

البيانات المالية

التقارير والبيانات المالية الموحدة

البيانات المالية

187	تقرير مجلس الإدارة
188	تقرير مدقق الحسابات المستقل
194	بيان المركز المالي الموحد
197	بيان الربح أو الخسارة الموحد
198	بيان الدخل الشامل الموحد
199	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
201	بيان التدفقات النقدية الموحد
204	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

يقدم مجلس الإدارة تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في مجالات التطوير والبيع والاستثمار والإنشاءات والتأجير وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بالعقارات. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في مجالات التطوير والإنشاءات وإدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي والمطاعم ونوادي الشاطئ وملعب الغولف.

النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في صفحة رقم 197 حول هذه البيانات المالية الموحدة.

أعضاء مجلس الإدارة

السيدة/ محمد خليفة المبارك	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ وليد أحمد المقرب المهيري	النائب الأول لرئيس مجلس الإدارة
السيدة/ محمد حسن السويدي	النائب الثاني لرئيس مجلس الإدارة
المهندس/ حمد سالم محمد العامري	عضو مجلس الإدارة
السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي	عضو مجلس الإدارة
السيدة/ صوفيه عبداللطيف العسكي	عضو مجلس الإدارة
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي	عضو مجلس الإدارة

إبراء ذمة

يبريء مجلس الإدارة ذمة الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من مسؤوليتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة
10 فبراير 2025

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2024، وكل من بيان الربح أو الخسارة الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة التي تشمل معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) إلى جانب متطلبات السلوك الأخلاقي الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين. ونعتقد بأن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمر التدقيق الرئيسية

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

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

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

أمر التدقيق الرئيسي

تقييم الإستثمارات العقارية

بلغت محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة 28,530 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2024 (2023: 26,218 مليون درهم) وبلغ صافي مكاسب القيمة العادلة المسجلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد 841 مليون درهم (2023: 600 مليون درهم). تقوم المجموعة بقياس استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وتقوم بتعيين مقيم خارجي لتحديد القيمة العادلة لجميع عقاراتها.

يتم تحديد القيمة العادلة لمعظم هذه الإستثمارات العقارية باستخدام نهج الدخل للتقييم، بينما تم استخدام منهجية التقييم المتبقي للإستثمارات العقارية قيد التطوير.

يتطلب تحديد المجموعة للقيمة العادلة للإستثمارات العقارية من الإدارة القيام بتقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمعدلات الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

يتضمن تقييم المحفظة جانب هام من عدم اليقين من التقديرات ويستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود حالة هامة من عدم اليقين في التقدير يستدعي خلال عملية التدقيق التركيز على هذا الجانب حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.

قمنا بتحديد تقييم الإستثمارات العقارية كأمر تدقيق رئيسي حيث إن تحديد القيمة العادلة يعتمد على منهجيات التقييم من المستوى 3 ويتطلب من الإدارة عمل تقديرات هامة في تحديد القيمة العادلة للإستثمار العقاري.

راجع إيضاحات 4 و 7 للإفصاحات المتعلقة بهذا الأمر.

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمر التدقيق الرئيسي

قمنا بتقييم الضوابط على تقييم الاستثمارات العقارية لتحديد ما إذا كان قد تم تصميمها وتنفيذها بشكل مناسب.

قمنا بتقييم كفاءة المقيّم وقدراته والإطلاع على شروط تعامله مع المجموعة لتحديد أن نطاق عملهم كان كافياً لأغراض التدقيق.

قمنا بمطابقة إجمالي التقييم حسب تقرير المُقيّمين من الأطراف الأخرى مع المبلغ المدرج في بيان المركز المالي الموحد.

قمنا باختبار البيانات التي قدمتها المجموعة للمقيّم على أساس عينة مختارة.

قمنا بمراجعة عينة من الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها من قبل المُقيّمين الخارجيين، وقمنا كذلك بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات، وتقييم ما إذا كان قد تم تقييم العقارات وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

عندما قمنا بتحديد التقديرات التي تتجاوز المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المُقيّمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها.

قمنا بإجراء تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها في تحديد القيم العادلة.

قمنا بمراجعة الدقة الحسابية لتحديد صافي مكاسب القيمة العادلة.

قمنا بتقييم الإفصاحات المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

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

أمر التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمر التدقيق الرئيسي

الإعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات

يتطلب الإعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات إصدار أحكام هامة واستخدام التقديرات. تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء من تطوير وبيع العقارات، فيما إذا كانت ستقوم بالإعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت أو في زمن محدد بعد الأخذ بالإعتبار فيما إذا كانت المجموعة قد قامت بإنشاء أصل عقاري دون استخدام بديل وما إذا كان لدى المجموعة حق قانوني في المدفوعات المتعلقة بالأداء المنجز في أي وقت خلال فترة العقد كما هو موضح في إيضاح 11/3 وإيضاح 4 حول البيانات المالية الموحدة

عندما يتم الإعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد والإعتراف بالإيرادات المتناسبة إلى حد الوفاء بالتزامات الأداء في نهاية فترة التقرير.

تم تقييم الاعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات كأمر تدقيق رئيسي نظراً لأهمية تقييم مدى الوفاء بالتزامات الأداء والأحكام الصادرة في تقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات.

للحصول على تفاصيل حول الأحكام المطبقة والتقديرات التي تم القيام بها لتحديد مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف به راجع إيضاح 4.

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمر التدقيق الرئيسي

قمنا بالإطلاع على الإجراءات التي نفذتها المجموعة للإعتراف بالإيرادات وقياسها فيما يتعلق بتطوير وبيع العقارات.

قمنا باختبار تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط التي وضعتها المجموعة حول الإعتراف بالإيرادات والقياس من تطوير وبيع العقارات.

قمنا بفحص عينة من العقود مع العملاء لتطوير وبيع العقارات، وقمنا بتحديد تقييم الإدارة لالتزامات الأداء وتحديد ما إذا كان ينبغي الإعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت أو في زمن محدد وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتدقيق من خلال مراجعة الشروط والأحكام المحددة في العقود.

قمنا بتقييم مدى استيفاء التزامات الأداء من خلال فحص المستندات الثبوتية.

قمنا بدراسة موازنات تكلفة المشروع المعتمدة لمشاريع التطوير العقاري الجوهرية الجارية ومراجعة نسب إنجاز المشاريع كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتكبدة. بالنسبة لعينة من المشاريع الجوهرية، قمنا بإعادة إحتساب مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف بها.

قمنا بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الجانب مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع) معلومات أخرى

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

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

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

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

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

مسؤوليات الادارة والقائمين على الحوكمة في اعداد البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) وطبقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة والأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 والأحكام المعمول بها في القوانين واللوائح، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكّنها من اعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

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

يعتبر القائمين على الحوكمة مسؤولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع) مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة دائماً سوف تكشف أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد نشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرياً بشكل فردي أو مجمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم أيضاً:

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

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

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

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

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع)

افصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، نفيد بما يلي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021؛
- أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
- تبين الإيضاحات أرقام 3 و 8 و 46 و 47 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بشراء أو الإستثمار في أسهم من قبل المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.
- يبين الإيضاح رقم 38 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط والأحكام التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر بجعلنا نعتقد أن المجموعة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في 31 ديسمبر 2024، و
- يبين الإيضاح رقم 43 الإفصاحات المتعلقة بالمساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

إضافة إلى ذلك، ووفقاً لمتطلبات قرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، نقر بأننا، فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، لم يلفت إنتباهنا أي أمر بجعلنا نعتقد أن المجموعة لم تمتثل، من جميع النواحي الجوهرية، لأي من أحكام القوانين والأنظمة والتعاميم التالية، مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو على البيانات المالية كما في 31 ديسمبر 2024.

- النظام الأساسي للشركة؛ و
- الأحكام ذات الصلة بالقوانين والقرارات والتعاميم المعمول بها والتي لها تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)

موقع من قبل:

محمد خميس التيج

رقم القيد 717

10 فبراير 2025

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة

بيان المركز المالي الموحد
كما في 31 ديسمبر 2024

إيضاح	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
5	6,709,415	6,513,316
6	1,771,308	1,882,835
7	28,529,885	26,217,542
8	204,182	151,167
9	919,552	718,969
24	-	8,311
11	649,520	724,990
11.7	69,702	80,773
مجموع الموجودات غير المتداولة		
	38,853,564	36,297,903
الموجودات المتداولة		
12	7,151,391	7,787,308
13	7,604,170	6,243,802
14	493,560	606,334
9	4,013	93,147
10	4,448,822	1,875,744
11	12,044,191	8,235,672
15	15,135,993	11,718,158
مجموع الموجودات المتداولة		
	46,882,140	36,560,165
مجموع الموجودات		
	85,735,704	72,858,068

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

بيان المركز المالي الموحد
كما في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

إيضاح	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
رأس المال	7,862,630	3,931,315
احتياطي قانوني	3,931,315	165,130
احتياطي تحوط	148,945	(8,790)
احتياطي إعادة تقييم استثمار	(7,225)	73,623
احتياطي إعادة تقييم موجودات	73,623	(536,624)
احتياطي تحويل عملات أجنبية	(834,999)	19,577,817
أرباح مستبقة	23,718,642	
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة		
أداة حقوق الملكية المختلفة	31,065,101	1,815,647
حقوق الملكية غير المسيطرة	34,892,931	6,087,330
مجموع حقوق الملكية		
المطلوبات غير المتداولة		
صكوك غير قابلة للتحويل	5,456,856	5,430,838
قروض بنكية	5,488,558	8,904,850
محتجزات دائنة	542,998	591,339
مطلوبات عقود الإيجار	848,365	919,301
مزايا للموظفين	339,482	404,248
ذمم دائنة تجارية وأخرى	3,937,905	3,393,644
مطلوبات الضريبة المؤجلة	83,379	212,159
مطلوبات مالية مشقة	-	18,393
مجموع المطلوبات غير المتداولة		
	16,697,543	19,874,772

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

بيان المركز المالي الموحد
كما في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

إيضاح	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
المطلوبات المتداولة		
صكوك غير قابلة للتحويل	19	46,098
قروض بنكية	20	1,087,654
محتجزات دائنة	21	723,756
مطلوبات عقود الإيجار	22	78,505
دفعات مقدّمة من عملاء	25	633,019
مطلوبات العقود	10	6,429,003
ضريبة الدخل المستحقة الدفع	35	115,479
ذمم دائنة تجارية وأخرى	26	8,863,965
إجمالي المطلوبات المتداولة	23,065,024	17,977,479
مجموع المطلوبات	42,939,796	34,675,022
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	85,735,704	72,858,068

على حد علمنا، ووفقاً لمبادئ إعداد التقارير المالية المعمول بها، تظهر البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد والأداء المالي والتدفقات النقدية للمجموعة.

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

طلال الذيابي
الرئيس التنفيذي للمجموعة

فيصل فلكناز
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإستدامة للمجموعة

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

بيان الربح أو الخسارة الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

إيضاح	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
إيرادات ودخل الإيجار	22,998,382	14,160,938
تكاليف مباشرة	(14,953,241)	(8,587,565)
إجمالي الربح	8,045,141	5,573,373
مصاريف بيع وتسويق	(129,400)	(114,886)
مصاريف عمومية وإدارية	(679,322)	(545,245)
تكاليف الموظفين	(578,832)	(447,625)
استهلاك وإطفاء	(199,186)	(225,945)
المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي	(540,727)	(488,850)
أخرى	841,477	600,157
مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي	(1,903)	(7,416)
الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة	81,286	23,962
مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية	48,972	(2,456)
مكسب / (خسارة) من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	715,396	498,773
إيرادات تمويل	(943,415)	(621,166)
تكاليف تمويل	199,630	285,697
إيرادات أخرى		
ربح السنة قبل الضريبة	6,859,117	4,528,373
مصروف ضريبة الدخل	(355,178)	(111,967)
ربح السنة بعد الضريبة	6,503,939	4,416,406
العائد إلى:		
مالكي الشركة	5,596,252	3,922,263
حقوق الملكية غير المسيطرة	907,687	494,143
العائد الأساسي والمخفض للسهم (بالدريم)	6,503,939	4,416,406
	0.699	0.486
		36

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

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	إيضاح
4,416,406	6,503,939	
ربح السنة		
الدخل الشامل الآخر		
البنود التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في		
الفترات اللاحقة:		
(252,741)	(496,343)	18
(20,713)	-	24
(7,787)	(18,366)	24,33
فروق الصرف على ترجمة العمليات الأجنبية		
خسارة القيمة العادلة من تحوطات التدفقات النقدية الناتجة خلال السنة		
صافي الحركة في أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة		
البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:		
(6,480)	1,565	9.1
مكسب / (خسارة) القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
(287,721)	(513,144)	
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة		
4,128,685	5,990,795	
مجموع الدخل الشامل للسنة		
العائد إلى:		
3,739,353	5,283,257	
389,332	707,538	46.2
مالكي الشركة		
4,128,685	5,990,795	
حقوق الملكية غير المسيطرة		

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

رأس المال	إحتياطي قانوني	إحتياطي تحوط	إحتياطي إعادة تقييم إستثمار	إحتياطي إعادة تقييم الموجودات	إحتياطي تحويل عملات أجنبية	أرباح مستتقة	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة	أداة حقوق الملكية المختلطة	حقوق الملكية غير المسيطرة	مجموع حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
7,862,630	3,931,315	165,130	(8,790)	73,623	(536,624)	19,577,817	31,065,101	1,815,647	5,302,298	38,183,046
-	-	-	-	-	-	5,596,252	5,596,252	-	907,687	6,503,939
-	-	(16,185)	1,565	-	(298,375)	-	(312,995)	-	(200,149)	(513,144)
-	-	(16,185)	1,565	-	(298,375)	5,596,252	5,283,257	-	707,538	5,990,795
-	-	-	-	-	-	(1,336,648)	(1,336,648)	-	-	(1,336,648)
-	-	-	-	-	-	(103,289)	(103,289)	-	-	(103,289)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(78,291)	(78,291)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(154,775)	(154,775)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	311,070	311,070
-	-	-	-	-	-	(15,490)	(15,490)	-	(510)	(16,000)
الرصيد في 31 ديسمبر 2024	3,931,315	148,945	(7,225)	73,623	(834,999)	23,718,642	34,892,931	1,815,647	6,087,330	42,795,908

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يُتبع)

رأس المال	إحتياطي قانوني	إحتياطي التحويلات	إحتياطي إعادة تقييم استثمار	إحتياطي إعادة تقييم الموجودات	إحتياطي تحويل عملات أجنبية	أرباح مستحقاة	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة	أداة حقوق الملكية المختلطة	حقوق الملكية غير المسيطرة	مجموع حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
7,862,630	3,931,315	190,248	(2,310)	73,623	(385,312)	16,679,139	28,349,333	1,815,647	4,380,218	34,545,198
-	-	-	-	-	-	3,922,263	3,922,263	-	494,143	4,416,406
-	-	(25,118)	(6,480)	-	(151,312)	-	(182,910)	-	(104,811)	(287,721)
-	-	(25,118)	(6,480)	-	(151,312)	3,922,263	3,739,353	-	389,332	4,128,685
-	-	-	-	-	-	(1,258,022)	(1,258,022)	-	-	(1,258,022)
-	-	-	-	-	-	337,726	337,726	-	-	337,726
-	-	-	-	-	-	(103,289)	(103,289)	-	-	(103,289)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(101,957)	(101,957)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(151,040)	(151,040)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,000	18,000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	675,276	675,276
-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,469	92,469
7,862,630	3,931,315	165,130	(8,790)	73,623	(536,624)	19,577,817	31,065,101	1,815,647	5,302,298	38,183,046

الرصيد في 1 يناير 2023

ربح السنة

الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة

مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة

توزيعات أرباح (إيضاح 37)

مكسب من اندماج الأعمال بدون خسارة السيطرة (إيضاح 1/47)

قسمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح 17)

توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح 3/46)

توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح 4/46)

مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح 4/47)

حقوق الملكية غير المسيطرة نتيجة التغير في حصة الملكية (إيضاح 1/47)

حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة من اندماج الأعمال واستحواذ الموجودات (إيضاح 7 و 47)

الرصيد في 31 ديسمبر 2023

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

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	إيضاح	
الأنشطة التشغيلية			
4,528,373	6,859,117		ربح السنة قبل الضريبة
			تعديلات لـ:
479,189	620,727	5,6	إستهلاك وإطفاء
(498,773)	(715,396)	32	إيرادات تمويل
621,166	943,415	33	تكاليف تمويل
(600,157)	(841,477)	7	مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
7,416	1,903	8	الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
(11,601)	-	31	تحرير عقود مثقلة بالالتزامات
237,546	199,186	31	المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي
(23,962)	(81,286)	7	مكسب من استبعاد استثمارات عقارية
(16,831)	-		مكسب من استبعاد حق إستخدام موجودات
(2,604)	(48,972)		مكسب القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات مالية
71,481	136,299	23	مخصص مكافآت الموظفين
4,791,243	7,073,516		التدفقات النقدية التشغيلية قبل الحركة في رأس المال العامل
الحركة في رأس المال العامل:			
(670,011)	(2,827,668)		زيادة في ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
(810,610)	(1,585,935)		زيادة في أعمال تطوير قيد الإنجاز، مخزون وأراضي محتفظ بها للبيع
(1,146,696)	(2,573,082)		زيادة في موجودات العقود
(501,299)	161,916		زيادة/(نقص) في محتجزات دائنة
392,649	876,186		زيادة في مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء
3,757,039	1,847,318		زيادة في مطلوبات العقود
(2,108,044)	2,300,524		زيادة/(نقص) في ذمم دائنة تجارية وأخرى
3,704,271	5,272,775		النقد الناتج من العمليات
(71,105)	(111,068)	23	المكافآت المدفوعة للموظفين
(43,517)	(38,964)		ضريبة الدخل المدفوعة
3,589,649	5,122,743		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

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

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يُتبع)

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	إيضاح
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(646,856)	(635,014)	5
(82,320)	(60,612)	6
(1,581,837)	(1,736,826)	7
192,177	364,286	5,7
52,468	-	8
(692,134)	-	47
438,428	(111,455)	
(624,094)	(243,504)	
635,330	125,047	
(557,532)	(63,570)	
(1,665,699)	1,953,176	
(10,809)	(50,214)	
479,381	756,447	
-	81,786	
-	(1,885,858)	
(4,063,497)	(1,506,311)	
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
5,055,639	10,310,525	20
1,804,551	1,824,553	19
(5,641,850)	(7,189,238)	20
-	(455,878)	19
(50,920)	(80,032)	22
(730,950)	(872,878)	
(1,258,022)	(1,336,648)	37
(252,997)	(233,066)	46
(103,289)	(103,289)	17
83,542	311,070	
183,662	11,525	24
(622,510)	(424,673)	12
-	(16,000)	
(1,533,144)	1,745,971	
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية		

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

بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	إيضاح
(2,006,992)	5,362,403	
7,020,318	4,963,096	15
(50,230)	(102,847)	
4,963,096	10,222,652	15

صافي الزيادة/(النقص) في النقد ومرادفات النقد

في النقد ومرادفات النقد في بداية السنة
تأثير التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي

النقد ومرادفات النقد في نهاية السنة

راجع إيضاح 44 للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموحد.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

1 معلومات عامة

تمت الموافقة على إنشاء شركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") بموجب القرار رقم (16) لسنة 2004 الصادر عن دائرة التخطيط والاقتصاد لإمارة أبوظبي في 12 أكتوبر 2004. تم إعلان تأسيس الشركة بموجب المرسوم الوزاري رقم (59) لسنة 2005 الصادر عن وزير الاقتصاد لدولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ 23 فبراير 2005.

إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. 51133، 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 (بشار 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.

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة

1-2 المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق التعديلات والتفسيرات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي أصبحت سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 (ما لم يذكر خلاف ذلك). لم يكن للتطبيق أي تأثير هام على الإفصاحات أو المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة باستثناء ما هو مبين أدناه. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل مصدر والذي لم يكن موعداً لتطبيقه بعد.

ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7

توضح التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 7 بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 الأدوات المالية: الإفصاحات خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

لم يكن للتعديلات المدرجة أعلاه أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

في يناير 2020 وأكتوبر 2022، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- أن حق التأجيل يجب أن يكون قائم في نهاية فترة التقرير
- لا يتأثر هذا التصنيف باحتمال ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل
- أنه فقط إذا كان المشتق الضمني في التزام قابل للتحويل هو نفسه أداة حقوق ملكية فإن شروط الالتزام لن تؤثر على تصنيفه

بالإضافة إلى ذلك، تم تقديم متطلبات تتطلب الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناتج عن اتفاقية القرض كغير متداول ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتثال للتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً. تسري التعديلات على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 ويجب تطبيقها بأثر رجعي.

لم يكن للتعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة (يتبع) 1-2 المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (يتبع)

تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16: مطلوبات عقود الإيجار في البيع وإعادة التأجير
تضيف التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 مطلوبات قياس لاحقة لمعاملات البيع وإعادة التأجير التي تستوفي بالمتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء ليتم احتسابها كبيع. تقتضي التعديلات من البائع - المستأجر أن يحدد "مدفوعات الإيجار" أو "مدفوعات الإيجار المعدلة" بحيث لا يعترف البائع - المستأجر بالربح أو الخسارة التي تتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به البائع - المستأجر بعد تاريخ البدء.

لا تؤثر التعديلات على الربح أو الخسارة التي يعترف بها البائع - المستأجر فيما يتعلق بالإنهاء الجزئي أو الكلي لعقد الإيجار. بدون هذه المتطلبات الجديدة، قد يكون البائع - المستأجر قد اعترف بمكاسب من حق الاستخدام الذي يحتفظ به فقط نتيجة إعادة قياس التزام الإيجار (على سبيل المثال، بعد تعديل عقد الإيجار أو تغيير مدة الإيجار) بتطبيق المتطلبات العامة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. كان من الممكن أن يكون هذا هو الحال بشكل خاص في إعادة التأجير التي تتضمن مدفوعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل.

يقوم البائع - المستأجر بتطبيق التعديلات بأثر رجعي وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 8 على معاملات البيع وإعادة التأجير التي تم إبرامها بعد تاريخ التطبيق الأولي، والتي تم تحديدها بأنها بداية فترة التقرير السنوي التي قامت المنشأة فيها بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 لأول مرة.

لم يكن للتعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

2-2 المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبرر

إن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة، والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد، حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة مبينة أدناه. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إن وجدت، عندما تصبح سارية المفعول.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 21 - عدم قابلية الصرف

في أغسطس 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 21 تأثير التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية لتحديد كيفية تقييم المنشأة ما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيف يجب أن تقوم بتحديد سعر الصرف الفوري عند عدم وجود قابلية الصرف. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير العملة غير القابلة للاستبدال بالعملة الأخرى على الأداء المالي للمنشأة ومركزها المالي وتحققاتها النقدية أو من المتوقع أن تؤثر عليه.

ستكون التعديلات سارية المفعول على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. يسمح بالتطبيق المبكر ولكن يجب الإفصاح عنها. عند تطبيق التعديلات، لا يمكن للمنشأة إعادة بيان معلومات المقارنة.

من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 العرض والإفصاحات في البيانات المالية

في أبريل 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18، والذي يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية. يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 متطلبات جديدة للعرض في بيان الربح أو الخسارة، بما في ذلك المجاميع الرئيسية والفرعية. علاوة على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصاريف ضمن بيان الربح أو الخسارة إلى خمس فئات: التشغيلية، الاستثمار، التمويل، ضرائب الدخل، العمليات المتوقفة، والتي تكون الفئات الثلاث الأولى منها جديدة.

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

بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تعديلات ضيقة النطاق على بيان التدفقات النقدية على المعيار المحاسبي الدولي رقم 7، والتي تشمل تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفقاً للطريقة غير المباشرة، من "الربح أو الخسارة" إلى "الربح أو الخسارة التشغيلية" وإزالة الخيار وتصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة (يتبع)
2-2 المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر (يتبع)
بالإضافة إلى ذلك، هناك تعديلات لاحقة على العديد من المعايير الأخرى.

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 والمعايير الأخرى يسري تطبيقها لفترات التقرير التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027. ولكن يسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تحديد جميع التأثيرات التي ستحدثها التعديلات على البيانات المالية الموحدة الأولية والايضاحات حول البيانات المالية الموحدة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات
في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19، والذي يسمح للمنشآت المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات الإفصاح المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس والعرض في المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة). لكي تكون المنشأة مؤهلة، في نهاية فترة التقرير، يجب أن تكون شركة تابعة كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10، ولا يمكن أن تخضع للمساءلة العامة، ويجب أن يكون لها شركة أم (نهائية أو وسيطة) تقوم بإعداد بيانات مالية موحدة متاحة للاستخدام العام والتي تتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

سوف يصبح المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 ساري المفعول لفترات التقرير التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027، مع السماح بالتطبيق المبكر.

نظراً لأن أدوات حقوق الملكية للمجموعة بها يتم المتاجرة فيها في سوق عامة، فإنها غير مؤهلة لاختيار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19.

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية 1-3 أساس التحضير

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وأحكام القانون الإتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021.

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء إعادة تقييم الإستثمارات العقارية وإعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وإعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وقياس الأدوات المالية المشتقة وقياس الدفعات على أساس الأسهم بالقيم العادلة في نهاية كل فترة تقرير، كما هو موضح في السياسات المحاسبية الواردة أدناه. إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للثمن المقدم مقابل تبادل السلع والخدمات.

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عن ما إذا كان السعر يمكن تحقيقه بطريقة مباشرة أو يتم تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات المالية تأخذ المجموعة بعين الاعتبار تلك العوامل عند تسعير الموجودات أو المطلوبات إذا أخذ المتعاملين في السوق تلك العوامل بالحسبان عند تسعير الموجودات أو المطلوبات في تاريخ القياس. يتم تحديد القيمة العادلة لأغراض القياس و / أو الإفصاح في هذه البيانات المالية الموحدة على هذا الأساس، باستثناء معاملات الدفع على أساس الأسهم التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2، ومعاملات التأجير التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، والقياسات التي لها بعض أوجه التشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة، مثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في المعيار المحاسبي الدولي رقم 2 المخزون أو القيمة في الاستخدام في المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 إنخفاض قيمة الموجودات.

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى 1، 2 أو 3 استناداً إلى درجة ما إذا كانت هذه المدخلات إلى قياسات القيمة العادلة يمكن ملاحظتها، وأهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة بصورة شاملة، التي تم توضيحها كما يلي:

- المستوى 1- مدخلات لأسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة التي يمكن للمنشأة تتبعها بتاريخ القياس؛
- المستوى 2- مدخلات من غير الأسعار المدرجة المتضمنة ضمن المستوى 1 والتي يمكن ملاحظتها في الموجودات أو المطلوبات، اما مباشرة (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مشتقة من الأسعار)؛ و
- المستوى 3- مدخلات غير ملاحظة للموجودات أو المطلوبات المشتقة من تقنيات التقييم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 1-3 أساس التحضير (يتبع)

لقد تم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات (الدرهم) بإعتباره العملة المستخدمة وعملة العرض للمجموعة ويتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) إلا إذا أشير إلى غير ذلك. تم إدراج العمليات الأجنبية وفقاً للسياسات الموضحة في الإيضاح 14/3.

تتضمن البيانات المالية الموحدة معلومات مقارنة فيما يتعلق بالفترة السابقة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بعرض بيان إضافي للمركز المالي في بداية الفترة السابقة عندما يكون هناك تطبيق بأثر رجعي لسياسة محاسبية أو إعادة بيان بأثر رجعي أو إعادة تصنيف للبند في البيانات المالية الموحدة.

2-3 مبدأ الإستمرارية

لدى أعضاء مجلس الإدارة، عند اعتماد البيانات المالية الموحدة، توقعات معقولة بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في أعمالها التشغيلية في المستقبل المنظور. وبالتالي، استمروا في اعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي في إعداد البيانات المالية الموحدة.

3-3 أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2024. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة ناتجة من العلاقة مع الجهة المستثمر بها ولديها القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها. على وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر بها فقط عندما يكون للمجموعة:

- السلطة على الجهة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر فيها)؛
- تكون معرضة أو تمتلك حقوق لعوائد متغيرة ناتجة من العلاقة مع الجهة المستثمر بها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض، عندما يكون لدى المجموعة أقل من غالبية حقوق التصويت في الجهة المستثمر بها، فإنها تعتبر أن لها سيطرة على الجهة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف ذات الصلة لتقييم فيما إذا كانت حقوق تصويت الشركة في الجهة المستثمر بها كافية أم لا لمنحها السيطرة، بما في ذلك:

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

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر بها أم لا في حال أشارت الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المدرجة أعلاه. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للمجموعة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في البيانات المالية الموحدة من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه المجموعة السيطرة على الشركة التابعة.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 3-3 أساس التوحيد (يتبع)

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

يتم إحتساب التغيرات في ملكية المجموعة في شركات تابعة والتي لا تؤدي إلى خسارة السيطرة كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم المدرجة لملكية المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة لتعكس التغيرات في ملكيتها في الشركات التابعة. إن أي فرق بين قيمة تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المدفوع أو المقبوض يتم إدراجه مباشرة في حقوق الملكية ويكون عائداً إلى مالكي الشركة.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بإلغاء الاعتراف بالموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات وحقوق الملكية غير المسيطرة ومكونات حقوق الملكية الأخرى، في حين يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، يتم إحتساب الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد المعترف بها في الربح أو الخسارة على أنها الفرق بين (1) مجموع القيمة العادلة للبدل المقبوض والقيمة العادلة لأي ملكية محتفظ بها و (2) القيمة المدرجة السابقة للموجودات (بما في ذلك الشهرة)، ناقصاً مطلوبات الشركة التابعة وأي من حقوق الملكية غير المسيطرة. يتم إحتساب عن جميع المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة التابعة كما لو أن المجموعة قامت مباشرة باستبعاد موجودات أو مطلوبات الشركة التابعة ذات الصلة (بمعنى، إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة أو تحويلها إلى فئة أخرى من حقوق الملكية كما هو مطلوب / مسموح به بموجب المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية المعمول بها). يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة السابقة في التاريخ الذي تم فقدان السيطرة فيه كالقيمة العادلة عند الاعتراف الأولي للمحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية عندما ينطبق، أو التكلفة عند الاعتراف الأولي باستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)
3-3 أساس التوحيد (يتبع)

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة التشغيلية الهامة للشركة وحصة الملكية الفعلية:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	النشاط الأساسي
	2024	2023		
شركات تابعة عاملة				
الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
أكاديميات الدار - شركة الشخص الواحد ذ.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات فندقية وخدمات ضيافة
مراسي الدار ذ.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المرافق والنوادي الرياضية والآلات البحرية
بروفيس ريل استيت مانيجمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.	65.1%	65.1%	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
بروفيس ريل استيت بروكرز ذ.م.	65.1%	65.1%	الإمارات العربية المتحدة	الوساطة العقارية
ياس لينكس ذ.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الغولف
بروفيس انترناشيونال ليمتد	65.1%	65.1%	الإمارات العربية المتحدة	الأنشطة العقارية
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.	65.2%	65.2%	الإمارات العربية المتحدة	الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة
شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.	88.1%	88.1%	الإمارات العربية المتحدة	استثمار وإدارة موجودات العقارات والخدمات ذات الصلة وتشغيل الفنادق
شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة	88.1%	88.1%	الإمارات العربية المتحدة	شركة خاصة الأغراض لإدارة أصول خاصة
خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.	65.1%	65.1%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات
قرية السعديات السكنية شركة الشخص الواحد ذ.م.	88.1%	88.1%	الإمارات العربية المتحدة	قرية سكنية
الدار صكوك ليمتد (رقم 1)	88.1%	88.1%	جزر كايمان	شركة تمويل
الدار صكوك ليمتد (رقم 2)	88.1%	88.1%	جزر كايمان	شركة تمويل
الدار للإستثمار العقاري صكوك ليمتد	88.1%	88.1%	جزر كايمان	شركة تمويل
كلود سبيسر - شركة الشخص الواحد ذ.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات وإدارة وتأجير العقارات
سي 2 أي هولدينغ ليمتد ذ.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	منشأة لأغراض خاصة
سي 2 أي هولدينغ - شركة الشخص الواحد ذ.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات وإدارة وتأجير العقارات
الدار لايف ستايل - شركة الشخص الواحد ذ.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
ايسترن مانجروفيس مارينا - شركة الشخص الواحد ذ.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المراسي
مرسي البطين - شركة الشخص الواحد ذ.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المراسي
ادفانسد لخدمات العقارات- شركة الشخص الواحد ذ.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات العقارات
الدار للإستثمارات ليمتد	88.1%	88.1%	الإمارات العربية المتحدة	شركة قابضة
الدار للمشاريع الدولية القابضة ار اس سي المحدودة	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	شركة مقيدة
الدار للمشاريع ذ.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة المشاريع
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)	59.9%	59.9%	مصر	تطوير العقارات
تصاريح للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	استشارات تطوير

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)
3-3 أساس التوحيد (يتبع)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	النشاط الأساسي
	2024	2023		
الدار لإدارة الإستثمارات ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
الدار لوجيستيك - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%88.1	%88.1	الإمارات العربية المتحدة	خدمات وإدارة وتأجير العقارات
ذاجيتواي للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	استشارات تطوير
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	%91.4	%91.4	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.	%91.4	%91.4	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
السعديات جروف - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات
شركة ميس ماكرو للخدمات الفنية ذ.م.م.	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	إدارة المرافق
شركة سبارك للخدمات الأمنية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	الحلول الأمنية
شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م.	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	الحلول الأمنية
شركة باكثيف للحلول المستدامة ذ.م.م.	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	استشاري المباني الخضراء، خدمات كفاءة الطاقة في المباني
ساغا الدولية لخدمات إدارة رابطة الملاك ذ.م.م.	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
فالكون للاستثمارات ذ.م.م.	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
ساغا أو اي مركز دبي للسلع المتعددة	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
مدرسة الشهب الخاصة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمات تعليمية
توافق لتطوير المشاريع العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%61.7	%61.7	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
مركز أبوظبي للأعمال شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%61.7	%61.7	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
الدار اللوجستية الفايزة المحدودة	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة فايزة
الدار هانسيل اس بي في ريستركند ليميتد*	%51	%51	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات نطاق مقيد
كونفلونيس بارتريز (هتش كيو) ريستركند ليميتد المحدودة	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
المارية العقارية الفايزة المحدودة	%52.86	%52.86	الإمارات العربية المتحدة	عقارات فايزة
منتج وسبا دبل تري هيلتون جزيرة المرجان ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
فندق جزيرة الدار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
منتجعات باب ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
ماسرزد آند لينين انثيروور ديزاين هولدينغ ليميتد	%75	%75	الإمارات العربية المتحدة	خدمات التصميم الداخلي
ماسرزد آند لينين انثيروور ديزاين - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%75	%75	الإمارات العربية المتحدة	خدمات التصميم الداخلي
الدار إيسيتيس هولدينغ ليميتد	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار إيسيتيس للإستثمار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	استثمار المؤسسات العقارية وتطويرها وتأسيسها وإدارتها

* تمثل نسبة 49% أسهم الفئة ب (راجع إيضاح 4/4)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)
3-3 أساس التوحيد (يتبع)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	النشاط الأساسي
	2024	2023		
كينت كوليدج - منطقة حرة	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
كينت نيرسري - منطقة حرة	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
مدرسة كراتلي أبوظبي - شركة الشخص الواحد	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
بساتين القابضة اس بي في ليمتد	%48.8	%48.8	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمة تنسيق الحدائق
مدرسة فرجينيا الدولية الخاصة ذ.م.م - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
شركة أورورا القابضة المحدودة	%51	%51	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
أورورا إس بي في 1 ذ.م.م	%51	%51	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
أورورا إس بي في 2 ذ.م.م	%51	%51	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
أورورا إس بي في 3 ذ.م.م	%51	%51	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
الدار للتطوير القابضة ليمتد	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار للتطوير ذ.م.م أو بي سي	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
شركة الاستثمار المسندام ياس - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%58	%100	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
شركة الاستثمار المسندام اس بي في ليمتد	%58	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
شركة التزام لإدارة الأصول - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%65.10	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
شركة أبوظبي الأول العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%65.10	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
الدار للتطوير (ال اس كيو) ليمتد	%100	%100	إنجلترا	التطوير العقاري
لندن سكوير ديفلوبمنت (القابضة) ليمتد	%100	%100	إنجلترا	التطوير العقاري
ال اس كيوو مانيجمنت ليمتد	%100	%100	إنجلترا	التطوير العقاري
الدار للتطوير (المملكة المتحدة) القابضة المحدودة	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار الحمراء القابضة المحدودة	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
ايه ام آي العقارية القابضة المحدودة	%60	%60	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار اللوجستية باركس ذ.م.م	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة الممتلكات المملوكة ذاتيا
الدار ادبوكيشن اوفرسيز هولدينج ليمتد ذ.م.م	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
مدرسة نويا البريطانية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
الدار السكنية ذ.م.م - أو. بي. سي.	%88.1	%88.1	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
الدار للتجزئة ذ.م.م - أو. بي. سي.	%88.1	%88.1	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
الدار التجارية ذ.م.م - أو. بي. سي.	%88.1	%88.1	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
كلادو سبيسس ليمتد - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%100	%100	المملكة العربية السعودية	الخدمات الإدارية المتكاملة للمكاتب
الدار التجارية 2 لإدارة العقارات منطقة حرة ذ.م.م	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
الدار القابضة 4 المحدودة	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 4-3 إدماج الأعمال

يتم احتساب إدماج الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ كمجموع البذل المحول، والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ، ومبلغ أي حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل عملية إدماج أعمال، تختار المجموعة ما إذا كانت ستقوم بقياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة أو بالحصص التناسبية من صافي الموجودات القابلة للتحديد في الشركة المستحوذ عليها. يتم تحميل التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكبدها وإدراجها في المصاريف الإدارية.

تحدد المجموعة أنها استحوذت على الأعمال عندما تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات المكتسبة مدخلات وعملية جوهرية تساهم معاً بشكل هام في القدرة على خلق المخرجات. تعتبر العملية المكتسبة جوهرية إذا كانت ضرورية للقدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات، وكانت المدخلات المكتسبة تشمل قوة عاملة منظّمة تتمتع بالمهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لأداء تلك العملية أو أنها تساهم بشكل هام في القدرة على مواصلة إنتاج المخرجات وتعتبر فريدة أو نادرة أو لا يمكن استبدالها دون تكلفة أو جهد كبير أو تأخير في القدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات. عندما تستحوذ المجموعة على أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقبولة للتصنيف والتخصيص المناسب وفقاً لل شروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الاستحواذ. يتضمن ذلك فصل المشتقات الضمنية في العقود المضيئة من قبل الشركة المستحوذ عليها.

سيتم الاعتراف بأي بدل محتمل سيتم تحويله من قبل الشركة المستحوذة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. لا يتم إعادة قياس البذل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس البذل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يمثل أداة مالية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية، بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. يتم قياس البذل الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للبذل المحتمل المؤهل كتعديلات لفترة القياس بأثر رجعي، مع التعديلات المماثلة مقابل الشهرة. إن تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنشأ من المعلومات الإضافية التي تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (والتي لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ) حول الحقائق والظروف التي توفرت بتاريخ الاستحواذ.

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

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 5-3 الشهرة

يتم قياس الشهرة ميدئياً بالتكلفة (التي تمثل الفائض لإجمالي البديل المحول، والمبلغ المعترف به لحقوق الملكية غير المسيطرة وأي حصص محتفظ بها سابقاً على صافي الموجودات المحددة المستحوذ والمطلوبات المقبولة). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ تتجاوز إجمالي البديل المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت قد حددت بشكل صحيح جميع الموجودات المستحوذ وجميع الالتزامات المحتملة ومراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها بتاريخ الاستحواذ. إذا كانت إعادة التقييم لا تزال تتجاوز القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ البديل المحول، الاعتراف بالفائض مباشرة في الربح أو الخسارة كمكسب شراء صفقة.

لا يتم إطفاء الشهرة ولكن يتم اختبارها لتحديد انخفاض القيمة على الأقل سنوياً. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة لانخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تخصيص الشهرة المكتسبة في عملية اندماج الأعمال، اعتباراً من تاريخ الاستحواذ، لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد التابعة للمجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من عملية الاندماج، بغض النظر عما إذا كانت الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المستحوذ هي المخصصة لتلك الوحدات.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد أقل من القيمة المدرجة للوحدة، يتم تحميل خسارة انخفاض القيمة أولاً لتخفيض القيمة المدرجة للشهرة الموزعة على الوحدة ثم على الموجودات الأخرى للوحدة تناسباً على أساس القيمة المدرجة لكل أصل في الوحدة. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها للشهرة في فترة لاحقة. عند استبعاد الوحدة المنتجة للنقد، يتم إدراج المبلغ العائد للشهرة في تحديد الربح أو الخسارة الناتجة من الإستبعاد.

في حالة تخصيص الشهرة للوحدة المنتجة للنقد واستبعاد جزء من العملية داخل تلك الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية التي تم استبعادها بالقيمة المدرجة للعملية عند تحديد المكسب أو الخسارة عند الاستبعاد. يتم قياس الشهرة التي تم استبعادها في هذه الظروف بناء على القيم النسبية للعملية التي تم استبعادها وجزء من الوحدة المولدة للنقد المحتفظ بها.

عندما تقوم المجموعة بإعادة تنظيم هيكل التقارير الخاص بها بطريقة تغير تكوين وحدة أو أكثر من الوحدات المنتجة للنقد التي تم تخصيص الشهرة لها، يتم إعادة تخصيص الشهرة للوحدات المتأثرة. يتم إجراء إعادة التخصيص باستخدام نهج القيمة النسبية المشابه لتلك المستخدمة عندما تقوم المجموعة باستبعاد عملية داخل الوحدة المنتجة للنقد.

6-3 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس المجموعة تأثيراً هاماً عليها. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستثمر فيها ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات. المشروع المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول الأنشطة ذات العلاقة موافقة إجماعية من الجهات التي تشارك السيطرة. إن البدلات التي يتم وضعها عند تحديد النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية، باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك. يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمار للاعتراف بالتغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. يتم الاعتراف بالشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك بالقيمة المدرجة للاستثمار ولا يتم اختبارها لتحديد انخفاض القيمة بشكل فردي.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 6-3 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

يعكس الربح أو الخسارة حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للجهات المستثمر بها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يتم إدراج أي تغير مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، تقوم المجموعة بالإعتراف بحصتها لأية تغييرات، عندما يكون ذلك مناسباً، في بيان التغيرات في حقوق الملكية المودد. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المدققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة المستثمر بها إلى مدى حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها.

يتم إدراج إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في بيان الربح أو الخسارة خارج الأرباح التشغيلية وتمثل الربح أو الخسارة وحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عندما تزيد حصة المجموعة في خسائر شركة زميلة أو مشروع مشترك عن حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (التي تتضمن حقوقاً طويلة الأجل وتشكل بالجوهر جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك)، يتم الاعتراف بها إلى الحد الذي يكون فيه للمجموعة التزامات قانونية أو استدلالية أو أجرت دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة والتي لها نفس السياسات المحاسبية. وعند الضرورة، يتم إجراء التعديلات بهدف جعل السياسات المحاسبية متوافقة مع تلك الخاصة بالمجموعة.

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بأي خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختيار إجمالي المبلغ المدرج للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 36 كأصل فردي وذلك من خلال مقارنة المبلغ الممكن تحصيله له (قيمة الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أعلى) مع المبلغ المدرج له. إن أية خسارة معترف بها لانخفاض القيمة لا يتم تخصيصها لأي أصل، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج للاستثمار. يتم الاعتراف بأي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 36 ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحويل للاستثمار لاحقاً.

تتوقف المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي توقف فيه الاستثمار عن كونه شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما تحتفظ المجموعة بحصة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك السابق وكانت الحصة المستبقاة هي أصل مالي، تقوم المجموعة بقياس الحصة المستبقاة بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ ويتم اعتبار القيمة العادلة كقيمتها العادلة عند الاعتراف الأولي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. إن الفرق بين المبلغ المدرج للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ التوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية والقيمة العادلة لأية حصة مستبقاة وأية تحصيلات من استبعاد حصة جزئية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يتم إضافته عند تحديد الربح أو الخسارة من استبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة لذلك، تقوم المجموعة باحتساب كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك على نفس الأساس الذي قد يكون لازماً فيما إذا قد تم استبعاد تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مباشرة من الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. بناءً على ذلك، في حال كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر من قبل تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في الربح أو الخسارة من استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة، فإن المجموعة تقوم بإعادة تصنيف الربح أو الخسارة من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة (كتعديل لإعادة التصنيف) عندما يتم استبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عندما تقوم المجموعة بتخفيض حصة ملكيتها في شركة زميلة أو مشروع مشترك ولكنها تستمر في استخدام طريقة حقوق الملكية، فإن المجموعة تقوم بإعادة التصنيف إلى الربح أو الخسارة الحصة من الربح أو الخسارة التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر المتعلقة بذلك الانخفاض في حصة الملكية فيما لو كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 6-3 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع شركة زميلة أو مشروع مشترك لدى المجموعة، فإن الأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات مع الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يتم الاعتراف بها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق الحصص في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك غير المرتبطة بالمجموعة.

يتم إدراج الحصص في الشركات الزميلة المحتفظ بها كجزء من المحفظة الاستثمارية للمجموعة في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة العادلة. إن هذه المعالجة مسموح بها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 28 استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة، والذي يسمح بتصنيف الاستثمارات في الشركات الزميلة التي تحتفظ بها مؤسسات رأس المال الاستثماري، عند الاعتراف الأولي، بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم المحاسبة عنها وفقاً للمعيار الدولي للقرارات المالية رقم 9. مع التغيرات في القيمة العادلة المعترف بها في الربح أو الخسارة في فترة التغيير.

7-3 حصص في عمليات مشتركة

العملية المشتركة هي ترتيب مشترك حيث يكون للأطراف التي تمتلك سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في الموجودات والتزامات في المطلوبات فيما يتعلق بالترتيب. السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول أنشطة ذات علاقة موافقة بالإجماع من قبل الأطراف التي تشارك في السيطرة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بتنفيذ أنشطتها ضمن عمليات مشتركة، فإن المجموعة باعتبارها مشغل مشترك تقوم بالاعتراف فيما يتعلق بحصتها في العملية المشتركة:

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

تقوم المجموعة باحتساب الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في العملية المشتركة وفقاً للمعايير الدولية للقرارات المالية (معايير المحاسبة) المطبقة على موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف محددة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة تكون فيها منشأة المجموعة مشغل مشترك (مثل بيع أو مساهمة الموجودات)، يتم اعتبار المجموعة بأنها تقوم بالمعاملة مع أطراف أخرى إلى العملية المشتركة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة حيث تكون منشأة المجموعة مشغلاً مشتركاً (مثل شراء الموجودات)، فإن المجموعة لا تقوم بالاعتراف بحصتها من الأرباح والخسائر حتى تقوم بإعادة بيع تلك الموجودات إلى طرف ثالث.

8-3 التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض موجوداتها ومطلوباتها في بيان المركز المالي 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 لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- النقد أو ما يعادله باستثناء النقد المقيد من التبادل أو المستخدم لتسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية.

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كغير متداولة.

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- وجوب تسويته خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية
- لا تؤثر شروط الالتزام التي يمكن أن تؤدي، بناءً على إختيار الطرف المقابل، إلى تسويته بإصدار أدوات حقوق ملكية على تصنيفها.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كغير متداولة. يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 8-3 التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول (يتبع)

عندما تلزم المجموعة بخطة بيع تتضمن خسارة السيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف كافة موجودات ومطلوبات تلك الشركة التابعة كمحتفظ بها للبيع عند استيفاء المعايير الموضحة أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة ستحتفظ بحصة غير مسيطرة في شركتها التابعة السابقة بعد البيع.

عندما تلزم المجموعة بخطة بيع تتضمن استبعاد استثمار في شركة زميلة أو جزء من استثمار في شركة زميلة يتم تصنيف الاستثمار أو جزء من الاستثمار في الشركة الزميلة كمحتفظ بها للبيع عند استيفاء المعايير الموضحة أعلاه. بعد ذلك تتوقف المجموعة عن تطبيق طريقة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء المصنف كمحتفظ به للبيع. يستمر احتساب أي جزء محتفظ به من استثمار في شركة زميلة لم يتم تصنيفه كمحتفظ به للبيع باستخدام طريقة حقوق الملكية.

9-3 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات غير المتداولة والشركات التابعة كمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المدرجة بشكل رئيسي من خلال صفقة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. يتم قياس الموجودات غير المتداولة والشركات التابعة المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة المدرجة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. إن تكاليف البيع هي التكاليف الإضافية العائدة بشكل مباشر إلى إستبعاد الأصل (مجموعة الإستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصاريف ضريبة الدخل.

يتم اعتبار معايير التصنيف المحتفظ به للبيع مستوفاة فقط عندما يكون البيع محتملاً للغاية، وتكون الموجودات أو مجموعة الإستبعاد متوفرة للبيع الفوري في شكلها الحالي. يجب أن تشير الإجراءات المطلوبة لإستكمال البيع إلى أنه من غير المحتمل إجراء تغييرات هامة في البيع أو أنه سيتم سحب قرار البيع. ينبغي أن تكون الإدارة ملتزمة بخطة بيع الأصل والبيع المتوقع أن يكتمل خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

لا يتم استهلاك أو إطفاء الممتلكات والآلات 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. يتم استبعاد العمليات المتوقفة من نتائج العمليات المستمرة ويتم عرضها كمبلغ واحد كأرباح أو خسارة بعد الضريبة من العمليات المتوقفة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

10-3 قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمار في الموجودات والمستقات المالية، والموجودات غير المالية مثل الإستثمارات العقارية، بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي قد يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين مساهمي السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما: — في السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام، أو — في ظل غياب السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق ذات منفعة للأصل أو الإلتزام. يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق، منفعة.

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

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد فوائد اقتصادية باستخدام الأصل في أعلى وأفضل استخدام له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل في أعلى وأفضل استخدام له.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

10-3 قياس القيمة العادلة (يتبع)

تستخدم المجموعة أساليب تقييم مناسبة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتعظيم استخدام المدخلات القابلة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها 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 جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1 - الأسعار السوقية (غير المعدلة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
المستوى 2 - طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على قياس القيم العادلة القابلة للملاحظة، سواءً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
المستوى 3 - طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على قياس القيم العادلة غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد إذا كانت التحويلات قد تم تنفيذها بين المستويات في التسلسل الهرمي، من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أقل مستوى للمدخلات التي تكون جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

تقوم إدارة المجموعة بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر، مثل الإستثمارات العقارية والموجودات المالية غير المسعرة، والقياسات غير المتكررة، مثل الموجودات المحتفظ بها للبيع في العمليات المتوقفة.

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم الأصول الهامة. يتم تحديد مشاركة المقيمين الخارجيين سنويًا من قبل الإدارة. تشمل معايير الاختيار معرفة السوق والسمعة والاستقلالية وما إذا كان يتم الحفاظ على المعايير المهنية.

في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يتطلب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقًا للسياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة لهذا التحليل، تتحقق الإدارة من المدخلات الرئيسية المطبقة في التقييم الأخير من خلال الموافقة على المعلومات الواردة في حساب التقييم للعقود والمستندات الأخرى ذات الصلة.

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

11-3 الاعتراف بالإيراد

بالنسبة للعقود المحددة ضمن نطاق الاعتراف بالإيرادات، يتطلب من المجموعة تطبيق نموذج من خمس خطوات لتحديد الاعتراف بالإيرادات، وبأي مبلغ. يتم قياس الإيرادات على أساس البذل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في عقد مع العميل ويستثنى المبالغ التي تم تحصيلها بالنيابة عن أطراف أخرى. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة ما للأحد العملاء.

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- بيع العقارات (تطوير وبيع العقارات) وتقديم الخدمات
- رسوم الخدمة والمصاريف القابلة للاسترداد من المستأجر
- خدمات إدارة الممتلكات والمرافق
- إيرادات الضيافة
- إيرادات من الأعمال الترفيهية
- إيرادات من عقود المقاولات
- إيرادات من خدمات التعليم
- أتعاب إدارية

إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات وتقديم الخدمات

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

11-3 الاعتراف بالإيراد (يتبع)

تقوم المجموعة بالإعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15:

الخطوة الأولى

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 استيفائها لكل عقد.

الخطوة الثانية

تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة للعميل.

الخطوة الثالثة

تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم الالتزام بها للعميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة الرابعة

تخصيص سعر المعاملة لالتزامات 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 الخامسة

الإعتراف بالإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المجموعة التزام الأداء.

- تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:
- أن لا ينشأ عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة، ويكون لدى المجموعة حق قانوني في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.
- أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيزه.
- استلام واستهلاك العميل للمنافع التي يوفرها أداء المجموعة في وقت متزامن، عند قيام المجموعة بأدائها.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لم تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

بموجب شروط العقود في دولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة المتحدة، يتم تقييد المجموعة تعاقديًا من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. وبالتالي، يتم الاعتراف بإيرادات إنشاء العقارات السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة وإنجلترا وويلز مع مرور الوقت باستخدام طريقة التكلفة إلى التكلفة، أي بناءً على نسبة تكاليف العقد المتكبدة للأعمال المنجزة حتى تاريخه مقارنةً بإجمالي تكاليف العقد المقدرة. تعتبر المجموعة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء هذه بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. فيما يتعلق بعقود المجموعة لتطوير العقارات السكنية في مصر وبعض العقود في المملكة المتحدة، قامت المجموعة بتقييم أن معايير تسجيل الإيرادات مع مرور الوقت لم يتم الوفاء بها وأن تحويل السيطرة لا يحدث إلا في وقت تسليم الوحدات المكتملة للعملاء. وبالتالي يتم الاعتراف بالإيراد في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء عن طريق تقديم البضائع أو الخدمات الموعودة، ينشأ عن ذلك أصل على أساس تعاقدي بمبلغ البذل المتحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدي عندما تتجاوز قيمة بدلات الشراء المستلمة من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة لبدلات الشراء المستلمة أو المستحقة القبض، مع الأخذ بالاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم اتفاقيات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة مورد رئيسي أو كوكيل. يتم الاعتراف بالإيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكنًا، بشكل موثوق.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 11-3 الاعتراف بالإيراد (يتبع)

تستلم المجموعة دفعات مقدمة وأقساط من بعض العملاء في ولاية قضائية معينة، قبل تحويل السيطرة على الوحدات المتعاقد عليها للعملاء كما هو متفق عليه في العقد، وبناءً على ذلك هناك عنصر تمويل هام في تلك العقود، مع الأخذ في الاعتبار طول الفترة الزمنية بين دفعات العميل وتحويل السيطرة للعميل، وسعر الفائدة السائد في السوق. يتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد، وتستخدم المجموعة السعر الذي كان من الممكن استخدامه في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين المجموعة والعميل في بداية العقد، والذي عادة ما يكون مساوياً لسعر الفائدة السائد عند إبرام العقد. تستخدم المجموعة استثناء التطبيق العملي للدفعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء. وهذا يعني أن المبلغ الذي يتم تحصيله من العملاء لن يتم تعديله ليعكس تأثير عنصر التمويل الهام إذا كانت الفترة بين تحويل السيطرة على الوحدات والخدمة والسداد هي أقل من سنة.

إيرادات أتعاب الإدارة

تقوم المجموعة بإدارة إنشاء العقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم الاعتراف بإيرادات أتعاب الإدارة مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيرادات على أساس جهد المنشأة للوفاء بالتزام الأداء. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هي مقياس مناسب للتقدم المحرز نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. عندما لا يمكن تقدير النتيجة بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البذل من العملاء الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه بموجب التعاقد مع عميل بمبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة أداء المجموعة المكتمل للعميل حتى تاريخه ويستثنى المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى.

تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

بالنسبة للإستثمارات العقارية المحتفظ بها أساساً لتحقيق دخل الإيجار، تدخل المجموعة كمؤجر في اتفاقيات إيجار تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. 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) يشمل البذل المحمل على المستأجرين مقابل هذه الخدمات الرسوم المفروضة على أساس نسبة مئوية من دخل الإيجار وإسترداد بعض المصاريف المتكبدة. تم تحديد هذه الخدمات في اتفاقيات الإيجار ويتم إصدار فواتير منفصلة بها.

قامت المجموعة بتحديد أن هذه الخدمات تشكل مكونات غير إجبارية مميزة (يتم تحويلها بشكل منفصل عن استخدام حق الموجودات ذات العلاقة) وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. تسلط عقود المجموعة الضوء بشكل خاص على السعر المستقل لهذه الخدمات.

فيما يتعلق بمكون الإيرادات، تمثل هذه الخدمات سلسلة من الخدمات اليومية التي يتم الوفاء بها بشكل فردي مع مرور الوقت لأن المستأجرين يستلمون ويستهلكون في نفس الوقت المنافع التي تقدمها المجموعة. تطبق المجموعة الطريقة الزمنية لقياس التقدم المحرز.

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن التكاليف التي يتم إعادة تحميلها إلى المستأجرين في الفترة التي يمكن استرداد التكاليف فيها تعاقدياً. تقوم المجموعة بترتيب مع الأطراف الأخرى لتقديم بعض هذه الخدمات لمستأجريها. استنتجت المجموعة إلى أنها تعمل كمورد رئيسي فيما يتعلق بهذه الخدمات حيث أنها تسيطر على الخدمات المحددة قبل تحويلها إلى العميل. وبالتالي، تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات على أساس إجمالي.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 11-3 الاعتراف بالإيراد (يتبع)

إيرادات الضيافة

تعود إيرادات الضيافة إلى جميع الإيرادات المستلمة من نزلاء الفنادق. إن الخدمات المقدمة (بما في ذلك استئجار الغرف ومبيعات المواد الغذائية والمشروبات والخدمات الإضافية الأخرى) هي التزامات أداء متميزة، حيث تمثل الأسعار التي تصدر فواتير بشأنها إلى نزلاء الفنادق، أسعار بيع قائمة بذاتها. يتم الوفاء بهذه الالتزامات مع مرور الوقت عندما يتعلق الأمر بتأجير الغرف، أي خلال فترة الإقامة داخل الفندق، وعند نقطة زمنية للسلع أو الخدمات الأخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها.

إيرادات من الأعمال الترفيهية

تتكون الإيرادات من الأعمال الترفيهية من الإيرادات من السلع المباعة والخدمات المقدمة في ملاعب الجولف ونوادي الشاطئ والمراسي ويتم إدراجها عندما يتم بيع السلع أو تقديم الخدمات.

إيرادات من خدمات التعليم

تعتبر خدمات التعليم والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة هي التزامات أداء متميزة، تمثل الرسوم التي يتم إصدار فاتورة بها للطلاب أسعار البيع المستقلة. يتم الوفاء بهذه الالتزامات مع مرور الوقت عندما تتعلق بالخدمات التعليمية والتنقيفية والتعليمية والتدريب، أي خلال العام الدراسي الذي يلتحق فيه الطالب بالمجموعة. وفي وقت محدد لخدمات أخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها. تحقق المجموعة بشكل أساسي إيرادات من الرسوم الدراسية ورسوم التسجيل والرسوم الإدارية. شريطة أن يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة، يتم الاعتراف بالإيرادات كما يلي:

- يتم الاعتراف بإيرادات الرسوم الدراسية على أساس شهري على مدار السنة. يتم تسجيل الرسوم الدراسية المستلمة مقدماً كإيرادات مؤجلة.
- يتم الاعتراف برسوم التسجيل كإيرادات عند الدالغاء 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 الاعتراف بها كإيرادات عند أداء الخدمة.
- تستحق إيرادات الخدمات التعليمية على أساس شهري خلال فترة الخدمة.

إيرادات من عقود مقاولات

تقوم المجموعة ببناء عقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إبرام مثل هذه العقود قبل بدء أعمال البناء. بموجب شروط العقود، تكون المجموعة مقيدة تعاقدياً من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. لذلك يتم الاعتراف بالإيرادات من الإنشاءات مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيراد على أساس جهود المنشأة للوفاء بالتزام الأداء في المحاسبة عن عقود الإنشاءات الخاصة بها. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم المحرز للوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

عندما لا يمكن تقدير نتيجة عقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البذل الذي تتوقع المجموعة أن تستدقه في العقد المبرم مع العميل وتستثني المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى. يتم إطفاء تكاليف العقد المتكبدة على مدى فترة الخدمة. لا يوجد عنصر تمويلي هام في عقود الإنشاءات مع العملاء حيث أن الفترة بين الاعتراف بالإيرادات باستخدام طريقة المدخلات والدفع هي دائماً أقل من سنة واحدة. عندما يكون من المحتمل أن يتجاوز إجمالي تكاليف العقد إجمالي إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة كمصروف مباشرة في الربح أو الخسارة.

تكاليف العقود

تشمل تكاليف العقود على جميع التكاليف المباشرة للعمالة والمواد واستهلاك الممتلكات والآلات والمعدات (حيثما ينطبق ذلك) وتكاليف الأعمال المتعاقد عليها من الباطن، بالإضافة إلى جزء مناسب من مصاريف البناء العامة والمصاريف العمومية والإدارية للسنة المخصصة لعقود البناء قيد التنفيذ خلال السنة بمعدل ثابت لقيمة العمل المنجز على كل عقد. يتم تحميل أي قيد استرداد في نهاية السنة المالية، إلى الربح أو الخسارة كمصاريف عامة غير موزعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

11-3 الاعتراف بالإيراد (يتبع)

موجودات ومطلوبات العقود

قامت المجموعة بتحديد أن موجودات ومطلوبات العقود يجب الاعتراف بها على مستوى التزام الأداء وليس على مستوى العقد. ويجب عرض كل من موجودات ومطلوبات العقود بشكل منفصل في البيانات المالية الموحدة. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها ومطلوباتها التعاقدية كمتداولة وغير متداولة بناءً على توقيت ونمط تدفق المنافع الاقتصادية.

12-3 عقود الإيجار

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

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار، عند بدء العقد. تعترف المجموعة بحق استخدام الأصل والتزامات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المحددة كعقود إيجار مدتها 12 شهرًا أو أقل) وعقود الإيجار الأصول منخفضة القيمة (مثل الأجهزة اللوحية وأجهزة الكمبيوتر الشخصية، والبند الصغيرة من أثاث المكاتب والهواتف). بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار كمصروفات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم آخر أكثر تمثيلًا للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

يتم قياس التزام عقود الإيجار مبدئيًا 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، فإن المجموعة تستخدم سعر الإقتراض الإضافي. يستند معدل الإقتراض الإضافي على المدة والعملة وتاريخ بدء عقد الإيجار ويتم تحديده بناءً على سلسلة من المدخلات بما في ذلك: المعدل الخالي من المخاطر على أساس معدلات السندات الحكومية؛ تعديل المخاطر الخاصة بكل دولة؛ تعديل مخاطر الائتمان على أساس عوائد السندات؛ وتعديل خاص بالمنشأة عندما يختلف بيان مخاطر الشركة التي تدخل في عقد الإيجار عن تلك الخاصة بالمجموعة ولا يستفيد عقد الإيجار من ضمان من المجموعة.

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- مدفوعات إيجار ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة بالجوهر)، مطروحا منها جوافز الإيجار المستحقة؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل ويتم قياسها مبدئيًا باستخدام المؤشر أو السعر بتاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقعة أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر الممارسة لخيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس قيام المستأجر بممارسة هذا الخيار.

يتم عرض التزامات الإيجار في بند منفصل في بيان المركز المالي الموحد. يتم قياس التزامات عقود الإيجار لاحقًا من خلال زيادة القيمة المدرجة لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار (باستخدام طريقة الفائدة الفعلية) ومن خلال تخفيض القيمة المدرجة لتعكس مدفوعات الإيجار التي تم إجراؤها.

تقوم المجموعة بإعادة قياس التزام الإيجار (وإجراء تعديل مماثل لحق استخدام الأصل ذي الصلة) كلما:

- تغيرت مدة الإيجار أو أن هناك حدث أو تغيير هام في الظروف التي تؤدي إلى تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام التأجير من خلال خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل.
- تغيرت مدفوعات الإيجار نتيجة التغيرات في المؤشر أو المعدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة. وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام الإيجار من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم تتغير مدفوعات الإيجار نتيجة التغيير في سعر الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام سعر الخصم المعدل).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 12-3 عقود الإيجار (يتبع)

— تم تعديل عقد الإيجار ولم يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام الإيجار بناءً على مدة عقد الإيجار المعدل من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل بتاريخ التعديل الفعلي.

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

يشتمل حق استخدام الموجودات على القياس الأولي لالتزامات الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل يوم البدء، ناقضاً أي حوافز تأجير مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية. ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقضاً الإستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة.

عندما تتكبد المجموعة التزاماً بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر، أو استعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب أحكام وشروط عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 37. يتم إدراج التكاليف في حق استخدام الأصل ذي الصلة، إلى الحد الذي تتعلق بتكاليف حق استخدام الأصل ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج البضائع.

بعد الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج القيمة العادلة على حق استخدام الموجودات التي تلي تعريف الاستثمارات العقارية. بالنسبة للموجودات التي تستوفي تعريف الممتلكات والآلات والمعدات، يتم إدراج حق الاستخدام بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك وانخفاض القيمة ويتم إطفاءه على مدى فترة عقد الإيجار. يتم إستهلاك حق استخدام الأصل على مدى فترة مدة الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة أيهما أقصر. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو أن تكلفة حق الاستخدام، تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، فإن قيمة حق الاستخدام ذات الصلة يتم إستهلاكها على مدى العمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

يتم عرض حق استخدام الأصل مع الأصل ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد. تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان حق استخدام الأصل قد انخفضت قيمته ويتم احتساب أي خسائر محددة في انخفاض القيمة كما هو موضح في سياسة "الممتلكات والآلات والمعدات".

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام الإيجار وحق استخدام الأصل. يتم الاعتراف بالمدفوعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها في بند "مصاريف أخرى" في الربح أو الخسارة.

بالنسبة للعقود التي تحتوي على مكون إيجار واحد أو أكثر من مكونات الإيجار أو غير الإيجار، تقوم المجموعة بتوزيع البذل في العقد لكل عنصر من عناصر الإيجار على أساس السعر النسبي المنفصل لمكون الإيجار والمجموع الكلي للسعر المنفصل للمكونات غير الإيجارية.

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

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

- تقع ضمن سيطرة المجموعة؛ و
- تؤثر على ما إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

12-3 عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في ترتيبات التأجير كمؤجر فيما يتعلق ببعض إستثماراتها العقارية. يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة مؤجراً لها كإيجارات تمويلية أو تشغيلية. عندما تنقل شروط عقد الإيجار جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد كعقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

إيرادات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلي التي لا تقوم بتحويل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. وبالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير الاستثمارات العقارية من الباطن المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية مع شروط إيجار تتجاوز 12 شهراً عند البدء. يتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن كعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية بالرجوع إلى حق إستخدام الأصل الناتج عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري ذات العلاقة. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة كعقود إيجار تشغيلية.

يتم احتساب إيرادات عقود الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في الإيرادات في الربح أو الخسارة بسبب طبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار الطارئة التي يتم الاعتراف بها عند حدوثها. يتم الاعتراف بالتكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض على عقد إيجار تشغيلي وترتيبه كمصاريف على مدى فترة عقد الإيجار على نفس الأساس كإيرادات الإيجار.

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

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

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

عندما يتضمن العقد مكونات عقود التأجير وغير التأجير، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 لتوزيع البذل بموجب العقد لكل مكون.

13-3 الضرائب

ضريبة الدخل الحالية

يتم قياس موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل الحالية بالمبلغ المتوقع استرداده أو دفعه إلى السلطات الضريبية. إن معدلات الضرائب وقوانين الضرائب المستخدمة لاحتساب المبلغ هي تلك المطبقة أو المطبقة بشكل جوهري في تاريخ التقرير في البلدان التي تعمل فيها المجموعة وتحقق دخلًا خاضعاً للضريبة.

يتم الاعتراف بضريبة الدخل الحالية المتعلقة بالبنود المعترف بها مباشرة في حقوق الملكية في حقوق الملكية وليس في بيان الربح أو الخسارة. تقوم الإدارة بشكل دوري بتقييم الحالات المتخذة في القرارات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها اللوائح الضريبية المعمول بها للتفسير ووضع الأحكام عند الاقتضاء.

الضريبة المؤجلة

يتم تكوين الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الإلتزام على الفروق المؤقتة ما بين قواعد الضريبة للموجودات والمطلوبات والمبالغ المدرجة لأغراض إعداد التقارير المالية في تاريخ التقرير.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 13-3 الضرائب (يتبع)

يتم الاعتراف بمطلوبات الضريبة المؤجلة لكافة الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة، باستثناء:

— عندما ينشأ أصل ضريبة الدخل المؤجلة المتعلق بالفروق المؤقتة القابل للخصم من الاعتراف المبدئي بأصل أو التزام في معاملة ما ليست اندماج أعمال و، في وقت المعاملة، لا تؤثر على الربح المحاسبي أو الربح أو الخسارة الخاضعة للضريبة؛ و

— فيما يتعلق بالفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة المتعلقة بالاستثمارات في الشركات التابعة، المنشآت الزميلة والحصص في مشاريع مشتركة، يتم الاعتراف بموجودات ضريبة الدخل المؤجلة فقط إلى الحد الذي يكون فيه محتملاً بأن الفروق المؤقتة سوف يتم عكسها في المستقبل المنظور وتوفر الربح الخاضع للضريبة الذي يمكن استخدام الفروق المؤقتة مقابلته.

يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة لكافة الفروق المؤقتة الخاضعة للخصم ويتم ترحيل الخصومات والخسائر الضريبية غير المستخدمة ضمن النطاق الذي يكون فيه من المحتمل توفر أرباح خاضعة للضريبة والتي يمكن في مقابلتها استخدام الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخصومات الضريبية غير المستخدمة المرحلة والخسائر الضريبية غير المستخدمة باستثناء ما يلي:

— عندما ينشأ أصل ضريبي مؤجل متعلق بالفروق المؤقتة الخاضعة للخصم من الاعتراف الأولي بأصل أو التزام في معاملة لا تمثل دمج أعمال ولا تؤثر، في تاريخ المعاملة، على الربح المحاسبي أو الربح أو الخسارة الخاضعة للضريبة.

— فيما يتعلق بالفروق المؤقتة الخاضعة للخصم المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات زميلة وحصص في مشاريع مشتركة، يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة ضمن النطاق الذي يكون فيه من المحتمل عكس الفروق المؤقتة في المستقبل المنظور ويكون من المرجح توفر أرباح خاضعة للضريبة في المستقبل المنظور والتي يمكن في مقابلتها استخدام الفروق المؤقتة.

يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات ضريبة الدخل المؤجلة بتاريخ كل تقرير وتخفيضه ضمن النطاق الذي لا يكون فيه من المحتمل بأن يتوفر ربح كافٍ خاضع للضريبة للسماح باستخدام جميع أو جزء من أصل ضريبة الدخل المؤجلة. يتم إعادة تقييم موجودات ضريبة الدخل المؤجلة غير المعترف بها بتاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بها ضمن النطاق الذي يصبح فيه محتملاً بأن الربح المستقبلي الخاضع للضريبة سوف يتيح تحصيل أصل الضريبة المؤجلة.

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

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة بمعدلات الضريبة التي من المتوقع تطبيقها في السنة التي يتم فيها تحقيق الأصل أو تسوية الالتزام، استناداً إلى معدلات الضريبة (وقوانين الضرائب) التي تم تشريعها أو تشريعها بشكل أساسي في تاريخ التقرير.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة المتعلقة بالبنود المعترف بها خارج الربح أو الخسارة خارج الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف ببنود الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالمعاملة الأساسية إما في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية.

إن المنافع الضريبية المكتسبة كجزء من اندماج الأعمال، ولكنها لا تستوفي معايير الاعتراف المنفصل في ذلك التاريخ، يتم الاعتراف بها لاحقاً إذا تغيرت معلومات جديدة حول الحقائق والظروف. يتم معاملة التعديل إما كتخفيض في الشهرة (عندما لا يتجاوز الشهرة) إذا تم تكبده خلال فترة القياس أو تم الاعتراف به في 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 وتتعلم بموجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة بضرائب الدخل التي تفرضها نفس سلطة الضرائب على إما نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو منشآت مختلفة خاضعة للضريبة والتي تنوي إما تسوية المطلوبات والموجودات الضريبية الحالية على أساس صافي، أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد، في كل فترة مستقبلية يتم فيها تسديد مبالغ هامة من المطلوبات أو الموجودات الضريبة المؤجلة من المتوقع أن تتم تسويتها أو استردادها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 14-3 العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية الموحدة للمجموعة بالدرهم، وهو كذلك العملة الوظيفية للشركة الأم. بالنسبة لكل منشأة، تحدد المجموعة العملة الوظيفية ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة الوظيفية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتوحيد وعند استبعاد العمليات الأجنبية، فإن الربح أو الخسارة التي يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة تعكس المبلغ الذي ينشأ من استخدام هذه الطريقة.

11 معاملات وأرصدة

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئيًا من قبل منشآت المجموعة بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية الخاصة بها في التاريخ الذي تصبح فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف بها لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية في تاريخ التقرير. يتم الاعتراف بالفروقات الناتجة عن تسوية أو ترجمة البنود النقدية في الربح أو الخسارة باستثناء البنود النقدية التي تم تحديدها كجزء من متوسط صافي استثمار المجموعة في عملية أجنبية. يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر حتى يتم استبعاد صافي الاستثمار. وفي هذه الحالة، يتم إعادة تصنيف المبلغ المتراكم إلى الربح أو الخسارة. يتم كذلك الاعتراف برسوم الضرائب والالتزامات العائدة إلى فروق الصرف على تلك البنود النقدية في الدخل الشامل الآخر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبند (أي فروق التحويل على البنود التي لها أرباح أو خسائر في القيمة العادلة). يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر أو يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة كذلك في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة. على التوالي).

2 شركات المجموعة

عند التوحيد، يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدرهم بسعر الصرف السائد في تاريخ التقرير ويتم تحويل بيانات الربح أو الخسارة الخاصة بها بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات أو متوسط سعر الصرف للفترة. يتم الاعتراف بفروق التحويل الناتجة عن الترجمة للتوحيد في الدخل الشامل الآخر. عند استبعاد عملية أجنبية، يتم إعادة تصنيف عنصر الدخل الشامل الآخر المتعلق بتلك العملية الأجنبية المحددة إلى الربح أو الخسارة.

يتم التعامل مع أي شهرة ناتجة عن الاستحواذ على عملية أجنبية وأي تعديلات في القيمة العادلة للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات الناتجة عن الاستحواذ كموجودات ومطلوبات عملية أجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري في تاريخ التقرير.

بالإضافة إلى ذلك، فيما يتعلق بالاستيعاد الجزئي لشركة تابعة تتضمن عملية أجنبية ولا ينتج عنه فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة، فإن الحصة النسبية من فروق الصرف المتراكمة تُنسب إلى الحصة غير المسيطرة ولا يتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة. بالنسبة لجميع عمليات الاستيعاد الجزئي الأخرى (مثل عمليات الاستيعاد الجزئي للشركات الزميلة أو الترتيبات المشتركة التي لا تؤدي إلى فقدان المجموعة لنفوذ كبير أو سيطرة مشتركة)، يتم إعادة تصنيف الحصة النسبية لفروق الصرف المتراكمة إلى الربح أو الخسارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 15-3 تكاليف الاقتراض

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

قد تشمل تكاليف الاقتراض ما يلي:

أ. يتم احتساب مصروف الفائدة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية كما هو موضح في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9؛

ب. الفائدة فيما يتعلق بالتزامات عقود الإيجار المعترف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار؛ و
ج. فروق الصرف الناتجة عن الاقتراض بالعملات الأجنبية إلى الحد الذي تعتبر فيه بمثابة تعديل لتكاليف الفائدة.

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً باستحواذ وبناء وإنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة جوهرية من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود له أو لبيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة بصورة جوهرية للاستخدام المقصود له أو لبيعها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

يتم الاعتراف بالجزء الفعال من الأداة المشتقة إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات معدلات الفائدة المتغيرة لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط التدفقات النقدية الفعالة لمخاطر أسعار الفائدة، في الدخل الشامل الآخر وإعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عندما يؤثر الأصل المؤهل على الربح أو الخسارة. إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات السعر الثابت لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط مخاطر أسعار الفائدة الفعلية للقيمة العادلة، فإن تكاليف الاقتراض المرسمة تعكس معدل الفائدة المتحوط له.

يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمارات المؤقتة لقروض محددة بانتظار إنفاقها على الأصول المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم الاعتراف بكافة تكاليف الإقتراض الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.

16-3 توزيعات أرباح نقدية

تعترف الشركة بالالتزام بدفع توزيعات الأرباح عندما يتم اعتماد التوزيع، ولم يعد التوزيع وفقاً لتقدير الشركة. يتم اعتماد التوزيع عندما تتم الموافقة عليه من قبل المساهمين. يتم الاعتراف بالمبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

17-3 ممتلكات وآلات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة. تشمل التكلفة التاريخية على المصاريف المتعلقة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على الأصل.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو إدراجها كأصل منفصل، كما هو مناسب، فقط عند إمكانية تدفق فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند المعني إلى المجموعة وإمكانية قياس التكلفة بشكل مونوق. يتم إدراج كافة مصاريف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.
يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية على مدى أعمارها يتم الإنتاجية المقدرة كما يلي:

سنوات	
30 – 5	مباني
5 – 2	آلات ومكينات
10 – 5	سكن عمال
10 – 4	أثاث وتركيبات
5 – 2	معدات مكتبية
3	أجهزة الحاسب الآلي
4 – 3	سيارات
10 – 2	تحسينات على المأجور

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات في نهاية كل سنة، ويتم احتساب تأثير أي تغييرات في القيم المقدرة على أساس مستقبلي عند الإقتضاء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 17-3 ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

يتم خفض القيمة المدرجة للأصل مباشرة إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت القيمة المدرجة للأصل تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد المقدرة.

يتم إستهلاك حق إستخدام الموجودات على فترة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة، أيهما أقصر.

يتم إلغاء الإعتراف ببند 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 إلغاء الإعتراف بالأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل) في الربح أو الخسارة عند إلغاء الإعتراف بالأصل.

18-3 عمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم إدراج الممتلكات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج والتوريد أو لأغراض إدارية بالتكلفة، ناقصاً أية خسارة انخفاض في القيمة مدرجة. تشمل التكلفة جميع التكاليف المباشرة المتعلقة بالاستحواذ على العقارات بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود له، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى البند الملائم ضمن فئة الممتلكات والآلات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

19-3 استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من عقارات مكتملة وعقارات قيد التطوير. يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة للحصول على عوائد الإيجار و/أو زيادة قيمتها. في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم بناؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمارات عقارية. يتم تحويل الإستثمارات العقارية قيد التطوير إلى الإستثمارات العقارية عند إكمالها وتصبح جاهزة للإستخدام المقصود.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، ويشمل ذلك تكاليف المعاملة، وبالنسبة للعقارات قيد التطوير فيتم قياسها بالتكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة. لاحقاً للإدراج المبدئي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على التقييم السنوي الذي يتم إجراؤه من قبل مقيم خارجي مستقل ومعتمد بتطبيق نموذج تقييم تمت التوصية به من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم.

تم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هنالك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقار المشغول من قبل المالك، تعتبر تكلفة الاكتساب اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح العقار المشغول من قبل المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة باحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة الواردة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح المخزون العقاري استثماراً عقارياً، فسيتم الاعتراف بالفرق بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمته المدرجة السابقة في الربح أو الخسارة. تأخذ المجموعة بالإعتبار كدليل على بدء التطوير بهدف البيع (للتحويل من الاستثمار العقاري إلى أعمال التطوير قيد التنفيذ) أو بدء عقد إيجار تشغيلي لطرف آخر (للتحويل من المخزون إلى الاستثمار العقاري).

يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة. يتم إلغاء الإعتراف بالاستثمارات العقارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو سحبها من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تكون هناك فائدة اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم إدراج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل في الربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد. عند تحديد مبلغ البديل الذي سيتم إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن إلغاء الإعتراف بالاستثمار العقاري، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار البديل المتغير، ووجود عنصر تمويلي هام، والبديل غير النقدي، والبديل المستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

20-3 أعمال تطوير قيد الإنجاز

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

بالنسبة لمشاريع التطوير ذات القطاع الواحد، تقوم المجموعة بتخصيص تكلفة الأرض والتكلفة ذات الصلة بالتناسب مع إجمالي المساحة الطابقية وبالنسبة لمشاريع التطوير متعددة القطاعات، تقوم المجموعة بتخصيص تكلفة الأرض بالتناسب مع القيمة المتبقية لكل قطاع من قطاعات مشروع التطوير بما في ذلك القيمة النسبية لمبيعات وحدات المخزون. يتم تحديد القيمة المتبقية لكل قطاع من قبل إدارة المجموعة باستخدام طرق التقييم المعترف بها. تشمل هذه الطرق على طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل. تتطلب طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الأصول (التي تشمل معدلات البيع والتأجير، وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف البناء والرسوم المهنية المرتبطة بها، وتكلفة التمويل، الخ)، معدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطور والربح المستهدف. تستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق المحلية السائدة في نهاية السنة الحالية.

فيما يتعلق بعقود تطوير العقارات والمبيعات للمجموعة في مصر وبعض العقود في المملكة المتحدة، تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات عند نقطة زمنية يتم فيها تحويل السيطرة على وحدة العقارات إلى العملاء. يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بهذه العقود ضمن بند أعمال تطوير قيد الإنجاز حتى اكتمال المشاريع. يتم الاعتراف بالتكاليف المدرجة ضمن أعمال تطوير قيد الإنجاز كتكاليف مباشرة عندما يتم تسليم العقار للعميل مقابل الوحدات المباعة والمخزون للوحدات غير المباعة.

21-3 المخزون

يتكون المخزون من العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو زيادة رأس المال، وغيرها من المخزون التشغيلي. يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم احتساب التكلفة بطريقة معدل التكلفة المرجح، ويتكون من تكاليف الإنشاء/ الاستحواذ وغيرها من التكاليف المتكبدة لإيصال المخزون إلى موقعه ووضعها الحالي. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر ناقصاً كافة التكاليف المقدرة للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

عندما يتم بيع مخزون عقار، يتم الاعتراف بالقيمة المدرجة للعقار كمصروف في الفترة التي يتم فيها الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة. يتم تحديد القيمة المدرجة لمخزون العقارات المعترف بها في الربح أو الخسارة بالرجوع إلى التكاليف العائدة مباشرة المتكبدة على العقارات المباعة وتخصيص أي تكاليف أخرى ذات صلة بناءً على الحجم النسبي للعقار المباع.

22-3 أراضي محتفظ بها للبيع

يتم إدراج الأراضي المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة سعر الأرض المشتراة وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البنية التحتية للأرض. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للأرض ناقصاً كافة التكاليف الضرورية لإجراء البيع. يتم رسملة تكاليف التمويل المتكبدة على المطلوبات المالية المعترف بها فيما يتعلق بالأراضي المستحوذ عليها على أساس البذل المؤجل كجزء من قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع عندما يتم استيفاء جميع الشروط المطبقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 23 "تكاليف الافتراض".

23-3 موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الإعراف المبدئي بالتكلفة. إنَّ تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها عند دمج الأعمال هي 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 يتم رسملة الموجودات غير الملموسة المولدة داخلياً، باستثناء تكاليف التطوير المرسملة، ويتم عكس المصاريف ذات الصلة في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم فيها تكبد المصاريف.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 23-3 موجودات غير ملموسة (يتبع)

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 ضمن فئة المصاريف المتوافقة مع وظيفة الموجودات غير الملموسة.

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

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات غير الملموسة عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما يكون من غير أية 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 الربح أو الخسارة.

تكاليف البحث والتطوير

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

— الجدوى الفنية لاستكمال الأصل غير الملموس بحيث يكون الأصل متاح للاستخدام أو البيع

- النية في الإستكمال وقدرتها ونيتها على استخدام أو بيع الأصل
- كيف سيحقق الأصل منافع اقتصادية مستقبلية
- توفر الموارد لإستكمال الأصل
- القدرة على قياس المصاريف بشكل موثوق خلال مرحلة التطوير

بعد الاعتراف المبدئي بنفقات التطوير كأصل، يتم إدراج الأصل بالتكلفة مطروحاً منه أي إطفاء متراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. يبدأ إطفاء الأصل عندما يتم الانتهاء من التطوير، ويكون الأصل متاح للاستخدام. يتم إطفائها خلال فترة الاستحقاق المستقبلي المتوقع. يتم تسجيل الاستهلاك في تكلفة المبيعات. خلال فترة التطوير، يتم اختبار الأصل لانخفاض القيمة سنوياً.

برامج الحاسب الآلي

يتم رسملة رخص برامج الحاسب الآلي المستحوذة على أساس التكاليف المتكبدة لاستحواذ برامج الحاسب الآلي المحددة ووضعها قيد الاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة وفقاً لطريقة القسط الثابت والتي تمتد عادةً والتي تتراوح ما بين 3 إلى 5 سنوات.

عقود العملاء/ المتأخرات

يتم إدراج عقود العملاء/ المتأخرات بعمر إنتاجي بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل 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 ما بين 5 إلى 10 سنوات.

اسم العلامة التجارية

اسم العلامة التجارية له عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجه بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة ويمثل بشكل رئيسي العلامات التجارية المختلفة التي استحوذت عليها المجموعة كجزء من الاستحواذ على التزام. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة لمدة 5 سنوات. يتم تقييم العلامات التجارية وفقاً لمنهجية الإعفاء من حقوق الملكية وبمعدل عمر إنتاجي لمدة 5 سنوات ومعدل إتاوة يتراوح بين 0,25% - 2,0% بما يتماشى مع البيانات القابلة للمقارنة حول اسم العلامة التجارية في قطاعات مماثلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 23-3 موجودات غير ملموسة (يتبع)

علاقات العملاء

يتم إدراج علاقات العملاء بعمر إنتاجي محدد بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي القيمة التي يمكن الحصول عليها من العلاقة مع العملاء. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على الأعمار الإنتاجية المقدرة، والتي تتراوح بين 3 إلى 10 سنوات ويتم تقييمها في تاريخ المعاملة بموجب منهجية الأرباح الزائدة متعددة الفترات مع الأخذ في الاعتبار معدل تناقص قدره 14,9% إلى 65,9%.

24-3 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تعمل المجموعة في نهاية كل فترة تقرير على مراجعة القيم المدرجة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). عندما لا ينتج الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن الموجودات غير الملموسة بأعمار استخدام غير محددة والموجودات غير الملموسة التي لم تصبح متوفرة للاستخدام بعد يتم اختبارها لانخفاض القيمة سنوياً على الأقل وعند وجود مؤشر على انخفاض قيمة الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال ومخاطر محددة متعلقة بالأصل لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية بخصوصها. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الإستيعاد، يتم الأخذ بالإعتبار معاملات السوق الحديثة، إذا لم يكن بالإمكان تحديد مثل هذه المعاملات، فسيتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تعتمد المجموعة عند احتسابها لانخفاض القيمة على موازنات مفصلة وعمليات حسابية متوقعة، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد للمجموعة التي يتم تخصيص موجودات فردية لها.

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. في حالة إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة اللاحق تتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعاد تقديرها القابلة للإسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم احتساب خسائر إنخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي يلغي خسارة انخفاض القيمة التي تم الاعتراف بها للأصل في السنوات السابقة.

يتم اختبار الشهرة لانخفاض في القيمة سنوياً وعندما تشير الظروف إلى احتمالية انخفاض قيمة القيمة المدرجة، يتم تحديد الانخفاض في القيمة للشهرة من خلال تقييم القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد (أو مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد) التي تتعلق بها الشهرة. عندما يكون المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من قيمتها المدرجة، يتم الإعتراف بخسارة انخفاض القيمة. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

25-3 النقد ومرادفات النقد

يتكون النقد والودائع قصيرة الأجل في بيان المركز المالي الموحد من النقد في البنوك والودائع في الصندوق والودائع قصيرة الأجل عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدي معروف وتخضع لخطر ضئيل للتغيرات في القيمة. لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتكون النقد ومرادفات النقد من النقد من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو محدد أعلاه، صافي الحسابات البنكية المكشوفة القائمة حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سياسة المجموعة لإدارة النقد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 26-3 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة أي التزام حالي (قانوني أو إستدلالي) ناتج عن أحداث سابقة والتي يكون من المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة لتسديد الالتزام ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق. إن المبلغ المعترف به كمخصص يتم احتسابه حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بنهاية فترة التقرير بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأموال غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإن قيمته المدرجة هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما تتوقع المجموعة استرداد بعض أو كافة المخصصات، على سبيل المثال، بموجب عقد التأمين، يتم إدراج السداد كأصل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً. يتم إدراج المصاريف المتعلقة بالمخصصات المدرجة في الربح أو الخسارة بعد خصم أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللزوم، المخاطر الخاصة بالالتزام. عند استخدام الخصم، يتم إدراج الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

العقود المثقلة بالالتزامات

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالالتزامات، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تقوم المجموعة بالإعتراف بأية 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 استلامها بموجبها. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب عقد أقل تكلفة صافية للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به وأية تعويضات أو غرامات ناشئة عن عدم الوفاء به. تتكون تكلفة تنفيذ العقد من التكاليف المرتبطة مباشرة بالعقد (أي التكاليف الإضافية وتخصيص التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد).

المطلوبات الطارئة المستحوز عليها من اندماج الأعمال

يتم قياس المطلوبات الطارئة التي تم الإستحواذ عليها من اندماج الأعمال مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. في نهاية فترات التقارير اللاحقة، يتم إعادة قياس هذه الالتزامات الطارئة بالمبلغ الذي سيتم الاعتراف به وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 37 والمبلغ المعترف به مبدئياً مطروحاً منه المبالغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 أيهما أعلى.

27-3 مخصص مرابا الموظفين

يتم احتساب مخصصات الالتزامات المقدرة للموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كنتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى تاريخ التقرير. يتم كذلك احتساب 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 التقرير. 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 الامارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2000 المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تحميل هذه المساهمات إلى الربح أو الخسارة خلال فترة خدمة الموظفين.

28-3 الدفعات على أساس الأسهم

بالنسبة للدفعات التي تتم تسويتها على أساس نقدي للموظفين، يتم الاعتراف بالالتزامات مقابل الخدمات المستحوز عليها، بالقيمة العادلة والتي يتم قياسها مبدئياً في تاريخ المنحة وفي تاريخ كل تقرير حتى تاريخ التسوية. مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة مطروحاً منها أي تغيرات في الإستثمارات المحفوظ بها في الربح أو الخسارة. ليس لدى المجموعة أي دفعات على أساس الأسهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 29-3 منح حكومية

لا يتم الاعتراف بالمنح الحكومية إلا عند وجود تأكيد معقول بالالتزام بالمجموعة بالشروط المرتبطة بها واستلام المنح.

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية في الربح أو الخسارة على أساس منظم على مدى الفترات التي تقوم المجموعة فيها بإدراج التكاليف ذات العلاقة والتي يقصد بالمنح تعويضها كمصاريف، وعلى وجه الخصوص، فإن المنح الحكومية التي يتمثل شرطها الأساسي في أن يكون على المجموعة شراء أو إنشاء أو تملك موجودات غير نقدية يتم ادراجها كمنح حكومية مؤجلة في بيان المركز المالي ويتم تحويلها إلى الربح أو الخسارة بشكل منظم ومنطقي على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات ذات العلاقة.

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم تكبدها فعلياً أو لغرض تقديم دعم مالي فوري للمجموعة بدون وجود تكاليف مستقبلية ذات علاقة في الربح أو الخسارة في الفترة التي تصبح مستحقة فيها. يتم إدراج منفعة القرض الحكومي الذي يحمل معدل فائدة أقل من معدل السوق كمنحة حكومية، ويتم قياسها كالفرق بين المتحصلات المستلمة والقيمة العادلة للقرض بناءً على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

يتم إدراج الأراضي الممنوحة من قبل الحكومة بالقيمة الإسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول باستلام الأراضي وأن المجموعة ستلتزم بأي شروط مرتبطة بها، كما هو ملأئم.

30-3 أحداث لاحقة لفترة التقرير

في حال استلمت المجموعة معلومات بعد فترة التقرير، ولكن قبل تاريخ التصريح بالإصدار، حول الظروف التي كانت موجودة في نهاية فترة التقرير، فسوف تقوم بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ التي تعترف بها في البيانات المالية الموحدة. ستقوم المجموعة بتعديل المبالغ المعترف بها في البيانات المالية لتعكس أي أحداث تعديل بعد فترة التقرير وتحديث الإفصاحات المتعلقة بتلك الشروط في ضوء المعلومات الجديدة. بالنسبة للأحداث غير المعدلة بعد فترة التقرير، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة، ولكنها ستقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث غير المعدل وتقدير تأثيره المالي، أو بيان بأنه لا يمكن إجراء مثل هذا التقدير، إن وجد.

31-3 العائد للسهم

يتم احتساب العائد للسهم الأساسي من خلال قسمة ربح السنة العائدة لمساهمي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب العائد للسهم المخفض من خلال قسمة الربح العائد لمساهمي الأسهم العادية للشركة الأم (بعد تعديل الفائدة على الأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة بالإضافة إلى المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة إلى أسهم عادية.

32-3 الأدوات المالية

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

يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة (باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري والتي يتم قياسها بسعر المعاملة). يتم إضافة تكاليف المعاملات التي تعود مباشرة إلى شراء أو إصدار موجودات مالية أو مطلوبات مالية (باستثناء الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) أو خصمها من القيمة العادلة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية، أيهما أنسب، عند الاعتراف المبدئي. يتم الاعتراف بتكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء موجودات مالية أو مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مباشرة في الربح أو الخسارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 32-3 الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية

يتطلب قياس كافة الموجودات المالية التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أساس نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

— يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛

— تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، إلا إذا تم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ومع ذلك، يجوز للمجموعة بشكل غير قابل للإلغاء، عند الاعتراف المبدئي لاستثمارات معينة في أدوات حقوق الملكية والتي يمكن قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، اختيار عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر.

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقيات التعاقدية. يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو القروض والسلف أو كأداة مشتقة حسب الاقتضاء. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبدئي.

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

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. 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.

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

- 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 الاعتراف بالأرباح 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.

ذمم دائنة تجارية وأخرى

يتم الاعتراف بالمطلوبات للمبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة، سواء تم إصدار فاتورة بها من قبل المورد أم لا.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 32-3 الأدوات المالية (يتبع)

القروض والسلفيات

بعد الإعراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تحمل فوائد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح والخسائر 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

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

أدوات حقوق الملكية

إن أداة حقوق الملكية هي أي عقد يبرهن حصة متبقية في موجودات منشأة بعد طرح كافة مطلوباتها. يتم تسجيل أدوات الملكية الصادرة من قبل المجموعة بالمبالغ المستلمة بعد تنزيل مصاريف الإصدار المباشرة.

يتم الاعتراف بإعادة شراء أدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة وخصمها مباشرة في حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة في الربح أو الخسارة من شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة.

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 الاعتراف بمصروف الفائدة على أساس العائد الفعلي. إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للالتزام المالي وتخصيص مصروفات الفائدة على مدى الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم تماماً 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 أسعار الفائدة، بما في ذلك مقايضات أسعار الفائدة. لمزيد من التفاصيل حول الأدوات المالية المشتقة تم الإفصاح عنها في إيضاح 24. يتم الاعتراف بالمشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة بتاريخ الدخول في العقود المشتقة ويتم إعادة قياسها لاحقاً إلى قيمتها العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يتم الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة مباشرة في الربح أو الخسارة إلا في حال كانت الأداة المشتقة مصنفة وفعالة كأداة تحوط، وفي هذه الحالة يعتمد توقيت الاعتراف بالربح أو الخسارة على طبيعة علاقة التحوط.

يتم الإعراف بالمشتق ذو القيمة العادلة الموجبة كأصل مالي في حين يتم الإعراف بالمشتق ذو القيمة العادلة السالبة كإلتزام مالي. لا يتم مقاصة المشتقات في البيانات المالية الموحدة ما لم يكن لدى المجموعة حق قانوني والنية في التسوية. يتم إدراج المشتقات كأصل غير متداول أو إلتزام غير متداول في حال كان الإستحقاق المتبقي للأداة أكثر من 12 شهر وعندما لا يكون من المتوقع بأن يتم تحقيق أو تسديد الأداة المالية المشتقة خلال 12 شهر. يتم إدراج المشتقات الأخرى كموجودات متداولة أو كمطلوبات متداولة.

مشتقات غير محددة كأدوات تحوط

يتم الاعتراف بالمشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بقيمتها العادلة في نهاية كل فترة محاسبية مع الاعتراف بأي مكاسب أو خسائر من خلال حساب الربح والخسارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 32-3 الأدوات المالية (يتبع)

المشتقات الضمنية

إن المشتقات الضمنية هي أحد مكونات العقد المختلط الذي يتضمن كذلك مضيف غير مشتق - مع تأثير أن بعض التدفقات النقدية للأداة المجمعة تختلف بطريقة مشابهة عن المشتقات المنفصلة. لا يتم فصل المشتقات الضمنية في العقود المختلطة مع مضيف الموجودات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. يتم تصنيف العقد المختلط بالكامل ويتم قياسه لاحقاً إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة حسب الاقتضاء.

يتم معاملة المشتقات الضمنية في العقود المختلطة مع مضيف لا يعتبر موجودات مالية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (مثل المطلوبات المالية) كمشتقات منفصلة عندما تستوفي تعريف المشتقات، ولا ترتبط مخاطرهما وخصائصها ارتباطاً وثيقاً بتلك الخاصة بالعقود المضيفة ولا يتم قياس العقود والعقود المضيفة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

إذا كان العقد المختلط 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 التزام غير متداول إذا كان تاريخ الاستحقاق المتبقي للأداة المختلطة التي تتعلق بها الأداة المشتقة الضمنية أكثر من 12 شهراً ولا يُتوقع تحقيقها أو تسويتها خلال 12 شهراً.

إعادة تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

عندما تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، فإنها تعيد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة. لا يجب على الشركة إعادة تصنيف أي التزام مالي.

قياس الموجودات والمطلوبات المالية

القياس المبدئي

عند الاعتراف المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على أو إصدار أصل مالي أو التزام مالي، في حالة الأصل المالي أو الالتزام المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق للموجودات المالية

بعد الاعتراف المبدئي، يجب على الشركة قياس الأصل المالي وفقاً لتصنيفه:

- بالتكلفة المطفأة ناقصاً الانخفاض في القيمة؛
- بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ناقصاً الانخفاض في القيمة؛ أو
- بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تقييم الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما تم الإفصاح عنه أدناه.

تتطبق متطلبات محاسبة التحوط المفصّل عنها أدناه على الموجودات المالية المصنفة كبند تحوط.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

32-3 الأدوات المالية (يتبع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج خسارة الائتمان المتوقعة 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 الاعتراف مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على كافة فئات الموجودات المالية، بخلاف تلك التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأدوات حقوق الملكية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن الموجودات المالية الخاضعة لمتطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ما يلي:

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

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 للأدوات 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 الأدوات المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان لمدة 12 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 الاعتراف 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 الكفية والنوعية التي تكون معقولة وقابلة للدعم، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة بدون تكلفة أو جهد يُذكر. بغض النظر عن نتائج التقييم السابق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على أصل مالي قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي عندما تتجاوز مدفوعاتها التعاقدية أكثر من 90 يوماً، إلا إذا كان لدى المجموعة معلومات معقولة وقابلة للدعم تثبت خلاف ذلك.

على وجه التحديد، تؤخذ المعلومات التالية في الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد زادت بشكل هام منذ الاعتراف المبدئي:

- تدهور جوهري فعلي أو متوقع في الأدوات المالية الخارجية (إن وجدت) أو التصنيف الائتماني الداخلي؛
- حدوث تدهور جوهري في مؤشرات الأسواق الخارجية لمخاطر الائتمان الخاصة بأداة مالية معينة، على سبيل المثال، زيادة هامة في هامش الائتمان، أسعار مقايضة التخلف عن سداد الائتمان بالنسبة للمدين، أو طول الفترة الزمنية أو المدى الذي تكون فيه القيمة العادلة لأصل مالي أقل من التكلفة المطفأة؛
- التغيرات السلبية القائمة أو المتوقعة في الأعمال أو الأوضاع المالية أو الاقتصادية التي من المتوقع أن تتسبب في انخفاض هام في قدرة المدين على الوفاء بالتزامات ديونه؛
- تدهور جوهري فعلي أو متوقع في النتائج التشغيلية للمدين؛
- الزيادات الجوهرية في مخاطر الائتمان على الأدوات المالية الأخرى لنفس المدين؛
- حدوث تغير سلبي فعلي أو متوقع جوهري في البيئة التنظيمية والاقتصادية أو التكنولوجية للمدين، مما يؤدي إلى انخفاض هام في قدرة المدين على الوفاء بالتزامات الدين.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 32-3 الأدوات المالية (يتبع)

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

- للأداة المالية مخاطر منخفضة في التعثر؛
- يتمتع المقترض بقدرة قوية 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 آخر للتعثر هو الأنسب:

- عندما يكون هناك خرق للجهود 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 جوهرية 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 تشارك خصائص مخاطر ائتمان مماثلة.

تعرّف المجموعة بمكاسب أو خسائر انخفاض القيمة في الربح أو الخسارة لجميع الأدوات المالية مع إجراء تعديل مقابل على قيمتها المدرجة من خلال حساب مخصص، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي تم الاعتراف بمخصص خسارة مقابلها في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا تقوم بتخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي في بيان المركز المالي.

إلغاء الإقرار

يتم بشكل رئيسي استبعاد الأصل المالي (أو عند اللزوم جزء من الأصل المالي، أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) (أي يتم إلغاء الإقرار به 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 32-3 الأدوات المالية (يتبع) إلغاء الاعتراف (يتبع)

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 بالاعتراف بالأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بالاعتراف بالالتزام 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 المدرجة للأصل أو أقصى مبلغ للبدل الذي قد يتطلب من المجموعة دفعه، أيهما أقل.

عند إلغاء الاعتراف بأحد الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة المدرجة للأصل وإجمالي البديل المستلم والمستحق في الربح أو الخسارة. بالإضافة إلى ذلك، عند إلغاء الاعتراف بالاستثمار في أداة دين مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم إعادة تصنيف المكسب أو الخسارة المتراكمة سابقاً في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات إلى الربح أو الخسارة. بالمقابل، عند إلغاء الاعتراف بالاستثمار في أداة حقوق الملكية التي اختارت المجموعة عند الاعتراف المبدئي لقياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا يتم إعادة تصنيف المكسب أو الخسارة المتراكمة سابقاً في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات إلى الربح أو الخسارة، ولكن يتم تحويلها إلى أرباح مستتفة.

سياسة الشطب

تقوم المجموعة بشطب الأصل المالي عندما تكون هناك معلومات تشير إلى أن المدين يعاني من صعوبات مالية شديدة ولا يوجد هناك احتمال واقعي للإسترداد، على سبيل المثال، عندما يكون المدين قد تم وضعه تحت التصفية أو دخل في إجراءات حالة الإفلاس، أو في حالة الذمم التجارية المدينة. عندما تكون المبالغ تجاوزت سنتين متأخرة السداد، أيهما أقرب. قد تخضع الموجودات المالية المشطوبة لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد الخاصة بالمجموعة، مع الأخذ بالإعتبار المشورة القانونية حيثما كان ذلك مناسباً. يتم الاعتراف بأي مبالغ مستردة في 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 المعترف بها وتوجد هناك نية للتسوية على أساس الصافي، ولتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

محاسبة التحوط

تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية مثل عقود العملات الآجلة وعقود تبادل معدلات الفائدة للتحوط من مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر 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 بتوثيق علاقة التحوط بين أداة التحوط والبند المتحوط له، إلى جانب أهداف إدارة المخاطر واستراتيجية تنفيذ معاملات التحوط المختلفة. علاوة على ذلك، عند بداية التحوط وعلى أساس مستمر، تقوم المجموعة بشكل رسمي بتوثيق ما إذا كانت أداة التحوط فعالة في تسوية التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية للبند المتحوط له العائد إلى مخاطر التحوط، وذلك عندما تستوفي علاقات التحوط بكافة 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؛ و
- نسبة التحوط لعلاقة التحوط هي نفسها الناتجة عن كمية البند المغطى الذي تقوم المجموعة بالفعل بالتحوط له وكمية أداة التحوط التي تستخدمها المجموعة بالفعل للتحوط من تلك الكمية من البند المتحوط له.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 32-3 الأدوات المالية (يتبع)

عندما تتوقف علاقة التحوط في تلبية متطلبات فعالية التحوط المتعلقة بنسبة التحوط ولكن أهداف إدارة مخاطر تصنيف علاقة التحوط تبقى كما هي، فإن المجموعة سوف تقوم بتعديل نسب التحوط المتعلقة بعلاقة التحوط (بمعنى آخر، إعادة توازن التحوط) حتى يمكنها أن تلي معايير التأهيل مرة أخرى.

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنيف التحوطات كـ:

- تحوطات القيمة العادلة عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في القيمة العادلة للأصل أو الالتزام المدرج أو التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات التدفقات النقدية عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في التدفقات النقدية التي تعود إما إلى مخاطر معينة مرتبطة بأصل أو التزام مدرج أو معاملة متوقعة ومحتملة بدرجة كبيرة والتي قد تؤثر على صافي الدخل المستقبلي المدرج 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 كمصاريف أخرى. يتم إدراج التغير في القيمة العادلة للبند المتحوط له العائد إلى المخاطر المتحوط لها كجزء من القيمة المدرجة للبند المتحوط له ويتم إدراجها أيضاً في الربح أو الخسارة كمصاريف أخرى. بالنسبة لأنشطة التحوط للقيمة العادلة المتعلقة بالبند المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم إطفاء أي تعديل على القيمة المدرجة 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 للتغيرات في القيمة العادلة العائدة إلى المخاطر التي يتم التحوط منها. إذا تم استبعاد البند المتحوط منه، يتم إدراج القيمة العادلة غير المطفأة مباشرة في الربح أو الخسارة.

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

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

تحوطات التدفقات النقدية

يتم إدراج الجزء الفعال من الربح أو الخسارة على أداة التحوط في الدخل الشامل الآخر في 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 للبند المتحوط منه. أيهما أقل.

إذا تم إيقاف محاسبة التحوط للتدفقات النقدية، فيجب أن يظل المبلغ المتراكم في الدخل الشامل الآخر ضمن الدخل الشامل المتراكم إذا كانت لا تزال التدفقات النقدية المستقبلية المتحوط لها متوقعة. بخلاف ذلك، سوف يتم إعادة تصنيف المبلغ على الفور ضمن الأرباح والخسائر كتعديل لإعادة 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.

تحوطات صافي الاستثمارات في عمليات أجنبية

يتم المحاسبة عن تحوطات صافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية بشكل مشابه لتحوطات التدفقات النقدية. يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة من عقود العملات الأجنبية الآجلة المتعلقة بالجزء الفعال من التحوط في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي تحويل العملات الأجنبية. يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة المتعلقة بالجزء غير الفعال مباشرة في الربح أو الخسارة، ويتم إدراجها ضمن "المكاسب والخسائر الأخرى".

يتم إعادة تصنيف المكاسب والخسائر على أداة التحوط المتراكمة في احتياطي تحويل العملات الأجنبية إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد أو استبعاد جزئي من عمليات الأجنبية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، والمبينة في إيضاح 3 عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة، يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات الإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. تستند التقديرات والافتراضات المرتبطة بها إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى تعتبر ذات صلة. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات، وقد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديل جوهري على القيمة المدرجة للموجودات أو المطلوبات التي تأثرت في الفترة المستقبلية.

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

1-4 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية

فيما يلي القرارات الحساسة، عدا تلك التي تتضمن تقديرات (الموضحة أدناه بشكل منفصل)، والتي قامت الإدارة باتخاذها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي لها أكثر تأثير جوهري على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة.

تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كعقارات استثمارية أو ممتلكات وآلات ومعدات أو عقارات محتفظ بها للبيع. وضعت المجموعة معايير معينة لتمكين من الحكم بانتظام وذلك بموجب تعريفات العقارات الاستثمارية والممتلكات والآلات والمعدات والعقارات المحتفظ بها للبيع. عند اتخاذ أحكامها، أخذت الإدارة بالإعتبار الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم 2، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 16، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 40، والإستخدام المراد لهذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية في محفظة الإستثمارات العقارية الخاصة بها. حددت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءًا رئيسيًا من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل هام بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية هذا العقار وتقوم بمحاسبة العقود كمؤجر تشغيلية.

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع العقارات، استنتجت المجموعة إلى أن السلع والخدمات التي تم تحويلها في كل عقد تشكل التزام أداء واحد. على وجه الخصوص، تشمل السلع والخدمات الموعودة في عقود بيع العقارات قيد التطوير بشكل أساسي أعمال التصميم وشراء المواد وتطوير العقار. بشكل عام، إن المجموعة مسؤولة عن جميع هذه السلع والخدمات والإدارة العامة للمشروع. على الرغم من أن هذه السلع والخدمات يمكن أن تكون متميزة، إلا أن المجموعة تعتبرها كالتزام أداء واحد لأنها ليست مميزة في سياق العقد. تستخدم المجموعة تلك السلع والخدمات كمدخلات وتوفر خدمة هامة لدمجها في مخرجات مجمعة، أي العقار المكتمل الذي تم التعاقد فيه مع العميل.

استيفاء التزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد بهدف تحديد الطريقة المناسبة لإدراج الإيرادات. وبناءً عليه، قامت المجموعة بتقييم توقيت الإعراف بالإيرادات من بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد والاستشارة القانونية من المستشار القانوني للمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع) 1-4 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

يتم الاعتراف بأغلبية عقود المجموعة المتعلقة ببيع عقارات مكتملة عند نقطة زمنية محددة 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 عند استيفاء جميع الشروط الهامة.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير في دولة الإمارات العربية المتحدة واندلتر، استنتجت المجموعة بشكل عام أنه تم استيفاء المعايير مع مرور الوقت، وبالتالي، الاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر هذه العقود هي عقود عقارات تم بيعها لعميل واحد لكامل الأرض والمبنى أو لعقار متعدد الوحدات. أخذت المجموعة في الاعتبار العوامل الواردة في عقود بيع العقارات واستنتجت إلى أن السيطرة على عقار متعدد الوحدات يتم تحويلها إلى العميل مع مرور الوقت للأسباب التالية:

- ينتج أداء المجموعة عن 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 ينتج عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل. علاوة على ذلك، للمجموعة حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. وقد أخذت في الاعتبار العوامل التي تشير إلى أنه مفيد (تعاقديًا أو عمليًا) 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 المتكبدية حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول). عند اتخاذ هذا القرار، أخذت المجموعة بالإعتبار بعناية في الشروط التعاقدية وكذلك أي تشريع أو سابقة قانونية يمكن أن تكمل أو تلغي تلك الشروط التعاقدية.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير في مصر، استنتجت المجموعة بشكل عام إلى أنه لم يتم استيفاء معايير مرور الوقت، وبالتالي، فإنها تعترف بالإيرادات عند نقطة زمنية محددة.

عند إبرام عقود الإنشاء (لإنشاء أصل لعميل)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت لأن أداء المجموعة ينتج عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه.

حددت المجموعة أن طريقة الإدخال هي أفضل طريقة لقياس التقدم المحرز لهذه العقود لأن هناك علاقة مباشرة بين التكاليف التي تكبدها 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، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت لأن العميل يستلم ويستهلك في نفس الوقت المنافع التي يوفرها أداء المجموعة عند قيام المجموعة بأدائها.

في حالة عدم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد. عندما يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد، تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد الوقت الذي تم فيه استيفاء التزام الأداء للمجموعة بموجب العقد.

تحديد أسعار المعاملات

يتطلب من المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا القرار، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي من بدلات الشراء المتغيرة في العقد، نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويل جوهري وأي اعتبار غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير بدلات الشراء المتغيرة، تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من مبالغ البدلات المحتملة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع) 1-4 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تقرر المجموعة أنه تم استيفاء التزامات الأداء في وقت محدد، يتم الاعتراف بالإيرادات 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 بدلات الشراء ذات العلاقة بالوحدة بشكل جوهري وعدم وجود أي عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

اعتبار عنصر التمويل الهام في العقد

بالنسبة لبعض العقود التي تتضمن بيع عقار، يحق للمجموعة الحصول على تأمين أولي. استنتجت المجموعة إلى أن هذا التأمين لا يعتبر عنصر تمويل هام لأنه لأسباب أخرى غير توفير التمويل للمجموعة. يتم استخدام التأمينات 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 من المدفوعات المتأخرة.

بدل الضمانات

تتضمن عقود بيع العقارات على ضمانات معينة تغطي فترة تصل إلى سنة واحدة بعد الانتهاء من العقار، مثل تلبية 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 المعيار المحاسبي الدولي رقم 37.

تغييرات العقد

يتم الاعتراف بتغييرات العقد كإيرادات فقط إلى الحد الذي يحتمل فيه ألا يؤدي إلى عكس هام للإيرادات في الفترات اللاحقة. تأخذ الإدارة في الاعتبار الخبرة السابقة وتطبيق شروط العقد والعلاقة مع العملاء في اتخاذ قراراتهم.

مطالبات العقد

يتم الاعتراف بمطالبات العقود كإيرادات فقط عندما تعتقد الإدارة أنه فقط بالقدر الذي يحتمل فيه أنها لن تؤدي إلى عكس هام 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 كان الاستحواذ أعمال أو موجودات

بالنسبة لعمليات الاستحواذ التي تقوم بها المجموعة، تحتاج المجموعة إلى إصدار أحكام هامة لتقييم ما إذا كانت الموجودات المستحوذ والمطلوبات المقبولة تشكل نشاط وما إذا كانت قد حصلت على السيطرة على واحد أو أكثر من الموجودات. عندما لا يشكل هذا الاستحواذ أعمال، يتم احتساب الاستحواذ كاستحواذ أصل. عند إجراء هذا التقييم، تطبق المجموعة تعريف الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والذي يتطلب، لكي يتم اعتباره أعمال، يجب أن يتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ، على الأقل، مدخلات وعملية جوهريّة تساهم معًا بشكل هام في القدرة على إنشاء مخرجات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

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

1-4 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

إعتماد المدير الرئيسي مقابل الوكيل

- إن التزام أداء المجموعة في إحدى الشركات التابعة هو الترتيب لتوفير السلع أو الخدمات المحددة من قبل طرف آخر لا يتحكم في السلع أو الخدمات المحددة المقدمة من قبل طرف آخر قبل تحويل تلك السلع أو الخدمات إلى العميل. عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء، تعترف المجموعة بالإيرادات في مبلغ أنعاب الإدارة التي تتوقع أن تكون مستحقة لها مقابل ترتيب السلع أو الخدمات المحددة التي سيقدمها الطرف الآخر. يتمثل الالتزام الأساسي للمجموعة في الترتيب لخدمات التطوير لمشاريع التطوير، وبناءً عليه، تعمل المجموعة كوكيل في مشاريع التطوير هذه حيث:
- لا تقوم المجموعة بالسيطرة على السلع أو الخدمات المحددة المقدمة من قبل أطراف أخرى قبل تحويل الخدمات إلى العميل.
 - لا تقع المسؤولية الأساسية عن الوفاء بالوعد على عاتق المجموعة.
 - لا تتحمل المجموعة أي مخاطر متعلقة بالمخزون منذ امتلاك البنية التحتية، كما هو منصوص عليه في عقود الإدارة.
 - ليس لدى المجموعة مخاطر الأسعار على عقود التطوير.
 - يحتفظ العملاء بالحق في استبعاد المجموعة كمدير مشاريع التطوير بناءً على ما يناسبهم دون تقصير من المجموعة.

استخدام الوسيلة العملية عند الاعتراف بالرسوم الإدارية

تماشياً مع الاتفاقية مع حكومة أبوظبي ("الحكومة")، تشرف المجموعة على إدارة جميع مشاريع المنشأة ("المنشأة") إلى جانب إدارة عملياتها. وفقاً للاتفاقية المبرمة بين الحكومة والمنشأة والمجموعة، يحق للمجموعة الحصول على رسوم إشراف محتسبة على أساس إجمالي تكلفة التطوير المدفوعة للمشاريع الرأسمالية مقابل تقديم خدمات الإدارة. تماشياً مع الترتيب التعاقدى مع الحكومة، قامت المجموعة بتقييم أن لها الحق في الحصول على بدل من الحكومة مقابل مبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة الأداء المكتمل للعميل حتى تاريخه يتم تحديده بناءً على النقد الفعلي المدفوع لمشاريع المنشأة على النحو المتفق عليه بين الطرفين. بناءً على ذلك، تماشياً مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15، تستخدم المجموعة الوسيلة العملية وتعترف بالرسوم الإدارية على أساس مبلغ الفاتورة المحدد بناءً على النقد الفعلي المدفوع لمشاريع المنشأة.

تقييم السيطرة

- تشرف المجموعة على إدارة المنشأة ("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") وليس لديها أي حصة ملكية في المنشأة؛
 - لا تتعرض المجموعة لعائدات متغيرة للمنشأة حيث إنها تفرض رسوم إدارة ثابتة على إجمالي مبلغ الفاتورة لتكاليف التطوير التي يتم تسديدها من قبل الحكومة وتشمل مسؤوليات المجموعة فقط 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 ستبقى بحاجة إلى موافقة الحكومة في أداء هذا الدور الذي لا تزال تشرف على الإنجاز / تسليم المشاريع و / أو تصفية المنشأة نيابة عن الحكومة، وسيكون هذا أيضاً من اختصاص مجلس الإدارة؛ و
 - تحتفظ الحكومة بالحق في استبعاد المجموعة من منصب مدير المشاريع بناءً على ما يناسبها دون تقصير من المجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع) 1-4 التقديرات والإفتراسات (يتبع)

تصنيف الاستثمارات

تقوم الإدارة بتحديد عند الإستحواذ على الأوراق المالية ما إذا كان يجب تصنيفها بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة. عند اتخاذ أحكامها على 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 للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية.

الأحكام الهامة في تحديد مدة إيجار العقود مع خيارات التجديد

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

لدى المجموعة، بموجب بعض عقود الإيجار، خيار تأجير الموجودات لسنوات إضافية. تطبق المجموعة الأحكام في 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 التجديد أو الإنهاء. بعد تاريخ البدء، تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار إذا كان هناك حدث مهم أو تغير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها ويؤثر على قدرتها على ممارستها أو عدم ممارستها خيار التجديد أو الإنهاء.

الاعتراف بإيرادات الإيجار من مبيعات الإيجار

تقوم المجموعة بالإعتراف بإيرادات الإيجار من مبيعات الإيجار 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 الأعمال المنصوص عليه في عقود الإيجار بناءً على أدائهم التاريخي.

توحيد الشركات التابعة

تقوم المجموعة بتقييم جميع الشركات المستثمر بها بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة لتحديد ما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها وفقاً للمعايير المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "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 بها لتحديد ما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر بها.

2-4 التقديرات والإفتراسات

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

قياس التقدم المحرز عندما يتم الاعتراف بالإيراد مع مرور الوقت

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع عقارات قيد التطوير وعقود الإنشاء التي تستوفي معايير الإعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى المدخلات من أجل الوفاء بالتزام الأداء المتعلق بإجمالي المدخلات المتوقعة لإستيفاء التزام الأداء، أي استكمال العقار. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إدراج الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء، تقدم 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 التكاليف، ولكنها لا تساهم في التقدم المحرز في الوفاء بالتزامات الأداء (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهذرة أو العمالة أو الموارد الأخرى)، تستبعد المجموعة تأثير تلك التكاليف. تقوم المجموعة أيضاً بتعديل طريقة الإدخال لأي تكلفة متكبدة لا تتناسب مع التقدم المحرز للمجموعة في الوفاء بالتزامات الأداء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع) 2-4 التقديرات والإفتراضات (يتبع)

عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء، بالإضافة لتكلفة الوفاء بالالتزام التعاقدى 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.

إحتساب مخصص الخسارة

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة موجوداتها المالية بناءً على نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة. بموجب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، تقوم المجموعة بإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في الخسائر الائتمانية المتوقعة في نهاية كل فترة تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بالموجودات المالية. تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدواتها المالية.

عند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. تعتبر الخسارة بافتراض التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد. وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المفترض، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المكاملة. تمثل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. إن احتمالية التعثر هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة، ويشمل إحتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

اعترفت المجموعة بمخصص خسارة ائتمانية متوقعة على الذمم المدينة التجارية والأخرى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 بمبلغ 10,643 ألف درهم (31 ديسمبر 2023: 47,410 ألف درهم) وإجمالي مخصص خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ 433,935 ألف درهم (31 ديسمبر 2023: 472,445 ألف درهم).

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

تقوم المجموعة بإدراج الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة.

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

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (تتكون من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أتعاب مهنية وتكلفة تمويل الخ)، ومعدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطور وربحيته المستهدفة. تستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقارير المالية.

بناءً على طريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المتوقع تحصيله بموجب عقود الإيجار القائمة وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة باستعمال معدلات أسعار مناسبة لعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تواريخ التقييم.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المضمونة للمجموعة تقييم فترة الإحتفاظ المتبقية وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية القائمة من الإدارة وضع تقديرات وأحكام هامة تتعلق بعوائد الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

المدي%	
6.75 - 10.0	معدلات الرسملة
4.10 - 9.34	عوائد الإيجار

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع) 2-4 التقديرات والإفتراضات (يتبع)

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للمخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد التنفيذ
خلال السنة، قامت المجموعة بتغيير طريقة تخصيص تكلفة التطوير المشتركة لبعض مشاريع التطوير في مصر، من إجمالي مساحة الأرض الإجمالية النسبية إلى قيمة المبيعات النسبية لوحدات المخزون. وبالتالي، فإن ذلك يؤدي إلى توفير أساس قياس في البيانات المالية للمجموعة، وهو مفيد لمستخدميها لأنه يعكس بدقة أكثر الأداء المالي من تطوير وبيع مخزون التطوير ذي الصلة.

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

يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع إلى 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 والتكلفة المبالغ المستردة ومعدلات المبيعات (لكل متر مربع) ومعدلات الخصم الخ. وتتضمن جميعها على عنصر الحكم وعدم اليقين. إن أسعار البيع المتوقعة لها عدم يقين متأصل 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 البناء.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزون العقارات المكتملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الموجودة في تاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل المجموعة، بناءً على المعاملات المقارنة التي حددتها المجموعة للعقارات في نفس السوق التي تخدم نفس قطاع العقارات.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق فيما يتعلق بأعمال التطوير قيد التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير عن العقارات المكتملة المماثلة. ناقضاً التكاليف المقدرة لإستكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للأموال، إذا كان ذلك جوهرياً.

الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

يتم تقييم العقارات المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز لتحديد انخفاض القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن تلك الأصول قد تعرضت لخسارة انخفاض القيمة. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المعاد تسجيلها في الفترات السابقة للممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز عندما يتم إجراء تغيير على التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ إعادة تسجيل آخر خسارة انخفاض في القيمة.

يتم مراجعة انخفاض القيمة أو عكس انخفاض القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد والذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للممتلكات قيد النظر. 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 بنهاية فترة التقارير المالية والاتفاقيات التعاقدية وتقديرات الأعمار الإنتاجية للموجودات ويتم خصمها باستخدام مجموعة من معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم مقارنة صافي القيم الحالية بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

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 تقرير مالي سنوي وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 16 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 38. قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع) 2-4 التقديرات والإفتراضات (يتبع)

ضرائب الدخل

لدى المجموعة مخصص ضريبة حالية بمبلغ 268,259 ألف درهم (2023: 115,479 ألف درهم) بتقييم الإدارة لمبلغ الضريبة المستتقة الدفع على المراكز الضريبية المفتوحة حيث لا يزال يتعين الاتفاق على الالتزامات مع مصلحة الضرائب ذات الصلة.

الضرائب المؤجلة

يتم الاعتراف بموجودات 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 حكم من الإدارة هام لتحديد مبلغ موجودات الضريبة المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها. بناءً على التوقعات المحتملة ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة، إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

لدى المجموعة مبلغ 32,807 ألف درهم (2011: 105,750 ألف درهم) من أصل الضريبة المؤجلة غير المعترف بها أو الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخسائر الضريبية 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. لا يوجد لدى الشركات التابعة أي فروق مؤقتة خاضعة للضريبة ولا أي فرص تخطيط ضريبي متاحة يمكن أن تدعم جزئيًا الاعتراف بهذه الخسائر أو الفروق المؤقتة القابلة للخصم كموجودات ضريبة مؤجلة. وعلى هذا الأساس، قررت المجموعة أنه لا يمكنها الاعتراف بالموجودات الضريبة المؤجلة على الخسائر الضريبية المرحلة والفروق المؤقتة القابلة للخصم.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد وقياس القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحقة والمطلوبات المقبولة من اندماج الأعمال بقيمتها العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، استعانت المجموعة بأخصائي تقييم من طرف خارجي لإجراء التقييم. إن الافتراضات والتقديرية الأساسية في تقييم القيم العادلة مبينة بالتفصيل في الإيضاحات 6 و 47. يتم تقييم البديل المحتمل الناتج عن اندماج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ كجزء من اندماج الأعمال. عندما يتم الوفاء بالبديل المحتمل بتعريف الالتزام المالي، يتم إعادة قياسه لاحقًا بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. يتم تحديد القيمة العادلة على أساس التدفقات النقدية المخصومة.

عقود الإيجار - تقدير معدل الافتراض الإضافي

لا يمكن للمجموعة تحديد سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة، وبالتالي فهي تستخدم معدل الافتراض الإضافي لقياس مطلوبات عقود الإيجار. إن معدل الفائدة هو معدل الفائدة الذي يتوجب على المجموعة دفعه للافتراض على مدة مماثلة، وبضمان مماثل، الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة لحق استخدام الموجودات في بيئة اقتصادية مماثلة. وبالتالي فإن معدل الافتراض الإضافي يعكس ما "يتعين على المجموعة دفعه"، والذي يتطلب تقديرًا عند عدم توفر أسعار يمكن ملاحظتها (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديلها لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار (على سبيل المثال، عندما لا تكون عقود الإيجار بالعملة الوظيفية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الافتراض الإضافي باستخدام مدخلات يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة السوقية) عند توفرها ويتطلب منها إجراء تقديرات معينة خاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني المستقل للشركة التابعة).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع) 2-4 التقديرات والإفتراضات (يتبع)

تقييم الاستثمارات ضمن المستوى 3 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 الاعتراف بهذه الاستثمارات، التي لا يتم تداولها في أسواق نشطة، مبدئياً بسعر المعاملة، بالضافي من أي تكاليف معاملة متكبدة. في كل فترة تقرير، يتم تقييم قيمتها العادلة باستخدام تقنيات تقييم معترف بها على نطاق واسع. يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على التقييمات المقدمة من قبل الصناديق، والتي يتم تقدير القيمة العادلة لكل استثمار على أساس ربع سنوي. عند تقييم القيمة العادلة، تقوم الصناديق بتطبيق الحكم من خلال النظر في عوامل مثل الأداء التشغيلي الحالي والتوقعات المستقبلية للاستثمار المعين، وتقييمات الشركات العامة المماثلة، وقيم الاستحواذ المماثلة، وتحليلات التدفقات النقدية المخصومة، والتغيرات في توقعات السوق، وبيئة التمويل من جهات أخرى مع مرور الوقت. على مستوى المجموعة، يتم مراجعة القيم العادلة المقدرة للفترة من قبل الصناديق والاعتراف بها على أساس ربع سنوي، لتحقيق الفوائد الاقتصادية المستقبلية المتوقعة من ملكية هذه الاستثمارات، مع الاعتراف بأي مكاسب أو خسائر ناتجة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

5 ممتلكات وآلات ومعدات

أراضي ومباني ألف درهم	سكن عمال ألف درهم	أثاث وتركيبات ألف درهم	آلات وماكينات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	أجهزة حاسب آلي ألف درهم	سيارات ألف درهم	تحسينات على المأجور ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة									
8,602,829	1,429,615	760,092	99,123	79,571	210,133	44,851	184,962	130,491	11,541,667
161,039	-	57,465	25,556	9,732	25,729	11,727	10,243	416,574	718,065
26,477	-	-	-	-	-	-	-	-	26,477
575,463	-	3,106	9,100	548	7,995	651	4,810	-	601,673
(5,493)	-	(2,080)	(140)	(768)	(1,451)	(18)	(18,669)	-	(28,619)
(19,632)	-	(1,429)	(1,418)	(747)	-	(1,219)	(715)	(4,307)	(29,467)
9,340,683	1,429,615	817,154	132,221	88,336	242,406	55,992	180,631	542,758	12,829,796
164,774	-	74,597	27,727	8,787	27,531	12,701	56,303	291,210	663,630
33,129	-	-	-	-	-	-	-	-	33,129
21,370	-	-	-	-	-	-	-	-	21,370
(3,299)	-	(99)	(180)	(253)	(200)	(132)	(230)	-	(4,393)
276,678	-	4,085	-	1,591	2,780	-	-	(285,134)	-
(32,419)	-	(2,403)	(2,587)	(1,547)	-	(2,159)	(1,042)	(11,622)	(53,779)
9,800,916	1,429,615	893,334	157,181	96,914	272,517	66,402	235,662	537,212	13,489,753
في 31 ديسمبر 2024									
الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة									
3,487,216	1,429,615	612,459	67,579	66,707	174,756	23,436	62,317	11,060	5,935,145
267,348	-	55,320	9,015	8,198	25,971	6,005	26,616	-	398,473
(3,968)	-	(1,609)	(132)	(391)	(1,372)	(18)	(5,365)	-	(12,855)
(2,982)	-	(420)	(350)	(207)	-	(275)	(49)	-	(4,283)
3,747,614	1,429,615	665,750	76,112	74,307	199,355	29,148	83,519	11,060	6,316,480
309,311	-	74,575	10,161	5,916	40,674	6,231	26,257	-	473,125
-	-	(85)	(159)	(245)	(200)	(132)	(231)	-	(1,052)
(3,706)	-	(1,172)	(1,227)	(734)	-	(1,018)	(358)	-	(8,215)
4,053,219	1,429,615	739,068	84,887	79,244	239,829	34,229	109,187	11,060	6,780,338
في 31 ديسمبر 2024									
القيمة المدرجة									
5,747,697	-	154,266	72,294	17,670	32,688	32,173	126,475	526,152	6,709,415
5,593,069	-	151,404	56,109	14,029	43,051	26,844	97,112	531,698	6,513,316
في 31 ديسمبر 2023									

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

5 ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
41,896	31,563
431,229	366,910
473,125	398,473

تكاليف مباشرة
مصاريف عمومية وإدارية

1-5 تمثل أعمال رأسمالية قيد الإنجاز بشكل رئيسي التكلفة المتكبدة على تطوير المباني المدرسية المختلفة التي كانت قيد التنفيذ في تاريخ التقرير وسيتم تحويلها إلى فئة الأصول ذات الصلة من الممتلكات والآلات والمعدات عندما تكون جاهزة للاستخدام المقصود.

2-5 خلال السنة، قامت المجموعة ببيع ممتلكات وآلات ومعدات مما أدى إلى تحقيق صافي ربح من استبعاد بمبلغ 1,763 ألف درهم (2023: 133 ألف درهم)، إيضاح 34.

3-5 تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات على حق استخدام الموجودات بشكل رئيسي فيما يتعلق بعقود إستئجار أراضي ومباني بمتوسط فترة إيجار لمدة 30 سنة. فيما يلي الحركة في موجودات حق الاستخدام خلال السنة:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
583,961	148,420
-	429,749
28,618	54,408
15,038	(8,663)
(42,661)	(38,962)
(2,642)	(991)
582,314	583,961

في 1 يناير
تم الاعتراف بها كجزء من اندماج أعمال (إيضاح 47)
إضافات خلال السنة
عقود إيجار معدلة/ تم إنهاؤها خلال السنة، صافي
إطفاء للسنة
فروق أسعار الصرف
في 31 ديسمبر

4-5 تتضمن الأراضي والمباني على عقارات فندقية تبلغ قيمتها المدرجة 3,532,931 ألف درهم كما في 31 ديسمبر 2024 (2023: 3,557,604 ألف درهم).

5-5 تتعلق الإضافات خلال السنة بشكل أساسي بتجديد الفنادق وتطوير/تجديد المباني المدرسية بمبلغ 501,204 ألف درهم.

6-5 خلال السنة، قامت المجموعة بإجراء تقييم انخفاض القيمة والذي لم ينتج عنه أي انخفاض في القيمة (2023: لا شيء). يسلط إيضاح 4 الضوء على التقديرات الهامة غير المؤكدة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع والاقتراضات الهامة المستخدمة.

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للاسترداد من عقاراتها الفندقية. نتج عن المراجعة زيادة القيمة القابلة للاسترداد عن القيمة المدرجة. تستند القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ذات الصلة إلى القيمة العادلة ناقصًا تكلفة البيع المحددة من قبل مقيم مستقل وتم تحديدها بالرجوع إلى طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام عائد الخارج من 7,0٪ إلى 10,0٪ (2023: 7,5٪ إلى 9,5٪) ومعدل خصم من 9,0٪ إلى 12,0٪ (2023: 9,5٪ إلى 11,5٪).

7-5 قامت المجموعة بتحليل الحساسية لجميع عقاراتها الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات. تم إجراء تحليل الحساسية على العائد لكل غرفة متاحة والإشغال، ومعدل الخصم وعائد الخارج. بناءً على تحليل الحساسية هذا: — قد ينتج عن النقص في معدلات الخصم وعوائد الخارج بمقدار 50 نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ 413,924 ألف درهم أو 8,1٪ في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن الزيادة في معدلات الخصم وعائدات الخارج بنسبة 50 نقطة أساس إلى نقص بمبلغ 363,529 ألف درهم أو 7,1٪ في القيمة القابلة للاسترداد؛ و — قد ينتج عن الزيادة في معدلات الغرف المتاحة بنسبة 5٪ إلى 647,103 ألف درهم أو زيادة بنسبة 12,9٪ في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن النقص في إيرادات الغرف المتاحة بنسبة 5٪ إلى نقص مماثل بمبلغ 640,152 ألف درهم أو نقص بنسبة 12,7٪ في القيمة القابلة للاسترداد. — قد ينتج عن الزيادة في الإشغال بنسبة 5٪ إلى 439,314 ألف درهم أو زيادة بنسبة 8,7٪ في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن النقص في الإشغال بنسبة 5٪ إلى 440,242 ألف درهم أو نقص بنسبة 8,7٪ في القيمة القابلة للاسترداد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

6 الموجودات غير الملموسة والشهرة

التكلفة	الشهرة	عقود العملاء / المتأخرات	علاقات العملاء	برامج حساب آلي	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في 1 يناير 2023	132,598	191,874	53,685	167,169	545,326
إضافات	-	-	-	82,320	82,320
تم الاعتراف بها كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح 47)	1,058,258	244,131	220,609	7,960	1,530,958
شطب	-	-	-	(11,055)	(11,055)
فروق أسعار الصرف	(10,946)	(3,846)	-	(327)	(15,119)
في 1 يناير 2024	1,179,910	432,159	274,294	246,067	2,132,430
إضافات	9,218	15	-	51,379	60,612
شطب	-	-	(4,963)	-	(4,963)
فروق أسعار الصرف	(15,048)	(6,200)	-	(535)	(21,783)
في 31 ديسمبر 2024	1,174,080	425,974	269,331	296,911	2,166,296
الإطفاء المتراكم					
في 1 يناير 2023	-	45,118	14,458	110,806	170,382
محمل للسنة	-	31,407	19,642	29,667	80,716
شطب	-	-	-	(107)	(107)
فروق أسعار الصرف	-	(1,159)	-	(237)	(1,396)
في 1 يناير 2024	-	75,366	34,100	140,129	249,595
محمل للسنة	-	38,066	59,726	49,810	147,602
فروق أسعار الصرف	-	(1,873)	-	(336)	(2,209)
في 31 ديسمبر 2024	-	111,559	93,826	189,603	394,988
القيمة المدرجة					
في 31 ديسمبر 2024	1,174,080	314,415	175,505	107,308	1,771,308
في 31 ديسمبر 2023	1,179,910	356,793	240,194	105,938	1,882,835

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

6 الموجودات غير الملموسة والشهرة (يتبع)

تقوم المجموعة باختيار الشهرة سنويًا لتحديد انخفاض القيمة أو بشكل أكثر تكرارًا إذا كانت هناك مؤشرات بأن الشهرة قد إنخفضت قيمتها. إن معظم الشهرة المعترف بها من قبل المجموعة نتجت من الاندماج مع شركة التزام في سنة 2023 (إيضاح 3/47) والشهرة المتبقية تتعلق بقطاع العقارات والدولية والتعليم (إيضاح 42).

تقوم المجموعة بتحليل حساسية اختبار الانخفاض في القيمة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد التي تم تخصيص الشهرة لها. تعتقد الإدارة أن أي تغيير محتمل بشكل معقول في الافتراضات الرئيسية التي تستند إليها القيمة القابلة للاسترداد لن يتجاوز القيمة إجمالي القيمة المدرجة للقيمة القابلة للاسترداد للوحدات المنتجة للنقد ذات الصلة.

تتضمن عقود العملاء / المتأخرات وعلاقة العملاء الموجودات غير الملموسة المستحوذة من خلال إندماج الأعمال. إن عقود العملاء / المتأخرات لها أعمار إنتاجية من 2,5 إلى 10 سنوات. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في الإحتساب هي: - معدل خصم من 11,50٪ إلى 22,2٪، ومعدل نمو يصل إلى 7٪.

خلال السنة، قامت شركة إيسيتيس (قطاع فرعي لشركة الدار للاستثمار) بإعادة تعريف قطاعاتها التشغيلية لتعكس التغييرات في هيكلها التنظيمي. وبناء على ذلك، تم إعادة تخصيص الشهرة الحالية لشركة الدار للاستثمارات العقارية لتتوافق مع الوحدات المنتجة للنقد الجديدة ("الوحدة المنتجة للنقد"). تم إعادة التخصيص باستخدام نهج القيمة النسبية. وبموجب نهج القيمة النسبية، تم اختيار الشهرة أولاً للتأكد من إنخفاض القيمة قبل تحديد القيمة العادلة للوحدات المنتجة للنقد الجديدة وإعادة تخصيص الشهرة. وقد أكد تقييم انخفاض القيمة عدم وجود تكبد أي انخفاض في القيمة. ثم تم تحديد القيمة العادلة لكل وحدة منتجة للنقد بناءً على التدفقات النقدية المتوقعة، وظروف السوق، وتحليلات الشركات المماثلة، والتأثر المحدد الناتج عن تكامل العمليات. تمت إعادة توزيع الشهرة لاحقًا إلى الوحدات المنتجة للنقد الجديدة بالتناسب مع قيمها العادلة. بالإضافة إلى ذلك، تم إعادة تخصيص بعض الموجودات غير الملموسة (أي، هيكل العلامة التجارية) لتنماشى مع النموذج التشغيلي الجديد. وكجزء من هذه العملية، تم وقف وشطب بعض العلامات التجارية، مما أدى إلى انخفاض في القيمة بمبلغ 4,963 ألف درهم في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

7 استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المكتملة واستثمارات عقارية قيد التطوير. كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

2023			2024		
الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم
23,933,024	722,552	23,210,472	26,217,542	2,031,761	24,185,781
1,616,861	1,052,880	563,981	2,062,422	1,175,478	886,944
(152,097)	-	(152,097)	(458,294)	-	(458,294)
600,157	6,055	594,102	841,477	-	841,477
(26,477)	-	(26,477)	(21,370)	(21,370)	-
316,531	282,463	34,068	12,934	-	12,934
-	-	-	-	(109,185)	109,185
(70,457)	(32,189)	(38,268)	(124,826)	(55,658)	(69,168)
26,217,542	2,031,761	24,185,781	28,529,885	3,021,026	25,508,859
الرصيد في نهاية السنة					

الرصيد في بداية السنة
إضافات خلال السنة (2/7)
إستيعادات (إيضاح 11/7، 12/7)
مكسب القيمة العادلة، صافي (إيضاح 10/7)
تحويلات من (إلى):
ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 1/1/7)
أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13، 2/1/7)
تحويل من استثمارات عقارية قيد التطوير إلى عقارات مكتملة
فروق أسعار الصرف

1-1-7 يمثل التحويل خلال سنة 2024 التحويل من استثمارات عقارية إلى ممتلكات وآلات ومعدات نتيجة اشغال جزء من الموجودات من قبل المجموعة.

2-1-7 يمثل التحويل خلال سنة 2024 التحويل نتيجة بسبب التغيير في الاستخدام حيث أن هذه العقارات قيد التطوير للإيجار وتهدف الإدارة إلى تأجير هذه العقارات عند الانتهاء.

2-7 تتعلق الإضافات الرئيسية خلال السنة بشكل رئيسي بما يلي:
(1) وقعت شركة الدار كوميرشال 2 بروبرتي مانجمنت منطقة حرة- ذ.م.م (شركة تابعة للمجموعة) اتفاقية للاستحواذ على، وهو مبنى مكثني من الفئة الممتازة تم بناؤه حديثا يقع في دبي مقابل بدل 255,000 ألف درهم.
(2) استحوزت المجموعة على قطع أراضي مختلفة للتطوير كإستثمارات عقارية مقابل إجمالي بدل 178,858 ألف درهم.

(3) استحوزت المجموعة على قطعتي أرض في جزيرة المارية مقابل إجمالي بدل 92,119 ألف درهم من خلال شركة ذات أغراض خاصة مملوكة بنسبة 60%، وهي شركة أيه إم آي بروبرتيز القابضة المحدودة ("أيه إم آي"). كما نتج عن الصفقة الاعتراف بمبلغ 36,848 ألف درهم من حقوق الملكية غير المسيطرة.
(4) تمثل الإضافات المتبقية بشكل رئيسي التكلفة المتكبدة لإنشاء العقارات قيد التطوير بما في ذلك الأراضي المستحوز عليها للتطوير كاستثمارات عقارية وإعادة تطوير العقارات المكتملة.

3-7 تشمل الاستثمارات العقارية على حق استخدام الموجودات فيما يتعلق بشكل رئيسي بإستئجار الأراضي بمبلغ 415,135 ألف درهم (2023: 303,888 ألف درهم). بلغت الإضافات خلال السنة 136,270 ألف درهم (السنة المنتهية في 2023: 35,065 ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار 20 سنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء في هذه الإيجارات، ما عدا عقد إيجار واحد يحتوي على خيار إنهاء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

7 استثمارات عقارية (يتبع)

4-7 باستثناء بعض الاستثمارات العقارية للمجموعة والتي تم رهنها كضمان مقابل قروض بنكية في بداية السنة، لا يوجد لدى المجموعة قيود على إمكانية تحقيق استثماراتها العقارية (إيضاح 20).

5-7 تتكون الاستثمارات العقارية قيد التطوير من أراضي ومباني قيد الإنشاء حيث وافقت المجموعة على خطة لتطوير عقارات تجزئة تجارية وسكنية ولوجستية. تم تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات باستخدام طريقة القيمة المتبقية.

6-7 تمثل الاستثمارات العقارية حصة المجموعة في الأراضي والمباني التي تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة 28,309,017 ألف درهم (31 ديسمبر 2023: 25,902,573 ألف درهم) وخارج دولة الإمارات العربية المتحدة بمبلغ 220,868 ألف درهم (31 ديسمبر 2023: 314,970 ألف درهم).

7-7 تم الوصول إلى القيم العادلة للاستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير على أساس التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. عند تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، فإن أفضل وأفضل استخدام لهذه العقارات هو استخدامها الحالي. تم تحديد التقييمات بشكل أساسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. تم إجراء التقييم كما في 30 نوفمبر 2024. تعتقد الإدارة أنه لم تكن هناك تغييرات جوهرية على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بين 30 نوفمبر 2024 و31 ديسمبر 2024. لم يكن هناك أي تغيير في تقنيات التقييم خلال السنة. يرجى الاطلاع على إيضاح 4 للحصول على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وعدم اليقين من التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لتلك الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية وهي متوافقة مع المبادئ المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13. يتم تصنيف الاستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات 2.1 أو 3 خلال سنة 2024 أو سنة 2023.

قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على 26 عقار (2023: 20 عقار) من أكبر الموجودات في محفظة استثماراتها العقارية بإجمالي قيمة 25,981,152 ألف درهم (2023: 21,864,277 ألف درهم). يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- قد ينتج عن النقص في معدل الرسملة بنسبة 50 نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ 1,600,439 ألف درهم (2023: 1,251,616 ألف درهم) أو بنسبة 6.2٪ (2023: 5.7٪) في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة بنسبة 50 نقطة أساس إلى نقص بمبلغ 1,399,257 ألف درهم (2023: 1,082,066 ألف درهم) أو بنسبة 5.4٪ (2023: 4.9٪) في التقييم؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة 10٪ إلى زيادة في التقييم بمبلغ 1,919,246 ألف درهم (2023: 1,590,274 ألف درهم) أو 7.4٪ (2023: 7.3٪)، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة 10٪ إلى نقص بمبلغ 1,919,288 ألف درهم (2023: 1,590,325 ألف درهم) أو بنسبة 7.4٪ (2023: 7.3٪) في التقييم.

تختلف معدلات الخصم ومعدلات الرسملة عن أسعار الفائدة التي يتم تطبيقها عادةً على معدلات الاقتراض أو تكلفة الديون قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم التوصل بعناية إلى معدلات الخصم ومعدلات الرسملة من قبل مقيمين مهنيين عند تحديد القيمة العادلة السوقية للعقارات باستخدام عوامل تقييم متعددة. توجد علاقات متداخلة بين المدخلات غير القابلة للملاحظة التي يتم تحديدها بشكل عام وفقاً لظروف السوق. قد يتأثر التقييم بالعلاقات المتداخلة بين اثنين من المدخلات التي لا يمكن ملاحظتهما؛ على سبيل المثال، قد يتم تسوية الزيادة في الإيجار بالزيادة في معدل الرسملة، وبالتالي لن ينتج عن ذلك تأثير على التقييم. وبالمثل، قد ينتج عن الزيادة في الإيجار بالتزامن مع النقص في معدل الرسملة إلى زيادة في القيمة.

8-7 بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة من قبل المجموعة من استثماراتها العقارية، والتي تم تأجيرها جميعاً بموجب عقود إيجار تشغيلية مبلغ 2,266,939 ألف درهم (31 ديسمبر 2023: 2,138,680 ألف درهم) وبلغت تكلفة التشغيل المباشرة المتعلقة بهذه العقارات 494,959 ألف درهم (2023: 494,152 ألف درهم).

9-7 تتكون الاستثمارات العقارية المكتملة من الفئات العامة التالية:

- عقارات للبيع بالتجزئة: تتألف من مراكز التسوق ومساحات التجزئة المجتمعية
- العقارات التجارية: تتكون من عقارات مؤجرة كمكاتب
- العقارات السكنية: تتكون من عقارات مؤجرة كوحدات سكنية
- اللوجستية: تتكون من مستودعات ومجمع صناعي ومكاتب

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

7 استثمارات عقارية (يتبع)

10-7 نتج صافي مكاسب القيمة العادلة بمبلغ 841,477 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 600,157 ألف درهم) المسجلة خلال السنة بشكل رئيسي من خسارة القيمة العادلة بمبلغ 59,589 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023: 57,498 ألف درهم) المسجلة في المباني المحتفظ بها على أرض مستأجرة، تم تسويتها مقابل مكاسب القيمة العادلة بمبلغ 901,066 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023: 657,655 ألف درهم) تتعلق بصافي أرباح القيمة العادلة المسجلة على الاستثمارات العقارية الرئيسية على أساس التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. تم عرض مكاسب أو خسائر القيمة العادلة للإستثمارات العقارية ضمن بند "الربح/ (الخسارة) من إعادة تقييم الإستثمارات العقارية، بالصافي" في بيان الربح أو الخسارة الموحد. تم تصنيف الإستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

11-7 خلال السنة، أبرمت شركة الدار للاستثمارات العقارية ذ.م.م (شركة تابعة للمجموعة) اتفاقية بيع وشراء لاستبدال عقار بقطع أراضي. بلغت القيمة العادلة لقطع الأراضي المستلمة 180,400 ألف درهم، بينما بلغت القيمة المدرجة لصافي الموجودات الممنوحة 124,166 ألف درهم (منها إستثمارات عقارية بقيمة مدرجة 123,600 ألف درهم) وبلغت قيمة البذل النقدي 5,000 ألف درهم، مما نتج عنه مكسب بمبلغ 51,234 ألف درهم تم تسجيلها في بيان الدخل الموحد ضمن بند "مكسب من استبعاد استثمارات عقارية".

12-7 خلال السنة، قامت المجموعة ببيع إستثمارات عقارية بمبلغ 364,746 ألف درهم (2023: 176,059 ألف درهم) وحققت صافي ربح بمبلغ 30,052 ألف درهم (2023: 23,962 ألف درهم) والتي تم تسجيلها في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن بند "مكسب من استبعاد إستثمارات عقارية".

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

8 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
37,164	32,888	إستثمارات في شركات زميلة
167,018	118,279	إستثمارات في مشاريع مشتركة
204,182	151,167	

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024.

الجهة المستثمر فيها	مكان التأسيس (التسجيل) والتشغيل	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية	نسبة التصويت
شركات زميلة				
أبوظبي للتطوير العقاري (تم تصفيتها) السديرة للاستثمارات العقارات ذ.م.م. بنية ذ.م.م. اسكندر القايضة المحدودة (إيضاح 1/8) شركة رويال جاردنز للاستثمار العقاري	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	شركة تمويل	%32	%32
	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	عقارات	%30	%30
	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	إدارة المشاريع	%33	%33
	جزر كايمان	عقارات	%19	%19
	مصر	تطوير العقارات	%20	%20
المشاريع المشتركة				
الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م. (فيد التصفية) رويال هاوس ذ.م.م. بالميرا سوديك للتطوير العقاري مطعم أفوبار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. ساوث ديفوليمنت ون دي ديلو سي - ذ.م.م. ريشمووند هيل للتطوير العقاري (جيرسي) ليمتد جيرسي فولكان وارف القايضة إل إل بي ("فولكان وارف") ساوث ديفوليمنت ون دي ديلو سي - ذ.م.م. ساوث ديفوليمنت تو دي ديلو سي - ذ.م.م. ساوث ديفوليمنت ثري دي ديلو سي - ذ.م.م. كلية ريشمووند	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	إدارة المرافق	%50	%50
	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	تشغيل الفنادق	%50	%50
	سوريا	تطوير العقارات	%50	%50
	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	مطعم	%30	%30
	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	%50	%50
	جيرسي	تطوير عقاري	%15	%15
	إنجلترا وويلز	تطوير عقاري	%50	%50
	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	%50	%50
	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	%50	%50
	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	%50	%50
	إنجلترا وويلز	تطوير عقاري	%50	%50
	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	إدارة المرافق	%50	%50
	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	تشغيل الفنادق	%50	%50
	سوريا	تطوير العقارات	%50	%50
	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	مطعم	%30	%30

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

8 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)
يتم المحاسبة عن جميع الشركات الزميلة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة.

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

	أبوظبي للتمويل ألف درهم	السديرة ألف درهم	اسكندر القابضة ألف درهم	المجموع ألف درهم
كما في 1 يناير 2023	52,468	25,453	6,086	84,007
حصة في الربح	-	1,349	-	1,349
إستردادات (إيضاح 2/8)	(52,468)	-	-	(52,468)
كما في 31 ديسمبر 2023	-	26,802	6,086	32,888
حصة في الربح	-	2,838	-	2,838
إضافات	-	-	1,438	1,438
كما في 31 ديسمبر 2024	-	29,640	7,524	37,164

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 لإدارة المرافق المتكاملة ألف درهم	مطعم افوبار ألف درهم	ساوث ديفوليمنت ألف درهم	روبال هاوس (إيضاح 3/8) ألف درهم	ريتشموند هيل ألف درهم	فولكان وارف ألف درهم	كلية ريتشموند ألف درهم	المجموع ألف درهم
كما في 1 يناير 2023	655	-	-	-	-	-	-	655
معترف بها كجزء من إدماج الأعمال (إيضاح 6/47)	-	-	-	-	232	107,000	-	107,232
إضافات	-	529	10,000	-	-	280	-	10,809
حصة في الربح / (الخسارة)	-	(416)	-	(8,348)	(1)	-	-	(8,765)
مخصص للحساب الجاري	-	-	-	8,348	-	-	-	8,348
كما في 31 ديسمبر 2023	655	113	10,000	-	231	107,280	-	118,279
إضافات	-	-	48,776	-	-	-	-	48,776
حصة في الربح / (الخسارة)	-	94	(877)	(6,290)	81	(235)	2,486	(4,741)
مخصص للحساب الجاري	-	-	-	6,290	-	-	-	6,290
فروق الصرف	-	-	-	-	(2)	(1,615)	31	(1,586)
كما في 31 ديسمبر 2024	655	207	57,899	-	310	105,430	2,517	167,018

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

8 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

1-8 تم تصنيف اسكتذر القابضة المحدودة كشركة زميلة للمجموعة على الرغم من أن المجموعة تمتلك حصة بنسبة 19٪، حيث تتمتع المجموعة بنفوذ كبير بحكم حقها التعاقد في تعيين 2 من أصل 6 أعضاء في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها.

2-8 خلال سنة 2023، تم تصفية شركة أبوظبي للتمويل ش.م.ع، وهي شركة زميلة للمجموعة، وبناء على ذلك استلمت المجموعة إجمالي توزيعات بمبلغ 52,468 ألف درهم، وتم الاعتراف بها كتخفيض في الاستثمار في الشركة الزميلة والتي نتج عنها تخفيض استثمار المجموعة في أبوظبي للتمويل بمبلغ درهم لا شيء درهم.

3-8 أخذت المجموعة بالإعتبار أن المبالغ المستحق من أحد المشاريع المشتركة هو جزء من حصة الشركة في المشروع المشترك، وبالتالي، تم الاعتراف بالخسارة باستخدام طريقة حقوق الملكية التي تزيد عن استثمار المجموعة في الأسهم العادية بمبلغ 6,290 ألف درهم (2023: 8,348 ألف درهم) تم تطبيقها على الذمم المدينة للمجموعة من المشروع المشترك.

إن المعلومات المالية المتاحة فيما يتعلق بالشركات الزميلة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
إجمالي الموجودات	114,643	103,475
إجمالي المطلوبات	(8,318)	(14,137)
صافي الموجودات	106,325	89,338
حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة	37,164	32,888
إجمالي الإيرادات	6,978	5,287
ربح السنة	5,331	4,507

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة المتعلقة بالمشاريع المشتركة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
إجمالي الموجودات	432,563	265,083
إجمالي المطلوبات	(133,455)	(14,187)
صافي الموجودات	299,108	250,896
حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة	167,018	118,279
إجمالي الإيرادات	55,657	18,877
صافي خسارة السنة	6,515	(18,087)
الحصة في الخسائر:		
الحصة غير المعترف بها من خسارة شركة زميلة للسنة	(420)	(52,163)
الحصة المتراكمة في خسارة شركة زميلة	(118,362)	(117,942)

لم يكن لدى الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة التزامات أو مطلوبات طارئة كما في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023.

لقد توقفت الشركة عن الاعتراف بحصة الخسائر من بعض الشركات الزميلة حيث أن الشركة ليس لديها أي التزام قانوني أو إستدلالي.

يتم المحاسبة عن جميع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة كما هو مبين في السياسات المحاسبية للمجموعة في إيضاح 6/3.

أخرى

خلال سنة 2018، قامت الشركة ببيع أحد استثماراتها في مشروع مشترك، وفقاً للاتفاقية، يحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي طارئ بناءً على أداء الشركة المستثمر فيها. كما في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023، بلغت القيمة العادلة للبذل الطارئ لا شيء حيث أن تدفق المنافع الاقتصادية غير مؤكد. إن إجمالي المبالغ المتعاقد عليها للبذل الطارئ هو 82,000 ألف درهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

9 إستثمارات في موجودات مالية

غير متداولة	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (1/9) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (2/9)	24,882 894,670	23,317 695,652
متداولة	919,552	718,969
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (3/9)	4,013	93,147
	923,565	812,116

1-9 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
إستثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة	2 24,880	2 23,315
فيما يلي الحركة خلال السنة: في 1 يناير	23,317	29,797
مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة	1,565	(6,480)
في 31 ديسمبر	24,882	23,317

خلال السنوات 2023 و 2024، لم يتم إستلام أي إيرادات من توزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات.

2-9 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
فيما يلي الحركة خلال السنة: في 1 يناير	695,652	68,837
إضافات	243,504	624,213
توزيعات	(81,786)	-
مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة، صافي	48,972	(2,456)
(خسارة)/ مكسب صرف عملات أجنبية، صافي	(11,672)	5,058
في 31 ديسمبر	894,670	695,652

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

9 إستثمارات في موجودات مالية (يتبع) 2-9 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

(1) خلال سنة 2023، وقعت المجموعة اتفاقية مع شركة صندوق كارلايل أوروبا للعقارات الثاني، اس.سي. اس بي، تلتزم بمبلغ 242,584 ألف درهم في أداة استثمارية. كما في 31 ديسمبر 2024، قدمت المجموعة مساهمات في استءاء رأس المال بمبلغ 209,005 ألف درهم للاستثمارات في قطاع التخزين والخدمات اللوجستية في المملكة المتحدة. تم تسجيل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتم تصنيفه ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. نظراً لتمثيل المجموعة في مجلس إدارة الشركة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أن الاستثمار تم إدراجه كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، تم احتسابه كاستثمار تم إدراجه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(2) خلال سنة 2023، أبرمت شركة الدار القابضة 2 المحدودة (شركة تابعة) شراكة محدودة لصندوق استثمار بديل من خلال الاكتتاب في أسهم منصة الاستثمار المشترك (سي ئي آر الفرنسية للتخزين الذاتي للاستثمار المشترك-ب، اس.سي. اس بي). وقد التزمت شركة الدار القابضة 2 بمبلغ 160,204 ألف درهم حيث تمتلك 29٪ من الأسهم، 42.6٪ من إجمالي مساهمة المساهمين المشاركين، والتي ستستفيد من فرص السوق المتنامية في العقارات الخاصة في جميع أنحاء أوروبا. كما في 31 ديسمبر 2024، ساهمت شركة الدار القابضة 2 في استءاء رأس المال بمبلغ 97,092 ألف درهم. نظراً لامتلاك 29٪ من أسهم الشراكة المحدودة والتمثيل في مجلس الإدارة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أن الاستثمار تم إدراجه كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، فإنه يتم المحاسبة عنه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(3) خلال سنة 2023، أبرمت المجموعة شراكة مع مبادلة (جهة ذات علاقة - مساهم رئيسي في المجموعة) وشركة آريس مانجمنت، حيث التزمت المجموعة بمبلغ 1,514,907 درهم على المدى المتوسط، والتي ستستفيد من فرص السوق المتنامية في الائتمان العقاري الخاص في المملكة المتحدة وفي جميع أنحاء أوروبا. كما في 31 ديسمبر 2024، قدمت شركة الدار القابضة 2 مساهمات لاستءاءات رأس المال بمبلغ 497,220 ألف درهم. تم تسجيل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم تصنيفه ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. ونظراً لملكية المجموعة في الشراكة وتمثيلها في مجلس إدارة الشراكة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أن الاستثمار تم إدراجه كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، فيتم احتسابه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

3-9 موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
4,013	93,147
إستثمار في سندات الخزينة *	

* يمثل هذا الاستثمار في سندات الخزنة التي قامت بها الشركة المصرية التابعة في مصر المدرجة بالتكلفة المطفأة.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الفائدة المتعلقة بالموجودات المالية في إيضاح 40.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

10 موجودات العقود ومطلوبات العقود

تمثل موجودات العقود الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير ناتجة من عقود بيع العقارات والخدمات الأخرى والتي تتعلق بحق المجموعة في البديل مقابل السلع أو الخدمات التي قامت المجموعة بتحويلها إلى العملاء. عندما يتم استلام الدفعات من العملاء بعد استيفاء التزامات الأداء ذات الصلة وبالتالي يتم الاعتراف بالإيرادات في الربح أو الخسارة، يتم الاعتراف بموجودات العقود. يتم إعادة تصنيف موجودات العقود إلى ذمم مدينة تجارية عند النقطة التي يتم فيها إصدار الفاتورة للعميل.

تمثل مطلوبات العقود الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود الإنشاءات وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة. تنشأ هذه الحالات إذا تجاوزت دفعة رئيسية معينة الإيرادات ذات الصلة المعترف بها حتى تاريخه. تتضمن هذه العقود التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) والتي من المتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. عندما يتم استلام الدفعات من العملاء مقدماً بعد استيفاء التزامات الأداء ذات الصلة وبالتالي يتم الاعتراف بالإيرادات في الربح أو الخسارة، ويتم الاعتراف بالتزامات العقد والتي تشمل ودائع المشتري.

1-10 موجودات العقود

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود بيع العقارات	1,737,975
موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود الإنشاء	101,046
أخرى	36,723
4,448,822	1,875,744

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير ناتجة من عقود بيع العقارات. إن هذه العقود لها التزامات أداء متبقية (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) بإجمالي مبلغ 15,170,327 ألف درهم (2023: 7,764,250 ألف درهم) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود.

من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات. إن المبلغ القائم مضمون بالكامل مقابل الوحدات العقارية ذات العلاقة.

2-10 موجودات العقود ومطلوبات العقود (يتبع)

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود بيع العقارات	(4,607,892)
مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود الإنشاء	(1,821,111)
(7,656,148)	(6,429,003)

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود الإنشاء وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة وإدارة العقارات. إن هذه العقود لها التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) بإجمالي مبلغ 43,660,955 ألف درهم (2023: 30,348,850 ألف درهم) والتي من المتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
الجزء غير المتداول		
383,187	474,366	ذمم مدينة تجارية (إيضاح 1/11)
270,849	214,179	مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 5/11)
126,884	131,940	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 3/11)
86,774	121,605	أخرى
867,694	942,090	ناقصاً، مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 6/11)
(218,174)	(217,100)	
649,520	724,990	
الجزء المتداول		
5,214,968	5,033,135	ذمم مدينة تجارية (إيضاح 1/11)
5,067,010	1,985,829	سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً (إيضاح 9/11)
264,884	305,293	تأمينات قابلة للإسترداد (10/11)
426,881	236,474	تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح 2/11)
25,698	25,665	مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 5/11)
15,762	56,813	فوائد مستحقة
5,734	5,734	ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح 4/11)
8,180	8,323	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 3/11)
86,584	74,066	ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد
1,144,251	759,685	أخرى
12,259,952	8,491,017	ناقصاً، مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 6/11)
(215,761)	(255,345)	
12,044,191	8,235,672	

1-11 ذمم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة التجارية غالباً المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات وإيجارات مستحقة وخدمات إدارة المرافق ورسوم تعليم والإيرادات من عقود الإنشاء. كما في 31 ديسمبر 2024، كانت 6% من الذمم المدينة التجارية (2023: 6% من الذمم المدينة التجارية) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء (2023: خمسة عملاء). تم تخفيف تركيز مخاطر الائتمان في بعض الحالات حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون الدفعات جوهرية، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
5,598,155	5,507,501	الذمم المدينة التجارية
(193,923)	(234,634)	ناقصاً، مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح 6/11)
5,404,232	5,272,867	

يتم تحميل فائدة بنسبة 12% سنوياً على المبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)
1-11 ذمم مدينة تجارية (يتبع)
أعمار الذمم المدينة
إن أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة هي كما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
3,014,106	3,390,461	غير مستحقة السداد
929,469	1,065,767	مستحقة الدفع (حتى 180 يوماً)
1,460,657	816,639	مستحقة الدفع (أكثر من 180 يوماً)
5,404,232	5,272,867	

2-11 تكاليف قابلة للاسترداد
تتكون التكاليف القابلة للاسترداد بشكل رئيسي من المبالغ المستحقة من حكومة أبوظبي فيما يتعلق بالتكاليف المتكبدة في مشاريع التطوير الجارية التي تديرها المجموعة والممولة من قبل حكومة أبوظبي.

3-11 ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

الحد الأدنى للمدفوعات		القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات	
2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
15,024	14,950	8,180	8,323
76,533	79,840	27,170	20,691
144,644	160,061	99,714	111,249
236,201	254,851	135,064	140,263
(101,137)	(114,588)	-	-
135,064	140,263	135,064	140,263

مبالغ مدينة من تمويل مشاريع:
خلال سنة واحدة
في السنة الثانية إلى الخامسة
بعد خمس سنوات

ناقصاً إيرادات تمويل غير مكتسبة

القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات
المستحقة

4-11 ذمم مدينة من حكومة أبوظبي
تمثل الذمم المدينة من حكومة أبوظبي المبالغ المستحقة مقابل البنية التحتية التي تم تسليمها وقطع الأراضي التي تم بيعها.

5-11 مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

غير متداولة		متداولة	
2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
270,849	214,179	25,698	25,665
(215,155)	(212,972)	(24,857)	(24,839)
55,694	1,207	841	826

إجمالي الذمم المدينة
ناقصاً، مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح
(6/11)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

6-11 مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

كانت الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة كما يلي:

الذمم المدينة التجارية

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
234,634	209,511	الرصيد في بداية السنة
8,442	45,152	المحمل للسنة (إيضاح 31)
(49,153)	(20,029)	شطب مخصص، صافي
193,923	234,634	الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 1/11)

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
237,811	235,553	الرصيد في بداية السنة
2,201	2,258	المحمل للسنة
240,012	237,811	الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 5/11)

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

- الفئة الأولى - الشركات الحكومية (0%);
- الفئة الثانية - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (1% إلى 20%);
- الفئة الثالثة - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المرتفعة (20% إلى 60%); و
- الفئة الرابعة - المدينون في وضع التعثر (100%).

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 للأموال، عند الحاجة.

إذا كانت معدلات خسائر الائتمان المتوقعة في كل مرة أعلى أو أقل بنسبة 5% كما في 31 ديسمبر، فإن مخصص الخسارة في الذمم المدينة التجارية سيكون أعلى أو أقل كما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
92	363	غير مستحقة السداد
921	1,371	مستحقة السداد (حتى 180 يوماً)
8,683	9,998	مستحقة السداد (أكثر من 180 يوماً)
9,696	11,732	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

7-11 موجودات الضريبة المؤجلة

فيما يلي أهم المطلوبات الضريبية المؤجلة والموجودات المعترف بها من قبل المجموعة. يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة عندما يكون هناك حق واجب النفاذ قانونياً لمقاصة موجودات الضريبة الحالية مقابل الالتزامات الضريبية الحالية وعندما تتعلق بضرائب الدخل المفروضة من قبل نفس سلطة الضرائب وتتوي المجموعة تسوية الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية على الأساس الصافي.

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
موجودات الضريبة المؤجلة		
43,091	62,857	مخصصات
21,638	24,671	خسائر ضريبية مرحلة
6,675	10,970	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	225	ممتلكات وآلات ومعدات
14,594	-	موجودات غير ملموسة
19,718	-	استثمارات عقارية
-	1,385	أخرى
مطلوبات الضريبة المؤجلة		
-	(11,052)	استثمارات عقارية
-	(4,636)	أعمال تطوير قيد الإنجاز
(5,016)	(3,434)	فروقات تحويل العملات الأجنبية
(449)	(213)	ممتلكات وآلات ومعدات
(30,549)	-	أخرى
69,702	80,773	صافي موجودات الضريبة المؤجلة

موجودات ضريبية مؤجلة غير معترف بها

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
17,865	28,424	فروق الخصم المؤقت
228	375	خسائر ضريبية مرحلة
14,714	76,951	فوائد الشركات غير المقيدة المرحلة
32,807	105,750	

8-11 التزامات الضريبة المؤجلة

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
107,456	31,451	استثمارات عقارية
83,316	51,928	موجودات غير ملموسة
21,387	-	أخرى
212,159	83,379	

9-11 سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً

يمثل هذا بشكل رئيسي السلف الممنوحة للمقاولين والموردين مقابل العمل في المستقبل. بالإضافة إلى ذلك، يشمل الرصيد:

- مبلغ 1,885,858 ألف درهم كسلف خلال سنة 2024 لشراء عقارات استثمارية قيد التطوير
- مبلغ 350,000 ألف درهم تم دفعه خلال سنة 2022 كجزء من شراء جزيرة نوري المتعلق بتطوير جزيرتين حيث سيقوم البائع بالتعاقد لتجريف واستصلاح هذه الجزر.

10-11 تأمينات قابلة للإسترداد

يمثل هذا بشكل رئيسي ودائع صيانة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

11-11 موجودات محتملة

خلال سنة 2020، قامت الشركة ببيع عمليات تبريد المناطق ("منشآت التبريد") التي تضم كامل حصة المجموعة في السعديات للتبريد ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بنسبة 85٪) والسعديات ديس تريكت كولينج ذ.م.م (شركة تابعة مملوكة بالكامل). وفقًا لاتفاقيات البيع والشراء واتفاقية الحوافز، يحق للمجموعة أيضًا الحصول على بدل على شكل رسوم إضافية لكل حمولة إضافية يتعاقد عليها المشتري من عمليات التبريد هذه. في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023، قامت الإدارة بتقييم أن البدل المؤجل هو أصل محتمل حيث سيتم تأكيد وجوده من خلال وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تخضع لسيطرة المجموعة، وبالتالي لا يتم الاعتراف بها كأصل.

12 أراضي محتفظ بها للبيع

تمثل الأراضي المحتفظ بها للبيع قطع أراضي مخصصة للبيع في سياق الأعمال الإعتيادية. إذا قررت الإدارة استخدام قطع الأرض هذه من أجل التطوير، يتم تحويل قطع الأرض هذه إما إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز أو إلى إستثمارات عقارية قيد التطوير عند إطلاق المشاريع المعنية. كانت الحركة على الأراضي المحتفظ بها للبيع خلال السنة كما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
7,787,308	4,822,121	الرصيد في بداية السنة
1,070,250	3,866,520	إضافات خلال السنة (إيضاح 2/12)
138,089	145,207	تكاليف قروض مرسمة (إيضاح 3/12)
(145,771)	(358,601)	تم الإعتراف بها في تكلفة العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)
(1,689,387)	(687,939)	محولة إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز خلال السنة (إيضاح 13)
(9,098)	-	فروقات أسعار الصرف
7,151,391	7,787,308	الرصيد في نهاية السنة

تقع قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع كما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
6,557,470	7,787,308	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
593,921	-	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
7,151,391	7,787,308	

1-12 تتعلق الإضافات خلال سنة 2024 بشكل رئيسي بقطع أراضي مختلفة استحوذت عليها الشركة التابعة للمجموعة في المملكة المتحدة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

12 أراضي محتفظ بها للبيع (يتبع) 2-12 إضافات خلال سنة 2023

- خلال سنة 2023 استحوذت المجموعة على 3,4 مليون متر مربع من قطع الأراضي في جزيرة الفاهد ("أرض الفاهد"). تم تصنيف جزيرة الفاهد " كأصل مؤهل " حيث سيستغرق الأمر فترة طويلة من الوقت لتجهيزها للاستخدام المقصود.
- في 2 فبراير 2023، وقعت المجموعة اتفاقية اكتتاب ومساهمين مع دي إتش 3 منطقة حرة- ذ. م. و دي إتش العقارية و إنفرا ذ.م.م لتأسيس منشأة ذات غرض خاص في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي "شركة أوروبا القابضة المحدودة ("أوروبا")، وهي شركة خاصة محدودة بالأسهم لإستحواذ وتطوير وبيع أعمال التطوير على 3 قطع أراضي في دبي، الإمارات العربية المتحدة، تحتفظ المجموعة بنسبة 51% في أسهم أوروبا. تقوم المجموعة بالسيطرة على شركة أوروبا لأنها تتعرض، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة من مشاركتها مع شركة أوروبا ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على شركة أوروبا. خلال السنة، وكجزء من الصفقة، استحوذت المجموعة على قطع الأراضي المذكورة أعلاه ("أراضي دي إتش"). تم تصنيف أراضي دي إتش " كأصول مؤهلة " حيث سيستغرق الأمر فترة طويلة من الوقت لتجهيزها للاستخدام المقصود.

يبلغ إجمالي بدل الأراضي المذكورة أعلاه 4,58 مليار درهم مستحق الدفع على مدى فترة 5 سنوات. تم الاعتراف بقطع الأراضي مبدئيًا بالتكلفة وهي القيمة الحالية للبدل المستحق على مدى فترة 5 سنوات مخصومة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة. تقارب القيمة المخصومة للأرض قيمتها العادلة في تاريخ الشراء بمبلغ 3,86 مليار درهم.

- 3-12** نتجت تكاليف الاقتراض المدرجة في تكلفة الأراضي المذكورة أعلاه خلال السنة والبالغة 138,089 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023: 145,207 ألف درهم)، نتيجة تخفيف الالتزام وتم احتسابها من خلال تطبيق معدل رسملة بمعدل الاقتراض المتزايد للمجموعة على النفقات على أصول مشابهة.

قامت المجموعة بالاعتراف بالمطلوبات المالية المتعلقة بشراء الأراضي على بدل الشراء المؤجل وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. يتم تسجيل هذه الالتزامات المالية وإدراجها "بالتكلفة المطفأة" باستخدام طريقة الفائدة الفعلية الموضحة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. ينتج عن القياس اللاحق للمطلوبات المالية المذكورة أعلاه تكلفة التمويل (مصرفات الفائدة) التي يتم تكبدها عند تخفيف الخصم. وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم 23، تتضمن تكلفة الاقتراض التي يمكن رسملتها على الموجودات المؤهلة أي مصاريف فوائد تم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية على إعادة قياس المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة "كتكلفة اقتراض". إن تكاليف التمويل المتكبدة على المطلوبات المالية المسجلة فيما يتعلق بالأرض المستحوذ عليها على أساس البديل المؤجل تستوفي تعريف "تكلفة الاقتراض" بموجب تعريف المعيار المحاسبي الدولي رقم 23، وبالتالي يتم رسملتها كجزء من قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

13 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تمثل أعمال تطوير قيد الإنجاز تكاليف التطوير والبناء المتكبدة على العقارات التي يتم بناؤها من أجل البيع في سياق الأعمال الاعتيادية.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	3,835,682
تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة	4,845,162
تم الاعتراف بها كجزء من اندماج أعمال (إيضاح 47)	1,152,558
معترف بها في تكاليف العقارات المباعة	(3,345,423)
شطب تكاليف مشروع (إيضاح 1/13، 2/13، 31)	(133,216)
عكس/ (مخصص) انخفاض القيمة (إيضاح 31.2/13)	(480)
تحويلات من/ (إلى):	
مخزون (إيضاح 14)	(38,209)
ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 5)	-
إستثمارات عقارية (إيضاح 7)	(316,531)
قطع راضي محتفظ بها للبيع (إيضاح 12)	687,939
فروقات أسعار الصرف	(443,680)
الرصيد في نهاية السنة	6,243,802

تقع عقارات التطوير كما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	2,790,457
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	3,453,345
	6,243,802

1-13 يمثل هذا تكاليف المشروع المتعلقة بالمشاريع التي تكون إما تصميم / استخدامات غير قابلة للتنفيذ والتكاليف الأخرى المتعلقة بالمشاريع قيد التخطيط والتي تعتبر الإدارة أنه من غير الممكن الاستمرار فيها وبالتالي شطبها.

14 المخزون

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
عقارات مكتملة	504,616
مخزون تشغيلي آخر	101,718
	606,334

خلال السنة، تم تحويل عقارات مكتملة بقيمة إجمالية بلغت 148,921 ألف درهم (2023: 38,209 ألف درهم) إلى المخزون من أعمال التطوير قيد التنفيذ عند إكمالها (إيضاح 13). خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ 213,197 ألف درهم كتكاليف مباشرة (2023: 321,412 ألف درهم).

يقع المخزون كما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	474,245
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	132,089
	606,334

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

14 المخزون (يتبع)

خلال السنة تماشياً مع شروط اتفاقيات الشراء والبيع لمشاريع التطوير، قامت المجموعة بإعادة الإستحواذ على عقارات بقيمة عادلة بمبلغ 72,059 ألف درهم (2023: 172,128 ألف درهم) نتيجة عدم الأداء التعاقدي للأطراف المقابلة. تم تصنيف هذه العقارات كمخزون بناءً على طبيعتها.

كما في 31 ديسمبر 2024 و31 ديسمبر 2023، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزونها واستنتجت بأنه لا يتطلب إلى تعديل إضافي فيما يتعلق بتقديم القيمة المدرجة للمخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق.

15 النقد ومرادفات النقد

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
13,930,833	9,336,005
1,205,160	2,382,153
15,135,993	11,718,158
نقد وأرصدة لدى البنوك	
ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك	
نقد وأرصدة لدى البنوك	

النقد ومرادفات النقد

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
15,135,993	11,718,158
(228,027)	(116,572)
(4,685,314)	(6,638,490)
10,222,652	4,963,096
نقد وأرصدة لدى البنوك	
ودائع قصيرة الأجل بتاريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر	
أرصدة مقيدة لدى البنوك	
النقد ومرادفات النقد	

النقد ومرادفات النقد:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
9,878,827	4,625,006
343,825	338,090
10,222,652	4,963,096
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	

كما في 31 ديسمبر 2024، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة 302,919 ألف درهم (2023: 270,255 ألف درهم) ضمن الأرصدة لدى البنوك الخاصة بالمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى، حيث أن المجموعة لا تعمل كطرف رئيسي.

تتضمن أرصدة النقد والبنوك المقيدة أرصدة بقيمة 3,363,870 ألف درهم (2023: 5,627,422 ألف درهم) والتي تم إيداعها في حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة النقدية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية المحتفظ بها مقابل مشاريع حكومية وذمم توزيعات الأرباح الدائنة والتي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

يتضمن النقد ومرادفات النقد أرصدة بقيمة 8,040,823 ألف درهم (2023: لا شيء) والتي تم إيداعها في حسابات الضمان التي تمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير، والتي تشمل بعض الأرصدة والتي قامت المجموعة بتقديم ضمانات بنكية مقابلها وتكون متاحة للمجموعة عند الطلب.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل خلال السنة ما بين 3,50% و 5,20% (للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023: ما بين 0,20% و 5,72%) سنوياً في دولة الإمارات العربية المتحدة وبين 5% و 23,05% (للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023: ما بين 4,75% و 15,20%) خارج دولة الإمارات العربية المتحدة. تم إيداع كافة الودائع البنكية المتعلقة بالعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يتضمن النقد ومرادفات النقد مبلغ 1,825,995 ألف درهم (31 ديسمبر 2023: 2,181,852 ألف درهم) تم استلامه من أحد العملاء مقابل تطوير بعض المشاريع. كما في 31 ديسمبر 2024، يتم إيداع هذه الأرصدة لدى البنوك المحلية في دولة الإمارات العربية المتحدة وهي متاحة للاستخدام في تطوير تلك المشاريع وفقاً لتقدير الشركة.

16 رأس المال

يتكون رأس المال من 7,862,629,603 (2023: 7,862,629,603) سهم عادي مصرح به صادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

17 أداة حقوق الملكية المختلطة

خلال سنة 2022، أصدرت شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة للمجموعة) مبلغ 500,00 ألف دولار أمريكي (1,837,663 ألف درهم) لإستبدال السندات الدائمة الثانوية ("السندات") إلى مستثمر ("حامل السند") على شريحتين.

وفقاً لشروط الاتفاقية، لا يوجد للسندات أي تاريخ استحقاق. وقد تآخر المجموعة وفقاً لتقديرها المطلق عدم دفع فائدة على السندات ولا يحق لحامل السندات المطالبة بهذه الفائدة. لن يتم اعتبار مثل هذا الحدث حدثاً من أحداث التخلف عن السداد. وفقاً لشروط وأحكام الاتفاقية، يتم تصنيف الأداة كأداة حقوق ملكية مختلطة بما يتماشى مع متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 "الأدوات المالية: العرض".

تم تسجيل تكاليف المعاملة بمبلغ 22,016 ألف درهم والمتعلقة بإصدار السندات مباشرة في حقوق الملكية.

فترة الإصدار	المبلغ المصدر	معدل الكوبون
مارس 2022	310,500 ألف دولار أمريكي (1,141,189 ألف درهم)	معدل فائدة ثابت بنسبة 5,625% مع إعادة تعيين بعد 15 سنة
أبريل 2022	189,500 ألف دولار أمريكي (696,474 ألف درهم)	معدل فائدة ثابت بنسبة 5,625% مع إعادة تعيين بعد 15 سنة

خلال السنة، قامت المجموعة بدفع قسائم بمبلغ 103,289 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023: 103,289 ألف درهم).

18 الاحتياطات

الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، يتم تحويل 10% من أرباح الشركة إلى احتياطي نظامي غير قابل للتوزيع. قد يتم إيقاف إجراء هذه التحويلات عندما يبلغ الاحتياطي 50% من رأس مال الشركة المدفوع. باعتبار أن الاحتياطي قد بلغ 50% من رأس المال المدفوع، قامت الشركة بإيقاف التحويلات.

احتياطي تحوط

يمثل ذلك الجزء الفعال من حركات القيمة العادلة لعقود مقايضة أسعار الفائدة التي تم تحديدها من قبل المجموعة كأدوات تحوط لتحوطات التدفق النقدي (إيضاح 24).

احتياطي إعادة تقييم استثمار

يمثل احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات صافي المكاسب أو الخسائر التي لم يتم إصدارها والمعتبر بها في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

فيما يلي الحركة في الإحتياطي:

2023 AED'000	2024 AED'000	
(2,310)	(8,790)	الرصيد في بداية السنة
(6,480)	1,565	مكاسب/ (خسائر) القيمة العادلة من إعادة التقييم من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 1/9)
(8,790)	(7,225)	الرصيد في نهاية السنة

احتياطي إعادة تقييم الموجودات

يمثل الفائض الناتج عن التقييم العادل لبعض الممتلكات والآلات والمعدات عند التحويل إلى الإستثمارات العقارية نتيجة التغيير في الاستخدام.

احتياطي ترجمة العملات الأجنبية

يمثل هذا فرق الصرف الناتج عن ترجمة البيانات المالية للشركات التابعة الأجنبية والشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. إن الحركة خلال السنة مدرجة أدناه:

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	
(385,312)	(536,624)	الرصيد في بداية السنة
(252,741)	(496,343)	فروق الصرف عند ترجمة صافي الموجودات للعمليات الأجنبية
101,429	197,968	متعلقة بالحصص غير المسيطرة
(536,624)	(834,999)	الرصيد في نهاية السنة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

19 صكوك غير قابلة للتحويل

	متداولة ألف درهم	غير متداولة ألف درهم	المجموع ألف درهم
صكوك رقم 1	1,394,664	-	1,394,664
صكوك رقم 2	13,836	1,827,397	1,841,233
صكوك رقم 3	9,200	1,806,112	1,815,312
صكوك رقم 4	12,624	1,797,329	1,809,953
في 31 ديسمبر 2024	1,430,324	5,430,838	6,861,162
صكوك رقم 1	23,260	1,828,885	1,852,145
صكوك رقم 2	13,638	1,825,463	1,839,101
صكوك رقم 3	9,200	1,802,508	1,811,708
صكوك رقم 4	-	-	-
في 31 ديسمبر 2023	46,098	5,456,856	5,502,954

صكوك رقم 1:

في 24 سبتمبر 2018، أصدرت الدار للصكوك المحدودة، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وشركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل ("صكوك رقم 1") بإجمالي قيمة تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار). إن الصكوك رقم 1 مدرجة في بورصة يورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية وتحمل معدل ربح بنسبة 4,750٪ سنوياً يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في سبتمبر 2025.

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
متحصلات من الإصدار	1,380,872	1,836,750
تكاليف الإصدار غير المطفأة	(3,146)	(7,865)
الأرباح المستحقة	16,938	23,260
القيمة المدرجة	1,394,664	1,852,145
ناقصاً: الجزء المتداول	(1,394,664)	(23,260)
الجزء غير المتداول	-	1,828,885

صكوك رقم 2:

في 15 أكتوبر 2019، أصدرت الدار للصكوك المحدودة (رقم 2)، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة تأسست بموجب قوانين جزيرة كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل ("الصكوك رقم 2") بإجمالي قيمة تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار). إن الصكوك رقم 2 مدرجة في بورصة يورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية وتحمل معدل ربح بنسبة 3,875٪ سنوياً تدفع يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في أكتوبر 2029.

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
متحصلات من الإصدار	1,836,750	1,836,750
تكاليف الإصدار غير المطفأة	(9,352)	(11,287)
الأرباح المستحقة	13,835	13,638
القيمة المدرجة	1,841,233	1,839,101
ناقصاً: الجزء المتداول	(13,836)	(13,638)
الجزء غير المتداول	1,827,397	1,825,463

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

19 صكوك غير قابلة للتحويل (يتبع)
صكوك رقم 3:

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، أصدرت الدار للاستثمار العقاري صكوك المحدودة ("المصدر")، 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 2,000,000 ألف دولار أمريكي (7,345,000 ألف درهم) من شهادات الثقة في سلسلة من وقت لآخر. في 17 مايو 2023، أصدرت الجهة المصدرة السلسلة الأولى من شهادات الثقة ("الصكوك 3") بقيمة 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك 3 في بورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وتحمل معدل ربح يبلغ 4,875٪ سنوياً وتستحق السداد في مايو 2033. سيتم تخصيص مبلغ يعادل صافي عائدات الصكوك 3 لتمويل و/أو إعادة تمويل و / أو استثمار، كلياً أو جزئياً. بعض "المشاريع الخضراء المؤهلة"، على النحو المبين في الإطار الأخضر، الذي يحدد معايير أهلية معينة للمشاريع الخضراء المؤهلة. بالإضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بتعيين شركة مستقلة لتقييم صلاحية الإطار الأخضر ومواءمته مع مبادئ السندات الخضراء 2021.

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
إجمالي قيمة الإصدار خصم على الإصدار	1,836,250 (21,731)	1,836,250 (21,731)
صافي المتحصلات من الإصدار تكاليف الإصدار غير المطفأة الأرباح المستحقة	1,814,519 (8,407) 9,200	1,814,519 (12,011) 9,200
القيمة المدرجة ناقصاً: الجزء المتداول	1,815,312 (9,200)	1,811,708 (9,200)
الجزء غير المتداول	1,806,112	1,802,508

صكوك رقم 4:

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، أصدرت شركة الدار للاستثمار العقاري للصكوك المحدودة ("المصدر")، وهي شركة تابعة للمجموعة مسجلة كشركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزر كايمان، صكوك خضراء بقيمة 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) كجزء من برنامج إصدار شهادات الائتمان بقيمة 2,000,000 ألف دولار أمريكي (7,345,000 ألف درهم)، والذي تم تأسيسه في سنة 2023. بموجب هذا البرنامج، يحق للمصدر إصدار شهادات ائتمان متسلسلة بشكل دوري، بإجمالي قيمة تصل إلى 2,000,000 ألف دولار أمريكي (7,345,000 ألف درهم). في 8 مايو 2024، أصدرت الجهة المصدرة السلسلة الثانية من شهادات الائتمان "صكوك 4" بقيمة 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم). يمثل هذا الإصدار، لمدة عشر سنوات، ثاني صكوك خضراء للمصدر، بعد الإصدار الافتتاحي للصكوك بقيمة 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) التي أصدرتها في مايو 2023. إن الصكوك 4 مدرجة في بورصة بورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وتحمل معدل ربح سنوي يبلغ 5,50%. ويستحق تسديدها في مايو 2034.

تماشياً مع الصكوك الخضراء الأولية لشركة الدار، سيتم تخصيص عائدات هذا الإصدار وفقاً لإطار التمويل الأخضر لشركة الدار.

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
إجمالي قيمة الإصدار خصم على الإصدار	1,836,250 (11,697)	-
تكاليف الإصدار غير المطفأة الأرباح المستحقة	(9,611) 12,624	-
حركة القيمة العادلة عند التحوط إلغاء الخصم	(18,393) 780	-
القيمة المدرجة ناقضاً: الجزء المتداول	1,809,953 (12,624)	-
الجزء غير المتداول	1,797,329	-

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

20 قروض بنكية

			المبلغ القائم		
الغرض	تاريخ الاستحقاق	التأمين	الاجمالي ألف درهم	غير متداول ألف درهم	متداول ألف درهم
31 ديسمبر 2024:					
أعراض عامة للشركة	سبتمبر 2029	غير المضمونين	1,000,000	1,000,000	-
أعراض عامة للشركة	مارس 2028	غير المضمونين	550,000	550,000	-
أعراض عامة للشركة	سبتمبر 2027	غير المضمونين	500,000	500,000	-
أعراض عامة للشركة	ديسمبر 2025	غير المضمونين	500,000	-	500,000
تمويل المشروع	ديسمبر 2030	المضمون	57,823	-	57,823
أعراض عامة للشركة	سبتمبر 2029	غير المضمونين	1,000,000	1,000,000	-
تمويل المشروع	ديسمبر 2031	المضمون	86,128	77,981	8,147
تمويل المشروع	سبتمبر 2027	المضمون	25,288	-	25,288
أعراض عامة للشركة	يونيو 2029	غير المضمونين	200,000	200,000	-
تمويل المشروع	ديسمبر 2030	المضمون	33,235	33,235	-
أعراض عامة للشركة	ديسمبر 2028	غير المضمونين	1,000,000	1,000,000	-
أعراض عامة للشركة	يوليو 2029	غير المضمونين	1,500,000	1,500,000	-
أعراض عامة للشركة	مايو 2029	غير المضمونين	1,000,000	1,000,000	-
أعراض عامة للشركة	أبريل 2028	غير المضمونين	1,340,871	1,340,871	-
أعراض عامة للشركة	ديسمبر 2029	غير المضمونين	275,000	275,000	-
أعراض عامة للشركة	يوليو 2029	غير المضمونين	415,000	415,000	-
تمويل المشروع	ديسمبر 2032	المضمون	65,026	65,026	-
خصم الذمم المدينة	سبتمبر 2027	المضمون	7,060	-	7,060
			(52,380)	(52,263)	(117)
			22,244	-	22,244
			9,525,295	8,904,850	620,445

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

20 قروض بنكية (يتبع)

المبلغ القائم					
الغرض ألف درهم	تاريخ الاستحقاق ألف درهم	التأمين	الاجمالي ألف درهم	غير متداول ألف درهم	متداول ألف درهم
31 ديسمبر 2023:					
أغراض عامة للشركة	مارس 2025	غير مؤمن	420,000	420,000	-
أغراض عامة للشركة	سبتمبر 2026	غير مؤمن	1,000,000	1,000,000	-
أغراض عامة للشركة	سبتمبر 2027	غير مؤمن	500,000	500,000	-
أغراض عامة للشركة	مارس 2025	غير مؤمن	469,500	469,500	-
أغراض عامة للشركة	ديسمبر 2024	غير مؤمن	300,000	-	300,000
أغراض عامة للشركة	مارس 2026	غير مؤمن	500,000	500,000	-
تمويل المشروع	ديسمبر 2030	مؤمن	55,935	-	55,935
أغراض عامة للشركة	مارس 2024	مؤمن	529,415	-	529,415
أغراض عامة للشركة	نوفمبر 2027	مؤمن	500,000	500,000	-
أغراض عامة للشركة	يونيو 2026	مؤمن	300,000	300,000	-
أغراض عامة للشركة	سبتمبر 2028	غير مؤمن	1,000,000	1,000,000	-
أغراض عامة للشركة	سبتمبر 2028	غير مؤمن	400,000	400,000	-
تمويل المشروع	ديسمبر 2031	مؤمن	150,722	141,541	9,181
تمويل المشروع	سبتمبر 2027	مؤمن	65,305	39,183	26,122
تمويل المشروع	يونيو 2027	مؤمن	32,598	9,821	22,777
تمويل المشروع	يونيو 2028	مؤمن	200,000	200,000	-
أغراض عامة للشركة	ديسمبر 2030	غير مؤمن	54,619	54,619	-
تمويل المشروع	مارس 2026	مؤمن	111,793	-	111,793
خصم الذمم المدينة	سبتمبر 2027	مؤمن	26,429	-	26,429
			(47,398)	(46,106)	(1,292)
			7,294	-	7,294
			6,576,212	5,488,558	1,087,654

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

20 قروض بنكية (يتبع)

تحمل القروض المذكورة أعلاه هوامش تتراوح من 0,70٪ إلى 2,00٪ (2023: 0,50٪ إلى 2,95٪) أعلى من معدل الإقراض الأساسي. بالنسبة للقروض التي تم الحصول عليها في دولة الإمارات العربية المتحدة، فإن معدل الإقراض الأساسي المستخدم هو إييور وبالنسبة للشركات التابعة الخارجية هو معدل الإقراض الأساسي ذي الصلة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وقعت المجموعة اتفاقيات تسهيلات متجددة ملتزمة مع البنوك المحلية بإجمالي التزام بقيمة 4,000,000 ألف درهم تستحق بعد 5 سنوات تم استخدام 3,190,000 ألف درهم حتى 31 ديسمبر 2024. بالإضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بإعادة تمويل قرض غير مضمون لأجل لشركة تابعة دولية بمبلغ 325,000 ألف جنيه إسترليني (1,495,355 ألف درهم إماراتي) تستحق بعد 4 سنوات.

كما في 31 ديسمبر 2024، كان لدى المجموعة تسهيلات ائتمانية متجددة بمبلغ 8,106,117 ألف درهم غير مسحوبة ومُلتزم بها ومتجددة على شكل اتفاقيات ثنائية (2023: 7,465,489 ألف درهم). بلغت القروض البنكية المسحوبة خلال السنة مبلغ 10,310,525 ألف درهم (2023: 5,055,639 ألف درهم) وتم إعادة سداد قروض خلال السنة بمبلغ 7,189,238 ألف درهم (2023: 5,641,850 ألف درهم).

في بداية السنة، تم ضمان بعض القروض البنكية من خلال رهن عقاري على بعض الممتلكات غير المنقولة. كما في 31 ديسمبر 2024، بلغت قيمة الرهن العقاري على بعض الموجودات التشغيلية بموجب الاستثمارات العقارية لا شيء (2023: 1,073,281 ألف درهم).

يتم ضمان القروض لأجل من 6 إلى 11,8، 14 وتسهيلات خصم الذمم المدينة والتسهيل الائتماني المتجدد 7 مقابل ما يلي وتتعلم بالشركات التابعة للمجموعة في مصر والمملكة المتحدة فقط:

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

فيما يلي تقسيم القروض البنكية حسب الموقع:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
7,910,650	5,552,133	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
1,614,645	1,024,079	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
9,525,295	6,576,212	

21 محتجزات دائنة

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
815,939	723,756	محتجزات دائنة مستحقة السداد خلال 12 شهر
591,339	542,998	محتجزات دائنة مستحقة السداد بعد 12 شهر
1,407,278	1,266,754	

يمثل هذا المبالغ المحتجزة من قبل المجموعة من مقاولين من طرف آخر لمشاريع البناء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

22 مطلوبات عقود الإيجار
المجموعة كمستأجر

أُبرمت المجموعة عقود إيجار للأراضي التي تم عليها إنشاء بعض مباني المجموعة والاستثمارات العقارية. لمزيد من المعلومات راجع إيضاحات 5 و 7. إن التزامات المجموعة بموجب عقود الإيجار مضمونة بملكية المؤجر لقطعة الأرض المؤجرة. بشكل عام، تتضمن عقود إيجار المجموعة أيضًا قيودًا على التنازل عن الأصول المؤجرة وتأجيرها من الباطن.

فيما يلي القيمة المدرجة وتحليل الاستحقاق لمطلوبات عقود الإيجار كما في 31 ديسمبر:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
تحليل الاستحقاق:		
99,248	96,673	السنة 1
90,296	100,901	السنة 2
85,767	92,618	السنة 3
74,758	74,476	السنة 4
74,189	62,351	السنة 5
1,491,668	1,057,813	وما بعدها
1,915,926	1,484,832	الرصيد في نهاية السنة
(906,752)	(557,962)	ناقصاً: تكلفة التمويل
1,009,174	926,870	

لا تواجه المجموعة مخاطر السيولة فيما يتعلق بمطلوبات عقود الإيجار. تتم مراقبة مطلوبات الإيجار ضمن وظيفة الخزينة بالمجموعة.

فيما يلي المبالغ المعترف بها في الربح أو الخسارة:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
42,664	38,961	استهلاك مصاريف الفوائد لحق استخدام الموجودات
44,177	23,845	فك مصاريف الفوائد على التزامات عقود الإيجار خلال السنة (إيضاح 33)

فيما يلي الحركة على التزام عقد الإيجار:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
926,870	485,533	الرصيد في بداية السنة
-	428,514	تم الاستحواذ عليها كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح 47)
173,814	89,437	إضافات*
(111,859)	(74,765)	دفعات نقدية
(20,729)	(25,458)	إلغاءات
44,177	23,845	تكاليف تمويل
(3,099)	(236)	فروقات الصرف
1,009,174	926,870	الرصيد في نهاية السنة
2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
919,301	848,365	تم تحليلها كما يلي:
89,873	78,505	غير متداولة
1,009,174	926,870	متداولة
المجموع		

* تشمل مبلغ 8,926 ألف درهم تم رسملته خلال السنة (2023). لا شيء).

لم يكن لدى المجموعة إضافات رئيسية غير نقدية على حق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

23 مزايا للموظفين

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
310,666	285,012	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
93,582	54,470	خطة حوافز طويلة الأجل
404,248	339,482	الرصيد في نهاية السنة

مكافآت نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
285,012	237,208	الرصيد في بداية السنة
113,195	55,157	المحمل للسنة - صافي المعكوس (إيضاح 2/30)
-	42,213	تم الإستحواذ عليها عند إندماج الأعمال (إيضاح 47)
(87,541)	(49,566)	المدفوع خلال السنة
310,666	285,012	الرصيد في نهاية السنة

خطة الحوافز طويلة الأجل

وافق مجلس إدارة المجموعة على خطة حوافز طويلة الأجل لبعض موظفي الشركة والشركات التابعة لها. وقد صممت خطة الحوافز طويلة الأجل لتوفير حوافز طويلة الأجل لفريق معين من الإدارة العليا لتحقيق عوائد طويلة الأجل للمساهمين. بموجب خطة الحوافز طويلة الأجل، يساهم الموظف المؤهل بنسبة 30٪ 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. سيحصل المشاركون على مبلغ بناء على المساهمات المجموعة التي سيتم استثمارها وتحقيق عائد وفقا لسياسة الاستثمار المحددة بموجب اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الاختيارية. كما هو مذكور أدناه، إذا تم استيفاء متطلبات الاستحقاق في نهاية فترة الاحتفاظ لمدة 3 سنوات. يتم احتساب القيمة المدرجة لخطة الحوافز طويلة الأجل على أساس سعر السهم ذات العلاقة كما في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023.

إن الحركة في مخصص خطة الحوافز طويلة الأجل هي كما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
54,470	59,685	الرصيد في بداية السنة
21,334	3,482	المحمل للسنة - صافي المعكوس
1,771	12,842	القيمة العادلة وحركة أخرى
39,534	-	تحويل من المكافآت المستحقة ومساهمة الموظفين
(23,527)	(21,539)	المدفوع خلال السنة
93,582	54,470	الرصيد في نهاية السنة

أبرمت الشركة اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الاختيارية مع أحد البنوك المحلية حيث قامت الشركة بتعيين بنك محلي لإدارة تمويل التوزيعات التي ستقوم بها الشركة للمستفيدين بموجب خطط الحوافز طويلة الأجل. يتم تسجيل المبلغ الممول بما يتماشى مع الاتفاقية الاختيارية لإدارة محفظة الاستثمار ضمن الذمم المدينة التجارية والموجودات الأخرى (إيضاح 11). تبقى الشركة هي الملتزم الرئيسي للمستفيدين بما يتماشى مع استحقاقاتهم بموجب اتفاقيات الموظفين.

24 (مطلوبات)/ موجودات أدوات مالية مشتقة

فيما يلي الحركة في الأدوات المالية المشتقة:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
8,311	207,045	الرصيد في بداية السنة
-	12,093	معتزف بها كجزء من اندماج الأعمال
(15,083)	(27,165)	صافي التغيرات في القيمة العادلة (1)
(11,621)	(183,662)	تم تحقيقه خلال السنة
(18,393)	8,311	الرصيد في نهاية السنة

(1) يتضمن ذلك مبلغ 18,393 ألف درهم (31 ديسمبر 2023، لا شيء) تم خصمه مقابل الصكوك غير القابلة للتحويل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

24 (مطلوبات)/ موجودات أدوات مالية مشتقة (يتبع)

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، أبرمت المجموعة مفاوضة أسعار فائدة آجلة بقيمة اسمية تبلغ 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم)، والتي بموجبها يتم استلام سعر الفائدة الثابت بشكل نصف سنوي ويتم دفع سعر فائدة متغير من قبل المجموعة بشكل نصف سنوي. يتم تحديد تحركات القيمة العادلة في المرحلة التالية للمفاوضة كنقاط تحركات القيمة العادلة في الصكوك لمدة 10 سنوات والتي تعود إلى التحركات في منحنى الـ اس أو أف آر المتعلق بالدولار الأمريكي.

بموجب عقود مبادضة أسعار الفائدة، توافق المجموعة على تبادل الفرق بين مبالغ الفائدة الثابتة والمتغيرة المحسنة على المبالغ الأصلية الإسمية المتفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من التخفيف من مخاطر تغير أسعار الفائدة على القيمة العادلة للديون المصدرة ذات المعدل الثابت وتعرضات التدفقات النقدية على الديون ذات المعدل المتغير المصدرة. يتم تحديد القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة في تاريخ التقرير من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام المنحنيات في تاريخ التقرير ومخاطر الائتمان الأساسية في العقد ويتم الإفصاح عنها أدناه. يعتمد متوسط سعر الفائدة على الأرصدة القائمة في نهاية السنة المالية.

نظرًا لأن الشروط الهامة لمقايضة أسعار الفائدة وبند التحوط المقابل لها هي نفسها، فقد قامت المجموعة بإجراء تقييم نوعي للفعالية ومن المتوقع أن تتغير قيمة مقايضة أسعار الفائدة وقيمة البند المتحوط المقابل له بشكل منهجي في الاتجاه المعاكس استجابة للتحركات في أسعار الفائدة الأساسية. لم ينتج عن هذا التقييم النوعي عدم فعالية التحوط.

تستند القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة وسقف سعر الفائدة في تاريخ التقرير إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة باستخدام منحنيات العائد المطبقة والمستمدة من أسعار الفائدة التي يمكن ملاحظتها، فيما يلي القيم العادلة:

31 ديسمبر 2023		31 ديسمبر 2024		
التسلسل الهرمي للقيمة العادية	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	التسلسل الهرمي للقيمة العادية	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	
المستوى 2	8,311	-	-	موجودات مالية مشتقة:
-	-	المستوى 2	(18,393)	• سقف معدل الفائدة
				• مقايضات سعر الفائدة

تستند القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة في تاريخ التقرير على التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام منحنيات العائد المطبقة المستمدة من أسعار الفائدة القابلة للملاحظة، إن تعرض المجموعة لمعدل فائدة الـ اس أو إف المرتفع بالمقدار 0.0000 دولار أمريكي (18,36,250 ألف درهم) من الفروض أو إصدارات أسواق رأس المال اللادون يسعر ثابت مقابل قيام البنك بدفع سعر التمويل الـ اس أو إف المرتفع بالقيمة بالدولار الأمريكي. تبلغ القيم العادلة لمقايضات أسعار الفائدة هذه مبلغ 5,008 ألف دولار أمريكي (18,393 ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يُتبع)

24 (مطلوبات)/ موجودات أدوات مالية مشتقة (يُتبع)

يلخص الجدول التالي المعلومات المتعلقة بمقايضة أسعار الفائدة وعقود مقايضة أسعار الفائدة الآجلة القائمة في تاريخ التقرير:

تاريخ الإستحقاق	متوسط سعر الفائدة الثابت المتعاقد عليه		القيمة الإسمية		القيمة المدرجة للأصل/ (الالتزام) المالي المشتق	
	2024	2023	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
أقل من سنة	-	2.52%	-	360,098	-	5,761
من سنة إلى 2 سنة	-	3.00%	-	66,247	-	2,070
من السنة الثانية إلى الخامسة	-	3.00%	-	15,319	-	480
أكثر من 5 سنوات	5.50%	-	1,836,250	-	(18,393)	-
المجموع			1,836,250	441,664	(18,393)	8,311

فيما يلي الحركة في احتياطي التحوط:

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة		
خسارة القيمة العادلة المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة المصنفة ضمن تحوطات التدفق النقدي	-	190,248
الخسائر المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة	(18,366)	(20,713)
العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة	2,181	(7,787)
الرصيد في نهاية السنة	148,945	3,382

25 دفعات مقدمة من عملاء

تمثل دفعات مقدمة من عملاء بشكل أساسي ودائع التأمين والدفعات المقدمة المستلمة من العملاء والدفعات المقدمة لتمويل المشاريع.

26 ذمم دائنة تجارية وأخرى

الجزء غير المتداول	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح 1/26)	384,876	638,007
دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي (إيضاح 12)	2,815,216	3,197,385
التزام منحة (إيضاح 4/26)	127,186	102,513
دفعات مقابل الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 6/47)	66,366	-
	3,393,644	3,937,905

الجزء المتداول	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
ذمم تجارية دائنة	2,361,905	1,721,104
تكاليف مقاولين مستحقة	4,630,796	3,268,051
إيرادات مؤجلة	440,784	698,270
مخصصات ومستحقات	1,197,013	847,120
دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح 1/38)	319,835	250,072
توزيعات أرباح دائنة	22,258	17,360
ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح 1/26)	58,494	57,822
مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي	371,364	97,532
دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي (إيضاح 12)	439,685	404,691
ذمم دائنة مقابل استحواذ شركة تابعة (إيضاح 6/47)	46,011	106,080
التزام منحة (إيضاح 4/26)	6,492	2,343
مطلوبات أخرى (إيضاح 3/26)	1,474,409	1,393,520
	11,369,046	8,863,965

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

26 ذمم دائنة تجارية وأخرى (يتبع)
1-26 ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض

إجمالي القيمة الاسمية للسندات الصادرة للهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة (الهيئة) الفائدة غير المطمأة	قطعة أرض 1 ألف درهم	قطعة أرض 2 ألف درهم	قطعة أرض 3 ألف درهم
	44,702 (6,426)	384,603 (5,580)	37,306 (11,235)
ناقصاً: الجزء المتداول	38,276 12,743	379,023 38,459	26,071 7,292
الجزء غير المتداول	25,533	340,564	18,779

قطعة أرض 1

في مايو 2022، وافقت الهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة على الطلب المقدم من إحدى الشركات التابعة غير المباشرة لشراء قطعة أرض بمساحة 115,34 فدان بقيمة إجمالية 1,156,000 ألف جنيه مصري (83,522 ألف درهم). يتم تسديد السعر المتبقي للأرض وأي فوائد مرتبطة به على أقساط نصف سنوية تبدأ من 8 سبتمبر 2027، وبموجب هذه الاتفاقية، ارتفعت مساحة الأرض الإجمالية المخصصة للشركة إلى 265,34 فدان.

قطعة أرض 2

في يونيو 2022 تم توقيع اتفاقية تطوير مشتركة بين إحدى الشركات التابعة والهيئة لإنشاء مشروع حضري متكامل بمساحة 464,81 فدان بقيمة إجمالية تبلغ 11,357,000 ألف جنيه مصري (820,555 ألف درهم).

قطعة أرض 3

في 1 أغسطس 2023، وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة عقد مع الهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة للاستحواذ على قطعة أرض بمساحة 180 فدان بقيمة إجمالية 807,500 ألف جنيه مصري (58,343 ألف درهم)، وتم تسديد الدفعة الأولى، ويتم تسديد السعر والفائدة على 10 أقساط نصف سنوية متتالية.

2-26 تتضمن المطلوبات الأخرى على صافي البديل الطارئ المستحق الدفع بمبلغ 60,990 ألف درهم كما في 31 ديسمبر 2024 (2023: 60,990 ألف درهم). يجب ألا يتجاوز المبلغ الإجمالي للبديل الطارئ 75,000 ألف درهم. تم تقدير القيمة العادلة للبديل الطارئ بمبلغ 60,990 ألف درهم. لا توجد تغييرات في القيمة العادلة للبديل الطارئ كما في 31 ديسمبر 2024 حيث لم تكن هناك تغييرات أخرى في القيمة العادلة للبديل الطارئ المستحق الدفع كما في 31 ديسمبر 2024 حيث لم تكن هناك تغييرات جوهرية في نطاق النتائج أو الافتراضات المستخدمة لتطوير التقدير. تم تقدير القيمة العادلة للبديل الطارئ من خلال تطبيق نهج الدخل. يعتمد قياس القيمة العادلة على المدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها في السوق، وبالتالي فهو ضمن قياس المستوى 3 في التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة 9,7٪ وتدفق خارج محتمل بمبلغ 60,990 ألف درهم.

3-26 إن التزامات المنحة تمثل المنحة التي تستلمها شركة أجنبية تابعة للمجموعة من هيئة حوكمة إقليمية لدعم تطوير المشاريع في المناطق المحددة والتي يتم الاعتراف بها وفقاً لشروط الاتفاقية ذات الصلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

27 إيرادات ودخل الإيجار

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
إيرادات		
تطوير عقارات	13,055,994	6,868,073
إدارة التطوير	2,290,466	1,201,552
الرسوم والدخل المتعلقة بالمدارس	862,212	686,579
إدارة العقارات والمرافق	2,294,099	1,614,651
الضيافة والترفيه	1,110,748	1,116,189
عقود الإنشاءات	1,123,464	717,272
إيرادات إيجار		
إيرادات إيجار على الإستثمارات العقارية	2,261,399	1,956,622
	22,998,382	14,160,938

تتضمن إيرادات الإيجارات من الإستثمارات العقارية إيرادات إيجار محتملة بمبلغ 62,933 ألف درهم (2023: 49,218 ألف درهم) وإيرادات من رسوم الخدمة بمبلغ 132,445 ألف درهم (2023: 130,979 ألف درهم).

28 تكاليف مباشرة

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
تطوير عقارات	8,893,950	4,426,692
إدارة التطوير	1,580,851	692,820
إدارة العقارات والمرافق	1,621,853	1,370,663
تكاليف مباشرة على الإستثمارات العقارية	585,119	305,560
الضيافة والترفيه	723,881	705,090
عقود الإنشاءات	1,102,488	691,113
تكاليف مباشرة متعلقة بالمدارس	445,099	395,627
	14,953,241	8,587,565

29 مصاريف بيع وتسويق

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
تسويق مشاريع	47,138	31,901
إعلانات وفعاليات تجارية	39,953	39,448
معارض ورعايات	42,309	43,537
	129,400	114,886

30 مصاريف عمومية وإدارية 1-30 تشمل المصاريف الإدارية والعمومية الأخرى ما يلي:

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
أتعاب مهنية	85,665	140,836
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	41,900	34,181
مصاريف المكتب العامة	64,197	70,960
رحلات عمل	6,293	10,674
مصاريف متعلقة بتكنولوجيا المعلومات	51,114	40,572
أخرى	291,558	191,627
	540,727	488,850

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

30 مصاريف عمومية وإدارية (يتبع)
2-30 تتكون تكاليف الموظفين مما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
2,681,438	2,482,242	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
113,195	55,157	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 23)
8,931	6,596	تدريب وتطوير الموظفين
2,803,564	2,543,995	
2,051,842	1,948,593	تكاليف موظفين مخصصة إلى:
679,322	545,245	تكاليف مباشرة
72,400	50,157	مصاريف عمومية وإدارية
2,803,564	2,543,995	مشاريع قيد التطوير (مرسمة)

31 مخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
8,442	45,152	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، صافي (إيضاح 6/11)
2,201	2,258	مخصص انخفاض القيمة المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (إيضاح 6/11)
-	(11,601)	تحرير مخصص عقود مثقلة بالإلتزامات
18,329	133,216	شطب أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)
(29,564)	480	(عكس)/ مخصص انخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)
100,000	-	مخصص مقابل موجودات أخرى
50,000	-	مخصص مقابل التزامات مستقبلية
49,778	56,440	أخرى
199,186	225,945	

32 إيرادات تمويل

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
46,058	106,342	الفائدة/ الأرباح المستحقة على:
81,297	66,132	ودائع إسلامية
447,482	194,956	ودائع بنكية ثابتة
574,837	367,430	حسابات جارية وتحت الطلب
123,112	104,578	إجمالي الفائدة/ الأرباح المكتسبة
17,447	26,765	إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة*
715,396	498,773	إيرادات تمويل أخرى

* يمثل هذا بشكل رئيسي عنصر تمويل هام ضمنى في العقود المبرمة مع العملاء والتي تقدم للعميل منافع هامة لتمويل تحويل ملكية العقارات المباعة.

فيما يلي تحليل إيرادات التمويل المكتسبة من الموجودات المالية وفقاً لتصنيف الموجودات:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
140,560	131,343	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
574,836	367,430	فروض وذمم مدينة
715,396	498,773	أرصدة لدى البنوك وودائع

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

33 تكاليف تمويل

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
873,266	583,593	تكاليف تمويل على قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل
44,177	23,845	فك تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح 22)
44,338	5,941	أخرى
961,781	613,379	
(18,366)	7,787	الأرباح/ الخسائر المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عند الإستحقاق (إيضاح 24)
943,415	621,166	

34 إيرادات أخرى

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
77,003	157,716	عكس مستحقات ومخصصات (1)
36,551	-	رسوم توصيل عمليات التبريد (2)
26,689	16,826	مكاسب العملات الأجنبية على الودائع
25,890	15,894	إيرادات دراسية أخرى
1,763	133	مطالبات التأمين
-	17,136	مكسب من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
31,734	77,992	أخرى
199,630	285,697	

(1) يمثل هذا عكس المخصصات التي لم تعد مطلوبة بعد تقييم الإدارة في تاريخ التقرير للتدفقات النقدية المقدرة المطلوبة بناء على أحدث المعلومات التي تؤكد أنه لم يعد من المحتمل أن تكون هناك حاجة إلى تحويل المنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام.

(2) يمثل هذا بدل الربح المعترف به كرسوم إضافية لكل تحميل توصيل إضافي فيما يتعلق بعمليات التبريد التي تم بيعها من قبل المجموعة في سنة 2020.

35 ضريبة الدخل

قامت المجموعة بالإعتراف بمصروف ضريبة الدخل بناءً على تقديرات الإدارة. اعتبارًا من 1 يناير 2024، تخضع عمليات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة لضريبة الدخل. إن متوسط معدل الضريبة الفعلية السنوية المستخدم فيما يتعلق بعمليات الإمارات العربية المتحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 يبلغ 4,33٪. يعود انخفاض معدل سعر الفائدة الفعلي عن معدل الضريبة الرئيسي البالغ 9% إلى الاستفادة من الإعفاء الانتقالي الصادر عن وزارة المالية في الإمارات العربية المتحدة، وخاصة القرار الوزاري رقم 120 للعقارات، فيما يتعلق بمشاريع التطوير المباعة قبل سنة 2024 وما زالت قيد التنفيذ وإعفاء ضريبي بنسبة 0٪ للدخل المؤهل المتعلق بالمباني التجارية في المنطقة الحرة. يتم احتساب الضرائب للولايات القضائية الأخرى بالمعدلات السائدة في الولايات القضائية المعنية. إن المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل في بيان الربح أو الخسارة الموحد هي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
242,942	67,095	ضريبة الدخل الحالية:
51	75	مصروف ضريبة الدخل الحالية
		مصروف الضريبة على توزيعات الأرباح
112,185	(12,548)	ضريبة الدخل المؤجلة:
-	57,345	المتعلقة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
		المتعلقة بتطبيق ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة
355,178	111,967	مصروف ضريبة الدخل المعترف بها في بيان الربح أو الخسارة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

35 ضريبة الدخل (يتبع)

تسوية مصروف الضريبة والأرباح المحاسبية لسنة 2024 و 2023:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
6,859,117	4,528,373	الربح المحاسبي للسنة قبل ضريبة الدخل
-	(4,324,014)	الربح في دولة الإمارات غير خاضع لضريبة الدخل في عام 2023
6,859,117	204,359	الربح الخاضع لضريبة الدخل
617,321	45,686	ضريبة الدخل باستخدام معدل ضريبة الشركات المحلية بنسبة 9٪
(257,271)	-	التكلفة المعاد تقييمها للعقارات المباعة بموجب قانون ضريبة الشركات في الإمارات العربية المتحدة
(19,619)	-	الربح الخاضع للضريبة بمعدل صفر
(11,684)	66,281	التأثير الضريبي للمصاريف / الدخل الذي لا يؤخذ في الاعتبار عند تحديد الربح الخاضع للضريبة
365	-	التأثير الضريبي لحصة نتائج الشركات الزميلة والمشاركات المشتركة
26,066	-	تأثير معدلات الضرائب المختلفة للشركات التابعة العاملة في ولايات قضائية أخرى
355,178	111,967	مصروف ضريبة الدخل

بتاريخ 9 ديسمبر 2022، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة مرسوم بقانون اتحادي رقم 47 لسنة 2022 بشأن فرض ضريبة على الشركات والأعمال (قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة أو القانون) لتنفيذ نظام ضريبة الشركات الإتحادي في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتم تطبيق نظام ضريبة الشركات على الفترات الضريبية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2023 (حيث تتوافق الفترة الضريبية بشكل عام مع فترة المحاسبة المالية).

يتم تطبيق قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة على المجموعة اعتبارًا من 1 يناير 2024.

يحدد القرار رقم 116 لسنة 2022 (الذي تم نشره في ديسمبر 2022 والذي يعتبر ساري المفعول اعتبارًا من 16 يناير 2023) على أن الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز 375,000 درهم سيخضع لمعدل ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة صفر٪، وأن الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز 375,000 درهم سيخضع لمعدل ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة 9٪. فيما يلي الحركة في ضريبة الدخل دائنة:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	ضريبة الدخل الدائنة
115,479	127,159	الرصيد في بداية السنة
242,942	67,095	محمل السنة
(40,242)	(43,273)	المدفوع خلال السنة
(49,920)	(35,502)	فروق أسعار صرف العملات الأجنبية
268,259	115,479	الرصيد في نهاية السنة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

35 ضريبة الدخل (يتبع)

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية

أصدرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية ("OECD") الركيزة الثانية لمكافحة تآكل القاعدة العالمية ("قواعد GloBE")، والتي تتضمن معدل ضريبة لا يقل عن 15٪ حسب الولاية القضائية ("الركيزة الثانية"). قامت العديد من الدول أو تنوي تطبيق تشريعات ضريبية للامتثال لقواعد الركيزة الثانية. لم يتم تطبيق تشريعات الركيزة الثانية بشكل جوهري في تاريخ التقرير الذي تم فيه تأسيس الشركة الأم، الإمارات العربية المتحدة.

قامت المجموعة بتقييم التعرض المحتمل لضريبة الدخل في الركيزة الثانية إذا كانت القواعد سارية المفعول في فترة التقرير الحالية. وبناء على هذا التقييم، لا تتوقع المجموعة أن يتم اعتبار الضريبة الإضافية أن تكون جوهريّة.

تواصل المجموعة تقييم تأثير تطبيق ضريبة الدخل في الركيزة الثانية على الأداء المالي المستقبلي للولايات القضائية المتبقية التي تعمل فيها المجموعة.

ستقوم المجموعة بإجراء تقييم شامل لتحليل التأثير المحتمل لضريبة الدخل في الركيزة الثانية. سيتم الانتهاء من التقييم خلال سنة 2025.

قامت المجموعة بتطبيق الاستثناء المؤقت الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2023 من المتطلبات المحاسبية للضرائب المؤجلة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 12. وبناءً على ذلك، لا تقوم المجموعة بالاعتراف أو الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بوجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة المرتبطة بضرائب الدخل وفقاً للركيزة الثانية.

36 العائد للسهم

يتم احتساب مبالغ العائد للسهم بتقسيم ربح السنة العائد إلى مالكي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. وحيث أنه لا توجد أدوات مخفضة قائمة، فإن العائد الأساسي والمخفض للسهم متطابقين.

يتم احتساب العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بناءً على أساس البيانات التالية:

2024	2023	
العائد (ألف درهم)		
عائدات لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم:		
5,596,252	3,922,263	ربح السنة العائد لمالكي الشركة
(103,289)	(103,289)	نافضا، التوزيعات المستحقة لحامل السند (أداة حقوق الملكية المختلطة - إيضاح 17)
5,492,963	3,818,974	
المتوسط المرجح لعدد الأسهم		
7,862,629,603	7,862,629,603	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض العائد الأساسي والمخفض للسهم
0.699	0.486	العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة (درهم)

37 توزيعات الأرباح

وافق المساهمون في إجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 19 مارس 2024 على توزيع أرباح نقدية بمبلغ 1,336,648 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 بواقع 17 فلس للسهم. اقترح مجلس الإدارة، في اجتماعهم المنعقد في 10 فبراير 2025، توزيع أرباح نقدية بواقع 18,5 فلس للسهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. توزيعات الأرباح المقترحة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

38 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة

تعتبر الجهات ذات علاقة عندما يكون لأحد الجهات القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة نفوذ جوهري على الطرف الآخر عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. تتكون الجهات ذات العلاقة من المساهم الرئيسي والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والمنشآت التابعة لهم. يتم اعتماد شروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ويتم الدخول فيها بشروط متفق عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة.

يمثل المساهمون الرئيسيون ألفا ظلي القابضة ش.م.ع. ("الشركة الأم") والمنشآت التابعة لها وشركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع. ("المساهم الرئيسي") والشركات التابعة لها. إن حكومة أبوظبي هي مساهم رئيسي غير مباشر في الشركة من خلال منشأة تخضع لسيطرة حكومة أبوظبي. تشمل الأرصدة والمعاملات الموضحة أدناه ما يتعلق بحكومة أبوظبي وكذلك المنشآت التي تسيطر عليها حكومة أبوظبي.

1-38 أرصدة الجهات ذات العلاقة

تم استبعاد الأرصدة والمعاملات ما بين منشآت المجموعة عند التوحيد ولم يتم الإفصاح عنها في هذا الإيضاح. إن الأرصدة الهامة للجهات ذات العلاقة (وبيان المركز المالي الموحد الذي تم إدراجه فيه) هي كما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
1,028,304	868,053	(1) حكومة أبوظبي
(646,096)	(330,254)	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(1,016,329)	(1,053,509)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
(45,110)	(30,292)	مطلوبات العقود
3,154,982	4,608,438	دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح 26)
(4,325,000)	(2,700,000)	أرصدة لدى البنوك
(7,733,204)	(4,825,916)	فروض بنكية
		خطابات اعتماد وضمانات بنكية
(2) مساهم رئيسي والشركات التابعة له		
86,956	59,912	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(113,190)	(113,190)	محتجزات دائنة
(12,214)	(3,764)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
(3) الشركة الأم والشركات التابعة لها		
677,823	100,334	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(356,210)	(450,485)	محتجزات دائنة
(170,438)	(33,974)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
(4) شركات زميلة ومشاريع مشتركة		
1,729	826	مستحق من مشروع مشترك

2-38 معاملات مع جهات ذات علاقة

إن المبالغ المستحقة غير مضمونة وسيتم تسديدها نقدًا. لم يتم تقديم ضمانات أو استلامها. بخلاف ما تم الإفصاح عنه في الإيضاح 11 لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. لم يتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة. تحمل بعض الذمم المدينة من المشاريع المشتركة نسبة فائدة سنوية بمعدل 9٪ سنوياً وتستحق السداد خلال 2 إلى 5 سنوات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

38 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يَبْع)
38-2 معاملات مع جهات ذات علاقة (يَبْع)

خلال السنة، كانت المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة، والتي تم تنفيذها في سياق الأعمال الإعتيادية وفقاً لشرط متفق عليها بين الجهات:

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	
1,591,411	2,325,491	(1) حكومة أبوظبي
2,678	32,334	إيرادات
206,028	461,808	إيرادات أخرى
(170,216)	(261,084)	إيرادات تمويل من ودائع بنكية
8,301	8,088	تكلفة التمويل على القروض المصرفية
		إيرادات تمويل من تمويل مشروع
73,370	133,252	(2) مساهم الرئيسي والشركات التابعة له
		إيرادات
53,799	126,086	(3) الشركة الأم والشركات التابعة لها
(122,284)	(31,861)	إيرادات
(39,899)	(48,372)	التكاليف المتكبدة على المشاريع قيد التطوير (1)
		تكاليف أخرى
15,106	15,106	(4) الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة
		إيرادات تمويل
39,475	47,828	(5) تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين
1,072	1,350	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
6,576	13,259	مزايا ما بعد التوظيف
47,123	62,437	حوافز طويلة الأجل
34,181	41,900	(6) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة - مصاريف (2)، (3)

(1) يمثل هذا التكاليف المتكبدة خلال السنة التي تم الاعتراف بها كأعمال تطوير قيد الإنجاز للمشاريع قيد التطوير.
(2) خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 31,560 ألف درهم (2023، 19,804 ألف درهم).

(2) خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 31,560 ألف درهم (2023: 19,804 ألف درهم)

(3) تماشياً مع المكافآت المتعددة خلال اجتماع الجمعية العمومية لسنة 2022، أنشأت الشركة برنامج مكافآت مؤجلة ("DRS") لأعضاء مجلس الإدارة، بموجب خطط برنامج المكافآت المؤجلة، يساهم أعضاء مجلس الإدارة بنسبة 30٪ من مكافآتهم في خطط برنامج المكافآت المؤجلة، وتساهم الشركة بنسبة (70٪) مساهمة إضافية، يتم استثمار مساهمة كل من أعضاء مجلس الإدارة والشركة ("وحدات الأسهم المقيمة") وستتم الدفع بما يتماشى مع سياسة مكافآت مجلس إدارة مجموعة الدار. سيتم الدفع لأعضاء مجلس الإدارة نقداً في أول ثلاث سنوات أو نهاية مدة تكليفهم بناءً على قيمة وحدات الاسم المقيمة في ذلك الوقت. أيهما أسبق، بلغت مستحقات الشركة 9,000 ألف درهم لهذا البرنامج المتعلق لسنة 2024 (2023، 2022، 2021) 7,000 ألف درهم.

(4) خلال السنة، استحوذت المجموعة على قطعتي أرض من المساهم الرئيسي (انظر إيضاح 3-1/2/7).

39 إلتزامات ومطلوبات طارئة

1-39 إلتزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكبدة هي كما يلي:

2023	2024	
ألف درهم	ألف درهم	
11,033,316	19,115,398	مشاريع قيد التطوير
6,528,144	5,595,392	إدارة مشاريع
285,216	1,186,995	أخرى
17,846,676	25,897,785	

تمثل إدارة المشاريع بشكل رئيسي المبالغ التعاقدية المتبقية المتعلقة بالمشاريع المدارة من قبل المجموعة، والتي تم إبرام الاتفاقيات المتعلقة بها مع المقاولين واستمرت تحت اسم المجموعة بالنيابة عن حكومة أبوظبي. ويشمل ذلك مبلغ 5,484,575 ألف درهم (31 ديسمبر 2023: 6,309,600 ألف درهم) من التزامات شركة الدار للمشاريع ذ.م.م. (شركة تابعة للشركة) والتي سيتم تمويلها مقدماً من قبل حكومة أبوظبي. يتم توزيع الالتزامات المذكورة أعلاه على فترة تتراوح بين ستة إلى خمس سنوات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

39 التزامات ومطلوبات طارئة (يتبع)
2-39 التزامات عقود إيجار تشغيلية
المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على المحفظة العقارية الاستثمارية المملوكة للمجموعة ولها شروط تتراوح بين سنة و 32 سنة. لا يملك المستأجرون خيار شراء العقار عند انتهاء فترة الإيجار. تتضمن ترتيبات إيجار العقارات التجارية فقرات لتمكين المراجعة الدورية التصاعدية لرسوم الإيجار وفقًا لظروف السوق السائدة. تحتوي بعض عقود الإيجار على خيارات للتخارج قبل نهاية مدة الإيجار.

إن الحد الأدنى من عقود الإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء المتعاقد عليها كما في 31 ديسمبر هي كما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
1,635,693	1,429,281
4,305,620	3,705,289
2,314,266	2,146,437
8,255,579	7,281,007

مباين:
خلال سنة واحدة
من السنة الثانية حتى الخامسة
بعد خمس سنوات

بالإضافة إلى التزامات الإيجار المذكورة أعلاه، لدى المجموعة أيضًا عقود إيجار حيث يحق للمجموعة استلام الإيجار على أساس معدل دوران المستأجرين ورسوم الخدمة.

3-39 المطلوبات الطارئة
خطابات اعتماد وضمانات بنكية

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
3,102,166	3,390,111
5,211,236	1,802,894
8,313,402	5,193,005

(1) يمثل هذا الضمانات البنكية المقدمة لمختلف الأراضي التي تم الحصول عليها بموجب خطة الدفع المؤجلة.
(2) يتعلق هذا بخطابات الاعتماد وسندات الأداء الصادرة لمختلف قطاعات الأعمال داخل المجموعة في سياق الأعمال الإغتيادية لأغراض تشغيلية. يتم تقديم معظمها إلى السلطات الحكومية بما يتماشى مع الممارسات التجارية المعتادة.

40 الأدوات المالية
1-40 السياسات المحاسبية الهامة

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة والطرق المستخدمة، ويشمل ذلك فئة الاعتراف وأساس القياس وأساس إدراج الإيرادات والمصاريف، فيما يتعلق بكل فئة من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية في إيضاح رقم 3 حول البيانات المالية الموحدة.

2-40 فئات الأدوات المالية

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الموجودات المالية	
24,882	23,317
894,670	695,652
-	8,311
4,013	93,147
27,211,515	20,568,732
28,135,080	21,389,159
المطلوبات المالية	
32,553,194	25,936,531
18,393	-
32,571,587	25,936,531

استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
موجودات مالية مشتقة
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
ذمم مدينة، موجودات أخرى والنقد والأرصدة لدى البنوك (بالتكلفة المطفأة)

مطلوبات مالية مفاصة بالتكلفة المطفأة
مطلوبات مالية مشتقة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

40 الأدوات المالية (يتبع) 3-40 المخاطر المالية

إن المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة، بخلاف المشتقات، هي الصكوك غير القابلة للتحويل والقروض البنكية ومطلوبات العقود والذمم الدائنة التجارية والأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تشمل الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة الذمم المدينة التجارية 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.

يقدم قسم تمويل الشركات والخزينة للمجموعة خدمات للأعمال، وتنسيق 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 العملة ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار) 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 مشتقات الأدوات المالية وفقاً لتحليل الإدارة لتوجهات السوق ومركز السيولة والحركة المتوقعة في معدل 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.

4-40 مخاطر رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأسمالها للتأكد من أن المنشآت في المجموعة بأنها قادرة على الاستمرار في الأعمال بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى للمساهمين من خلال الحد الأمثل لأرصدة الدين وحقوق الملكية. لم يتم إجراء تغييرات كبيرة على أهداف أو سياسات أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 و 2023.

يتكون هيكل رأس المال من الصكوك غير القابلة للتحويل والقروض والنقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة والتي تتكون من رأس المال الصادر والاحتياطيات وأداة حقوق الملكية المختلطة والأرباح المستتقة كما هو موضح عنه في بيان التغييرات في بيان حقوق الملكية الموحد.

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأسمالها في ظل الظروف الاقتصادية المتغيرة بهدف تعزيز نجاح الأعمال على المدى الطويل الأجل مع المحافظة على عوائد مجزية لمساهميها. يتم تحقيق ذلك من خلال الجمع بين إجراءات إدارة المخاطر بما في ذلك مراقبة السيولة وخفض تكاليف التمويل وإجراءات صارمة لتقييم الاستثمارات والحفاظ على مقاييس عالية لإدارة الأعمال.

تخضع الإجراءات المالية الرئيسية لمراجعة دورية تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييم مقدرتها على استيفاء الالتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات المديونية والالتزام بمواثيق الافتراض. تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على مستويات المديونية للقطاع التشغيلي لشركة الدار للتطوير بنسبة أقل من 25 في المائة والقطاع التشغيلي للدار للاستثمار بنسبة أقل من 40 في المائة.

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر. كما في 31 ديسمبر 2024، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون 5,55% (2023: 5,15%). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب مواثيق شروط 18 من اتفاقيات القروض (2023: 17) احتفاظ المجموعة بحد أدنى لصافي الملكية. يتطلب عدد فرضين حد أدنى لصافي ملكية المجموعة بقيمة 10 مليار درهم، وتتطلب سبعة قروض حد أدنى لصافي الملكية بقيمة 6 مليار درهم ويتطلب عدد سبعة قروض حد أدنى لصافي ملكية المجموعة بقيمة 4 مليار درهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

40 الأدوات المالية (يتبع)
5-40 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأصل مالي أو التزام مالي نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى، مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة.

أ) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض نتيجة التغيرات في سعر صرف العملات الأجنبية.

قد تتعرض المجموعة لمخاطر متعلقة بتحويل العملات على قروضها بالدولار الأمريكي واستثماراتها في شركة تابعة أجنبية. فيما يتعلق بمعاملات وأرصدة المجموعة بالدولار الأمريكي والريال السعودي، فإن المجموعة غير معرضة لمخاطر العملة حيث أن الدرهم الإماراتي والريال السعودي مربوطان حالياً بالدولار الأمريكي.

الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	صافي التعرضألف درهم	التأثير على صافي حقوق الملكية لحساسية +/- 5% ألف درهم
2024			
4,083,188	(3,157,023)	926,165	46,308-/+
2,092,926	(2,152,106)	(59,180)	2,959-/+
2023			
4,836,316	(3,609,646)	1,226,670	61,334-/+
1,573,795	(1,093,314)	480,481	24,024-/+

ب) مخاطر سعر الفائدة

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق.

إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث أن المجموعة تقرض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الافتراض بأسعار ثابتة وأسعار متغيرة. تتعرض المجموعة لمعدلات الفائدة على الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في الإيضاحات 9 و 15 و 20.

تحليل حساسية معدل الفائدة

تم تحديد تحاليل الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمعدلات الفائدة للأدوات غير المشتقة كما في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة للموجودات والمطلوبات بمعدلات متذبذبة، يتم إعداد التحليل بافتراض أن مبلغ الأصل أو الالتزام كما في نهاية كل فترة تقارير مالية كان قائماً طوال السنة.

في حال أن معدلات الفائدة أعلى/ أقل بمعدل 100 نقطة أساس وتم الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة لارتفاع/ انخفاض ربح المجموعة للسنة المنتهية كما في 31 ديسمبر 2024 بمبلغ 83,429 ألف درهم (2023: زيادة/ نقص بمبلغ 42,388 ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

40 الأدوات المالية (يتبع)

5-40 مخاطر السوق (يتبع)

عقود تبادل أسعار الفائدة

توافق المجموعة بموجب عقود تبادل أسعار الفائدة على مبادلة الفرق بين مبالغ معدل الفائدة الثابت والمتذبذب والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ رئيسية إسمية متفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من تخفيض مخاطر تغيير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للافتراض الصادر بمعدلات فائدة محددة وتعرضات التدفقات النقدية على الدين الصادر بمعدلات متغيرة.

تحوط التدفقات النقدية

يتم تحديد كافة عقود تبادل أسعار الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل أسعار فائدة متذبذبة مقابل أسعار فائدة ثابتة كتحوطات تدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتدفقات النقدية الناتجة عن الافتراض بموجب أسعار فائدة متذبذبة. يتم تبادل أسعار الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

عقود الحد الأقصى لسعر الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على الديون التي تحمل فائدة وتقوم بإدارة تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة من خلال نسبة الديون ذات الفائدة الثابتة والمتغيرة في محفظة الديون.

6-40 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر ائتمان المجموعة في مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة لخسارة مالية.

إن النواحي الرئيسية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية ومن الأنشطة التمويلية بشكل أساسي (بشكل أساسي ذمم مدينة تجارية وأخرى) وهي الأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المشقة (الموجودات السائلة).

يتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من قبل كل وحدة أعمال وفقاً لسياسات وإجراءات ورقابة المجموعة المُعتمدة فيما يتعلق بإدارة مخاطر ائتمان العملاء. قامت المجموعة بتطبيق سياسة التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات قدرة 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 القدرة الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة على نحو مستمر.

يتم أيضاً اعتماد الموافقات الدائنة وإجراءات المراقبة الأخرى لضمان اتخاذ إجراءات المتابعة لاسترداد الديون المتأخرة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للاسترداد لكل دين تجاري واستثمارات المدينة على أساس فردي في نهاية فترة التقرير للتأكد من تكوين مخصص خسارة كافٍ مقابل المبالغ غير القابلة للاسترداد. في هذا الصدد، ترى الإدارة أن مخاطر الائتمان للمجموعة قد انخفضت بصورة جوهرية. تتكون الذمم المدينة التجارية من عدد كبير من العملاء. يتم إجراء تقييم الائتمان بصورة مستمرة على الحالة المالية للذمم المدينة التجارية والأخرى.

إن مخاطر الائتمان على الأموال السائلة والأدوات المالية المشتقة محدودة لأن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيفات ائتمانية عالية مخصصة من قبل وكالات التصنيف الائتماني الدولية.

تركيز مخاطر الائتمان

يتم تركيز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية والتي تجعل قابليتهم لمواجهة الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل مع التغييرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. 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 أرصدة الذمم التجارية المدينة في الإيضاح رقم 1/11. تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركيز مخاطر الائتمان من خلال استلام مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تتيح للمجموعة تعافدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية بهدف تغطية الخسائر التي تتكبدها المجموعة.

في 31 ديسمبر 2024، تم إيداع 100٪ (2023: 100٪) من الودائع لدى 14 بنك محلي وفرع أجنبي لبنك محلي و 15 بنك أجنبي في مصر والمملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية وسلطنة عمان. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوي على مخاطر ائتمان تعثر عن الالتزامات منخفضة حيث أن هذه البنوك هي بنوك رئيسية تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة، مصر، المملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها في الدول المتعلقة بها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

40 الأدوات المالية (يتبع)

6-40 مخاطر الائتمان (يتبع)

إن القيمة التي تمثل الحد الأعلى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للموجودات المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية في حال تعثر الطرف المقابل عن أداء التزاماته تساوي تقريباً قيمها المدرجة.

رهونات محتفظ بها كضمانات وتحسينات ائتمانية أخرى

لا تحتفظ المجموعة بأي 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 يُسمح للمجموعة ببيع أو إعادة تأمين الوحدات العقارية ذات العلاقة في حالة التعثر من قبل الطرف المقابل. لم تكن هناك أي تغييرات هامة في جودة الوحدات العقارية ذات العلاقة.

7-40 مخاطر السيولة

تقع مسؤولية إدارة مخاطر السيولة على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بإعداد إطار إدارة مخاطر سيولة مناسب وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض ملتزم بها، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية الفعلية والمستقبلية على نحو مستمر، وكذلك من خلال مقابلة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في 31 ديسمبر 2024 و 2023:

أقل من شهر ألف درهم	من شهر إلى 3 أشهر ألف درهم	من 3 أشهر إلى سنة ألف درهم	من سنة إلى 5 سنوات ألف درهم	أكثر من 5 سنوات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
31 ديسمبر 2024					
المطلوبات المالية					
265,471	4,839,274	7,289,167	3,984,983	-	16,378,895
-	16,938	1,413,386	-	5,430,838	6,861,162
4,746	115,699	500,000	8,904,850	-	9,525,295
5,597	15,788	77,863	325,010	1,491,668	1,915,926
-	-	-	-	18,393	18,393
المجموع					
275,814	4,987,699	9,280,416	13,214,843	6,940,899	34,699,671
31 ديسمبر 2023					
المطلوبات المالية					
261,277	3,639,531	5,661,548	4,378,388	-	13,940,744
-	-	46,098	1,783,856	3,673,000	5,502,954
16,450	654,939	416,265	5,381,208	107,350	6,576,212
10,461	5,830	80,382	330,346	1,057,813	1,484,832
-	-	-	-	-	-
المجموع					
288,188	4,300,300	6,204,293	11,873,798	4,838,163	27,504,742

(1) تتضمن ودائع تأمين من العملاء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

40 الأدوات المالية (يتبع)

7-40 مخاطر السيولة (يتبع)

القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة (لكن الإفصاح عن القيمة العادلة مطلوب)

باستثناء ما هو موضح في الجدول التالي، في رأي الإدارة فإن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية التي تم إدراجها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة	2024		2023	
	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم
صكوك رقم 1 (إيضاح 19)	1,394,664	1,372,007	1,820,844	1,820,844
صكوك رقم 2 (إيضاح 19)	1,841,233	1,731,670	1,722,890	1,722,890
صكوك رقم 3 (إيضاح 19)	1,815,312	1,792,933	1,782,319	1,782,319
صكوك رقم 4 (إيضاح 19)	1,809,953	1,866,824	-	-

يتم تصنيف الصكوك غير القابلة للتحويل ضمن المستوى 1 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

41 القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي تم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر

يتم قياس بعض الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يقدم الجدول التالي معلومات حول القيم العادلة لهذه الموجودات المالية كما في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023:

المستوى 1 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم	المجموع ألف درهم
31 ديسمبر 2024			
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
24,880	-	2	24,882
أسهم (إيضاح 9)			
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة			
-	-	894,670	894,670
صناديق (إيضاح 9)			
31 ديسمبر 2023			
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
23,315	-	2	23,317
أسهم (إيضاح 9)			
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة			
-	-	695,652	695,652
صناديق (إيضاح 9)			

لم تكن هناك تحويلات خلال السنة من المستوى 1، المستوى 2 أو المستوى 3 خلال السنة الحالية أو السابقة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية
1-42 قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

الدار للاستثمار						الدار للتطوير			
الموحدده ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	أخرى ألف درهم	ايسيتاينس ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الدولية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
17,622,634	(10,085)	1,128,658	1,227,905	862,212	597,670	-	840,163	1,971,529	11,004,582
3,197,455	-	-	1,087,736	-	513,078	-	846,178	280,411	470,052
2,178,293	-	23,578	-	-	-	2,144,563	10,152	-	-
-	(803,551)	88,065	306,365	-	-	122,376	-	-	286,745
22,998,382	(813,636)	1,240,301	2,622,006	862,212	1,110,748	2,266,939	1,696,493	2,251,940	11,761,379
إجمالي الإيرادات (1)									
(14,820,796)	663,768	(1,187,091)	(1,983,811)	(488,351)	(726,437)	(362,514)	(1,334,369)	(1,552,541)	(7,849,450)
(132,445)	-	-	-	-	-	(132,445)	-	-	-
8,045,141	(149,868)	53,210	638,195	373,861	384,311	1,771,980	362,124	699,399	3,911,929
إجمالي الربح									

(1) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ 132,445 ألف درهم (31 ديسمبر 2023: 130,979 ألف درهم) من إيرادات رسوم الخدمات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع)

1-42 قطاعات الأعمال (يتبع)

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي (يتبع):

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

الدار للتطوير						الدار للاستثمار			
تطوير وبيع العقارات	خدمات إدارة المشاريع	الدولية	إستثمارات عقارية	الضيافة والترفيه	التعليم	إيستاتيس	أخرى	غير موزعة/ حذوفات	الموحده
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
إجمالي الربح	3,911,929	699,399	362,124	1,771,980	384,311	638,195	53,210	(149,868)	8,045,141
مصاريف بيع وتسويق	(66,497)	(421)	(18,111)	(8,566)	(7,272)	(11,402)	(6,435)	(8,084)	(129,400)
تكاليف الموظفين	(127,927)	(34,519)	(93,744)	(90,154)	(82,374)	(123,837)	(68,152)	(44,013)	(679,322)
استهلاك وإطفاء	(81,816)	(5,568)	(13,144)	(33,741)	(258,115)	(120,964)	(18,779)	62,924	(578,832)
مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي	(168,884)	-	(1,837)	(1,116)	-	(12,325)	-	(12,183)	(199,186)
مصاريف عمومية وإدارية أخرى	(162,245)	(19,107)	(76,579)	(56,854)	(19,074)	(103,973)	(53,485)	(313)	(540,727)
مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية	-	-	-	841,477	-	-	-	-	841,477
حصة في نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة	(877)	-	2,332	-	-	-	(3,358)	-	(1,903)
مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية	-	-	-	81,286	-	-	-	-	81,286
مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-	-	-	-	56,233	(7,261)	48,972
إيرادات تمويل	351,478	153,623	135,610	110,222	38,365	24,776	2,374	(133,659)	715,396
تكاليف تمويل	(213,803)	-	(125,666)	(494,852)	(101,633)	(28,149)	(7,329)	33,259	(943,415)
إيرادات أخرى	66,099	5,735	33,721	5,984	1,598	5,394	41,884	5,455	199,630
مصروف ضريبة الدخل	(66,847)	(65,111)	(66,538)	(138,070)	(11,393)	(15,633)	11,420	22,796	(355,178)
ربح السنة	3,440,610	734,031	138,168	1,987,596	16,845	137,402	7,583	(230,947)	6,503,939

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع)
1-42 قطاعات الأعمال (يتبع)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

الدار للتطوير										الدار للاستثمار					
تطوير وبيع العقارات ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	الدولية ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	التعليم ألف درهم	إيستاتيس ألف درهم	أخرى ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الموحده ألف درهم						
4,695,793	1,002,900	91,657	-	592,087	686,579	1,469,902	793,849	-	9,332,767						
872,739	205,505	1,163,955	-	524,102	-	-	-	-	2,766,301						
-	-	7,625	2,054,245	-	-	-	-	-	2,061,870						
221,174	-	-	84,435	-	-	270,974	-	(576,583)	-						
5,789,706	1,208,405	1,263,237	2,138,680	1,116,189	686,579	1,740,876	793,849	(576,583)	14,160,938						
(3,612,175)	(695,900)	(919,720)	(363,173)	(730,702)	(395,625)	(1,370,664)	(742,391)	373,764	(8,456,586)						
-	-	-	(130,979)	-	-	-	-	-	(130,979)						
2,177,531	512,505	343,517	1,644,528	385,487	290,954	370,212	51,458	(202,819)	5,573,373						
إجمالي الربح															

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع)
1-42 قطاعات الأعمال (يتبع)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

الدار للتطوير					الدار للاستثمار				
تطوير وبيع العقارات	خدمات إدارة المشاريع	الدولية	إستثمارات عقارية	الضيافة والترفيه	التعليم	إستاتيتس	أخرى	غير موزعة/ حذوفات	الموحده
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
2,177,531	512,505	343,517	1,644,528	385,487	290,954	370,212	51,458	(202,819)	5,573,373
(70,824)	(1,157)	(10,820)	(10,994)	(2,041)	(4,867)	(4,180)	(5,909)	(4,094)	(114,886)
(135,965)	(20,929)	(63,901)	(66,405)	(12,934)	(65,014)	(98,981)	(57,639)	(23,477)	(545,245)
(64,176)	(15,831)	(4,068)	(30,420)	(244,267)	(75,037)	(63,376)	(11,718)	61,268	(447,625)
(153,387)	-	(33,120)	(21,661)	-	(5,341)	(4,076)	(2,286)	(6,074)	(225,945)
(174,347)	(36,896)	(45,732)	(62,497)	(6,762)	(36,381)	(67,199)	(32,429)	(26,607)	(488,850)
-	-	27,944	567,913	4,300	-	-	-	-	600,157
-	-	(1)	-	-	-	-	(7,415)	-	(7,416)
-	-	-	23,962	-	-	-	-	-	23,962
-	-	-	-	-	-	-	4,405	(6,861)	(2,456)
212,852	86,619	104,201	91,146	24,745	15,960	17,649	2,659	(57,058)	498,773
(20,189)	(1,069)	(68,136)	(478,625)	(51,906)	(6,275)	(1,769)	(9,597)	16,400	(621,166)
134,622	9,232	17,474	58,045	18,843	15,894	3,543	8	28,036	285,697
-	-	(53,166)	(31,454)	(912)	(912)	(9,460)	-	(16,975)	(111,967)
1,906,117	532,474	214,192	1,683,538	115,465	128,981	142,363	(68,463)	(238,261)	4,416,406

إجمالي الربح

مصاريف بيع وتسويق

تكاليف الموظفين

استهلاك وإطفاء

مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي

مصاريف عمومية وإدارية أخرى

مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية

حصة في الخسارة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية

مكسب / (خسارة) القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات

بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إيرادات تمويل

تكاليف تمويل

إيرادات أخرى

مصروف ضريبة الدخل

ربح السنة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع)
1-42 قطاعات الأعمال (يتبع)

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والنفقات الرأسمالية والمشاريع هي كما يلي:

	الدار للاستثمار						الدار للتطوير		
	الموحد ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	أخرى ألف درهم	ايسيتايتس ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الدولية ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
كما في 31 ديسمبر 2024									
مجموع الموجودات	85,735,704	2,709,811	1,774,338	4,048,566	2,302,793	4,249,496	29,948,310	6,089,274	31,413,863
نفقات رأسمالية	663,630	9,304	66,311	8,637	303,094	198,110	484	27,767	21,190
نفقات المشاريع	11,117,899	-	-	-	-	-	2,023,262	2,539,487	6,555,150
كما في 31 ديسمبر 2023									
مجموع الموجودات	72,858,068	483,868	1,483,501	3,461,347	2,065,190	4,362,778	28,845,459	6,020,300	23,334,070
نفقات رأسمالية	5,355,513	2,298	111,287	52,797	980,790	102,279	41,392	21,481	4,039,680
نفقات المشاريع	6,462,023	-	-	-	-	-	1,614,917	1,104,043	3,743,063

يتم إنشاء قطاعات التشغيل في المجموعة على أساس تلك المكونات التي يتم تقييمها بانتظام من قبل الرئيس التنفيذي، والذي يعتبر صانع القرار التشغيلي الرئيسي. يقوم كبير صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة نتائج التشغيل الخاصة بقطاعات التشغيل التابعة للمجموعة بشكل منفصل بغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع بناءً على إجمالي الإيرادات والأرباح 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 في قطاعات ذات خصائص اقتصادية متشابهة. ترى الإدارة أن هذا يتم تحقيقه على أفضل وجه من خلال تطوير العقارات والمبيعات وخدمات إدارة المشاريع والشركات التابعة الدولية التابعة ضمن شركة الدار للتطوير والاستثمار العقاري، والضيافة والترفيه، والتعليم، وايسيتايتس وغيرها ضمن شركة الدار للاستثمار كقطاعات تشغيلية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع)

1-42 قطاعات الأعمال (يتبع)

قامت المجموعة بعرض قطاعين مقسمين إلى ثمانية قطاعات فرعية تم إعداد التقارير عنها للفترات الحالية والفترات المقارنة وهي كما يلي:

الدار للتطوير

- تطوير وبيع العقارات - تطوير وبيع العقارات
- خدمات إدارة المشاريع - ذراع مختص بتسليم وإدارة أعمال مشاريع المجموعة بما في ذلك مبيعات الأراضي وتطوير العقارات
- الدولية - شركات التطوير العقاري التابعة العاملة في مصر والمملكة المتحدة والتي تقوم بشكل أساسي بتطوير وبيع العقارات

الدار للاستثمار

- الإستثمارات العقارية - إستحواذ وإدارة العقارات السكنية والتجارية واللوجستية والتجزئة وتأجيرها
- الضيافة والترفيه - امتلاك وإدارة وتشغيل الفنادق والأصول الترفيهية
- التعليم - امتلاك وإدارة وتشغيل المدارس التي تقدم مجموعة واسعة من المناهج والخدمات الإضافية
- ايبستاتينس - تشمل بشكل رئيسي عمليات إدارة العقارات والمرافق وتنسيق الحدائق والخدمات الأمنية والخدمات الإستشارية
- أخرى - تشمل بشكل أساسي أعمال البناء ومساحات العمل المشتركة والأعمال الإستثمارية

استنادًا إلى المعلومات المقدمة إلى الإدارة العليا للمجموعة بشأن تخصيص الموارد واستراتيجيات التسويق وخطوط التقارير الإدارية وقياس أداء الأعمال، تم تحديد القطاعات التي يجب إعداد تقرير عنها بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8 وفقًا لهيكل الأنشطة الاستثمارية والخدمات المقدمة لمجموعات العملاء.

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد التقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة الموضحة في إيضاح 3.

لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتخصيص الموارد بين القطاعات:

- يتم تخصص كافة الموجودات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء النقد والأرصدة لدى البنوك، الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، الاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة. يتم توزيع 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 للقطاعات الفردية.

تتكون المصاريف الرأسمالية من إضافات ممتلكات وآلات ومعدات وقطع أراضي محتفظ بها للبيع وموجودات غير الملموسة، بينما تتكون نفقات المشروع من إضافات إلى إستثمارات عقارية وعقارات قيد التطوير. يتم استبعاد الإيرادات ما بين القطاعات عند التوحيد وتظهر في خانة "عمليات الاستبعاد". تكون أسعار التحويل بين قطاعات التشغيل على أساس مماثل للمعاملات مع أطراف أخرى.

2-42 لقطاع الجغرافي

تعمل المجموعة في الإمارات العربية المتحدة وعدد قليل من الدول خارج دولة الإمارات العربية المتحدة (بما في ذلك مصر والمملكة المتحدة). يشمل القطاع المحلي الأنشطة والعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة، بينما يشمل القطاع الدولي الأنشطة التجارية والعمليات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع)
2-42 لقطاع الجغرافي (يتبع)

31 ديسمبر 2023			31 ديسمبر 2024		
المجموع ألف درهم	الدولية ألف درهم	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	المجموع ألف درهم	الدولية ألف درهم	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم
72,858,068	6,048,269	66,809,799	85,735,704	6,166,555	79,569,149
مجموع الموجودات					
بيان الربح أو الخسارة الموحد					
إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين					
9,332,767	110,041	9,222,726	17,622,634	866,772	16,755,862
2,766,301	1,163,955	1,602,346	3,197,455	846,178	2,351,277
2,061,870	7,625	2,054,245	2,178,293	10,152	2,168,141
14,160,938	1,281,621	12,879,317	22,998,382	1,723,102	21,275,280
إجمالي الإيرادات					
(8,456,586)	(935,372)	(7,521,214)	(14,820,796)	(1,352,239)	(13,468,557)
(130,979)	-	(130,979)	(132,445)	-	(132,445)
5,573,373	346,249	5,227,124	8,045,141	370,863	7,674,278
إجمالي الربح					
(114,886)	(10,820)	(104,066)	(129,400)	(18,125)	(111,275)
(545,245)	(63,901)	(481,344)	(679,322)	(95,186)	(584,136)
(447,625)	(4,068)	(443,557)	(578,832)	(13,629)	(565,203)
(225,945)	(33,120)	(192,825)	(199,186)	(1,803)	(197,383)
(488,850)	(45,271)	(443,579)	(540,727)	(79,330)	(461,397)
600,157	27,944	572,213	841,477	-	841,477
(7,416)	(1)	(7,415)	(1,903)	2,332	(4,235)
23,962	-	23,962	81,286	-	81,286
(2,456)	-	(2,456)	48,972	-	48,972
498,773	104,201	394,572	715,396	135,610	579,786
(621,166)	(68,136)	(553,030)	(943,415)	(125,804)	(817,611)
285,697	17,488	268,209	199,630	34,239	165,391
(111,967)	(54,621)	(57,346)	(355,178)	(67,075)	(288,103)
4,416,406	215,944	4,200,462	6,503,939	142,092	6,361,847
ربح السنة					

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع)

2-4 لقطاع الجغرافي (يتبع)

فيما يلي المناطق الجغرافية الرئيسية لمجموع الموجودات وإجمالي الإيرادات ضمن القطاع الفرعي "الدولي":

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	
4,755,317	4,031,132	مصر
1,264,984	2,058,141	المملكة المتحدة
27,968	77,282	أخرى
6,048,269	6,166,555	مجموع الموجودات

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	
1,182,039	700,955	مصر
81,198	995,538	المملكة المتحدة
18,384	26,609	أخرى
1,281,621	1,723,102	إجمالي الإيرادات

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	
52,821	64,096	مصر
345	2,442	المملكة المتحدة
1,455	537	أخرى
54,621	67,075	مصرف ضريبة الدخل

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	
43,517	38,964	مصر
-	-	المملكة المتحدة
-	-	أخرى
43,517	38,964	مصرف ضريبة الدخل

43 مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى مساهمات اجتماعية بمبلغ 8,651 ألف درهم (2023: 13,495 ألف درهم).

44 معاملات غير نقدية

فيما يلي المعاملات غير النقدية الهامة المتعلقة بالأنشطة الاستثمارية والتمويلية في بيان التدفقات النقدية الموحد:

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	
316,531	12,934	تحويل بين إستثمارات عقارية واعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)
26,477	33,129	تحويل بين إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاحات 5)
89,437	164,888	إضافات إلى حق استخدام الموجودات ضمن ممتلكات وآلات ومعدات وإستثمارات عقارية
-	18,394	القيمة العادلة للمشتقات المعدلة مقابل التحوط

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

45 التغيرات في المطلوبات الناتجة من الأنشطة التمويلية

يوضح الجدول أدناه التغييرات في مطلوبات المجموعة الناتجة من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كل من التغيرات النقدية وغير النقدية. إن المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية هي تلك التي تم تصنيف التدفقات النقدية لها، أو التدفقات النقدية المستقبلية، في بيان التدفقات النقدية الموحد للمجموعة كتدفقات نقدية من الأنشطة التمويلية.

الرصيد في 1 يناير 2024 ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (1) ألف درهم	أخرى (2) ألف درهم	الرصيد في 31 ديسمبر 2024 ألف درهم
12,079,166	3,617,084	690,207	16,386,457
926,870	(111,859)	194,163	1,009,174
13,006,036	3,505,225	884,370	17,395,631

قروض بنكية وصكوك (1)
مطلوبات عقود الإيجار

الرصيد في 1 يناير 2023 ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (1) ألف درهم	أخرى (2) ألف درهم	الرصيد في 31 ديسمبر 2023 ألف درهم
10,295,559	487,390	1,296,217	12,079,166
485,533	(74,765)	516,102	926,870
10,781,092	412,625	1,812,319	13,006,036

قروض بنكية وصكوك (1)
مطلوبات عقود الإيجار

- (1) تشكل التدفقات النقدية من القروض البنكية والصكوك صافي مبلغ العائدات من القروض البنكية والصكوك وتسديد القروض والصكوك (بما في ذلك تكلفة التمويل المدفوعة) في بيان التدفقات النقدية الموحد.
- (2) تتضمن أخرى بشكل رئيسي الإضافات الناتجة عن الاستحواذ على الأعمال وتكاليف التمويل المتكبدة وإلغاء/إضافة عقود إيجار وأرباح/خسائر فروقات الصرف.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

46 شركات تابعة مملوكة جزئياً

1-46 يوضح الجدول أدناه تفاصيل حقوق الملكية غير المسيطرة للشركات التابعة غير المملوكة بالكامل للمجموعة:

اسم الشركة التابعة	مكان التأسيس والمكان الرئيسي للأعمال	نسبة حقوق الملكية وحقوق التصويت التي تحتفظ بها حقوق الملكية غير المسيطرة		الربح / (الخسارة) الموزعة على حقوق الملكية غير المسيطرة		الحصص غير المسيطرة المتراكمة	
		2024 (%)	2023 (%)	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الدار هانسيل اس بي في ريستركتيد ليمتد ("هانسيل")	الإمارات	49.00	49.00	124,383	123,942	1,778,509	1,808,396
شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة (إيه أي اينس آر)	الإمارات	11.87	11.87	235,294	196,972	1,866,918	1,712,096
شركة السادس أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م (سوديك)	مصر	40.14	40.14	71,785	91,254	341,820	468,510
المارية العقارية القابضة المحدود (المارية)	الإمارات	47.14	47.14	104,419	27,685	402,881	236,285
توافق لتطوير المشاريع العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (توافق)	الإمارات	30.00	30.00	16,607	6,241	182,998	166,391
شركة المحور الهندسية للمقاولات							
العامة ذ.م.م. (المحور)	الإمارات	34.80	34.80	(18,391)	790	32,974	93,542
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م. (سيح سديرة 1)	الإمارات	8.60	8.60	-	-	37	37
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م. (سيح سديرة 2)	الإمارات	8.60	8.60	-	-	37	37
ماسترد آند لينين (أم أل)	الإمارات	25.00	25.00	3,299	2,850	8,228	4,929
الدار ايسيتيس القابضة المحدودة (ايسيتيس)	الإمارات	34.90	34.90	103,101	49,746	854,461	751,870
شركة أورورا القابضة المحدودة (أورورا)	الإمارات	49.00	49.00	21,189	(5,337)	15,853	(5,337)
إيه أم أي العقارية القابضة المحدودة (يه أم أي)	الإمارات	40.00	40.00	284	-	132,897	65,542
مدينة الاستدامة (اس سي)	الإمارات	42.00	42.00	245,717	-	469,717	-
المجموع				907,687	494,143	6,087,330	5,302,298

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

46 شركات تابعة مملوكة جزئياً (يتبع)

2-46 إن الحركة في حقوق الملكية غير المسيطرة مبينة أدناه.

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
5,302,298	4,380,218	الرصيد في بداية السنة
907,687	494,143	حصة الربح للسنة
(200,149)	(104,811)	الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
707,538	389,332	مجموع الدخل الشامل للسنة
(78,291)	(101,957)	توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح 3/46)
(154,775)	(151,040)	توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة للحصص غير المسيطرة (إيضاح 4/46)
(510)	92,469	حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة عن اندماج الأعمال واستحواذ الأصول (إيضاح 47.7)
311,070	18,000	مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح 5/46)
-	675,276	التغير في حقوق الملكية العائد إلى مالكي الشركة نتيجة البيع الجزئي لشركة تابعة (إيضاح 47.7)
6,087,330	5,302,298	الرصيد في نهاية السنة

3-46 خلال سنة 2022، أبرمت شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة ("شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة" - شركة تابعة للمجموعة والمساهم بنسبة 100٪ في شركة الدار للاستثمار العقارية ذ.م.م "الدار للاستثمار العقارية") اتفاقية إكتتاب مع شركة أبولو جريتل إفستور ("أبولو") فيما يتعلق بشركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة، حيث اكتتبت أبولو في حقوق ملكية عادية بقيمة 100,000 ألف دولار أمريكي وحقوق ملكية ممتازة بقيمة 300,000 ألف دولار أمريكي في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة. ستكون حقوق الملكية الممتازة ملزمة التحويل إلى عدد ثابت من الأسهم في الذكرى السنوية الثالثة لتاريخ الإغلاق وستحمل معدل فائدة ثابت. نتج عن المذكور أعلاه قيام الدار باستيعاد 11,121٪ من حصتها في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة مقابل إجمالي بدل نقدي قدره 400,000 ألف دولار أمريكي (1,469,000 ألف درهم). لا تؤدي المعاملة المذكورة أعلاه إلى خسارة المجموعة السيطرة على شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة. يتم الاعتراف بالفرق بين المبلغ الذي يتم من خلاله تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المستلم في حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي التأثيرات على حقوق الملكية العائدة إلى المالكين والتي نتجت عن المعاملة:

ألف درهم	
1,568,080	القيمة المدرجة للحصص المستبعدة
(1,469,000)	البدل المستلم
99,080	التغير في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة

يتم تحميل تكلفة المعاملة من الأرباح المستبعدة وحصة غير المسيطر عليها.

يمثل الفرق البالغ 99,000 ألف درهم حصة بنسبة 0.75٪ في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة ("الفائدة الإضافية"). سيتم تحديد المالك المستفيد النهائي بنسبة 0.75٪ وفقاً لشروط خطاب جانبي تم الاتفاق عليه مع شركة أبولو وبناءً على الوضع النهائي لقانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة عند تنفيذه. وبالتالي، فقد نتج عن ذلك الاعتراف بأصل مالي والتزام مالي تم بيانه بالصافي حيث أن الشركة لديها حق قانوني قابل للنفاذ للتسوية وتتوي تسوية الموجودات والمطلوبات في وقت واحد. خلال السنة، قامت المجموعة بتحديد القيمة العادلة للفوائد الإضافية كما في تاريخ التقرير وقررت أن القيمة العادلة تعادل القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي للفوائد الإضافية.

لا يوجد على الشركة أي التزام تعاقدي يتعلق بالإكتتاب أعلاه وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم تسجيلها ضمن "حقوق الملكية غير المسيطرة" في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 "الأدوات المالية: العرض".

خلال السنة، بلغت توزيعات الأرباح الممتازة المدفوعة من شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة مبلغ 78,291 ألف درهم (2023: 101,957 ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

46 شركات تابعة مملوكة جزئياً (يتبع)

4-46 خلال سنة 2022، قامت الشركة بتأسيس شركة تابعة مملوكة بنسبة 100٪ شركة الدار هانسيل اس بي في ريستركتيد ليمتد ("هانسيل")، وهي شركة محدودة النطاق تأسست في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، وتتشكل من 51٪ من أسهم الفئة أ و 49٪ من أسهم الفئة ب. لاحقاً لهذا، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء الأراضي المؤجلة على مدى 20 سنة مع هانسيل حيث تم تحويل حقوق التدفق النقدي لأكثر من 2,6 مليون متر مربع من الأراضي إلى هانسيل. قامت الشركة كذلك باستبعاد أسهمها من الفئة ب مقابل بدل بمبلغ 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,000 ألف درهم) لشركة إيه بي هانسيل إس بي في ذ.م.م.، وهي شركة مملوكة بنسبة 100٪ لشركة أبولو كابيتال مانجمنت إل بي ("أبولو كابيتال"). لن يتم تحديد عائدات أبولو كابيتال مسبقاً وستخضع للحركة في تقييمات الأراضي أو أرباح إستبعاد الأراضي، إن وجدت، على مدى عمر الاتفاقية.

لا يوجد على الشركة التزام تعاقدي مرتبط بأسهم الفئة "ب"، وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم تسجيلها ضمن "حقوق الملكية غير المسيطرة" في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 "الأدوات المالية: العرض".

خلال السنة، قامت شركة هانسيل بدفع أرباح بقيمة 154,775 ألف درهم (2023: 150,040 ألف درهم).

لاحقاً لفترة التقرير، في 30 يناير 2025، أبرمت المجموعة عقد إعادة شراء من أسهم الفئة ب وإنهاء اتفاقية بيع وشراء النقل المؤجل للأراضي، لإعادة نقل أسهم الفئة ب من شركة إيه بي هانسيل إس بي في ذ.م.م. إلى المجموعة بموجب أداة تحويل أسهم مقابل بدل 493,226 ألف دولار أمريكي (1,811,373 ألف درهم) والتي تسري اعتباراً من 5 فبراير 2025.

5-46 تشمل المساهمة الإضافية خلال السنة مبلغ 311,070 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023: 18,000 ألف درهم) تم استلامها من حقوق الملكية غير المسيطرة للمجموعة. وفقاً لاتفاقية المساهم، لا يحق للمساهم طلب السداد وسيتم سداد المبلغ من الأرباح المستقبلية للمنشأة ولا توجد فترة سداد ثابتة أو فائدة مستحقة على هذه المساهمة وبالتالي يتم تصنيفها كحقوق ملكية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

46 شركات تابعة مملوكة جزئياً (يتبع)

6-46 فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بالشركات التابعة للمجموعة التي لها حصص هامة غير مسيطرة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة.

2024	الدار هانسيل	شركة الدار للإستثمار القابضة المقيدة المحدودة	الدار ايسيتيس	سوديك	المارية	المحور	توافق	ام أند ال	اورورا	اس سي	ايبه ام آي العقارية القابضة المحدودة
مجموع الموجودات	2,787,834	29,948,310	4,048,566	4,054,858	892,213	850,472	972,830	36,832	4,452,342	1,103,694	288,340
مجموع المطلوبات	(2,755,957)	(10,300,105)	(1,655,674)	(3,157,023)	(29,138)	(822,032)	(364,439)	(3,880)	(4,422,231)	(257,414)	(56,669)
صافي الموجودات	31,877	19,648,205	2,392,892	897,835	863,075	28,440	608,391	32,952	30,111	846,280	231,671
الإيرادات	190,532	2,259,400	2,622,006	700,955	241,964	1,123,464	75,758	26,529	409,308	1,213,153	749
ربح / (خسارة) السنة	189,587	1,982,090	272,651	177,900	221,508	(52,848)	55,357	13,213	44,403	327,622	713
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة	-	(18,366)	(5,152)	(197,969)	-	-	-	-	-	-	-
مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة	189,587	1,963,724	267,499	(20,069)	221,508	(52,848)	55,357	13,213	44,403	327,622	713
العائد لمالكي الشركة	65,204	1,728,430	164,398	(91,853)	117,089	(34,457)	38,750	9,914	23,214	81,905	428
العائد لحقوق الملكية غير المسيطرة	124,383	235,294	103,101	71,785	104,419	(18,391)	16,607	3,299	21,189	245,717	285
توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق الملكية غير المسيطرة	154,270	78,291	-	505	-	-	-	-	-	-	-
صافي التدفقات الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة التشغيلية	189,587	1,788,318	144,625	70,485	40,642	10,558	64,290	19,322	1,726,016	(197,217)	-
صافي التدفقات الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة الإستثمارية	(191,229)	(1,744,200)	(46,971)	44,569	(96,273)	(19,279)	(42,094)	(3,763)	(1,705,003)	(299,146)	-
صافي التدفقات الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة التمويلية	4,611	(1,875,350)	(22,184)	8,104	50,000	(1,083)	(15,716)	2,583	(20,613)	518,358	-
إلتزامات ومطلوبات طارئة	-	-	357,145	1,035,589	-	690,188	-	-	2,249,538	351,525	-

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

46 شركات تابعة مملوكة جزئياً (يتبع)

2023	الدار هانسيل	شركة الدار للإستثمار القابضة المفيدة المحدودة	الدار إيسيتشس	سوديك	المارية	المحور	توافق	ام آند ال	اورورا
مجموع الموجودات	2,835,246	27,708,662	3,461,347	4,782,808	599,015	787,233	582,629	45,779	2,311,151
مجموع المطلوبات	(2,784,502)	(10,646,735)	(1,344,283)	(3,609,646)	(8,303)	(707,425)	(359,024)	(1,299)	(2,325,280)
صافي الموجودات	50,744	17,061,927	2,117,064	1,173,162	590,712	79,808	223,605	44,480	(14,129)
الإيرادات	-	2,128,511	1,740,875	1,182,039	77,763	717,272	74,046	18,741	-
ربح/ (خسارة) السنة	194,560	1,659,270	142,363	226,332	69,212	2,269	20,802	11,401	(10,890)
الدخل/ (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة	-	(28,501)	-	(252,741)	-	-	-	-	-
مجموع الدخل/ (الخسارة) الشاملة للسنة	194,560	1,630,769	142,363	(26,409)	69,212	2,269	20,802	11,401	(10,890)
العائد لمالكي الشركة	70,618	1,437,180	92,617	(16,236)	41,527	1,479	14,561	8,551	(5,554)
العائد لحقوق الملكية غير المسيطرة	123,942	193,589	49,746	(10,173)	27,685	790	6,241	2,850	(5,336)
توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق الملكية غير المسيطرة	(150,299)	(101,957)	-	(741)	-	-	-	-	-
صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التشغيلية	(11)	1,750,970	1,218,533	(52,956)	19,431	(12,569)	60,847	7,277	464,473
صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة الإستثمارية	-	(354,416)	(340,963)	72,748	(34,020)	(27,233)	(118,274)	(118)	-
صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التمويلية	3,665	(708,435)	(5,568)	2,562	62,500	(1,038)	18,403	7,573	-
إلتزامات ومطلوبات طارئة	-	-	208,379	791,177	-	558,211	-	-	-

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

47 اندماج الأعمال
الإستحواذات في سنة 2023

1-47 كينت كولينج وكينت نيرسري

في 3 مايو 2023، وقعت الدار للتعليم- شركة الشخص الواحد ذ.م.م. ("الدار للتعليم" وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية لشراء كينت كولينج ذ.م.م - منطقة حرة وكينت نيرسري ذ.م.م - منطقة حرة ("كينت")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 120,000 ألف درهم. في 1 سبتمبر 2023، تم الانتهاء من جميع الشروط الرئيسية السابقة للاستكمال واستحوذت المجموعة على السيطرة على كينت. يتمثل النشاط الرئيسي لكينت في تقديم الخدمات التعليمية بموجب المناهج البريطانية. تم الاستحواذ على كينت كجزء من نمو وتوسع أعمال الدار التعليمية في مجال التعليم إلى جانب التوسع خارج أبوظبي. تمت المحاسبة عن عملية الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:	
ألف درهم	
الموجودات	
411,044	ممتلكات وألات ومعدات
39,904	موجودات غير ملموسة
12,500	ذمم مدينة تجارية وأخرى
5,037	نقد وأرصدة لدى البنوك
468,485	مجموع الموجودات
المطلوبات	
3,474	مكافآت الموظفين
411,006	مطلوبات عقود الإيجار
14,650	دفعات مقدمة من عملاء
8,472	ذمم دائنة تجارية وأخرى
437,602	مجموع المطلوبات
30,883	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
-	حقوق الملكية غير المسيطرة
30,883	حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ
(120,000)	ناقصاً: بدل الشراء
(89,117)	الشهرة
تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ	
(117,782)	النقد المدفوع للإستحواذ
5,037	صافي النقد المستحوذ عند اندماج الأعمال
(112,745)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(1,668)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(114,413)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

** تتضمن حق استخدام الموجودات بمبلغ 410,174 ألف درهم

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

47 اندماج الأعمال (يتبع)

2-47 بساتين لتنسيق الحدائق

في 28 مايو 2023، وقعت شركة الدار العقارية للاستثمار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. ("الدار العقارية" وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية للاستحواذ على 75٪ من رأس المال المصدر لشركة بساتين القابضة المحدودة ("بساتين"). وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 138,822 ألف درهم. تم الاستحواذ على شركة بساتين كجزء من خطة الدار لتوسيع نطاق منصتها المتكاملة لإدارة العقارات والمرافق، الدار إستاتيس. تم احتساب الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

الموجودات	
8,336	ممتلكات وآلات ومعدات
38,275	موجودات غير ملموسة
20,638	موجودات العقود
65,197	ذمم مدينة تجارية وأخرى
1,377	مخزون
36,960	نقد وأرصدة لدى البنوك
170,783	مجموع الموجودات
المطلوبات	
5,245	مكافآت الموظفين
3,709	محتجزات دائنة
1,842	دفعات مقدمة من عملاء
69,516	ذمم دائنة تجارية وأخرى
80,312	مجموع المطلوبات

ألف درهم	
90,471	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(22,618)	حقوق الملكية غير المسيطرة
67,853	حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة
(138,822)	ناقصاً: بدل الشراء
(70,969)	الشهرة
ألف درهم	تحليل التدفقات النقدية عند الاستحواذ
(138,822)	النقد المدفوع للإستحواذ
36,960	صافي النقد المستحوذ عند اندماج الأعمال
(101,862)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(3,017)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(104,879)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

47-3 اندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق

في 4 يوليو 2023 أبرمت المجموعة اتفاقية مساهمة ("الاتفاقية") لتوحيد ودمج إدارة المرافق ("إف إم") ومنصة إدارة العقارات ("بي إم") الخاصة بالدار، وشركة أي إتش سي العقارية القابضة ذ.م.م ("أي إتش سي")، وشركة أبوظبي الوطنية للمعارض ش.م.ع ("أدنيك") (يشار إليها معاً بـ "أصحاب المصلحة") في شركة الدار إستاتيس هولدنغ ليميتد ("الدار إستاتيس")، شركة تابعة لمجموعة الدار ("الصفقة").

وكجزء من الصفقة، تم الإستحواذ على شركة التزام لإدارة الأصول ذ.م.م (الالتزام)، وهي شركة خدمات لإدارة العقارات والمرافق، التي كانت مملوكة سابقاً من قبل شركة أي إتش سي ومجموعة أدنيك، من قبل الدار إستاتيس. تمت الصفقة من خلال آلية تحويل الأسهم، حيث استحوذت الدار إستاتيس على كامل أسهم شركة التزام مقابل 17,45% من الأسهم الصادرة لكل من شركة أي إتش سي وأدنيك.

في تاريخ الصفقة، أصدرت الدار إستاتيس عدد 4,854 سهم لكل من الشركة العالمية القابضة ومجموعة أدنيك، وهو ما يمثل 34,9% من عدد أسهم الدار إستاتيس. بلغت القيمة العادلة للدار إستاتيس في تاريخ المعاملة 2,902,579 ألف درهم (208,684 ألف درهم للسهم الواحد).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

47 اندماج الأعمال (يتبع)

47-3 اندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق (يتبع)

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ للبذل المحول:

ألف درهم	
1,889,579	القيمة العادلة لشركة الدار إستيتس (ما قبل المعاملة)
1,013,000	القيمة العادلة لشركة التزام
2,902,579	القيمة العادلة لشركة الدار إستيتس (ما بعد المعاملة)
1,013,000	البذل المحول للصفحة (34,9% من شركة الدار إستيتس بعد المعاملة)

تم إحتساب عملية الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوزة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة لكل منها. إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوزة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

ألف درهم	
15,683	الموجودات
167,810	ممتلكات وآلات ومعدات
12,700	موجودات غير ملموسة
316,658	موجودات العقود
5,813	ذمم مدينة تجارية وأخرى
75,075	مخزون
	نقد وأرصدة لدى البنوك
593,739	مجموع الموجودات

ألف درهم	
	المطلوبات
28,096	مكافآت الموظفين
3,860	مطلوبات عقود الإيجار
552	دفعات مقدمة من عملاء
248,688	ذمم دائنة تجارية وأخرى
281,196	مجموع المطلوبات
312,543	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(4,230)	حقوق الملكية غير المسيطرة
308,313	حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوزة
(1,013,000)	ناقصاً: بدل الشراء
(704,687)	الشهرة

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
-	النقد المدفوع للإستحواذ
75,075	النقد المستحوز عند اندماج الأعمال
75,075	صافي النقد الداخل عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(2,257)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
72,818	صافي النقد الداخل عند الإستحواذ

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

47 اندماج الأعمال (يتبع)

4-47 مدرسة فريجينا الدولية الخاصة ذ.م.م.

في 2 أغسطس 2023، استحوذت شركة الدار للتعليم على 100% من أسهم مدرسة فريجينا الدولية الخاصة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة ("فريجينا") مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 210,509 ألف درهم. الشركة مرخصة لتشغيل دور الحضانة ورياض الأطفال والتعليم الابتدائي العام والتعليم التمهيدي (المتوسط) والتعليم الثانوي. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها. تم الاستحواذ على فريجينا كجزء من نمو وتوسع أعمال الدار التعليمية في قطاع التعليم.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

الموجودات		ألف درهم
ممتلكات وآلات ومعدات		152,007
موجودات غير ملموسة		13,244
ذمم مدينة تجارية وأخرى		10,609
مخزون		1,003
نقد وأرصدة لدى البنوك		4,991
مجموع الموجودات		181,854
المطلوبات		
مكافآت الموظفين		1,142
مطلوبات عقود الإيجار		5,314
دفعات مقدمة من عملاء		7,467
ذمم دائنة تجارية وأخرى		6,342
مجموع المطلوبات		20,265
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة		161,589
ناقصاً: بدل الشراء		(210,509)
الشهرة		(48,920)

ألف درهم	
النقد المدفوع للإستحواذ	(188,586)
النقد المستحوذ عند اندماج الأعمال	4,991
صافي النقد الداخل عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)	(183,595)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)	(923)
صافي النقد الداخل عند الإستحواذ	(184,518)

5-47 شركة أبوظبي الأول العقارية ذ.م.م

في 9 سبتمبر 2023، وقعت شركة بروفييس لإدارة العقارات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م ("بروفيس") وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية للاستحواذ على 100% من رأس المال المصدر لشركة أبوظبي الأول العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م ("أبوظبي الأول العقارية") شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل 334,960 ألف درهم. في 1 ديسمبر 2023، تم استيفاء جميع الشروط الجوهرية السابقة للاكتمال، وبالتالي فإن 1 ديسمبر 2023 هو التاريخ الذي استحوذت فيه المجموعة السيطرة على شركة أبوظبي الأول العقارية. تم الاستحواذ على شركة أبوظبي الأول العقارية لتبرز كأكبر لاعب في سوق إدارة العقارات في أبوظبي. تمت المحاسبة عن عملية الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة الخاصة بها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

47 اندماج الأعمال (يتبع)

5-47 شركة أبوظبي الأول العقارية ذ.م.م (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

الموجودات		ألف درهم
ممتلكات وآلات معدات		30
موجودات غير ملموسة		203,031
ذمم مدينة تجارية وأخرى		10,416
نقد وأرصدة لدى البنوك		190,661
مجموع الموجودات		404,138
المطلوبات		
مكافآت الموظفين		3,555
ذمم دائنة تجارية وأخرى		181,217
مجموع المطلوبات		184,772
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة		ألف درهم
حقوق الملكية غير المسيطرة		219,366
حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ		-
ناقصاً: بدل الشراء		219,366
البشرة		(334,960)
		(115,594)
تحليل التدفقات النقدية عند الاستحواذ		
التدفق المدفوع للإستحواذ		(334,960)
صافي التدفق المستحوذ عند اندماج الأعمال		190,661
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)		(144,299)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)		(2,565)
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ		(146,864)

6-47 شركة التطوير العقاري "لندن سكوير" و إل إس كيو مانجمنت ليمتد

في 30 نوفمبر 2023، أبرمت شركة الدار للتطوير (إل إس كيو) المحدودة، وهي شركة خاصة محدودة تأسست في المملكة المتحدة (شركة تابعة للشركة)، اتفاقية بيع وشراء للاستحواذ على 100٪ من أسهم شركة التطوير العقاري "لندن سكوير" (القابضة) ليمتد وشركة إل إس كيو مانجمنت ليمتد ("لندن سكوير")، وهي شركات خاصة محدودة بأسهم تأسست في المملكة المتحدة مقابل إجمالي بدل 120,000 ألف جنيه إسترليني (557,382 ألف درهم). تم الاستحواذ على لندن سكوير كجزء من استراتيجية الدار للنمو والتوسع لتعزيز الحجم وتوسيع نطاق الوصول إلى السوق وتنويع مصادر الإيرادات. تم احتساب الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة الخاصة بكل منها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

47 اندماج الأعمال (يتبع)

6-47 شركة التطوير العقاري "لندن سكوير" و إل إس كيو مانجمنت ليمتد (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

ألف درهم	الموجودات
14,436	ممتلكات وآلات ومعدات
10,436	موجودات غير ملموسة
1,152,558	أعمال تطوير قيد الإنجاز
107,232	إستثمار في مشاريع مشتركة
127,144	موجودات العقود
160,778	ذمم مدينة تجارية وأخرى
12,093	موجودات مالية مشتقة
215,525	نقد وأرصدة لدى البنوك
1,800,202	مجموع الموجودات

ألف درهم	المطلوبات
8,334	مطلوبات عقود الإيجار
41,893	محتجزات دائنة
634,558	قروض بنكية
80,302	مطلوبات العقود
54,970	دفعات مقدمة من عملاء
486,667	ذمم دائنة تجارية وأخرى
1,306,724	مجموع المطلوبات

ألف درهم	مجموع صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
493,478	ناقصاً: بدل الشراء
(497,685)	
(4,207)	الشهرة

تحليل التدفقات النقدية عند الاستحواذ

ألف درهم	صافي النقد الخارج عند الاستحواذ
(417,014)	النقد المدفوع للإستحواذ
215,525	صافي النقد المستحوذ عند اندماج الأعمال
(201,489)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(23,022)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(224,511)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

48 إعادة تصنيف أرصدة السنة السابقة

تم إعادة تصنيف/إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لتتوافق مع العرض المعتمد في هذه البيانات المالية الموحدة. لا تؤدي عمليات إعادة التصنيف هذه إلى تغيير جوهري في عرض البيانات المالية الموحدة.

49 أحداث لاحقة لفترة التقرير

1-49 في 30 ديسمبر 2024، وقعت شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م (شركة تابعة للمجموعة) اتفاقية اعتباراً من 1 يناير 2025 للاستحواذ على 60% من أسهم شركة مصدر جرين ريت المحدودة ("ام جي آر") (مساهم رئيسي - طرف ذي علاقة) مقابل بدل 1,34 مليار درهم تخضع للتعدلات وفقاً لشروط الاتفاقية. إن شركة ام جي آر هي شركة خاصة محدودة بالأسهم تأسست في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وتعمل في ملكية وإدارة وتأجير العديد من الأصول العقارية الواقعة في مدينة مصدر، أبوظبي والتي تتألف في الغالب من المكاتب والعقارات السكنية. بتاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن محاسبة الاستحواذ الأولية لهذه المعاملة مكتملة.

2-49 في 30 ديسمبر 2024، وقعت شركة الدار العقارية ش.م.ع اتفاقية بسري مفعولها في 6 يناير 2025 مع شركة كونفلوانس بارتنرز العقارية المحدودة ("كونفلوانس") (مساهم رئيسي - طرف ذو صلة)، للاستحواذ على 60% من أسهم شركة خاصة محدودة بالأسهم كشركة ذات غرض خاص سيتم تأسيسها من قبل كونفلوانس في سوق أبوظبي العالمي، الإمارات العربية المتحدة ("شركة ذات غرض خاص") مقابل بدل 150,000 ألف درهم بينما ستمتلك كونفلوانس الأسهم المتبقية البالغة 40%. ستعمل الشركة ذات الغرض الخاص في أعمال تطوير وإدارة وامتلاك أصول عقارية على قطعتي أرض بمساحة إجمالية تبلغ 2.3 مليون متر مربع تقع في الفلاح، أبوظبي. في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن محاسبة الاستحواذ الأولية لهذه المعاملة مكتملة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

49 أحداث لاحقة لفترة التقرير (يتبع)

3-49 في 10 يناير 2025، انتهت شركة الدار العقارية ش.م.ع من عقد تسهيلات ائتمانية متجددة متعددة الشرائح مرتبطة بالاستدامة بقيمة 9 مليارات درهم. وتتألف التسهيلات التي تبلغ مدتها خمس سنوات من الشرائح التقليدية والإسلامية المقومة بالدرهم الإماراتي والدولار الأمريكي، وترتبط بسعر فائدة عائم ومؤشرات أداء رئيسية متعلقة بالاستدامة.

4-49 في 15 يناير 2025، أصدرت شركة الدار العقارية ش.م.ع. سندات هجينة تقليدية مؤرخة مقومة بالدولار الأمريكي "بتاريخ هجين 1"، بقيمة 1,000,000 ألف دولار أمريكي (3,672,500 ألف درهم) لمدة 30.25 سنة وفترة عدم الاستدعاء تبلغ 7.25 سنة. تم إدراج سندات هجينة تقليدية مؤرخة 1 في بورصة ايرونكست دبلن، وتحمل معدل فائدة سنوي يبلغ 6.6227%، وتستحق السداد في أبريل 2055.

5-49 في 5 فبراير 2025، أصدرت شركة الدار العقارية ش.م.ع. سندات ثانوية قابلة لإعادة السداد بمبلغ 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) لمدة 25.30 سنة وفترة عدم استدعاء لمدة 10.25 سنة، وتحمل معدل فائدة سنوي قدره 7.0%، وتستحق السداد في مايو 2055.

6-49 في 24 يناير 2025، وقعت شركة الدار للتطوير ذ.م.م (شركة تابعة للمجموعة) اتفاقية مع شركة كونفلوينس بارتنرز العقارية آر إس سي المحدودة ("كونفلوينس") (مساهم رئيسي - طرف ذو علاقة)، للاستحواذ على 60% من أسهم ليبرا بروبرتي القابضة آر إس سي المحدودة، وهي شركة ذات نطاق محدود منظمة وقائمة بموجب قوانين سوق أبو ظبي العالمي، الإمارات العربية المتحدة ("ليبرا")، في حين أن الأسهم المتبقية البالغة 40٪ ستكون مملوكة لشركة كونفلوينس. وستعمل ليبرا في أعمال تطوير وبيع العقارات قطعة أرض تبلغ مساحتها الإجمالية 333 ألف متر مربع تقع بين جزيرة السعديات وجزيرة الريم في أبوظبي. بتاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن المحاسبة الأولية للاستحواذ على هذه المعاملة مكتملة.

50 اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 10 فبراير 2025.