨٦٢,٦٣٠	١٦	رأس المال
٣,٩٣١,٣١٥	٣,٩٣١,٣١٥	١٧,١	احتياطي نظامي
١٤٨,٩٤٥	١٣٢,٧٥٩	٢٤	احتياطي التحوط
(٧,٢٢٥)	(٧,٠٧٦)	١٧,٣	احتياطي إعادة تقييم الاستثمار
٧٣,٦٢٣	١١٧,٣٦٦	١٧,٤	احتياطي إعادة تقييم الموجودات
(٨٣٤,٩٩٩)	(٨٠٠,٤١١)	١٧,٥	احتياطي تحويل العملات الأجنبية
٢٣,٧١٨,٦٤٢	٢٩,٥١٠,٦١٢		أرباح محتجزة
٣٤,٨٩٢,٩٣١	٤٠,٧٤٧,١٩٥		حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة
١,٨١٥,٦٤٧	١,٨١٥,٦٤٧	١٨	أداة حقوق ملكية مختلطة
٦,٠٨٧,٣٣٠	٦,١٨٩,١٤٨	٤٦	الحقوق غير المسيطرة
٤٢,٧٩٥,٩٠٨	٤٨,٧٥١,٩٩٠		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٥,٤٣٠,٨٣٨	١٤,٠١٧,١٢١	١٩	صكوك غير قابلة للتحويل وسندات مختلطة محددة الاستحقاق
٨,٩٠٤,٨٥٠	٩,٨٥٧,٤٣٨	٢٠	قروض بنكية
٥٩١,٣٣٩	١,٠٧٧,٣٧٢	٢١	محتجزات دائنة
٩١٩,٣٠١	١,١٤٨,٨٩٦	٢٢	مطلوبات عقود الإيجار
٤٠٤,٢٤٨	٤٤٤,٦٦٣	٢٣	مكافآت الموظفين
٣,٣٩٣,٦٤٤	٣,٩٧٢,٦٥٣	٢٦	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
٢١٢,١٥٩	٤٠٦,٣١٥	١١,٩	مطلوبات الضريبة المؤجلة
١٨,٣٩٣	-	٢٤	مطلوبات مالية مشتقة
١٩,٨٧٤,٧٧٢	٣٠,٩٢٤,٤٥٨		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١,٤٣٠,٣٢٤	١٤٤,٥٠٠	١٩	صكوك غير قابلة للتحويل وسندات مختلطة محددة الاستحقاق
٦٢٠,٤٤٥	١,١٦٨,١٢٩	٢٠	قروض بنكية
٨١٥,٩٣٩	٧٩٧,٥٩٠	٢١	محتجزات دائنة
٨٩,٨٧٣	١٦٤,٢٧٢	٢٢	مطلوبات عقود الإيجار
٨١٤,٩٩٠	١,٠٠٢,٤٠٥	٢٥	دفعات مقدمة من عملاء
٧,٦٥٦,١٤٨	٩,٨٤٨,٣٨٧	١٠	مطلوبات العقود
٢٦٨,٢٥٩	١,٠١١,١٥٦	٣٥	ضريبة الدخل الدائنة
١١,٣٦٩,٠٤٦	١٥,٧٦١,٦٠٣	٢٦	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
٢٣,٠٦٥,٠٢٤	٢٩,٨٩٨,٠٤٢		إجمالي المطلوبات المتداولة
٤٢,٩٣٩,٧٩٦	٦٠,٨٢٢,٥٠٠		إجمالي المطلوبات
٨٥,٧٣٥,٧٠٤	١٠٩,٥٧٤,٤٩٠		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

على حد علمنا، ووفقاً لمبادئ إعداد التقارير المعمول بها في التقارير المالية، فإن البيانات المالية الموحدة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة.

Signed by: SDBBA20A50400... فيصل فلكناز الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة للمجموعة	DocuSigned by: 58B5E8D12AF748D... طلال الدباجي الرئيس التنفيذي للمجموعة	Signed by: 273CC34979784D4... محمد المبارك رئيس مجلس الإدارة
--	---	--

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الربح أو الخسارة الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
٢٢,٩٩٨,٣٨٢	٣٣,٨١٨,٣١٦	٢٧ إيرادات ودخل الإيجار
(١٤,٩٥٣,٢٤١)	(٢٢,٢٤٢,٩٩٢)	٢٨ تكاليف مباشرة
٨,٠٤٥,١٤١	١١,٥٧٥,٣٢٤	إجمالي الربح
(١٢٩,٤٠٠)	(١٣٣,٣٢٥)	٢٩ مصاريف بيع وتسويق
(٦٧٩,٣٢٢)	(٧٦١,٨٦٦)	٣٠,٢ مصاريف عمومية وإدارية
(٥٧٨,٨٣٢)	(٦٣٨,٩٤٤)	٥,٦ تكاليف الموظفين
(١٩٩,١٨٦)	(٤٥٩,٨٧١)	٣١ استهلاك وإطفاء
(٥٤٠,٧٢٧)	(٦٢٠,٥٠٥)	٣٠,١ المخصصات، الانخفاض في القيمة والتخفيضات في القيمة، صافي أخرى
٨٤١,٤٧٧	١,٣٠٥,٦٠٦	٧ ربح من إعادة تقييم استثمارات عقارية، صافي
٨١,٢٨٦	٣٨,٦١٨	٧ ربح من استبعاد استثمارات عقارية
(١,٩٠٣)	١٧٣	٨ الحصة من نتائج شركات زميلة وشركات ائتلاف
٤٨,٩٧٢	١١٩,٥٦٦	٩ الدخل من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧١٥,٣٩٦	٨٤٧,٨٨٣	٣٢ إيرادات تمويل
(٩٤٣,٤١٥)	(١,٣٩٦,٩٨١)	٣٣ تكاليف تمويل
١٩٩,٦٣٠	٨٨,٤٨٩	٣٤ إيرادات أخرى
٦,٨٥٩,١١٧	٩,٩٦٤,١٦٧	الربح قبل الضريبة
(٣٥٥,١٧٨)	(١,١٣٠,٥٨٦)	٣٥ مصاريف ضريبة الدخل
٦,٥٠٣,٩٣٩	٨,٨٣٣,٥٨١	الربح للسنة
٥,٥٩٦,٢٥٢	٧,٦١٠,٨٨٦	العائد إلى:
٩٠٧,٦٨٧	١,٢٢٢,٦٩٥	٤٦,٢ حاملو أسهم الشركة
٦,٥٠٣,٩٣٩	٨,٨٣٣,٥٨١	الحقوق غير المسيطرة
٠,٦٩٩	٠,٩٥٥	٣٦ العوائد الأساسية والمخفضة للسهم الواحد (بالدرهم)

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	إيضاح	
٦,٥٠٣,٩٣٩	٨,٨٣٣,٥٨١		الربح للسنة
			الدخل الشامل الآخر
			البنود التي قد تتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
(٤٩٦,٣٤٣)	٦١,٥٦٠	١٧	فروق الصرف عند تحويل العمليات الأجنبية
(١٨,٣٦٦)	(١٨,٣٦٦)	٢٤,٣٣	صافي الحركة في أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة
			البنود التي لن تتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
-	٤٣,٧٤٣	٥	فائض إعادة التقييم من تحويل أصل من ممتلكات وآلات ومعدات إلى استثمارات عقارية
١,٥٦٥	١٤٩	٩,١	ربح القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٥١٣,١٤٤)	٨٧,٠٨٦		الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للسنة
٥,٩٩٠,٧٩٥	٨,٩٢٠,٦٦٧		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			العائد إلى:
٥,٢٨٣,٢٥٧	٧,٦٧٣,١٨٠		حاملو أسهم الشركة
٧٠٧,٥٣٨	١,٢٤٧,٤٨٧	٤٦,٢	الحقوق غير المسيطرة
٥,٩٩٠,٧٩٥	٨,٩٢٠,٦٦٧		

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

رأس المال	احتياطي نظامي	احتياطي التحوط	احتياطي إعادة تقييم الاستثمار	احتياطي إعادة تقييم الموجودات	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	أرباح محتجزة	حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة	أداة حقوق ملكية مختلطة	الحقوق غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	١٤٨,٩٤٥	(٧,٢٢٥)	٧٣,٦٢٣	(٨٣٤,٩٩٩)	٢٣,٧١٨,٦٤٢	٣٤,٨٩٢,٩٣١	١,٨١٥,٦٤٧	٦,٠٨٧,٣٣٠	٤٢,٧٩٥,٩٠٨
-	-	-	-	-	-	٧,٦١٠,٨٨٦	٧,٦١٠,٨٨٦	-	١,٢٢٢,٦٩٥	٨,٨٣٣,٥٨١
-	-	(١٦,١٨٦)	١٤٩	٤٣,٧٤٣	٣٤,٥٨٨	-	٦٢,٢٩٤	-	٢٤,٧٩٢	٨٧,٠٨٦
-	-	(١٦,١٨٦)	١٤٩	٤٣,٧٤٣	٣٤,٥٨٨	٧,٦١٠,٨٨٦	٧,٦٧٣,١٨٠	-	١,٢٤٧,٤٨٧	٨,٩٢٠,٦٦٧
-	-	-	-	-	-	(١,٤٥٤,٥٨٦)	(١,٤٥٤,٥٨٦)	-	-	(١,٤٥٤,٥٨٦)
-	-	-	-	-	-	(١٠٣,٢٨٩)	(١٠٣,٢٨٩)	-	-	(١٠٣,٢٨٩)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٥٥,٨٩٨)	(٥٥,٨٩٨)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	٥٥٧,١٧٦	٥٥٧,١٧٦
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢٢,٤٥٧)	(٢٢,٤٥٧)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٨٩,٧٢٤	١,٠٨٩,٧٢٤
-	-	-	-	-	-	(٢٦١,٠٤١)	(٢٦١,٠٤١)	-	(٢,٧٠٨,٣١٣)	(٢,٩٦٩,٣٥٤)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٥,٩٠١)	(٥,٩٠١)
٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	١٣٢,٧٥٩	(٧,٠٧٦)	١١٧,٣٦٦	(٨٠٠,٤١١)	٢٩,٥١٠,٦١٢	٤٠,٧٤٧,١٩٥	١,٨١٥,٦٤٧	٦,١٨٩,١٤٨	٤٨,٧٥١,٩٩٠

كما في ١ يناير ٢٠٢٥

الربح للسنة

الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للسنة

إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للسنة

توزيعات أرباح (إيضاح ٣٧)

قسمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح ١٨)

توزيعات أرباح معلن عنها من قبل شركة تابعة مقابل أسهم

ممتازة وعادية (إيضاح ٤٦,٣)

مساهمة رأسمالية إضافية من الحقوق غير المسيطرة

(إيضاح ٤٦,٦)

سداد رأس المال المساهم به وتوزيعات الأرباح من قبل شركة تابعة

إلى الحقوق غير المسيطرة

الحقوق غير المسيطرة الناشئة عن الاستحواذ على موجودات

(الإيضاحين رقم ١ و ٢)

الاستحواذ على حقوق غير مسيطرة (الإيضاحين ٤٦,٤ و ٤٦,٥)

استبعاد شركات تابعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.



بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

رأس المال	احتياطي نظامي	احتياطي التحوط	تقييم الاستثمار	احتياطي إعادة تقييم	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	أرباح محتجزة	العائدة إلى مالكي الشركة	أداة حقوق ملكية مختلطة	الحقوق غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	١٦٥,١٣٠	(٨,٧٩٠)	٧٣,٦٢٣	(٥٣٦,٦٢٤)	١٩,٥٧٧,٨١٧	٣١,٠٦٥,١٠١	١,٨١٥,٦٤٧	٥,٣٠٢,٢٩٨	٣٨,١٨٣,٠٤٦
-	-	-	-	-	-	٥,٥٩٦,٢٥٢	٥,٥٩٦,٢٥٢	-	٩٠٧,٦٨٧	٦,٥٠٣,٩٣٩
-	-	(١٦,١٨٥)	١,٥٦٥	-	(٢٩٨,٣٧٥)	-	(٣١٢,٩٩٥)	-	(٢٠٠,١٤٩)	(٥١٣,١٤٤)
-	-	(١٦,١٨٥)	١,٥٦٥	-	(٢٩٨,٣٧٥)	٥,٥٩٦,٢٥٢	٥,٢٨٣,٢٥٧	-	٧٠٧,٥٣٨	٥,٩٩٠,٧٩٥
-	-	-	-	-	-	(١,٣٣٦,٦٤٨)	(١,٣٣٦,٦٤٨)	-	-	(١,٣٣٦,٦٤٨)
-	-	-	-	-	-	(١٠٣,٢٨٩)	(١٠٣,٢٨٩)	-	-	(١٠٣,٢٨٩)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٧٨,٢٩١)	(٧٨,٢٩١)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٥٤,٧٧٥)	(١٥٤,٧٧٥)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	٣١١,٠٧٠	٣١١,٠٧٠
-	-	-	-	-	-	(١٥,٤٩٠)	(١٥,٤٩٠)	-	(٥١٠)	(١٦,٠٠٠)
٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	١٤٨,٩٤٥	(٧,٢٢٥)	٧٣,٦٢٣	(٨٣٤,٩٩٩)	٢٣,٧١٨,٦٤٢	٣٤,٨٩٢,٩٣١	١,٨١٥,٦٤٧	٦,٠٨٧,٣٣٠	٤٢,٧٩٥,٩٠٨

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

كما في ١ يناير ٢٠٢٤

الربح للسنة

الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للسنة

إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للسنة

توزيعات أرباح (إيضاح ٣٧)

قسمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح ١٨)

توزيعات أرباح معلن عنها من قبل شركة تابعة مقابل أسهم ممتازة

وعادية (إيضاح ٤٦,٣)

سداد رأس مال مساهم به وتوزيعات أرباح من قبل شركة تابعة إلى

حقوق غير مسيطرة

مساهمة إضافية من الحقوق غير المسيطرة (إيضاح ٤٦,٦)

الاستحواذ على حقوق غير مسيطرة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
٦,٨٥٩,١١٧	٩,٩٦٤,١٦٧	
٦٢٠,٧٢٧	٧١٧,١٧٩	٥,٦
(٧١٥,٣٩٦)	(٨٤٧,٨٨٣)	٣٢
٩٤٣,٤١٥	١,٣٩٦,٩٨١	٣٣
(٨٤١,٤٧٧)	(١,٣٠٥,٦٠٦)	٧
١,٩٠٣	(١٧٣)	٨
١٩٩,١٨٦	٤٥٩,٨٧١	٣١
(٨١,٢٨٦)	(٣٨,٦١٨)	٧
-	(٥,٨٣٥)	
-	٢٧,٧٨٨	
(٤٨,٩٧٢)	(١١٩,٥٦٦)	٩
١٣٦,٢٩٩	١٠٦,٧٧٦	٢٣
٧,٠٧٣,٥١٦	١٠,٣٥٥,٠٨١	
(٢,٨٢٧,٦٦٨)	(٢,٠٨٣,٩٨١)	
(١,٥٨٥,٩٣٥)	(٣,١٩٢,٩٤٩)	
(٢,٥٧٣,٠٨٢)	(٤,٧٩٢,٣٨٢)	
١٦١,٩١٦	٤٦٣,٥٣٣	
٨٧٦,١٨٦	٦٣,٥٩٦	
١,٨٤٧,٣١٨	٢,٠٧٩,٥٢١	
٢,٣٠٠,٥٢٤	٥,٧٢٨,٢٠٤	
٥,٢٧٢,٧٧٥	٨,٦٢٠,٦٢٣	
(١١١,٠٦٨)	(٨٥,٥٧٨)	٢٣
(٣٨,٩٦٤)	(٣٠٨,٨٢٢)	٣٥
٥,١٢٢,٧٤٣	٨,٢٢٦,٢٢٣	

الأنشطة التشغيلية

الربح للسنة قبل الضريبة

تعديلات لتسوية الربح قبل الضريبة مع صافي التدفقات النقدية:

استهلاك وإطفاء

إيرادات تمويل

تكاليف تمويل

ربح من إعادة تقييم استثمارات عقارية، صافي

الحصة من نتائج شركات زميلة وشركات ائتلاف

المخصصات، الانخفاض في القيمة والتخفيضات في القيمة، صافي

ربح من استبعاد استثمارات عقارية

ربح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات

استبعاد شركة تابعة وشركات ائتلاف

إيرادات من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو

الخسارة

مخصص مكافآت الموظفين

التدفقات النقدية التشغيلية قبل التحركات في رأس المال العامل

الحركة في رأس المال العامل:

الزيادة في الذمم التجارية المدبنة والموجودات الأخرى

الزيادة في أعمال التطوير قيد التنفيذ، المخزون وقطع الأراضي

المحتفظ بها للبيع

الزيادة في موجودات العقود

النقص في المحتجزات الدائنة

النقص في المبالغ المدفوعة مقدماً والودائع من العملاء

النقص في مطلوبات العقود

النقص في الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى

النقد الناتج من العمليات

مكافآت الموظفين المدفوعة

ضريبة الدخل المدفوعة

صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	إيضاح	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٥,١٢٢,٧٤٣	٨,٢٢٦,٢٢٣		الأنشطة الاستثمارية
(٦٣٥,٠١٤)	(٦٠٢,٦٣٣)	٥	دفعات لشراء ممتلكات وآلات ومعدات
(٦٠,٦١٢)	(١٧٣,٤٤٠)	٦	دفعات لشراء موجودات غير ملموسة
(١,٤٦٦,٦٢٦)	(١,٥٠٦,٧١٢)	٧	إضافات إلى استثمارات عقارية
٣٦٤,٢٨٦	١٣٢,١٠٦	٥,٧	متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات
-	(٤١,٠٣٨)	٤٧	الاستحواذ على شركات تابعة، صافي النقد المستحوذ عليه
-	١٢,١٥٦		إيرادات توزيعات الأرباح المستلمة
(١١١,٤٥٥)	١٩٠,٢٦٥		الحركة في ودائع لأجل بتواريخ استحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر
(٢٤٣,٥٠٤)	(٥٧٤,٧٥١)		استثمار في موجودات مالية
١٢٥,٠٤٧	١٣٨,٦٥٣		متحصلات من استحقاق سندات خزينة
(٦٣,٥٧٠)	(٢٥٥,٢٠٩)		استثمارات في أسهم خزينة
١,٩٥٣,١٧٦	(٢,٤٥١,١٥٦)		الحركة في أرصدة بنكية مقيدة
(٥٠,٢١٤)	٤٥,٨٢٢		متحصلات من / (استثمارات في) شركات زميلة وشركات ائتلاف
٧٥٦,٤٤٧	٨٣٦,٠٠٧		إيرادات تمويل مستلمة
٨١,٧٨٦	٣٠١,٢١٦		توزيعات نقدية من موجودات مالية
(٢٧٠,٢٠٠)	(١,٢٥١,٤٥٣)		صافي النقد المدفوع مقابل الاستحواذ على موجودات
(١,٨٨٥,٨٥٨)	(٤٨٦,٤٥٥)		مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء استثمارات عقارية قيد التطوير
(١,٥٠٦,٣١١)	(٥,٦٨٦,٦٢٢)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
١٠,٣١٠,٥٢٥	١٧,١٢١,١٩٠	٢٠	الأنشطة التمويلية
١,٨٢٤,٥٥٣	٦,٦٠٩,٢٧٢	١٩	متحصلات من قروض بنكية
(٧,١٨٩,٢٣٨)	(١٦,٤٦١,٣٩٨)	٢٠	متحصلات من صكوك غير قابلة للتحويل وسندات مختلطة محددة الاستحقاق
(٤٥٥,٨٧٨)	(١,٣٨٠,٨٧٢)	١٩	سداد قروض بنكية
(٨٠,٠٣٢)	(١٤٢,٠٨٩)	٢٢	سداد صكوك غير قابلة للتحويل
(٨٧٢,٨٧٨)	(١,٢٧٠,٣٦٥)		سداد الجزء الأساسي من مطلوبات عقود الإيجار
(١,٣٣٦,٦٤٨)	(١,٤٥٤,٥٨٦)	٣٧	تكاليف تمويل مدفوعة
(٢٣٣,٠٦٦)	(٧٣,٦٩٣)		توزيعات أرباح مدفوعة
(١٠٣,٢٨٩)	(١٠٣,٢٨٩)	١٨	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحقوق غير المسيطرة
٣١١,٠٧٠	٨٣,٨٢٤		قسمة مدفوعة على استثمار في أداة حقوق ملكية مختلطة
١١,٥٢٥	-		مساهمة رأسمالية إضافية من الحقوق غير المسيطرة
(٤٢٤,٦٧٣)	(٤٠٤,٤٥٥)		متحصلات من تسوية مشتقات
(١٦,٠٠٠)	(١,١٣٣,٢٩٥)		دفعة لشراء أرض محتفظ بها للبيع
١,٧٤٥,٩٧١	١,٣٩٠,٢٤٤		التغير في حصة ملكية شركة تابعة
٥,٣٦٢,٤٠٣	٣,٩٢٩,٨٤٥		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٤,٩٦٣,٠٩٦	١٠,٢٢٢,٦٥٢	١٥	صافي الزيادة في النقد وما يعادله
(١٠٢,٨٤٧)	٨,٥٦٣		النقد وما يعادله في ١ يناير
١٠,٢٢٢,٦٥٢	١٤,١٦١,٠٦٠	١٥	تأثير التغيرات في معدلات صرف العملات الأجنبية
			النقد وما يعادله في ٣١ ديسمبر

يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٤٤ للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموحد.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

١ معلومات عامة

تمت الموافقة على إنشاء شركة الدار العقارية ش.م.ع ("الشركة" أو "الدار") بموجب القرار رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٤ الصادر عن دائرة التخطيط والاقتصاد لإمارة أبوظبي في ١٢ أكتوبر ٢٠٠٤. تم إعلان تأسيس الشركة بموجب القرار الوزاري رقم (٥٩) لسنة ٢٠٠٥ الصادر عن وزير الاقتصاد لدولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٠٥.

يقع مقر الشركة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب ٥١١٣٣، أبوظبي. إن الأسهم العادية للشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

إن الشركة القابضة للمجموعة هي شركة ألفا ظبي القابضة ش.م.ع ("الشركة الأم") المدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في مجالات تطوير وبيع واستثمار وإنشاء وتأجير، وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في تطوير وإنشاء وإدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الغولف.

٢ اعتماد المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

٢,١ المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة الفعالة للسنة الحالية

قامت المجموعة للمرة الأولى بتطبيق بعض المعايير والتعديلات، الفعالة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥ (ما لم يُذكر خلاف ذلك). لم تقم المجموعة باعتماد أي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه لم يصبح فعالاً بعد.

عدم قابلية صرف العملات الأجنبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١

بالنسبة لفرات التقارير المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥، تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ – عدم قابلية صرف العملات الأجنبية: تأثيرات التغيرات في معدلات صرف العملات الأجنبية، كيف يتوجب على المنشأة تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للصرف وكيف ينبغي عليها تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم قابلية الصرف. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيف تؤثر، أو كيف من المتوقع أن تؤثر العملة التي لا يمكن صرفها إلى عملة أخرى على الأداء المالي للمنشأة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢ اعتماد المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٢,٢ المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكنها غير فعالة بعد

إن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها، ولكنها غير فعالة بعد، حتى تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة موضحة أدناه. لدى المجموعة النية في اعتماد هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، في حال إمكانية التطبيق، عندما تصبح فعالة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ العرض والإفصاح في البيانات المالية

في أبريل ٢٠٢٤، أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨، والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية. يقدم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ متطلبات جديدة للعرض في بيان الربح أو الخسارة، ويشمل ذلك المجاميع الرئيسية والفرعية. وعلاوة على ذلك، يتوجب على المنشآت تصنيف كافة الإيرادات والمصاريف ضمن بيان الربح أو الخسارة إلى واحدة من الفئات الخمس التالية: التشغيلية، الاستثمارية، التمويلية، ضرائب الدخل، العمليات المتوقفة، حيث تعتبر الفئات الثلاث الأولى منها جديدة.

كما يتطلب المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة حديثاً من قبل الإدارة، والمجاميع الفرعية للإيرادات والمصاريف، كما يتضمن متطلبات جديدة لتجميع المعلومات المالية وتصنيفها استناداً إلى "الأدوار" المحددة للبيانات المالية الأولية والإيضاحات.

بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ بيان التدفقات النقدية، والتي تشمل تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفقاً للطريقة غير المباشرة، من "الربح أو الخسارة" إلى "الربح أو الخسارة التشغيلية" وإزالة خيار تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد. بالإضافة إلى ذلك، كانت هناك تعديلات لاحقة على العديد من المعايير الأخرى.

يسري مفعول التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ والمعايير الأخرى لفترات التقارير المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧، ولكن يسمح بالتطبيق المبكر ويتوجب الإفصاح عنه. سوف يتم تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تحديد كافة التأثيرات التي ستحدثها التعديلات على البيانات المالية الموحدة الأولية والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات

في مايو ٢٠٢٤، أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩، الذي يسمح للمنشآت المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات الإفصاح المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الإدراج والقياس والعرض الواردة في المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الأخرى. من أجل أن تكون المنشأة مؤهلة، يجب عليها أن تكون شركة تابعة في نهاية فترة التقارير المالية على النحو المحدد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠، وألا تكون خاضعة للمساءلة العامة ويجب أن يكون لديها شركة أم (نهائية أو وسيطة) تقوم بإعداد بيانات مالية موحدة، متاحة للاستخدام العام، تتوافق مع المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

سوف يصبح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ فعالاً لفترات التقارير المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧، مع السماح بالتطبيق المبكر.

باعتبار أنه يتم تداول أدوات حقوق ملكية المجموعة في سوق عامة، فهي لا تعتبر مؤهلة لاختيار تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢ اعتماد المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٢,٢ المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكنها غير فعالة بعد (تتمة)

تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧

في مايو ٢٠٢٤، أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧، تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية (التعديلات). تتضمن التعديلات:

- توضيح بأنه يتم استبعاد الالتزام المالي في "تاريخ التسوية" وإدخال خيار وضع سياسة محاسبية (إذا تم استيفاء شروط معينة) حول استبعاد المطلوبات المالية التي تمت تسويتها باستخدام نظام دفع إلكتروني قبل تاريخ التسوية؛
- توجيهات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ذات الميزات البيئية والاجتماعية وميزات حوكمة الشركات والميزات المشابهة؛
- توضيحات حول ما يشكل "ميزات عدم حق الرجوع" وما هي خصائص الأدوات المرتبطة تعاقدياً؛
- إدخال متطلبات الإفصاح للأدوات المالية ذات الميزات المحتملة ومتطلبات إفصاح إضافية لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

سوف تكون التعديلات فعالة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦ مع السماح بالتطبيق المبكر لتصنيف الموجودات المالية والإفصاحات ذات الصلة فقط. لا تتوقع المجموعة أن يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - المجلد ١١

في يوليو ٢٠٢٤، أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية تسعة تعديلات ضيقة النطاق كجزء من الصيانة الدورية التي يجريها على المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. تشمل التعديلات توضيحات أو تبسيطات أو تصحيحات أو تغييرات لتحسين التناسق في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاح والإرشادات المرافقة حول تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة ومعايير المحاسبة الدولية رقم ٧ بيانات التدفقات النقدية.

سوف تكون التعديلات فعالة لفرات التقارير المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦. يُسمح بالتطبيق المبكر ويتوجب الإفصاح عنه.

لا يُتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢ اعتماد المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٢,٢ المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكنها غير فعالة بعد (تتمة)

العقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧

في ديسمبر ٢٠٢٤، أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ العقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة. تنطبق التعديلات فقط على العقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة؛ تتضمن التعديلات:

- توضيح تطبيق متطلبات "الاستخدام الخاص" للعقود التي تقع داخل النطاق؛
- تعديل متطلبات التعيين للبند المتحوط له في علاقة التحوط للتدفقات النقدية للعقود التي تقع داخل النطاق؛
- إضافة متطلبات إفصاح جديدة لتمكين المستثمرين من فهم تأثير هذه العقود على الأداء المالي والتدفقات النقدية للشركة.

سوف تدخل التعديلات حيز التنفيذ لفترات التقارير المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يتوجب الإفصاح عنه. يجب تطبيق التعديلات المتعلقة باستثناء "الاستخدام الخاص" بأثر رجعي، بينما يجب تطبيق تعديلات محاسبية التحوط بشكل مستقبلي على علاقات التحوط الجديدة المعينة من تاريخ التطبيق المبدئي. بالإضافة إلى ذلك، يجب تطبيق تعديلات الإفصاح الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ إلى جانب التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. إذا لم تقم المنشأة بإعادة إدراج معلومات المقارنة، فعندها لا يمكنها عرض إفصاحات المقارنة.

لا تتوقع المجموعة أن يكون للتعديلات تأثير مادي على بياناتها المالية الموحدة.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة

٣,١ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن المجلس الدولي للمعايير المحاسبية، والأحكام المعمول بها من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (بصيغته المعدلة).

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية، والاستثمارات في الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والاستثمارات في الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والأدوات المالية المشتقة، والمدفوعات على أساس الأسهم التي يتم إدراجها بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقارير مالية، كما هو موضح ضمن السياسات المحاسبية المعنية الواردة أدناه.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١ أساس الإعداد (تتمة)

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سوف يتم استلامه عند بيع أصل أو سوف يتم دفعه مقابل تحويل التزام في معاملة منظمة بين المتعاملين في السوق في تاريخ القياس، بغض النظر عما إذا كان يمكن ملاحظة هذا السعر بشكل مباشر أو تقديره باستخدام أسلوب تقييم آخر. عند تقدير القيمة العادلة لأصل أو التزام مالي، تأخذ المجموعة في الاعتبار خصائص الأصل أو الالتزام، في حال أخذ المتعاملون في السوق تلك الخصائص في الاعتبار عند تسعير الأصل أو الالتزام في تاريخ القياس. يتم تحديد القيمة العادلة لأغراض القياس و/أو الإفصاح في هذه البيانات المالية الموحدة على هذا الأساس، باستثناء معاملات المدفوعات على أساس الأسهم التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢، ومعاملات الإيجار التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، والقياسات التي لها بعض أوجه التشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة، مثل القيمة القابلة للتحقيق الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢/المخزون أو القيمة قيد الاستخدام الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦/الانخفاض في قيمة الموجودات.

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة ضمن المستوى ١ أو ٢ أو ٣ استناداً إلى أي درجة يمكن ملاحظة مدخلات قياسات القيمة العادلة، ومدى أهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة ككل، والتي تم تقديم وصف حولها على النحو التالي:

- إن مدخلات المستوى ١ هي الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة والتي يمكن للمنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- إن مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات، بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة ضمن المستوى ١، والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، إما بشكل مباشر (أي كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار)؛ و
- إن مدخلات المستوى ٣ هي المدخلات غير القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام والتي يتم اشتقاقها باستخدام أساليب التقييم.

يتم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي (درهم)، وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة، ويتم تقريب كافة القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) ما لم يشار إلى خلاف ذلك. يتم إدراج العمليات الأجنبية وفقاً للسياسات الموضحة في الإيضاح رقم ٣,١٤.

تقدم البيانات المالية الموحدة معلومات مقارنة تتعلق بالفترة السابقة. بالإضافة إلى ذلك، تعرض المجموعة بيان مركز مالي إضافي في بداية الفترة السابقة عندما يكون هناك تطبيق لسياسة محاسبية بأثر رجعي، أو عند إجراء عملية إعادة إدراج بأثر رجعي، أو عند إعادة تصنيف بنود في البيانات المالية الموحدة.

٣,٢ الاستمرارية

كان لدى أعضاء مجلس الإدارة، عند اعتماد البيانات المالية الموحدة، توقع معقول بامتلاك المجموعة لموارد كافية لمواصلة عملياتها التشغيلية في المستقبل المنظور. وبالتالي، واصلوا اعتماد مبدأ الاستمرارية أثناء إعداد البيانات المالية الموحدة.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣ أساس التوحيد

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حقوق، في العوائد المتغيرة من مشاركتها مع الجهة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال نفوذها على الجهة المستثمر فيها. بشكل محدد، تمتلك المجموعة سيطرة على الجهة المستثمر فيها إذا، وفقط إذا، كان لدى المجموعة:

- السلطة على الجهة المستثمر فيها (أي، الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر فيها)
 - التعرض، أو الحقوق، في العوائد المتغيرة من مشاركتها مع الجهة المستثمر فيها
 - القدرة على استخدام نفوذها على الجهة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها
- بشكل عام، هناك فرضية تنص على أن امتلاك غالبية حقوق التصويت هو أمر يؤدي إلى السيطرة. لدعم هذه الفرضية، وعندما تمتلك المجموعة أقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق مشابهة في الجهة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة أثناء تقييم ما إذا كان لديها نفوذ على الجهة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:

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

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كان لديها نفوذ على الجهة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف إلى وجود تغييرات في عنصر واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المذكورة أعلاه. يبدأ توحيد شركة تابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في البيانات المالية الموحدة من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة إلى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

يتم تحديد الحقوق غير المسيطرة في الشركات التابعة بشكل منفصل عن حقوق ملكية المجموعة فيها. يمكن قياس تلك الحقوق للمساهمين غير المسيطرين والتي تمثل حصص ملكية حالية تمنح حاملها حصة نسبية من صافي الموجودات عند التصفية، مبدئياً بالقيمة العادلة أو بالحصة النسبية للحقوق غير المسيطرة من القيمة العادلة للموجودات القابلة للتحديد. يتم اتخاذ خيار القياس بشكل فردي لكل عملية قياس. يتم قياس الحقوق غير المسيطرة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة. بعد عملية الاستحواذ، يعتبر المبلغ الدفئري لحقوق غير المسيطرة بمثابة قيمة تلك الحقوق عند الإدراج المبدئي بالإضافة إلى حصة الحقوق غير المسيطرة من التغيرات اللاحقة في حقوق الملكية.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣ أساس التوحيد (تتمة)

ينسب الربح أو الخسارة وكافة مكونات الدخل الشامل الآخر إلى حاملي أسهم الشركة الأم للمجموعة وإلى الحقوق غير المسيطرة، حتى لو أدى ذلك إلى عجز في رصيد حقوق الملكية غير المسيطرة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة بهدف جعل سياساتها المحاسبية المتبعة متوافقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات وحقوق المساهمين والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة عند التوحيد.

تتم المحاسبة عن التغير في حصة ملكية الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. يتم تعديل المبلغ الدفترى لحصص المجموعة والحقوق غير المسيطرة لتعكس التغيرات في حصصهم النسبية في الشركات التابعة. يتم إدراج أي فرق بين المبلغ الذي يتم تعديل الحقوق غير المسيطرة به والقيمة العادلة للاعتبار المدفوع أو المستلم مباشرة ضمن حقوق الملكية وينسب إلى مالكي الشركة.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم باستبعاد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة)، والمطلوبات، والحقوق غير المسيطرة، وأي مكونات أخرى من حقوق الملكية، بينما يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة ضمن الربح أو الخسارة. يتم إدراج أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، يتم إدراج الأرباح أو الخسائر عند الاستبعاد ضمن الربح أو الخسارة ويتم احتسابها كالفرق بين (١) إجمالي القيمة العادلة للاعتبار المستلم والقيمة العادلة لأية حصة محتفظ بها؛ و (٢) القيمة الدفترية السابقة للموجودات (بما في ذلك الشهرة)، ناقصاً مطلوبات الشركة التابعة وأي من الحقوق غير المسيطرة. يتم احتساب كافة المبالغ المدرجة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر والمتعلقة بتلك الشركة التابعة كما لو أن المجموعة قامت باستبعاد موجودات أو مطلوبات الشركة التابعة ذات الصلة بشكل مباشر (يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة أو يتم تحويلها إلى فئة أخرى ضمن حقوق الملكية كما هو مطلوب/مسموح به في المعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية القابلة للتطبيق). يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة سابقاً في تاريخ فقدان السيطرة بمثابة القيمة العادلة عند الإدراج المبدئي للمحاسبة اللاحقة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية، كما هو مناسب، أو التكلفة عند الإدراج المبدئي للاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣ أساس التوحيد (تتمة)

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة التشغيلية الجوهرية للشركة ونسبة الملكية الفعلية فيها:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
	٢٠٢٥	٢٠٢٤		
شركات تابعة عاملة				
الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية وإدارتها
أكاديميات الدار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية وإدارتها
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في المنشآت التي تقدم خدمات الفنادق والضيافة وإدارتها
مراسي الدار ذ.م.م	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المرافق والنوادي الرياضية والآلات البحرية
بروفيس ريل استيت مانيجمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	٨٢,٥٥٪	٦٥,١٠٪	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات
بروفيس ريل استيت بروكرز ذ.م.م	٨٢,٥٥٪	٦٥,١٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الوساطة العقارية
ياس لينكس ذ.م.م	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	تملك وإدارة ملاعب وأندية الغولف
بروفيس انترناشيونال ليمتد	٨٢,٥٥٪	٦٥,١٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الأنشطة العقارية
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م	٦٥,٢٠٪	٦٥,٢٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة
شركة الدار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	٨٨,١٠٪	٨٨,١٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في الموجودات العقارية وإدارتها والخدمات ذات الصلة وتشغيل الفنادق
شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة	٨٨,١٠٪	٨٨,١٠٪	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة لإدارة أصول خاصة
خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	٨٢,٥٥٪	٦٥,١٠٪	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات
قرية السعديات السكنية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	٨٨,١٠٪	٨٨,١٠٪	الإمارات العربية المتحدة	قرية سكنية
صكوك الدار(رقم ١) ليمتد	٨٨,١٠٪	٨٨,١٠٪	جزر كايمان	شركة تمويل
صكوك الدار(رقم ٢) ليمتد	٨٨,١٠٪	٨٨,١٠٪	جزر كايمان	شركة تمويل
صكوك الدار للاستثمار العقاري ليمتد	٨٨,١٠٪	٨٨,١٠٪	جزر كايمان	شركة تمويل
كلاود سبيسز - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
سي ٢ أي هولدينج ليمتد ذ.م.م	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
سي ٢ أي هولدينج شركة الشخص الواحد ذ.م.م	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
الدار لايف ستايل - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
ايسترن مانجروفيس مارينا - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المراسي
مرسى البطين - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المراسي
أدفانسد لخدمات العقارات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	خدمات العقارات
الدار للمشاريع الدولية القابضة آر إس سي المحدودة	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	شركة مقيدة النطاق
الدار للمشاريع ذ.م.م	١٠٠٪	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة المشاريع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣ أساس التوحيد (تتمة)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
	٢٠٢٥		
<u>شركات تابعة عاملة</u>			
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م (سوديك)	%٥٩,٩٠	مصر	تطوير العقارات
تصاريح للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	استشارات التطوير
الدار لإدارة الاستثمارات المحدودة	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م	%٨٢,٥٥	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
الدار لوجيستيك - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%٨٨,١٠	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
ذا جيتواي للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	استشارات التطوير
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م	%٩١,٤٠	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات؛ الاستثمار في المشاريع العقارية
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م	%٩١,٤٠	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات؛ الاستثمار في المشاريع العقارية
السعديات قروف - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات
شركة ميس ماكرو للخدمات الفنية ذ.م.م	%٨٢,٥٥	الإمارات العربية المتحدة	إدارة المرافق
شركة سبارك للخدمات الأمنية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%٨٢,٥٥	الإمارات العربية المتحدة	الحلول الأمنية
شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م	%٨٢,٥٥	الإمارات العربية المتحدة	الحلول الأمنية
شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م	%٨٢,٥٥	الإمارات العربية المتحدة	استشاري المباني الخضراء، خدمات كفاءة الطاقة للمباني
ساغا الدولية لخدمات إدارة رابطة الملاك ذ.م.م	%٨٢,٥٥	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
فالكون للاستثمارات ذ.م.م	%٨٢,٥٥	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
ساغا أو ايه م.د.س.م	%٨٢,٥٥	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
مدرسة الشهب الخاصة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمات تعليمية
توافق لتطوير المشاريع العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%٦١,٧٠	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
مركز أبوظبي للأعمال شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%٦١,٧٠	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
الدار للوجستية القابضة المحدودة	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة قابضة
الدار هانسيل اس بي في ريستركند ليمتد (إيضاح ٤٦,٤)	-	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات نطاق مقيد
كونفلوينس بارتنرز (إتش كيو) آر إس سي ليمتد	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
المارية العقارية القابضة المحدودة	%٨٨,١٣	الإمارات العربية المتحدة	شركة عقارية قابضة
منتجع وسبا ديل تري هيلتون جزيرة المرجان ذ.م.م	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
فندق جزيرة الدار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
منتجات باب ذ.م.م	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
ماسترد أند لينين انتريرور ديزاين هولدينجز ليمتد	-	الإمارات العربية المتحدة	خدمات التصميم الداخلي الفاخرة
ماسترد أند لينين انتريرور ديزاين - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	-	الإمارات العربية المتحدة	خدمات التصميم الداخلي الفاخرة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣ أساس التوحيد (تتمة)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية ٢٠٢٥ ٢٠٢٤	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
شركات تابعة عاملة			
الدار إيسيتيس هولدينج ليمتد	٨٢,٥٥ %	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار إيسيتيس للاستثمار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	٨٢,٥٥ %	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في المؤسسات العقارية وتطويرها وتأسيسها وإدارتها
كينت كولينج ذ.م.م - م.ح	١٠٠ %	الإمارات العربية المتحدة	التعليم
كينت نيرسري ذ.م.م - م.ح	١٠٠ %	الإمارات العربية المتحدة	التعليم
مدرسة كرانلي أبوظبي - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	١٠٠ %	الإمارات العربية المتحدة	التعليم
بساتين القابضة اس بي في ليمتد	٨٢,٥٥ %	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمة تنسيق الحدائق
مدرسة فرجينيا الدولية الخاصة ذ.م.م - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	١٠٠ %	الإمارات العربية المتحدة	التعليم
شركة أورورا القابضة المحدودة	٥١ %	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
أورورا إس بي في ١ ذ.م.م	٥١ %	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
أورورا إس بي في ٢ ذ.م.م	٥١ %	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
أورورا إس بي في ٣ ذ.م.م	٥١ %	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
الدار للتطوير القابضة المحدودة	١٠٠ %	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار للتطوير ذ.م.م أو بي سي	١٠٠ %	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
شركة الاستثمار المستدام ياس - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	٥٨ %	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
شركة الاستثمار المستدام اس بي في ليمتد	٥٨ %	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
شركة التزام لإدارة الأصول - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	٨٢,٥٥ %	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
شركة أستيكو للحلول العقارية ذ.م.م اس بي سي	٨٢,٥٥ %	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
الدار للتطوير (إل إس كيو) ليمتد	١٠٠ %	المملكة المتحدة	التطوير العقاري
لندن سكوير ديفلوبيمنت (هولدينجز) ليمتد	١٠٠ %	المملكة المتحدة	التطوير العقاري
إل إس كيو مانيجمنت ليمتد	١٠٠ %	المملكة المتحدة	التطوير العقاري
الدار للتطوير (المملكة المتحدة) القابضة المحدودة	١٠٠ %	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار الحمراء القابضة المحدودة	١٠٠ %	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
إيه ام أي العقارية القابضة المحدودة	٦٠ %	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار اللوجستية باركس ذ.م.م	١٠٠ %	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات المملوكة ذاتياً
الدار ادبوكيشن أوفرسيز هولدينج ليمتد ذ.م.م	١٠٠ %	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
مدرسة نوبا البريطانية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	١٠٠ %	الإمارات العربية المتحدة	التعليم
الدار السكنية ذ.م.م - أو.بي. سي	٨٨,١٠ %	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
الدار للتجزئة ذ.م.م - أو.بي. سي	٨٨,١٠ %	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
الدار التجارية ذ.م.م - أو.بي. سي	٨٨,١٠ %	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
كلود سبيسز ليمتد - شركة الشخص الواحد	١٠٠ %	المملكة العربية السعودية	الخدمات الإدارية المتكاملة للمكاتب
الدار التجارية ٢ لإدارة العقارات م.ح - ذ.م.م	١٠٠ %	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
الدار القابضة ٤ المحدودة	١٠٠ %	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣ أساس التوحيد (تتمة)

الشركات التابعة الجديدة التي تم تأسيسها / الاستحواذ عليها خلال السنة

الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية		اسم الشركة التابعة
		٢٠٢٤	٢٠٢٥	
خدمات تطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	٥٢,٩٠٪	مصدر بي ١١ ليمتد
خدمات تطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	٥٢,٩٠٪	مصدر جي ١٠ ليمتد
خدمات تطوير العقارات	المملكة العربية السعودية	-	٥٢,٩٠٪	مصدر إم ١٠ - بي ليمتد
خدمات تطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	٥٢,٩٠٪	مصدر إم ١٢ ليمتد
خدمات تطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	٥٢,٩٠٪	مصدر إم ١٣ - تي ليمتد
خدمات تطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	٥٢,٩٠٪	مصدر مساطحة ١ ليمتد
خدمات تطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	٥٢,٩٠٪	مصدر مساطحة ٢ ليمتد
شركة محدودة رأس المال	الإمارات العربية المتحدة	-	٥٢,٩٠٪	مصدر جرين آر إي أي تي (سي إي أي سي) ليمتد
خدمات تطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	٥٢,٩٠٪	مصدر بي ٠٢ ليمتد
خدمات تطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	٥٢,٩٠٪	مصدر بي ٠٣ ليمتد
خدمات تطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	٥٢,٩٠٪	مصدر بي ٠٤ ليمتد
خدمات تطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	٥٢,٩٠٪	مصدر بي ٠٤ - أو ليمتد
خدمات تطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	٥٢,٩٠٪	مصدر بي ٠٥ ليمتد
خدمات تطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	٥٢,٩٠٪	مصدر إم ١٣ ليمتد
خدمات تطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	٥٢,٩٠٪	مصدر جي ١٣ ليمتد
خدمات تطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	٥٢,٩٠٪	مصدر بي ١٠ ليمتد
الخدمات اللوجستية	الإمارات العربية المتحدة	-	١٠٠٪	اندستريال بروبرتيز انفستمنٹس إس بي في ليمتد
حلول الطاقة المستدامة	الإمارات العربية المتحدة	-	٨٢,٥٥٪	هانسا لحلول الطاقة ذ.م.م
الاستثمار في المشاريع العقارية وتطويرها وتأسيسها وإدارتها.	الإمارات العربية المتحدة	-	٥١٪	إن واي لإدارة العقارات - ذ.م.م - إس بي سي
خدمات التطوير العقاري.	الإمارات العربية المتحدة	-	٥١٪	نورث ياس هولدينج ليمتد
خدمات تأجير وإدارة العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	٨٨,١٠٪	نيكس للخدمات العقارية المحدودة
خدمات تأجير وإدارة العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	٦٠٪	ديونز لوجيستكس ديفيلوبمنت بارتنرز هولدينج آر إس سي ليمتد
خدمات تأجير وإدارة العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	١٠٠٪	ديونز ريل إستيت ديفيلوبمنت بارتنرز - ذ.م.م - إس بي سي
الخدمات العقارية	المملكة المتحدة	-	١٠٠٪	انترناشيونال لندن بيرميسيز ليمتد
تطوير العقارات والخدمات التعليمية	الإمارات العربية المتحدة	-	١٠٠٪	فاهد سكول ديفيلوبمنت - ذ.م.م - إس بي سي
الاستثمار في المشاريع العقارية وتطويرها وتأسيسها وإدارتها	الإمارات العربية المتحدة	-	١٠٠٪	ياس ني في وان للاستثمار العقاري ذ.م.م - إس بي سي
شركة ذات أغراض خاصة	الإمارات العربية المتحدة	-	١٠٠٪	الدار هولدينج آر إس سي ليمتد

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٤ دمج الأعمال

يتم احتساب دمج الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم احتساب تكلفة الاستحواذ كإجمالي اعتبارات الشراء المحولة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ ومبلغ أية حقوق غير مسيطرة في الجهة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل دمج أعمال، تختار المجموعة قياس الحقوق غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بحصة متناسبة من صافي موجودات الجهة المستحوذ عليها القابلة للتحديد. يتم إدراج التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكبدها ويتم إدراجها ضمن المصاريف الإدارية.

تعتبر المجموعة أنها قد استحوذت على شركة عندما تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات التي تم الاستحواذ عليها مدخلات وعملية موضوعية تساهمان معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات. تعتبر العملية المستحوذ عليها جوهرية إذا كانت ضرورية للقدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات، وتتضمن المدخلات المستحوذ عليها قوة عاملة منظمة تتمتع بالمهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لأداء تلك العملية أو تساهم بشكل كبير في القدرة على مواصلة إنتاج المخرجات وتعتبر فريدة من نوعها أو نادرة أو لا يمكن استبدالها دون تكلفة كبيرة أو جهد أو تأخير في القدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات. عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الموجودات المالية والمطلوبات المفترضة لغرض التصنيف والتعيين المناسب ووفقاً للشروط المتعاقد عليها والظروف الاقتصادية والأوضاع المتعلقة بها كما في تاريخ الاستحواذ. يتضمن هذا فصل المشتقات الضمنية في العقود المضافة من قبل الجهة المستحوذ عليها.

يتم إدراج أي اعتبار محتمل سيتم تحويله من قبل المستحوذ بالقيمة العادلة عند تاريخ الاستحواذ. لا تتم إعادة قياس الاعتبار المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس الاعتبار المحتمل المصنف كأصل أو التزام والذي هو عبارة عن أداة مالية ويقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية، بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يتم قياس الاعتبار المحتمل الآخر الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بالقيمة العادلة في تاريخ التقارير المالية مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للاعتبار المحتمل التي تُعتبر بمثابة تعديلات فترة القياس بأثر رجعي، مع إجراء تعديلات مقابلة على الشهرة. إن تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنشأ عن معلومات إضافية تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ الاستحواذ (والتي لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ).

تعتمد المحاسبة اللاحقة للتغيرات في القيمة العادلة للاعتبار المحتمل التي لا تُعتبر بمثابة تعديلات فترة القياس، على كيفية تصنيف الاعتبار المحتمل. لا تتم إعادة قياس الاعتبار المحتمل الذي يتم تصنيفه كحقوق ملكية في تواريخ التقارير المالية اللاحقة ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. تتم إعادة قياس الاعتبار المحتمل الآخر بقيمته العادلة في تواريخ التقارير المالية اللاحقة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

عندما يتم إجراء دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس الحصص المحتفظ بها سابقاً من قبل المجموعة (بما في ذلك العمليات المشتركة) في الجهة المستحوذ عليها بقيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ، ويتم إدراج أية أرباح أو خسائر ناتجة، إن وجدت، ضمن الربح أو الخسارة. يتم إعادة تصنيف المبالغ الناتجة عن الحصص في الجهة المستحوذ عليها قبل تاريخ الاستحواذ والتي تم إدراجها سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة، حيث سوف تعتبر هذه المعالجة مناسبة في حال تم استبعاد تلك الحصة.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٤ دمج الأعمال (تتمة)

إذا كانت المحاسبة الأولية لعملية دمج أعمال غير مكتملة بحلول نهاية فترة التقارير المالية التي وقع فيها الدمج، عندها تقوم المجموعة بإدراج مبالغ مؤقتة للبنود التي لم تكن المحاسبة الخاصة بها مكتملة. يتم تعديل تلك المبالغ المؤقتة خلال فترة القياس (انظر أعلاه)، أو يتم إدراج موجودات أو مطلوبات إضافية، لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة كما في تاريخ الاستحواذ والتي، في حال كانت معروفة، كانت ستؤثر على المبالغ المدرجة كما في ذلك التاريخ.

٣,٥ الشهرة

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة، (وهي الزيادة في إجمالي الاعتبار المحول والقيمة المدرجة للحقوق غير المسيطرة وأية حصص سابقة محتفظ بها عن صافي الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة القابلة للتحديد). في حال تجاوزت القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها إجمالي الاعتبار المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت قد قامت بتحديد كافة الموجودات المستحوذ عليها وكافة المطلوبات المفترضة بشكل صحيح وبمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سوف يتم إدراجها في تاريخ الاستحواذ. في حال لا زالت إعادة التقييم تشير إلى تجاوز القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها إجمالي الاعتبار المحول، يتم إدراج الفائض مباشرة ضمن الربح أو الخسارة كريح من شراء صفقة.

لا يتم إطفاء الشهرة ولكن يتم اختبارها للانخفاض في القيمة على الأقل بشكل سنوي. بعد الإدراج المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لأغراض اختبار الانخفاض في القيمة، يتم تخصيص الشهرة المكتسبة عند دمج الأعمال، من تاريخ الاستحواذ، لأي وحدة مولدة للنقد خاصة بالمجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من الدمج، بغض النظر عما إذا تم تخصيص موجودات ومطلوبات أخرى لتلك الوحدات.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من القيمة الدفترية للوحدة، يتم تخصيص خسارة الانخفاض في القيمة أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدة ثم إلى الموجودات الأخرى للوحدة بشكل متناسب على أساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة. لا يمكن عكس خسارة الانخفاض في القيمة المدرجة للشهرة في فترة لاحقة. عند استبعاد وحدة مولدة للنقد، يتم إدراج المبلغ العائد للشهرة في عملية تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد.

في حال تم تخصيص الشهرة إلى الوحدة المولدة للنقد واستبعاد جزء من عملية ضمن تلك الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة ضمن القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الربح أو الخسارة عند الاستبعاد. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الظروف بناءً على القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء من الوحدة المولدة للنقد المحتفظ به.

عندما تقوم المجموعة بإعادة تنظيم هيكل إعداد التقارير المالية الخاص بها بطريقة تغير من تكوين واحدة أو أكثر من الوحدات المولدة للنقد التي تم تخصيص الشهرة لها، يتوجب عندها إعادة تخصيص الشهرة إلى الوحدات المتأثرة. يتم إجراء عملية إعادة التخصيص هذه باستخدام نهج القيمة النسبية المشابه لذلك المستخدم عندما قامت المجموعة باستبعاد عملية داخل الوحدة المولدة للنقد.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٦ الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف

إن الشركة الزميلة هي الشركة التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها وهي لا تعتبر بمثابة شركة تابعة أو حصة في شركة ائتلاف. إن التأثير الجوهري هو المقدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للجهة المستثمر بها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات. إن شركة الائتلاف هي نوع من الترتيبات المشتركة حيث يكون للأطراف التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوق في صافي موجودات شركة الائتلاف. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب، والتي توجد فقط عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة موافقة بالإجماع من قبل الأطراف التي تتشارك السيطرة. تعتبر الاعترافات التي يتم دفعها عند تحديد النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة وشركات الائتلاف باستخدام طريقة حقوق الملكية، باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة يتم المحاسبة عنه بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٥ *الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة*. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إدراج الاستثمار في شركة زميلة أو شركة ائتلاف في البيانات المالية الموحدة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لإدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات شركة الائتلاف منذ تاريخ الاستحواذ. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو شركة الائتلاف ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم فحصها للانخفاض في القيمة بشكل منفصل.

يعكس الربح أو الخسارة حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركات الزميلة أو شركات الائتلاف. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للجهات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغيير مدرج مباشرة ضمن حقوق ملكية الشركات الزميلة أو شركات الائتلاف، تقوم المجموعة بإدراج حصتها من أية تغييرات، عند اللزوم، في بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والجهات المستثمر فيها إلى مدى الحصة في الجهات المستثمر فيها.

يتم عرض إجمالي حصة المجموعة من ربح أو خسارة الشركة الزميلة وشركة الائتلاف في صدارة بيان الربح أو الخسارة الموحد خارج الأرباح التشغيلية ويمثل الربح أو الخسارة والحقوق غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة أو شركة الائتلاف.

يتم إدراج خسائر الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف التي تتجاوز حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف (والتي تتضمن أية حصص طويلة الأجل تشكل، من حيث الجوهر، جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف)، فقط إلى حد ما تكبدته المجموعة من التزامات قانونية أو استنتاجية أو ما دفعته نيابة عن الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف. يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة أو شركة الائتلاف لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة وتكون لها نفس السياسات المحاسبية. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لجعل السياسات المحاسبية متوافقة مع سياسات المجموعة.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٦ الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف (تتمة)

يتم تطبيق متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان من الضروري إدراج أية خسارة انخفاض في القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف. عند الضرورة، يتم اختبار كامل القيمة الدفترية للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) للانخفاض في القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦ كأصل واحد من خلال مقارنة قيمته القابلة للاسترداد (وهي القيمة قيد الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، أيهما أعلى) مع قيمته الدفترية. لا يتم تخصيص أي خسارة انخفاض في القيمة مدرجة لأي أصل، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من القيمة الدفترية للاستثمار. يتم إدراج أي عكس لخسارة الانخفاض في القيمة تلك وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦ إلى الحد الذي تزداد فيه لاحقاً القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

تتوقف المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من التاريخ الذي يتوقف فيه الاستثمار عن كونه شركة زميلة أو شركة ائتلاف أي عند فقدان النفوذ الجوهري على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على شركة الائتلاف. عندما تحتفظ المجموعة بحصة في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف السابقة، وتكون الحصة المحتفظ بها بمثابة أصل مالي، تقوم المجموعة بقياس الحصة المحتفظ بها بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ وتعتبر القيمة العادلة هي قيمتها العادلة عند الإدراج المبدئي وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يتم استخدام الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو شركة الائتلاف في التاريخ الذي يتم فيه إيقاف استخدام طريقة حقوق الملكية، والقيمة العادلة لأي حصة محتفظ بها وأية متحصلات من استبعاد جزء من الحصة في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف، في عملية تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة باحتساب كافة المبالغ التي تم إدراجها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف على نفس الأساس الذي كان سيكون مطلوباً في حال قامت تلك الشركة الزميلة بشكل مباشر باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة. لذلك، إذا كان سوف تتم إعادة تصنيف أرباح أو خسائر تم إدراجها سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر من قبل تلك الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف، إلى الأرباح أو الخسائر عند استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة، تقوم المجموعة عندها بإعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة (كتعديل من إعادة التصنيف) عند استبعاد الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف.

عندما تقوم المجموعة بتخفيض حصتها في شركة زميلة أو شركة ائتلاف ولكنها تواصل استخدام طريقة حقوق الملكية، عندها تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الحصة النسبية من الربح أو الخسارة التي تم إدراجها سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر في الربح أو الخسارة، والتي تكون متعلقة بتخفيض حصة الملكية إذا كان سوف يتم إعادة تصنيف تلك الأرباح أو الخسائر إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

عندما تتعامل شركة في المجموعة مع شركة زميلة أو شركة ائتلاف للمجموعة، يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط بقدر الحصة في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف التي لا تربطها علاقة بالمجموعة.

يتم إدراج الحصة في الشركات الزميلة التي يتم الاحتفاظ بها كجزء من محفظة استثمارات المجموعة في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة العادلة. يُسمح بهذه المعاملة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨/الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف، الذي يسمح بتصنيف الاستثمارات في الشركات الزميلة التي تحتفظ بها مؤسسات رأس المال الاستثماري، عند الإدراج المبدئي، بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم المحاسبة عنها وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي يحدث فيها التغيير.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٧ الحصة في العمليات المشتركة

إن العملية المشتركة هي ترتيب مشترك حيث يكون بموجبه للأطراف التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوق في الموجودات والتزامات مقابل المطلوبات المتعلقة بالترتيب. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب، والتي تظهر فقط عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة موافقة بالإجماع من الأطراف التي تشارك السيطرة.

عندما تباشر إحدى شركات المجموعة أنشطتها في إطار عمليات مشتركة، تقوم المجموعة كمشغل مشترك بإدراج ما يلي فيما يتعلق بحصتها في أية عملية مشتركة:

- موجوداتها، بما في ذلك حصتها في أية موجودات محتفظ بها بشكل مشترك؛
- مطلوباتها، بما في ذلك حصتها في أية مطلوبات يتم تكبدها بشكل مشترك؛
- إيراداتها من بيع حصتها في المخرجات الناتجة عن العملية المشتركة؛
- حصتها من الإيرادات من بيع المخرجات من خلال العملية المشتركة؛ و
- مصاريفها، بما في ذلك حصتها من أية مصاريف يتم تكبدها بشكل مشترك.

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في عملية مشتركة وفقاً للمعايير المحاسبية الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المطبقة على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المحددة.

عندما تتعامل شركة من شركات المجموعة مع عملية مشتركة حيث تكون فيها شركة المجموعة مشغلاً مشتركاً (مثل البيع أو المساهمة في الموجودات)، تعتبر المجموعة أنها تجري المعاملة مع أطراف أخرى في العملية المشتركة، وتقوم بإدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط في حدود حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. عندما تتعامل شركة من شركات المجموعة مع عملية مشتركة حيث تكون فيها شركة المجموعة مشغلاً مشتركاً (مثل شراء الموجودات)، لا تقوم المجموعة بإدراج حصتها من الأرباح والخسائر حتى تقوم بإعادة بيع تلك الموجودات لطرف آخر.

٣,٨ التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض موجوداتها ومطلوباتها في بيان المركز المالي الموحد بناءً على التصنيف المتداول / غير المتداول.

يتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

- توقع تحقيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية؛
- الاحتفاظ به بهدف رئيسي وهو المتاجرة؛
- توقع تحقيقه خلال فترة اثنتي عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية؛ أو
- النقد أو ما يعادله باستثناء النقد المقيد من التبادل أو المستخدم لتسوية التزام لفترة اثنتي عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٨ التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول (تتمة)

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية؛
- الاحتفاظ به بهدف رئيسي وهو المتاجرة؛
- يتم تسويته خلال فترة اثنتي عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية؛ أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثنتي عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية.
- شروط الالتزام التي يمكن، بناءً على خيار الطرف المقابل، أن تؤدي إلى تسويته من خلال إصدار أدوات حقوق الملكية لا تؤثر على تصنيفه.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة. يتم تصنيف موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

عندما تكون المجموعة ملتزمة بخطة بيع تؤدي إلى فقدان السيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات لتلك الشركة التابعة كمحتفظ بها للبيع عندما يتم استيفاء المعايير الموضحة أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة سوف تحتفظ بحقوق غير مسيطرة في شركتها التابعة السابقة بعد البيع.

عندما تكون المجموعة ملتزمة بخطة بيع تؤدي إلى استبعاد استثمار في شركة زميلة أو جزء من استثمار في شركة زميلة، يتم تصنيف الاستثمار، أو الجزء من الاستثمار في الشركة الزميلة، الذي سيتم استبعاده كأصل محتفظ به للبيع عندما يتم استيفاء المعايير الموضحة أعلاه. تتوقف المجموعة بعد ذلك عن تطبيق طريقة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء الذي تم تصنيفه كأصل محتفظ به للبيع. تتم المحاسبة عن أي جزء محتفظ به من أي استثمار في شركة زميلة لم يتم تصنيفه كأصل محتفظ به للبيع باستخدام طريقة حقوق الملكية.

٣,٩ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع إذا كان استرداد قيمها الدفترية سوف يتم بشكل أساسي من خلال معاملة بيع وليس من خلال الاستخدام المستمر. يتم قياس الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. إن تكاليف البيع هي التكاليف الإضافية العائدة بشكل مباشر إلى استبعاد أصل (مجموعة استبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصاريف ضريبة الدخل.

يتم اعتبار أنه قد تم استيفاء معايير تصنيف الموجودات كمحتفظ بها للبيع فقط عندما يكون البيع محتملاً إلى حد كبير، ويكون الأصل أو مجموعة الاستبعاد متاحين للبيع الفوري في حالتها الحالية. يجب أن تشير الإجراءات المطلوبة لإكمال البيع إلى أنه من غير المحتمل أن يتم إجراء تغييرات كبيرة على البيع أو أنه سوف يتم سحب قرار البيع. يجب أن تلتزم الإدارة بخطة لبيع الأصل ومن المتوقع أن تتم عملية البيع خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

لا يتم استهلاك أو إطفاء الممتلكات والألات والمعدات والموجودات غير الملموسة عند تصنيفها كمحتفظ بها للبيع. يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها للبيع بشكل منفصل كبنود متداولة في بيان المركز المالي الموحد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٩ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة (تتمة)

يتم استبعاد العمليات المتوقفة من نتائج العمليات المستمرة ويتم عرضها كمبلغ واحد أي كأرباح أو خسائر بعد الضريبة من العمليات المتوقفة ضمن بيان الربح أو الخسارة الموحد. يتم إدراج التدفقات النقدية من العمليات المتوقفة في بيان التدفقات النقدية الموحد ويتم الإفصاح عنها بشكل منفصل.

٣,١٠ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية، مثل الاستثمار في الموجودات المالية والمشتقات والموجودات غير المالية مثل الاستثمارات العقارية، بالقيمة العادلة في تاريخ التقارير المالية.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي قد يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين مساهمي السوق بتاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو
- في ظل غياب السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق ذات منفعة للأصل أو الالتزام.

يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق منفعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي قد يقوم مساهمي السوق باستخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض تصرف مساهمي السوق فيما يصب في أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار إمكانية مساهم السوق على توليد منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل في أقصى وأفضل حالاته أو بيعه إلى مساهم آخر في السوق والذي قد يقوم باستخدام الأصل في أقصى وأفضل حالاته.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة في الظروف المتاحة والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، بما يزيد من استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة والتقليل من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس أو الإفصاح عن قيمتها العادلة في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والتي تم تقديم وصف عنها كما يلي، بناءً على أدنى مستويات المدخلات التي تعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ - الأسعار السوقية (غير المعدلة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة
- المستوى ٢ - طرق تقييم أخرى تكون فيها أدنى مستويات المدخلات الهامة لقياس القيم العادلة ملحوظة، بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى ٣ - طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات الهامة لقياس القيم العادلة غير ملحوظة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١٠ قياس القيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين مستويات التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.

تقوم إدارة المجموعة بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر، مثل الاستثمارات العقارية والموجودات المالية غير المتداولة، ولقياسات غير المتكررة، مثل الموجودات المحتفظ بها للبيع في العمليات المتوقعة.

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم الموجودات الهامة، مثل الاستثمارات العقارية. يتم تحديد مدى مشاركة المقيمين الخارجيين بشكل سنوي من قبل الإدارة. تتضمن معايير الاختيار المعرفة بالسوق والسمعة والاستقلالية وما إذا كان يتم الحفاظ على المعايير المهنية.

في تاريخ كل تقارير مالية، تقوم الإدارة بتحليل التحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يلزم إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. من أجل هذا التحليل، تقوم الإدارة بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في أحدث تقييم من خلال مطابقة المعلومات الواردة في عملية احتساب التقييم للعقود مع المستندات الأخرى ذات الصلة.

تقوم الإدارة كذلك بمقارنة التغير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغير معقولاً أم لا.

٣,١١ إدراج الإيرادات

بالنسبة للعقود الواقعة ضمن نطاق إدراج الإيرادات، يتطلب من المجموعة تطبيق نموذج من خمس خطوات لتحديد توقيت إدراج الإيرادات، والمبلغ الذي سوف يتم إدراجه مقابلها. يتم قياس الإيرادات بناءً على الاعتبار الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في عقد مع عميل، ويستثنى من ذلك المبالغ التي تم تحصيلها بالنيابة عن أطراف أخرى. تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات عندما تقوم بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة ما لأحد العملاء.

تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- بيع العقارات (تطوير وبيع العقارات) وتقديم الخدمات
- رسوم الخدمة والمصاريف القابلة للاسترداد من المستأجرين
- خدمات إدارة الممتلكات والمرافق
- الضيافة
- الترفيه
- عقود المقاولات
- خدمات التعليم
- رسوم الإدارة

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١١ إدراج الإيرادات (تتمة)

الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات وتقديم الخدمات

تقوم المجموعة بإنشاء وبيع العقارات السكنية بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إبرام هذه العقود قبل البدء في إنشاء العقارات السكنية.

تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥:

- الخطوة رقم ١ تحديد العقد / العقود مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير التي يجب استيفاؤها لكل عقد.
- الخطوة رقم ٢ تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة للعميل.
- الخطوة رقم ٣ تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم الالتزام بها للعميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى.
- الخطوة رقم ٤ تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يعكس قيمة الاعتبارات التي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل استيفاء كل التزام أداء.
- الخطوة رقم ٥ إدراج الإيرادات عندما (أو حينما) تستوفي المجموعة التزام الأداء.

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات بمرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- ألا ينتج عن أداء المجموعة أصل باستخدام بديل ويكون للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.
- يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أحد الأصول التي يتحكم بها العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
- يتلقى العميل ويستهلك في نفس الوقت المنافع التي يوفرها أداء المجموعة أثناء الأداء.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أي من الشروط المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

بموجب شروط العقود في دولة الإمارات العربية المتحدة وبعض العقود في المملكة المتحدة، تعتبر المجموعة مقيدة تعاقدياً من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. لذلك، يتم إدراج الإيرادات من إنشاء العقارات السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة ومن بعض العقود في المملكة المتحدة بمرور الوقت باستخدام طريقة التكلفة إلى التكلفة، أي بناءً على نسبة تكاليف العقد المتكبدة عن الأعمال المنجزة حتى تاريخه مقارنةً بإجمالي تكاليف العقد المقدرة. تعتبر المجموعة أن طريقة الإدخال هذه تعتبر مقياس مناسب للتقدم المحرز نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء هذه بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥. فيما يتعلق بعقود المجموعة المتعلقة بتطوير العقارات السكنية في مصر وبعض العقود في المملكة المتحدة، حددت المجموعة بناءً على تقييمها بأنه لم يتم استيفاء معايير إدراج الإيرادات بمرور الوقت حيث يتم تحويل السيطرة فقط عند تسليم الوحدات المكتملة للعملاء، وبالتالي يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١١ إدراج الإيرادات (تتمة)

الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات وتقديم الخدمات (تتمة)

عندما تستوف المجموعة التزام أداء من خلال تسليم البضائع أو الخدمات المتعهد بها، فإنها تقوم بإنشاء أصل عقد بناءً على مبلغ الاعتبار المكتسب من الأداء. عندما يتجاوز مبلغ الاعتبار المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المدرجة، يؤدي ذلك إلى نشوء التزام عقد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للاعتبار المستلم أو المستحق، مع الأخذ في الاعتبار شروط الدفع المحددة تعاقدياً باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كطرف رئيسي أو كوكيل. يتم إدراج الإيرادات بقدر المنافع الاقتصادية المحتملة تدفقها للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل موثوق به.

تتلقى المجموعة مدفوعات وأقساط مسبقة من بعض العملاء في مناطق اختصاص معينة، قبل تحويل السيطرة على الوحدات المتعاقد عليها للعملاء كما هو متفق عليه في العقد، وبالتالي يكون هناك مكون تمويل جوهري في تلك العقود، مع الأخذ في الاعتبار طول الفترة الزمنية بين مدفوعات العميل وتحويل السيطرة للعميل، ومعدل الفائدة السائد في السوق. يتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد، وتستخدم المجموعة المعدل الذي كان من الممكن استخدامه في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين المجموعة والعميل في بداية العقد، والذي عادة ما يكون مساوياً لمعدل الفائدة السائد وقت إبرام العقد. تستخدم المجموعة الاستثناء من التطبيق العملي للمدفوعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء. يعني هذا الأمر أنه لن يتم تعديل المبلغ المحصل من العملاء ليعكس تأثير مكون التمويل الجوهري إذا كانت الفترة بين تحويل السيطرة على الوحدات والخدمة والدفع أقل من عام.

رسوم الإدارة

تقوم المجموعة بإدارة عمليات إنشاء العقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إدراج إيرادات رسوم الإدارة بمرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات لإدراج الإيرادات على أساس جهود المنشأة للوفاء بالتزام الأداء. تعتبر الإدارة أن طريقة المدخلات هي مقياس مناسب للتقدم المحرز نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥. عندما لا يمكن تقدير النتيجة بشكل موثوق به، يتم قياس الإيرادات بناءً على الاعتبار الذي تتوقع المجموعة استحقاقه من العملاء بموجب عقد مبرم مع العميل بمبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة أداء المجموعة المنجز حتى تاريخه ويستثنى من ذلك المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.

رسوم ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجرين

بالنسبة للاستثمارات العقارية المحتفظ بها أساساً لتحصيل إيرادات الإيجار، تدخل المجموعة كمؤجر في اتفاقيات إيجار تقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦. تتضمن بعض اتفاقيات الإيجار خدمات معينة مقدمة للمستأجرين (أي العملاء) بما في ذلك خدمات المنطقة المشتركة (مثل الأمن، التنظيف، الصيانة، المرافق، الصحة والسلامة) بالإضافة إلى خدمات الدعم الأخرى (على سبيل المثال، خدمة العملاء والإدارة). يتضمن الاعتبار المحمل على المستأجرين مقابل هذه الخدمات الرسوم المفروضة على أساس نسبة مئوية من إيرادات الإيجار واسترداد بعض المصاريف المتكبدة. يتم تحديد هذه الخدمات في اتفاقيات الإيجار ويتم إصدار فواتير منفصلة بها.

حددت المجموعة أن هذه الخدمات تشكل مكونات غير إيجارية مميزة (يتم تحويلها بشكل منفصل عن الحق في استخدام الأصل الأساسي) وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥. تسلط عقود المجموعة الضوء بشكل خاص على السعر المستقل لهذه الخدمات.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١١ إدراج الإيرادات (تتمة)

رسوم ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجرين (تتمة)

فيما يتعلق بمكون الإيرادات، تمثل هذه الخدمات سلسلة من الخدمات اليومية التي يتم الوفاء بها بشكل فردي بمرور الوقت لأن المستأجرين يتلقون ويستهلكون المنافع التي تقدمها المجموعة في نفس الوقت. تطبق المجموعة طريقة الزمن المنقضي لقياس التقدم المحرز.

يتم إدراج الإيرادات الناتجة عن التكاليف التي يتم إعادة تحميلها إلى المستأجرين في الفترة التي يمكن استرداد التكاليف فيها تعاقدياً. تقوم المجموعة بالاتفاق مع أطراف أخرى لتقديم بعض هذه الخدمات لمستأجريها. استنتجت المجموعة أنها تعمل كطرف رئيسي فيما يتعلق بهذه الخدمات باعتبار أنها تسيطر على الخدمات المحددة قبل تحويلها إلى العميل. وبالتالي، تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات على أساس إجمالي.

الضيافة

تتوافق إيرادات الضيافة مع كافة الإيرادات المستلمة من نزلاء الفنادق. تعتبر الخدمات المقدمة (بما في ذلك إيجارات الغرف ومبيعات الأطعمة والمشروبات والخدمات الإضافية الأخرى) التزامات أداء مميزة، حيث تمثل الأسعار التي يتم إصدار فواتير بها للنزلاء أسعار البيع المستقلة الخاصة بهم. يتم استيفاء هذه الالتزامات بمرور الوقت عندما تتعلق بتأجير الغرف، أي خلال فترة الإقامة داخل الفندق، وفي فترة زمنية محددة للبضائع أو الخدمات الأخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها.

الترفيه

يشتمل الدخل من الأنشطة الترفيهية على الإيرادات من البضائع المباعة والخدمات المقدمة في ملاعب الجولف ونوادي الشاطئ والمراسي، ويتم إدراجها عند بيع البضائع أو تقديم الخدمات.

خدمات التعليم

يمثل التعليم والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة للطلاب التزامات أداء متميزة، تمثل فيها الرسوم التي يتم إصدار فاتورة بها للطلاب أسعار بيع مستقلة. يتم الوفاء بهذه الالتزامات بمرور الوقت عندما تتعلق بخدمات التعلم والتعليم والتدريس والتدريب، أي خلال العام الدراسي الذي يلتحق فيه الطالب بالمجموعة، وفي فترة زمنية محددة بالنسبة للخدمات الأخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها. تحقق المجموعة بشكل أساسي إيرادات من الرسوم الدراسية ورسوم التسجيل ورسوم الإدارة. شريطة أن يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة، يتم إدراج الإيرادات على النحو التالي:

- يتم إدراج الإيرادات من الرسوم الدراسية على أساس شهري على مدار السنة. يتم إدراج الرسوم الدراسية المستلمة مقدماً كإيرادات مؤجلة.
- يتم إدراج رسوم التسجيل كإيرادات عند المصادرة، أي عندما لا يلتحق الطالب المسجل بالمدرسة، ويتم تعديل رسوم التسجيل للطلاب الجدد الذين يلتحقون بالمدرسة مقابل الرسوم الدراسية.
- يتم الحصول على رسوم الإدارة من الخدمات الإدارية التي تقدمها المجموعة لبعض المدارس الخاضعة للإدارة ويتم إدراجها كإيرادات عند أداء الخدمة.
- يتم احتساب الإيرادات من خدمات التعليم على أساس شهري خلال فترة الخدمة.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١١ إدراج الإيرادات (تتمة)

الإيرادات من عقود الإنشاء

تقوم المجموعة بإنشاء العقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إبرام هذه العقود قبل بدء أعمال الإنشاء. بموجب شروط العقود، تعتبر المجموعة مقيدة تعاقدياً من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ويكون لديها حق قابل للتنفيذ في الدفعات مقابل العمل المنجز. لذلك، يتم إدراج إيرادات الإنشاء بمرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات المتمثلة في إدراج الإيرادات بناءً على جهود المنشأة المبذولة لاستيفاء التزام الأداء، في المحاسبة عن عقود الإنشاء الخاصة بها. تعتبر الإدارة أن طريقة المدخلات هذه هي بمثابة مقياس مناسب للتقدم المحرز نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥.

عندما لا يمكن تقدير نتيجة عقد الإنشاء بشكل موثوق به، يتم قياس الإيرادات بناءً على الاعتبار الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه من عقد مع عميل، ويستثنى من ذلك المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى. يتم إطفاء تكاليف العقد المتكبدة على مدار فترة الخدمة. لا يعتبر هناك مكون تمويل جوهري في عقود الإنشاء مع العملاء حيث إن الفترة بين إدراج الإيرادات باستخدام طريقة المدخلات والدفع تكون على الدوام أقل من سنة. عندما يكون من المحتمل أن تتجاوز التكاليف الإجمالية للعقد إيراداته الإجمالية، يتم إدراج الخسارة المتوقعة كمصاريف ضمن الربح أو الخسارة على الفور.

تكاليف العقود

تتضمن تكاليف العقود كافة التكاليف المباشرة للعمالة والمواد واستهلاك الممتلكات والآلات والمعدات (حيثما ينطبق) وتكاليف الأعمال المتعاقد عليها من الباطن، بالإضافة إلى جزء مناسب من النفقات العامة للإنشاء والمصاريف العمومية والإدارية للسنة المخصصة لعقود الإنشاء قيد التنفيذ خلال السنة بمعدل ثابت من قيمة العمل المنجز لكل عقد. يتم إدراج أي نقص في الاسترداد في نهاية السنة ضمن الربح أو الخسارة كنفقات عامة غير موزعة.

موجودات ومطلوبات العقود

حددت المجموعة أنه يتوجب إدراج موجودات ومطلوبات العقود على مستوى التزام الأداء وليس على مستوى العقد، ويجب عرض كل من موجودات ومطلوبات العقد بشكل منفصل في البيانات المالية الموحدة. تصنف المجموعة موجودات ومطلوبات العقود الخاصة بها كموجودات ومطلوبات متداولة وغير متداولة بناءً على توقيت ونمط تدفق المنافع الاقتصادية.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١٢ عقود الإيجار

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو عبارة عن أو يحتوي على عقد إيجار. أي إذا كان العقد يقوم بتحويل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة زمنية مقابل اعتبار.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بإدراج أصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار المقابل في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي التاريخ الذي يصبح فيه الأصل الضمني متاحاً للاستخدام) فيما يتعلق بكافة ترتيبات عقود الإيجار الخاصة بها التي تكون فيها مستأجراً، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (التي يتم تعريفها بأنها عقود ذات فترة إيجار تمتد إلى ١٢ شهراً أو أقل) وعقود الإيجار ذات الموجودات منخفضة القيمة (مثل الأجهزة اللوحية وأجهزة الحاسوب الشخصية، والبنود الصغيرة من أثاث المكاتب والهواتف). بالنسبة لعقود الإيجار هذه، تقوم المجموعة بإدراج مدفوعات الإيجار كمصاريف تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ما لم يكن هناك أساس منتظم يمثل بشكل أفضل النمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الموجودات المؤجرة.

يتم قياس التزام عقود الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء، بعد خصمها باستخدام السعر الضمني في عقد الإيجار. إذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، تقوم المجموعة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي. يعتمد معدل الاقتراض الإضافي على المدة والعملة وتاريخ بدء عقد الإيجار ويتم تحديده بناءً على سلسلة من المدخلات بما في ذلك: المعدل الخالي من المخاطر القائم على معدلات السندات الحكومية؛ تعديل المخاطر الخاصة بكل دولة؛ تعديل مخاطر الائتمان على أساس عوائد السندات؛ وتعديل خاص بالمنشأة عندما تختلف تجربة مخاطر المنشأة التي تدخل في عقد الإيجار عن تلك الخاصة بالمجموعة ولا يستفيد عقد الإيجار من الضمان المقدم من المجموعة.

تتضمن مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام عقد الإيجار ما يلي:

- مدفوعات إيجار ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة بالجوهر)، مطروحاً منها حوافز الإيجار المستحقة؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، ويتم قياسها مبدئياً باستخدام المؤشر أو السعر بتاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقعة أن تكون مستحقة الدفع من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر ممارسة خيارات الشراء إذا كان المستأجر متأكداً إلى حد معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- سداد غرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس قيام المستأجر بممارسة خيار إنهاء العقد.

يتم عرض التزام عقد الإيجار ضمن بند منفصل في بيان المركز المالي الموحد. يتم قياس التزام عقد الإيجار لاحقاً من خلال زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار (باستخدام طريقة الفائدة الفعلية) ومن خلال تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار التي تم إجراؤها.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١٢ عقود الإيجار (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

تقوم المجموعة بإعادة قياس التزام عقد الإيجار (وإجراء تعديل مقابل على أصل حق الاستخدام ذي الصلة) كلما:

- تغيرت مدة الإيجار أو كان هناك حدث أو تغيير هام في الظروف التي تؤدي إلى تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار من خلال خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام سعر خصم معدل.
- تغيرت مدفوعات الإيجار نتيجة تغييرات في المؤشر أو المعدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار من خلال خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم تتغير مدفوعات الإيجار نتيجة التغيير في معدل الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل خصم معدل).
- تم تعديل عقد الإيجار ولم يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة تتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار بناءً على مدة عقد الإيجار المعدل من خلال خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام سعر خصم معدل في تاريخ سريان مفعول التعديل.

لم تقم المجموعة بإجراء أية تعديلات من هذا القبيل خلال الفترات المعروضة.

تشتمل موجودات حق الاستخدام على القياس المبني لمطلوبات عقود الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل يوم البدء، ناقصاً أية حوافز إيجار مستلمة وأية تكاليف مباشرة أولية، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة.

عندما تتكبد المجموعة التزام مقابل تفكيك وإزالة أصل مؤجر، أو استعادة الموقع الذي كان موجوداً عليه أو إرجاع الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب أحكام وشروط عقد الإيجار، يتم إدراج المخصص وقياسه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧. يتم إدراج التكاليف ضمن أصل حق الاستخدام ذي الصلة، بقدر ما يتعلق بتكاليف أصل حق الاستخدام ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج مخزون.

بعد الإدراج المبني، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج القيمة العادلة على موجودات حق الاستخدام التي تستوف تعريف الاستثمارات العقارية. بالنسبة للموجودات التي تستوف تعريف الممتلكات والآلات والمعدات، يتم إدراج أصل حق الاستخدام بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك والانخفاض في القيمة ويتم إطفاءه على مدى فترة عقد الإيجار. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على مدى فترة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل الأساسي، أيهما أقصر. إذا قام عقد الإيجار بتحويل ملكية الأصل الأساسي أو إذا كانت تعكس تكلفة أصل حق الاستخدام، توقع المجموعة قيامها بممارسة خيار الشراء، يتم استهلاك أصل حق الاستخدام ذو الصلة على مدى العمر الإنتاجي للأصل الأساسي. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

يتم عرض موجودات حق الاستخدام مع الأصل الأساسي في بيان المركز المالي الموحد. تقوم المجموعة بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كانت قد انخفضت قيمة أصل حق الاستخدام ويتم احتساب أية خسائر انخفاض في القيمة محددة كما هو موضح في سياسة "الممتلكات والآلات والمعدات".

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١٢ عقود الإيجار (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام عقد الإيجار وأصل حق الاستخدام. يتم إدراج المدفوعات ذات الصلة كمصاريف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظرف الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها ضمن بند "المصاريف الأخرى" في الربح أو الخسارة.

بالنسبة للعقود التي تحتوي على مكون إيجاري واحد أو أكثر من المكونات الإيجارية أو غير الإيجارية الإضافية، تقوم المجموعة بتخصيص الاعتبار في العقد لكل مكون من المكونات الإيجارية على أساس السعر النسبي المنفصل للمكون الإيجاري والمجموع الكلي للسعر المنفصل للمكونات غير الإيجارية.

يتم تحديد السعر النسبي المستقل للمكونات الإيجارية وغير الإيجارية على أساس السعر الذي سوف يقوم المؤجر، أو مورد مماثل، بفرضه على شركة مقابل هذا المكون أو مكون مماثل، بشكل منفصل. إذا كان السعر المستقل الملحوظ غير متاحاً بسهولة، تقوم المجموعة بتقدير السعر المستقل، مع زيادة استخدام المعلومات القابلة للملاحظة.

يتم احتساب المكونات غير الإيجارية وفقاً لسياسات المجموعة. من أجل تحديد مدة الإيجار، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء، مؤكدة إلى حد معقول عند وقوع أي حدث هام أو تغيرات جوهرية في الظروف التي:

- تقع ضمن سيطرة المجموعة؛ و
- تؤثر على ما إذا كانت المجموعة متأكدة إلى حد معقول من ممارسة خيار لم يؤخذ في عين الاعتبار سابقاً في عملية تحديد مدة الإيجار، أو عدم ممارسة خيار تم أخذه في عين الاعتبار في السابق في عملية تحديد مدة الإيجار.

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في ترتيبات عقود إيجار بصفقتها مؤجراً فيما يتعلق باستثماراتها العقارية. يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة فيها مؤجراً كعقود إيجار تمويلية أو تشغيلية. عندما تقوم شروط عقد الإيجار إلى حد كبير بتحويل كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد كعقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

إيرادات الإيجار

تحقق المجموعة إيرادات من عملها كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلية التي لا تقوم إلى حد كبير بتحويل كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير الاستثمارات العقارية من الباطن، التي تم الاستحواذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية بفترة إيجار تتجاوز ١٢ شهراً عند البدء. يتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن كعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي، بدلاً من الرجوع إلى الاستثمار العقاري الأساسي. يتم تصنيف كافة عقود الإيجار من الباطن الخاصة بالمجموعة كعقود إيجار تشغيلية.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١٢ عقود الإيجار (تتمة)

المجموعة كمؤجر (تتمة)إيرادات الإيجار (تتمة)

يتم احتساب إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية للاستثمار العقاري على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ذو الصلة ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في الربح أو الخسارة بسبب طبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار المحتملة التي يتم إدراجها عند نشوئها. يتم إدراج التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض على عقد إيجار تشغيلي وترتيبه كمصاريف على مدى فترة عقد الإيجار بنفس الأساس المتبع في إيرادات الإيجار.

يتم خصم حوافز الإيجار المدفوعة أو المستحقة الدفع للمستأجر من مدفوعات الإيجار. وبناءً عليه، يتم إدراج حوافز عقد الإيجار كتخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. إن مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار إلى جانب أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار مواصلة عقد الإيجار، حيث تكون المجموعة، في بداية عقد الإيجار، متأكدة إلى حد معقول من أن المستأجر سوف يقوم بممارسة هذا الخيار.

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

يتم إدراج المبالغ المستحقة من عقود الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلية كذمم مدينة بمبلغ صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. يتم تخصيص إيرادات عقود الإيجار التمويلية للفترة المحاسبية بحيث تعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

عندما يتضمن العقد مكونات إيجارية وغير إيجارية، تطبق المجموعة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ لتخصيص الاعتبار بموجب العقد لكل مكون.

٣,١٣ الضرائب

ضريبة الدخل الحالية

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضريبة الحالية بالمبلغ المتوقع استرداده أو دفعه إلى السلطات الضريبية. إن معدلات وقوانين الضرائب المستخدمة في احتساب المبالغ هي تلك التي يتم سنها أو تشريعها بشكل جوهري في تاريخ التقارير المالية في البلدان التي تعمل فيها المجموعة وتولد فيها دخلاً خاضعاً للضريبة.

يتم إدراج ضريبة الدخل الحالية المتعلقة بالبنود المدرجة مباشرة ضمن حقوق الملكية في حقوق الملكية وليس في بيان الربح أو الخسارة الموحد. تقوم الإدارة بشكل دوري بتقييم المراكز المعتمدة في الإقرارات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها اللوائح الضريبية المعمول بها لتفسيرات وتقوم بتكوين مخصصات عند اللزوم.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١٣ الضرائب (تتمة)

الضريبة المؤجلة

يتم تكوين مخصص للضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام لجميع الفروقات المؤجلة بين الأساس الضريبي للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض التقارير المالية في تاريخ التقارير المالية.

يتم إدراج مطلوبات الضريبة المؤجلة مقابل كافة الفروقات المؤجلة الخاضعة للضريبة باستثناء ما يلي:

- عندما تنشأ مطلوبات الضريبة المؤجلة من الإدراج المبدئي للشهرة أو أصل أو التزام في معاملة لا تعتبر دمجاً للأعمال، وعندما لا تؤثر، في تاريخ المعاملة، على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة ولا تؤدي إلى فروقات مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة وقابلة للاقتطاع
- فيما يتعلق بالفروقات المؤجلة الخاضعة للضريبة المتعلقة بالاستثمارات في الشركات التابعة، الشركات الزميلة، والحصص في الاتفاقيات المشتركة وعندما يكون بالإمكان التحكم في توقيت عكس الفروقات المؤجلة ومن المحتمل ألا يتم عكس الفروقات المؤجلة في المستقبل القريب

يتم إدراج موجودات الضريبة المؤجلة مقابل كافة الفروقات المؤجلة القابلة للاقتطاع والمبالغ المرحلة من ائتمان الضرائب غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة. يتم إدراج موجودات الضريبة المؤجلة إلى مدى توفر الربح الخاضع للضريبة مقابل إمكانية استخدام الفروقات المؤجلة القابلة للاقتطاع وتحويل ائتمان الضريبة غير المستخدمة والخسائر الضريبية فيما عدا:

- عندما ينشأ أصل الضريبة المؤجلة المتعلق بالفروقات المؤجلة القابلة للاقتطاع من الإدراج المبدئي لأصل أو التزام في معاملة لا تعتبر دمجاً للأعمال وعندما لا تؤثر عند تاريخ المعاملة على الربح المحاسبي أو الربح أو الخسارة الضريبية
- فيما يتعلق بالفروقات المؤجلة القابلة للاقتطاع المرتبطة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة والحصص في الترتيبات المشتركة، يتم إدراج موجودات الضريبة المؤجلة فقط في حدود إمكانية عكس الفروقات المؤجلة في المستقبل القريب وتوفر الربح الخاضع للضريبة مقابل استخدام الفروقات المؤجلة

تتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات الضريبة المؤجلة في تاريخ كل تقارير مالية ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لم يعد فيه من المحتمل توفر ربح ضريبي كاف للسماح باستخدام كل أو جزء من أصل الضريبة المؤجلة. يتم إعادة تقييم موجودات الضريبة المؤجلة غير المدرجة في تاريخ كل تقارير مالية ويتم إدراجها إلى الحد الذي يصبح فيه من المحتمل أن تسمح الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة باسترداد أصل الضريبة المؤجلة.

عند تقييم إمكانية استرداد موجودات الضرائب المؤجلة، تعتمد المجموعة على نفس الافتراضات المتوقعة المستخدمة في أماكن أخرى في البيانات المالية الموحدة وفي تقارير الإدارة الأخرى، والتي تعكس، من بين أمور أخرى، التأثير المحتمل للتطورات المتعلقة بالمناخ على الأعمال، مثل زيادة تكلفة الإنتاج نتيجة لتدابير الحد من انبعاثات الكربون.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة بمعدلات الضريبة التي من المتوقع أن يتم تطبيقها في السنة التي يتحقق فيها الأصل أو تتم فيها تسوية الالتزام، بناءً على معدلات الضرائب (والقوانين الضريبية) التي يتم سنّها أو تشريعها بشكل جوهري في تاريخ التقارير المالية.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١٣ الضرائب (تتمة)

الضريبة المؤجلة (تتمة)

يتم إدراج الضريبة المؤجلة المتعلقة بالبند المدرجة خارج الربح أو الخسارة خارج الربح أو الخسارة. يتم إدراج بنود الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالمعاملة الأساسية إما في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة ضمن حقوق الملكية.

يتم لاحقاً إدراج المنافع الضريبية المستحوذ عليها كجزء من عملية دمج الأعمال، ولكنها لا تستوفي معايير الإدراج المنفصل في ذلك التاريخ، في حال تغيرت المعلومات الجديدة حول الحقائق والظروف. يتم معاملة التعديل إما كتخفيض في الشهرة (عندما لا يتجاوز الشهرة) وإذا تم تكبده خلال فترة القياس أو يتم إدراجه ضمن الربح أو الخسارة.

تقوم المجموعة بمقاصة موجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة في حال كان هناك حق قانوني ملزم لتسوية موجودات الضريبة الحالية ومطلوبات الضريبة الحالية وعندما تتعلق موجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة بضرائب الدخل التي تفرضها نفس السلطة الضريبية إما على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو على منشآت مختلفة خاضعة للضريبة والتي تنوي إما تسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية على أساس الصافي، أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد، في كل فترة مستقبلية يتوقع فيها أن تتم تسوية أو استرداد مبالغ هامة من مطلوبات أو موجودات الضريبة المؤجلة.

ضريبة القيمة المضافة ("VAT")

يتم إدراج المصاريف والموجودات بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء:

- عندما لا تكون ضريبة المبيعات المتكبدة عند شراء الموجودات أو الخدمات قابلة للاسترداد من السلطة الضريبية، في هذه الحالة، يتم إدراج ضريبة المبيعات كجزء من تكلفة الاستحواذ على الأصل أو كجزء من بند المصاريف، كما هو مناسب.
- عندما يتم إدراج الذمم المدينة والدائنة بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المدرج.

يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابل للاسترداد من السلطة الضريبية أو المستحق الدفع إليها كجزء من الذمم المدينة أو الدائنة في بيان المركز المالي الموحد.

٣,١٤ العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية الموحدة للمجموعة بالدرهم الإماراتي، وهو كذلك العملة الوظيفية للشركة الأم. تحدد المجموعة العملة الوظيفية لكل شركة ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الوظيفية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتوحيد وعند استبعاد عملية أجنبية، يعكس الربح أو الخسارة المعاد تصنيفهما إلى الربح أو الخسارة المبلغ الذي ينشأ عن استخدام هذه الطريقة.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١٤ العملات الأجنبية (تتمة)

(١) المعاملات والأرصدة

يتم إدراج المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بالمعدلات الفورية للعملات الوظيفية الخاصة بها في التاريخ الذي تكون فيه المعاملة مؤهلة للإدراج.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بمعدلات الصرف الفورية للعملة الوظيفية في تاريخ التقارير المالية. يتم إدراج الفروق الناتجة عن التسوية أو تحويل البنود النقدية في الربح أو الخسارة باستثناء البنود النقدية المصنفة كجزء من التحوط لصافي استثمار المجموعة في عملية أجنبية. يتم إدراج هذه البنود في الدخل الشامل الآخر حتى يتم استبعاد صافي الاستثمار، وفي ذلك الوقت، يتم إعادة تصنيف المبلغ التراكمي إلى الربح أو الخسارة. يتم كذلك إدراج رسوم الضرائب والأرصدة الدائنة العائدة إلى فروق الصرف على تلك البنود النقدية في الدخل الشامل الآخر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها من حيث التكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام معدلات الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام معدلات الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع عملية إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبنود (أي فروق التحويل على البنود التي يتم إدراج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة فيتم إدراجها كذلك في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، على التوالي).

عند تحديد معدل الصرف الفوري لاستخدامه عند الإدراج المبدئي للأصل أو المصاريف أو الإيرادات ذات الصلة (أو جزء منها) عند استبعاد أصل غير نقدي أو التزام غير نقدي يتعلق باعتبار مدفوع مقدماً، يكون تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة مبدئياً بإدراج الموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية الناشئة عن الاعتبار المدفوع مقدماً. في حالة وجود عمليات دفع أو استلام متعددة بشكل مقدم، تحدد المجموعة تاريخ المعاملة لكل عملية دفع أو استلام للاعتبار المقدم.

(٢) شركات المجموعة

عند التوحيد، يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي بمعدل الصرف السائد في تاريخ التقارير المالية ويتم تحويل بيانات الأرباح أو الخسائر بمعدل الصرف السائد في تواريخ المعاملات أو بمتوسط معدل الصرف للفترة. يتم إدراج فروق الصرف الناتجة عن التحويل بهدف التوحيد في الدخل الشامل الآخر. عند استبعاد عملية أجنبية، يتم إعادة تصنيف مكون الدخل الشامل الآخر المتعلق بتلك العملية الأجنبية المعنية إلى الأرباح أو الخسائر.

يتم معاملة أي شهرة ناتجة من الاستحواذ على عملية أجنبية وأي تعديلات في القيمة العادلة للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة عند الاستحواذ كموجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية ويتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف الفوري في تاريخ التقارير المالية.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١٤ العملات الأجنبية (تتمة)

(٢) شركات المجموعة (تتمة)

بالإضافة إلى ذلك، فيما يتعلق بالاستبعاد الجزئي لشركة تابعة تتضمن عملية أجنبية ولا ينتج عنه فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة، فإن الحصة النسبية من فروق الصرف المتراكمة تُنسب إلى الحقوق غير المسيطرة ولا يتم إدراجها ضمن الربح أو الخسارة. بالنسبة لكافة عمليات الاستبعاد الجزئي الأخرى (مثل عمليات الاستبعاد الجزئي للشركات الزميلة أو الترتيبات المشتركة التي لا تؤدي إلى فقدان المجموعة للنفوذ الجوهري أو للسيطرة المشتركة)، يتم إعادة تصنيف الحصة النسبية لفروق الصرف المتراكمة إلى الربح أو الخسارة.

٣,١٥ تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض هي الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

قد تشمل تكاليف الاقتراض ما يلي:

- أ. يتم احتساب مصاريف الفائدة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية كما هو موضح في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩؛
- ب. الفائدة فيما يتعلق بمطلوبات عقود الإيجار المدرجة وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار؛ و
- ج. فروق الصرف الناشئة عن الاقتراض بالعملات الأجنبية إلى الحد الذي تعتبر فيه بمثابة تعديل لتكاليف الفائدة.

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بالاستحواذ على موجودات مؤهلة أو إنشاؤها أو إنتاجها، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة جوهريّة من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود منها أو لبيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة إلى حد كبير للاستخدام المقصود منها أو لبيعها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

يتم إدراج الجزء الفعال من الأداة المشتقة إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات معدلات الفائدة المتغيرة لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط تدفقات نقدية فعال مقابل مخاطر معدلات الفائدة، ضمن الدخل الشامل الآخر وتتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عندما يؤثر الأصل المؤهل على الربح أو الخسارة. إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات المعدل الثابت لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط قيمة عادلة فعال مقابل مخاطر معدلات الفائدة، فإن تكاليف الاقتراض المرسلة تعكس معدل الفائدة المتحوط له.

يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمارات المؤقتة لقروض محددة إلى أن يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة، من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم إدراج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١٦ توزيعات الأرباح النقدية

تقوم الشركة بإدراج التزام مقابل دفع توزيعات الأرباح عندما يتم التصريح بالتوزيع، ولم يعد التوزيع عائداً لتقدير الشركة. يتم التصريح بالتوزيع عندما تتم الموافقة عليه من قبل المساهمين. يتم إدراج المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٣,١٧ الممتلكات والآلات والمعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة. تتضمن التكلفة التاريخية النفقات المتعلقة بشكل مباشر بالاستحواذ على الأصل.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل أو يتم إدراجها كأصل منفصل، كما هو مناسب، فقط عندما يكون من المحتمل أن المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالبند المعني سوف تتدفق إلى المجموعة ويمكن قياس التكلفة بشكل موثوق به. يتم إدراج كافة مصاريف الإصلاح والصيانة الأخرى ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة على النحو التالي:

السنوات

٣٠ - ٥	المباني
١٠ - ٥	سكن العمال
١٠ - ٤	الأثاث والتركيبات
٥ - ٢	الآلات والماكينات
٥ - ٢	المعدات المكتبية
٣	أجهزة الحاسوب
٤ - ٣	السيارات
١٠ - ٢	التحسينات على العقارات المستأجرة

لا يتم استهلاك الأراضي المملوكة ملكاً حراً.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها بأثر مستقبلي، إذا كان ذلك مناسباً.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل مباشرة إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد المقدرة.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على مدى فترة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل الأساسي، أيهما أقصر.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١٧ الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

يتم شطب بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) ضمن الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل.

٣,١٨ الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

يتم إدراج العقارات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج أو التوريد أو لأغراض إدارية بالتكلفة، ناقصاً أية خسارة انخفاض في القيمة مدرجة. تشمل التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بالاستحواذ على العقارات بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات الصلة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة. عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود منها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى الفئة الملائمة من الممتلكات والآلات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

٣,١٩ الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من عقارات مكتملة وعقارات قيد التطوير. إن العقارات المكتملة هي العقارات التي يتم الاحتفاظ بها للحصول على عوائد إيجار و/أو لزيادة رأس المال، في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم إنشاؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمارات عقارية. يتم تحويل الاستثمارات العقارية قيد التطوير إلى الاستثمارات العقارية عند اكتمالها وعندما تصبح جاهزة للاستخدام المقصود منها.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، ويشمل ذلك تكاليف المعاملة، وبالنسبة للعقارات قيد التطوير فيتم قياسها بكافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات الصلة. بعد الإدراج المبدئي، يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناشئة عن التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على التقييمات السنوية التي يتم إجراؤها من قبل مقيم خارجي مستقل ومعتمد بتطبيق نماذج تقييم تمت التوصية بها من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم.

تتم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقار المشغول من قبل المالك، تعتبر تكلفة المحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح العقار المشغول من قبل المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة باحتساب هذا العقار وفقاً للسياسة الواردة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبحت عقارات المخزون استثمارات عقارية، عندها سوف يتم إدراج الفرق بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمه الدفترية السابقة ضمن الربح أو الخسارة. تعتبر المجموعة بدء التطوير بهدف البيع بمثابة دليل (للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى أعمال التطوير قيد التنفيذ) أو بدء عقد إيجار تشغيلي لطرف آخر (للتحويل من المخزون إلى الاستثمارات العقارية).

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١٩ الاستثمارات العقارية (تتمة)

يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من العقارات قيد التطوير إلى العقارات المكتملة. يتم شطب الاستثمارات العقارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا يتوقع أن تكون هناك منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم إدراج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل ضمن الربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد. عند تحديد مبلغ الاعتبار الذي سيتم إدراجه ضمن الربح أو الخسارة الناشئة عن استبعاد الاستثمارات العقارية، تأخذ المجموعة في الاعتبار تأثيرات الاعتبار المتغير، ووجود مكون تمويل جوهري، والاعتبار غير النقدي، والاعتبار المستحق للدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥.

٣,٢٠ أعمال التطوير قيد التنفيذ

تتكون أعمال التطوير قيد التنفيذ من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي بهدف بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار ويشمل ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة. إن صافي القيمة القابلة للتحقيق هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصاريف البيع المتغيرة القابلة للتطبيق.

بالنسبة لمشاريع التطوير ذات القطاع الواحد، تقوم المجموعة بتخصيص تكلفة الأرض والتكلفة ذات الصلة بالتناسب مع إجمالي المساحة الطابقية، أما بالنسبة لمشاريع التطوير متعددة القطاعات، تقوم المجموعة بتخصيص تكلفة الأرض والتكلفة ذات الصلة بالتناسب مع القيمة المتبقية لكل قطاع معني من قطاعات مشروع التطوير بما في ذلك القيمة النسبية لمبيعات وحدات المخزون. يتم تحديد القيمة المتبقية لكل قطاع من قبل إدارة المجموعة باستخدام طرق تقييم معترف بها. تشمل هذه الطرق على طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل. تتطلب طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (التي تشمل معدلات البيع والتأجير، وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء والرسوم المهنية المرتبطة بها، وتكلفة التمويل، وما إلى ذلك)، ومعدل العائد الداخلي المستهدف والمخاطر المرتبطة بالمطور والربح المستهدف.

تعتمد هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية السائدة في نهاية فترة التقارير المالية الحالية.

فيما يتعلق بعقود تطوير وبيع العقارات الخاصة بالمجموعة في مصر وبعض العقود في المملكة المتحدة، تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات في الفترة الزمنية التي يتم فيها تحويل السيطرة على وحدة العقارات إلى العملاء. يتم إدراج كافة التكاليف المتعلقة بهذه العقود ضمن أعمال التطوير قيد التنفيذ حتى اكتمال المشاريع. يتم إدراج التكاليف المدرجة ضمن أعمال التطوير قيد التنفيذ كتكاليف مباشرة عندما يتم تسليم العقار للعميل بالنسبة للوحدات المباعة وإلى المخزون بالنسبة للوحدات غير المباعة.

٣,٢١ المخزون

يتكون المخزون من العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لزيادة رأس المال، والمخزون التشغيلي الآخر. يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح للتكلفة، وتتكون من تكاليف الإنشاء/ الاستحواذ وغيرها من التكاليف المتكبدة لإيصال المخزون إلى موقعه ووضع الحالين. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق سعر البيع المقدر ناقصاً التكاليف المقدرة للإنجاز والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام البيع.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٢١ المخزون (تتمة)

عندما يتم بيع عقار من المخزون، يتم إدراج القيمة الدفترية للعقار كمصاريف في الفترة التي يتم فيها إدراج الإيرادات ذات الصلة. يتم تحديد القيمة الدفترية لعقارات المخزون المدرجة ضمن الربح أو الخسارة بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة العائدة مباشرة إلى العقارات المباعة ويتم تخصيص أية تكاليف أخرى ذات صلة بناءً على الحجم النسبي للعقار المباع.

٣,٢٢ قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع

يتم إدراج قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تشمل التكلفة سعر الأرض المشتراة وكافة التكاليف المباشرة العائدة إلى مصاريف أعمال البنية التحتية والتطوير للأرض. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق سعر البيع المقدر للأرض ناقصاً كافة التكاليف اللازمة لإتمام البيع. تتم رسمة تكاليف التمويل المتكبدة على المطلوبات المالية المدرجة فيما يتعلق بالأراضي المستحوذ عليها على أساس الاعتبار المؤجل، كجزء من قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع عندما يتم استيفاء كافة الشروط المعمول بها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٣ "تكاليف الاقتراض".

٣,٢٣ الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الإدراج المبدئي بالتكلفة. تمثل تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها عند دمج الأعمال قيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. بعد الإدراج المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لا تتم رسمة الموجودات غير الملموسة المولدة داخلياً، باستثناء تكاليف التطوير المرسمة، ويتم عكس النفقات ذات الصلة ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم فيها تكبد النفقات.

يتم تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كمحددة أو غير محددة.

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة على مدى الأعمار الاقتصادية الإنتاجية ويتم تقييمها للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تنخفض قيمته. تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذو العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقارير مالية. يتم الأخذ في الاعتبار التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل لتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، كما هو مناسب، ويتم معاملتها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم إدراج مصاريف الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن فئة المصاريف المتوافقة مع وظيفة الموجودات غير الملموسة.

لا يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة، ولكن يتم اختبارها للانخفاض في القيمة سنوياً، إما بشكل فردي أو على مستوى الوحدة المولدة للنقد. يتم مراجعة تقييم الأعمار الإنتاجية غير المحددة سنوياً لتحديد ما إذا كانت لا تزال قابلة للدعم. إذا لم يكن الأمر كذلك، يتم إجراء تغيير في العمر الإنتاجي من غير محدد إلى محدد على أساس مستقبلي.

يتم شطب الموجودات غير الملموسة عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أن يكون هناك منافع اقتصادية مستقبلية من الاستخدام أو الاستبعاد. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٢٣ الموجودات غير الملموسة (تتمة)

تكاليف البحث والتطوير

يتم احتساب تكاليف البحث عند تكبدها. يتم إدراج نفقات التطوير على مشروع فردي كأصل غير ملموس عندما تتمكن المجموعة من إثبات ما يلي:

- الجدوى الفنية لاستكمال الأصل غير الملموس بحيث يكون الأصل متاحاً للاستخدام أو البيع
- النية في الاستكمال وقدرتها ونيتها على استخدام أو بيع الأصل
- كيف سيحقق الأصل منافع اقتصادية مستقبلية
- توفر الموارد اللازمة لاستكمال الأصل
- القدرة على قياس النفقات بشكل موثوق به خلال مرحلة التطوير

بعد الإدراج المبدئي لنفقات التطوير كأصل، يتم إدراج الأصل بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. يبدأ إطفاء الأصل عندما يتم الانتهاء من التطوير، وعندما يصبح الأصل متاحاً للاستخدام. يتم إطفاء الأصل على مدى فترة الانتفاع المستقبلي المتوقعة. يتم إدراج الإطفاء ضمن تكلفة المبيعات. خلال فترة التطوير، يتم اختبار الأصل للانخفاض في القيمة سنوياً.

برامج الحاسوب

تتم رسملة تراخيص برامج الحاسوب المستحوذ عليها على أساس التكاليف المتكبدة للاستحواذ عليها وإعدادها للاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة التي تتراوح في العادة بين ٣ إلى ٥ سنوات.

عقود / متأخرات العملاء

لدى عقود / متأخرات العملاء عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء والانخفاض في القيمة المتراكمين وهي تمثل بشكل رئيسي عقود طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع العملاء. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على أعمارها الإنتاجية المقدرة، والتي تتراوح بين ٥ إلى ١٠ سنوات.

العلاقات مع العملاء

لدى العلاقات مع العملاء عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء والانخفاض في القيمة المتراكمين وهي تمثل بشكل رئيسي القيمة التي يمكن الحصول عليها من العلاقة مع العملاء. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على الأعمار الإنتاجية المقدرة، التي تتراوح بين ٣ إلى ١٠ سنوات ويتم تقييمها في تاريخ المعاملة بموجب منهجية الأرباح الفائضة متعددة الفترات مع الأخذ في الاعتبار معدل تناقص تبلغ نسبته ١٤,٩٪ إلى ٦٥,٩٪.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٢٤ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقارير مالية بتقييم ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على انخفاض قيمة أصل. في حال وجود هذا المؤشر، أو عندما يكون هناك حاجة لإجراء اختبار سنوي للانخفاض في قيمة أصل، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. إن قيمة الأصل القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل أو للوحدة المولدة للنقد، ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمتها قيد الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل على حدة، ما لم يولد الأصل تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن تلك المولدة من قبل موجودات أخرى أو مجموعة من الموجودات الأخرى. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد قيمتها القابلة للاسترداد، يعتبر الأصل منخفض القيمة، ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

عند تقييم القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ في الاعتبار معاملات السوق الحديثة. إذا لم يتم تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم دعم هذه الحسابات بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المدرجة للأوراق المالية المطروحة للعام، أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى المتاحة.

تعتمد المجموعة في احتساب الانخفاض في القيمة على أحدث الميزانيات والحسابات المتوقعة، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل من الوحدات المولدة للنقد للمجموعة التي يتم تخصيص الموجودات الفردية لها. تغطي هذه الميزانيات والحسابات المتوقعة بشكل عام فترة خمس سنوات. يتم احتساب معدل النمو طويل الأجل وتطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

يتم إدراج خسائر الانخفاض في قيمة العمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن فئات المصاريف المتوافقة مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً لم تعد موجودة، أو انخفضت. في حال وجود مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات أو الوحدات المولدة للنقد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً فقط عند حدوث تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ آخر إدراج لخسائر الانخفاض في القيمة. إن العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، صافية من الاستهلاك، فيما لو لم يتم إدراج خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إدراج هذا العكس في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ما لم يكن الأصل مدرجاً بقيمة مُعاد تقييمها، وفي هذه الحالة يتم معاملة العكس على أنه زيادة من إعادة التقييم.

يتم اختبار الشهرة والموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة للانخفاض في القيمة سنوياً وعندما تشير الظروف إلى احتمالية انخفاض قيمة القيمة الدفترية. يتم تحديد الانخفاض في القيمة للشهرة من خلال تقييم القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المولدة للنقد (أو مجموعة من الوحدات المولدة للنقد) التي تتعلق بها الشهرة. عندما يكون المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من قيمتها الدفترية، يتم إدراج خسارة انخفاض في القيمة. لا يمكن عكس خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالشهرة في الفترات المستقبلية.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٢٥ النقد وما يعادله

يتكون النقد والودائع قصيرة الأجل المدرجة في بيان المركز المالي الموحد من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي يتم الاحتفاظ بها لأغراض استيفاء الالتزامات النقدية قصيرة الأجل، والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدي معروف وتعرض لمخاطر التغيرات في القيمة بشكل ضئيل. لغرض بيان التدفقات النقدية الموحدة، يتكون النقد وما يعادله من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو مذكور أعلاه، وصافي السحوبات على المكشوف من البنوك المستحقة والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سياسة المجموعة لإدارة النقد.

٣,٢٦ المخصصات

يتم إدراج المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استتجاعي) ناتج عن أحداث سابقة وعندما يكون من المحتمل أن يكون التدفق الخارجي للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لازماً لتسوية الالتزام ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. يعتبر المبلغ المدرج كمخصص بمثابة أفضل تقدير للاعتبار اللازم لتسوية الالتزام في تاريخ التقارير المالية، مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والشكوك المحيطة بالالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء أو كامل المخصص، على سبيل المثال، بموجب عقد تأمين، يتم إدراج السداد كأصل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً ويمكن قياس المبلغ المدين بشكل موثوق به. يتم عرض المصاريف المتعلقة بالمخصصات ضمن الربح أو الخسارة بعد خصم أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم تخفيض المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللزوم، المخاطر الخاصة بالالتزام. عند اللجوء إلى التخفيض، يتم إدراج الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

العقود المثقلة بالالتزامات

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالالتزامات، يتم إدراج وقياس الالتزامات الحالية بموجب العقود المثقلة بالالتزامات كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تقوم المجموعة بإدراج أي خسارة انخفاض في القيمة تم تكبدها على الموجودات المخصصة لذلك العقد. إن العقد المثقل بالالتزامات هو عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تتجنبها بسبب احتفاظها بالعقد) للوفاء بالتزاماتها بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقعة الحصول عليها منه. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب أي عقد أقل تكلفة صافية للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به وأية تعويضات أو غرامات ناشئة عن عدم الوفاء به، أيهما أقل. تتكون تكلفة تنفيذ العقد من التكاليف المرتبطة مباشرة بالعقد (أي كل من التكاليف الإضافية وتخصيص التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد).

المطلوبات المحتملة المستحوز عليها من دمج الأعمال

يتم قياس المطلوبات المحتملة التي تم الاستحواذ عليها من دمج الأعمال مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. في نهاية فترات التقارير المالية اللاحقة، يتم إعادة قياس هذه المطلوبات المحتملة بالمبلغ الذي سيتم إدراجه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ والمبلغ المدرج مبدئياً ناقصاً المبلغ المتراكم للإيرادات المدرجة وفقاً لمبادئ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥، أيهما أعلى.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٢٧ مخصص مكافآت الموظفين

يتم احتساب المخصص مقابل الالتزام المقدر للمبالغ التي يستحقها الموظفون فيما يتعلق بالإجازات السنوية وتذاكر السفر مقابل الخدمات المقدمة من قبل المؤهلين منهم حتى تاريخ التقارير المالية. يتم كذلك تكوين مخصص لمكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لسياسات المجموعة والتي تساوي على الأقل المنافع المستحقة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة، عن فترة خدمتهم حتى تاريخ التقارير المالية. يتم إدراج المخصصات المتعلقة بالإجازة السنوية وتذاكر السفر ضمن المطلوبات المتداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة ضمن المطلوبات غير المتداولة.

بالنسبة للموظفين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠٠٠ المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم إدراج هذه المساهمات ضمن الربح أو الخسارة خلال فترة خدمة الموظفين.

٣,٢٨ الدفعات على أساس الأسهم

بالنسبة للدفعات على أساس الأسهم التي تتم تسويتها نقداً للموظفين، يتم إدراج التزام مقابل الخدمات المستحقة عليها، بالقيمة العادلة والتي يتم قياسها مبدئياً في تاريخ المنحة وفي تاريخ كل تقارير مالية حتى، وبما يغطي تاريخ التسوية، مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة بعد خصم أية تغيرات في الاستثمارات المحتفظ بها ضمن الربح أو الخسارة. ليس لدى المجموعة أية دفعات على أساس الأسهم تتم تسويتها نقداً.

٣,٢٩ المنح الحكومية

لا يتم إدراج المنح الحكومية إلا عند وجود تأكيد معقول بالالتزام المجموعة بالشروط المرتبطة بها وباستلامها للمنح.

يتم إدراج المنح الحكومية ضمن الربح أو الخسارة على أساس منتظم على مدى الفترات التي تقوم المجموعة فيها بإدراج التكاليف ذات الصلة والتي تهدف للمنح للتعويض عنها كمصاريف. وعلى وجه الخصوص، يتم إدراج المنح الحكومية التي يتمثل شرطها الأساسي في أن تقوم المجموعة بشراء أو إنشاء أو الاستحواذ على موجودات غير نقدية، كمنح حكومية مؤجلة في بيان المركز المالي الموحد ويتم تحويلها إلى الربح أو الخسارة بشكل منتظم ومنطقي على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات ذات الصلة.

يتم إدراج المنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم بالفعل تكبدها أو لغرض تقديم دعم مالي فوري للمجموعة بدون وجود تكاليف مستقبلية ذات صلة، ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تصبح مستحقة فيها. يتم معاملة المنافع من القرض الحكومي الذي يحمل فائدة بمعدل أقل من السوق كمنحة حكومية، ويتم قياسها كالفرق بين المتحصلات المستلمة والقيمة العادلة للقرض بناءً على معدلات الفائدة السائدة في السوق.

يتم إدراج الأراضي الممنوحة من قبل الحكومة بالقيمة الاسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول باستلام الأراضي وأن المجموعة سوف تلتزم بأية شروط مرتبطة بها، كما هو مناسب.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣٠ الأحداث بعد فترة التقارير المالية

في حال حصلت المجموعة على معلومات بعد فترة التقارير المالية، ولكن قبل تاريخ التصريح بإصدارها، حول الأوضاع التي كانت موجودة في نهاية فترة التقارير المالية، عندها سوف تقوم بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المدرجة في بياناتها المالية الموحدة. سوف تقوم المجموعة بتعديل المبالغ المدرجة في بياناتها المالية الموحدة لتعكس أية أحداث تتطلب تعديلاً بعد فترة التقارير المالية وتحديث الإفصاحات المتعلقة بتلك الأوضاع في ضوء المعلومات الجديدة. بالنسبة للأحداث التي لا تتطلب تعديلاً بعد فترة التقارير المالية، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة، ولكنها سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث الذي لا يتطلب تعديلاً وتقدير تأثيره المالي، أو بيان بأنه لا يمكن إجراء مثل هذا التقدير، كما هو مناسب.

٣,٣١ العوائد للسهم الواحد

يتم احتساب العوائد الأساسية للسهم الواحد بتقسيم ربح السنة العائد لحاملي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب العوائد المخفضة للسهم الواحد بتقسيم الربح العائد لحاملي الأسهم العادية للشركة الأم (بعد تعديل الفائدة على الأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سوف يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية.

٣,٣٢ الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه أصل مالي لإحدى الشركات والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

الموجودات المالية

الإدراج المبدئي والقياس

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

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الإدراج المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. باستثناء الذمم التجارية المدينة التي لا تحتوي على مكون تمويل جوهري أو التي طبقت المجموعة عليها الإجراءات العملي، تقوم المجموعة بقياس الأصل المالي مبدئياً بقيمته العادلة زائداً تكاليف المعاملات، في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس الذمم التجارية المدينة التي لا تحتوي على مكون تمويل جوهري أو التي طبقت المجموعة عليها الإجراءات العملي بسعر المعاملة.

لكي يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن تنشأ عنه تدفقات نقدية تعتبر بمثابة "مجرد مدفوعات للمبلغ الأساسي والفائدة" على المبلغ الأساسي القائم. يُشار إلى هذا التقييم باسم اختبار المبلغ الأساسي والفائدة، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية التي لها تدفقات نقدية لا تعتبر بمثابة مجرد مدفوعات للمبلغ الأساسي والفائدة، بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣٢ الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)
الإدراج المبني والقياس (تتمة)

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارتها لموجوداتها المالية من أجل توليد التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، أو بيع الموجودات المالية، أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

يتم إدراج مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات ضمن إطار زمني محدد بموجب اللوائح أو الأعراف السائدة في السوق (التجارة بالطريقة العادية) في تاريخ التجارة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية ضمن أربع فئات:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع إعادة تدوير الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)
- الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر دون إعادة تدوير الأرباح والخسائر المتراكمة عند الاستبعاد (أدوات حقوق الملكية)
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وتخضع للانخفاض في القيمة. يتم إدراج الأرباح والخسائر في ضمن الأرباح والخسائر الموحدة عند استبعاد الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته. تتضمن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة بشكل رئيسي الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات الدين)

بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم إدراج إيرادات الفوائد، والخسائر أو المبالغ المعكوسة من إعادة تقييم العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة، ويتم احتسابها بنفس الطريقة المستخدمة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يتم إدراج التغيرات المتبقية في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد، تتم إعادة تدوير التغير التراكمي في القيمة العادلة المدرج ضمن الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣٢ الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية)

عند الإدراج المبدئي، يمكن أن تختار المجموعة تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية بشكل غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢ الأدوات المالية: العرض وعندما تكون غير محتفظ بها للمتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة. لا يتم إعادة تدوير الأرباح والخسائر الناتجة عن هذه الموجودات المالية إلى الأرباح والخسائر على الإطلاق. يتم إدراج توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في بيان الربح أو الخسارة الموحد عندما ينشأ الحق في إجراء الدفعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تكون هذه الأرباح مدرجة ضمن الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم الانخفاض في القيمة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

يتم إدراج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة العادلة مع إدراج صافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد. تتضمن هذه الفئة الاستثمارات المشتقة والاستثمارات في الأسهم التي لم تختار المجموعة بشكل غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يتم إدراج توزيعات الأرباح على الاستثمارات في الأسهم المدرجة كإيرادات أخرى في بيان الربح أو الخسارة الموحد عندما ينشأ الحق في إجراء الدفعات.

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقيات التعاقدية. يتم تصنيف المطلوبات المالية الواقعة ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو كفروض وسلفيات، أو كأداة مشتقة كما هو مناسب. تحدد المجموعة تصنيف التزاماتها المالية عند الإدراج المبدئي.

يتم تصنيف وقياس كافة المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، باستثناء:

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم قياس هذه المطلوبات، بما في ذلك المشتقات المالية التي تعتبر مطلوبات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون تحويل الأصل المالي مؤهلاً للاستبعاد أو عندما ينطبق منهج المشاركة المستمرة.
- عقود الضمان المالي.
- التزامات بتقديم قرض بسعر فائدة أقل عن السوق.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣٢ الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة (تتمة)

عند الإدراج المبدئي، يجوز للمجموعة تصنيف التزام مالي بشكل غير قابل للإلغاء كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند السماح بذلك، أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر صلة، وذلك إما بسبب:

- أنه يلغي أو يقلل إلى حد كبير من عدم توافق القياس أو الإدراج (يُشار إليه أحياناً بـ "عدم التطابق المحاسبي") والذي قد ينشأ عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عنها وفقاً لأسس مختلفة؛ أو
- يتم إدارة مجموعة من المطلوبات المالية أو الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة مخاطر أو استراتيجية استثمار موثقة، ويتم توفير المعلومات حول المجموعة داخلياً على هذا الأساس لموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة.

الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى

يتم إدراج مطلوبات مقابل المبالغ التي سوف يتم دفعها في المستقبل مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة، سواء تم إصدار فاتورة بها من قبل المورد أم لم يصدر.

القروض والسلفيات

يتم إدراج القروض لأجل مبدئياً بالقيمة العادلة للاعتبار المستلم ناقصاً التكاليف العائدة بشكل مباشر للمعاملات. بعد الإدراج المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تحمل فوائد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر ضمن الربح أو الخسارة عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة بعد الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة. تنطبق هذه الفئة عموماً على القروض والسلفيات التي تحمل فائدة.

الصكوك والسندات المختلطة محددة الاستحقاق

يتم إدراج الصكوك والسندات المختلطة محددة الاستحقاق بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم احتساب الربح العائد إلى الصكوك والسندات المختلطة محددة الاستحقاق من خلال تطبيق معدل الربح السائد في السوق، في وقت الإصدار، لأدوات الصكوك والسندات المختلطة محددة الاستحقاق المماثلة، ويتم إضافة أي فرق إلى جانب الربح الموزع إلى القيمة الدفترية للصكوك والسندات المختلطة محددة الاستحقاق.

أدوات حقوق الملكية

إن أداة حقوق الملكية هي أي عقد يبرهن على حصة متبقية في موجودات منشأة بعد خصم كافة مطلوباتها. يتم إدراج أدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة بالمتحصلات المستلمة بعد خصم تكاليف الإصدار المباشرة. يتم إدراج عملية إعادة شراء أدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة وخصمها مباشرة من حقوق الملكية. لا يتم إدراج أي ربح أو خسارة ضمن الربح أو الخسارة من شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣٢ الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة (تتمة)*المطلوبات المالية الأخرى*

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، مع إدراج مصاريف الفائدة على أساس العائد الفعلي. إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للالتزام مالي وتخصيص مصاريف الفائدة على مدى الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخضع بالضبط الدفعات النقدية المستقبلية المقدرة خلال العمر المتوقع للالتزام المالي، أو، حيثما كان ذلك مناسباً، فترة أقصر.

أدوات مالية مشتقة

تقوم المجموعة بإبرام معاملات متنوعة للأدوات المالية المشتقة لإدارة تعرضها لمخاطر معدلات الفائدة، بما في ذلك عقود تبادل معدلات الفائدة. تم الإفصاح عن المزيد من التفاصيل حول الأدوات المالية المشتقة في الإيضاح رقم ٢٤. يتم إدراج المشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام العقود المشتقة ويتم إعادة قياسها لاحقاً إلى قيمتها العادلة في كل تاريخ تقارير مالية. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة على الفور ضمن الربح أو الخسارة إلا في حال كانت الأداة المشتقة مصنفة وفعالة كأداة تحوط، وفي هذه الحالة يعتمد توقيت إدراج الربح أو الخسارة على طبيعة علاقة التحوط.

يتم إدراج المشتق ذو القيمة العادلة الموجبة كأصل مالي في حين يتم إدراج المشتق ذو القيمة العادلة السالبة كالتزام مالي. لا يتم مقاصة المشتقات في البيانات المالية الموحدة ما لم يكن لدى المجموعة حق قانوني قابل للتنفيذ ولديها النية في التسوية. يتم إدراج المشتق كأصل غير متداول أو كالتزام غير متداول في حال كان الاستحقاق المتبقي للأداة أكثر من ١٢ شهر وعندما لا يكون من المتوقع بأن يتم تحقيق أو سداد الأداة المالية المشتقة خلال ١٢ شهر. يتم عرض المشتقات الأخرى كموجودات متداولة أو كمطلوبات متداولة.

مشتقات غير مصنفة كأدوات تحوط

يتم إدراج المشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بقيمتها العادلة في نهاية كل فترة محاسبية مع إدراج أية أرباح أو خسائر من خلال حساب الربح والخسارة.

المشتقات الضمنية

إن المشتقات الضمنية هي أحد مكونات العقد المختلط الذي يتضمن كذلك مضيف غير مشتق - مع اختلاف تأثير بعض التدفقات النقدية للأداة المجمعة بطريقة مشابهة للمشتقات المنفصلة. لا يتم فصل المشتقات الضمنية في العقود المختلطة مع مضيف أصل مالي والتي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يتم تصنيف العقد المختلط بالكامل ويتم قياسه لاحقاً إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة، كما هو مناسب.

يتم معاملة المشتقات الضمنية في العقود المختلطة التي تتكون من مضيف لا يعتبر أصلاً مالياً بموجب نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ (مثل المطلوبات المالية) كمشتقات منفصلة عندما تستوفي تعريف المشتقات، ولا ترتبط مخاطرهما وخصائصها ارتباطاً وثيقاً بتلك الخاصة بالعقود المضيفة ولا يتم قياس العقود المضيفة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣٢ الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة (تتمة) المشتقات الضمنية (تتمة)

إذا كان العقد المختلط بمثابة التزام مالي مدرج، فبدلاً من فصل المشتقات الضمنية، تقوم المجموعة عموماً بتصنيف العقد المختلط بالكامل بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

يتم عرض المشتقات الضمنية كأصل غير متداول أو كالتزام غير متداول إذا كان تاريخ الاستحقاق المتبقي للأداة المختلطة التي تتعلق بها الأداة المشتقة الضمنية أكثر من ١٢ شهراً ولا يُتوقع تحقيقها أو تسويتها في غضون ١٢ شهر.

إعادة تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية
عندما تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، فإنها تعيد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة ولكن لا تقوم بإعادة تصنيف أي التزام مالي.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج خسارة الائتمان المتوقعة ("ECL") بعكس نموذج خسارة الائتمان المتكبد. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة تلك في نهاية كل فترة تقارير مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي للموجودات المالية. ليس من الضروري أن يقع حدث ائتماني قبل أن يتم إدراج خسائر الائتمان.

يتم إدراج مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على كافة فئات الموجودات المالية، بخلاف تلك التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر وأدوات حقوق الملكية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن الموجودات المالية الخاضعة لمتطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ما يلي:

- استثمارات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة؛
- الأرصدة البنكية؛
- الذمم التجارية المدينة؛
- ذمم الإيجار المدينة؛
- موجودات العقود؛ و
- التزامات القروض وعقود الضمان المالي.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣٢ الأدوات المالية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (تتمة)

اعتمدت المجموعة النهج المبسط لقياس الانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة وذمم الإيجار المدينة وموجودات العقود. بموجب النهج المبسط، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي مخصص الخسارة المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة عندما يكون هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي. على الصعيد الآخر، إذا لم ترتفع مخاطر الائتمان على الأدوات المالية بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان لمدة ١٢ شهر. يعتمد تقييم فيما إذا كان يجب إدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على الارتفاعات الجوهرية في الاحتمالية أو مخاطر حدوث تعثر منذ الإدراج المبدئي بدلاً من إثبات وجود أصل مالي منخفض القيمة الائتمانية في نهاية فترة التقارير المالية أو حدوث تعثر فعلي.

عند تقييم فيما إذا كانت مخاطر الائتمان على الأدوات المالية قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية مع وجود مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية في تاريخ الإدراج المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية التي تكون معقولة وقابلة للدعم، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة بدون تكلفة أو جهد يُذكر. بغض النظر عن التحليل أعلاه، تعتبر المجموعة أن التعثر عن السداد قد وقع عندما تكون الأداة المالية متأخرة عن استحقاقها لأكثر من ٩٠ يوماً، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وقابلة للدعم لإثبات أن معيار تعثر عن السداد آخر يعتبر أكثر ملاءمة.

بشكل خاص، يتم أخذ المعلومات التالية في الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي:

- تدهور جوهري فعلي أو متوقع في التصنيف الائتماني الخارجي (إذا كان متاحاً) أو الداخلي للأداة المالية
- تدهور جوهري في مؤشرات السوق الخارجية لمخاطر الائتمان مقابل أداة مالية معينة، أي ارتفاع جوهري في هامش الائتمان، أو أسعار عقود تبادل التعثر عن الائتمان للمدين، أو طول الفترة الزمنية أو إلى أي مدى كانت القيمة العادلة لأداة مالية أقل من تكلفتها المطفأة
- تغييرات سلبية حالية أو متوقعة في ظروف الأعمال أو الأوضاع المالية أو الاقتصادية التي من المتوقع أن تسبب انخفاضاً كبيراً في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المالية
- تدهور جوهري فعلي أو متوقع في النتائج التشغيلية للمدين
- ارتفاعات جوهرية في مخاطر الائتمان على أدوات مالية أخرى لنفس المدين
- تغييرات سلبية كبيرة فعلية أو متوقعة في البيئة التنظيمية أو الاقتصادية أو التكنولوجية للمدين مما يؤدي إلى انخفاض كبير في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المالية.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣٢ الأدوات المالية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (تتمة)

على الرغم مما سبق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأدوات المالية لم ترتفع بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي إذا تبين أن للأداة المالية مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقارير المالية. يتم تحديد أن لأداة مالية مخاطر ائتمانية منخفضة إذا كان:

- للأداة المالية مخاطر منخفضة في التعثر؛
- يتمتع المقترض بقوة على الوفاء بالتزاماته النقدية التعاقدية في الأجل القريب؛ و
- قد تؤدي التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال على المدى الطويل، ولكن ليس بالضرورة، إلى تقليل قدرة المقترض على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي لديه مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيفه الائتماني الداخلي أو الخارجي بـ "درجة استثمار" وفقاً للتعريف المتعارف عليه عالمياً.

تقوم المجموعة بشكل منتظم بمراقبة فعالية المعايير المستخدمة لتحديد فيما إذا كان هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان وتقوم بتعديلها كما هو مناسب لضمان أن تكون المعايير قادرة على تحديد الارتفاع الجوهري في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متأخراً.

تعتبر المجموعة ما يلي بمثابة حدث تعثر لأهداف إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة السابقة إلى أن الذمم المدينة التي تستوفي أحد المعايير التالية مشكوك فيه تحصيلها إلى حد كبير، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار التعثر هو الأنسب:

- عندما يكون هناك خرق للعهد المالية من قبل الطرف المقابل؛ أو
- عندما تشير المعلومات التي يتم تطويرها داخلياً أو التي يتم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المدين بسداد كامل المبالغ إلى الدائنين، بما في ذلك المجموعة.

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هو محصلة احتمالية التعثر في السداد، أو الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) والتعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر في السداد والخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية التي تم تعديلها بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التعثر للموجودات المالية، فيتم تمثيل ذلك بإجمالي القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ التقارير المالية.

عندما يتم قياس خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على أساس جماعي لاستيفاء الحالات التي قد لا يتوفر فيها دليل على حدوث ارتفاعات جوهريّة في مخاطر الائتمان على مستوى الأداة الفردية، يتم تجميع الأدوات المالية في مجموعات لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. يتم مراجعة المجموعة بانتظام من قبل الإدارة لضمان أن مكونات كل مجموعة لا زالت تتشارك خصائص مخاطر ائتمان مماثلة.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣٢ الأدوات المالية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (تتمة)

تقوم المجموعة بإدراج خسارة الانخفاض في القيمة ضمن الربح أو الخسارة لكافة الأدوات المالية مع إجراء تعديل مقابل لقيمتها الدفترية من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، التي يتم إدراج مخصص خسارة مقابلها ضمن الدخل الشامل الآخر، حيث يتراكم في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا تقوم بتخفيض القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي الموحد.

الاستبعاد

يتم بشكل رئيسي استبعاد الأصل المالي (أو عند اللزوم جزء من الأصل المالي، أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) (أي يتم إزالته من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) عند:

- انتهاء حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو قيامها بافتراض دفع التزامات مقابل التدفقات النقدية بالكامل من دون أي تأخير جوهري لطرف ثالث وفقاً لاتفاقية وساطة؛ و (أ) قيام المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، أو (ب) عدم تحويل المجموعة أو احتفاظها بكافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، ولكن قيامها بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما تدخل في اتفاقية وساطة، فإنها تقوم بتقييم ما إذا، وإلى أي مدى، قد احتفظت بمخاطر ومنافع الملكية. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ إلى حد كبير بكافة مخاطر ومنافع الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في إدراج الأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بإدراج الالتزام المرتبط به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل أو أقصى مبلغ للاعتبار الذي قد يتطلب من المجموعة دفعه، أيهما أقل.

عند استبعاد أصل مالي مقاس بالتكلفة المطفأة، يتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية للأصل وإجمالي الاعتبار المستلم والمستحق ضمن الربح أو الخسارة. بالإضافة إلى ذلك، عند استبعاد استثمار في أداة دين مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة سابقاً في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات إلى الربح أو الخسارة. بالمقابل، عند استبعاد استثمار في أداة حقوق ملكية اختارت المجموعة عند الإدراج المبدئي قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة سابقاً في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات إلى الربح أو الخسارة، ولكن يتم تحويلها إلى الأرباح المحتجزة.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣٢ الأدوات المالية (تتمة)

الشطب

تقوم المجموعة بشطب أصل مالي عندما تكون هناك معلومات تشير إلى أن المدين يعاني من صعوبات مالية شديدة ولا يوجد هناك احتمال واقعي للاسترداد، على سبيل المثال، عندما يكون قد تم وضع المدين تحت التصفية أو دخل في إجراءات الإفلاس، أو في حالة الذمم التجارية المدينة، عندما تكون المبالغ متأخرة السداد لأكثر من سنتين، أيهما أقرب. قد تخضع الموجودات المالية المشطوبة لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد الخاصة بالمجموعة، مع الأخذ بالاعتبار المشورة القانونية حيثما كان ذلك مناسباً. يتم إدراج أية مبالغ مستردة ضمن الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني حالي قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المدرجة وتوجد هناك نية للتسوية على أساس الصافي، ولتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

محاسبة التحوط

تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية مثل عقود تبادل معدلات الفائدة للتحوط من مخاطر معدلات الفائدة، على التوالي. يتم إدراج مشتقات الأدوات المالية تلك مبدئياً بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

عند بداية علاقة التحوط، تقوم المجموعة بشكل رسمي بتحديد وتوثيق علاقة التحوط التي ترغب في تطبيق محاسبة التحوط عليها، بالإضافة إلى أهداف إدارة المخاطر واستراتيجية إجراء معاملات التحوط. وعلاوة على ذلك، عند بدء التحوط وعلى أساس مستمر، تقوم المجموعة بتوثيق ما إذا كانت أداة التحوط فعالة في تسوية التغيرات في القيم العادلة أو التدفقات النقدية للبند المتحوط له العائد إلى المخاطر المتحوط منها، وذلك عندما تستوفي علاقات التحوط كافة متطلبات فعالية التحوط التالية:

- توجد علاقة اقتصادية بين البند المتحوط له وأداة التحوط
- لا يسيطر تأثير مخاطر الائتمان على التغيرات في القيمة التي تنتج عن تلك العلاقة الاقتصادية
- تكون نسبة التحوط لعلاقة التحوط هي نفسها الناتجة عن كمية البند المتحوط له الذي تقوم المجموعة بالفعل بالتحوط له وكمية أداة التحوط التي تستخدمها المجموعة بالفعل للتحوط من تلك الكمية من البند المتحوط له.

عندما تتوقف علاقة التحوط عن استيفاء متطلبات فعالية التحوط المتعلقة بنسبة التحوط ولكن تبقى أهداف إدارة المخاطر لعلاقة التحوط المصنفة كما هي، تقوم المجموعة بتعديل نسب التحوط المتعلقة بعلاقة التحوط (بمعنى آخر، إعادة توازن التحوط) حتى تصبح قادرة على استيفاء معايير التأهل مرة أخرى.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣٢ الأدوات المالية (تتمة)

محاسبة التحوط (تتمة)

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنيف التحوطات على النحو التالي:

- تحوطات القيمة العادلة التي تستخدم للتحوط من التعرض للتغيرات في القيمة العادلة لأصل أو التزام مدرج أو التزام ثابت غير مدرج.
- تحوطات التدفقات النقدية التي تستخدم للتحوط من التعرض للتغيرات في التدفقات النقدية التي تعود إما إلى مخاطر معينة مرتبطة بأصل أو التزام مدرج أو معاملة متوقعة ومحملة بدرجة كبيرة أو مخاطر العملات الأجنبية في التزام ثابت غير مدرج.
- تحوطات لصافي الاستثمار في عملية أجنبية.

تحوطات القيمة العادلة

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة لأداة التحوط في الربح أو الخسارة كأرباح وخسائر أخرى. يتم إدراج التغير في القيمة العادلة للبند المتحوط له العائد إلى المخاطر المتحوط منها كجزء من القيمة الدفترية للبند المتحوط له ويتم إدراجها كذلك في الربح أو الخسارة كأرباح أو خسائر أخرى. بالنسبة لتحوطات القيمة العادلة المتعلقة بالبند المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم إطفاء أي تعديل على القيمة الدفترية من خلال الربح أو الخسارة على مدى فترة التحوط المتبقية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. قد يبدأ إطفاء معدل الفائدة الفعلي فور إجراء التعديل وفي موعد لا يتجاوز الوقت الذي يتوقف فيه تعديل البند المتحوط له مقابل التغيرات في القيمة العادلة العائدة إلى المخاطر التي يتم التحوط منها. إذا تم استبعاد البند المتحوط له، يتم إدراج القيمة العادلة غير المطفأة مباشرة في الربح أو الخسارة.

عندما يتم تصنيف التزام ثابت غير مدرج كبند متحوط له، يتم إدراج التغير التراكمي اللاحق في القيمة العادلة للالتزام الثابت العائد إلى المخاطر المتحوط منها كأصل أو التزام مع إدراج الأرباح أو الخسائر المقابلة ضمن الربح أو الخسارة.

تتوقف المجموعة عن محاسبة التحوط فقط عندما تتوقف علاقة التحوط (أو جزء منها) عن استيفاء معايير التأهل (بعد إعادة الموازنة، إن وجدت). ويشمل ذلك الحالات التي تنتهي فيها صلاحية أداة التحوط أو عندما يتم بيعها أو إلغاؤها أو التوقف عن استخدامها. يتم احتساب التوقف بشكل مستقبلي. يتم إطفاء تعديل القيمة العادلة للقيمة الدفترية للبند المتحوط له الناشئ عن المخاطر المتحوط منها إلى الربح أو الخسارة اعتباراً من ذلك التاريخ.

٣ ملخص المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣٢ الأدوات المالية (تتمة)

تحوطات التدفقات النقدية

يتم إدراج الجزء الفعّال من الربح أو الخسارة على أداة التحوط في الدخل الشامل الآخر ضمن احتياطي التحوط للتدفقات النقدية، في حين يتم إدراج أي جزء غير فعال على الفور في الربح أو الخسارة. يتم تعديل احتياطي التحوط للتدفقات النقدية إلى الربح أو الخسارة المتراكمين على أداة التحوط والتغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للبند المتحوط له، أيهما أقل.

إذا تم إيقاف محاسبة التحوط للتدفقات النقدية، فيجب أن يظل المبلغ المتراكم في الدخل الشامل الآخر ضمن الدخل الشامل الآخر المتراكم إذا كانت لا تزال التدفقات النقدية المستقبلية المتحوط لها متوقعة. بخلاف ذلك، سوف يتم إعادة تصنيف المبلغ على الفور إلى الربح أو الخسارة كتعديل من إعادة التصنيف. بعد التوقف، وفور ظهور التدفقات النقدية المتحوط لها، يجب أن يتم احتساب أي مبلغ متبقي في الدخل الشامل الآخر المتراكم اعتماداً على طبيعة المعاملة الأساسية كما هو موضح أعلاه.

التحوطات لصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية

يتم المحاسبة عن التحوطات لصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية بشكل مشابه لتحوطات التدفقات النقدية. يتم إدراج أي ربح أو خسارة من عقود العملات الأجنبية الأجلة المتعلقة بالجزء الفعّال للتحوط في الدخل الشامل الآخر والتي تتراكم في احتياطي تحويل العملات الأجنبية. يتم إدراج الربح أو الخسارة المتعلقة بالجزء غير الفعّال مباشرة في الربح أو الخسارة، ويتم إدراجها ضمن "الأرباح والخسائر الأخرى".

يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر على أداة التحوط المتراكمة في احتياطي تحويل العملات الأجنبية إلى الربح أو الخسارة عند الاستبعاد أو الاستبعاد الجزئي لعملية الأجنبية.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، والمبينة في الإيضاح رقم ٣ أثناء إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة، يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والافصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. تعتمد التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تعتبر ذات صلة. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات، وقد تؤدي الشكوك حول هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تأثرت في الفترة المستقبلية.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات الأساسية على أساس منتظم. يتم إدراج التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل هذه التقديرات إذا أثر التعديل على تلك الفترة فقط، أو في فترة التعديل والفترات المستقبلية إذا أثر التعديل على كل من الفترتين الحالية والمستقبلية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤,١ الأحكام الهامة أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

فيما يلي الأحكام الهامة، عدا تلك التي تتضمن تقديرات (الموضحة أدناه بشكل منفصل)، والتي قامت الإدارة بوضعها أثناء عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي لها التأثير الجوهري الأكبر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات بوضع عدة أحكام. هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً لتصنيفه كاستثمار عقاري أو كمتلكات وآلات ومعدات و/ أو كقطع أراضي محتفظ بها للبيع. وضعت المجموعة معايير معينة لتتمكن من ممارسة أحكامها بشكل متوافق وذلك بموجب تعريفات الاستثمارات العقارية والممتلكات والآلات والمعدات وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع. عند وضع أحكامها، أخذت الإدارة في الاعتبار المعايير المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف العقارات على النحو المبين في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢، ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٦، ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، والاستخدام المراد من هذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارية متعددة فيما يتعلق بمحفظة الاستثمارات العقارية الخاصة بها. حددت المجموعة، بناءً على تقييمها لشروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار التي لا تصل قيمتها بشكل كبير إلى كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، إلى أنها تحتفظ إلى حد كبير بكافة مخاطر ومنافع ملكية هذا العقار وتقوم بالمحاسبة عن العقود كعقود إيجار تشغيلية.

الأحكام فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع العقارات، خلصت المجموعة إلى أن البضائع والخدمات التي يتم تحويلها في كل عقد تشكل التزام أداء واحد. على وجه الخصوص، تشمل البضائع والخدمات الموعودة في عقود بيع العقارات قيد التطوير بشكل أساسي أعمال التصميم وشراء المواد وتطوير العقار. بشكل عام، تعتبر المجموعة مسؤولة عن جميع هذه البضائع والخدمات وعن الإدارة العامة للمشروع. على الرغم من أن هذه البضائع والخدمات يمكن أن تكون متميزة، إلا أن المجموعة تقوم بالمحاسبة عنها كالتزام أداء واحد لأنها لا تعتبر مميزة في سياق العقد. تستخدم المجموعة تلك البضائع والخدمات كمدخلات وتقدم خدمة كبيرة بدمجها ضمن مخرجات مجمعة، أي العقار المكتمل الذي تم التعاقد عليه مع العميل.

توقيت استيفاء التزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء بمرور الوقت أو في فترة زمنية محددة بهدف تحديد الطريقة المناسبة لإدراج الإيرادات. وبناءً على ذلك، قامت المجموعة بتقييم توقيت إدراج الإيرادات من بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد والاستشارة القانونية المقدمة من المستشار القانوني للمجموعة.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤,١ الأحكام الهامة أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

الأحكام فيما يتعلق بالعقود مع العملاء (تتمة)

توقيت استيفاء التزامات الأداء (تتمة)

يتم إدراج غالبية عقود المجموعة المتعلقة ببيع العقارات المكتملة في الفترة الزمنية التي يتم فيها تحويل السيطرة. بالنسبة للتبادلات غير المشروطة للعقود، من المتوقع عمومًا أن تنتقل السيطرة إلى العميل مع الملكية القانونية. بالنسبة للتبادلات المشروطة، من المتوقع أن يحدث هذا الأمر عند استيفاء جميع الشروط الهامة.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير في دولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة المتحدة، خلصت المجموعة بشكل عام إلى أنه تم استيفاء المعايير بمرور الوقت، وبالتالي، يتم إدراج الإيرادات بمرور الوقت. تعتبر هذه العقود إما بمثابة عقود عقارات تم بيعها لعميل واحد لكامل الأرض والمبنى أو لعقار متعدد الوحدات. أخذت المجموعة في الاعتبار العوامل الواردة في عقود بيع العقارات وخلصت إلى أنه يتم تحويل السيطرة على العقار (العقارات) المذكور أعلاه إلى العميل بمرور الوقت للأسباب التالية:

- يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه. أي أن المجموعة قد أخذت في الاعتبار العديد من العوامل التي تشير إلى أن العميل يسيطر على العقار المشيد جزئيًا عند بنائه.
- لا يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أصل ذو استخدام بديل. وعلاوة على ذلك، لدى المجموعة حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. وقد أخذت في الاعتبار العوامل التي تشير إلى أنها مقيدة (تعاقدياً أو عملياً) من توجيه العقار قيد التطوير لاستخدام آخر أثناء تطويره. بالإضافة إلى ذلك، يحق للمجموعة، في جميع الأوقات، الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأداء المنجز حتى تاريخه (عادة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول). عند اتخاذ هذا القرار، أخذت المجموعة في الاعتبار بعناية الشروط التعاقدية وكذلك أي تشريع أو سابقة قانونية يمكن أن تدعم أو تلغي تلك الشروط التعاقدية.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير في مصر وبعض العقود في المملكة المتحدة، خلصت المجموعة بشكل عام إلى أنه لم يتم استيفاء معايير الإدراج بمرور الوقت، وبالتالي، قامت بإدراج الإيرادات في فترة زمنية محددة.

عند إبرام عقود الإنشاء (لإنشاء أصل لعميل)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات بمرور الوقت لأن أداء المجموعة يؤدي إلى إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه.

حددت المجموعة أن طريقة المدخلات هي أفضل طريقة لقياس التقدم المحرز لهذه العقود لأن هناك علاقة مباشرة بين التكاليف التي تنكبها المجموعة وتحويل البضائع والخدمات إلى العميل.

عند إبرام العقود لتقديم الخدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات بمرور الوقت لأن العميل يستلم ويستهلك في نفس الوقت المنافع التي يوفرها أداء المجموعة عند قيام المجموعة بأدائها.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤,١ الأحكام الهامة أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

الأحكام فيما يتعلق بالعقود مع العملاء (تتمة)

توقيت استيفاء التزامات الأداء (تتمة)

في حالة عدم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في فترة زمنية محددة. عندما يتم إدراج الإيرادات في فترة زمنية محددة، تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد التوقيت الذي تم فيه استيفاء التزام الأداء للمجموعة بموجب العقد.

تحديد أسعار المعاملات

يتطلب من المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء. عند وضع هذا الحكم، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي اعتبار شراء متغير في العقد، نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي مكون تمويل جوهري وأي اعتبار غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير اعتبار الشراء المتغير، تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من مبالغ الاعتبارات المحتملة.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تحدد فيها المجموعة أن التزامات الأداء قد تم استيفائها في فترة زمنية محددة، يتم إدراج الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات إلى العميل أو عندما يتم استلام أو استهلاك منافع الخدمات من قبل العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادة عندما يتم استلام اعتبارات الشراء مقابل الوحدة بشكل جوهري وعند عدم وجود أية عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

مراعاة مكون التمويل الجوهري في العقد

بالنسبة لبعض العقود التي تتضمن بيع عقار، يحق للمجموعة الحصول على دفعة أولية. خلصت المجموعة إلى أن هذه الدفعة لا تعتبر مكون تمويل جوهري لأنها مقدمة لأسباب أخرى غير تقديم التمويل للمجموعة. يتم استخدام الدفعات الأولية لحماية المجموعة من فشل الطرف الآخر في استكمال بعض أو كافة التزاماته بموجب العقد بشكل مناسب حيث لا يكون للعملاء تاريخ ائتماني محدد أو لديهم تاريخ في الدفع المتأخر.

مراعاة الضمانات

تتضمن عقود بيع العقارات بعض الضمانات التي تغطي فترة معينة بعد الانتهاء من العقار، مثل استيفاء العقارات لمتطلبات الأداء التشغيلي المحددة. قامت المجموعة بتقييم أن هذه الشروط تمثل ضمانات "من نوع التأكيد" التي يتم تقديمها كضمانات جودة، وبالتالي يتم احتسابها بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤,١ الأحكام الهامة أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

الأحكام فيما يتعلق بالعقود مع العملاء (تتمة)تغييرات العقد

يتم إدراج تغييرات العقد كإيرادات فقط إلى الحد الذي يحتمل فيه ألا يؤدي إلى عكس كبير للإيرادات في الفترات اللاحقة. تأخذ الإدارة في الاعتبار الخبرة السابقة وتطبيق شروط العقد والعلاقة مع العملاء أثناء وضع أحكامها.

مطالبات العقد

يتم إدراج مطالبات العقود كإيرادات فقط عندما تعتقد الإدارة بأنه، وبقدر ما هو محتمل، لن تؤدي إلى عكس كبير للإيرادات في الفترات اللاحقة. تقوم الإدارة بمراجعة الأحكام المتعلقة بمطالبات العقود بشكل دوري ويتم إجراء التعديلات في الفترات المستقبلية، إذا أشارت التقييمات إلى أن هذه التعديلات مناسبة.

تحديد ما إذا كانت عمليات الاستحواذ هي استحواذ على أعمال أو أصل

بالنسبة لعمليات الاستحواذ التي قامت بها المجموعة، يتوجب على المجموعة اتخاذ أحكاماً هامة لتقييم ما إذا كانت تشكل الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة أعمالاً وما إذا كانت قد استحوذت على السيطرة على واحد أو أكثر من الموجودات. عندما لا تشكل عملية الاستحواذ هذه أعمالاً، يتم احتساب عملية الاستحواذ على أنها استحواذ على أصل. عند إجراء هذا التقييم، تطبق المجموعة تعريف الأعمال الوارد ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ والذي يتطلب، لكي يتم اعتبارها أعمالاً، أن تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها، على الأقل، مدخلات وعملية جوهرية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على توليد مخرجات.

تأخذ المجموعة في الاعتبار كذلك النهج المبسط الاختياري الوارد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ أثناء تقييم ما إذا كانت قد استحوذت المنشأة على أعمال أو موجودات. بموجب اختبار التركيز الاختياري هذا (الذي يمكن للمنشأة أن تختار تطبيقه على أساس كل معاملة على حدة)، إذا كانت القيمة العادلة بأكملها لإجمالي الموجودات المستحوذ عليها مركزة إلى حد كبير في أصل واحد قابل للتحديد أو مجموعة من الموجودات المماثلة القابلة للتحديد، يمكن للمنشأة أن تعتبر أن الاستحواذ ليس دمجاً للأعمال. بدلاً من ذلك، سوف يتم احتساب الاستحواذ كعملية استحواذ على موجودات.

إذا لم يتم استيفاء اختبار التركيز، فهذا لا يعني بالضرورة أن المعاملة هي بمثابة دمج للأعمال. لتحديد ما إذا كانت المعاملة هي استحواذ على موجودات أو دمجاً للأعمال، تقوم المنشأة بتقييم ما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها تتضمن، على الأقل، مدخلات وعملية جوهرية.

تقدير الأصل مقابل الوكيل

يتمثل التزام أداء المجموعة في إحدى الشركات التابعة في ترتيب عملية تقديم البضائع أو الخدمات المحددة من قبل طرف آخر لا يمتلك سيطرة على البضائع أو الخدمات المقدمة من قبل طرف آخر قبل تحويل تلك البضائع أو الخدمات إلى العميل. عندما تستوف المجموعة التزام الأداء، تقوم بإدراج الإيرادات ضمن مبلغ أتعاب الإدارة الذي تتوقع أن تكون مستحقة له مقابل عملية ترتيب البضائع أو الخدمات المحددة التي سيقدمها الطرف الآخر. يتمثل الالتزام الأساسي للمجموعة في الترتيب لخدمات التطوير المتعلقة بمشاريع التطوير، وبناءً عليه، تعمل المجموعة كوكيل في مشاريع التطوير تلك باعتبار أن المجموعة:

٤ الأحكام والتقدير والتأثيرات والمحاسبية الهامة (تتمة)

٤,١ الأحكام الهامة أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

تقدير الأصل مقابل الوكيل (تتمة)

- لا تتحكم في البضائع أو الخدمات المحددة المقدمة من قبل أطراف أخرى قبل تحويل الخدمات إلى العميل؛
- لا تقع عليها المسؤولية الأساسية عن الوفاء بالتعهد المبرم؛
- لا تتحمل أية مخاطر على المخزون منذ امتلاك البنية التحتية، كما هو منصوص عليه في عقود الإدارة؛
- لا تمتلك مخاطر أسعار على عقود التطوير؛
- يحتفظ العملاء بالحق في استبعاد المجموعة من منصب مدير مشاريع التطوير بناءً على ما يناسبهم دون تقصير من المجموعة.

استخدام الإجراء العملي في إدراج رسوم الإدارة

تماشياً مع الاتفاقية المبرمة مع حكومة أبوظبي ("الحكومة")، تشرف المجموعة على إدارة كافة مشاريع إحدى المنشآت ("المنشأة") إلى جانب إدارة عملياتها. وفقاً للاتفاقية المبرمة بين الحكومة والمنشأة والمجموعة، يحق للمجموعة الحصول على رسوم إشراف يتم احتسابها بناءً على إجمالي تكلفة التطوير المدفوعة للمشاريع الرأسمالية مقابل تقديم خدمات الإدارة. تماشياً مع الترتيب التعاقدية مع الحكومة، قررت المجموعة بأن لها الحق في الحصول على اعتبار من الحكومة بمبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة الأداء المنجز للعميل حتى تاريخه، والذي يتم تحديده على أساس النقد الفعلي المدفوع عن مشاريع المنشأة على النحو المتفق عليه بين الطرفين. وفقاً لذلك، وتماشياً مع متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥، تستخدم المجموعة الإجراء العملي وتقوم بإدراج رسوم الإدارة على أساس مبلغ الفاتورة المحدد بناءً على النقد الفعلي المدفوع عن مشاريع المنشأة.

تقييم السيطرة

تشرف المجموعة على إدارة منشأة ("المنشأة") إلى جانب إدارة عملياتها بهدف تحسين أدائها وإدارة العقود مع المقاولين والاستشاريين فيما يتعلق بمشاريعها. على الرغم من أن المجموعة مخولة بإدارة جميع عمليات المنشأة، فقد قدرت المجموعة أنها لا تسيطر على المنشأة حيث:

- تقوم المجموعة بتنفيذ أنشطة إدارية نيابة عن حكومة أبوظبي ("الحكومة") وليست لديها أية حصة ملكية في المنشأة؛
- لا تتعرض المجموعة لعوائد متغيرة من المنشأة حيث إنها تفرض رسوم إدارة ثابتة على إجمالي مبلغ فاتورة تكاليف التطوير التي يتم تسديدها من قبل الحكومة وتمثل مسؤوليات المجموعة فقط في إدارة المشاريع التي يتم تنفيذها بواسطة مقاولين من قبل أطراف أخرى؛
- ليس للمجموعة الحق في تحويل أي من مشاريع المنشأة لنفسها دون أي موافقة مسبقة من الحكومة؛
- على الرغم من أن المجموعة لها الحق في ترشيح أعضاء مجلس إدارة المنشأة وتعيين إدارتها التنفيذية وتمثيل الحكومة في الجمعيات العمومية، إلا أن المجموعة سوف تظل بحاجة إلى موافقة الحكومة لأداء هذا الدور الذي لا يزال يتمثل في الإشراف على إنجاز / تسليم المشاريع و / أو تصفية المنشأة نيابة عن الحكومة، وسيكون هذا الأمر كذلك من اختصاص مجلس الإدارة؛ و
- تحتفظ الحكومة بالحق في استبعاد المجموعة من منصب مدير المشاريع بناءً على ما يناسبها دون تقصير من المجموعة.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤,١ الأحكام الهامة أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

تصنيف الاستثمارات

تقوم الإدارة عند الاستحواذ على الأوراق المالية بتحديد ما إذا كان يجب تصنيفها بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة. عند اتخاذ أحكامها حول ما إذا كانت الاستثمارات في الأوراق المالية مصنفة بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة، أخذت الإدارة في الاعتبار المعايير التفصيلية لتحديد هذا التصنيف كما هو مبين في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية.

الأحكام الهامة أثناء تحديد مدة الإيجار للعقود ذات خيارات التجديد

تقوم المجموعة بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها مدة عقد الإيجار غير القابلة للإلغاء، إلى جانب أية فترات يغطيها خيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أنه سوف تتم ممارسته، أو أية فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا من المؤكد بشكل معقول أنه لن تتم ممارسته.

لدى المجموعة، بموجب بعض عقود الإيجار، خيار تأجير الموجودات لسنوات إضافية. تطبق المجموعة أحكامها أثناء تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة خيار التجديد. أي أنه يتم الأخذ في الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تخلق حافزاً اقتصادياً لها لممارسة خيار التجديد. بعد تاريخ البدء، تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار إذا كان هناك حدث مهم أو تغيير كبير في الظروف التي تقع ضمن نطاق سيطرتها وتؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد.

إدراج الإيرادات من الإيجار القائم على المبيعات

تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات من الإيجار القائم على المبيعات على أساس تقارير المبيعات المدققة المقدمة من المستأجرين. في حالة عدم وجود تقارير مدققة، تقوم الإدارة بإجراء تقييمها الخاص حول تحقيق المستأجرين أو تجاوزهم لحجم المبيعات المنصوص عليه في عقود الإيجار بناءً على أدائهم التاريخي.

توحيد الشركات التابعة

تقوم المجموعة بتقييم جميع الشركات المستثمر فيها بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة لتحديد ما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها وفقاً للمعايير المنصوص عليها في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ "البيانات المالية الموحدة". تقوم المجموعة، من بين أمور أخرى، بتقييم حصة ملكيتها والترتيبات التعاقدية المعمول بها وقدرتها ومدى مشاركتها في الأنشطة ذات الصلة بالمنشآت المستثمر فيها لتحديد ما إذا كانت تسيطر على الجهات المستثمر فيها.

٤,٢ التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقارير المالية، والتي تحمل مخاطر جوهرية قد تتسبب في تعديلات مادية على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. تعتمد المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة التغيرات في السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤,٢ التقديرات والافتراضات (تتمة)

قياس التقدم المحرز عند إدراج الإيرادات بمرور الوقت

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع عقارات قيد التطوير وعقود الإنشاء التي تستوفي معايير إدراج الإيرادات بمرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى مدخلات استيفاء التزام الأداء المتعلقة بإجمالي المدخلات المتوقعة لاستيفاء التزام الأداء، أي استكمال العقار. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، التي تتطلب إدراج الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء، يعطي أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً. تستخدم المجموعة بشكل عام طريقة التكاليف المتكبدة كمقياس للتقدم المحرز في عقودها لأنها تصور أداء المجموعة بشكل أفضل. بموجب طريقة قياس التقدم المحرز هذه، يتم قياس مدى التقدم المحرز نحو الإنجاز بناءً على نسبة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة عند استكمال التزام الأداء. عندما يتم تكبد تكاليف، ولكنها لا تساهم في التقدم المحرز للوفاء بالتزامات الأداء (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهذرة أو العمالة أو الموارد الأخرى)، تقوم المجموعة باستبعاد تأثير تلك التكاليف. تقوم المجموعة كذلك بتعديل طريقة المدخلات مقابل أي تكلفة متكبدة لا تتناسب مع التقدم المحرز للمجموعة في الوفاء بالتزامات الأداء.

عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء. بالإضافة لتكلفة الوفاء بالالتزام التعاقدية للعملاء، تتضمن هذه التقديرات بشكل رئيسي ما يلي:

- بالنسبة لعقود التطوير، تكلفة التطوير والبنية التحتية المتعلقة بها؛
- بالنسبة لعقود الإنشاء، الأعمال المصدقة كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع؛ و
- بالنسبة لعقود الخدمات، الوقت المستغرق.

احتساب مخصص الخسارة

تقوم المجموعة بتقييم الانخفاض في قيمة موجوداتها المالية بناءً على نموذج خسارة الائتمان المتوقعة. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة تلك في نهاية كل فترة تقارير مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي للموجودات المالية. تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدواتها المالية.

عند قياس خسارة الائتمان المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، تعتمد على افتراضات حول الحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. إن الخسارة بافتراض التعثر هي بمثابة تقدير للخسارة الناتجة عن التعثر عن السداد. تعتمد هذه الخسارة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقترض الحصول عليها، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة. تمثل احتمالية التعثر عن السداد مدخلاً رئيسياً في قياس خسارة الائتمان المتوقعة. إن احتمالية التعثر عن السداد هي تقدير لاحتمال التعثر عن السداد على مدار فترة زمنية محددة، ويتضمن احتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

قامت المجموعة بإدراج مخصص مقابل خسارة الائتمان المتوقعة على الذمم التجارية المدينة والدفعات المقدمة والمبالغ المدفوعة مقدماً للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ٢٨١,٤٣٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١١٠,٦٤٣ ألف درهم) وإجمالي مخصص خسارة ائتمان متوقعة بمبلغ ٧٧٥,٩٧٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥٣٣,٩٣٥ ألف درهم).

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤,٢ التقديرات والافتراضات (تتمة)

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيد التطوير

تقوم المجموعة بإدراج استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام طرق تقييم معترف بها. تشمل هذه الطرق طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل.

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (التي تتألف من أسعار البيع ومعدلات الإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أتعاب مهنية وتكلفة تمويل، وما إلى ذلك)، ومعدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطور وأرباحه المستهدفة. تعتمد هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقارير المالية.

بموجب طريقة رسملة الدخل، تتم رسملة الدخل المتوقع تحصيله بموجب اتفاقيات الإيجار القائمة وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة باستخدام معدلات مناسبة تعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تواريخ التقييم.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصصة للمجموعة وتقييم فترة الاحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الدخل على الاستثمارات العقارية القائمة من الإدارة وضع تقديرات وأحكام هامة تتعلق بعوائد الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

المدى %

٦,٧٥ - ١٠,٠٠

٥,١٨ - ٨,٩١

معدلات الرسملة

عوائد الإيجار

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للمخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد التنفيذ

يتم إدراج المخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن أعمال التطوير قيد التنفيذ بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق بالرجوع إلى أسعار المبيعات وتكاليف الإكمال والسلف المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق من قبل المجموعة بعد أخذ المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما كان ذلك متاحاً.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤,٢ التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للمخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد التنفيذ (تتمة)

يعتمد تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق لقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع على التقييمات الخارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم مختلفة تأخذ في الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقارات مثل أسعار البيع المتوقعة وتخطيط الموقع (بما في ذلك الموافقة على التخطيط) وتكاليف البناء والمبالغ المستردة من التكلفة ومعدلات المبيعات (لكل متر مربع) ومعدلات الخصم الخ، وتتطوي جميعها على أحكام وشكوك. تحيط بأسعار البيع المتوقعة شكوك متأصلة نتيجة التغيرات في ظروف السوق. يمكن أن تختلف تكاليف البناء المتوقعة باختلاف ظروف السوق ويمكن كذلك تقديرها بشكل غير صحيح نتيجة التغيرات في تخطيط الموقع أو أسلوب البناء أو الظروف غير المتوقعة التي تنشأ أثناء الإنشاء.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق لمخزون العقارات المكتملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار السائدة في تاريخ التقارير المالية ويتم تحديدها من قبل المجموعة، بناءً على المعاملات القابلة للمقارنة التي حددتها المجموعة للعقارات في نفس السوق والتي تخدم نفس قطاع العقارات.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق فيما يتعلق بأعمال التطوير قيد التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية لعقارات مكتملة مماثلة، ناقصاً التكاليف المقدرة لاستكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للمال، إذا كانت جوهرية.

الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

يتم تقييم العقارات المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن تلك الموجودات قد انخفضت قيمتها. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المدرجة في الفترات السابقة للممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ عندما يتم إجراء تغيير على التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ إدراج آخر خسارة انخفاض في القيمة.

يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة أو عكس الانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد والذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقارات قيد المراجعة. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات من قبل خبير تقييم عقارات مستقل باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

يتم تحديد التدفقات النقدية بالرجوع إلى أوضاع السوق الحديثة، والأسعار السائدة في نهاية فترة التقارير المالية والاتفاقيات التعاقدية وتقديرات الأعمار الإنتاجية للموجودات ويتم خصمها باستخدام مجموعة من معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم مقارنة صافي القيم الحالية مع المبالغ الدفترية لتقييم أي انخفاض في القيمة محتمل.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤,٢ التقديرات والافتراضات (تتمة)

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة في نهاية كل فترة تقارير مالية سنوية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨. قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

ضرائب الدخل

يتعلق مخصص الضريبة الحالية للمجموعة البالغة قيمته ١,٠١١,١٥٦ ألف درهم (٢٠٢٤: ٢٦٨,٢٥٩ ألف درهم) بتقييم الإدارة لمبلغ الضريبة المستحقة الدفع على المراكز الضريبية المفتوحة حيث لا يزال يتوجب الاتفاق على الالتزامات مع الهيئات الضريبية ذات الصلة.

الضرائب المؤجلة

يتم إدراج موجودات الضرائب المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر ربح خاضع للضريبة يمكن الاستفادة منه مقابل الخسائر. هناك حاجة إلى وضع حكم جوهري من قبل الإدارة لتحديد قيمة موجودات الضريبة المؤجلة التي يمكن إدراجها، بناءً على التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة، إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

لدى المجموعة أصل ضريبة مؤجلة غير مدرج بقيمة ٥٤,٧١٥ ألف درهم (٢٠٢٤: ٣٢,٨٠٧ ألف درهم) (الفروق المؤقتة القابلة للاقتطاع والخسائر الضريبية المرحلة والقيود المؤسسية المفروضة على الفائدة المرحلة). تتعلق هذه الخسائر بالشركات التابعة التي لها تاريخ من الخسائر، ولا تنتهي صلاحية هذه الخسائر وقد لا يتم استخدامها لمقاصة الدخل الخاضع للضريبة في أي مكان آخر في المجموعة ما لم تستوف الخسائر شروط الإعفاء من الخسائر المفروضة من قبل الولاية القضائية ذات الصلة بحيث يتم التنازل عنها إلى شركة تابعة أخرى. لا يوجد لدى المجموعة أية فروق مؤقتة خاضعة للضريبة ولا أية فرص تخطيط ضريبي متاحة يمكن أن تدعم جزئياً إدراج هذه الخسائر أو الفروق المؤقتة القابلة للاقتطاع كموجودات ضريبة مؤجلة. وعلى هذا الأساس، قررت المجموعة أنه لا يمكنها إدراج موجودات الضريبة المؤجلة على الخسائر الضريبية المرحلة والفروق المؤقتة القابلة للاقتطاع.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد وقياس القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم إدراج الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة القابلة للتحديد من دمج الأعمال بقيمتها العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، استعانت المجموعة بأخصائي تقييم من طرف خارجي لإجراء التقييم. إن الافتراضات والتقديرات الأساسية المستخدمة في تقييم القيم العادلة مبينة بالتفصيل في الإيضاحين رقم ٦ و ٤٧. يتم تقييم الاعتبار المحتمل الناتج عن دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ كجزء من دمج الأعمال. عندما يستوف الاعتبار المحتمل تعريف الالتزام المالي، تتم إعادة قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقارير مالية. يعتمد تحديد القيمة العادلة على التدفقات النقدية المخصومة.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤,٢ التقديرات والافتراضات (تتمة)

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد وقياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

عندما لا يكون بالإمكان قياس القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي الموحد بناءً على الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، يتم قياس قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم الحصول على مدخلات هذه النماذج من الأسواق التي يمكن ملاحظتها حيثما كان ذلك ممكناً، ولكن عندما لا يكون ذلك ممكناً، تكون هناك حاجة إلى وضع درجة من الحكم لتحديد القيم العادلة. تتضمن الأحكام أخذ بعض المدخلات في الاعتبار مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة المدرجة للأدوات المالية.

عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للمجموعة تحديد معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة، وبالتالي فهي تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس مطلوبات عقود الإيجار. إن معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يتوجب على المجموعة دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، وعلى مدى فترة مماثلة، وبضمان مماثل. وبالتالي يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما "يتوجب على المجموعة دفعه"، الأمر الذي يتطلب تقديراً عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة (مثل بالنسبة للشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار (على سبيل المثال، عندما لا تكون عقود الإيجار بالعملة الوظيفية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض الإضافي باستخدام مدخلات ملحوظة (مثل معدلات الفائدة في السوق) عند توفرها ويتطلب منها وضع بعض التقديرات الخاصة بالشركة (مثل التصنيف الائتماني المستقل للشركة التابعة).

تقييم الاستثمارات الواقعة ضمن المستوى ٣ بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتضمن الأدوات المالية للمجموعة استثمارات في صناديق دولية غير مدرجة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم إدراج هذه الاستثمارات، التي لا يتم تداولها في أسواق نشطة، مبدئياً بسعر المعاملة، بعد خصم أية تكاليف معاملة متكبدة. في كل فترة تقارير مالية، يتم تقييم القيمة العادلة لهذه الاستثمارات باستخدام أساليب تقييم معترف بها على نطاق واسع. يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على التقييمات المقدمة من قبل الصناديق، والتي تعطي تقديراً للقيمة العادلة لكل استثمار على أساس ربع سنوي. عند تقييم القيمة العادلة، تقوم الصناديق بتطبيق أحكامها من خلال النظر في عوامل مثل الأداء التشغيلي الحالي والتوقعات المستقبلية للاستثمار المحدد، وتقييمات الشركات العامة المماثلة، وقيم الاستحواذ المماثلة، وتحليلات التدفقات النقدية المخصومة، والتغيرات في توقعات السوق، وبيئة التمويل من جهات أخرى بمرور الوقت. على مستوى المجموعة، يتم مراجعة وإدراج القيم العادلة المقدرة للفترة من قبل الصناديق على أساس ربع سنوي، لتحديد المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة من ملكية هذه الاستثمارات، مع إدراج أية أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥ الممتلكات والآلات والمعدات

أراضي ومباني	سكن عمال	أثاث وتركيبات	آلات وماكينات	معدات مكتبية	أجهزة حاسوب	سيارات	تحسينات على العقارات المؤجرة	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٩,٣٤٠,٦٨٣	١,٤٢٩,٦١٥	٨١٧,١٥٤	١٣٢,٢٢١	٨٨,٣٣٦	٢٤٢,٤٠٦	٥٥,٩٩٢	١٨٠,٦٣١	٥٤٢,٧٥٨	١٢,٨٢٩,٧٩٦
١٦٤,٧٧٤	-	٧٤,٥٩٧	٢٧,٧٢٧	٨,٧٨٧	٢٧,٥٣١	١٢,٧٠١	٥٦,٣٠٣	٢٩١,٢١٠	٦٦٣,٦٣٠
٣٣,١٢٩	-	-	-	-	-	-	-	-	٣٣,١٢٩
٢١,٣٧٠	-	-	-	-	-	-	-	-	٢١,٣٧٠
(٣,٢٩٩)	-	(٩٩)	(١٨٠)	(٢٥٣)	(٢٠٠)	(١٣٢)	(٢٣٠)	-	(٤,٣٩٣)
٢٧٦,٦٧٨	-	٤,٠٨٥	-	١,٥٩١	٢,٧٨٠	-	-	(٢٨٥,١٣٤)	-
(٣٢,٤١٩)	-	(٢,٤٠٣)	(٢,٥٨٧)	(١,٥٤٧)	-	(٢,١٥٩)	(١,٠٤٢)	(١١,٦٢٢)	(٥٣,٧٧٩)
٩,٨٠٠,٩١٦	١,٤٢٩,٦١٥	٨٩٣,٣٣٤	١٥٧,١٨١	٩٦,٩١٤	٢٧٢,٥١٧	٦٦,٤٠٢	٢٣٥,٦٦٢	٥٣٧,٢١٢	١٣,٤٨٩,٧٥٣
٣٦٢,٠٧٧	-	١٣٥,٣١٠	٣٢,٦٧٣	١٧,٧٠٧	١٣,٣٥٩	١٧,٦٥٥	٣٩,٩١٧	٢٢٣,٥٧٠	٨٤٢,٢٦٨
(٣٣,٩٩٠)	-	-	-	-	-	-	-	٣٩٥	(٣٣,٥٩٥)
(٣٣,٥٧٥)	-	(٣,٦٠٩)	(٩,١٠٥)	(٨١٠)	(٥٧)	(٩,٦٦٩)	(١,٨٩٨)	-	(٥٨,٧٢٣)
٣٧١,٣٨٨	-	-	-	-	-	-	-	(٣٧١,٣٨٨)	-
٤٣,٧٤٣	-	-	-	-	-	-	-	-	٤٣,٧٤٣
(٧,١٣٧)	-	(١٦٣)	-	(٣١٥)	(٤٧٧)	-	-	-	(٨,٠٩٢)
-	-	١٣٦	-	-	٨٠	٨٧٨	-	-	١,٠٩٤
٥,٥٤٧	-	٦١٠	٦١٢	٢٥٢	-	٣٥٩	١٠٠	٣,٠٠٩	١٠,٤٨٩
١٠,٥٠٨,٩٦٩	١,٤٢٩,٦١٥	١,٠٢٥,٦١٨	١٨١,٣٦١	١١٣,٧٤٨	٢٨٥,٤٢٢	٧٥,٦٢٥	٢٧٣,٧٨١	٣٩٢,٧٩٨	١٤,٢٨٦,٩٣٧
٣,٧٤٧,٦١٤	١,٤٢٩,٦١٥	٦٦٥,٧٥٠	٧٦,١١٢	٧٤,٣٠٧	١٩٩,٣٥٥	٢٩,١٤٨	٨٣,٥١٩	١١,٠٦٠	٦,٣١٦,٤٨٠
٣٠٩,٣١١	-	٧٤,٥٧٥	١٠,١٦١	٥,٩١٦	٤٠,٦٧٤	٦,٢٣١	٢٦,٢٥٧	-	٤٧٣,١٢٥
-	-	(٨٥)	(١٥٩)	(٢٤٥)	(٢٠٠)	(١٣٢)	(٢٣١)	-	(١,٠٥٢)
(٣,٧٠٦)	-	(١,١٧٢)	(١,٢٢٧)	(٧٣٤)	-	(١,٠١٨)	(٣٥٨)	-	(٨,٢١٥)
٤,٠٥٣,٢١٩	١,٤٢٩,٦١٥	٧٣٩,٠٦٨	٨٤,٨٨٧	٧٩,٢٤٤	٢٣٩,٨٢٩	٣٤,٢٢٩	١٠٩,١٨٧	١١,٠٦٠	٦,٧٨٠,٣٣٨
٣٩٦,٠٣٠	-	٦٦,١٥٣	٧,٦٧٨	٧,٤٤٣	٣٣,٥٢٣	٤,٣٣٦	٢٦,٤٣٦	-	٥٤١,٧٩٩
(٣٠,٣٨٦)	-	(٣,٦٠٣)	(٩,٠٧٠)	(٨١٠)	(٥٧)	(١,٥١٠)	(١,٨٩٨)	-	(٤٧,٣٣٤)
(١,٩٦٨)	-	(٢٠)	-	(٣٨)	(١١٦)	-	-	-	(٢,١٤٢)
(١٢,٢٩٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٢,٢٩٠)
١,٥٠٩	-	١٩٨	٢١٢	١٢٢	-	١٦٧	٥٨	-	٢,٢٦٦
٤,٤٠٦,١١٤	١,٤٢٩,٦١٥	٨٠١,٧٩٦	٨٣,٧٠٧	٨٦,١٦١	٢٧٣,١٧٩	٣٧,٢٢٢	١٣٣,٧٨٣	١١,٠٦٠	٧,٢٦٢,٦٣٧
٦,١٠٢,٨٥٥	-	٢٢٣,٨٢٢	٩٧,٦٥٤	٢٧,٥٨٧	١٢,٢٤٣	٣٨,٤٠٣	١٣٩,٩٩٨	٣٨١,٧٣٨	٧,٠٢٤,٣٠٠
٥,٧٤٧,٦٩٧	-	١٥٤,٢٦٦	٧٢,٢٩٤	١٧,٦٧٠	٣٢,٦٨٨	٣٢,١٧٣	١٢٦,٤٧٥	٥٢٦,١٥٢	٦,٧٠٩,٤١٥

التكلفة

كما في ١ يناير ٢٠٢٤

إضافات

تحويلات من أعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح ١٣)

تحويلات من استثمارات عقارية (إيضاح ٧)

استيعادات (إيضاح ٥,٢)

تحويلات

فروق صرف العملات

كما في ١ يناير ٢٠٢٥

إضافات (إيضاح ٥,١)

تحويل (إلى) / من استثمارات عقارية (إيضاح ٧)

استيعادات (إيضاح ٥,٢)

تحويلات

إعادة تقييم عند تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٥,٢)

مستبعدة عند بيع شركة تابعة

مدرجة كجزء من عملية دمج أعمال (إيضاح ٤٧)

فروق صرف العملات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة

كما في ١ يناير ٢٠٢٤

المحمل للسنة

استيعادات (إيضاح ٥,٢)

فروق صرف العملات

كما في ١ يناير ٢٠٢٥

المحمل للسنة

استيعادات (إيضاح ٥,٢)

مستبعدة عند بيع شركة تابعة

تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٧)

فروق صرف العملات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

القيمة الدفترية:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٥ الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

تم تخصيص رسوم الاستهلاك للسنة على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
٤١,٨٩٦	٧٨,٢٣٦
٤٣١,٢٢٩	٤٦٣,٥٦٣
٤٧٣,١٢٥	٥٤١,٧٩٩

التكاليف المباشرة
المصاريف العمومية والإدارية

- ٥,١ تعود الإضافات خلال السنة بشكل رئيسي إلى تجديد الفنادق وتطوير / تجديد مباني المدارس.
- ٥,٢ خلال السنة، قامت المجموعة ببيع ممتلكات وآلات ومعدات مما أدى إلى تحقيق صافي ربح من الاستبعاد بمبلغ ٥,٨٣٥ ألف درهم (٢٠٢٤: ١,٧٦٣ ألف درهم)، إيضاح ٣٤.
- ٥,٣ خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقية إيجار أدت إلى تغيير في استخدام عقار يشغله المالك؛ وبناءً عليه، تم تحويل العقار من الممتلكات والآلات والمعدات إلى الاستثمارات العقارية. تم إدراج الفرق بين القيمة العادلة والقيمة الدفترية للعقار في تاريخ التحويل والبالغة قيمته ٤٣,٧٤٣ ألف درهم في بيان الدخل الشامل الموحد وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٦.
- ٥,٤ تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بشكل رئيسي التكلفة المتكبدة على تطوير مباني مدرسية مختلفة كانت قيد التنفيذ في تاريخ التقارير المالية وسوف يتم تحويلها إلى فئة الموجودات ذات الصلة من الممتلكات والآلات والمعدات عندما تكون جاهزة للاستخدام المقصود.
- ٥,٥ تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات موجودات حق استخدام تتعلق بشكل رئيسي بعقود إيجار قطع أراضي ومباني بمتوسط فترة إيجار لمدة ٣٠ سنة. فيما يلي الحركة في موجودات حق الاستخدام خلال السنة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
٥٨٣,٩٦١	٥٨٢,٣١٤
٢٨,٦١٨	٢٣٩,٦٣٥
١٥,٠٣٨	(٥٢,٨٩٢)
(٤٢,٦٦١)	(٧٧,٣٣٧)
(٢,٦٤٢)	(٢٢٨)
٥٨٢,٣١٤	٦٩١,٤٩٢

كما في ١ يناير
إضافات خلال السنة
عقود إيجار تم تعديلها / إنهاؤها خلال السنة، صافي
الإطفاء للسنة
فروقات صرف العملات
كما في ٣١ ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٥ الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

٥,٦ تشمل الأراضي والمباني عقارات فندقية بقيمة دفترية تبلغ ٣,٤٤٤,٣٢٨ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤): ٣,٥٣٢,٩٣١ ألف درهم).

٥,٧ خلال السنة، أجرت المجموعة تقييماً للانخفاض في القيمة لم ينتج عنه أي انخفاض في القيمة (٢٠٢٤: لا شيء). يبين الإيضاح رقم ٤ الشكوك الجوهرية المحيطة بالتقديرات المتعلقة بتحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والافتراضات الجوهرية المستخدمة.

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة القيمة القابلة للاسترداد لعقاراتها الفندقية. أدت المراجعة إلى تجاوز القيمة القابلة للاسترداد للقيمة الدفترية. تعتمد القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ذات الصلة على القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع التي يحددها مقيم مستقل والتي تم تحديدها بالرجوع إلى طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام عائد خروج بمعدل ٧,٠٪ إلى ١٠,٠٪ (٢٠٢٤: ٧,٠٪ إلى ١٠,٠٪) ومعدل خصم بنسبة ٩,٠٪ إلى ١٢,٠٪ (٢٠٢٤: ٩,٠٪ إلى ١٢,٠٪).

أجرت المجموعة تحليل حساسية لكافة عقاراتها الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات. تم إجراء تحليل الحساسية على العائد لكل غرفة متاحة، ونسبة الإشغال، ومعدل الخصم، وعائد الخروج. بناءً على تحليل الحساسية التالي:

- سوف يؤدي الانخفاض في معدلات الخصم وعوائد الخروج بمعدل ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة في القيمة القابلة للاسترداد بمبلغ ٤٢٦,١٥٩ ألف درهم أو بنسبة ٧,٦٪ بينما سوف تؤدي الزيادة في معدلات الخصم وعوائد الخروج بمعدل ٥٠ نقطة أساس إلى انخفاض في القيمة القابلة للاسترداد بمبلغ ٣٧٤,١٠٨ ألف درهم أو بنسبة ٦,٧٪
- سوف تؤدي الزيادة في العائد لكل غرفة متاحة بنسبة ٥٪ إلى زيادة في القيمة القابلة للاسترداد بمبلغ ٥٩٧,٦٣٦ ألف درهم أو بنسبة ١٠,٧٪ بينما سوف يؤدي الانخفاض في العائد لكل غرفة متاحة بنسبة ٥٪ إلى انخفاض في القيمة القابلة للاسترداد بمبلغ ٥٩٨,٣٣٨ ألف درهم أو بنسبة ١٠,٧٪
- سوف تؤدي الزيادة في نسبة الإشغال بنسبة ٥٪ إلى زيادة في القيمة القابلة للاسترداد بمبلغ ٤٥٧,٨٨٢ ألف درهم أو بنسبة ٨,٢٪ بينما سوف يؤدي الانخفاض في نسبة الإشغال بنسبة ٥٪ إلى انخفاض في القيمة القابلة للاسترداد بمبلغ ٤٥٨,٠٤٧ ألف درهم أو بنسبة ٨,٢٪.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٦ الموجودات غير الملموسة والشهرة

الشهرة	عقود / متأخرات	العلاقات مع العملاء	برامج الحاسوب	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
التكلفة:				
كما في ١ يناير ٢٠٢٤	١,١٧٩,٩١٠	٤٣٢,١٥٩	٢٧٤,٢٩٤	٢,١٣٢,٤٣٠
إضافات	٩,٢١٨	١٥	-	٦٠,٦١٢
مشتوبات	-	-	(٤,٩٦٣)	(٤,٩٦٣)
فروق صرف العملات	(١٥,٠٤٨)	(٦,٢٠٠)	(٥٣٥)	(٢١,٧٨٣)
كما في ١ يناير ٢٠٢٥	١,١٧٤,٠٨٠	٤٢٥,٩٧٤	٢٦٩,٣٣١	٢,١٦٩,٣٨٥
إضافات	-	-	-	١٧٣,٤٤٠
مستبعدة عند بيع شركة تابعة	(٢٤,٧٦٣)	-	-	(٢٤,٧٦٣)
مدرجة كجزء من دمج الأعمال (إيضاح ٤٧)	٢٥,٣٦٧	١٧,١٣٧	-	٤٢,٥٠٤
فروق صرف العملات	١,٦١٣	٦٢٣	-	٢,٣٨٣
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١,١٧٦,٢٩٧	٤٤٣,٧٣٤	٢٦٩,٣٣١	٢,٣٥٩,٨٥٢
الإطفاء المتراكم:				
كما في ١ يناير ٢٠٢٤	-	٧٥,٣٦٦	٣٤,١٠٠	٢٤٩,٥٩٥
المحمل للسنة	-	٣٨,٠٦٦	٥٩,٧٢٦	١٤٧,٦٠٢
فروق صرف العملات	-	(١,٨٧٣)	-	(٢,٢٠٩)
كما في ١ يناير ٢٠٢٥	-	١١١,٥٥٩	٩٣,٨٢٦	٣٩٤,٩٨٨
المحمل للسنة	-	٩٠,٦٧٠	٧,٥٦٣	١٧٥,٣٨٠
مستبعدة عند بيع شركة تابعة	-	-	-	(٨)
فروق صرف العملات	-	٧٦٩	-	٨٩٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	-	٢٠٢,٩٩٨	١٠١,٣٨٩	٥٧١,٢٥٤
القيمة الدفترية:				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١,١٧٦,٢٩٧	٢٤٠,٧٣٦	١٦٧,٩٤٢	١,٧٨٨,٥٩٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١,١٧٤,٠٨٠	٣١٤,٤١٥	١٧٥,٥٠٥	١,٦٦٣,٩٠٠

تقوم المجموعة باختبار الشهرة للانخفاض في القيمة سنوياً، أو بشكل أكثر تكراراً إذا كانت هناك مؤشرات على أن الشهرة قد انخفضت قيمتها.

أجرت المجموعة تحليلاً لحساسية اختبار الانخفاض في القيمة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل مجموعة من الوحدات المولدة للنقد التي تم تخصيص الشهرة إليها. بناءً على تقييم الإدارة، لم تتعرض الشهرة لأي انخفاض في القيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. تعتقد الإدارة أن أي تغيير ممكن إلى حد معقول في الافتراضات الرئيسية التي تستند إليها القيمة القابلة للاسترداد لن يتسبب في تجاوز إجمالي القيمة الدفترية لإجمالي القيمة القابلة للاسترداد للوحدات المولدة للنقد ذات الصلة.

تتضمن عقود / متأخرات العملاء والعلاقات مع العملاء موجودات غير ملموسة تم الاستحواذ عليها من خلال عمليات دمج الأعمال. تمتلك عقود / متأخرات العملاء عمراً إنتاجياً يتراوح بين ٢,٥ إلى ١٠,٥ سنوات. تشمل الافتراضات الرئيسية المستخدمة في عملية الاحتساب معدل خصم يتراوح من ١٤٪ إلى ٢٢,٢٪ ومعدل نمو تصل نسبته إلى ٢٪.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٧ الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المكتملة والاستثمارات العقارية قيد التطوير. فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢٤			٢٠٢٥		
العقارات المكتملة	العقارات قيد التطوير	الإجمالي	العقارات المكتملة	العقارات قيد التطوير	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٤,١٨٥,٧٨١	٢,٠٣١,٧٦١	٢٦,٢١٧,٥٤٢	٢٨,٥٢٩,٨٨٥	٣,٠٢١,٠٢٦	٣١,٥٥٠,٩١١
٨٨٦,٩٤٤	١,١٧٥,٤٧٨	٢,٠٦٢,٤٢٢	٦,١١٢,٧١٩	١,٤٠٥,٤١٣	٧,٥١٨,١٣٢
(٤٥٨,٢٩٤)	-	(٤٥٨,٢٩٤)	(٧٦,٢٦٤)	-	(٧٦,٢٦٤)
٨٤١,٤٧٧	-	٨٤١,٤٧٧	١,٣٠٥,٦٠٦	١٨٩,٢٠٦	١,٤٩٤,٨١٢
-	(٢١,٣٧٠)	(٢١,٣٧٠)	٢١,٣٠٥	(٣٩٥)	٢١,٧٠٠
١٢,٩٣٤	-	١٢,٩٣٤	١٢,٠٤٨	١٢,٠٤٨	٢٤,٠٩٦
-	-	-	(٦٩٣,٥٢٧)	(٦٩٣,٥٢٧)	(١٣٧,٤٣١)
١٠٩,١٨٥	(١٠٩,١٨٥)	-	-	(٢٩٩,٩٥٣)	(٢٩٩,٩٥٣)
(٦٩,١٦٨)	(٥٥,٦٥٨)	(١٢٤,٨٢٦)	١٥,٠٠٠	٢,٠٣٣	١٧,٠٣٣
٢٤,١٨٥,٧٨١	٣,٠٢١,٠٢٦	٢٨,٥٢٩,٨٨٥	٣٥,٢٢٦,٧٧٢	٣,٦٣٥,٨٥١	٣٨,٨٦٢,٦٢٣

كما في ١ يناير
إضافات خلال السنة (إيضاح ٧,١)
استبعادات (إيضاح ٧,٢)
ربح من إعادة التقييم، صافي (إيضاح ٧,٣)
تحويلات من / (إلى):
ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)
أعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح ١٣)
قطع أراضي محتفظ بها للبيع (الإيضاحين رقم ٧,٤ و ١٢)
تحويل من استثمارات عقارية قيد التطوير إلى العقارات المكتملة
فروق صرف العملات
كما في ٣١ ديسمبر

٧,١ تتعلق الإضافات الرئيسية خلال السنة بشكل رئيسي بـ:

(١) استحوذت شركة الدار للاستثمارات العقارية ذ.م.م (وهي شركة تابعة) على ٦٠٪ من أسهم شركة مصدر جرين ريت (سي إي أي سي) المحدودة ("مصدر جرين")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة لدى سوق أبوظبي العالمي، مقابل بدل شراء إجمالي بلغت قيمته ١,٤٨٤,٥٨٦ ألف درهم، في حين سوف تحتفظ شركة مدينة مصدر للخدمات ذ.م.م ("مصدر")، (وهي شركة تابعة لمساهمين رئيسيين - طرف ذو علاقة) بالأسهم المتبقية البالغة نسبتها ٤٠٪ مما أدى إلى إضافات بقيمة ٣,١٨٨,١٣٤ ألف درهم في الاستثمارات العقارية. تمتلك المجموعة سيطرة على مصدر جرين وبالتالي تقوم بتوحيدها بالكامل في بياناتها المالية الموحدة. كما نتج عن عملية الاستحواذ إدراج حقوق غير مسيطرة بقيمة ٩٨٩,٧٢٤ ألف درهم. إن مصدر جرين هي شركة خاصة محدودة بالأسهم تأسست في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وتتمثل أنشطتها في تملك وإدارة وتأجير العديد من الأصول العقارية الواقعة في مدينة مصدر، أبوظبي والتي تتألف في الغالب من المكاتب والعقارات السكنية. وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ دمج الأعمال، تم احتساب عملية الاستحواذ المذكورة أعلاه كعملية استحواذ على أصل حيث يتركز كامل القيمة العادلة لإجمالي الموجودات المستحوذ عليها إلى حد كبير في مجموعة من الموجودات المتشابهة التي يمكن تحديدها.

(٢) استحوذت شركة الدار العقارية ش.م.ع على ٦٠٪ من أسهم شركة ديونز لوجستيكس ديفلوبمنت بارتنرز هولدينج آر إس سي ليمتد ("ديونز")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في سوق أبوظبي العالمي، مقابل بدل شراء إجمالي بلغت قيمته ١٥٠,٠٠٠ ألف درهم. في حين سوف تحتفظ شركة كونفلوانس بارتنرز العقارية آر إس سي المحدودة ("كونفلوانس") (وهي شركة تابعة لمساهمين رئيسيين - طرف ذو علاقة) بالأسهم المتبقية البالغة نسبتها ٤٠٪ مما أدى إلى إضافات بقيمة ٢٥٠,٠٠٠ ألف درهم في الاستثمارات العقارية. تمتلك المجموعة سيطرة على ديونز وبالتالي تقوم بتوحيدها بالكامل في بياناتها المالية الموحدة. كما نتج عن عملية الاستحواذ إدراج حقوق غير مسيطرة بقيمة ١٠٠,٠٠٠ ألف درهم. تتمثل الأنشطة الرئيسية لديونز في أعمال تطوير وإدارة وتملك الأصول العقارية على قطعتي أرض بمساحة إجمالية تبلغ ٢,٣ مليون متر مربع تقعان في منطقة الفلاح، أبوظبي. وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ دمج الأعمال، تم احتساب عملية الاستحواذ المذكورة أعلاه كعملية استحواذ على أصل حيث يتركز كامل القيمة العادلة لإجمالي الموجودات المستحوذ عليها إلى حد كبير في مجموعة من الموجودات المتشابهة التي يمكن تحديدها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٧ الاستثمارات العقارية (تتمة)

٧,١ تتعلق الإضافات الرئيسية خلال السنة بشكل رئيسي بـ: (تتمة)

٨ استحوذت شركة الدار اللوجستية – ملكية فردية ذ.م.م (وهي شركة تابعة) على ١٠٠٪ من أسهم شركة استثمارات العقارات الصناعية ذ.م.م ("العقارات الصناعية")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في سوق أبوظبي العالمي، مقابل بدل شراء إجمالي بلغت قيمته ٥٢٨,٤٤٨ ألف درهم، مما أدى إلى إضافات بلغت قيمتها ٥٣٠,٠٠٠ ألف درهم في الاستثمارات العقارية. تمتلك شركة العقارات الصناعية موجودات عقارية عالية الجودة في مجال التخزين والصناعات الخفيفة في منطقة الظفرة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة. وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ دمج الأعمال، تم احتساب عملية الاستحواذ المذكورة أعلاه كعملية استحواذ على أصل، حيث يتركز كامل القيمة العادلة لإجمالي الموجودات المستحوذ عليها إلى حد كبير في مجموعة من الموجودات المتشابهة التي يمكن تحديدها.

٩ قامت شركة نيكس للخدمات العقارية المحدودة (وهي شركة تابعة) بالاستحواذ على مبنيين صناعي ولوجستي من الدرجة أ وعلى حقوق المساحة ذات الصلة على قطعتين أرض في كيزاد، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة من شركة أبوظبي للموانئ ش.م.ع مقابل إجمالي بدل شراء بلغت قيمته ٥٦٥,٦٩٦ ألف درهم، مما أدى إلى إضافات بلغت قيمتها ٥٦٤,١٨٦ ألف درهم إلى الاستثمارات العقارية. تم احتساب المعاملة كاستحواذ على موجودات وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ – دمج الأعمال، حيث يتركز كامل القيمة العادلة لإجمالي الموجودات المستحوذ عليها إلى حد كبير في مجموعة من الموجودات المتشابهة التي يمكن تحديدها.

٧,٢ خلال السنة، قامت المجموعة ببيع استثمارات عقارية بقيمة ١١٤,٨٨٢ ألف درهم (٢٠٢٤: ٣٦٤,٧٤٦ ألف درهم) وحققت ربح صافي بلغت قيمته ٣٨,٦١٨ ألف درهم (٢٠٢٤: ٣٠,٠٥٢ ألف درهم) تم إدراجه في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن بند "ربح من استبعاد استثمارات عقارية".

٧,٣ نشأ صافي أرباح القيمة العادلة البالغة قيمتها ١,٣٠٥,٦٠٦ ألف درهم (٢٠٢٤: ٨٤١,٤٧٧ ألف درهم) المدرجة خلال السنة بشكل رئيسي من خسارة القيمة العادلة التي بلغت قيمتها ٥٩,٦٣٥ ألف درهم (٢٠٢٤: ٥٩,٥٨٩ ألف درهم) المدرجة على المباني المحتفظ بها على أراضي مؤجرة، والتي تمت تسويتها مقابل ربح قيمة عادلة بلغت قيمته ١,٣٦٥,٢٤١ ألف درهم (٢٠٢٤: ٩٠١,٠٦٦ ألف درهم) يتعلق بصافي ربح القيمة العادلة المدرج على الاستثمارات العقارية بناءً على التقييم الذي أجراه مقيمون مستقلون ومعتمدون لا تربطهم علاقة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات المقيمين المهنيين ولديهم مؤهلات وخبرات مناسبة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة. يتم عرض أرباح أو خسائر القيمة العادلة على الاستثمارات العقارية ضمن بند "ربح / (خسارة) من إعادة تقييم استثمارات عقارية، صافي" في بيان الربح أو الخسارة الموحد. يتم تصنيف الاستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٧ الاستثمارات العقارية (تتمة)

٧,٤ يمثل التحويل خلال عام ٢٠٢٥ إلى الأراضي المحتفظ بها للبيع تغييراً في الاستخدام وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، حيث قامت الإدارة بتعديل هدفها من هذه العقارات وبدأت بتطويرها للبيع. وبناءً عليه، تمت إعادة تصنيف العقارات من استثمارات عقارية إلى أراضي محتفظ بها للبيع وتم تحويلها بمبالغها الدفترية كما في تاريخ تغيير الاستخدام.

٧,٥ تتضمن الاستثمارات العقارية موجودات حق استخدام تتعلق بشكل رئيسي بعقود إيجار قطع أراضي بقيمة ٥١١,٢٣٨ ألف درهم (٢٠٢٤: ٤١٥,١٣٥ ألف درهم). بلغت قيمة الإضافات خلال السنة ١٩٩,٤١٤ ألف درهم (٢٠٢٤: ١٣٦,٢٧٠ ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار هو ٢٠ سنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء على عقود الإيجار هذه باستثناء عقد إيجار واحد يحتوي على خيار إنهاء.

٧,٦ تتألف الاستثمارات العقارية قيد التطوير من الأراضي والمباني قيد الإنشاء حيث تمتلك المجموعة خطة معتمدة لتطوير عقارات تجارية وعقارات البيع بالتجزئة وعقارات سكنية ولوجستية. يتم تحديد القيم العادلة لهذه العقارات باستخدام طريقة القيمة المتبقية.

٧,٧ تمثل الاستثمارات العقارية حصة المجموعة في الأراضي والمباني الواقعة في دولة الإمارات العربية المتحدة بقيمة ٣٤,٩٥٧,٩٣٦ ألف درهم (٢٠٢٤: ٢٨,٣٠٩,٠١٧ ألف درهم) وخارج دولة الإمارات العربية المتحدة بمبلغ ٢٦٨,٨٣٦ ألف درهم (٢٠٢٤: ٢٢٠,٨٦٨ ألف درهم).

٧,٨ يتم الوصول إلى القيم العادلة للاستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير بناءً على تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين ومعتدين لا تربطهم علاقة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات المقيمين المهنيين ولديهم مؤهلات وخبرات مناسبة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة. عند تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، يعتبر أقصى وأفضل استخدام للعقارات بمثابة استخدامها الحالي. تم تحديد التقييمات بشكل رئيسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. تم إجراء التقييم في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥. تعتقد الإدارة، وهو ما يدعمه أيضاً المقيم الخارجي، بأنه لم تكن هناك تغييرات كبيرة في القيم العادلة للاستثمارات العقارية بين ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. كما لم يكن هناك تغيير جوهري في أساليب التقييم خلال السنة. يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٤ للاطلاع على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والشكوك الجوهرية المحيطة بالتقديرات المتعلقة بتحديد القيمة العادلة.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لتلك الموصى بها من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم وهي متوافقة مع المبادئ الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣. يتم تصنيف الاستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم يكن هناك أية تحويلات بين المستويات ١ أو ٢ أو ٣ خلال ٢٠٢٥ أو ٢٠٢٤.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٧ الاستثمارات العقارية (تتمة)

قامت المجموعة بإجراء تحليل حساسية لأكثر ٣٠ أصل في محفظة الاستثمارات العقارية الخاصة بها (٢٠٢٤: ٢٦) بقيمة إجمالية تبلغ ٢٩,٦١٦,٤٣٩ ألف درهم (٢٠٢٤: ٢٥,٩٨١,١٥٢ ألف درهم). تم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة ومعدلات الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية التالي:

- سوف يؤدي الانخفاض في معدلات الرسملة بمعدل ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة بقيمة ١,٧٥٤,٧٠٧ ألف درهم (٢٠٢٤: ١,٦٠٠,٤٣٩ ألف درهم) أو بنسبة ٥,٩٪ (٢٠٢٤: ٦,٢٪) في التقييم، بينما سوف تؤدي الزيادة في معدلات الرسملة بمعدل ٥٠ نقطة أساس إلى انخفاض بقيمة ١,٥٤٤,٤٩٣ ألف درهم (٢٠٢٤: ١,٣٩٩,٢٥٧ ألف درهم) أو بنسبة ٥,٢٪ (٢٠٢٤: ٤,٩٪) في التقييم؛ و
- سوف تؤدي الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى زيادة بقيمة ٢,٢٦٣,٠٨٣ ألف درهم (٢٠٢٤: ١,٩١٩,٢٤٦ ألف درهم) أو بنسبة ٧,٦٪ (٢٠٢٤: ٧,٤٪) في التقييم، بينما سوف يؤدي الانخفاض في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى انخفاض بقيمة ٢,٢٦٣,٠٨٦ ألف درهم (٢٠٢٤: ١,٩١٩,٢٨٨ ألف درهم) أو بنسبة ٧,٦٪ (٢٠٢٤: ٧,٤٪) في التقييم.

تختلف معدلات الخصم ومعدلات الرسملة عن معدلات الفائدة حيث يتم تطبيقها عادةً على معدلات الاقتراض أو تكلفة الديون قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم الوصول إلى معدلات الخصم ومعدلات الرسملة بعناية من قبل المقيمين المهنيين عند تحديد القيمة العادلة السوقية للعقارات باستخدام عوامل تقييم متعددة. توجد علاقات متداخلة بين المدخلات غير القابلة للملاحظة التي يتم تحديدها عموماً حسب ظروف السوق. قد تتأثر التقييمات بالعلاقة المتداخلة بين المدخلين غير القابلين للملاحظة المذكورين؛ على سبيل المثال، قد تتم تسوية الزيادة في الإيجار بالزيادة في معدل الرسملة، مما سيؤدي إلى عدم وجود تأثير صافي على التقييم. وبالمثل، سوف تؤدي الزيادة في الإيجار بالتزامن مع الانخفاض في معدل الرسملة إلى الزيادة في القيمة.

٧,٩ بلغت قيمة إيرادات الإيجار التي حققتها المجموعة من استثماراتها العقارية، والتي تم تأجيرها كلها بموجب عقود إيجار تشغيلية، ما قيمته ٢,٨٣٢,٤١٧ ألف درهم (٢٠٢٤: ٢,٢٦٦,٩٣٩ ألف درهم) وبلغت قيمة التكاليف التشغيلية المباشرة المتعلقة بهذه العقارات ما قيمته ٥٩٩,٩١٠ ألف درهم (٢٠٢٤: ٤٩٤,٩٥٩ ألف درهم).

٧,١٠ تتكون الاستثمارات العقارية المكتملة من الفئات العامة التالية:

- عقارات البيع بالتجزئة: تتكون من مراكز التسوق والمساحات التجارية المجتمعية.
- العقارات التجارية: تتكون من العقارات المؤجرة كمكاتب.
- العقارات السكنية: تتكون من العقارات المؤجرة كوحدات سكنية.
- اللوجستية: تتكون من المستودعات والمجمعات الصناعية والمكتبية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٨ الاستثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٣٧,١٦٤	٣٠,٧٣١
١٦٧,٠١٨	١١٦,٢٨١
٢٠٤,١٨٢	١٤٧,٠١٢

الاستثمار في شركات زميلة
الاستثمار في شركات ائتلاف

فيما يلي تفاصيل كل شركة من الشركات الزميلة وشركات الائتلاف للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

الجهة المستثمر فيها	مكان التأسيس (التسجيل) والعمليات	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية	حقوق التصويت
شركات زميلة				
السديرة للاستثمارات العقارات ذ.م.م ("السديرة")	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	عقارات	%٣٠	%٣٠
بنية للمشاريع ذ.م.م ("بنية")	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	إدارة المشاريع	%٣٣	%٣٣
إسكندر القابضة المحدودة ("إسكندر القابضة") (إيضاح ٨,١)	جزر كايمان	عقارات	%١٩	%١٩
شركة رويال جاردنز للاستثمار العقاري	مصر	التطوير العقاري	%٢٠	%٢٠
ايه ني ستراتيغيك هولدينج ليمتد (باركونيك)	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	حلول مواقف السيارات	%٥٠	%٥٠
شركات الائتلاف				
رويال هاوس ذ.م.م ("رويال هاوس")	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	تشغيل الفنادق	%٥٠	%٥٠
بالميرا سوديك للتطوير العقاري	سوريا	التطوير العقاري	%٥٠	%٥٠
مطعم أفوبار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م ("أفوبار")	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	مطعم	%٣٠	%٣٠
ريتشموند هيل للتطوير العقاري (جبرسي) ليمتد	جبرسي	التطوير العقاري	%٥٠	%٥٠
فولكان وارف القابضة إل إل بي ("فولكان وارف")	إنجلترا وويلز	التطوير العقاري	%٥٠	%٥٠
ساوث ديفيلوبمنت ون دي دبلو سي - ذ.م.م (إيضاح ٨,٣)	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	-	%٥٠
ساوث ديفيلوبمنت تو دي دبلو سي - ذ.م.م (إيضاح ٨,٣)	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	-	%٥٠
ساوث ديفيلوبمنت ثري دي دبلو سي - ذ.م.م (إيضاح ٨,٣)	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	%١٠٠	%٥٠
كلية ريتشموند	إنجلترا وويلز	التطوير العقاري	%٥٠	%٥٠

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٨ الاستثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف (تتمة)

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بكل من الشركات الزميلة الجوهرية للمجموعة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ الموضحة في البيانات المالية للشركة الزميلة:

السديرة ألف درهم	باركونيك ألف درهم	إسكندر القابضة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٦,٨٠٢	-	٦,٠٨٦	٣٢,٨٨٨
٢,٨٣٨	-	-	٢,٨٣٨
-	-	١,٤٣٨	١,٤٣٨
٢٩,٦٤٠	-	٧,٥٢٤	٣٧,١٦٤
كما في ١ يناير ٢٠٢٤			
الحصة من الربح			
إضافات			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
٣,٩٩٥	١,٧٢٨	-	٥,٧٢٣
(١٢,١٥٦)	-	-	(١٢,١٥٦)
٢١,٤٧٩	١,٧٢٨	٧,٥٢٤	٣٠,٧٣١
الحصة من الربح			
توزيعات أرباح مستلمة			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بكل من المشاريع المشتركة الهامة للمجموعة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ الموضحة في البيانات المالية للمشروع المشترك:

الراحة الدولية ألف درهم	أفويار ألف درهم	ساوث ديفولمينت ألف درهم	رويال هاوس (إيضاح ٨.٢) ألف درهم	ريتشموند هيل ألف درهم	فولكان وارف ألف درهم	كلية ريتشموند ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٦٥٥	١١٣	١٠,٠٠٠	-	٢٣١	١٠٧,٢٨٠	-	١١٨,٢٧٩
-	-	٤٨,٧٧٦	-	-	-	-	٤٨,٧٧٦
-	٩٤	(٨٧٧)	(٦,٢٩٠)	٨١	(٢٣٥)	٢,٤٨٦	(٤,٧٤١)
-	-	-	٦,٢٩٠	-	-	-	٦,٢٩٠
-	-	-	-	(٢)	(١,٦١٥)	٣١	(١,٥٨٦)
٦٥٥	٢٠٧	٥٧,٨٩٩	-	٣١٠	١٠٥,٤٣٠	٢,٥١٧	١٦٧,٠١٨
-	٣٢٨	-	(٤,٧٦٤)	(١٣)	(٦٤)	(١,٠٣٧)	(٥,٥٥٠)
-	-	-	٤,٧٦٤	-	-	-	٤,٧٦٤
-	-	(٤٢,٨٩٩)	-	-	-	-	(٤٢,٨٩٩)
-	-	(١٥,٠٠٠)	-	-	-	-	(١٥,٠٠٠)
-	-	-	-	٢٣	٧,٧٤٤	١٨١	٧,٩٤٨
٦٥٥	٥٣٥	-	-	٣٢٠	١١٣,١١٠	١,٦٦١	١١٦,٢٨١
كما في ١ يناير ٢٠٢٤							
إضافات							
الحصة من الربح / (الخسارة)							
المخصصة للحساب الجاري							
استبعاد (إيضاح ٨.٣)							
تحويل إلى استثمار في شركة تابعة							
(إيضاح ٨.٣)							
فروق صرف العملات							
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥							

٨,١ تم تصنيف إسكندر القابضة المحدودة كشركة زميلة للمجموعة على الرغم من امتلاك المجموعة لحصة ملكية بنسبة ١٩٪، حيث تمتلك المجموعة نفوذاً جوهرياً بحكم حقها التعاقدية في تعيين ٢ من أصل ٦ أعضاء في مجلس إدارة الجهة المستثمر بها.

٨,٢ تعتبر المجموعة أن المبلغ المستحق من إحدى شركات الائتلاف بمثابة جزء من حصة المجموعة في شركة الائتلاف، وبناءً على ذلك، تمت إضافة الخسارة المدرجة باستخدام طريقة حقوق الملكية التي تزيد عن استثمار المجموعة في الأسهم العادية والبالغة قيمتها ٤,٧٦٤ ألف درهم (٢٠٢٤: ٦,٢٩٠ ألف درهم) إلى الذمم المدينة للمجموعة من شركة الائتلاف.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٨ الاستثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف (تتمة)

٨,٣ خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل حصصها في ساوث ديفيلوبمنت ون دي دبلو سي - ذ.م.م وساوث ديفيلوبمنت تو دي دبلو سي - ذ.م.م إلى مساهم آخر، وفي المقابل، حصلت على الحصة المتبقية البالغة نسبتها ٥٠٪ في ساوث ديفيلوبمنت ثري دي دبلو سي - ذ.م.م وبناءً عليه، تم توحيد ساوث ديفيلوبمنت ثري دي دبلو سي - ذ.م.م بالكامل في هذه البيانات المالية الموحدة.

تم تلخيص المعلومات المالية المتاحة المتعلقة بالشركات الزميلة للمجموعة أدناه:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
١١٤,٦٤٣	١٣٠,٢٨٠	إجمالي الموجودات
(٨,٣١٨)	(٢٣,١٩٧)	إجمالي المطلوبات
١٠٦,٣٢٥	١٠٧,٠٨٣	صافي الموجودات
٣٧,١٦٤	٣٠,٧٣١	حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة
٦,٩٧٨	١٧,٩٢٥	إجمالي الإيرادات
٥,٣٣١	٧,٤٥١	صافي الربح للسنة

تم تلخيص أحدث المعلومات المالية المتاحة المتعلقة بشركات الائتلاف للمجموعة أدناه:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٤٣٢,٥٦٣	٤٩٩,٧٣٣	إجمالي الموجودات
(١٣٣,٤٥٥)	(٢٢٨,٥٤٧)	إجمالي المطلوبات
٢٩٩,١٠٨	٢٧١,١٨٦	صافي الموجودات
١٦٧,٠١٨	١١٦,٢٨١	حصة المجموعة من صافي موجودات شركات الائتلاف
٥٥,٦٥٧	٢٣,١٢٨	إجمالي الإيرادات
٦,٥١٥	(٥,٥٥٠)	صافي (الخسارة) / الربح للسنة

الحصة من الخسائر

(٤٢٠)	(٩٦٨)	الحصة غير المدرجة من خسارة الشركات الزميلة للسنة
(١١٨,٣٦٢)	(١١٩,٣٣٠)	الحصة المترجمة من خسارة الشركات الزميلة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٨ الاستثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف (تتمة)

لم يكن لدى الشركات الزميلة وشركات الائتلاف أية التزامات أو مطلوبات محتملة جوهرية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

توقفت المجموعة عن إدراج الحصة من خسائر بعض الشركات الزميلة باعتبار أن الشركة لا تتحمل أي التزام قانوني أو استنتاجي.

يتم احتساب الشركات الزميلة وشركات الائتلاف باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة كما هو موضح في السياسات المحاسبية للمجموعة في الإيضاح رقم ٣,٦.

أخرى

خلال ٢٠١٨، باعت المجموعة استثماراً في شركة ائتلاف. ووفقاً للاتفاقية، يحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي يتوقف على أداء المشتري وظروف السوق التي لا تخضع لسيطرة المجموعة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت القيمة العادلة للاعتبار المحتمل لا شيء نظراً لأن تدفق المنافع الاقتصادية لم يكن مؤكداً. يبلغ إجمالي البديل المشروط المتعاقد عليه ٨٢,٠٠٠ ألف درهم (٢٠٢٤: ٨٢,٠٠٠ ألف درهم).

٩ الاستثمارات في موجودات مالية

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٢٤,٨٨٢	٢٥,٠٣١
٨٩٤,٦٧٠	١,٣١٨,٧٩٠
٩١٩,٥٥٢	١,٣٤٣,٨٢١
٤,٠١٣	١٢٩,٩٩٣
٩٢٣,٥٦٥	١,٤٧٣,٨١٤

غير المتداولة
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (٩,١)
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (٩,٢)

المتداولة
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (٩,٣)

الإجمالي

٩,١ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٢٤,٨٨٠	٢٥,٠٢٩
٢	٢
٢٤,٨٨٢	٢٥,٠٣١

استثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة
استثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٩ الاستثمارات في موجودات مالية (تتمة)

٩,١ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تتمة)

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٢٣,٣١٧	٢٤,٨٨٢	كما في ١ يناير
١,٥٦٥	١٤٩	ربح القيمة العادلة
٢٤,٨٨٢	٢٥,٠٣١	كما في ٣١ ديسمبر

خلال السنتين ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤، لم يتم استلام أي إيرادات توزيعات أرباح من هذه الاستثمارات.

٩,٢ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٨٩٤,٦٧٠	١,٣١٨,٧٩٠	استثمار في صناديق دولية غير مدرجة

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٦٩٥,٦٥٢	٨٩٤,٦٧٠	كما في ١ يناير
٢٤٣,٥٠٤	٥٧٤,٧٥١	إضافات
(٨١,٧٨٦)	(٣٠١,٢١٦)	توزيعات
٤٨,٩٧٢	١١٩,٥٦٦	ربح القيمة العادلة، صافي
(١١,٦٧٢)	٣١,٠١٩	ربح / (خسارة) صرف العملات الأجنبية، صافي
٨٩٤,٦٧٠	١,٣١٨,٧٩٠	كما في ٣١ ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٩ الاستثمارات في موجودات مالية (تتمة)

٩,٢ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

(١) خلال سنة ٢٠٢٣، وقعت المجموعة اتفاقية مع شركة صندوق كارلايل أوروبا للعقارات الثاني، اس.سي. اس بي، تلتزم بموجبها بمبلغ ٣٣٤,٩٨١ ألف درهم في أداة استثمارية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قدمت المجموعة مساهمات في طلبات سحب رأس المال بمبلغ ٥٩,٢١٤ ألف درهم (٢٠٢٤: ٢٠٩,٠٠٥ ألف درهم) لإجراء استثمارات في قطاع التخزين والخدمات اللوجستية في المملكة المتحدة. تم إدراج الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتم تصنيفه ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. نظراً لتمثيل المجموعة في مجلس إدارة الشركة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أنه قد تم إدراج الاستثمار كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، تم احتسابه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(٢) خلال سنة ٢٠٢٣، قامت شركة الدار القابضة ٢ المحدودة (وهي شركة تابعة) بالاستثمار عبر اكتتابها في أسهم منصة الاستثمار المشترك (سي ئي آر الفرنسية للتخزين الذاتي للاستثمار المشترك-ب، اس.سي. اس بي). لقد التزمت شركة الدار القابضة ٢ بمبلغ ١٨١,٤٢٢ ألف درهم حيث تمتلك حصة ملكية بنسبة ٢٩٪، و ٤٢,٦٪ من إجمالي مساهمة المستثمرين المشتركين، وستستفيد من فرص السوق المتنامية في العقارات الخاصة في جميع أنحاء أوروبا. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قدمت شركة الدار القابضة ٢ مساهمات في طلبات سحب رأس مال بقيمة ١٤,٧٧٣ ألف درهم (٢٠٢٤: ٩٧,٠٩٢ ألف درهم). نظراً لامتلاكها حصة ملكية بنسبة ٢٩٪ في الشراكة المحدودة وتمثيلها في مجلس الإدارة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أنه قد تم إدراج الاستثمار كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، تم احتسابه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(٣) خلال سنة ٢٠٢٣، أبرمت المجموعة شراكة مع مبادلة (وهي طرف ذو علاقة - ومساهم رئيسي في المجموعة) وشركة أريس مانجمنت، حيث التزمت المجموعة بمبلغ ٢,٦١٦,٦٥٦ ألف درهم على المدى المتوسط، بحيث ستستفيد من فرص السوق المتنامية في الائتمان العقاري الخاص في المملكة المتحدة وفي جميع أنحاء أوروبا. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قدمت شركة الدار القابضة ٢ مساهمات في طلبات سحب رأس المال بمبلغ ٤٧٤,٨٥٤ ألف درهم (٢٠٢٤: ٤٩٧,٢٢٠ ألف درهم). تم إدراج الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتم تصنيفه ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. نظراً لملكية المجموعة في الشراكة وتمثيلها في مجلس إدارتها، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أنه قد تم إدراج الاستثمار كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، تم احتسابه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٩,٣ الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٤,٠١٣	١٢٩,٩٩٣

الاستثمار في سندات الخزينة*

*يمثل هذا البند الاستثمار في سندات الخزينة الذي قامت به شركة تابعة وهو مدرج بالتكلفة المطفأة التي تقارب القيمة العادلة.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السوق والفائدة المتعلقة بالموجودات المالية ضمن الإيضاح رقم ٤٠.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١٠ موجودات ومطلوبات العقود

١٠,١ موجودات العقود

تمثل موجودات العقود الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير الناشئة عن عقود بيع العقارات والخدمات الأخرى والتي تتعلق بحق المجموعة في الاعتبار مقابل السلع أو الخدمات التي قامت المجموعة بتحويلها إلى العملاء. يتم إدراج موجودات العقود عندما يتم استلام الدفعات من العملاء بعد استيفاء التزامات الأداء المرتبطة بها وبالتالي يتم إدراج الإيرادات في حساب الربح أو الخسارة. تتم إعادة تصنيف موجودات العقود إلى الذمم التجارية المدينة في الفترة التي يصدر بها فواتير للعميل.

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٤,٣٥٥,٠١٢	٨,٩١٦,٧٣٣
٩٣,٨١٠	٣٢٤,٤٧١
٤,٤٤٨,٨٢٢	٩,٢٤١,٢٠٤

موجودات العقود: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود بيع العقارات أخرى

يمثل المبلغ المذكور أعلاه بشكل أساسي الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير الناشئة عن عقود بيع العقارات. لهذه العقود التزامات أداء متبقية (غير مستوفاة أو غير مستوفاة جزئياً) بقيمة إجمالية تبلغ ١٤,٥٠٨,٧٥٤ ألف درهم (٢٠٢٤: ١٥,١٧٠,٣٢٧ ألف درهم) والتي من المتوقع أن يتم إدراجها كإيرادات على مدار المدة المتبقية من هذه العقود. من المتوقع أن يتم إدراج غالبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين وتوزيع الباقي على مدى ٣ إلى ٥ سنوات. إن موجودات العقود هذه مضمونة بالكامل مقابل الوحدات العقارية الأساسية.

١٠,٢ مطلوبات العقود

تمثل مطلوبات العقود الإيرادات المؤجلة الناشئة عن عقود الإنشاءات وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة. تنشأ مطلوبات العقود هذه إذا تجاوزت دفعة رئيسية معينة الإيرادات ذات الصلة المدرجة حتى الآن. لهذه العقود التزامات أداء (غير مستوفاة أو غير مستوفاة جزئياً) والتي من المتوقع أن يتم إدراجها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية من هذه العقود. يتم إدراج مطلوبات العقود والتي تشمل ودائع المشتري عندما يتم استلام الدفعات من العملاء قبل استيفاء التزامات الأداء ذات الصلة وبالتالي يتم إدراج الإيرادات ضمن بيان الربح أو الخسارة، كما يتم إدراج مطلوبات العقود والتي تتضمن الودائع من المشتريين.

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
(٦,٥٢٧,١٨٩)	(٩,١٨٠,٢٩٩)
(١,١٢٨,٩٥٩)	(٦٦٨,٠٨٨)
(٧,٦٥٦,١٤٨)	(٩,٨٤٨,٣٨٧)

مطلوبات العقود: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود بيع العقارات
مطلوبات العقود: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود إنشاء الموجودات

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١٠ موجودات ومطلوبات العقود (تتمة)

١٠,٢ مطلوبات العقود (تتمة)

يمثل المبلغ المذكور أعلاه بشكل أساسي الدفعات المقدمة وفواتير الإنجاز المستلمة من العملاء مقابل مشاريع تطوير العقارات، التي لم يتم بعد إدراج الإيرادات ذات الصلة مقابلها بناءً على مرحلة الإنجاز. لهذه العقود التزامات أداء متبقية (غير مستوفاة أو غير مستوفاة جزئياً) بقيمة إجمالية تبلغ ١٩٢,٩٤٠,٦١ ألف درهم ٢٠٢٤: ٤٣,٦٦٠,٩٥٥ ألف درهم) والتي من المتوقع أن يتم إدراجها كإيرادات على مدار المدة المتبقية من هذه العقود. من المتوقع أن يتم إدراج غالبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين وتوزيع الباقي على مدى ٣ إلى ٥ سنوات.

١١ الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٣٨٣,١٨٧	٦٢٣,٣٩٥
٢٧٠,٨٤٩	٢٥٥,٢٧٩
١٢٦,٨٨٤	١٢٠,٩٦١
٨٦,٧٧٤	٤٠,٧٠٩
٨٦٧,٦٩٤	١,٠٤٠,٣٤٤
(٢١٨,١٧٤)	(٢٢٣,٣١٧)
٦٤٩,٥٢٠	٨١٧,٠٢٧
٥,٢١٤,٩٦٨	٦,٢٩٣,٤٢٠
٥,١٦٧,٠١٠	٥,٤١٩,٢٥٧
٤٢٦,٨٨١	٣١٤,٧٨٨
٢٦٤,٨٨٤	٤١٥,٣٥٩
٨٦,٥٨٤	١١٢,٦١٨
٢٥,٦٩٨	٤٠,٤٧٣
١٥,٧٦٢	١١,٨٧٧
٨,١٨٠	٨,٤٩٣
٥,٧٣٤	-
١,١٤٤,٢٥١	١,١٦٠,٣٩٠
١٢,٣٥٩,٩٥٢	١٣,٧٧٦,٦٧٥
(٣١٥,٧٦١)	(٥٥٢,٦٦٤)
١٢,٠٤٤,١٩١	١٣,٢٢٤,٠١١

الجزء غير المتداول
ذمم تجارية مدينة (إيضاح ١١,١)
مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف (إيضاح ١١,٢)
ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح ١١,٣)
أخرى

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١١,٧)

الجزء المتداول
ذمم تجارية مدينة (إيضاح ١١,١)
سلفات ومبالغ مدفوعة مقدماً (إيضاح ١١,١)
تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح ١١,٤)
ودائع قابلة للاسترداد (إيضاح ١١,٥)
ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد
مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف (إيضاح ١١,٢)
فوائد مستحقة
ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح ١١,٣)
ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح ١١,٦)
أخرى

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١١,٧)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١١ الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى (تتمة)

١١,١ الذمم التجارية المدينة والدفعات المقدمة والمبالغ المدفوعة مقدماً

تمثل الذمم التجارية المدينة بشكل رئيسي المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات وذمم الإيجار المدينة وخدمات إدارة العقارات والمرافق ورسوم التعليم والإيرادات من عقود الإنشاء. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كان ٧٪ من الذمم التجارية المدينة (٢٠٢٤: ٦٪ من الذمم التجارية المدينة) مستحق الدفع من أكبر خمسة عملاء (٢٠٢٤: خمسة عملاء). يتم تخفيف تركيز مخاطر الائتمان في بعض الحالات بالنظر إلى حقيقة أن هؤلاء العملاء قد قاموا في السابق بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون الدفعات جوهرياً، مقابل مبيعات قطع الأراضي، حيث يحق للمجموعة تعاقدية الاحتفاظ بها في حال عدم استيفاء الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
١٠,٧٦٥,١٦٥	١٢,٣٣٦,٠٧٢
(٢٩٣,٩٢٣)	(٥٣٠,١٤٨)
١٠,٤٧١,٢٤٢	١١,٨٠٥,٩٢٤

الذمم التجارية المدينة والدفعات المقدمة والمبالغ المدفوعة مقدماً
ناقصاً: مخصص خسارة الائتمان المتوقعة (إيضاح ١١,٧)

يتم تحميل فائدة بنسبة ١٢٪ سنوياً على المبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات.

تمثل الدفعات المقدمة والمبالغ المدفوعة مقدماً الدفعات المقدمة للمقاولين والموردين مقابل أعمال مستقبلية. بالإضافة إلى ذلك، يتضمن الرصيد: مبلغ بقيمة ١,٠٣٠,٨٢٣ ألف درهم (٢٠٢٤: ١,٨٨٥,٨٥٨ ألف درهم) مقدم كسلفات مقابل الاستحواذ على استثمارات عقارية قيد التطوير.

أعمار الذمم التجارية المدينة

فيما يلي أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٣,٠١٤,١٠٦	٣,٢٦١,٩٧٢
٩٢٩,٤٦٩	٢,١١٩,٩٥٠
١,٤٦٠,٦٥٧	١,٣٥٤,٧٤٥
٥,٤٠٤,٢٣٢	٦,٧٣٦,٦٦٧

غير متأخرة عن استحقاقها
متأخرة عن استحقاقها (حتى ١٨٠ يوم)
متأخرة عن استحقاقها (أكثر من ١٨٠ يوم)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١١ الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى (تتمة)

١١,٢ المبالغ المستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف

متداولة		غير متداولة	
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٥,٦٩٨ (٢٤,٨٥٧)	٤٠,٤٧٣ (٢٤,٩٦٩)	٢٧٠,٨٤٩ (٢١٥,١٥٥)	٢٥٥,٢٧٩ (٢٢٠,٨٦١)
٨٤١	١٥,٥٠٤	٥٥,٦٩٤	٣٤,٤١٨

إجمالي الذمم المدينة
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(إيضاح ١١,٧)

١١,٣ الذمم المدينة المتعلقة بتمويل المشاريع

القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات		الحد الأدنى للمدفوعات	
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٨,١٨٠	٨,٤٩٣	١٥,٠٢٤	١٥,٠٩٩
٢٧,١٧٠	٢٩,٨١٨	٧٦,٥٣٣	٧٦,٩٣٤
٩٩,٧١٤	٩١,١٤٣	١٤٤,٦٤٤	١٢٩,١٤٤
١٣٥,٠٦٤	١٢٩,٤٥٤	٢٣٦,٢٠١	٢٢١,١٧٧
-	-	(١٠١,١٣٧)	(٩١,٧٢٣)
١٣٥,٠٦٤	١٢٩,٤٥٤	١٣٥,٠٦٤	١٢٩,٤٥٤

المبالغ المستحقة من تمويل المشاريع:
في غضون سنة واحدة
في السنة الثانية حتى السنة الخامسة
بعد خمس سنوات

ناقصاً: إيرادات التمويل غير المكتسبة
القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات المستحقة

١١,٤ التكاليف القابلة للاسترداد

تتكون التكاليف القابلة للاسترداد بشكل رئيسي من المبالغ المستحقة من حكومة أبوظبي فيما يتعلق بالتكاليف المتكبدة على مشاريع التطوير الجارية التي تديرها المجموعة والتي يتم تمويلها من قبل حكومة أبوظبي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١١ الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى (تتمة)

١١,٥ الودائع القابلة للاسترداد

يمثل هذا البند بشكل رئيسي ودائع الصيانة.

١١,٦ الذمم المدينة من حكومة أبوظبي

تمثل الذمم المدينة من حكومة أبوظبي المبالغ المستحقة مقابل البنية التحتية التي تم تسليمها وقطع الأراضي المباعة.

١١,٧ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

فيما يلي الحركة خلال السنة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

الذمم التجارية المدينة والدفعات المقدمة والمبالغ المدفوعة مقدماً

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٢٣٤,٦٣٤	٢٩٣,٩٢٣
١٠٨,٤٤٢	٢٧٥,٦٢٠
(٤٩,١٥٣)	(٣٩,٣٩٥)
٢٩٣,٩٢٣	٥٣٠,١٤٨

كما في ١ يناير
المحملة للسنة (إيضاح ٣١)
المخصص المشطوب

كما في ٣١ ديسمبر (إيضاح ١١,١)

المبالغ المستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٢٣٧,٨١١	٢٤٠,٠١٢
٢,٢٠١	٥,٨١٨
٢٤٠,٠١٢	٢٤٥,٨٣٠

كما في ١ يناير
المحملة للسنة

كما في ٣١ ديسمبر (إيضاح ١١,٢)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١١ الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى (تتمة)

١١,٧ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (تتمة)

تقوم المجموعة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة للذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى باستخدام النهج المبسط. من أجل تحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تم تصنيف كافة المدينين إلى أربع فئات كما تم تحديد معدل خسارة الائتمان المتوقعة لكل فئة باستخدام مصفوفة المخصص:

- الفئة الأولى - الشركات الحكومية (٠٪)؛
- الفئة الثانية - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (١٪ إلى ٢٠٪)؛
- الفئة الثالثة - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المرتفعة (٢٠٪ إلى ٦٠٪)؛ و
- الفئة الرابعة - المدينون عند التعثر (١٠٠٪).

تم تعديل هذه الفئات لعوامل خاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من التوجه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقارير المالية، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود، كما هو مناسب.

إذا كانت معدلات خسائر الائتمان المتوقعة في كل فترة زمنية أعلى أو أقل بنسبة ٥٪ كما في ٣١ ديسمبر، سيكون مخصص الخسارة على الذمم التجارية المدينة أعلى أو أقل على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
٩٢	١٢٧
٩٢١	١,١٠٧
٨,٦٨٣	٧,٧٧٤
٩,٦٩٦	٩,٠٠٨

غير متأخرة عن استحقاقها
متأخرة عن استحقاقها (حتى ١٨٠ يوم)
متأخرة عن استحقاقها (أكثر من ١٨٠ يوم)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١١ الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى (تتمة)

١١,٨ موجودات الضريبة المؤجلة

فيما يلي موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة المدرجة من قبل المجموعة. تتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة عندما يكون هناك حق قانوني واجب النفاذ لمقاصة موجودات الضريبة الحالية مقابل مطلوبات الضريبة الحالية وعندما تتعلق بضرائب الدخل المفروضة من نفس الهيئة الضريبية وتنوي المجموعة تسوية موجودات ومطلوبات الضريبة الحالية على أساس الصافي. تتعلق الضرائب المؤجلة بما يلي:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
		أصل الضريبة المؤجلة
		المخصصات
٤٣,٠٩١	٧٥,٨٧٠	خسائر الضريبة المرحلة
٢١,٦٣٨	٢٦,٢٨٦	الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى
٦,٦٧٥	٧,١١٨	الموجودات غير الملموسة
١٤,٥٩٤	١٥,٦٦٥	الاستثمارات العقارية
١٩,٧١٨	١٩,٧١٨	
		مطلوبات الضريبة المؤجلة
(٥,٠١٦)	(٥,٠١٠)	فروق صرف العملات الأجنبية
(٤٤٩)	(٢,٧٣٥)	الممتلكات والآلات والمعدات
(٣٠,٥٤٩)	(٣٢,٥٠٩)	أخرى
٦٩,٧٠٢	١٠٤,٤٠٣	صافي أصل الضريبة المؤجلة

أصل الضريبة المؤجلة غير المدرج

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
		الفروق المؤقتة القابلة للاقتطاع
١٧,٨٦٥	١٥,٤٩٤	المبالغ غير المقيدة من فوائد الشركات المرحلة
١٤,٧١٤	٣٩,٢٢١	خسائر الضريبة المرحلة
٢٢٨	-	
٣٢,٨٠٧	٥٤,٧١٥	

لم يتم إدراج موجودات الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالبند المذكورة أعلاه نتيجة للشكوك المحيطة بالتوقيت وقابلية الاسترداد في المستقبل المنظور.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١١ الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى (تتمة)

١١,٨ موجودات الضريبة المؤجلة (تتمة)

فيما يلي الحركة في أصل الضريبة المؤجلة:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٨٠,٧٧٣	٦٩,٧٠٢
١٦,٦٠٢	٣٠,٦٥٦
(٢٧,٦٧٣)	٤,١١٠
-	(٦٥)
٦٩,٧٠٢	١٠٤,٤٠٣

كما في ١ يناير
المحمل للسنة
فروق صرف العملات الأجنبية
مستبعدة عند بيع شركة تابعة
كما في ٣١ ديسمبر

١١,٩ مطلوبات الضريبة المؤجلة

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
١٠٧,٤٥٦	٢٧٠,٩٢٣
٨٣,٣١٦	٨٧,٥٨٥
-	١١,٩٠٦
-	٨,٩٧٣
٢١,٣٨٧	٢٦,٩٢٨
٢١٢,١٥٩	٤٠٦,٣١٥

الاستثمارات العقارية
الموجودات غير الملموسة
الأرض المحتفظ بها للبيع
الموجودات المالية
أخرى

فيما يلي الحركة في مطلوبات الضريبة المؤجلة:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٨٣,٣٧٩	٢١٢,١٥٩
١٢٨,٧٨٧	١٣٢,٨٨١
-	٢,٥٧١
-	٣٦,٨٤١
(٧)	٢١,٨٦٣
٢١٢,١٥٩	٤٠٦,٣١٥

كما في ١ يناير
المحمل للسنة
مدرجة كجزء من دمج الأعمال
مدرجة كجزء من الاستحواذ على موجودات
أخرى
كما في ٣١ ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١١ الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى (تتمة)

١١,١٠ الموجودات المحتملة

خلال سنة ٢٠٢٠، قامت الشركة ببيع عمليات تبريد المناطق ("منشآت التبريد") التي تضم كامل حصة المجموعة في السعديات للتبريد ذ.م.م (وهي شركة تابعة مملوكة بنسبة ٨٥٪) والسعديات ديستريكت كولنج ذ.م.م (وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل). وفقاً لاتفاقيتي البيع والشراء والبدل المشروط، يحق للمجموعة كذلك الحصول على بدل مشروط على شكل رسوم إضافية مقابل كل حمولة إضافية يتعاقد عليها المشتري من عمليات التبريد هذه. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قيمت الإدارة أن البدل المؤجل هو بمثابة أصل محتمل حيث سوف يتم تأكيد وجوده من خلال وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة وخارجة عن سيطرة المجموعة، وبالتالي لا يتم إدراجه كأصل.

١٢ قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع

تمثل الأراضي المحتفظ بها للبيع قطع أراضي مخصصة للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية. إذا قررت الإدارة استخدام قطع الأراضي هذه من أجل التطوير، يتم تحويل قطع الأرض هذه إما إلى أعمال التطوير قيد التنفيذ أو إلى الاستثمارات العقارية قيد التطوير عند طرح المشاريع المعنية. كانت الحركة في قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع خلال السنة على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٧٨٧,٣٠٨	٧,١٥١,٣٩١	كما في ١ يناير
١,٠٧٠,٢٥٠	٩٧٨,٩٤٣	إضافات خلال السنة
١٣٨,٠٨٩	٧٢,٩٢٧	تكلفة قروض مرسلة (إيضاح ١٢,١)
(١٤٥,٧٧١)	(٥٠,٠٠٣)	مدرجة ضمن تكاليف العقارات المباعة (التكاليف المباشرة)
-	٦٩٣,٥٢٧	تحويل من استثمارات عقارية (إيضاح ٧)
(١,٦٨٩,٣٨٧)	(٢,٢٢١,٥٠١)	تحويل إلى أعمال التطوير قيد التنفيذ (إيضاح ١٣)
(٩,٠٩٨)	٦٧,٤٠٧	فروقات صرف العملات
٧,١٥١,٣٩١	٦,٦٩٢,٦٩١	كما في ٣١ ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١٢ قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقيق لقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع. تعتمد تقديرات صافي القيم القابلة للتحقيق على أكثر الأدلة موثوقية والمتاحة في تاريخ التقارير المالية حول المبلغ الذي يتوقع أن تحققه المجموعة من بيع هذه العقارات ضمن سياق أعمالها الاعتيادية. تأخذ هذه التقديرات كذلك في الاعتبار الغرض الذي من أجله يتم الاحتفاظ بالمخزون. يعتمد تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق لقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع على تقييمات خارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم متنوعة (إيضاح ٤).

تقع قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع في:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٦,٥٥٧,٤٧٠	٦,٠٣٠,٢١٢	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
٥٩٣,٩٢١	٦٦٢,٤٧٩	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٧,١٥١,٣٩١	٦,٦٩٢,٦٩١	

١٢,١ نشأت تكاليف القروض المدرجة ضمن تكلفة الأراضي المذكورة أعلاه خلال السنة، والبالغة قيمتها ٧٢,٩٢٧ ألف درهم (٢٠٢٤): ١٣٨,٠٨٩ ألف درهم)، عند عكس المطلوبات، ويتم احتسابها من خلال تطبيق معدل رسملة معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة على النفقات المتكبدة على هذه الموجودات.

تقوم المجموعة بإدراج المطلوبات المالية المتعلقة بشراء الأراضي على أساس بدل الشراء المؤجل وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يتم تسجيل وإدراج هذه المطلوبات المالية "بالتكلفة المطفأة" باستخدام طريقة الفائدة الفعلية الموضحة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. تؤدي القياسات اللاحقة لهذه المطلوبات المالية إلى تكبد تكلفة مالية (مصاريف فائدة) نتيجة لعكس الخصم. وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٣، تشمل تكلفة الاقتراض التي يمكن رسملتها على الموجودات المؤهلة أي مصاريف فائدة محتسبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية عند إعادة قياس المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة كـ "تكلفة اقتراض". تستوفي التكاليف المالية المتكبدة على المطلوبات المالية المدرجة فيما يتعلق بالأراضي المستحوذ عليها على أساس بدل الشراء المؤجل تعريف "تكلفة الاقتراض" وفقاً للتعريف الوارد في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٣، وبالتالي تتم رسملتها كجزء من قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١٣ أعمال التطوير قيد التنفيذ

تمثل أعمال التطوير قيد التنفيذ تكلفة الأرض وتكاليف التطوير والإنشاء المتكبدة على العقارات التي يتم إنشاؤها لغرض البيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٦,٢٤٣,٨٠٢	٧,٦٠٤,١٧٠	كما في ١ يناير
٩,٠٢٥,١٣٩	١٤,٨٦٦,٠٢٢	تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة (إيضاح ١٣,١)
(٨,٢١٦,٧٦٠)	(١٢,٩٧٣,١٦٩)	مدرجة ضمن التكاليف المباشرة للعقارات المباعة
(١٨,٣٢٩)	(١٤,٢٣٩)	شطب تكاليف مشروع (الإيضاحين رقم ١٣,٢ و ٣١)
٢٩,٥٦٤	١٩,٠٢٥	عكس مخصص الانخفاض في القيمة (الإيضاحين رقم ١٣,٣ و ٣١)
		تحويلات من / (إلى):
(١٤٨,٩٢١)	-	مخزون (إيضاح ١٤)
(٣٣,١٢٩)	-	ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)
(١٢,٩٣٤)	(١٢,٠٤٨)	استثمارات عقارية (إيضاح ٧)
١,٦٨٩,٣٨٧	٢,٢٢١,٥٠١	قطع أراضي محتفظ بها للبيع (إيضاح ١٢)
(٩٥٣,٦٤٩)	٣٠٣,١٢١	فروقات صرف العملات
٧,٦٠٤,١٧٠	١٢,٠١٤,٣٨٣	كما في ٣١ ديسمبر

تقع العقارات قيد التطوير في المواقع التالية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٣٣٦,٢٥٥	٥,١٦٥,٠٢٢	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
٤,٢٦٧,٩١٥	٦,٨٤٩,٣٦١	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٧,٦٠٤,١٧٠	١٢,٠١٤,٣٨٣	

١٣,١ مدرج ضمن تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة تكاليف قروض مرسلة بقيمة ٣٧٢,٤٢٠ ألف درهم (٢٠٢٤: ٢٠٠,٤١١ ألف درهم).

١٣,٢ يمثل هذا البند تكاليف المشاريع المتعلقة بالمشاريع التي يعتبر إما تصميمها / استخدامها غير مجدي والتكاليف الأخرى التي تتعلق بالمشاريع قيد التخطيط التي تعتبر الإدارة أن الاستمرار بها غير ممكن وبالتالي تم شطبها.

١٣,٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق لأعمال التطوير قيد التنفيذ لديها واستنتجت بأن القيمة الدفترية أعلى من صافي القيمة القابلة للتحقيق مما أدى إلى إدراج عكس مخصص للانخفاض في القيمة بمبلغ ١٩,٠٢٥ ألف درهم (٢٠٢٤: ٢٩,٥٦٤ ألف درهم). تعتمد تقديرات صافي القيم القابلة للتحقيق على الدليل الأكثر موثوقية المتاح في تاريخ التقارير المالية على المبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة ضمن سياق أعمالها الاعتيادية. كما تأخذ هذه التقديرات في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بالأصل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١٤ المخزون

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
٣٩٩,٦١٨	١٩٥,٥٩٢
٩٣,٩٤٢	١١٣,٢٣١
٤٩٣,٥٦٠	٣٠٨,٨٢٣

عقارات مكتملة
مخزون تشغيلي آخر

خلال السنة، تم تحويل عقارات مكتملة بقيمة إجمالية تبلغ لا شيء (٢٠٢٤: ١٤٨,٩٢١ ألف درهم) من أعمال التطوير قيد التنفيذ إلى المخزون عند اكتمالها (إيضاح ١٣). خلال السنة، تم إدراج مبلغ بقيمة ١٩٨,٦٤٥ ألف درهم كتكاليف مباشرة (٢٠٢٤: ٢١٣,١٩٧ ألف درهم).

تقع المخزونات في المواقع التالية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
٢٩١,٣٣٧	٢٠٢,٠٤٨
٢٠٢,٢٢٣	١٠٦,٧٧٥
٤٩٣,٥٦٠	٣٠٨,٨٢٣

داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة

خلال السنة، وفقاً لشروط اتفاقيات البيع والشراء المتعلقة بمشاريع التطوير، قامت المجموعة بإعادة الاستحواذ على عقارات بقيمة عادلة تبلغ ١٥,٣٥٧ ألف درهم (٢٠٢٤: ٧٢,٠٥٩ ألف درهم) بسبب عدم قيام الأطراف المقابلة باستكمال أدائها التعاقدية. تم تصنيف هذه العقارات كمخزون بناءً على طبيعتها.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقيق لمخزونها وخلصت إلى أنه لا حاجة لإجراء تعديل إضافي فيما يتعلق بجعل القيمة الدفترية للمخزون مقاربة لصادفي قيمتها القابلة للتحقيق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١٥ النقد وما يعادله

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
١٣,٩٣٠,٨٣٣	٢٠,٧١٩,٧٣٩
١,٢٠٥,١٦٠	٦١٥,٥٥٣
١٥,١٣٥,٩٩٣	٢١,٣٣٥,٢٩٢

نقد وأرصدة لدى البنوك
ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك

نقد وأرصدة لدى البنوك

النقد وما يعادله

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
١٥,١٣٥,٩٩٣	٢١,٣٣٥,٢٩٢
(٢٢٨,٠٢٧)	(٣٧,٧٦٢)
(٤,٦٨٥,٣١٤)	(٧,١٣٦,٤٧٠)
١٠,٢٢٢,٦٥٢	١٤,١٦١,٠٦٠

نقد وأرصدة لدى البنوك
ودائع قصيرة الأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
أرصدة بنكية مقيدة

النقد وما يعادله

النقد وما يعادله:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٩,٨٧٨,٨٢٧	١٣,٨٠٢,٦٣٢
٣٤٣,٨٢٥	٣٥٨,٤٢٨
١٠,٢٢٢,٦٥٢	١٤,١٦١,٠٦٠

داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بمبلغ ٣٩٤,٢٦٤ ألف درهم (٢٠٢٤: ٣٠٢,٩١٩ ألف درهم) ضمن الأرصدة البنكية للمجموعة حيث إن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى باعتبار أن المجموعة لا تعمل كطرف رئيسي.

تتضمن الأرصدة البنكية المقيدة أرصدة بقيمة ٦,٢١١,٦٢١ ألف درهم (٢٠٢٤: ٣,٣٦٣,٨٧٠ ألف درهم) والتي يتم إيداعها في حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة البنكية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية المحتفظ بها مقابل مشاريع حكومية وتوزيعات الأرباح الدائنة التي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١٥ النقد وما يعادله (تتمة)

النقد وما يعادله (تتمة)

يتضمن النقد وما يعادله أرصدة تبلغ قيمتها ١١,٨١٩,٦٥١ ألف درهم (٢٠٢٤: ٨,٠٤٠,٨٢٣ ألف درهم) تم إيداعها ضمن حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير، كما تتضمن بعض الأرصدة التي قدمت المجموعة بموجبها سندات أداء وتعتبر متاحة للمجموعة عند الطلب.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل خلال السنة ما بين ٢,١٥٪ و ٤,٢٠٪ (٢٠٢٤: ما بين ٣,٥٠٪ و ٥,٢٠٪) سنوياً في دولة الإمارات العربية المتحدة وبين ٤,٥٠٪ و ٢٣,٢٥٪ (٢٠٢٤: ما بين ٥,٠٠٪ و ٢٣,٠٥٪) في مصر. تم إيداع كافة الودائع البنكية المتعلقة بالعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة لدى بنوك في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١٦ رأس المال

يتكون رأس المال من ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣) سهم عادي مصرح به وصادر ومدفوع بالكامل بقيمة اسمية تبلغ درهماً واحداً لكل سهم.

١٧ الاحتياطات

١٧,١ الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (بصيغته المعدلة)، يتم تحويل ١٠٪ من الأرباح السنوية إلى الاحتياطي النظامي الذي يعتبر غير قابلاً للتوزيع. يمكن إيقاف التحويلات إلى هذا الاحتياطي كلما وصلت قيمة الاحتياطي إلى ٥٠٪ من رأس المال المدفوع للشركة. باعتبار أنه قد وصلت قيمة الاحتياطات إلى ٥٠٪ من رأس المال المدفوع، قامت الشركة بالتوقف عن تقديم المزيد من التحويلات.

١٧,٢ احتياطي التحوط

يمثل هذا الاحتياطي الجزء الفعال من تحركات القيمة العادلة لعقود تبادل معدلات الفائدة التي تم تعيينها من قبل المجموعة كأدوات تحوط (إيضاح ٢٤).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١٧ الاحتياطات (تتمة)

١٧,٣ احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات

يمثل هذا الاحتياطي الأرباح أو الخسائر غير المحققة المتراكمة التي يتم إدراجها على الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، صافي الأرباح / الخسائر المتراكمة المحولة إلى الأرباح المحتجزة عند الاستبعاد.

فيما يلي حركة الاحتياطي:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
(٨,٧٩٠)	(٧,٢٢٥)
١,٥٦٥	١٤٩
(٧,٢٢٥)	(٧,٠٧٦)

كما في ١ يناير
ربح القيمة العادلة عند إعادة تقييم الموجودات بالقيمة العادلة من خلال
الدخل الشامل الآخر (إيضاح ٩,١)

كما في ٣١ ديسمبر

١٧,٤ احتياطي إعادة تقييم الموجودات

يمثل هذا الاحتياطي الفائض الناتج عن التقييم العادل لبعض الممتلكات والآلات والمعدات عند تحويلها إلى الاستثمارات العقارية بسبب تغيير الاستخدام.

١٧,٥ احتياطي تحويل العملات الأجنبية

يمثل هذا الاحتياطي فروق الصرف الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات التابعة والشركات الزميلة وشركات الائتلاف الأجنبية. فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
(٥٣٦,٦٢٤)	(٨٣٤,٩٩٩)
(٤٩٦,٣٤٣)	٦١,٥٦٠
١٩٧,٩٦٨	(٢٦,٩٧٢)
(٨٣٤,٩٩٩)	(٨٠٠,٤١١)

كما في ١ يناير
فروق صرف العملات عند تحويل صافي موجودات العمليات الأجنبية
المتعلقة بالحقوق غير المسيطرة

كما في ٣١ ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١٨ أداة حقوق الملكية المختلطة

خلال سنة ٢٠٢٢، أصدرت شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م (وهي شركة تابعة) سندات دائمة ثانوية بمعدل فائدة قابل لإعادة التعيين بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٧,٦٦٣ ألف درهم) ("السندات") إلى مستثمر ("حامل السند") على شريحتين.

وفقاً لشروط الاتفاقية، ليس للسندات تاريخ استحقاق وقد تختار المجموعة وفقاً لتقديرها المطلق عدم دفع فائدة على السندات ولا يحق لحامل السندات المطالبة بهذه الفائدة. لن يتم اعتبار مثل هذا الأمر بمثابة تعثر عن السداد. وفقاً لشروط وأحكام الاتفاقية، يتم تصنيف الأداة كأداة حقوق ملكية مختلطة بما يتماشى مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢/الأدوات المالية: العرض.

تم إدراج تكاليف معاملة بمبلغ ٢٢,٠١٦ ألف درهم متعلقة بإصدار السندات مباشرة ضمن حقوق الملكية.

فترة الإصدار	المبلغ الصادر	معدل قسيمة الفائدة
مارس ٢٠٢٢	٣١٠,٥٠٠ ألف دولار أمريكي (١,١٤١,١٨٩ ألف درهم)	معدل فائدة ثابت بنسبة ٥,٦٢٥٪ مع إعادة تعيين بعد ١٥ سنة
أبريل ٢٠٢٢	١٨٩,٥٠٠ ألف دولار أمريكي (٦٩٦,٤٧٤ ألف درهم)	معدل فائدة ثابت بنسبة ٥,٦٢٥٪ مع إعادة تعيين بعد ١٥ سنة

خلال السنة، قامت المجموعة بدفع قسائم فائدة بمبلغ ١٠٣,٢٨٩ ألف درهم (٢٠٢٤: ١٠٣,٢٨٩ ألف درهم).

١٩ الصكوك غير القابلة للتحويل والسندات المختلطة محددة الاستحقاق

متداولة	غير متداولة	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
-	-	-
١٣,٨٣٦	١,٨٢٩,٣٥٢	١,٨٤٣,١٨٨
٩,٢٠٠	١,٨٠٩,٧١٦	١,٨١٨,٩١٦
١٦,٢٨٥	٢,٣٨٩,٤٩٧	٢,٤٠٥,٧٨٢
٣٣,١٦٣	٢,٣٥٠,١٥٩	٢,٣٨٣,٣٢٢
٥٢,٠٢٢	٣,٧٧٣,٤١٦	٣,٨٢٥,٤٣٨
١٩,٩٩٤	١,٨٦٤,٩٨١	١,٨٨٤,٩٧٥
١٤٤,٥٠٠	١٤,٠١٧,١٢١	١٤,١٦١,٦٢١
صكوك ١		
صكوك ٢		
صكوك ٣		
صكوك ٤		
صكوك ٥		
سند مختلط محدد الاستحقاق ١		
سند مختلط محدد الاستحقاق ٢		
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
١,٣٩٤,٦٦٤	-	١,٣٩٤,٦٦٤
١٣,٨٣٦	١,٨٢٧,٣٩٧	١,٨٤١,٢٣٣
٩,٢٠٠	١,٨٠٦,١١٢	١,٨١٥,٣١٢
١٢,٦٢٤	١,٧٩٧,٣٢٩	١,٨٠٩,٩٥٣
١,٤٣٠,٣٢٤	٥,٤٣٠,٨٣٨	٦,٨٦١,١٦٢
صكوك ١		
صكوك ٢		
صكوك ٣		
صكوك ٤		
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		

١٩ الصكوك غير القابلة للتحويل والسندات المختلطة محددة الاستحقاق (تتمة)

الصكوك رقم ١:

في ٢٤ سبتمبر ٢٠١٨، أصدرت الدار للصكوك المحدودة، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل ("صكوك رقم ١") بقيمة إجمالية تبلغ ١,٨٣٦,٧٥٠ ألف درهم (٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي). إن الصكوك رقم ١ مدرجة في بورصة يورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية وتحمل ربح بمعدل ٤,٧٥٠٪ سنوياً يتم دفعها بشكل نصف سنوي، وكانت مستحقة السداد في سبتمبر ٢٠٢٥.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٣٨٠,٨٧٢	-	المتحصلات من الإصدار
(٣,١٤٦)	-	تكاليف الإصدار غير المطفأة
١٦,٩٣٨	-	الربح المستحق
		القيمة الدفترية
١,٣٩٤,٦٦٤	-	ناقصاً: الجزء المتداول
(١,٣٩٤,٦٦٤)	-	الجزء غير المتداول
-	-	

خلال عام ٢٠٢٥، بدأت المجموعة عملية الاسترداد المبكر للصكوك رقم ١، التي لها تاريخ استحقاق أصلي في سبتمبر ٢٠٢٥. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تمت تسوية الصكوك رقم ١ بالكامل وإلغاؤها بسعر ١٠٠,٠٧٩ دولار أمريكي مما أدى إلى خسارة بلغت قيمتها ١,٠٩٠ ألف درهم تم إدراجها كتكاليف أخرى في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

الصكوك رقم ٢:

في ١٥ أكتوبر ٢٠١٩، أصدرت الدار للصكوك (رقم ٢) المحدودة، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة تأسست بموجب قوانين جزيرة كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل ("الصكوك رقم ٢") بقيمة إجمالية تبلغ ١,٨٣٦,٧٥٠ ألف درهم (٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي). إن الصكوك رقم ٢ مدرجة في بورصة يورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية وتحمل ربح بمعدل ٣,٨٧٥٪ سنوياً يتم دفعها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في أكتوبر ٢٠٢٩.

١٩ الصكوك غير القابلة للتحويل والسندات المختلطة محددة الاستحقاق (تتمة)

الصكوك رقم ٢: (تتمة)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٨٣٦,٧٥٠	١,٨٣٦,٧٥٠	المتحصلات من الإصدار
(٩,٣٥٢)	(٧,٣٩٨)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
١٣,٨٣٥	١٣,٨٣٦	الربح المستحق
		القيمة الدفترية
١,٨٤١,٢٣٣	١,٨٤٣,١٨٨	ناقصاً: الجزء المتداول
(١٣,٨٣٦)	(١٣,٨٣٦)	الجزء غير المتداول
١,٨٢٧,٣٩٧	١,٨٢٩,٣٥٢	

الصكوك رقم ٣:

خلال سنة ٢٠٢٣، أطلقت شركة صكوك الدار للاستثمار العقاري المحدودة ("الجهة المصدرة")، وهي شركة مُعفاة ذات مسؤولية محدودة تأسست بموجب قوانين جزر كايمان وهي شركة تابعة للمجموعة، برنامج لإصدار شهادات الثقة ("البرنامج") والذي بموجبه يجوز للمصدر إصدار ما يصل إلى ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٧,٣٤٥,٠٠٠ ألف درهم) من شهادات الثقة في سلسلة من وقت لآخر. في ١٧ مايو ٢٠٢٣، أصدرت الجهة المصدرة السلسلة الأولى من شهادات الثقة ("صكوك رقم ٣") بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك رقم ٣ في بورصة بورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وتحمل ربح بمعدل ٤,٨٧٥٪ سنوياً وتستحق السداد في مايو ٢٠٣٣. سوف يتم تخصيص مبلغ يعادل صافي المتحصلات من الصكوك رقم ٣ لإعادة تمويل بعض "المشاريع الخضراء المؤهلة"، على النحو المبين في الإطار الأخضر، الذي يحدد معايير أهلية معينة للمشاريع الخضراء المؤهلة. يدعم هذا الإطار الاستثمارات في المشاريع المستدامة، بما في ذلك المباني الخضراء، والتحسينات على العقارات ذات الكفاءة في استخدام الطاقة، والإدارة المستدامة للمياه، وتدابير التحكم في التلوث، ومصادر الطاقة المتجددة.

١٩ الصكوك غير القابلة للتحويل والسندات المختلطة محددة الاستحقاق (تتمة)

الصكوك رقم ٣: (تتمة)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٨٣٦,٢٥٠	١,٨٣٦,٢٥٠	القيمة الإجمالية للإصدار
(٢١,٧٣١)	(٢١,٧٣١)	الخصم عند الإصدار
١,٨١٤,٥١٩	١,٨١٤,٥١٩	صافي المتحصلات من الإصدار
(٨,٤٠٧)	(٩,٤٦٠)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
٩,٢٠٠	٩,٢٠٠	الربح المستحق
-	٤,٦٥٧	عكس الخصم
١,٨١٥,٣١٢	١,٨١٨,٩١٦	القيمة الدفترية
(٩,٢٠٠)	(٩,٢٠٠)	ناقصاً: الجزء المتداول
١,٨٠٦,١١٢	١,٨٠٩,٧١٦	الجزء غير المتداول

الصكوك رقم ٤:

خلال سنة ٢٠٢٤، أصدرت شركة صكوك الدار للاستثمار العقاري المحدودة ("الجهة المصدرة")، وهي شركة تابعة للمجموعة مسجلة كشركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزر كايمان، صكوك خضراء بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم) كجزء من برنامج إصدار شهادات الثقة بقيمة ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٧,٣٤٥,٠٠٠ ألف درهم)، الذي تم إطلاقه في سنة ٢٠٢٣. بموجب هذا البرنامج، يحق للجهة المصدرة إصدار شهادات ثقة في سلسلة بشكل دوري، بقيمة إجمالية تصل إلى ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٧,٣٤٥,٠٠٠ ألف درهم). في ٨ مايو ٢٠٢٤، أصدرت الجهة المصدرة السلسلة الثانية من شهادات الثقة "صكوك رقم ٤" بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم). يمثل هذا الإصدار، لمدة عشر سنوات، ثاني إصدار من الصكوك الخضراء للجهة المصدرة، بعد صكوكها الافتتاحية البالغة قيمتها ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم) التي صدرت في مايو ٢٠٢٣. إن الصكوك ٤ مدرجة في بورصة يورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وتحمل ربح سنوي بمعدل ٥,٥٠٪، ويستحق سدادها في مايو ٢٠٣٤. في ٢٩ سبتمبر ٢٠٢٥، أصدرت الجهة المصدرة شهادات حسب الطلب ("صكوك ٤ حسب الطلب") بمبلغ ١٤٥,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٥٣٢,٥١٣ ألف درهم) ليطم توحيدها ولتشكل سلسلة واحدة مع الصكوك رقم ٤.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١٩ الصكوك غير القابلة للتحويل والسندات المختلطة محددة الاستحقاق (تتمة)

الصكوك رقم ٤: (تتمة)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٨٣٦,٢٥٠	١,٨٣٦,٢٥٠	القيمة الإجمالية للإصدار
(١١,٦٩٧)	(١١,٦٩٧)	الخصم عند الإصدار
١,٨٢٤,٥٥٣	١,٨٢٤,٥٥٣	صافي المتحصلات من الإصدار
(٩,٦١١)	(١٠,٩١٩)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
١٢,٦٢٤	١٦,٢٨٥	الربح المستحق
(١٨,٣٩٣)	١٩,٤٢٢	حركة القيمة العادلة على التحوط
٧٨٠	١,٢٩٧	عكس الخصم
-	٥٣٢,٥١٣	الإصدار حسب الطلب
-	٢٢,٦٣١	العلو على الإصدار حسب الطلب
١,٨٠٩,٩٥٣	٢,٤٠٥,٧٨٢	القيمة الدفترية
(١٢,٦٢٤)	(١٦,٢٨٥)	ناقصاً: الجزء المتداول
١,٧٩٧,٣٢٩	٢,٣٨٩,٤٩٧	الجزء غير المتداول

الصكوك رقم ٥:

خلال سنة ٢٠٢٥، أصدرت شركة صكوك الدار للاستثمار العقاري المحدودة ("الجهة المصدرة")، وهي شركة تابعة للمجموعة مسجلة كشركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزر كايمان، صكوكاً خضراء بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم) كجزء من برنامج إصدار شهادات الثقة الذي تبلغ قيمته ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٧,٣٤٥,٠٠٠ ألف درهم) والذي تم إطلاقه في عام ٢٠٢٣. بموجب هذا البرنامج، يحق للجهة المصدرة إصدار شهادات ثقة دورية في سلسلة، بقيمة إجمالية تصل إلى ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٧,٣٤٥,٠٠٠ ألف درهم). بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢٥، أصدرت الجهة المصدرة السلسلة الثالثة من شهادات الثقة "صكوك رقم ٥" بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم). يمثل هذا الإصدار، الذي تبلغ مدته عشر سنوات، ثالث صكوك خضراء للجهة المصدرة، بعد صكوكها الافتتاحية التي بلغت قيمتها ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم) التي صدرت في مايو ٢٠٢٣ والدفعة الثانية من الصكوك الخضراء التي بلغت قيمتها ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم) في مايو ٢٠٢٤. تم إدراج الصكوك رقم ٥ في بورصة يورونكست دبلن، وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وتحمل ربح سنوي بمعدل ٥,٢٥٪، ويستحق سدادها في مارس ٢٠٣٥. في ١ أكتوبر ٢٠٢٥، تم إصدار شهادات تحت الطلب ("صكوك ٥ تحت الطلب") بمبلغ ١٤٥,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٥٣٢,٥١٣ ألف درهم) ليتم توحيدها وتشكل سلسلة واحدة مع الصكوك رقم ٥.

١٩ الصكوك غير القابلة للتحويل والسندات المختلطة محددة الاستحقاق (تتمة)

الصكوك رقم ٥: (تتمة)

وتماشياً مع الدفعتين السابقتين من الصكوك الخضراء لشركة الدار، سوف يتم تخصيص متحصلات صكوك رقم ٥ وصكوك ٤ تحت الطلب وصكوك ٥ تحت الطلب وفقاً لإطار التمويل الأخضر لشركة الدار.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
-	١,٨٣٦,٢٥٠	القيمة الإجمالية للإصدار
-	(١١,١٨١)	الخصم عند الإصدار
	١,٨٢٥,٠٦٩	صافي المتحصلات من الإصدار
-	(١٢,١٣٩)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
-	٣٣,١٦٣	الربح المستحق
-	(٧,٣٤٧)	حركة القيمة العادلة على التحوط
-	٨٤٦	عكس الخصم
-	٥٣٢,٥١٣	الإصدار حسب الطلب
-	١١,٢١٧	العلو على الإصدار حسب الطلب
-	٢,٣٨٣,٣٢٢	القيمة الدفترية
-	(٣٣,١٦٣)	ناقصاً: الجزء المتداول
-	٢,٣٥٠,١٥٩	الجزء غير المتداول

السند المختلط محدد الاستحقاق رقم ١

في ١٥ يناير ٢٠٢٥، أصدرت الشركة سندات مختلطة، تقليدية، ثانوية قابلة لإعادة التعيين، مؤرخة ومقومة بالدولار الأمريكي "سندات مختلطة مؤرخة رقم ١"، بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٣,٦٧٢,٥٠٠ ألف درهم) لمدة ٣٠.٢٥ سنة وفترة عدم استدعاء تبلغ ٧.٢٥ سنة. تم إدراج السندات المختلطة المؤرخة رقم ١ في بورصة يورونكست دبلن، وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وتحمل فائدة سنوية بمعدل ٦,٦٢٢٧٪، ويستحق سدادها في إبريل ٢٠٥٥.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١٩ الصكوك غير القابلة للتحويل والسندات المختلطة محددة الاستحقاق (تتمة)

السند المختلط محدد الاستحقاق رقم ١ (تتمة)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٣,٦٧٢,٥٠٠	القيمة الإجمالية للإصدار
-	(٢٠,٦٤٥)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
-	٥٢,٠٢٢	الربح المستحق
-	١٢١,٥٦١	حركة القيمة العادلة على التحوط
-	٣,٨٢٥,٤٣٨	القيمة الدفترية
-	(٥٢,٠٢٢)	ناقصاً: الجزء المتداول
-	٣,٧٧٣,٤١٦	الجزء غير المتداول

السند المختلط محدد الاستحقاق رقم ٢

في ٥ فبراير ٢٠٢٥، طرحت المجموعة سندات مختلطة ثانوية قابلة لإعادة التعيين مؤرخة ومقومة بالدولار الأمريكي للاكتتاب الخاص "سندات مختلطة مؤرخة رقم ٢" بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم) لمدة ٣٠.٢٥ سنة وفترة عدم استدعاء لمدة ١٠.٢٥ سنة، وتحمل فائدة سنوية بمعدل ٧,٠٪، ويستحق سدادها في مايو ٢٠٥٥.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
-	١,٨٣٦,٢٥٠	القيمة الإجمالية للإصدار
-	(١٣,٧٩١)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
-	١٩,٩٩٤	الربح المستحق
-	٤٢,٥٢٢	حركة القيمة العادلة على التحوط
-	١,٨٨٤,٩٧٥	القيمة الدفترية
-	(١٩,٩٩٤)	ناقصاً: الجزء المتداول
-	١,٨٦٤,٩٨١	الجزء غير المتداول

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٠ القروض البنكية

الغرض	تاريخ الاستحقاق	الضمان	المبلغ القانم	
			الاجمالي ألف درهم	غير متداول ألف درهم
أغراض عامة للشركة	سبتمبر ٢٠٢٩	غير مضمون	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
أغراض عامة للشركة	مارس ٢٠٢٩	غير مضمون	٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠
أغراض عامة للشركة	سبتمبر ٢٠٢٧	غير مضمون	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
أغراض عامة للشركة	ديسمبر ٢٠٢٦	غير مضمون	٥٠٠,٠٠٠	-
تمويل مشروع	نوفمبر ٢٠٢٦	مضمون	١٣٣,٧٣٢	-
أغراض عامة للشركة	سبتمبر ٢٠٢٩	غير مضمون	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
تمويل مشروع	ديسمبر ٢٠٣٠	مضمون	٨٣,١٥٠	٧٢,٧٢٥
تمويل مشروع	سبتمبر ٢٠٢٧	مضمون	-	-
أغراض عامة للشركة	يونيو ٢٠٣٠	غير مضمون	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
تمويل مشروع	ديسمبر ٢٠٣٠	مضمون	٨٩,٣٦٦	٨٩,٣٦٦
أغراض عامة للشركة	ديسمبر ٢٠٢٨	غير مضمون	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
أغراض عامة للشركة	يوليو ٢٠٢٩	غير مضمون	١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠
أغراض عامة للشركة	مايو ٢٠٢٩	غير مضمون	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
أغراض عامة للشركة	أبريل ٢٠٢٨	غير مضمون	١,٦٠٥,١١٤	١,٦٠٥,١١٤
أغراض عامة للشركة	ديسمبر ٢٠٣٠	غير مضمون	-	-
أغراض عامة للشركة	يوليو ٢٠٢٩	غير مضمون	-	-
تمويل مشروع	ديسمبر ٢٠٣٠	مضمون	٢١٠,٣١٩	٢١٠,٣١٩
خصم الذمم المدينة	يونيو ٢٠٢٧	مضمون	٣,٤٥٣	-
أغراض عامة للشركة	يناير ٢٠٣٠	غير مضمون	٦٢١,١٢٠	٦٢١,١٢٠
أغراض عامة للشركة	يناير ٢٠٣٠	غير مضمون	٢٦٦,٧٦٥	٢٦٦,٧٦٥
أغراض عامة للشركة	يناير ٢٠٣٠	غير مضمون	٥٣٠,٠٨٠	٥٣٠,٠٨٠
أغراض عامة للشركة	يناير ٢٠٣٠	غير مضمون	٢٢,٠٣٥	٢٢,٠٣٥
أغراض عامة للشركة	ديسمبر ٢٠٢٦	غير مضمون	٣٥٠,٠٠٠	-
أغراض عامة للشركة	يوليو ٢٠٣٠	غير مضمون	٢٤,٦٩٤	-
تمويل مشروع	ديسمبر ٢٠٣٠	مضمون	١٩٦,٥٦٨	١٣٢,٤٢٩
أغراض عامة للشركة	نوفمبر ٢٠٣٠	مضمون	٣٧,٧١٨	-
			(٩٢,٦٣٩)	(٩٢,٥١٥)
			٤٤,٠٩٢	-
			١١,٠٢٥,٥٦٧	٩,٨٥٧,٤٣٨
				١,١٦٨,١٢٩

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

قرض لأجل ١	-
تسهيل ائتماني متجدد ١	-
تسهيل ائتماني متجدد ٢	-
تسهيل ائتماني متجدد ٣	٥٠٠,٠٠٠
تسهيل ائتماني متجدد ٤	١٣٣,٧٣٢
قرض لأجل ٢	-
قرض لأجل ٣	١٠,٤٢٥
قرض لأجل ٤	-
قرض لأجل ٥	-
قرض لأجل ٦	-
تسهيل ائتماني متجدد ٥	-
تسهيل ائتماني متجدد ٦	-
تسهيل ائتماني متجدد ٧	-
قرض لأجل ٧	-
تسهيل ائتماني متجدد ٨	-
تسهيل ائتماني متجدد ٩	-
قرض لأجل ٨	-
تسهيلات خصم ذمم مدينة	٣,٤٥٣
تسهيل مشترك ١	-
تسهيل مشترك ٢	-
تسهيل مشترك ٣	-
تسهيل مشترك ٤	-
قرض لأجل ٩	٣٥٠,٠٠٠
قرض لأجل ١٠	٢٤,٦٩٤
قرض لأجل ١١	٦٤,١٣٩
قرض لأجل ١٢	٣٧,٧١٨
تكاليف اقتراض غير مطفاة	(١٢٤)
فوائد وأرباح مستحقة	٤٤,٠٩٢

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٠ القروض البنكية (تتمة)

الغرض	تاريخ الاستحقاق	الضمان	المبلغ القائم	
			الاجمالي ألف درهم	غير متداول ألف درهم
أغراض عامة للشركة	سبتمبر ٢٠٢٩	غير مضمون	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
أغراض عامة للشركة	مارس ٢٠٢٨	غير مضمون	٥٥٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠
أغراض عامة للشركة	سبتمبر ٢٠٢٧	غير مضمون	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
أغراض عامة للشركة	ديسمبر ٢٠٢٥	غير مضمون	٥٠٠,٠٠٠	-
تمويل مشروع	ديسمبر ٢٠٣٠	مضمون	٥٧,٨٢٣	-
أغراض عامة للشركة	سبتمبر ٢٠٢٩	غير مضمون	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
تمويل مشروع	ديسمبر ٢٠٣١	مضمون	٨٦,١٢٨	٧٧,٩٨١
تمويل مشروع	سبتمبر ٢٠٢٧	مضمون	٢٥,٢٨٨	-
أغراض عامة للشركة	يونيو ٢٠٢٩	غير مضمون	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
تمويل مشروع	ديسمبر ٢٠٣٠	مضمون	٣٣,٢٣٥	٣٣,٢٣٥
أغراض عامة للشركة	ديسمبر ٢٠٢٨	غير مضمون	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
أغراض عامة للشركة	يوليو ٢٠٢٩	غير مضمون	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
أغراض عامة للشركة	مايو ٢٠٢٩	غير مضمون	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
أغراض عامة للشركة	أبريل ٢٠٢٨	غير مضمون	١,٣٤٠,٨٧١	١,٣٤٠,٨٧١
أغراض عامة للشركة	ديسمبر ٢٠٢٩	غير مضمون	٢٧٥,٠٠٠	٢٧٥,٠٠٠
أغراض عامة للشركة	يوليو ٢٠٢٩	غير مضمون	٤١٥,٠٠٠	٤١٥,٠٠٠
تمويل مشروع	ديسمبر ٢٠٣٢	مضمون	٦٥,٠٢٦	٦٥,٠٢٦
خصم الذمم المدينة	سبتمبر ٢٠٢٧	مضمون	٧,٠٦٠	-
			(٥٢,٣٨٠)	(٥٢,٢٦٣)
			٢٢,٢٤٤	-
			٩,٥٢٥,٢٩٥	٨,٩٠٤,٨٥٠
				٦٢٠,٤٤٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

قرض لأجل ١

تسهيل ائتماني متجدد ١

تسهيل ائتماني متجدد ٢

تسهيل ائتماني متجدد ٣

تسهيل ائتماني متجدد ٤

قرض لأجل ٢

قرض لأجل ٣

قرض لأجل ٤

قرض لأجل ٥

قرض لأجل ٦

تسهيل ائتماني متجدد ٥

تسهيل ائتماني متجدد ٦

تسهيل ائتماني متجدد ٧

قرض لأجل ٧

تسهيل ائتماني متجدد ٨

تسهيل ائتماني متجدد ٩

قرض لأجل ٨

تسهيلات خصم ذمم مدينة

تكاليف اقتراض غير مطفاة

فوائد وأرباح مستحقة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٠ القروض البنكية (تتمة)

تحمل القروض المذكورة أعلاه هوامش تتراوح من ٠,٥٠٪ إلى ١,٥٢٪ (٢٠٢٤: ٠,٧٠٪ إلى ٢,٠٠٪) أعلى من معدل الإقراض الأساسي. بالنسبة للقروض التي تم الحصول عليها بالدرهم الإماراتي، فإن معدل الإقراض الأساسي المستخدم هو إيبور وبالنسبة للقروض التي الحصول عليها بعملة أخرى هو معدل الإقراض الأساسي ذي الصلة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كان لدى المجموعة تسهيلات ائتمانية متجددة غير مسحوبة وملتزم بها بقيمة ١٦,٤١٠,١٤٧ ألف درهم على شكل اتفاقيات ثنائية ومجموعة ومشاركة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٨,١٠٦,١١٧ ألف درهم). بلغت قيمة القروض البنكية المسحوبة خلال السنة ما قيمته ١٧,١٢١,١٩٠ ألف درهم (٢٠٢٤: ١٠,٣١٠,٥٢٥ ألف درهم) وبلغت قيمة المبالغ التي سداها خلال السنة ما قيمته ١٦,٤٦١,٣٩٨ ألف درهم (٢٠٢٤: ٧,١٨٩,٢٣٨ ألف درهم).

خلال السنة، أبرمت المجموعة تسهيل ائتماني ممتاز ومشترك ومتجدد ومتعدد الشرائح وغير مضمون وملتزم ومرتبطة بالاستدامة بقيمة ٩ مليارات درهم. يتألف التسهيل الذي تبلغ مدته خمس سنوات من الشرائح التقليدية والإسلامية المقومة بالدرهم الإماراتي والدولار الأمريكي، ومرتبطة بمعدل فائدة عائم ومؤشرات أداء رئيسية متعلقة بالاستدامة.

خلال السنة، أبرمت المجموعة تسهيل ائتماني ممتاز ومتجدد وتقليدي وغير مضمون بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ ألف درهم مع بنك تجاري في دولة الإمارات العربية المتحدة. إن التسهيل مقوم بالدرهم الإماراتي، وهو مربوط بمعدل متغير يتألف من هامش أساسي ثابت فوق معدل إيبور. بالإضافة إلى ذلك، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، دخلت شركة لندن سكوير ديفيلوبمنتس ليمتد، وهي شركة تابعة في المملكة المتحدة، في تسهيل ائتماني ممتاز ومتجدد وتقليدي وغير مضمون بقيمة ١٥٠ مليون جنيه إسترليني (٧٤٠,٤٨٦ ألف درهم). إن التسهيل مقوم بالجنيه الإسترليني وهو مربوط بمعدل متغير يتألف من هامش أساسي ثابت فوق متوسط مؤشر الجنيه الإسترليني لليلة واحدة.

تتعلق بعض القروض البنكية بالشركة التابعة للمجموعة في مصر، وهي مضمونة مقابل ما يلي، وليس لها حق الرجوع على المجموعة:

- التعهد بإيداع جميع متحصلات مبيعات الوحدات في الحسابات المخصصة لدى المقرضين؛
- حق التنازل من الدرجة الأولى عن حساب المشاريع لصالح المقرضين؛
- رهن الأصول / الوحدات والمباني المؤجرة ورهن الوحدات غير المباعة؛ و
- أعمال التطوير قيد التنفيذ المختلفة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٠ القروض البنكية (تتمة)

فيما يلي تقسيم القروض البنكية حسب الموقع:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٧,٩١٠,٦٥٠	٨,٦٣٣,٩٥٤
١,٦١٤,٦٤٥	٢,٣٩١,٦١٣
٩,٥٢٥,٢٩٥	١١,٠٢٥,٥٦٧

داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة

٢١ المحتجزات الدائنة

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٨١٥,٩٣٩	٧٩٧,٥٩٠
٥٩١,٣٣٩	١,٠٧٧,٣٧٢
١,٤٠٧,٢٧٨	١,٨٧٤,٩٦٢

المحتجزات الدائنة في غضون ١٢ شهر
المحتجزات الدائنة بعد ١٢ شهر

يمثل هذا البند المبالغ المحتجزة من قبل المجموعة من مقاولين من طرف آخر مقابل مشاريع إنشاء.

٢٢ مطلوبات عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار للأراضي التي تم إنشاء بعض المباني والاستثمارات العقارية للمجموعة عليها. لمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى الإيضاحين رقم ٥ و ٧. إن التزامات المجموعة بموجب عقود الإيجار مضمونة بملكية المؤجر لقطع الأرض المؤجرة. بشكل عام، تتضمن عقود إيجار المجموعة كذلك قيوداً على التنازل عن الموجودات المؤجرة وتأجيرها من الباطن.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٢ مطلوبات عقود الإيجار (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

فيما يلي القيم الدفترية وتحليل الاستحقاق لمطلوبات عقود الإيجار كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
		تحليل الاستحقاق:
		السنة ١
		السنة ٢
		السنة ٣
		السنة ٤
		السنة ٥
		ما بعد ذلك
		الرصيد في نهاية السنة
		ناقصاً: تكلفة التمويل
٩٩,٢٤٨	١٩٢,١٦٣	
٩٠,٢٩٦	١٥١,٣٣٢	
٨٥,٧٦٧	١٠٦,٩٨١	
٧٤,٧٥٨	١١٢,٢٧٥	
٧٤,١٨٩	٩١,٨٩٨	
١,٤٩١,٦٦٨	١,٨٦٠,٥١٦	
١,٩١٥,٩٢٦	٢,٥١٥,١٦٥	
(٩٠٦,٧٥٢)	(١,٢٠١,٩٩٧)	
١,٠٠٩,١٧٤	١,٣١٣,١٦٨	

لا تواجه المجموعة مخاطر سيولة فيما يتعلق بمطلوبات عقود الإيجار. تتم مراقبة مطلوبات عقود الإيجار من قبل قسم الخزينة لدى المجموعة.

فيما يلي المبالغ المدرجة في بيان الربح أو الخسارة الموحد:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٢,٦٦٤	٧٧,٣٣٧	مصاريف استهلاك موجودات حق الاستخدام
٥٢,٨٨٤	٣٩,٤٤٣	المصاريف المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل
٤٤,١٧٧	٤٨,٥٨٢	عكس مصاريف الفائدة على مطلوبات عقود الإيجار خلال السنة (إيضاح ٣٣)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٢ مطلوبات عقود الإيجار (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

فيما يلي الحركة في مطلوبات عقود الإيجار:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٢٦,٨٧٠	١,٠٠٩,١٧٤	كما في ١ يناير
١٧٣,٨١٤	٤٥٧,٠٩٣	إضافات*
(١١١,٨٥٩)	(١٩٠,٦٧١)	مدفوعات
(٢٠,٧٢٩)	(٩,٠١٣)	إنهاء / تعديل عقود
٤٤,١٧٧	٤٨,٥٨٢	تكلفة تمويل (إيضاح ٣٣)
-	(٣,١٧٠)	مستبعدة عند بيع شركة تابعة
(٣,٠٩٩)	١,١٧٣	فروق صرف العملات الأجنبية
١,٠٠٩,١٧٤	١,٣١٣,١٦٨	كما في ٣١ ديسمبر

تم تحليلها كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٩١٩,٣٠١	١,١٤٨,٨٩٦	غير متداولة
٨٩,٨٧٣	١٦٤,٢٧٢	متداولة
١,٠٠٩,١٧٤	١,٣١٣,١٦٨	الإجمالي

*يتضمن مبلغ بقيمة ١٨,٠٤٤ ألف درهم تمت رسملته خلال السنة (٢٠٢٤: ٨,٩٢٦ ألف درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٣ مكافآت الموظفين

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٣١٠,٦٦٦	٣٤٢,٥٩٧
٩٣,٥٨٢	١٠٢,٠٦٦
٤٠٤,٢٤٨	٤٤٤,٦٦٣

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

خطة الحوافز طويلة الأجل

الرصيد في نهاية السنة

مكافآت نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٢٨٥,٠١٢	٣١٠,٦٦٦
١١٣,١٩٥	٩١,١٧٦
-	٥٨٤
-	(١,٤٩٠)
(٨٧,٥٤١)	(٥٨,٣٣٩)
٣١٠,٦٦٦	٣٤٢,٥٩٧

كما في ١ يناير

المحملة للسنة - صافي المعكوسات (إيضاح ٣٠,٢)

المستحوذ عليها من دمج الأعمال (إيضاح ٤٧)

المستبعدة عند بيع شركة تابعة

المدفوعة خلال السنة

كما في ٣١ ديسمبر

خطة الحوافز طويلة الأجل

وافق مجلس إدارة المجموعة على خطة حوافز طويلة الأجل لبعض موظفي الشركة والشركات التابعة لها. تم تصميم خطة الحوافز طويلة الأجل لتقديم حوافز طويلة الأجل لفريق معين من الإدارة العليا لتحقيق عوائد طويلة الأجل للمساهمين. بموجب خطة الحوافز طويلة الأجل، يساهم الموظف المؤهل بنسبة ٣٠٪ من مكافأة الأداء الخاصة به في صندوق الحوافز طويلة الأجل وتساهم الشركة بنفس النسبة كمساهمة إضافية. يتم استثمار مساهمة كل من الموظفين والشركة في وحدات الأسهم المقيدة. سوف يحصل المشاركون على مبلغ بناء على المساهمات المجمعة التي سيتم استثمارها وسوف يتم تحقيق عائد وفقاً لسياسة الاستثمار المحددة بموجب اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الاختيارية، كما هو مذكور أدناه، إذا تم استيفاء متطلبات الاستحقاق في نهاية فترة الاحتفاظ التي تبلغ ٣ سنوات. يتم دفع مبلغ نقدي يمثل قيمة الجزء المستحق عند إكمال شرط الخدمة لمدة ٣ سنوات. يتم احتساب القيمة الدفترية لخطة الحوافز طويلة الأجل على أساس سعر السهم ذو الصلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٣ مكافآت الموظفين (تتمة)

فيما يلي الحركة في مخصص خطة الحوافز طويلة الأجل:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٤,٤٧٠	٩٣,٥٨٢	كما في ١ يناير
٢١,٣٣٤	١٥,٦٠٠	المحملة للسنة
١,٧٧١	١,٨٧٩	الحركة في القيمة العادلة
٣٩,٥٣٤	١٨,٢٤٤	مساهمات الموظفين
(٢٣,٥٢٧)	(٢٧,٢٣٩)	المدفوعة خلال السنة
٩٣,٥٨٢	١٠٢,٠٦٦	كما في ٣١ ديسمبر

أبرمت الشركة اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الاختيارية مع أحد البنوك المحلية حيث قامت الشركة بتعيين بنك محلي لإدارة تمويل التوزيعات التي ستقوم الشركة بتقديمها للمستفيدين بموجب خطط الحوافز طويلة الأجل. يتم إدراج المبلغ الممول بما يتماشى مع اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الاختيارية ضمن الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى (إيضاح ١١). تظل الشركة ملتزمة الرئيسي تجاه المستفيدين بما يتماشى مع استحقاقاتهم بموجب اتفاقيات الموظفين.

٢٤ الأدوات المالية المشتقة

٢٤,١ الصكوك غير القابلة للتحويل:

خلال سنة ٢٠٢٤، أبرمت المجموعة عقود تبادل معدلات فائدة آجلة بقيمة اسمية تبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم)، والتي يتم بموجبها استلام معدل فائدة ثابت بشكل نصف سنوي ويتم دفع معدل فائدة متغير بشكل نصف سنوي من قبل المجموعة. يتم تصنيف تحركات القيمة العادلة على الجزء الثابت من عقد التبادل كتحوط لتحركات القيمة العادلة في الصكوك لمدة ١٠ سنوات والتي تعود إلى التحركات في منحنى قسيمة معدل التمويل المضمون لليلة واحدة المتعلق بالدولار الأمريكي. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أبرمت المجموعة كذلك عقود تبادل معدلات فائدة إضافية بقيمة اسمية مجمعة تبلغ ٧٩٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٢,٩٠١,٢٧٥ ألف درهم)، حيث تستلم المجموعة بموجبها معدل فائدة ثابت نصف سنوي وتقوم بدفع معدل فائدة متغير نصف سنوي. يتم تصنيف تحركات القيمة العادلة على الجزء الثابت من عقود التبادل كتحوط لتحركات القيمة العادلة في البند المتحوط له المعني، والتي تعود إلى التحركات في منحنى قسيمة معدل التمويل المضمون لليلة واحدة المتعلق بالدولار الأمريكي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٤ الأدوات المالية المشتقة (تتمة)

٢٤,١ الصكوك غير القابلة للتحويل: (تتمة)

فيما يلي الحركة في الأدوات المالية المشتقة:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٨,٣١١	(١٨,٣٩٣)	كما في ١ يناير
(١٥,٠٨٣)	٣٠,٤٦٩	صافي التغيرات في القيمة العادلة (١)
(١١,٦٢١)	-	المحققة خلال السنة
(١٨,٣٩٣)	١٢,٠٧٦	كما في ٣١ ديسمبر

(١) يتضمن هذا البند مبلغ بقيمة ١٢,٠٧٦ ألف درهم (٢٠٢٤: ١٨,٣٩٣ ألف درهم) تمت تسويته مقابل الصكوك غير القابلة للتحويل.

٢٤,٢ سندات مختلطة محددة الاستحقاق:

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أبرمت المجموعة العديد من عقود تبادل معدلات الفائدة بقيمة اسمية مجمعة تبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٥,٥٠٨,٧٥٠ ألف درهم)، والتي يتم بموجبها استلام معدل فائدة ثابت بشكل نصف سنوي ودفع معدل فائدة متغير بشكل نصف سنوي من قبل المجموعة. يتم تصنيف تحركات القيمة العادلة على الجزء الثابت من عقود التبادل كتحوط لتحركات القيمة العادلة في البند المتحوط له المعني وهو (أ) سندات مختلطة محددة الاستحقاق ١، (ب) سندات مختلطة محددة الاستحقاق ٢، والتي تعود إلى التحركات في منحى قسيمة معدل التمويل المضمون لليلة واحدة المتعلق بالدولار الأمريكي.

فيما يلي الحركة في الأدوات المالية المشتقة:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
-	-	كما في ١ يناير
-	١٦٤,٠٨٤	صافي التغيرات في القيمة العادلة (١)
-	١٦٤,٠٨٤	كما في ٣١ ديسمبر

(١) يتضمن هذا البند مبلغ بقيمة ١٦٤,٠٨٤ ألف درهم (٢٠٢٤: لا شيء) تمت تسويته مقابل الصكوك غير القابلة للتحويل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٤ الأدوات المالية المشتقة (تتمة)

٢٤,٣ تم الإفصاح عن الأدوات المالية المشتقة على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
-	١٧٦,١٦٠
(١٨,٣٩٣)	-
(١٨,٣٩٣)	١٧٦,١٦٠

الموجودات غير المتداولة
المطلوبات غير المتداولة

بموجب عقود تبادل معدلات الفائدة، توافق المجموعة على تبادل الفرق بين مبالغ الفائدة الثابتة والمتغيرة المحتسبة على المبالغ الأساسية الاسمية المتفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من التخفيف من مخاطر تغير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للديون ذات المعدل الثابت الصادرة وتعرضات التدفقات النقدية على الديون ذات المعدل المتغير الصادرة. يتم تحديد القيمة العادلة لعقود تبادل معدلات الفائدة في تاريخ التقارير المالية من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام المنحنيات في تاريخ التقارير المالية ومخاطر الائتمان المتضمنة في العقد ويتم الإفصاح عنها أدناه. يعتمد متوسط معدل الفائدة على الأرصد القائمة في نهاية السنة المالية.

نظراً لأن الشروط الهامة لعقود تبادل معدلات الفائدة والبند المتحوط له المقابل هي نفسها، فقد قامت المجموعة بإجراء تقييم نوعي للفعالية ومن المتوقع أن تتغير قيمة عقود تبادل معدلات الفائدة وقيمة البند المتحوط له المقابل بشكل منهجي في الاتجاه المعاكس استجابة للتحركات في معدلات الفائدة الأساسية. لم ينتج عن هذا التقييم النوعي عدم فعالية التحوط.

تعتمد القيمة العادلة لمشتقات معدلات الفائدة في تاريخ التقارير المالية على التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام منحنيات العائد المطبقة والمستمدة من معدلات الفائدة التي يمكن ملاحظتها. تم عرض القيم العادلة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
إجمالي القيمة التسلسل الهرمي الدفترية ألف درهم	إجمالي القيمة التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ألف درهم
المستوى ٢	المستوى ٢
(١٨,٣٩٣)	١٧٦,١٦٠

الموجودات المالية المشتقة:
- عقود تبادل معدلات الفائدة التي سوف تبدأ مستقبلاً

تعتمد القيمة العادلة لعقود تبادل معدلات الفائدة في تاريخ التقارير المالية على التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام منحنيات العائد المطبقة المستمدة من معدلات الفائدة القابلة للملاحظة. لدى المجموعة تعرض مشتق مرتبط بمعدل التمويل المضمون لليلة واحدة المتعلق بالدولار الأمريكي بمبلغ ٢,٧٩٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٢٠٢٤: ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم)) حيث تتلقى سعراً ثابتاً مقابل قيام البنك بتلقي معدل التمويل المضمون لليلة واحدة المتعلق بالدولار الأمريكي. تبلغ القيم العادلة لعقود تبادل معدلات الفائدة هذه ما قيمته ٤٧,٩٦٧ ألف دولار أمريكي (٢٠٢٤: ٥,٠٠٨ ألف دولار أمريكي (١٨,٣٩٣ ألف درهم)) مقابل المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٤ الأدوات المالية المشتقة (تتمة)

يلخص الجدول التالي المعلومات المتعلقة بعقود تبادل معدلات الفائدة وعقود سقف معدلات الفائدة القائمة حيث تتلقى المجموعة مقابلها معدل فائدة متغير، في تاريخ التقارير المالية:

تاريخ الاستحقاق	متوسط معدل الفائدة الثابت المتعاقد عليه		القيمة الاسمية		القيمة الدفترية للأصل/ (الالتزام) المالي المشتق	
	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
أقل من سنة واحدة	-	-	-	-	-	-
من سنة واحدة إلى سنتين	-	-	-	-	-	-
من سنتين إلى خمس سنوات	-	-	-	-	-	-
أكثر من خمس سنوات	٥,٩٦%	٥,٥٠%	١٠,٢٤٦,٢٧٥	١,٨٣٦,٢٥٠	١٧٦,١٦٠	(١٨,٣٩٣)
الإجمالي	٥,٩٦%	٥,٥٠%	١٠,٢٤٦,٢٧٥	١,٨٣٦,٢٥٠	١٧٦,١٦٠	(١٨,٣٩٣)

فيما يلي الحركة في احتياطي التحوط:

٢٠٢٥	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤٨,٩٤٥	١٦٥,١٣٠	كما في ١ يناير
(١٨,٣٦٦)	(١٨,٣٦٦)	صافي الخسارة المتراكمة الناشئة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة
٢,١٨٠	٢,١٨١	العائد إلى الحقوق غير المسيطرة
١٣٢,٧٥٩	١٤٨,٩٤٥	كما في ٣١ ديسمبر

٢٥ المبالغ المدفوعة مقدماً من العملاء

تمثل المبالغ المدفوعة مقدماً من العملاء بشكل أساسي ودائع الضمان (كجزء من ترتيبات الإيجار، تتلقى المجموعة ودائع ضمان قابلة للاسترداد من المستأجرين والتي يتم الاحتفاظ بها كضمان خلال مدة الإيجار وتعتبر قابلة للاسترداد في نهاية مدة الإيجار)، والدفعات المقدمة من العملاء والدفعات المقدمة المستلمة على أعمال إدارة المشاريع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٦ الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
		غير متداولة
٢,٨١٥,٢١٦	٣,٤٥٩,٦٠١	دائنون وذمم دائنة فيما يتعلق بالاستحواذ على الأراضي
٣٨٤,٨٧٦	٣٨٥,٨٦٦	ذمم دائنة لهيئات حكومية مقابل شراء أراضي (إيضاح ٢٦,١)
١٢٧,١٨٦	١٢٧,١٨٦	التزام المنحة (إيضاح ٢٦,٢)
٦٦,٣٦٦	-	ذمم دائنة مقابل الاستحواذ على شركة تابعة*
٣,٣٩٣,٦٤٤	٣,٩٧٢,٦٥٣	
		متداولة
٢,٣٦١,٩٠٥	٢,٨٧٥,٠٠٤	ذمم تجارية دائنة
٤,٦٣٠,٧٩٦	٨,٧١٦,٦٨٨	تكاليف مقاولين مستحقة
١,١٩٧,٠١٣	١,٢٨٠,٨٦٤	مخصصات ومستحقات
٤٤٠,٧٨٤	٨٣٦,٧٠٦	إيرادات مؤجلة
٤٣٩,٦٨٥	٤٣٢,٢٥٨	دائنون وذمم دائنة فيما يتعلق بالاستحواذ على الأراضي
٣٧١,٣٦٤	٣٥٠,٤٩٦	مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي (إيضاح ٣٨,١)
٣١٩,٨٣٥	١٨,٦٣١	دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح ٣٨,١)
٥٨,٤٩٤	٨٧,٩٢٢	ذمم دائنة لهيئات حكومية مقابل شراء أراضي (إيضاح ٢٦,١)
٤٦,٠١١	٨٧,٢٢٠	ذمم دائنة مقابل الاستحواذ على شركة تابعة*
٢٢,٢٥٨	٢٢,٢٥٨	توزيعات أرباح دائنة
٦,٤٩٢	٩١,٠٨٩	التزام المنحة (إيضاح ٢٦,٢)
١,٤٧٤,٤٠٩	٩٦٢,٤٦٧	مطلوبات أخرى (إيضاح ٢٦,٣)
١١,٣٦٩,٠٤٦	١٥,٧٦١,٦٠٣	

* يمثل هذا البند الذمم الدائنة من الاستحواذ على لندن سكوير ديفيلوبمنت (هولدينجز) ليمتد وإل اس كيو مانجمنت ليمتد (شركات تابعة) والتي تم الاستحواذ عليها من قبل المجموعة في عام ٢٠٢٣.

لدى المجموعة سياسات لإدارة المخاطر المالية لضمان سداد كافة الذمم الدائنة وفقاً للشروط الائتمانية المتفق عليها مسبقاً.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٦ الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى (تتمة)

٢٦,١ الذمم الدائنة لهيئات حكومية مقابل شراء أراضي

الإجمالي ألف درهم	قطعة الأرض ٣ ألف درهم	قطعة الأرض ٢ ألف درهم	قطعة الأرض ١ ألف درهم	
٨١١,٦٣٢ (٣٣٧,٨٤٤)	٢٦,٢٢٦ (٦,٢٠٢)	٧٥٥,٢٣٢ (٣٢٨,٦٩٣)	٣٠,١٧٤ (٢,٩٤٩)	٢٠٢٥ إجمالي القيمة الاسمية للشيكات الصادرة للهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة (الهيئة) الفائدة غير المطفاة
٤٧٣,٧٨٨	٢٠,٠٢٤	٤٢٦,٥٣٩	٢٧,٢٢٥	ناقصاً: الجزء المتداول
٨٧,٩٢٢	٧,٩٨٦	٦٦,٣٤٨	١٣,٥٨٨	
٣٨٥,٨٦٦	١٢,٠٣٨	٣٦٠,١٩١	١٣,٦٣٧	الجزء غير المتداول
٤٦٦,٦١١	٣٧,٣٠٦	٣٨٤,٦٠٣	٤٤,٧٠٢	٢٠٢٤ إجمالي القيمة الاسمية للشيكات الصادرة للهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة (الهيئة) الفائدة غير المطفاة
(٢٣,٢٤١)	(١١,٢٣٥)	(٥,٥٨٠)	(٦,٤٢٦)	ناقصاً: الجزء المتداول
٤٤٣,٣٧٠	٢٦,٠٧١	٣٧٩,٠٢٣	٣٨,٢٧٦	
٥٨,٤٩٤	٧,٢٩٢	٣٨,٤٥٩	١٢,٧٤٣	الجزء غير المتداول
٣٨٤,٨٧٦	١٨,٧٧٩	٣٤٠,٥٦٤	٢٥,٥٣٣	

قطعة الأرض ١

في مايو ٢٠٢٢ تم توقيع اتفاقية بين الهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة وإحدى الشركات التابعة للمجموعة لشراء قطعة أرض تغطي مساحة ١١٥,٣٤ فدان بقيمة إجمالية قدرها ١,١٥٦,٠٠٠ ألف جنيه مصري (٨٩,٠٥٨ ألف درهم). يتوجب دفع سعر الشراء المتبقي وأية فوائد مرتبطة به على أقساط نصف سنوية تنتهي في ٨ سبتمبر ٢٠٢٧، وبموجب هذه الاتفاقية، ارتفعت مساحة الأرض الإجمالية المخصصة للشركة إلى ٢٦٥,٣٤ فداناً.

قطعة الأرض ٢

في يونيو ٢٠٢٢ تم توقيع اتفاقية تطوير مشتركة بين إحدى الشركات التابعة للمجموعة والهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة لإنشاء مشروع عمراني متكامل بمساحة ٤٦٤,٨١ فدان بقيمة إجمالية تبلغ ١١,٣٥٧,٠٠٠ ألف جنيه مصري (٨٧٤,٩٤٣ ألف درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٦ الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى (تتمة)

٢٦,١ الذمم الدائنة لهيئات حكومية مقابل شراء أراضي (تتمة)

قطعة الأرض ٣

في ١ أغسطس ٢٠٢٣، وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة عقد مع الهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة للاستحواذ على قطعة أرض بمساحة تقارب ١٨٠ فدان بقيمة إجمالية تبلغ ٨٠٧,٥٠٠ ألف جنيه مصري (٦٢,٢١٠ ألف درهم)، وتم سداد الدفعة الأولى، وسوف يتم سداد المتبقي من السعر والفائدة على ١٠ أقساط نصف سنوية متتالية.

قطعة الأرض ٤

في ١١ مايو ٢٠٢٥، وقعت شركة تابعة للمجموعة اتفاقية تطوير مشتركة لأرض مع شركة رولا لاستصلاح الأراضي - فريجي وشركاه. بعد ذلك، في ٢٤ يونيو ٢٠٢٥، تم الانتهاء من تسليم جزئي لمساحة تبلغ ١,٠٤٠ فدان من إجمالي مساحة الأرض إلى الشركة التابعة للمجموعة. تم دفع مبلغ بقيمة ٥٨٠,٩٤٠ ألف جنيه مصري (٤٤,٧٥٦ ألف درهم) كدفعة مقدمة مقابل التكلفة المتغيرة لقطعة أرض.

٢٦,٢ تمثل التزامات المنح الممنحة التي تتلقاها شركة أجنبية تابعة للمجموعة من هيئة حوكمة إقليمية لدعم تطوير المشاريع في المناطق المحددة والتي يتم إدراجها وفقاً لشروط الاتفاقية ذات الصلة.

٢٦,٣ تتضمن المطلوبات الأخرى صافي البديل المحتمل المستحق الدفع بمبلغ ٦٠,٩٩٠ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤): ٦٠,٩٩٠ ألف درهم). يجب ألا يتجاوز المبلغ الإجمالي للبديل المحتمل ٧٥,٠٠٠ ألف درهم (٢٠٢٤: ٧٥,٠٠٠ ألف درهم). تم تقدير القيمة العادلة للبديل المحتمل بمبلغ ٦٠,٩٩٠ ألف درهم. لم تكن هناك تغييرات في القيمة العادلة للبديل المحتمل المستحق الدفع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ حيث لم تكن هناك تغييرات جوهرية في نطاق النتائج أو الافتراضات المستخدمة لتطوير التقدير. تم تقدير القيمة العادلة للبديل المحتمل من خلال تطبيق نهج الدخل. يعتمد قياس القيمة العادلة على المدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها في السوق، وبالتالي فهو يقع ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة ٩,٧٪ وتدفق خارج محتمل بمبلغ ٦٠,٩٩٠ ألف درهم (٢٠٢٤: ٦٠,٩٩٠ ألف درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٧ إيرادات ودخل الإيجار

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
١٣,١٦٠,٩٧٥	٢١,١٦٩,١٧١
٢,٢٥١,٩٤٠	٣,٤٦٠,٣٥٣
٨٦٢,٢١٢	٩٥٦,٢٣١
٢,٣١٥,٦٤٢	٢,٥٤٣,٨٨٦
١,١١٠,٧٤٨	١,٢٠٣,٣٩٥
١,٠٥٦,٩٤٢	١,٦٢٧,٨٢٨
٦١,٦٣٠	٨٣,٥٩٩
٢,١٧٨,٢٩٣	٢,٧٧٣,٨٥٣
٢٢,٩٩٨,٣٨٢	٣٣,٨١٨,٣١٦

الإيرادات

تطوير عقارات
إدارة التطوير
الرسوم والإيرادات المتعلقة بالمدارس
إدارة العقارات والمرافق
الضيافة والترفيه
عقود الإنشاءات
أخرى

إيرادات الإيجار

إيرادات الإيجار على الاستثمارات العقارية

٢٨ التكاليف المباشرة

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٨,٨٩٣,٩٥٠	١٤,٠٢١,٠٨٢
١,٥٨٠,٨٥١	٢,٥٩٢,٤٩١
١,٦٢١,٨٥٣	١,٨٣٧,٦٣٠
٤٩٤,٩٥٩	٥٩٩,٩١٠
٧٢٣,٨٨١	٧٩٨,٣١٠
١,١٠٢,٤٨٨	١,٧٤٢,٩٩٢
٤٤٥,٠٩٩	٥١٧,٧٦٢
٩٠,١٦٠	١٣٢,٨١٥
١٤,٩٥٣,٢٤١	٢٢,٢٤٢,٩٩٢

تطوير العقارات
إدارة التطوير
إدارة العقارات والمرافق
تكاليف مباشرة على الاستثمارات العقارية
الضيافة والترفيه
عقود الإنشاءات
تكاليف مباشرة متعلقة بالمدارس
أخرى

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٩ مصاريف البيع والتسويق

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٤٧,١٣٨	٥٣,٨٩٤
٣٩,٩٥٣	٣٧,٧٠١
٤٢,٣٠٩	٤١,٧٣٠
١٢٩,٤٠٠	١٣٣,٣٢٥

تسويق المشاريع
إعلانات وفعاليات تجارية
معارض ورعايات

٣٠ المصاريف العمومية والإدارية

٣٠,١ تتضمن المبالغ الأخرى المدرجة ضمن المصاريف العمومية والإدارية ما يلي:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٨٥,٦٦٥	١٤٠,٨١٧
٤١,٩٠٠	٥٨,٥١٤
٦٤,١٩٧	٥٩,٤٧٣
٦,٢٩٣	٦,٢٠٣
٥١,١١٤	٩٦,٤٠١
٢٩١,٥٥٨	٢٥٩,٠٩٧
٥٤٠,٧٢٧	٦٢٠,٥٠٥

أتعاب مهنية
مكافآت مجلس الإدارة (إيضاح ٣٨)
مصاريف المكتب العامة
رحلات العمل
صيانة تكنولوجيا المعلومات
أخرى

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣٠ المصاريف العمومية والإدارية (تتمة)

٣٠,٢ تتكون تكاليف الموظفين مما يلي:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٢,٧٠٨,٣٢٨	٣,١٧٢,٥٤٦
٨٦,٣٠٥	٩١,١٧٦
٨,٩٣١	٨,٤٩٩
٢,٨٠٣,٥٦٤	٣,٢٧٢,٢٢١
٢,٠٥١,٨٤٢	٢,٤٠٨,٧٨٩
٦٧٩,٣٢٢	٧٦١,٨٦٦
٧٢,٤٠٠	١٠١,٥٦٦
٢,٨٠٣,٥٦٤	٣,٢٧٢,٢٢١

رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ٢٣)
تدريب وتطوير الموظفين

تم تخصيص تكاليف الموظفين إلى:
تكاليف مباشرة
مصاريف عمومية وإدارية
مشاريع قيد التطوير (مرسلة)

٣١ المخصصات والانخفاض في القيمة والتخفيضات في القيمة، صافي

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٨,٤٤٢	٢٥,٦٢٠
٢,٢٠١	٥,٨١٨
١٨,٣٢٩	١٤,٢٣٩
(٢٩,٥٦٤)	(١٩,٠٢٥)
١٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠
٥٠,٠٠٠	١٧٢,٦٨٧
٤٩,٧٧٨	١٠,٥٣٢
١٩٩,١٨٦	٤٥٩,٨٧١

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة، صافي (إيضاح ١١,٧)
مخصص الانخفاض في قيمة المبالغ المستحقة من الشركات الزميلة
وشركات الائتلاف (إيضاح ١١,٧)
تخفيض قيمة أعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح ١٣)
عكس مخصص الانخفاض في قيمة أعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح ١٣)
مخصص مقابل دفعات مقدمة ومبالغ مدفوعة مقدماً (إيضاح ١١,٧)
مخصص مقابل التزامات مستقبلية
أخرى

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣٢ إيرادات التمويل

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٤٦,٠٥٨	١,٠٩٧	الفوائد / الأرباح المحققة على:
٨١,٢٩٧	٢٨,٦٤٦	ودائع متوافقة مع الشريعة الإسلامية
٤٤٧,٤٨٢	٦٢٦,٦١٩	ودائع بنكية ثابتة
٥٧٤,٨٣٧	٦٥٦,٣٦٢	حسابات جارية وتحت الطلب
١٢٣,١١٢	١٧٤,١٠٦	إجمالي الفوائد / الأرباح المحققة
١٧,٤٤٧	١٧,٤١٥	إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة*
٧١٥,٣٩٦	٨٤٧,٨٨٣	إيرادات تمويل أخرى

* يمثل هذا البند بشكل رئيسي مكون تمويل جوهري ضمني في العقود المبرمة مع العملاء والتي تمنح العميل منفعة هامة تتمثل في تمويل عملية تحويل العقارات المباعة.

فيما يلي تحليل إيرادات التمويل المكتسبة من الموجودات المالية حسب فئة الموجودات:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
١٤٠,٥٦٠	١٩١,٥٢١	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
٥٧٤,٨٣٦	٦٥٦,٣٦٢	قروض وذمم مدينة
٧١٥,٣٩٦	٨٤٧,٨٨٣	أرصدة لدى البنوك وودائع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣٣ تكاليف التمويل

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
٥٨٧,٨٨٤	٥٤٢,٢٥٦
٢٩٠,٤٦٢	٣٦٠,٦٢٧
-	٣٦١,٩٩٧
٤٤,١٧٧	٤٨,٥٨٢
٣٩,٢٥٨	١٠١,٨٨٥
٩٦١,٧٨١	١,٤١٥,٣٤٧
(١٨,٣٦٦)	(١٨,٣٦٦)
٩٤٣,٤١٥	١,٣٩٦,٩٨١

تكاليف تمويل على قروض بنكية
تكاليف تمويل على صكوك غير قابلة للتحويل
تكاليف تمويل على سندات مختلطة محددة الاستحقاق
عكس تكلفة التمويل على مطلوبات عقود الإيجار التشغيلية (إيضاح ٢٢)
أخرى

الأرباح المتراكمة الناشئة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو
الخسارة فيما يتعلق بصكوك غير قابلة للتحويل

٣٤ الإيرادات الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
٢٥,٨٩٠	٢٨,٨٦٥
٧٧,٠٠٣	١٨,٤٤٥
٣٦,٥٥١	٨,٨٨٧
٢٦,٦٨٩	٧,٩٠٢
١,٧٦٣	٥,٨٣٥
-	٨٧٧
-	(٢٨,٦٦٥)
٣١,٧٣٤	٤٦,٣٤٣
١٩٩,٦٣٠	٨٨,٤٨٩

دخل التعليم غير الدراسي
عكس المستحقات والمخصصات (١)
رسوم توصيل التبريد (٢)
ربح من صرف العملات الأجنبية على ودائع بنكية
ربح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
ربح من استبعاد شركات ائتلاف
خسارة من استبعاد شركة تابعة
أخرى

(١) يمثل هذا البند عكس مخصصات لم تعد مطلوبة بعد تقييم الإدارة الذي تم إجراؤه في تاريخ التقارير المالية للتدفقات النقدية المقدرة المطلوبة استناداً إلى أحدث المعلومات التي أبرزت أنه لم يعد من المحتمل أن تكون هناك حاجة إلى تحويل منافع اقتصادية لتسوية الالتزام.

(٢) يمثل هذا البند البند البديل المشروط المدرج كرسوم إضافية مقابل كل حمولة توصيل إضافية فيما يتعلق بعمليات التبريد التي تم بيعها من قبل المجموعة في ٢٠٢٠.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣٥ ضريبة الدخل

قامت المجموعة بإدراج مصاريف ضريبة الدخل بناءً على تقدير الإدارة. اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤، تخضع عمليات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة لضريبة الدخل. إن متوسط معدل الضريبة الفعلي السنوي المستخدم فيما يتعلق بعمليات دولة الإمارات العربية المتحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ هو ١٠,٨٤٪ (٢٠٢٤: ٤,٣٣٪)، بينما يبلغ إجمالي معدل الضريبة الفعلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ما نسبته ١١,٣٥٪ (٢٠٢٤: ٥,١٨٪).

في ديسمبر ٢٠٢١، قدمت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية إطار العمل الخاص بالركيزة الثانية بموجب مبادرة مشروع تآكل الوعاء الضريبي ونقل الأرباح ٢,٠. يحدد هذا الإطار الحد الأدنى العالمي لمعدل الضريبة الفعلي بنسبة ١٥٪ للشركات متعددة الجنسيات الكبيرة التي تحقق إيرادات سنوية موحدة تبلغ ٧٥٠ مليون يورو أو أكثر في سنتين على الأقل من السنوات المالية الأربع السابقة.

من أجل مواكبة هذه الإصلاحات الضريبية العالمية، أصدرت دولة الإمارات العربية المتحدة قانون الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية، الذي أصبح فعالاً للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥. يضمن الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية أن تدفع الشركات الواقعة في دولة الإمارات العربية المتحدة، والتي تقع ضمن نطاق الركيزة الثانية على الأقل معدل ضريبة فعلي بنسبة ١٥٪ على أرباحها المولدة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

باعتبارها مجموعة متعددة الجنسيات وتستوفي حدود الركيزة الثانية، تخضع المجموعة لقواعد الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية لدولة الإمارات العربية المتحدة، مما أدى إلى إدراج مصاريف ضريبية إضافية اعتباراً من يناير ٢٠٢٥.

تقدم القواعد النموذجية للركيزة الثانية آليات ضريبية جديدة سوف تقوم بموجبها الشركات متعددة الجنسيات بدفع حد أدنى من الضريبة:

- الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية المؤهلة
- قاعدة تضمين الدخل
- قاعدة المدفوعات / الأرباح منخفضة الضريبة

إن قاعدة الخضوع للضريبة هي قاعدة قائمة على معاهدات ضريبية تقترح عموماً حداً أدنى من الضريبة على بعض المعاملات بين الشركات عبر الحدود التي لا تخضع لحد أدنى من الضريبة. يمكن أن تفرض الآليات الضريبية الجديدة حداً أدنى من الضريبة على الدخل الناتج في كل ولاية قضائية تعمل فيها الشركة متعددة الجنسيات. تقوم قاعدة تضمين الدخل وقاعدة المدفوعات / الأرباح منخفضة الضريبة والحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية المؤهلة بهذا الأمر عبر فرض ضريبة إضافية في الولاية القضائية كلما كان معدل الضريبة الفعلية، المحدد حسب كل ولاية قضائية، بموجب قواعد الركيزة الثانية، أقل من الحد الأدنى للمعدل البالغة نسبته ١٥٪.

٣٥ ضريبة الدخل (تتمة)

في ٢٣ مايو ٢٠٢٣، أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ (التعديلات) الإصلاح الضريبي الدولي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية. توضح التعديلات أن معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ ينطبق على ضرائب الدخل الناشئة عن القوانين الضريبية التي تم سنّها أو تم تشريعها بشكل جوهري بهدف تنفيذ القواعد النموذجية للركيزة الثانية التي نشرتها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، بما في ذلك قوانين الضرائب التي تطبق الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية المؤهلة. اعتمدت المجموعة هذه التعديلات، التي تقدم:

- إعفاء إلزامي مؤقت من المحاسبة عن الضرائب المؤجلة الناشئة عن التنفيذ القضائي للقواعد النموذجية للركيزة الثانية؛ و
- متطلبات الإفصاح للشركات المتأثرة بهدف مساعدة مستخدمي البيانات المالية الموحدة على فهم أفضل لتعرض الشركة لضرائب دخل الركيزة الثانية الناتجة عن تلك التشريعات.

اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥، بعد تشريع الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية في دولة الإمارات العربية المتحدة، قامت المجموعة بإدراج مصاريف ضريبة تكميلية إضافية لضمان امتثالها للحد الأدنى العالمي من معدل الضريبة الفعلي البالغة نسبته ١٥٪. تقع المجموعة ضمن نطاق الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية بناءً على حد الإيرادات المعمول به. يتم احتساب الضرائب للولايات القضائية الأخرى وفقاً للمعدلات السائدة في الولايات القضائية المعنية.

تشمل المكونات الرئيسية لمصاريف ضريبة الدخل في بيان الربح أو الخسارة الموحد للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و٢٠٢٤ ما يلي:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٢٤٢,٩٤٢	١,٠٥٨,٨١٥	ضريبة الدخل الحالية*:
-	(٣٠,٥٢٣)	مصاريف ضريبة الدخل الحالية
٥١	٦٩	التغير في التقدير المتعلق بالسنة السابقة**
		مصاريف الضريبة على توزيعات الأرباح
١١٢,١٨٥	١٠٢,٢٢٥	ضريبة الدخل المؤجلة:
		المتعلقة بنشوء وعكس الفروق المؤقتة
٣٥٥,١٧٨	١,١٣٠,٥٨٦	مصاريف ضريبة الدخل المدرجة ضمن بيان الربح أو الخسارة الموحد

* تشمل مصاريف ضريبة الدخل الحالية مبلغاً بقيمة ٦٦٥,٨٢١ ألف درهم يتعلق بالحد الأدنى للضريبة المحلية التكميلية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: لا شيء).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣٥ ضريبة الدخل (تتمة)

**خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة مخصص ضريبة الدخل المتعلق بالسنة السابقة، وذلك بعد التوضيحات الصادرة عن الهيئة الاتحادية للضرائب في دولة الإمارات العربية المتحدة، مما أدى إلى تخفيض مصاريف ضريبة الدخل والمحاسبة عنها بأثر مستقبلي نتيجة للتغيير في التقدير المحاسبي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولية رقم ٨، دون تأثير على أرقام المقارنة.

فيما يلي تسوية مصاريف الضريبة والربح المحاسبي للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و٢٠٢٤:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٦,٨٥٩,١١٧	٩,٩٦٤,١٦٧	الربح المحاسبي للسنة قبل الضريبة
٦١٧,٣٢١	٨٩٦,٧٧٥	ضريبة الدخل باستخدام المعدل المحلي لضريبة الشركات بنسبة ٩٪ (٢٠٢٤: ٩٪)
-	٦٦٥,٨٢١	الحد الأدنى للضريبة المحلية الإضافية
(٢٥٧,٢٧١)	(٤٠٦,٩٩٢)	زيادة تكلفة العقارات المباعة بموجب قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة
(١٩,٦١٩)	(٦٥,٨١٢)	الربح الخاضع للضريبة بمعدل صفر
(١١,٦٨٤)	١٠,٧٥٤	التأثير الضريبي للمصاريف / الدخل الذي لا يؤخذ في الاعتبار عند تحديد الربح الخاضع للضريبة
٣٦٥	٤١	التأثير الضريبي للحصة من نتائج الشركات الزميلة وشركات الائتلاف
-	٢,٥٢٠	الخسارة عند استبعاد شركة تابعة (غير قابلة للاقتطاع)
-	(٣٠,٥٢٣)	التغير في التقدير المتعلق بالسنة السابقة
٢٦,٠٦٦	٥٨,٠٠٢	تأثير ارتفاع معدلات الضرائب للشركات التابعة العاملة في ولايات قضائية أخرى
٣٥٥,١٧٨	١,١٣٠,٥٨٦	مصاريف ضريبة الدخل

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣٥ ضريبة الدخل (تتمة)

فيما يلي الحركة في ضريبة الدخل الدائنة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٥,٤٧٩	٢٦٨,٢٥٩	كما في ١ يناير
٢٤٢,٩٤٢	١,٠٥٨,٨١٥	المحملة للسنة
(٤٠,٢٤٢)	(٣٠٨,٨٢٢)	المدفوعة خلال السنة
-	١٨,٣٩٧	الناشئة عن الاستحواذ على موجودات
-	(٣٠,٥٢٣)	التغيير في التقدير المتعلق بالسنة السابقة
(٤٩,٩٢٠)	٥,٠٣٠	فروق صرف العملات الأجنبية
٢٦٨,٢٥٩	١,٠١١,١٥٦	كما في ٣١ ديسمبر

٣٦ العوائد الأساسية والمخفضة للسهم الواحد

يتم احتساب العوائد الأساسية للسهم الواحد بتقسيم الربح للسنة العائد إلى حاملي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. باعتبار أنه لا توجد أدوات مخفضة قائمة، يعتبر العائد الأساسي والمخفض للسهم متطابقين.

يتم احتساب العوائد الأساسية والمخفضة للسهم الواحد العائدة إلى مالكي الشركة على أساس البيانات التالية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
		العوائد (ألف درهم)
٥,٥٩٦,٢٥٢	٧,٦١٠,٨٨٦	العوائد لغرض احتساب العوائد الأساسية والمخفضة على السهم:
(١٠٣,٢٨٩)	(١٠٣,٢٨٩)	الربح للسنة العائد إلى حاملي أسهم الشركة
٥,٤٩٢,٩٦٣	٧,٥٠٧,٥٩٧	ناقصاً: التوزيعات المستحقة لحامل السند (أداة حقوق الملكية المختلطة – إيضاح ١٨)
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض احتساب العوائد الأساسية والمخفضة للسهم
٠,٦٩٩	٠,٩٥٥	العوائد الأساسية والمخفضة للسهم الواحد العائد إلى حاملي أسهم الشركة بالدرهم

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣٧ توزيعات الأرباح

وافق المساهمون، في الاجتماع العام السنوي المنعقد بتاريخ ١٩ مارس ٢٠٢٥، على توزيعات أرباح نقدية بقيمة ١,٤٥٤,٥٨٦ ألف درهم عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بواقع ١٨,٥ فلس للسهم الواحد. اقترح مجلس الإدارة، في اجتماعهم الذي عقد بتاريخ ٩ فبراير ٢٠٢٦، توزيع أرباح نقدية بواقع ٢٠,٥ فلس للسهم الواحد عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. تخضع توزيعات الأرباح المقترحة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

٣٨ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة بإبرام معاملات مع شركات ومنشآت تدرج ضمن تعريف الطرف ذو العلاقة كما هو وارد في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤ /إفصاحات الأطراف ذات العلاقة. تمثل هذه المعاملات معاملات مع الأطراف ذات العلاقة، أي الشركة الأم والمساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة والشركات التابعة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة، والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي تمارس عليها نفوذاً جوهرياً. يتم اعتماد سياسات وأحكام التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ومجلس الإدارة.

يمثل المساهمون الرئيسيون شركة ألفا ظبي القابضة ش.م.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها وشركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع ("المساهم الرئيسي") والشركات التابعة لها. تعتبر حكومة أبوظبي بمثابة مساهم رئيسي غير مباشر في الشركة من خلال شركة تخضع لسيطرة حكومة أبوظبي. تتضمن الأرصدة والمعاملات المفصّل عنها أدناه فيما يتعلق بحكومة أبوظبي كذلك تلك المتعلقة بالشركات الخاضعة لسيطرة حكومة أبوظبي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣٨ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

٣٨,١ أرصدة الأطراف ذات العلاقة

تم استبعاد الأرصدة والمعاملات التي تمت بين الشركات في المجموعة عند التوحيد ولم يتم الإفصاح عنها في هذا الإيضاح. فيما يلي أرصدة الأطراف ذات العلاقة الجوهرية (وبنود بيان المركز المالي الموحد التي تم إدراجها ضمنها):

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
		(١) حكومة أبوظبي
١,٠٢٨,٣٠٤	١,٤٦٦,٠٧٤	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
(٦٩١,١٩٩)	(٣٦٩,١٢٧)	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
(١,٠١٦,٣٢٩)	(٥٥٠,٣٧٣)	مطلوبات العقود
١٤,٠٤٧,٢٢٣	١٩,٣٧٨,٩٩٠	أرصدة بنكية
(٤,٣٢٥,٠٠٠)	(٥,٨٠٠,٣٥٣)	قروض بنكية
		(٢) المساهم الرئيسي والشركات التابعة له
٨٦,٩٥٦	٢٦,٣٠٠	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
(١١٣,١٩٠)	(١١٣,١٩٠)	محتجزات دائنة
(١٢,٢١٤)	(١,٥٠٨)	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
		(٣) الشركة الأم والشركات التابعة لها
٦٧٧,٨٢٣	٦٤٧,١٨٩	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
(٣٥٦,٢١٠)	(٤١٣,٩٣٤)	محتجزات دائنة
(١٧٠,٤٣٨)	(٢١٤,٦٣٢)	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
		(٤) شركات زميلة وشركات ائتلاف
٢٩,٤٢٧	٤٩,٩٢١	مبالغ مستحقة من شركات ائتلاف

إن المبالغ القائمة غير مضمونة وسوف تتم تسويتها نقداً. لم يتم تقديم أو الحصول على أية ضمانات. بخلاف ما تم الإفصاح عنه في الإيضاح رقم ١١، مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل المبالغ المستحقة من الشركات الزميلة وشركات الائتلاف، لم يتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. تحمل بعض الذمم المدينة من شركات الائتلاف فائدة بمعدل ٩٪ سنوياً ويستحق سدادها في غضون سنتين إلى ٥ سنوات.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣٨ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

٣٨,٢ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

خلال السنة، كانت المعاملات التالية بمثابة المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة، والتي تم إبرامها ضمن سياق الأعمال الاعتيادية وفقاً لشروط متفق عليها بين الأطراف:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
		(١) حكومة أبوظبي:
٢,٣٢٥,٤٩١	٣,٥٣٠,٣٢٢	إيرادات
٣٢,٣٣٤	-	إيرادات أخرى
٤٦١,٨٠٨	٦٢١,٦١٦	إيرادات تمويل من ودائع بنكية
(٢٦١,٠٨٤)	(٢٩٢,٧٩٧)	تكلفة تمويل على قروض بنكية
٨,٠٨٨	٧,٨١٢	إيرادات تمويل من تمويل مشروع
١٣٣,٢٥٢	١٣٥,٩٤٩	(٢) المساهم الرئيسي والشركات التابعة له
		إيرادات
١٢٦,٠٨٦	١١١,٢٤١	(٣) الشركة الأم والشركات التابعة لها
(٣١,٨٦١)	(١٤٤,١٥٣)	إيرادات
(٤٨,٣٧٢)	(٣٢,٠٩٣)	التكلفة المتكبدة على مشاريع قيد التطوير (١)
		تكاليف أخرى
١٥,١٠٦	١٣,٨٢٣	(٤) الشركات الزميلة وشركات الائتلاف
		إيرادات تمويل
٤٧,٨٢٨	٥٢,٤٢١	(٥) تعويضات الإدارة العليا
١,٣٥٠	١,٤٨٣	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
١٣,٢٥٩	٧,٨٣٨	مكافآت نهاية الخدمة
٦٢,٤٣٧	٦١,٧٤٢	حوافز طويلة الأجل
٤١,٩٠٠	٥٨,٥١٤	(٦) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة – مصاريف (٢) (٣)

(١) يمثل هذا البند التكاليف المتكبدة خلال السنة التي تم إدراجها كأعمال تطوير قيد التنفيذ للمشاريع قيد التطوير.

(٢) خلال السنة، قامت المجموعة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٥٦,٩٥٩ ألف درهم (٢٠٢٤: ٣١,٥٦٠ ألف درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣٨ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

٣٨,٢ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(٣) تماشياً مع المكافآت المعتمدة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي لسنة ٢٠٢٢، أطلقت الشركة برنامج خطط المكافآت المؤجلة لأعضاء مجلس الإدارة. بموجب برنامج خطط المكافآت المؤجلة، يساهم أعضاء مجلس الإدارة بنسبة ٣٠٪ من مكافآتهم في برنامج خطط المكافآت المؤجلة وتساهم الشركة بنفس النسبة (٣٠٪) كمساهمة إضافية. يتم استثمار مساهمة كل من أعضاء مجلس الإدارة والشركة في ("وحدات الأسهم المقيدة") وسوف يتم الدفع بما يتماشى مع سياسة مكافآت مجلس إدارة مجموعة الدار. سوف يتم الدفع لأعضاء مجلس الإدارة نقداً في أول ثلاث سنوات أو نهاية مدة تكليفهم، أيهما أسبق، بناءً على قيمة وحدات الأسهم المقيدة في ذلك الوقت. بلغت مستحقات الشركة ١٠,٢٠٠ ألف درهم مقابل هذا البرنامج المتعلق بسنة ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٩,٠٠٠ ألف درهم).

٣٨,٣ المعاملات الأخرى مع أطراف ذات علاقة

(١) بلغت قيمة خطابات الاعتماد والضمانات البنكية الصادرة عن طريق البنوك الواقعة تحت سيطرة حكومة أبوظبي والمساهم الرئيسي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ما قيمته ٩,٤٧٦,٨٨٤ ألف درهم (٢٠٢٤: ٧,٧٣٣,٢٠٤ ألف درهم).

(٢) خلال السنة، استحوذت المجموعة على بعض الموجودات والعقارات من المساهم الرئيسي (الإيضاحان ٧,١ (١) و ٧,١ (٢)).

٣٩ الالتزامات والمطلوبات المحتملة

٣٩,١ الالتزامات الرأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها ولكنها غير متكبدة بعد كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
١٩,١١٥,٣٩٨	٢٨,٣٨٦,٣٧٤	مشاريع قيد التطوير
٥,٥٩٥,٣٩٢	٤,٥٦٩,٧٣٠	مشاريع تحت الإدارة*
١,١٨٦,٩٩٥	١,٨٣٢,٧٦٣	أخرى
٢٥,٨٩٧,٧٨٥	٣٤,٧٨٨,٨٦٧	

* تمثل المشاريع تحت الإدارة المبالغ التعاقدية المتبقية المتعلقة بالمشاريع المدارة من قبل المجموعة، والتي تم إبرام الاتفاقيات المتعلقة بها مع المقاولين من قبل المجموعة وظلت تحت اسم المجموعة بالنيابة عن حكومة أبوظبي. يتضمن ذلك التزامات بقيمة ٤,٥١١,١٨١ ألف درهم (٢٠٢٤: ٥,٤٨٤,٥٧٥ ألف درهم) لشركة الدار للمشاريع ذ.م.م (وهي شركة تابعة للشركة) والتي سوف يتم تمويلها مقدماً من قبل حكومة أبوظبي. يتم توزيع الالتزامات المذكورة أعلاه على فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٣٩ الالتزامات والمطلوبات المحتملة (تتمة)

٣٩,٢ التزامات عقود الإيجار التشغيلية

المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على محفظة استثماراتها العقارية المملوكة للمجموعة حيث تمتد لفترات تتراوح بين سنة واحدة و ٤٠ سنة. لا يمتلك المستأجرون خيار شراء العقار عند انتهاء فترة الإيجار. تتضمن بعض ترتيبات إيجار العقارات التجارية فقرات تنص على إمكانية المراجعة الدورية التصاعدية لرسوم الإيجار وفقاً لظروف السوق السائدة. تحتوي بعض عقود الإيجار على خيارات للإلغاء قبل نهاية مدة الإيجار.

فيما يلي الحد الأدنى من الإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء المتعاقد عليها كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
١,٦٣٥,٦٩٣	١,٩٣٨,٥١٢
٤,٣٠٥,٦٢٠	٥,١١٠,٧٩٣
٢,٣١٤,٢٦٦	٢,٨٧٦,٩٥٩
٨,٢٥٥,٥٧٩	٩,٩٢٦,٢٦٤

المباني:
خلال سنة واحدة
من السنة الثانية حتى الخامسة
بعد خمس سنوات

بالإضافة إلى التزامات عقود الإيجار المذكورة أعلاه، لدى المجموعة كذلك عقود إيجار يحق لها بموجبها تحصيل إيجار بناءً على معدل دوران المستأجرين ورسوم الخدمة.

٣٩,٣ المطلوبات المحتملة

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٣,١٠٢,١٦٦	٢,٧٥٢,١٨٤
٥,٢١١,٢٣٦	٧,٨٢٤,٩٨٤
٨,٣١٣,٤٠٢	١٠,٥٧٧,١٦٨

ضمانات بنكية مقابل شراء أرض (١)
خطابات اعتماد وسندات أداء أخرى (٢)

(١) يمثل هذا البند الضمانات البنكية المقدمة مقابل أراضي مختلفة تم الاستحواذ عليها بموجب خطة دفع مؤجلة.
(٢) يتعلق هذا البند بخطابات اعتماد وسندات أداء صادرة عن قطاعات أعمال متنوعة داخل المجموعة ضمن سياق الأعمال الاعتيادية لأغراض تشغيلية. يتم تقديم معظم هذه السندات إلى هيئات حكومية بما يتماشى مع الممارسات التجارية النظامية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٠ الأدوات المالية

٤٠,١ المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة

تم الإفصاح عن تفاصيل المعلومات حول السياسات المحاسبية الهامة والطرق المتبعة، ويشمل ذلك معايير الإدراج وأساس القياس وأساس إدراج الإيرادات والمصاريف، فيما يتعلق بكل فئة من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية في الإيضاح رقم ٣ حول البيانات المالية الموحدة.

٤٠,٢ فئات الأدوات المالية

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٢٤,٨٨٢	٢٥,٠٣١
٨٩٤,٦٧٠	١,٣١٨,٧٩٠
٤,٠١٣	١٢٩,٩٩٣
-	١٧٦,١٦٠
٢٧,٢١١,٥١٥	٣٩,٥٤٨,٢٧٨
٢٨,١٣٥,٠٨٠	٤١,١٩٨,٢٥٢
٣٢,٥٥٣,١٩٤	٤٧,٦٠٤,٥٩٩
١٨,٣٩٣	-
٣٢,٥٧١,٥٨٧	٤٧,٦٠٤,٥٩٩

الموجودات المالية

استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
موجودات مالية مشتقة
ذمم مدينة، موجودات أخرى والنقد والأرصدة لدى البنوك (بالتكلفة المطفأة)

المطلوبات المالية

مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
مطلوبات مالية مشتقة

٤٠,٣ المخاطر المالية

إن المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة، بخلاف المشتقات، هي القروض البنكية والصكوك غير القابلة للتحويل والسندات المختلطة محددة الاستحقاق ومطلوبات العقود والذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة الذمم التجارية المدينة والموجودات الأخرى وموجودات العقود والودائع النقدية والودائع قصيرة الأجل التي يتم تحقيقها مباشرة من عملياتها.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة العليا للمجموعة بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. يتم تنفيذ جميع الأنشطة المشتقة لأغراض إدارة المخاطر من قبل فرق متخصصة تتمتع بالمهارات والخبرات والإشراف المناسبين. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد السياسات الخاصة بإدارة كل من هذه المخاطر.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٠ الأدوات المالية (تتمة)

٤٠,٣ المخاطر المالية (تتمة)

يقدم قسم تمويل الشركات والخزينة للمجموعة خدمات للأعمال، ويعمل على تنسيق الوصول للأسواق المالية المحلية والعالمية، ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بعمليات المجموعة بناءً على النماذج والعلامات القياسية والتوقعات التي تم إعدادها داخلياً والتي تقوم بتحليل التعرضات حسب درجة وحجم المخاطر. تتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات ومخاطر معدلات الفائدة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تسعى المجموعة للحد من تأثير هذه المخاطر المالية من خلال استخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة ويشمل ذلك استخدام الأدوات المالية المشتقة للتحوط من التعرض للمخاطر. يتم إدارة استخدام المشتقات المالية وفقاً لتحليل الإدارة لتوجهات السوق ومركز السيولة والتحركات المتوقعة في معدلات الفائدة ومعدلات تحويل العملات الأجنبية التي تقوم الإدارة بمراجعتها بشكل مستمر. لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية بما في ذلك مشتقات الأدوات المالية لأغراض المضاربة.

٤٠,٤ مخاطر رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأسمالها للتأكد من أن المنشآت في المجموعة سوف تكون قادرة على الاستمرار في الأعمال بينما تقوم بزيادة العوائد للمساهمين من خلال تحسين أرصدة الدين وحقوق الملكية. لم يتم إجراء تغييرات كبيرة على أهداف أو سياسات أو إجراءات إدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤. يتمثل الهدف الرئيسي من إدارة رأس مال المجموعة في زيادة قيمة المساهمين.

يتكون الهيكل الرأسمالي للمجموعة من الصكوك غير القابلة للتحويل والسندات المختلطة محددة الاستحقاق والقروض البنكية والنقد والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة والتي تتكون من رأس المال وكافة احتياطات حقوق الملكية وأداة حقوق الملكية المختلطة والأرباح المحتجزة كما تم الإفصاح عنه في بيان التغييرات في بيان حقوق الملكية الموحد.

تقوم المجموعة بمراقبة هيكلها الرأسمالي وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغييرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات الموائيق المالية بهدف تعزيز نجاح الأعمال على المدى الطويل مع المحافظة على عوائد مستدامة للمساهمين. يتم تحقيق ذلك من خلال الجمع بين إجراءات إدارة المخاطر بما في ذلك مراقبة الملاءة المالية والحفاظ على سيولة كافية وخفض تكاليف التمويل واتباع إجراءات صارمة لتقييم الاستثمارات والحفاظ على مقاييس عالية لإدارة الأعمال.

تتضمن الإجراءات المالية الرئيسية التي تخضع لمراجعة دورية توقعات التدفقات النقدية والميزانية العمومية وتقييم قدرتها على استيفاء الالتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات المديونية والالتزام بموائيق الاقتراض. تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على مستويات المديونية للقطاع التشغيلي لشركة الدار للتطوير بنسبة أقل من ٢٥ في المئة والقطاع التشغيلي للدار للاستثمار بنسبة أقل من ٤٠ في المئة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٠ الأدوات المالية (تتمة)

٤٠,٤ مخاطر رأس المال (تتمة)

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ المتوسط المرجح لتكلفة الديون ٥,٤٥٪ (٢٠٢٤: ٥,٥٥٪). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل متوسط مرجح ملائم لتكلفة رأس المال لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب موافقة شروط ٢٠ اتفاقية من اتفاقيات القروض (٢٠٢٤: ١٧) احتفاظ المجموعة بحد أدنى من صافي القيمة الملموسة. يتطلب ١٣ تسهيل من هذه التسهيلات على مستوى المجموعة حداً أدنى من صافي القيمة الملموسة قدره ١٠ مليارات درهم، بينما تتطلب سبع تسهيلات على مستوى شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م (وهي شركة تابعة) حداً أدنى قدره ٤ مليارات درهم. تشمل ترتيبات الاقتراض على مستوى المجموعة كذلك تعهداً إجمالي ديون المجموعة (مع بعض الاستثناءات للديون الثانوية، والديون غير القابلة للاسترداد، والديون المالية غير التجارية) بحد أقصى قدره ٤٥,٩٠ مليار درهم.

٤٠,٥ مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتألف مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى، مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تتضمن الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة.

(أ) مخاطر العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض نتيجة للتغيرات في معدلات صرف العملات الأجنبية.

قد تتعرض المجموعة لمخاطر متعلقة بتحويل العملات على قروضها بالدولار الأمريكي واستثماراتها في الشركات التابعة الأجنبية. فيما يتعلق بمعاملات وأرصدة المجموعة بالدولار الأمريكي والريال السعودي، لا تتعرض المجموعة لمخاطر عملات حيث إن الدرهم الإماراتي والريال السعودي مربوطان حالياً بالدولار الأمريكي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٠ الأدوات المالية (تتمة)

٤٠,٥ مخاطر السوق (تتمة)

(أ) مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

يلخص الجدول أدناه حساسية الموجودات والمطلوبات النقدية وغير النقدية للمجموعة للتغيرات في تحركات صرف العملات الأجنبية في نهاية السنة. يعتمد التحليل على افتراض ارتفاع / انخفاض معدل صرف العملة الأجنبية ذي الصلة بنسبة ٥٪، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

تأثير الحساسية بمعدل +/- ٥٪ على صافي حقوق الملكية	صافي التعرض	المطلوبات	الموجودات	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
				٢٠٢٥
٦٧,٥٤١-/+	١,٣٥٠,٨١٣	(٥,٧٥٦,٤٢٠)	٧,١٠٧,٢٣٣	الجنه المصري
٥,٣٣٢-/+	(١٠٦,٦٣٦)	(٢,٥٧٨,٩٩٨)	٢,٤٧٢,٣٦٢	الجنه الإسترليني
				٢٠٢٤
٤٦,٣٠٨-/+	٩٢٦,١٦٥	(٣,١٥٧,٠٢٣)	٤,٠٨٣,١٨٨	الجنه المصري
٢,٩٥٩-/+	(٥٩,١٨٠)	(٢,١٥٢,١٠٦)	٢,٠٩٢,٩٢٦	الجنه الإسترليني

(ب) مخاطر معدلات الفائدة

تتمثل مخاطر معدلات الفائدة في تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في معدلات الفائدة في السوق.

إن المجموعة معرضة لمخاطر معدلات الفائدة باعتبار أنها تقترض أموالاً بمعدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال الحفاظ على توازن مناسب بين القروض ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. بهدف إدارة ذلك، تدخل المجموعة في عقود تبادل معدلات الفائدة، حيث توافق في فترات محددة، على تبادل الفرق بين مبالغ الفائدة الثابتة والمتغيرة المحتسبة بالرجوع إلى مبلغ أساسي اسمي متفق عليه. يتم عرض تفاصيل حول تعرضات المجموعة لمعدلات الفائدة على الموجودات المالية والمطلوبات المالية في الإيضاحات رقم ٩ و ١٥ و ٢٠.

تحليل حساسية معدل الفائدة

تم تحديد تحاليل الحساسية أدناه بناءً على تعرض الأدوات غير المشتقة لمعدلات الفائدة كما في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة للموجودات والمطلوبات ذات المعدلات المتذبذبة، يتم إعداد التحليل بافتراض أن مبلغ الأصل أو الالتزام القائم في نهاية فترة التقارير المالية كان مستحقاً طوال السنة.

في حال كانت معدلات الفائدة أعلى/ أقل بمعدل ١٠٠ نقطة أساس، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، لارتفع / انخفض صافي ربح المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ٩٤,٦٦٧ ألف درهم (٢٠٢٤: ارتفع / انخفض بمبلغ ٨٣,٤٢٩ ألف درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٠ الأدوات المالية (تتمة)

٤٠,٥ مخاطر السوق (تتمة)

(ب) مخاطر معدلات الفائدة (تتمة)

عقود تبادل معدلات الفائدة

توافق المجموعة بموجب عقود تبادل معدلات الفائدة على تبادل الفرق بين مبالغ معدل الفائدة الثابت والمتذبذب والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ أساسية اسمية متفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من تخفيض مخاطر تغيير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للدين الصادر بمعدلات ثابتة وتعرضات التدفقات النقدية على الدين الصادر بمعدلات متغيرة.

تحوطات التدفقات النقدية

يتم تحديد كافة عقود تبادل معدلات الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل معدلات فائدة متذبذبة مقابل معدلات فائدة ثابتة كتحوطات تدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتدفقات النقدية الناتجة عن الاقتراض بمعدلات فائدة متذبذبة. يتم تبادل معدلات الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

تحوطات القيمة العادلة

يتم تحديد كافة عقود تبادل معدلات الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل معدلات فائدة ثابتة مقابل معدلات فائدة متذبذبة كتحوطات قيمة عادلة وذلك بهدف التخفيف من مخاطر تغير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للدين الصادر بمعدل فائدة ثابت. يتم تبادل معدلات الفائدة وسداد الدين ذو معدل الفائدة الثابت في نفس الوقت.

عقود سقف معدل الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الفائدة على الديون التي تحمل فائدة وتقوم بإدارة تعرضها لمخاطر معدلات الفائدة من خلال تحقيق توازن بين الديون ذات الفائدة الثابتة والمتغيرة في محفظة ديونها.

٤٠,٦ مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر عدم قدرة طرف مقابل على الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد عميل، مما يؤدي إلى تكبد المجموعة لخسارة مالية.

إن الجوانب الرئيسية التي تتعرض من خلالها المجموعة لمخاطر الائتمان هي من أنشطتها التشغيلية (بشكل أساسي الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى وموجودات العقود) ومن أنشطتها التمويلية (بشكل أساسي الأرصدة لدى البنوك والودائع البنكية والموجودات المالية المشتقة (الموجودات السائلة)).

يتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من قبل كل وحدة أعمال وفقاً لسياسات وإجراءات وضوابط المجموعة المعتمدة فيما يتعلق بإدارة مخاطر ائتمان العملاء. قامت المجموعة بتطبيق سياسة التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات جدارة ائتمانية كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التعثر. تسعى المجموعة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة جميع التعرضات الائتمانية والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة ليست ذات علاقة وتقييم الجدارة الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة التي لا تربطها بها علاقة بشكل مستمر.

٤٠ الأدوات المالية (تتمة)

٤٠,٦ مخاطر الائتمان (تتمة)

يتم كذلك اعتماد موافقات الائتمان وإجراءات المراقبة الأخرى لضمان اتخاذ إجراءات المتابعة لاسترداد الديون المتأخرة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للاسترداد لكل من الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى على أساس فردي في نهاية فترة التقارير المالية لضمان تكوين مخصص خسارة كافٍ مقابل المبالغ غير القابلة للاسترداد. في هذا الصدد، ترى الإدارة أن مخاطر الائتمان للمجموعة قد انخفضت بصورة جوهرية. تتكون الذمم التجارية المدينة من عدد كبير من العملاء. يتم إجراء تقييم ائتماني مستمر للوضع المالي للذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى.

تعتبر مخاطر الائتمان من الأرصة لدى البنوك محدودة لأن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيفات ائتمانية عالية تم تحديدها من قبل وكالات تصنيف ائتماني دولية.

تركيز مخاطر الائتمان

ينشأ تركيز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة تجارية مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية التي تجعل قابليتهم لاستيفاء الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الأوضاع الاقتصادية أو السياسية أو الأوضاع الأخرى. يشير تركيز مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة. تم الإفصاح عن تفاصيل تركيز أرصة الذمم التجارية المدينة في الإيضاح رقم ١١,١. تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركيز مخاطر الائتمان من خلال تلقي مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تنتج للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم استيفاء الالتزامات التعاقدية المتبقية بالكامل بما يضمن تغطية الخسائر التي تتكبدها المجموعة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تم إيداع ١٠٠٪ (٢٠٢٤: ١٠٠٪) من الودائع لدى ١٢ بنك محلي وفرع أجنبي واحد لبنك محلي و ١٢ بنك أجنبي في مصر والمملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية وسلطنة عمان. تم تقييم الأرصة لدى البنوك على أنها ذات مخاطر ائتمان مرتبطة بالتعثر منخفضة باعتبار أن هذه البنوك هي بنوك كبيرة تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة، ومصر، والمملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية والتي يقوم البنك المركزي في الدول المعنية بمراقبتها.

يقارب المبلغ الذي يمثل الحد الأعلى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للموجودات المالية في نهاية فترة التقارير المالية في حال تعثر الطرف المقابل عن أداء التزاماته، بشكل عام قيمتها الدفترية.

رهونات محتفظ بها كضمانات وتحسينات ائتمانية أخرى

لا تحتفظ المجموعة بأية ضمانات أو تحسينات ائتمانية أخرى لتغطية مخاطرها الائتمانية المرتبطة بموجوداتها المالية، إلا أنه يتم تخفيف مخاطر الائتمان المرتبطة بالمدينين ذات الصلة بتطوير العقارات لأنها مضمونة على الوحدات العقارية ذات العلاقة. لا يسمح للمجموعة ببيع أو رهن الوحدات العقارية ذات الصلة في حال عدم تعثر الطرف المقابل. لم تكن هناك أي تغييرات هامة في جودة الوحدات العقارية ذات الصلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٠ الأدوات المالية (تتمة)

٤٠,٧ مخاطر السيولة

تقع مسؤولية إدارة مخاطر السيولة على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بوضع إطار مناسب لإدارة مخاطر السيولة وذلك بهدف إدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة على المدى القصير والمتوسط وطويل الأجل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض ملتزم بها، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية على نحو مستمر، وكذلك من خلال مطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

يلخص الجدول أدناه استحقاقات المطلوبات المالية للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

أقل من شهر واحد ألف درهم	٣ أشهر ألف درهم	من ٣ أشهر إلى ألف درهم	من سنة واحدة إلى ألف درهم	من ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٥٢,٢١٤	٧,٣٩٤,٤٢٠	١٠,١٥٨,٠٨٣	٥,١٤٩,٦٨٤	-	٢٢,٩٥٤,٤٠١	
-	-	٨٨٢,٧٩٦	٢,٩٢٦,٣٠٠	١٦,١٠٩,٠٦٤	١٩,٩١٨,١٦٠	
-	٢٣,٠١١	١,٧٦٠,٢٨٨	١١,٣٧٣,٠١٩	١٨,٦٣٩	١٣,١٧٤,٩٥٧	
١٦,١٥١	٧٥,٨٠٨	١٠٠,٢٠٤	٤٦٢,٤٨٦	١,٨٦٠,٥١٦	٢,٥١٥,١٦٥	
٢٦٨,٣٦٥	٧,٤٩٣,٢٣٩	١٢,٩٠١,٣٧١	١٩,٩١١,٤٨٩	١٧,٩٨٨,٢١٩	٥٨,٥٦٢,٦٨٣	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

المطلوبات المالية

أدوات لا تحمل فائدة (١)

صكوك غير قابلة للتحويل وأدوات

مختلطة محددة الاستحقاق

أدوات بمعدلات فائدة متغيرة

مطلوبات عقود الإيجار

الإجمالي

٢٦٥,٤٧١	٤,٨٣٩,٢٧٤	٧,٢٨٩,١٦٧	٣,٩٨٤,٩٨٣	-	١٦,٣٧٨,٨٩٥	
-	١٦,٩٣٨	١,٧٢٦,٩٤٢	١,٠٢١,٨٨١	٦,١٣٦,٨٧٨	٨,٩٠٢,٦٣٩	
٤,٧٤٦	١١٥,٦٩٩	٧١٩,٩٥٩	١٠,٧٤٧,٢٠٠	٧٠,٣٩٥	١١,٦٥٧,٩٩٩	
٥,٥٩٧	١٥,٧٨٨	٧٧,٨٦٣	٣٢٥,٠١٠	١,٤٩١,٦٦٨	١,٩١٥,٩٢٦	
-	-	-	-	١٨,٣٩٣	١٨,٣٩٣	
٢٧٥,٨١٤	٤,٩٨٧,٦٩٩	٩,٨١٣,٩٣١	١٦,٠٧٩,٠٧٤	٧,٧١٧,٣٣٤	٣٨,٨٧٣,٨٥٢	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

المطلوبات المالية

أدوات لا تحمل فائدة (١)

صكوك غير قابلة للتحويل وأدوات

مختلطة محددة الاستحقاق

أدوات بمعدلات فائدة متغيرة

مطلوبات عقود الإيجار

مطلوبات مالية مشتقة

الإجمالي

(١) تتضمن ودائع ضمان من العملاء.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤١ القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة (لكن الإفصاح عن القيمة العادلة مطلوب)

باستثناء ما تم الإفصاح عنه في الجدول التالي، تعتبر الإدارة أن القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمها العادلة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
إجمالي القيمة	الدفترية باستثناء	إجمالي القيمة	إجمالي القيمة	الدفترية باستثناء	إجمالي القيمة
القيمة العادلة	تعديلات التحوط	القيمة العادلة	القيمة العادلة	تعديلات التحوط	القيمة العادلة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١,٣٧٢,٠٠٧	١,٣٩٤,٦٦٤	١,٣٩٤,٦٦٤	-	-	-
١,٧٣١,٦٧٠	١,٨٤١,٢٣٤	١,٨٤١,٢٣٣	١,٧٩٣,٣٤٨	١,٨٤٣,١٨٨	١,٨٤٣,١٨٨
١,٧٩٢,٩٣٣	١,٨١٥,٣١٢	١,٨١٥,٣١٢	١,٨٤٤,٤٥٨	١,٨١٨,٠٦٢	١,٨١٨,٠٦٢
١,٨٦٦,٨٢٤	١,٨٢٨,٣٤٦	١,٨٠٩,٩٥٣	٢,٤٥٧,٢٣٦	٢,٣٨٧,٠١٤	٢,٤٠٦,٤٣٦
-	-	-	٢,٣٩٨,٧٩٨	٢,٣٩٠,٨٦٨	٢,٣٨٣,٥٢٢
-	-	-	٣,٨٣٩,٥٩٩	٣,٧٠٣,٨٧٧	٣,٨٢٥,٤٣٨
-	-	-	١,٨٨٤,٩٧٥	١,٨٤٢,٤٥٢	١,٨٨٤,٩٧٥
٦,٧٦٣,٤٣٤	٦,٨٧٩,٥٥٦	٦,٨٦١,١٦٢	١٤,٢١٨,٤١٤	١٣,٩٨٥,٤٦١	١٤,١٦١,٦٢١

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة
(صكوك غير قابلة للتحويل وسندات مختلطة
محددة الاستحقاق)

صكوك رقم ١
صكوك رقم ٢
صكوك رقم ٣
صكوك رقم ٤
صكوك رقم ٥
سند مختلط محدد الاستحقاق ١
سند مختلط محدد الاستحقاق ٢
الإجمالي

يتم تصنيف الصكوك غير القابلة للتحويل والسند المختلط محدد الاستحقاق رقم ١ ضمن المستوى ١ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، في حين يتم تصنيف السند المختلط محدد الاستحقاق رقم ٢ ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤١ القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر (تتمة)

يتم قياس بعض الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقارير مالية. يقدم الجدول التالي معلومات حول القيم العادلة لهذه الموجودات المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
استثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
٢٥,٠٢٩	-	٢	٢٥,٠٣١
أسهم (إيضاح ٩)			
استثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
-	-	١,٣١٨,٧٩٠	١,٣١٨,٧٩٠
صناديق (إيضاح ٩)			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
استثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
٢٤,٨٨٠	-	٢	٢٤,٨٨٢
أسهم (إيضاح ٩)			
استثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
-	-	٨٩٤,٦٧٠	٨٩٤,٦٧٠
صناديق (إيضاح ٩)			

لم تكن هناك تحويلات بين المستوى ١ أو المستوى ٢ أو المستوى ٣ خلال السنة الحالية أو السابقة.

٤٢ المعلومات القطاعية

٤٢,١ القطاعات التشغيلية

تم عرض المعلومات القطاعية المتعلقة بعمليات المجموعة أدناه:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

غير مخصصة / استيعادات الموحدة ألف درهم	أخرى ألف درهم	الدار للاستثمار					الدار للتطوير		
		استيعادات ألف درهم	إستراتيجيات ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	الدولية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
٢٦,٨٠١,٩٠٨	٢,٢٤٣	١,٧٠٩,١٨٣	١,٩٧٧,٤٨٧	٩٥٦,٢٣١	٦٩٧,٨٣٢	-	٥٣٤,٥٢١	٣,١٩٧,٢٠٩	١٧,٧٢٧,٢٠٢
٤,٢٤٢,٥٥٤	-	-	٥٦٦,٣٩٩	-	٥٠٥,٥٦٣	-	٢,٦١٧,٢٧٤	٢٦٣,١٤٤	٢٩٠,١٧٤
٢,٧٧٣,٨٥٤	-	٢٢,٤٠١	-	-	-	٢,٧٣١,٧٨٣	١٩,٦٧٠	-	-
-	(٨٥٥,٣٥٠)	٢٣٢,٨١٩	٣٥٩,٥١٥	-	-	١٠٠,٦٣٤	-	١٦٢,٣٨٢	-
٣٣,٨١٨,٣١٦	(٨٥٣,١٠٧)	١,٩٦٤,٤٠٣	٢,٩٠٣,٤٠١	٩٥٦,٢٣١	١,٢٠٣,٣٩٥	٢,٨٣٢,٤١٧	٣,١٧١,٤٦٥	٣,٦٢٢,٧٣٥	١٨,٠١٧,٣٧٦
(٢٢,٠٧٠,٩٠٥)	٧٠٢,١٠٤	(١,٨٧٣,٠٦٨)	(٢,٢٤٢,٢٨٠)	(٥٥٣,١٨٠)	(٧٩٨,٨١٥)	(٤٢٧,٨٢٣)	(٢,٦٦٦,٣٢٧)	(٢,٦٠٨,٣٤٥)	(١١,٦٠٣,١٧١)
(١٧٢,٠٨٧)	-	-	-	-	-	(١٧٢,٠٨٧)	-	-	-
١١,٥٧٥,٣٢٤	(١٥١,٠٠٣)	٩١,٣٣٥	٦٦١,١٢١	٤٠٣,٠٥١	٤٠٤,٥٨٠	٢,٢٣٢,٥٠٧	٥٠٥,١٣٨	١,٠١٤,٣٩٠	٦,٤١٤,٢٠٥

إيرادات ودخل التأجير من عملاء خارجيين
- بمرور الوقت
- في فترة زمنية محددة
- التأجير
بين القطاعات

إجمالي الإيرادات (١)

تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
مصاريف رسوم الخدمة

إجمالي الربح

(١) يتضمن إجمالي إيرادات الاستثمارات العقارية إيرادات من رسوم الخدمات بمبلغ ١٧٢,٠٨٧ ألف درهم (٢٠٢٤: ١٣٢,٤٤٥ ألف درهم) وإيجار محتمل بمبلغ ٧٦,٦٦٨ ألف درهم (٢٠٢٤: ٦٢,٩٣٣ ألف درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٢ المعلومات القطاعية (تتمة)

٤٢,١ القطاعات التشغيلية (تتمة)

تم عرض المعلومات القطاعية المتعلقة بعمليات المجموعة أدناه (تتمة):

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الدار للتطوير	خدمات إدارة المشاريع	الدولية	الدار للاستثمار				غير مخصصة / استيعادات	الوحدة
			استثمارات عقارية	الضيافة والترفيه	التعليم	ايسنتايتس	أخرى	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٦,٤١٤,٢٠٥	١,٠١٤,٣٩٠	٥٠٥,١٣٨	٢,٢٣٢,٥٠٧	٤٠٤,٥٨٠	٤٠٣,٠٥١	٦٦١,١٢١	٩١,٣٣٤	١١,٥٧٥,٣٢٤
(٦٢,٧٢٨)	(٥٧٣)	(٢١,١٩٢)	(٦,٢١٣)	(٢,٠٨٠)	(٩,٣٦٩)	(١٦,١٠٥)	(٤,١١٣)	(١٣٣,٣٢٥)
(١٣٨,٣٠٩)	(٤٥,٨٤٧)	(١٠٢,٢٩٠)	(١١٩,٣٨٨)	(١٤,٥٠٨)	(٧٧,٧٤٥)	(١٣٠,١١٠)	(٨١,١٨١)	(٧٦١,٨٦٦)
(١٠١,٥٨٣)	(١٨,٠٩٧)	(١٣,٦٧٩)	(٣٦,٥٢٤)	(٢٧٧,٤٥٦)	(١٣١,٧٢٨)	(٩٦,٧٤٠)	(٢٥,٨٣٥)	(٦٣٨,٩٤٤)
(٣٠٧,٦٩١)	-	٩,١٧٧	(٩,٩٤٣)	(٨,٩٣٠)	(٨,٩٣٠)	(٦,٧٧٧)	(١٣٥,٧٠٧)	(٤٥٩,٨٧١)
(١٧٧,٧٥٦)	(١٧,٧٩١)	(٧٦,٤٣١)	(٦٣,٠٠٣)	(١٨,١٤٧)	(٦٢,٢٧٤)	(٦٤,٣٨٠)	(١٨,٥٢٧)	(٦٢٠,٥٠٥)
١٣٢,٢٨٦	-	١٩,٠٩٤	١,١٥٠,٣٢٥	٣,٩٠١	-	-	-	١,٣٠٥,٦٠٦
-	-	٢٥,٣٨٦	١٣,٢٣٢	-	-	-	-	٣٨,٦١٨
-	-	(١,١٠٣)	-	-	-	١,٧٢٨	(٤٥٢)	١٧٣
-	-	-	-	-	-	-	١١٥,٣٤٣	١١٩,٥٦٦
٥٢٨,٢٤٢	١٣٩,٦٤١	١٦٨,٨٦٣	٣٥,٧٩٧	٤٠,٩٥٠	٣٢,٥٠٩	٢٩,٢١٢	٣,٦٣٢	٨٤٧,٨٨٣
(٥٧١,٦٩٣)	(٢٧١)	(٩٨,٤٣٦)	(٥٢٣,٠٦٤)	(٥٥,٠٢٨)	(٢٨,٤٣١)	(٦,٢٨٧)	(١٦٤,٩٥٩)	(١,٣٩٦,٩٨١)
٨,٣٠٤	(٣٤٦)	٢٢,٣٦٢	١٧,٩٠٩	١,٩٤٨	٢٨,٨٦٥	٤,٩٢٤	١٢,٧٣٠	٨٨,٤٨٩
(٦٩٦,٥٧٤)	(١٣٤,١٣٢)	(٩٧,٨٣١)	(١٧٢,٥٤٥)	(١٣,٥١٠)	(١٣,٢٠٣)	(٤٧,٢٩٧)	٨,٨٧٠	(١,١٣٠,٥٨٦)
٥,٠٢٦,٧٠٣	٩٣٦,٩٧٤	٣٣٩,٠٥٨	٢,٥١٩,٠٩٠	٧٠,٦٥٠	١٣٢,٧٤٥	٣٢٩,٢٨٩	(٦٣,١٥٨)	٨,٨٣٣,٥٨١
							(٤٥٧,٧٧٠)	

إجمالي الربح
مصاريف البيع والتسويق
تكاليف الموظفين
استهلاك وإطفاء
مخصصات، انخفاض في القيمة وتخفيضات في القيمة،
صافي
مصاريف عمومية وإدارية أخرى
ربح من إعادة تقييم استثمارات عقارية، صافي
ربح من استبعاد استثمارات عقارية
حصة من نتائج شركات زميلة وشركات ائتلاف
الدخل من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
الربح أو الخسارة
إيرادات التمويل
تكاليف التمويل
إيرادات أخرى
مصاريف ضريبة الدخل
الربح للسنة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٢ المعلومات القطاعية (تتمة)

٤٢,١ القطاعات التشغيلية (تتمة)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الموحدة ألف درهم	غير مخصصة/ استيعادات ألف درهم	الدار للاستثمار					الدار للتطوير		تطوير وبيع العقارات ألف درهم
		أخرى ألف درهم	إيستاتيس ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	الدولية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	
١٧,٦٢٢,٦٣٤	(١٠,٠٨٥)	١,١٢٨,٦٥٨	١,٢٢٧,٩٠٥	٨٦٢,٢١٢	٥٩٧,٦٧٠	-	٨٤٠,١٦٣	١,٩٧١,٥٢٩	١١,٠٠٤,٥٨٢
٣,١٩٧,٤٥٥	-	-	١,٠٨٧,٧٣٦	-	٥١٣,٠٧٨	-	٨٤٦,١٧٨	٢٨٠,٤١١	٤٧٠,٠٥٢
٢,١٧٨,٢٩٣	-	٢٣,٥٧٨	-	-	-	٢,١٤٤,٥٦٣	١٠,١٥٢	-	-
-	(٨٠٣,٥٥١)	٨٨,٠٦٥	٣٠٦,٣٦٥	-	-	١٢٢,٣٧٦	-	-	٢٨٦,٧٤٥
٢٢,٩٩٨,٣٨٢	(٨١٣,٦٣٦)	١,٢٤٠,٣٠١	٢,٦٢٢,٠٠٦	٨٦٢,٢١٢	١,١٠٠,٧٤٨	٢,٢٦٦,٩٣٩	١,٦٩٦,٤٩٣	٢,٢٥١,٩٤٠	١١,٧٦١,٣٧٩
(١٤,٨٢٠,٧٩٦)	٦٦٣,٧٦٨	(١,١٨٧,٠٩١)	(١,٩٨٣,٨١١)	(٤٨٨,٣٥١)	(٧٢٦,٤٣٧)	(٣٦٢,٥١٤)	(١,٣٣٤,٣٦٩)	(١,٥٥٢,٥٤١)	(٧,٨٤٩,٤٥٠)
(١٣٢,٤٤٥)	-	-	-	-	-	(١٣٢,٤٤٥)	-	-	-
٨,٠٤٥,١٤١	(١٤٩,٨٦٨)	٥٣,٢١٠	٦٣٨,١٩٥	٣٧٣,٨٦١	٣٨٤,٣١١	١,٧٧١,٩٨٠	٣٦٢,١٢٤	٦٩٩,٣٩٩	٣,٩١١,٩٢٩

إيرادات ودخل التأجير من عملاء خارجيين
- بمرور الوقت
- في فترة زمنية محددة
- التأجير
بين القطاعات

إجمالي الإيرادات

تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
مصاريف رسوم الخدمة

إجمالي الربح

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٢ المعلومات القطاعية (تتمة)

٤٢,١ القطاعات التشغيلية (تتمة)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الموحدة ألف درهم	غير مخصصة/ استيعادات ألف درهم	الدار للاستثمار					الدار للتطوير		
		أخرى ألف درهم	إيستاتيس ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	الدولية ألف درهم	المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
٨,٠٤٥,١٤١	(١٤٩,٨٦٨)	٥٣,٢١٠	٦٣٨,١٩٥	٣٧٣,٨٦١	٣٨٤,٣١١	١,٧٧١,٩٨٠	٣٦٢,١٢٤	٦٩٩,٣٩٩	٣,٩١١,٩٢٩
إجمالي الربح									
(١٢٩,٤٠٠)	(٨,٠٨٤)	(٦,٤٣٥)	(١١,٤٠٢)	(٧,٢٧٢)	(٢,٦١٢)	(٨,٥٦٦)	(١٨,١١١)	(٤٢١)	(٦٦,٤٩٧)
(٦٧٩,٣٢٢)	(٤٤,٠١٣)	(٦٨,١٥٢)	(١٢٣,٨٣٧)	(٨٢,٣٧٤)	(١٤,٦٠٢)	(٩٠,١٥٤)	(٩٣,٧٤٤)	(٣٤,٥١٩)	(١٢٧,٩٢٧)
(٥٧٨,٨٣٢)	٦٢,٩٢٤	(١٨,٧٧٩)	(١٢٠,٩٦٤)	(١٠٩,٦٢٩)	(٢٥٨,١١٥)	(٣٣,٧٤١)	(١٣,١٤٤)	(٥,٥٦٨)	(٨١,٨١٦)
مخصصات، انخفاض في القيمة وتخفيضات في القيمة،									
(١٩٩,١٨٦)	(١٢,١٨٣)	-	(١٢,٣٢٥)	(٢,٨٤١)	-	(١,١١٦)	(١,٨٣٧)	-	(١٦٨,٨٨٤)
(٥٤٠,٧٢٧)	(٣١٣)	(٥٣,٤٨٥)	(١٠٣,٩٧٣)	(٤٩,٠٩٧)	(١٩,٠٧٤)	(٥٦,٨٥٤)	(٧٦,٥٧٩)	(١٩,١٠٧)	(١٦٢,٢٤٥)
٨٤١,٤٧٧	-	-	-	-	-	٨٤١,٤٧٧	-	-	-
(١,٩٠٣)	-	(٣,٣٥٨)	-	-	-	-	٢,٣٣٢	-	(٨٧٧)
٨١,٢٨٦	-	-	-	-	-	٨١,٢٨٦	-	-	-
ربح من إعادة تقييم استثمارات عقارية، صافي									
٤٨,٩٧٢	(٧,٢٦١)	٥٦,٢٣٣	-	-	-	-	-	-	-
٧١٥,٣٩٦	(١٣٣,٦٥٩)	٢,٣٧٤	٣٢,٦٠٧	٢٤,٧٧٦	٣٨,٣٦٥	١١٠,٢٢٢	١٣٥,٦١٠	١٥٣,٦٢٣	٣٥١,٤٧٨
(٩٤٣,٤١٥)	٣٣,٢٥٩	(٧,٣٢٩)	(٥,٢٤٢)	(٢٨,١٤٩)	(١٠١,٦٣٣)	(٤٩٤,٨٥٢)	(١٢٥,٦٦٦)	-	(٢١٣,٨٠٣)
١٩٩,٦٣٠	٥,٤٥٥	٤١,٨٨٤	٥,٩٣٩	٣٣,٧٦٠	١,٥٩٨	٥,٩٨٤	٣٣,٧٢١	٥,٧٣٥	٦٦,٠٩٩
(٣٥٥,١٧٨)	٢٢,٧٩٦	١١,٤٢٠	(٢٥,٨٠٢)	(١٥,٦٣٣)	(١١,٣٩٣)	(١٣٨,٠٧٠)	(٦٦,٥٣٨)	(٦٥,١١١)	(٦٦,٨٤٧)
مصاريف ضريبة الدخل									
٦,٥٠٣,٩٣٩	(٢٣٠,٩٤٧)	٧,٥٨٣	٢٧٢,٦٥١	١٣٧,٤٠٢	١٦,٨٤٥	١,٩٨٧,٥٩٦	١٣٨,١٦٨	٧٣٤,٠٣١	٣,٤٤٠,٦١٠
الربح للسنة									

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٢ المعلومات القطاعية (تتمة)

٤٢,١ القطاعات التشغيلية (تتمة)

فيما يلي موجودات القطاع والنققات الرأسمالية ونققات المشاريع:

المجموعة ألف درهم	غير مخصصة / استبعادات ألف درهم	الدار للاستثمار					الدار للتطوير		
		أخرى ألف درهم	استثمارات ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	الدولية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
١٠٩,٥٧٤,٤٩٠	١,٨٢٩,٠٨٧	٢,٦٨٧,٧٠٩	٣,٧٣٣,٣٠٠	٢,٣٣٩,٥٥٩	٤,١٥٥,١٩٩	٣٧,٩٣٩,٧٦٦	٩,٥٤٢,٥٠٧	٣,٠٠٠,١٧٠	٤٤,٣٤٧,١٩٣
١,٨٢١,٢١١	٧٦,٠٩٢	٧٨,٠٢٢	١١٣,٣٧٩	٢٧٦,٠٣٤	١٨٠,٩٠٤	٢٨,٧٦٢	١,٠٦٦,٨٦٤	٣٣٧	٨١٧
٢٠,٩٧٨,٧٤١	-	-	-	-	-	٦,١٠٣,٢٨٥	٣,٧٠٤,٩٢١	-	١١,١٧٠,٥٣٥
٨٥,٧٣٥,٧٠٤	٢,٧٠٩,٨١١	١,٧٧٤,٣٣٨	٤,٠٤٨,٥٦٦	٢,٣٠٢,٧٩٣	٤,٢٤٩,٤٩٦	٢٩,٩٤٨,٣١٠	٦,٠٨٩,٢٧٤	٣,١٩٩,٢٥٣	٣١,٤١٣,٨٦٣
٦٦٣,٦٣٠	٩,٣٠٤	٦٦,٣١١	٨,٦٣٧	٣٠٣,٠٩٤	١٩٨,١١٠	٤٨٤	٢٧,٧٦٧	٢٨,٧٣٣	٢١,١٩٠
١١,١١٧,٨٩٩	-	-	-	-	-	٢,٠٢٣,٢٦٢	٢,٥٣٩,٤٨٧	-	٦,٥٥٥,١٥٠

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
إجمالي الموجودات

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
النققات الرأسمالية

نققات المشاريع

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
إجمالي الموجودات

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
النققات الرأسمالية

نققات المشاريع

٤٢ المعلومات القطاعية (تتمة)

٤٢,١ القطاعات التشغيلية (تتمة)

يتم تحديد القطاعات التشغيلية للمجموعة على أساس تلك المكونات التي يتم تقييمها بانتظام من قبل الرئيس التنفيذي، والذي يعتبر صانع القرار التشغيلي الرئيسي. يقوم صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة النتائج التشغيلية المتعلقة بالقطاعات التشغيلية للمجموعة بشكل منفصل بغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع بناءً على الإيرادات وإجمالي الربح وصافي الربح ومجموعة واسعة من مؤشرات الأداء الرئيسية بالإضافة إلى ربحية القطاع، ويتم قياسه بشكل متنسق مع الربح أو الخسارة في البيانات المالية الموحدة.

لأغراض إعداد تقارير الإدارة الداخلية، تم تجميع عمليات المجموعة ضمن قطاعات ذات خصائص اقتصادية متشابهة. ترى الإدارة أنه يتم تحقيق هذا الأمر على أفضل وجه من خلال إدراج تطوير العقارات والمبيعات وخدمات إدارة المشاريع والشركات التابعة الدولية كقطاعات تشغيلية ضمن شركة الدار للتطوير والاستثمار العقاري، وإدراج الضيافة والترفيه، والتعليم، والعقارات والأنشطة الأخرى كقطاعات تشغيلية ضمن شركة الدار للاستثمار.

وبناءً على ذلك، قامت المجموعة بعرض قطاعين مقسمين إلى ثمان قطاعات فرعية يتم إعداد التقارير عنها للفترة الحالية وفترة المقارنة وهي كما يلي:

الدار للتطوير

- تطوير وبيع العقارات – تقوم بتطوير وبيع العقارات
- خدمات إدارة المشاريع – ذراع مختص بأعمال تسليم وإدارة مشاريع المجموعة بما في ذلك بيع الأراضي وتطوير العقارات
- الدولية - شركات التطوير العقاري التابعة العاملة في مصر والمملكة المتحدة والتي تقوم بشكل أساسي بتطوير وبيع العقارات

الدار للاستثمار

- الاستثمارات العقارية – تملك وإدارة وتأجير العقارات السكنية والتجارية واللوجستية وعقارات التجزئة
- الضيافة والترفيه - تملك وإدارة وتشغيل الفنادق والأصول الترفيهية
- التعليم - تملك وإدارة وتشغيل المدارس التي تقدم مجموعة واسعة من المناهج والخدمات الإضافية
- إيستاينس - تشمل بشكل رئيسي عمليات إدارة العقارات والمرافق وتنسيق الحدائق والخدمات الأمنية والخدمات الاستشارية
- أخرى - تشمل بشكل أساسي أعمال الإنشاء والأعمال المشتركة والمشاريع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٢ المعلومات القطاعية (تتمة)

٤٢,١ القطاعات التشغيلية (تتمة)

استناداً إلى المعلومات المقدمة إلى الإدارة العليا للمجموعة بشأن تخصيص الموارد واستراتيجيات التسويق وخطوط التقارير الإدارية وقياس أداء الأعمال، تم تحديد القطاعات التي يجب إعداد تقارير عنها بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٨ وفقاً لهيكل الأنشطة الاستثمارية والخدمات المقدمة لمجموعات العملاء.

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة الواردة في الإيضاح رقم ٣.

لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتخصيص الموارد بين القطاعات:

- يتم تخصيص كافة الموجودات إلى القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء النقد والأرصدة لدى البنوك، والاستثمار في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف، والاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة. يتم تخصيص الموجودات المستخدمة بشكل مشترك من قبل القطاعات التي تم إعداد تقارير عنها بناءً على الإيرادات التي يحققها كل قطاع يتم إعداد تقارير عنه بشكل مستقل؛ و
- يتم تخصيص تكاليف التمويل وإيرادات التمويل والأرباح والخسائر الأخرى إلى القطاعات الفردية.

تتكون النفقات الرأسمالية من إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات وقطع أراضي محتفظ بها للبيع، بينما تتكون نفقات المشاريع من إضافات إلى استثمارات عقارية وعقارات قيد التطوير. يتم استبعاد الإيرادات ما بين القطاعات عند التوحيد ويتم عرضها في خانة "عمليات الاستبعاد". يتم وضع أسعار التحويل بين القطاعات التشغيلية بناءً على الأسعار التجارية السائدة باستخدام أساس مماثل للمعاملات مع أطراف أخرى.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٢ المعلومات القطاعية (تتمة)

٤٢,٢ القطاعات الجغرافية

تعمل المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعدد قليل من الدول خارج دولة الإمارات العربية المتحدة (بما في ذلك مصر والمملكة المتحدة). يشمل القطاع المحلي الأنشطة التجارية والعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة، بينما يشمل القطاع الدولي الأنشطة التجارية والعمليات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
الإجمالي	الدولية	دولة الإمارات العربية المتحدة	الإجمالي	الدولية	دولة الإمارات العربية المتحدة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٨٥,٧٣٥,٧٠٤	٦,١٦٦,٥٥٥	٧٩,٥٦٩,١٤٩	١٠٩,٦٤٢,٩٨٧	٩,٦٠٧,٥٥٩	١٠٠,٠٣٥,٤٢٨
إجمالي الموجودات					
بيان الربح أو الخسارة الموحد					
إيرادات ودخل التآجير من عملاء خارجيين					
١٧,٦٢٢,٦٣٤	٨٦٦,٧٧٢	١٦,٧٥٥,٨٦٢	٢٦,٨٠١,٩٠٨	٦٠٦,٦٨٣	٢٦,١٩٥,٢٢٥
٣,١٩٧,٤٥٥	٨٤٦,١٧٨	٢,٣٥١,٢٧٧	٤,٢٤٢,٥٥٤	٢,٦١٧,٢٧٤	١,٦٢٥,٢٨٠
٢,١٧٨,٢٩٣	١٠,١٥٢	٢,١٦٨,١٤١	٢,٧٧٣,٨٥٤	١٩,٦٦٩	٢,٧٥٤,١٨٥
٢٢,٩٩٨,٣٨٢	١,٧٢٣,١٠٢	٢١,٢٧٥,٢٨٠	٣٣,٨١٨,٣١٦	٣,٢٤٣,٦٢٦	٣٠,٥٧٤,٦٩٠
(١٤,٨٢٠,٧٩٦)	(١,٣٥٢,٢٣٩)	(١٣,٤٦٨,٥٥٧)	(٢٢,٠٧٠,٩٠٥)	(٢,٧١٧,٤٩٩)	(١٩,٣٥٣,٤٠٦)
(١٣٢,٤٤٥)	-	(١٣٢,٤٤٥)	(١٧٢,٠٨٧)	-	(١٧٢,٠٨٧)
٨,٠٤٥,١٤١	٣٧٠,٨٦٣	٧,٦٧٤,٢٧٨	١١,٥٧٥,٣٢٤	٥٢٦,١٢٧	١١,٠٤٩,١٩٧
إجمالي الإيرادات					
تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة					
مصاريف رسوم الخدمة					
(١٢٩,٤٠٠)	(١٨,١٢٥)	(١١١,٢٧٥)	(١٣٣,٣٢٥)	(٢١,١٩٢)	(١١٢,١٣٣)
(٦٧٩,٣٢٢)	(٩٥,١٨٦)	(٥٨٤,١٣٦)	(٧٦١,٨٦٦)	(١٠٦,٤٥٣)	(٦٥٥,٤١٣)
(٥٧٨,٨٣٢)	(١٣,٦٢٩)	(٥٦٥,٢٠٣)	(٦٣٨,٩٤٤)	(١٤,٩٣٦)	(٦٢٤,٠٠٨)
(١٩٩,١٨٦)	(١,٨٠٣)	(١٩٧,٣٨٣)	(٤٥٩,٨٧١)	٨,٣٧١	(٤٦٨,٢٤٢)
(٥٤٠,٧٢٧)	(٧٩,٣٣٠)	(٤٦١,٣٩٧)	(٦٢٠,٥٠٥)	(٧٨,٧٠٥)	(٥٤١,٨٠٠)
٨٤١,٤٧٧	-	٨٤١,٤٧٧	١,٣٠٥,٦٠٦	١٩,٠٩٤	١,٢٨٦,٥١٢
(١,٩٠٣)	٢,٣٣٢	(٤,٢٣٥)	١٧٣	(١,١٠٣)	١,٢٧٦
٨١,٢٨٦	-	٨١,٢٨٦	٣٨,٦١٨	٢٥,٣٨٦	١٣,٢٣٢
٤٨,٩٧٢	-	٤٨,٩٧٢	١١٩,٥٦٦	-	١١٩,٥٦٦
٧١٥,٣٩٦	١٣٥,٦١٠	٥٧٩,٧٨٦	٨٤٧,٨٨٣	١٦٨,٩٨٥	٦٧٨,٨٩٨
(٩٤٣,٤١٥)	(١٢٥,٨٠٤)	(٨١٧,٢١١)	(١,٣٩٦,٩٨١)	(٩٩,٧٠٧)	(١,٢٩٧,٢٧٤)
١٩٩,٦٣٠	٣٤,٢٣٩	١٦٥,٣٩١	٨٨,٤٨٩	٢٢,٨٠١	٦٥,٦٨٨
(٣٥٥,١٧٨)	(٦٧,٠٧٥)	(٢٨٨,١٠٣)	(١,١٣٠,٥٨٦)	(٩٨,٥٢٩)	(١,٠٣٢,٠٥٧)
٦,٥٠٣,٩٣٩	١٤٢,٠٩٢	٦,٣٦١,٨٤٧	٨,٨٣٣,٥٨١	٣٥٠,١٣٩	٨,٤٨٣,٤٤٢
الربح للسنة					

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٢ المعلومات القطاعية (تتمة)

٤٢,٢ القطاعات الجغرافية (تتمة)

فيما يلي المناطق الجغرافية الرئيسية لإجمالي الموجودات وإجمالي الإيرادات ومصاريف ضريبة الدخل وضريبة الدخل المدفوعة ضمن القطاع الفرعي "الدولية":

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٤,٠٣١,١٣٢	٧,٠٨٤,٨٨٥	مصر
٢,٠٥٨,١٤١	٢,٤٦٥,١٢٤	المملكة المتحدة
٧٧,٢٨٢	٥٧,٥٥٠	أخرى
٦,١٦٦,٥٥٥	٩,٦٠٧,٥٥٩	إجمالي الموجودات

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٧٠٠,٩٥٥	١,٤٨٨,١٦٠	مصر
٩٩٥,٥٣٨	١,٦٨٣,٣٠٥	المملكة المتحدة
٢٦,٦٠٩	٧٢,١٦١	أخرى
١,٧٢٣,١٠٢	٣,٢٤٣,٦٢٦	إجمالي الإيرادات

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٦٤,٠٩٦	٩٨,٦٦٦	مصر
٢,٤٤٢	(٨٣٥)	المملكة المتحدة
٥٣٧	٦٩٨	أخرى
٦٧,٠٧٥	٩٨,٥٢٩	مصاريف ضريبة الدخل

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٢ المعلومات القطاعية (تتمة)

٤٢,٢ القطاعات الجغرافية (تتمة)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٨,٩٦٤	٧٥,٨٥٣	مصر
-	-	المملكة المتحدة
-	-	أخرى
٣٨,٩٦٤	٧٥,٨٥٣	ضريبة الدخل المدفوعة

٤٣ المصاريف العمومية والإدارية الأخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى مساهمات اجتماعية بمبلغ ٦,١٠٥ ألف درهم (٢٠٢٤: ٨,٦٥١ ألف درهم).

٤٤ المعاملات غير النقدية

فيما يلي المعاملات غير النقدية الجوهرية المتعلقة بالأنشطة الاستثمارية والتمويلية لبيان التدفقات النقدية الموحدة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢,٩٣٤	١٢,٠٤٨	تحويل بين استثمارات عقارية وأعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح ١٣)
٢١,٣٧٠	٢١,٣٠٥	تحويل بين استثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)
-	٦٩٣,٥٢٧	تحويل بين استثمارات عقارية وأرض محتفظ بها للبيع (إيضاح ١٢)
١٦٤,٨٨٨	٤٣٩,٠٤٩	إضافات إلى موجودات حق الاستخدام ضمن الممتلكات والآلات والمعدات والاستثمارات العقارية
١٨,٣٩٤	١٨٧,٧٩٠	القيمة العادلة لمشتقات تمت تسويتها مقابل التحوط

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٥ التغيرات في المطلوبات الناشئة عن الأنشطة التمويلية

يوضح الجدول أدناه التغيرات في مطلوبات المجموعة الناشئة عن الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كل من التغيرات النقدية وغير النقدية. إن المطلوبات الناشئة عن الأنشطة التمويلية هي تلك التي تم تصنيف التدفقات النقدية، أو التدفقات النقدية المستقبلية لها، في بيان التدفقات النقدية الموحد للمجموعة كتدفقات نقدية من الأنشطة التمويلية.

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم	أخرى (٢) ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (١) ألف درهم	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ ألف درهم
٢٥,١٨٧,١٨٨	٤,١٩١,٤٤٨	٤,٦٠٩,٢٨٣	١٦,٣٨٦,٤٥٧
١,٣١٣,١٦٨	٤٩٤,٦٦٥	(١٩٠,٦٧١)	١,٠٠٩,١٧٤
٢٦,٥٠٠,٣٥٦	٤,٦٨٦,١١٣	٤,٤١٨,٦١٢	١٧,٣٩٥,٦٣١

قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل وسندات
مختلطة محددة الاستحقاق (١)
مطلوبات عقود الإيجار

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم	أخرى (٢) ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (١) ألف درهم	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ ألف درهم
١٦,٣٨٦,٤٥٧	٦٩٠,٢٠٧	٣,٦١٧,٠٨٤	١٢,٠٧٩,١٦٦
١,٠٠٩,١٧٤	١٩٤,١٦٣	(١١١,٨٥٩)	٩٢٦,٨٧٠
١٧,٣٩٥,٦٣١	٨٨٤,٣٧٠	٣,٥٠٥,٢٢٥	١٣,٠٠٦,٠٣٦

قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل (١)
مطلوبات عقود الإيجار

(١) تشكل التدفقات النقدية من القروض البنكية والصكوك غير القابلة للتحويل والسندات المختلطة محددة الاستحقاق صافي مبلغ المتحصلات من القروض البنكية والصكوك وتسديد القروض والصكوك والسندات المختلطة محددة الاستحقاق والمبالغ التي تم سدادها من القروض والصكوك (بما في ذلك تكلفة التمويل المدفوعة) في بيان التدفقات النقدية الموحد.

(٢) تتضمن أخرى بشكل رئيسي الإضافات الناتجة عن عمليات الاستحواذ على الأعمال وتكاليف التمويل المتكبدة وإلغاء/ إضافة عقود إيجار وأرباح/ خسائر صرف العملات.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٦ شركات تابعة مملوكة جزئياً

٤٦,١ فيما يلي المعلومات المالية للشركات التابعة التي لها حقوق غير مسيطرة جوهرية:

اسم الشركة التابعة	مكان التأسيس والمكان الرئيسي للأعمال	نسبة حصة حقوق الملكية وحقوق التصويت التي تحتفظ بها الحقوق غير المسيطرة	الربح / (الخسارة) الموزعة على الحقوق غير المسيطرة للسنة	الحقوق غير المسيطرة المتراكمة	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
الدار هانسيل إس بي في ريستركتيد ليمنت (هانسيل)*	الإمارات	-	٤٨,٤٠٤	-	١,٧٧٨,٥٠٩	٢٠٢٤
شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة (الدار للاستثمار)	الإمارات	١١,٨٧	٢٧٦,٦٠٧	٢,١٠٩,٣٠١	١,٨٦٦,٩١٨	٢٠٢٥
شركة السادس أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م (سوديك)	مصر	٤٠,١٤	١٥١,٩٢٩	٥٢٠,٠٣٧	٣٤١,٨٢٠	٢٠٢٤
المارية العقارية القابضة المحدود ("المارية")	الإمارات	١١,٨٧	٤٢,٥٩١	-	٤٠٢,٨٨١	٢٠٢٥
توافق لتطوير المشاريع العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م (توافق)	الإمارات	٣٠,٠٠	٢٢,٦٨٩	٢٠٥,٦٨٧	١٨٢,٩٩٨	٢٠٢٤
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م (المحور)	الإمارات	٣٤,٨٠	٨,٣٥١	(١٨,٣٩١)	٣٢,٩٧٤	٢٠٢٥
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م (سيح سديرة ١)	الإمارات	٨,٦٠	-	-	٣٧	٢٠٢٤
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م (سيح سديرة ٢)	الإمارات	٨,٦٠	-	-	٣٧	٢٠٢٥
ماسترد أند لينين (ماسترد)**	الإمارات	-	(٢٠٢)	٣,٢٩٩	٨,٢٢٨	٢٠٢٤
الدار ايسيتي القابضة المحدودة (ايسيتي)	الإمارات	١٧,٤٥	٨٧,٥١٢	١٠٣,١٠١	٨٥٤,٤٦١	٢٠٢٥
شركة أورورا القابضة المحدودة (أورورا)	الإمارات	٤٩,٠٠	٣٨٨,٤٦٠	٢١,١٨٩	١٥,٨٥٣	٢٠٢٤
إيه إم أي العقارية القابضة المحدودة (إيه إم أي)	الإمارات	٤٠,٠٠	٩٠٦	٢٨٤	١٣٢,٨٩٧	٢٠٢٥
مدينة الاستدامة (الاستدامة)	الإمارات	٤٢,٠٠	١١٠,٣٢١	٢٤٥,٧١٧	٤٦٩,٧١٧	٢٠٢٤
مصدر جرين ريت (سي أي سي) ليمنت (مصدر جرين)	الإمارات	٤٠,٠٠	٨٥,١٢٧	-	-	٢٠٢٥
ديونز لوجستكس ديفلوبمنت بارتنرز هولدينج	الإمارات	٤٠,٠٠	-	-	-	٢٠٢٤
أر إس سي ليمنت (نيونز)	الإمارات	٤٩,٠٠	-	-	-	٢٠٢٥
إن واي للتطوير العقاري ذ.م.م - إس بي سي (إن واي)	الإمارات	-	-	-	-	٢٠٢٤
الإجمالي			١,٢٢٢,٦٩٥	٩٠٧,٦٨٧	٦,١٨٩,١٤٨	٦,٠٨٧,٣٣٠

* تم الاستحواذ على حصة الأقلية خلال السنة ومن ثم تمت تصفيتها (إيضاح ٤٦,٤).

** تم استبعاد الشركة خلال السنة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٦ شركات تابعة مملوكة جزئياً (تتمة)

٤٦,٢ فيما يلي الحركة في الحقوق غير المسيطرة:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٥,٣٠٢,٢٩٨	٦,٠٨٧,٣٣٠	كما في ١ يناير
٩٠٧,٦٨٧	١,٢٢٢,٦٩٥	الحصة من الربح للسنة
(٢٠٠,١٤٩)	٢٤,٧٩٢	الحصة من الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للسنة
٧٠٧,٥٣٨	١,٢٤٧,٤٨٧	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٧٨,٢٩١)	(٥٥,٨٩٨)	توزيعات الأرباح المعلن عنها من قبل شركة تابعة مقابل الأسهم العادية والممتازة (إيضاح ٤٦,٣)
(١٥٤,٧٧٥)	(٢٢,٤٥٧)	سداد رأس المال المساهم به وتوزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة إلى الحقوق غير المسيطرة
(٥١٠)	١,٠٨٩,٧٢٤	الحقوق غير المسيطرة الناشئة عن دمج الأعمال والاستحواذ على موجودات (الإيضاحين رقم ١) و (٢) و (٢) و (٢)
-	(٢,٧٠٨,٣١٣)	الاستحواذ على حقوق غير مسيطرة (الإيضاحين رقم ٤٦,٤ و ٤٦,٥)
٣١١,٠٧٠	٥٥٧,١٧٦	مساهمة إضافية من الحقوق غير المسيطرة (إيضاح ٤٦,٦)
-	(٥,٩٠١)	استبعاد شركات تابعة
٦,٠٨٧,٣٣٠	٦,١٨٩,١٤٨	كما في ٣١ ديسمبر

٤٦,٣ خلال سنة ٢٠٢٢، أبرمت شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة ("الدار القابضة المقيدة" - وهي شركة تابعة، ومساهم بنسبة ١٠٠٪ في شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م "الدار للاستثمار العقاري") اتفاقية اكتتاب مع شركة أبولو جريتل إنفستور إل بي ("أبولو") فيما يتعلق بشركة الدار القابضة المقيدة، حيث اكتتبت أبولو في أسهم عادية بقيمة ١٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي وفي أسهم ممتازة بقيمة ٣٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي في شركة الدار القابضة المقيدة. نتج عما ذكر أعلاه قيام شركة الدار باستبعاد ١١,١٢١٪ من حصة مساهمتها في شركة الدار القابضة المقيدة مقابل اعتبار نقدي إجمالي بلغت قيمته ٤٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٤٦٩,٠٠٠ ألف درهم). لم تؤد المعاملة المذكورة أعلاه إلى فقدان المجموعة للسيطرة على شركة الدار القابضة المقيدة. تم إدراج الفرق بين المبلغ الذي تم من خلاله تعديل الحقوق غير المسيطرة والقيمة العادلة للاعتبار المستلم ضمن حقوق الملكية.

خلال السنة، تم تحويل الأسهم الممتازة بشكل إلزامي إلى عدد ثابت من الأسهم العادية وفقاً لشروط اتفاقية الاكتتاب.

يوضح الجدول التالي التأثيرات على حقوق الملكية العائدة إلى المالكين والتي نتجت عن المعاملة:

ألف درهم	
١,٥٦٨,٠٠٠	القيمة الدفترية للحصة المستبعدة
(١,٤٦٩,٠٠٠)	الاعتبار المستلم
٩٩,٠٠٠	التغير في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٦ شركات تابعة مملوكة جزئياً (تتمة)

يتم تحميل تكلفة المعاملة مقابل الأرباح المحتجزة والحقوق غير المسيطرة.

يمثل المبلغ بقيمة ٩٩,٠٠٠ ألف درهم حصة ملكية إضافية بنسبة ٠,٧٥٪ في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة ("الحصة الإضافية"). سوف يتم تحديد المالك المستفيد النهائي للحصة الإضافية وفقاً لشروط خطاب جانبي تم الاتفاق عليه مع شركة أبولو وبناءً على التطبيق النهائي لقانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. أصبح نظام ضريبة الدخل على الشركات فعالاً في دولة الإمارات العربية المتحدة في يناير ٢٠٢٤، وبناءً عليه، يعتبر تطبيق الخطاب الجانبي قيد المناقشة حالياً مع أبولو.

نتيجة لذلك، قامت الشركة بإدراج أصل مالي والتزام مالي مقابل، واللذان يتم عرضهما على أساس الصافي حيث إن لدى الشركة حق قانوني قابل للتنفيذ في المقاصة وتنوي تسوية الأصل والالتزام في وقت واحد. خلال السنة، قامت المجموعة بقياس القيمة العادلة للحصة الإضافية في تاريخ التقارير المالية وقررت أن القيمة العادلة تساوي القيمة العادلة عند الإدراج المبدي.

٤٦,٣ لا يوجد على الشركة أي التزام تعاقدى يتعلق بعملية الاكتتاب المذكورة أعلاه وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم إدراجها ضمن "الحقوق غير المسيطرة" في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢/الأدوات المالية: العرض.

خلال السنة، قامت شركة الدار القابضة المقيدة بدفع توزيعات أرباح ممتازة بقيمة ٥٥,٨٩٨ ألف درهم (٢٠٢٤: ٧٨,٢٩١ ألف درهم).

٤٦,٤ خلال ٢٠٢٢، قامت الشركة بتأسيس شركة تابعة مملوكة بنسبة ١٠٠٪ وهي شركة الدار هانسيل إس بي في ريستركتيد ليمتد ("هانسيل")، وهي شركة محدودة النطاق تأسست في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، وتتألف من ٥١٪ من أسهم الفئة أ و ٤٩٪ من أسهم الفئة ب. لاحقاً لهذا، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء أراضي مؤجلة ("الاتفاقية المؤجلة") على مدى ٢٠ سنة مع هانسيل حيث تم تحويل حقوق التدفق النقدي لأكثر من ٢,٦ مليون متر مربع من الأراضي إلى هانسيل. قامت الشركة كذلك باستبعاد أسهمها من الفئة ب مقابل اعتبار بلغت قيمته ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٠٠٠ ألف درهم) لشركة إيه بي هانسيل إس بي في د.م.م، وهي شركة مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة أبولو كابيتال مانجمنت إل بي ("أبولو كابيتال"). لن يتم تحديد عوائد أبولو كابيتال مسبقاً كما سوف تخضع للحركة في تقييمات الأراضي أو الأرباح من استبعاد الأراضي، إن وجدت، على مدى عمر الاتفاقية المؤجلة.

لا يوجد على الشركة أي التزام تعاقدى يتعلق بعملية الاكتتاب المذكورة أعلاه وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم إدراجها ضمن "الحقوق غير المسيطرة" في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢/الأدوات المالية: العرض.

خلال السنة، لم تقم شركة هانسيل بدفع توزيعات أرباح (٢٠٢٤: ١٥٤,٧٧٥ ألف درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٦ شركات تابعة مملوكة جزئياً (تتمة)

بالإضافة إلى ذلك، خلال السنة، قامت المجموعة بإبرام عقد إعادة شراء الأسهم من الفئة ب وإنهاء اتفاقية بيع وشراء الأرض المؤجلة، من أجل إعادة تحويل الأسهم من الفئة ب من شركة إيه بي هانسيل إس بي في ذ.م.م إلى الشركة بموجب أداة تحويل أسهم مقابل اعتبار بلغت قيمته ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم) مما أدى إلى استبعاد الحقوق غير المسيطرة البالغة قيمتها ١,٨٢٦,٩١٣ ألف درهم على أن تتم تسوية الرصيد نقداً. لم ينتج عن عملية الإنهاء المذكورة أعلاه أي تأثير على بيان الربح أو الخسارة الموحد.

٤٦,٥ خلال السنة، استحوذت المجموعة على حصص إضافية في الشركات التابعة التالية من مساهمي الحقوق غير المسيطرة، مما أدى إلى تغييرات في حصص الملكية دون فقدان السيطرة. وبناءً عليه، تم احتساب هذه المعاملات كمعاملات حقوق ملكية وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ - البيانات المالية الموحدة، مع إدراج الفروق الناتجة مباشرة ضمن الأرباح المحتجزة:

- **شركة بساتين القابضة إس بي في ليمتد** - استحوذت المجموعة على حصة الملكية المتبقية البالغة نسبتها ٢٥٪، مما أدى إلى زيادة حصة مساهمتها إلى ١٠٠٪. بلغ إجمالي الاعتبار ما قيمته ٥٨,٤١٥ ألف درهم (ويشمل ذلك تكاليف المعاملة البالغة قيمتها ٦٤٠ ألف درهم)، مما أدى إلى استبعاد حقوق غير مسيطرة بقيمة ٤٣,٠٧٤ ألف درهم، مع إدراج الفرق الناتج البالغة قيمته ١٥,٣٤١ ألف درهم مباشرة ضمن الأرباح المحتجزة.
- **شركة المارية للعقارات القابضة المحدودة** - استحوذت المجموعة على حصة الملكية البالغة نسبتها ٤٠٪، مما أدى إلى ارتفاع حصة مساهمتها إلى ٨٨,١٣٪. بلغ إجمالي الاعتبار ما قيمته ٣٦١,٥٨٠ ألف درهم، مما أدى إلى استبعاد حقوق غير مسيطرة بقيمة ٤٠٥,٦١٨ ألف درهم، مع إدراج الفرق الناتج البالغة قيمته ٤٤,٠٣٨ ألف درهم مباشرة ضمن الأرباح المحتجزة.
- **الدار ايسيتايس القابضة المحدودة** - استحوذت المجموعة على حصة ملكية بنسبة ١٧,٤٥٪ من أحد مساهمي الأقلية، مما أدى إلى زيادة إجمالي حصة مساهمتها إلى ٨٢,٥٥٪. بلغ إجمالي الاعتبار ٧٢٢,٤٤٦ ألف درهم، وهو ما أدى إلى استبعاد حقوق غير مسيطرة بقيمة ٤٣٢,٧٠٨ ألف درهم، مع إدراج الفرق البالغة قيمته ٢٨٩,٧٣٨ ألف درهم مباشرة ضمن الأرباح المحتجزة.

٤٦,٦ تتضمن المساهمة الإضافية خلال السنة مبلغاً قدره ٨٣,٨٢٤ ألف درهم (٢٠٢٤: ٣١١,٠٧٠ ألف درهم) تم استلامه من أحد حاملي الحقوق غير المسيطرة في المجموعة. وفقاً لاتفاقية المساهمين، لا يحق للمساهم المطالبة بالسداد، وسوف يتم سداد المبلغ من الأرباح المتبقية للشركة، ولا يوجد موعد سداد ثابت ولا فائدة مستحقة على هذه المساهمة، وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية. يمثل الرصيد المتبقي البالغة قيمته ٤٧٣,٣٥٢ ألف درهم (٢٠٢٤: لا شيء) قطع أراضي تمت المساهمة بها من قبل مساهم غير مسيطر لأحد الشركات التابعة للمجموعة وتم إدراجها ضمن حقوق الملكية العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٦ شركات تابعة مملوكة جزئياً (تتمة)

٤٦,٧ فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بالشركات التابعة للمجموعة التي لها حقوق غير مسيطرة هامة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة.

٢٠٢٥	هاتسيل	الدار للاستثمار	ايسيتايس	سوديك	المارية	المحور	توافق	ماسنرد	اورورا	الاستدامة	ايه ام آي	مصدر جرين	ان واي	ديونز	الإجمالي
ألف درهم															
اجملي الموجودات	-	٣٣,٦٨٢,٨٨٩	٣,٧٣٣,٣٠٠	٧,٠٧٧,٣٨٣	٩٤٢,٧٥٤	١,٢٤٦,٦٨٦	١,١٧٥,٥٩٤	-	٧,٢٩٠,٦١٤	١,٣٢٦,٨٥٨	٥٥١,٦٢٣	٣,٦٤٥,٩٤٩	٩٦٦,٠٢٤	٢٥٣,٠٨٣	٦١,٨٩٢,٧٥٧
إجمالي المطلوبات	-	(١٣,٠٥٥,٢٩٤)	(١,٩٧٥,٠٤٧)	(٥,٧٥٦,٤٢٠)	(٣٠,١٨٥)	(١,١٩٤,٢٥٠)	(٤٩١,٥٧٣)	-	(٦,٤٨٣,٥٨٣)	(٣٣٣,٧٨٤)	(٧,١٤٣)	(٩٥٨,٨٢١)	-	(١٥٣,٠٨٣)	(٣٠,٤٣٩,١٨٣)
صافي الموجودات	-	٢٠,٦٢٧,٥٩٥	١,٧٥٨,٢٥٣	١,٣٢٠,٩٦٣	٩١٢,٥٦٩	٥٢,٤٣٦	٦٨٤,٠٢١	-	٨٠٧,٠٣١	٩٩٣,٠٧٤	٥٤٤,٤٨٠	٢,٦٨٧,١٢٨	٩٦٦,٠٢٤	١٠٠,٠٠٠	٣١,٤٥٣,٥٧٤
الإيرادات	٩٨,٧٨٤	٢,٨٢٢,٢١٧	٢,٩٠٣,٤٠١	١,٤٨٨,١٦٠	٩٦,٩٥٣	١,٧٩٩,١٥٢	٨٦,٤٨١	١٣,٨٠١	٢,٩٥٣,٦٧٥	٦٣١,٢٠٥	-	٣٣٦,٨٥٤	-	-	١٣,٢٣٠,٦٨٣
الربح / (الخسارة) للسنة	٩٨,٧٨٤	٢,٣٣٠,١٤١	٣٢٩,٢٨٩	٣٧٧,٢٧٨	٩٠,٣٤٩	٢٣,٩٩٦	٧٥,٦٢٩	(٦٤٧)	٧٧٦,٩٢١	١٤٧,٠٩٤	٢,٢٦٦	-	-	-	٤,٤٦٣,٢٦٣
الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للسنة	-	(١٨,٣٦٦)	-	٢٦,٩٧٣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٨,٦٠٧
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للسنة	٩٨,٧٨٤	٢,٣١١,٧٧٥	٣٢٩,٢٨٩	٤٠٤,٢٥١	٩٠,٣٤٩	٢٣,٩٩٦	٧٥,٦٢٩	(٦٤٧)	٧٧٦,٩٢١	١٤٧,٠٩٤	٢,٢٦٦	-	-	-	٤,٤٧١,٨٧٠
العائد إلى مالكي الشركة	٥٠,٣٨٠	٢,٠٣٥,١٦٨	٢٤١,٧٧٧	٢٥٢,٣٢٢	٤٧,٧٥٨	١٥,٦٤٥	٥٢,٩٤٠	(٤٤٥)	٣٨٨,٤٦١	٣٦,٧٧٣	١,٣٦٠	-	-	-	٣,٢٤٩,١٧٥
العائد إلى الحقوق غير المسيطرة	٤٨,٤٠٤	٢٧٦,٦٠٧	٨٧,٥١٢	١٥١,٩٢٩	٤٢,٥٩١	٨,٣٥١	٢٢,٦٨٩	(٢٠٢)	٣٨٨,٤٦٠	١١٠,٣٢١	٩٠٦	-	-	-	١,٢٢٢,٦٩٥
توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحقوق غير المسيطرة	-	٥٥,٨٩٨	-	٦٨٥	١٦,٠٠٠	-	-	٥,٧٧٢	-	-	-	-	-	-	٧٨,٣٥٥
صافي التدفقات الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة التشغيلية	-	٢,٢٠٣,٧٩٣	١٤١,١٢٩	(٣٦٥,٩٦٥)	٤٢,٧٤٤	٦٨,٠٠٣	١٠,٣٨١	-	٢,٤٢٢,٢٤٧	(١٨٨,٤٢٧)	(١٣٦,٥٣٧)	-	-	-	٤,٤٢٣,٤٣٠
صافي التدفقات الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة الاستثمارية	-	(١,٨٩٣,٩٨٣)	(١٠٣,٩٧٦)	(١٢٣,١٧٨)	(٥٧,١٨٢)	(١٥,٥٢٩)	(١٦,٩٣١)	-	٢,٢١٢,٥٠٤	-	(٧٨,٣١٥)	-	-	-	(٣١٨,٥٤٠)
صافي التدفقات الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة التمويلية	-	(٤٢٦,٥١٨)	(٣٩٧,٩٨٧)	٤٤١,٣٦٧	-	(١٣٤)	(٦,٥٩٣)	-	٧٨,١١٢	١٠٠,٠٢٤	٢٠٩,٩٥٩	-	-	-	٧٦,١٧٧
المطلوبات المحتملة والالتزامات	-	-	٥٥٥,٧٦٣	١,٣٢٦,٧٩٢	-	٩٤٣,٤٧٧	-	-	٩,٤٧٦,٩٨٠	٤٧,٨٨٨	-	٧١٣	-	-	١٢,٣٥١,٦١٣

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٦ شركات تابعة مملوكة جزئياً (تتمة)

٢٠٢٤ ألف درهم	هاتسيل	الدار للاستثمار	ايسنايتس	سوديك	المارية	المحور	توافق	ماسترد	اورورا	الاستدامة	ايه ام آي	الإجمالي
إجمالي الموجودات	٢,٧٨٧,٨٣٤	٢٩,٩٤٨,٣١٠	٤,٠٤٨,٥٦٦	٤,٠٥٤,٨٥٨	٨٩٢,٢١٣	٨٥٠,٤٧٢	٩٧٢,٨٣٠	٣٦,٨٣٢	٤,٤٥٢,٣٤٢	١,١٠٣,٦٩٤	٢٨٨,٣٤٠	٤٩,٤٣٦,٢٩١
إجمالي المطلوبات	(٢,٧٥٥,٩٥٧)	(١٠,٣٠٠,١٠٥)	(١,٦٥٥,٦٧٤)	(٣,١٥٧,٠٢٣)	(٢٩,١٣٨)	(٨٢٢,٠٣٢)	(٣٦٤,٤٣٩)	(٣,٨٨٠)	(٤,٤٢٢,٢٣١)	(٢٥٧,٤١٤)	(٥٦,٦٦٩)	(٢٣,٨٢٤,٥٦٢)
صافي الموجودات	٣١,٨٧٧	١٩,٦٤٨,٢٠٥	٢,٣٩٢,٨٩٢	٨٩٧,٨٣٥	٨٦٣,٠٧٥	٢٨,٤٤٠	٦٠٨,٣٩١	٣٢,٩٥٢	٣٠,١١١	٨٤٦,٢٨٠	٢٣١,٦٧١	٢٥,٦١١,٧٢٩
الإيرادات	١٩٠,٥٣٢	٢,٢٥٩,٤٠٠	٢,٦٢٢,٠٠٦	٧٠٠,٩٥٥	٢٤١,٩٦٤	١,١٢٣,٤٦٤	٧٥,٧٥٨	٢٦,٥٢٩	٤٠٩,٣٠٨	١,٢١٣,١٥٣	٧٤٩	٨,٨٦٣,٨١٨
الربح / (الخسارة) للسنة	١٨٩,٥٨٧	١,٩٨٢,٠٩٠	٢٧٢,٦٥١	١٧٧,٩٠٠	٢٢١,٥٠٨	(٥٢,٨٤٨)	٥٥,٣٥٧	١٣,٢١٣	٤٤,٤٠٣	٣٢٧,٦٢٢	٧١٣	٣,٢٣٢,١٩٦
الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للسنة	-	(١٨,٣٦٦)	(٥,١٥٢)	(١٩٧,٩٦٩)	-	-	-	-	-	-	-	(٢٢١,٤٨٧)
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للسنة	١٨٩,٥٨٧	١,٩٦٣,٧٢٤	٢٦٧,٤٩٩	(٢٠,٠٦٩)	٢٢١,٥٠٨	(٥٢,٨٤٨)	٥٥,٣٥٧	١٣,٢١٣	٤٤,٤٠٣	٣٢٧,٦٢٢	٧١٣	٣,٠١٠,٧٠٩
العائد إلى مالكي الشركة	٦٥,٢٠٤	١,٧٢٨,٤٣٠	١٦٤,٣٩٨	(٩١,٨٥٣)	١١٧,٠٨٩	(٣٤,٤٥٧)	٣٨,٧٥٠	٩,٩١٤	٢٣,٢١٤	٨١,٩٠٥	٤٢٨	٢,١٠٣,٠٢٢
العائد إلى الحقوق غير المسيطرة	١٢٤,٣٨٣	٢٣٥,٢٩٤	١٠٣,١٠١	٧١,٧٨٥	١٠٤,٤١٩	(١٨,٣٩١)	١٦,٦٠٧	٣,٢٩٩	٢١,١٨٩	٢٤٥,٧١٧	٢٨٤	٩٠٧,٦٨٧
توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحقوق غير المسيطرة	١٥٤,٢٧٠	٧٨,٢٩١	-	٥٠٥	-	-	-	-	-	-	-	٢٣٣,٠٦٦
صافي التدفقات الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة التشغيلية	١٨٩,٥٨٧	١,٧٨٨,٣١٨	١٤٤,٦٢٥	٧٠,٤٨٥	٤٠,٦٤٢	١٠,٥٥٨	٦٤,٢٩٠	١٩,٣٢٢	١,٧٢٦,٠١٦	(١٩٧,٢١٧)	-	٣,٨٥٦,٦٢٦
صافي التدفقات الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة الاستثمارية	(١٩١,٢٢٩)	(١,٧٤٤,٢٠٠)	(٤٦,٩٧١)	٤٤,٥٦٩	(٩٦,٢٧٣)	(١٩,٢٧٩)	(٤٢,٠٩٤)	(٣,٧٦٣)	(١,٧٠٥,٠٠٣)	(٢٩٩,١٤٦)	-	(٤,١٠٣,٣٨٩)
صافي التدفقات الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة التمويلية	٤,٦١١	(١,٨٧٥,٣٥٠)	(٢٢,١٨٤)	٨,١٠٤	٥٠,٠٠٠	(١,٠٨٣)	(١٥,٧١٦)	٢,٥٨٣	(٢٠,٦١٣)	٥١٨,٣٥٨	-	(١,٣٥١,٢٩٠)
المطلوبات المحتملة والالتزامات	-	-	٣٥٧,١٤٥	١,٠٣٥,٥٨٩	-	٦٩٠,١٨٨	-	-	٢,٢٤٩,٥٣٨	٣٥١,٥٢٥	-	٤,٦٨٣,٩٨٥

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٧ دمج الأعمال

اعتباراً من ٢٤ يوليو ٢٠٢٥، استحوذت شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م (وهي شركة تابعة) على حصة ملكية بنسبة ١٠٠٪ في شركة هانسا لحلول الطاقة ذ.م.م مقابل اعتبار بلغت قيمته ٧٦,٨٤١ ألف درهم، يتضمن اعتبار مشروط تبلغ قيمته ١٥,٩٣٦ ألف درهم. تعتبر هانسا، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة، شركة متخصصة في تقديم حلول الطاقة المستدامة. اعتباراً من تاريخ الاستحواذ، ساهمت شركة هانسا بإيرادات وصافي أرباح للمجموعة بقيمة ٥٨,٨٣٧ ألف درهم و ٩,٨٣٠ ألف درهم على التوالي. فيما لو تم الاستحواذ في بداية السنة، لساهمت شركة هانسا بإيرادات وأرباح للمجموعة بقيمة ٨١,٧٤٣ ألف درهم و ١٠,١٥٥ ألف درهم على التوالي. بلغت تكاليف الاستحواذ ما قيمته ١,٢٧٩ ألف درهم وتم اعتبارها بمثابة مصاريف خلال الفترة، وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

فيما يلي المبالغ المدرجة فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ للموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة القابلة للتحديد:

٢٠٢٥ ألف درهم	
	الموجودات
١,٠٩٤	ممتلكات وآلات ومعدات
١٧,١٣٧	موجودات غير ملموسة
٢٢,٥٦٤	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
٣٤	مخزون
١٩,٨٦٧	نقد وأرصدة بنكية
٦٠,٦٩٦	إجمالي الموجودات
	المطلوبات
٢,٥٧١	مطلوبات الضريبة المؤجلة
٥٨٤	مكافآت الموظفين
٦,٠٦٧	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
٩,٢٢٢	إجمالي المطلوبات
٥١,٤٧٤	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(٧٦,٨٤١)	ناقصاً: اعتبار الشراء
(٢٥,٣٦٧)	الشهرة

٤٧ دمج الأعمال (تتمة)

فيما يلي تحليل التدفقات النقدية عند الاستحواذ

٢٠٢٥ ألف درهم	
(٦٠,٩٠٥) ١٩,٨٦٧	النقد المدفوع مقابل الاستحواذ صافي النقد المستحوذ عليه من دمج الأعمال
(٤١,٠٣٨) (١,٢٧٩)	صافي التدفقات النقدية الخارجة عند الاستحواذ (المدرجة ضمن التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية) تكاليف معاملة الاستحواذ (المدرجة ضمن التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(٤٢,٣١٧)	صافي التدفقات النقدية الخارجة عند الاستحواذ

تعود الشهرة المدرجة بشكل أساسي إلى أوجه التعاون المتوقعة والمنافع الأخرى الناتجة عن عملية الاستحواذ. تم تحديد الموجودات غير الملموسة التي تم الاستحواذ عليها كجزء من عملية دمج الأعمال في شكل عقود عملاء وعلاقات مع العملاء، حيث أبرمت هانسا بعض العقود الثابتة مع العملاء لتقديم خدمات لفترات تتجاوز السنة، بالإضافة إلى تحقيق إيرادات من عدة عملاء لديها معهم علاقات طويلة الأجل، وتعتبر احتمالية تجديد العملاء للعقود كبيرة جداً حيث تتألف غالبية قاعدة عملاء هانسا من علاقات عملاء طويلة الأجل.

٤٨ إعادة تصنيف أرصدة السنة السابقة

تمت إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لتتوافق مع العرض المعتمد في البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. لم تكن لعمليات إعادة التصنيف هذه أي تأثير على الربح أو حقوق ملكية المجموعة المدرجين سابقاً.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤٩ الأحداث بعد فترة التقارير المالية

٤٩،١ في ١٤ يناير ٢٠٢٦، أصدرت شركة الدار العقارية ش.م.ع سندات مختلطة محددة الاستحقاق وتقليدية ومقومة بالدولار الأمريكي "سندات مختلطة محددة الاستحقاق رقم ٣"، بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (أي ما يعادل ٣,٦٧٢,٥٠٠ ألف درهم) باستحقاق لمدة ٣٠.٢٥ سنة وفترة عدم استدعاء لمدة ٧.٢٥ سنة. يتم إدراج السندات المختلطة محددة الاستحقاق رقم ٣ في بورصة يورونكست دبلن، وتحمل معدل فائدة سنوي بنسبة ٥,٨٧٥٪، ومن المقرر سدادها في أبريل ٢٠٥٦.

٤٩،٢ خلال السنة، دخلت شركة الدار للتجزئة ذ.م.م، وهي شركة تابعة للمجموعة، في اتفاقية مع شركة جايا إس بي في هولدينج آر إس سي ليمتد ("مبادلة")، وهي طرف ذو علاقة ومساهم رئيسي في المجموعة، للمساهمة بموجودات في شركة جايا ريتيل بارتنرز هولدينج ليمتد ("جايا جيه في كو")، وهي شركة خاصة محدودة تم تأسيسها في سوق أبوظبي العالمي، الإمارات العربية المتحدة. قبل هذه المعاملة، كانت المجموعة تمتلك حصة ملكية بنسبة ١٠٠٪ في جايا جيه في كو.

تمت هيكلة المعاملة كمساهمة بموجودات عينية، حيث قامت المجموعة بالمساهمة بياس مول، الذي تم تقييمه بحوالي ٧,٠ مليارات درهم (مع مراعاة التعديلات وفقاً لشروط الاتفاقية)، وقامت بمبادلة بالمساهمة بمجمع غاليريا الفاخر، الذي تم تقييمه بحوالي ٢,٧ مليار درهم (مع مراعاة التعديلات المماثلة).

عند الانتهاء من المعاملة، احتفظت المجموعة بحصة ملكية بنسبة ٧٥٪ في جايا جيه في كو، بينما تم الاحتفاظ بالحصة المتبقية البالغة نسبتها ٢٥٪ من قبل مبادلة. تواصلت المجموعة سيطرتها على جايا جيه في كو، وبالتالي سوف تستمر في توحيدها بالكامل في بياناتها المالية الموحدة.

بعد فترة التقارير المالية، وبتاريخ ٢٨ يناير ٢٠٢٦، تم استيفاء جميع الشروط الهامة المسبقة وتم إكمال المعاملة. في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم يتم الانتهاء بعد من المحاسبة عن هذه المعاملة.

٤٩،٣ في ٦ فبراير ٢٠٢٦، قامت شركة الدار العقارية ش.م.ع ودبي القابضة بتوسيع اتفاقية شراكة الائتلاف التي تم الدخول فيها في الأصل في عام ٢٠٢٣، بإضافة قطعتين أرض استراتيجيتين في دبي.

٥٠ اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٩ فبراير ٢٠٢٦.