

شركة ديار للتطوير ش.م.ع
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صفحات

١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٢ - ٩	تقرير مدقق الحسابات المستقل حول البيانات المالية الموحدة
١٠	بيان المركز المالي الموحد
١١	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١٢	بيان الدخل الشامل الموحد
١٣	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٤	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٥ - ٥٤	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة ("يشار إليها معاً بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري والتأجير وخدمات إدارة المرافق والعقارات والأنشطة المتعلقة بالضيافة.

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ١,٥١٣ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣ - ١,٢٥٤ مليون درهم) وبلغت الأرباح قبل الضريبة للسنة ٥٠٥ مليون درهم (٢٠٢٣ - ٤٤١ مليون درهم).

تهدف المجموعة إلى تقديم حلول شاملة وطويلة الأجل تعزز قيمة الاستثمارات العقارية. ارتفع إجمالي موجودات المجموعة بمقدار ٣٨٢ مليون درهم من ٦,٥٦٥ مليون درهم في العام السابق إلى ٦,٩٤٧ مليون درهم في العام الحالي.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ عبد الله علي عبيد الهاملي	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ حمد بوعميم	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ راشد حسن دبوس	عضو مجلس إدارة
السيد/ محمد سعيد أحمد الشريف	عضو مجلس إدارة
د. عدنان عبد الشكور شلوان	عضو مجلس إدارة
السيد/ عبيد ناصر أحمد لوتاه	عضو مجلس إدارة
السيد/ محمد عبدالله عامر النهدي	عضو مجلس إدارة
السيد/ ياسر عبد الرحمن أحمد بن زايد الفلاسي	عضو مجلس إدارة
السيدة/ مريم محمد عبد الله عبد الرحمن بن فارس	عضو مجلس إدارة

مدققو الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من قبل السادة/ ارنست ويونغ الشرق الأوسط، الذين تم تعيينهم كمُدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٨ أبريل ٢٠٢٤.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المحاسبية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في فقرة "مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" من هذا التقرير. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) إلى جانب متطلبات أخلاقيات المهنة ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا جميع مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. وقد تم التعامل مع هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل إجمالي وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الأمر موضح في هذا السياق.

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

أمر التدقيق الهام

تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بقيمة ٩٥٦ مليون درهم، والتي تشمل عقارات سكنية وتجارية مكتملة (١٤٥ مليون درهم)، وأراضي محتفظ بها للتطوير والبيع متعدد الاستخدامات (٥٤٩ مليون درهم)، وعقارات قيد التطوير (٢٦٢ مليون درهم) (إيضاح ٨).
- يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بالتكلفة وصافي القيمة التي يمكن تحقيقها، أيهما أقل.
- تستخدم المجموعة تقديرات جوهرية عند تحديد القيمة القابلة للاسترداد للعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع. ويمكن أن يكون لهذه التغيرات في تلك التقديرات تأثير كبير على تحديد القيمة القابلة للاسترداد لهذه الموجودات. تشمل المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم تدفقات نقدية متوقعة في المستقبل ومعاملات عقارية مماثلة، والتي تتأثر بالظروف السائدة في السوق والخصائص المميزة لكل عقار في المحفظة.
- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط المتبعة في هذا المجال على عملية تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع؛ تحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات لم يتم النظر فيها لتقييم المبلغ القابل للاسترداد من قبل الإدارة؛ حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمون الخارجيون؛ قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين الخارجيين وخبراتهم ودرايتهم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛ قمنا بالاستعانة بخبير التقييم الداخلي لدينا، بدراسة وتقييم مدى معقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات المختارة، مثل أسعار البيع المقدرة؛ قمنا بتقييم مدى معقولية أسعار البيع المقدرة من المجموعة من خلال مقارنتها بأسعار معاملات البيع التي أجريت مؤخراً وأسعار العقارات المماثلة؛ تحققنا، على أساس العينة، من المدخلات التي قدمتها الإدارة للمقيمين الخارجيين؛ أجرينا اختبار الحساسية على الافتراضات الجوهرية لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيمة القابلة للاسترداد؛ تحققنا، على أساس العينة، من صافي القيمة الممكن تحقيقها من خلال مقارنة تكلفة العقار مقابل أسعار البيع المقدرة وتقييم مدى ملائمة القيمة الدفترية لتلك العقارات وأي تخفيض ناتج عن ذلك؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

أمر التدقيق الهام

تقييم العقارات الاستثمارية

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- تم إدراج محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ٨٨٣ مليون درهم (٢٠٢٣ - ٨٧١ مليون درهم) في بيان المركز المالي الموحد. كان صافي أرباح القيمة العادلة المدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بمبلغ لا شيء (٢٠٢٣ - ٩٦ مليون درهم) (إيضاح ٦).
- يعتمد تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية على تقييمات داخلية وخارجية باستخدام التدفقات النقدية المخصومة على مدى الفترة المقدرة لاحتفاظ المجموعة بها وطريقة رسملة الدخل وطريقة مقارنة المبيعات للموجودات المعنية.
- تتضمن عملية التقييم أحكاماً جوهرية عند تحديد وتقدير الافتراضات الأساسية التي سيتم تطبيقها، وتكون هذه التقييمات على درجة عالية من الحساسية تجاه الافتراضات الرئيسية المطبقة للتوصل إلى المدخلات الجوهرية غير الملحوظة وقد يكون لتغير بسيط في هذه الافتراضات تأثير كبير على التقييم.
- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط المتبعة في هذا المجال على عملية تقييم العقارات الاستثمارية؛
- تحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات لم يتم النظر فيها لتحديد القيمة العادلة من قبل الإدارة؛
- حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمون الخارجيون؛
- قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين الخارجيين وخبراتهم ودرايتهم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
- قمنا بالاستعانة بخبير التقييم الداخلي لدينا، بدراسة وتقييم مدى معقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات المختارة، مثل أسعار البيع المقدرة؛
- أجرينا تحليلات الحساسية للافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيم العادلة؛
- تحققنا، على أساس العينة، من المدخلات التي قدمتها الإدارة للمقيمين الخارجيين؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

تقييم العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- لدى المجموعة محفظة من الفنادق، التي يشغلها مالكوها جزئياً، وبالتالي يتم تصنيفها ضمن الممتلكات والمعدات. وإن القيمة الدفترية لمحفظة الفنادق، البالغة ٥١٥,٥ مليون درهم، مشمولة في إجمالي القيمة الدفترية لممتلكات ومعدات المجموعة.
- تحدد المجموعة إذا ما كان كل فندق يُظهر مؤشرات على انخفاض القيمة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات، تقوم بمقارنة المبلغ القابل للاسترداد لهذه الفنادق مع قيمتها الدفترية.
- تستخدم المجموعة تقديرات جوهرية عند تحديد المبلغ القابل للاسترداد لعقاراتها الفندقية الثلاثة. ويمكن أن يكون للتغيرات في تلك التقديرات تأثير كبير على تحديد القيمة القابلة للاسترداد لهذه الموجودات.
- تشمل المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم تدفقات نقدية متوقعة في المستقبل مشتقة من متوسط سعر الغرفة اليومي في المستقبل ونسبة الإشغال والإيرادات لكل غرفة متاحة ومعاملات عقارات مماثلة، والتي تتأثر بالظروف السائدة في السوق والخصائص المميزة لكل فندق في المحفظة.
- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط المتبعة في هذا المجال على عملية تقييم العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات؛
- تحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات فندقية لم يتم النظر فيها لتحديد القيمة العادلة من قبل الإدارة؛
- قمنا بتقييم كفاءة المقيم ومؤهلاته واطلعنا على شروط ارتباطه مع المجموعة للتأكد من أن نطاق عمله كان كافياً؛
- تحققنا من البيانات المقدمة إلى المقيم من جانب المجموعة، على أساس العينة؛
- قمنا، بالاستعانة بخبير التقييم الداخلي لدينا، بدراسة وتقييم مدى معقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة وفقاً لاشتراطات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المتعلقة بالتقييم والانخفاض في القيمة؛
- أجرينا تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد المبلغ القابل للاسترداد؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

أمر التدقيق الهام

تحقق الإيرادات من بيع العقارات

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- يتطلب تحقق الإيرادات من بيع العقارات تطبيق افتراضات جوهرية وعمل تقديرات.
- تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء بخصوص إذا ما كانت ستقوم بتثبيت الإيرادات خلال فترة زمنية أو في وقتٍ محدد بناءً على الأخذ بالاعتبار إذا ما كانت المجموعة قامت بإنشاء بند موجودات ليس له استخدام بديل، وإذا ما كانت المجموعة لديها حق ملزم في الدفع فيما يتعلق باستيفاء التزامات الأداء خلال مدة العقد.
- عندما يتم تثبيت الإيرادات بمرور الوقت، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية المطلوبة لاستيفاء التزامات الأداء بموجب العقد وتقوم بتثبيت الإيرادات بشكلٍ نسبي إلى حد استيفاء التزامات الأداء كما في نهاية كل فترة محاسبية.
- تم تقييم تحقق الإيرادات من بيع العقارات على أنه أحد أمور التدقيق الهامة بسبب أهمية تقييم استيفاء التزامات الأداء والافتراضات المستخدمة عند تقييم توقيت تثبيت الإيرادات.
- تعمقنا في تفاصيل العملية التي نفذتها المجموعة لتثبيت وقياس الإيرادات فيما يتعلق ببيع العقارات؛ أجرينا اختباراً لتصميم وتنفيذ الضوابط ذات العلاقة؛ قمنا بفحص عينة من العقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات، وقمنا بتقييم تحديد الإدارة للالتزامات الأداء وقرارها بخصوص إذا ما كان ينبغي تثبيت الإيرادات خلال فترة زمنية أو في وقتٍ محدد وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من عقود العملاء من خلال الرجوع إلى الشروط والأحكام المحددة في العقود.
- بالنسبة للمشاريع التي حددتها إدارة المجموعة لتثبيت الإيرادات على مدى فترة زمنية، قمنا بتقييم الترتيبات التعاقدية مع العملاء ومدى معقولية التكاليف المقدرة لاستكمال تطوير المشروع الأساسي؛ تحققنا، على أساس العينة، من صافي القيمة الممكن تحقيقها من خلال مقارنة تكلفة العقار مقابل أسعار البيع المقدرة وتقييم مدى ملاءمة القيمة الدفترية لتلك العقارات وأي تخفيض ناتج عن ذلك؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة ولا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى.

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

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى والتحقق مما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها أثناء التدقيق، أو التي يبدو أنها تتضمن أخطاءً جوهريّة. وفي حال توصلنا إلى استنتاج، بناءً على الإجراءات التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير التدقيق هذا، أن هناك أخطاءً جوهريّة في هذه المعلومات الأخرى. وليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

في حال خالصنا إلى وجود خطأ جوهري في التقرير السنوي أثناء قراءته، يتعين علينا إحاطة مسؤولي الحوكمة بهذا الأمر واتخاذ الإجراءات المناسبة وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق.

مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المحاسبية والأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي ٣٢ لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأً.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية والإفصاح، كما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بمواصلة أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة إلا إذا كانت الإدارة تنوي تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها، أو ليس لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتحمل مجلس الإدارة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة حول إذا ما كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل إجمالي، خالية من الأخطاء الجوهريّة، سواء كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأً، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. وإن التأكيدات المعقولة هي عبارة عن مستوى عالٍ من التأكيدات، لكنها ليست ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء الجوهريّة عند وجودها. وقد تنشأ الأخطاء نتيجةً لاحتيايل أو خطأً، وتعتبر جوهريّة إذا كان من المتوقع أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، بشكل معقول على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة) مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

في إطار عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بإجراء الأحكام المهنية مع إبقاء مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأيًا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ الجوهرية الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأيًا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. وتعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
 - تخطيط وإجراء عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. ونحن نتحمل المسؤولية عن توجيه عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة والإشراف عليها ومراجعتها. ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.
- نتواصل مع مجلس الإدارة بخصوص، من بين أمور أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهرية في نظام الرقابة الداخلية نحددها خلال عملية التدقيق.
- كما نقدم إقراراً لمجلس الإدارة يفيد بأننا قد امتثلنا لقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونبذلهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول بأنها تؤثر على استقلاليتنا، وحيثما ينطبق، الإجراءات التي تم اتخاذها لإزالة التهديدات أو الضوابط المطبقة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

ومن بين الأمور التي يتم الإبلاغ عنها لمجلس الإدارة، يتم تحديد تلك الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وبذلك نُعدّ من أمور التدقيق الهامة. ونقوم بوصف تلك الأمور في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلا إذا كان القانون أو اللوائح تمنع الإفصاح عن هذا الأمر للعامة أو، في حالات نادرة للغاية، نرى أنه يجب عدم الإفصاح عن هذا الأمر في تقريرنا حيث إنه من المتوقع أن تتجاوز التداعيات السلبية للقيام بذلك بشكل معقول فوائد المصلحة العامة الناتجة عن هذا الإفصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقاً لمتطلبات المرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة، إلى ما يلي:

١. تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة؛
٢. لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
٣. تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والمرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة؛
٤. تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات المحاسبية للمجموعة؛
٥. تم الإفصاح عن الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ضمن الإيضاح ٣٤ حول البيانات المالية الموحدة؛
٦. يبين إيضاح ١٠ المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛
٧. استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترعب انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، أي من الأحكام المعنية من المرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة أو النظام الأساسي للمجموعة على وجه قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤؛ و
٨. يبين إيضاح ٢٤ المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

عن ارنست ويونغ



وردة إبراهيم

رقم التسجيل: ١٢٥٨

٢٠ فبراير ٢٠٢٥

دبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة ديار للتطوير ش.م.ع.

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات	الموجودات
الف درهم	الف درهم		
٥٦٥,٢٣٢	٥٥٣,٨٠٨	٥	الموجودات غير المتداولة
-	١,٧٠٨		الممتلكات والمعدات
٨٧١,٣٦٧	٨٨٣,٣٩٣	٦	موجودات حق الاستخدام
١,٣٦٨,٤٧٦	١,٣٧٨,٨٦٤	٧	العقارات الاستثمارية
٢٨٦,١٧٣	١٥٣,١٧١	٩	الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة
٤,٠٤٠	٩,٩٧٨	١٢	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٣,٠٩٥,٢٨٨	٢,٩٨٠,٩٢٢		ادوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
١,٠١٨,٧٣٦	٩٥٦,٠٨٢	٨	الموجودات المتداولة
٥,٩١٠	٤,٤٧٣		العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٨٥٣,٠٤١	١,٠٥٢,٧١٢	٩	المخزون
-	٦٠٩	٣٥	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
-	٩٠,٠٠٠		بند موجودات الضريبة المؤجلة
٢٥٩,٢٥٦	٤,٠٤٥	(ج) ١٠	دفعة مقدمة لشراء ممتلكات
١,٣٣٢,٦٣٨	١,٨٥٨,٦٤٣	١١	المستحق من أطراف ذات علاقة
٣,٤٦٩,٥٨١	٣,٩٦٦,٥٦٤		النقد والأرصدة لدى البنوك
٦,٥٦٤,٨٦٩	٦,٩٤٧,٤٨٦		إجمالي الموجودات
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	١٣	حقوق الملكية
٥٨,٤٩٥	١٠٥,٨٩٧	١٥	رأس المال
(١٥,٢٩٥)	(٩,٣٥٧)		الاحتياطي القانوني
٥١٩,٢٠٧	٧٦٥,٢٤٣		احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة
٤,٩٣٨,٢٤٥	٥,٢٣٧,٦٢١		الأرباح المستبقة
-	٢٧,٣٧٦	١٤	إجمالي حقوق الملكية
٤,٩٣٨,٢٤٥	٥,٢٦٤,٩٩٧		أحصة غير المسيطرة
٥٥١,٠٩٣	٤١٥,٢٩٦	١٦	المطلوبات
٤,٧٥٤	٣,١٦٩	١٨	المطلوبات غير المتداولة
١٧,٥٧٢	٢٨,٠١٩	١٩	القروض
-	٥٢٣		الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١٥,٦٠٣	١٧,٥٢٢	٢٠	ذمم المحتجزات الدائنة
٥٨٩,٠٢٢	٤٦٤,٥٢٩		مطلوبات عقود الإيجار
			مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٩٣,٢٢٤	٦٠,٠٠٠	١٦	المطلوبات المتداولة
٣٧٤,٥٩٤	٤٢٧,٨٦٥	١٧	القروض
٥٤٦,٥٩٠	٦٥٤,٩٩٧	١٨	الدفعات المقدمة من العملاء
-	٣٢,١٠٧	٣٥	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١٨,٤٣٤	٣٣,٤٠٧	١٩	ضريبة الدخل المستحقة
-	٥,١٥١		ذمم المحتجزات الدائنة
٤,٣٤٠	٤,١٣٦	٢٦	مطلوبات عقود الإيجار
٤٢٠	٢٩٧	(د) ١٠	مخصص المطالبات
١,٠٣٧,٦٠٢	١,٢١٧,٩٦٠		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٦٢٦,٦٢٤	١,٦٨٢,٤٨٩		إجمالي المطلوبات
٦,٥٦٤,٨٦٩	٦,٩٤٧,٤٨٦		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

على حد علمنا، ووفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، تظهر البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة.

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتصريح بإصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠٢٥ وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:

سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

عبد الله على عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٥ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع.
بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
١,٢٥٤,٢٨٨	١,٥١٢,٧٩٤	٢١ الإيرادات
(٨٦١,٦٦٧)	(١,٠٠٧,٣٥٧)	٢٢ التكاليف المباشرة
(٢٢٥,٤٣٤)	(٢٥٤,٢٤٩)	٢٤ المصروفات العمومية والإدارية والبيعية
٩٠,٩٢٥	١٠٠,٧٥٤	٢٣ الإيرادات التشغيلية الأخرى
(٥٩,٨١٢)	(٤٢,٩٧٦)	٢٧ تكاليف التمويل
(٤١١)	-	٢٦ مخصص / مصاريف مقابل مطالبات
٢٠,١٦٧	٣٦,٥٣٤	٢٧ إيرادات التمويل
٦٣,٢١٠	١٥٩,٩١٦	الحصة من نتائج مشروع مشترك وشركة شقيقة
٢٨١,٢٦٦	٥٠٥,٤١٦	الربح قبل تعديلات القيمة العادلة وخسائر انخفاض القيمة
(٦,٤٦٠)	-	٨ الانخفاض في قيمة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٦٩,٨٦٠	-	٥ (ج) عكس الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات
٩٦,٠٤٨	-	٦ الربح من التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
٤٤٠,٧١٤	٥٠٥,٤١٦	الربح السنو قبل الضريبة
-	(٣١,٤٩٨)	٣٥ مصروف ضريبة الدخل
٤٤٠,٧١٤	٤٧٣,٩١٨	الربح للسنة بعد الضريبة
٤٤٠,٧١٤	٤٧٤,٠٢٢	الربح العائد إلى:
-	(١٠٤)	مالكي الشركة
٤٤٠,٧١٤	٤٧٣,٩١٨	١٤ الحصة غير المسيطرة
١٠,٠٧ فلس	١٠,٨٣ فلس	٢٨ أرباح السهم العائدة إلى مالكي الشركة خلال السنة - الأساسية والمخفضة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٥ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع.

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٤٤٠,٧١٤	٤٧٣,٩١٨		الربح للسنة
			بنود الدخل الشامل الأخرى
			البند الذي لن يتم إعادة تصنيفه لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
			أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الخسارة الشاملة
(٨٥٤)	٥,٩٣٨	١٢	الأخرى - صافي التغير في القيمة العادلة
(٨٥٤)	٥,٩٣٨		بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
٤٣٩,٨٦٠	٤٧٩,٨٥٦		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			العائد إلى:
٤٣٩,٨٦٠	٤٧٩,٩٦٠		مالكي الشركة
-	(١٠٤)	١٤	الحصة غير المسيطرة
٤٣٩,٨٦٠	٤٧٩,٨٥٦		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٥ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع.
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

رأس المال	الاحتياطي القانوني	احتياطي تقييم أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة	الأرباح المستبقاة / (الخسائر المتراكمة)	العائد إلى مساهمي الشركة الأم	الحصة غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤,٣٧٥,٨٣٨	١٤,٤٢٤	(١٤,٤٤١)	١٢٦,٦٦٤	٤,٥٠٢,٤٨٥	-	٤,٥٠٢,٤٨٥
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣						
-	-	-	٤٤٠,٧١٤	٤٤٠,٧١٤	-	٤٤٠,٧١٤
إجمالي الدخل الشامل للسنة						
-	-	(٨٥٤)	-	(٨٥٤)	-	(٨٥٤)
الربح للسنة						
-	-	(٨٥٤)	٤٤٠,٧١٤	٤٣٩,٨٦٠	-	٤٣٩,٨٦٠
بنود الدخل الشامل الأخرى						
-	٤٤,٠٧١	-	(٤٤,٠٧١)	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة						
-	-	-	(٤,١٠٠)	(٤,١٠٠)	-	(٤,١٠٠)
تحويل إلى الاحتياطي القانوني						
-	٥٨,٤٩٥	(١٥,٢٩٥)	٥١٩,٢٠٧	٤,٩٣٨,٢٤٥	-	٤,٩٣٨,٢٤٥
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١٠ ب))						
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣						
-	-	-	٤٧٤,٠٢٢	٤٧٤,٠٢٢	(١٠٤)	٤٧٣,٩١٨
إجمالي الدخل الشامل للسنة						
-	-	٥,٩٣٨	-	٥,٩٣٨	-	٥,٩٣٨
الربح للسنة						
-	-	٥,٩٣٨	٤٧٤,٠٢٢	٤٧٩,٩٦٠	(١٠٤)	٤٧٩,٨٥٦
بنود الدخل الشامل الأخرى						
-	٤٧,٤٠٢	-	(٤٧,٤٠٢)	-	٢٧,٤٨٠	٢٧,٤٨٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة						
-	-	-	(٥,٥٥٠)	(٥,٥٥٠)	-	(٥,٥٥٠)
مساهمة رأس المال خلال السنة						
-	-	-	-	-	-	-
تحويل إلى الاحتياطي القانوني						
-	-	-	(١٧٥,٠٣٤)	(١٧٥,٠٣٤)	-	(١٧٥,٠٣٤)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١٠ ب))						
دفع توزيعات أرباح للمساهمين (إيضاح ١٣)						
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤						
٤,٣٧٥,٨٣٨	١٠٥,٨٩٧	(٩,٣٥٧)	٧٦٥,٢٤٣	٥,٢٣٧,٦٢١	٢٧,٣٧٦	٥,٢٦٤,٩٩٧

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٥ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات
الف درهم	الف درهم	
٤٤٠,٧١٤	٥٠٥,٤١٦	ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على:
١٧,١٠٩	١٨,٨٧٧	٥ (د) استهلاك ممتلكات ومعدات
—	١,٩٨٣	٢٢ (٢) استهلاك موجودات حق الاستخدام
—	١,١٢٩	٢٤ استهلاك موجودات حق الاستخدام للاستثمارية
٣,٢٩٦	٣,٦٨٦	٢٠ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(٩,٤٦٨)	(٦,٢٠٤)	٢٢ (١) عكس انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع، صافي
٣,٥٤٣	٦,٥١١	٢٤ انخفاض القيمة مقابل ذمم مدينة تجارية ودمم عقود مدينة وموجودات مالية
٦,٤٦٠	—	٨ أخرى وأطراف ذات علاقة
(٦٩,٨٦٠)	—	٥ الانخفاض في قيمة العقارات قيد الإنشاء والعقارات المحتفظ بها للبيع
٤١١	—	عكس انخفاض القيمة مقابل الممتلكات والمعدات
(٢٠,١٦٧)	(٣٦,٥٣٤)	٢٧ مخصص/ مصاريف مقابل مطالبات إيرادات تمويل
٥٩,٨١٢	٤٢,٩٧٦	٢٧ تكاليف تمويل
(١١,٧٥٨)	—	الدخل الآخر المثبت على الذمم المدينة لطرف ذي علاقة
(٣٢,٢٤٢)	—	عكس انخفاض القيمة على الذمم المدينة لطرف ذي علاقة
(٦١,٨٠٥)	(١٥٧,٨٨٨)	٧ الحصة من نتائج شركة شقيقة ومشروع مشترك
(٩٦,٠٤٨)	—	٦ الربح من تقييم عقارات استثمارية وفقا للقيمة العادلة
		التدفقات النقدية التشغيلية قبل سداد مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٢٢٩,٩٩٧	٣٧٩,٩٥٢	والتغيرات في رأس المال العامل
(٣,٧٦٣)	(١,٧٦٧)	٢٠ مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
		التغيرات في رأس المال العامل:
٤٢٦,٤٨٦	١٢٣,١٥٣	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (بعد خصم استحقاقات تكاليف المشروع)
٤,١٦٣	١٠,٤٤٧	١٩ ذمم المحتجزات الدائنة - غير المتداولة
(٢٥,٩٧٤)	١٤,٩٧٣	١٩ ذمم المحتجزات الدائنة - المتداولة
(٢٣٩,٥٢١)	(١٦١,٩٤٥)	الذمم المدينة التجارية ودمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
١٧٦,٤٢٤	٥٣,٢٧١	الدفعات المقدمة من العملاء
(٢,٨٦٨)	١,٤٣٧	المخزون
(٢,٣٨٢)	٢٥٥,٢٢١	المستحق من أطراف ذات علاقة
١٢٦,٠٠٦	(٩٥,٠٤٥)	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٣٩	(١٢٣)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٦٨٨,٦٠٧	٥٧٩,٥٧٤	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٧,٥٣٠)	(٩,٠٥٨)	إضافات إلى الممتلكات والمعدات - صافي
—	(٣,٦٩١)	إضافات إلى موجودات حق الاستخدام - صافي
(٧١٩)	(٨,٥٩٥)	إضافات إلى العقارات الاستثمارية - صافي
٥٠,٠٠٠	٩٢,٢٣٤	٧ مبالغ معاد سدادها من مشروع مشترك
—	٥٥,٢٦٦	٧ توزيعات أرباح من مشروع مشترك وشركات شقيقة
(١٠٥,٠٠٠)	١٦٩,٠٠٠	صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
١٧,٨٤٥	٣٤,٨٧١	إيرادات من ودائع
(٤٥,٤٠٤)	٣٣٠,٠٢٧	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٣٩٧,٧٠٣)	(١٧٢,٣١٧)	تسديد قروض
١٠٤,٥١٢	٣,٢٩٦	سحب قروض
(٦٢,١٧٦)	(٤٥,٣٨٤)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٣٥٥,٣٦٧)	(٢١٤,٤٠٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢٨٧,٨٣٦	٦٩٥,١٩٦	صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية
٦٩٤,٩٩١	٩٨٢,٨٢٧	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٩٨٢,٨٢٧	١,٦٧٨,٠٢٣	١١ النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٥ المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تم تأسيس وتسجيل شركة ديار للتطوير ش.م.ع. ("الشركة") بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٠٧ كشركة مساهمة عامة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب ٣٠٨٣٣ دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن الشركة مدرجة في سوق دبي المالي، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

إن مساهم الأغلبية النهائي للمجموعة هو بنك دبي الإسلامي ("الطرف المسيطر النهائي").

صدر المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضريبة على الشركات والأعمال في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٩ ديسمبر ٢٠٢٢ ويسري مفعوله للفترة الضريبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. وراجعت الإدارة المرسوم بالقانون وأكدت الامتثال لمتطلبات القانون اعتباراً من فترة السريان المطبقة على الشركة. راجع إيضاح ٣٥.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري والتأجير وخدمات إدارة المرافق والعقارات والأنشطة المتعلقة بالضيافة.

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

(أ) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

تم في هذه البيانات المالية الموحدة اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤.

ولم يترتب على اعتماد هذه المعايير أي تأثير جوهري على الإفصاحات أو على المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة إلا أنه قد يؤثر اعتمادها على احتساب المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

- التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ - بند مطلوبات عقود الإيجار في اتفاقية البيع وإعادة الإيجار؛
- تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١؛ و
- اتفاقيات تمويل الموردين - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧.

(ب) **المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً**
لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ كما هو مبين أدناه:

يسري تطبيقها للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١ يناير ٢٠٢٥	التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١ فيما يتعلق بعدم إمكانية صرف العملات الأجنبية
١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ - العرض والإفصاح في البيانات المالية
١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة التي لا تخضع للمحاسبة العامة: الإفصاحات
تأجيل تاريخ سريان المفعول لأجل غير مسمى	التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ فيما يتعلق بمعالجة عمليات البيع أو المساهمة بالموجودات من المستثمرين

تتوقع المجموعة اعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عند سريان العمل بها، وقد لا يكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة

بيان التوافق

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمتطلبات المعمول بها في قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة مدرجة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متسقة على كافة السنوات المعروضة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

أساس الإعداد

قامت الإدارة بإجراء تقييم حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وهي مقتنعة بأن المجموعة لديها الموارد لمواصلة أعمالها في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي تقديرات غير مؤكدة جوهرية والتي قد تلقي بشكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية. لذلك، يستمر إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية وبعض الأدوات المالية والتي تم قياسها بالقيم العادلة في نهاية كل فترة، كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه.

إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل البضائع والخدمات.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم قبضه نظير بيع أحد الموجودات، أو دفعه لتحويل بند مطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عن ما إذا كان السعر يمكن تحديده بطريقة مباشرة أو تم تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة العادلة لبند موجودات أو بند مطلوبات، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار خصائص بند الموجودات أو بند المطلوبات إذا أخذ المتعاملين في السوق تلك الخصائص بالحسبان عند تسعير بند الموجودات أو بند المطلوبات في تاريخ القياس.

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى ١، ٢ أو ٣ بناءً على الحد الذي تكون عنده مدخلات قياسات القيمة العادلة ملحوظة، وأهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة بصورة شاملة، كما هو موضح أدناه:

- مدخلات المستوى ١ هي أسعار معلنة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة تستطيع المنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات غير الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي تكون ملحوظة لبند الموجودات أو المطلوبات إما بطريقة مباشر أو غير مباشر؛ و
- مدخلات المستوى ٣ هي مدخلات غير قابلة للملاحظة لبند الموجودات أو بند المطلوبات.

تم عرض البيانات المالية الموحدة للمجموعة بالآلاف درهم إماراتي ("ألف درهم") وهي العملة الرسمية وعملة العرض للمجموعة.

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة مدرجة أدناه:

أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرة الشركة وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى الشركة:

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

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

عندما يكون لدى الشركة أقل من غالبية حقوق التصويت في الجهة المستثمر بها، فإنها تمتلك السيطرة على الجهة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ الشركة 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 حصة حقوق التصويت التي تملكها الشركة بالنظر إلى حجم وتوزيع حصص أصحاب الأصوات الآخرين؛
- حقوق التصويت المحتملة التي تملكها 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.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للشركة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المسحوقة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد منذ التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الأخرى تكون عائدة إلى مالكي الشركة والحصص غير المسيطرة. إن مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عائداً إلى مالكي الشركة وإلى الحصص غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة.

عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والدخل والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيدها.

تتضمن الموجودات المالية الموحدة الموجودات والمطلوبات والنتائج من عمليات الشركات التابعة للمجموعة:

اسم الشركات التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
		٢٠٢٤	٢٠٢٣
ديار لإدارة المرافق ذ.م.م	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
نيشن وايد ريتالورتز ذ.م.م*	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
ديار للضيافة ذ.م.م	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
ديار الدولية ذ.م.م*	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
ديار فينشر ذ.م.م*	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
فلامنجو كريك ذ.م.م**	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
بيروت باي ش.م.ل.**	لبنان	%١٠٠	%١٠٠
ديار وست آسيا كويراتيف يو. آي.*	هولندا	%١٠٠	%١٠٠
ديار التواصل للتطوير العقاري**	السعودية	%١٠٠	%١٠٠
ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
ديار لإدارة العقارات	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
مونترورز ش.ذ.م.م.*	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
ذا اتريا ش.ذ.م.م.	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
ديار هولدنغ شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م.*	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
بيلا روز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
نيشن وايد مانجمنت سيرفيسز البرشا ذ.م.م.	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
مونت روز منطقة حرة - ذ.م.م. (مسجلة أيضاً باسم ميلينيوم مونترورز للشقق الفندقية ذ م م الصادرة عن دائرة دبي الاقتصادية)	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
ديار باي للتطوير العقاري ذ.م.م.*	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
ريفاج للتطوير العقاري	الإمارات	%٥٢	-
المشروع المشترك	الإمارات	%٥٠	%٥٠
أراضى للتطوير ذ.م.م	الإمارات	%٥٠	%٥٠
الشركة الشقيقة	جزر كايمان	%٢٢,٧٢	%٢٢,٧٢
سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	جزر كايمان	%٢٢,٧٢	%٢٢,٧٢

* لم تقم هذه الشركات بتنفيذ أي أنشطة تجارية خلال الفترة.

** هذه الشركات قيد التصفية ولم تقم بتنفيذ أي أنشطة تجارية خلال الفترة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة

الشركة الشقيقة 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 نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الشقيقة أو المشروع المشترك يتم إدراجها في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية، باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار أو جزء منه كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ *الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة*. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم تثبيت الاستثمار في شركة شقيقة أو مشروع مشترك مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً لتثبيت حصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى للشركة الشقيقة أو المشروع المشترك. عندما تزيد حصة المجموعة في الخسائر عن حصتها في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك، فإن حصة المجموعة في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك (التي تتضمن أية حصص طويلة الأجل، التي وفقاً لطبيعتها، تشكل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك) تتوقف المجموعة عن تثبيت أية خسائر إضافية. ويتم تثبيت الخسائر الإضافية فقط إلى الحد الذي يكون فيه لدى المجموعة التزامات قانونية أو ضمنية متوقعة أو قدمت دفعات بالنيابة عن الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك.

يتم احتساب الاستثمار في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي أصبحت فيه الجهة المستثمر فيها شركة شقيقة أو مشروع مشترك. عند الاستحواذ على استثمار في شركة شقيقة أو مشروع مشترك، يتم تثبيت أي فائض لتكلفة الاستثمار على حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الجهة المستثمر فيها القابلة للتحديد كشهرة. يتم تثبيت أي فائض لحصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد عن تكلفة الاستثمار، بعد إعادة التقييم، مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في فترة الاستحواذ على الاستثمار.

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان من الضروري تثبيت أي خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة شقيقة. وعندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار إجمالي المبلغ المدرج للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ كبند موجودات 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 مثبتة لانخفاض القيمة لا يتم تخصيصها لأي بند موجودات، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج للاستثمار. يتم تثبيت أي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحويل للاستثمار لاحقاً.

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ متطلبات التثبيت والقياس الخاصة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع البنود غير المالية.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تتمة)

أ) تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، عند التثبيت المبدئي، يتم تصنيف بند الموجودات المالية على أنه مقاس بـ: التكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى - استثمارات دين أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى - استثمارات حقوق ملكية أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبصورة عامة، يركز تصنيف الموجودات المالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على نموذج الأعمال الذي يتم في إطاره إدارة بند الموجودات المالية وخصائص تدفقاته النقدية التعاقدية. إن المشتقات المتضمنة في العقود والتي يكون فيها العقد الأساسي عبارة عن بند موجودات مالية في نطاق المعيار، لا تكون مشتقات منقسمة على الإطلاق. وبدلاً من ذلك، يتم تقييم الأدوات المالية المختلطة بشكل كلي لغرض التصنيف.

فيما يتعلق بالموجودات المالية التي تفي بالشروط التالية، يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة والإيرادات المؤجلة، إن وجد (باستثناء تلك الموجودات المحددة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى عند التثبيت المبدئي):

- (١) أن تكون الموجودات محتفظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- (٢) أن ينتج عن البنود التعاقدية الخاصة بالأداة، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تعد فقط دفعات للمبلغ الأصلي وأرباح على المبلغ الأصلي المستحق.

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة.

عند التثبيت المبدئي لأحد استثمارات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة، قد تختار المجموعة بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى. يتم هذا الاختيار وفقاً لكل استثمار على حدة.

فيما يتعلق بكافة الموجودات المالية غير المصنفة على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى كما هو موضح أعلاه، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتضمن ذلك كافة الموجودات المالية المشتقة. عند التثبيت المبدئي، قد تقرر المجموعة بشكل نهائي تحديد بند الموجودات المالية الذي لا يفي بمتطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى على أنه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان هذا التصنيف ينهي أو يقلل بصورة جوهرية عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ فيما لو تم تصنيفها غير ذلك.

يتم مبدئياً قياس بند الموجودات المالية (ما لم يكن ذمم مدينة تجارية ليست ذات بنود تمويل هامة يتم قياسها مبدئياً بسعر المعاملة) بالقيمة العادلة زائداً، فيما يتعلق بالبنود التي ليست بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة العائدة بصورة مباشرة للاستحواذ على تلك البنود.

تنطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس تلك الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. ويتم تثبيت صافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي حصص أو إيرادات توزيعات أرباح، ضمن الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة حسب خسائر انخفاض القيمة (راجع (ب) أدناه). يتم تثبيت إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم تثبيت أية أرباح أو خسائر، ناتجة عن إيقاف التثبيت، ضمن الأرباح أو الخسائر.

استثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. ويتم احتساب إيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم تثبيت أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. ويتم تثبيت صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى. عند إيقاف التثبيت، تتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. ويتم تثبيت توزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل إيرادات توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. ويتم تثبيت صافي الأرباح أو الخسائر الأخرى ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى، ولا يتم مطلقاً إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تتمة)

ب) انخفاض القيمة

تتألف الموجودات المالية بالكلفة المطفأة من الذمم المدينة التجارية والأخرى وموجودات العقود والمستحق من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنوك والودائع الثابتة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، سيتم قياس مخصصات الخسائر بناءً على أي من الأسس التالية:

- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتمل خلال ١٢ شهراً من تاريخ التقرير؛ و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر المحتمل على مدى العمر الإنتاجي لأداة مالية.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للأداة المالية، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها كخسائر ائتمان متوقعة خلال ١٢ شهراً:

- الأرصدة المصرفية والودائع الثابتة طويلة الأجل وبعض الأطراف ذات العلاقة والتي لم تزد مخاطر الائتمان الخاصة بها (مثل مخاطر التعثر التي تقع على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) بصورة جوهرية منذ التثبيت المبدئي لها.

تقاس مخصصات الخسائر الخاصة بالذمم المدينة التجارية وموجودات العقود والمستحق من طرف ذي علاقة دائماً بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي لها.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأداة مالية قد زادت بشكل ملحوظ منذ التثبيت المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة الملائمة والمتاحة دون تكلفة أو مجهود زائد، ويتضمن ذلك المعلومات والتحليل الكمي والنوعي، وذلك بناءً على الخبرة السابقة للمجموعة وتقييم الجدارة الائتمانية والمعلومات الاستشرافية.

تقتضى المجموعة أن مخاطر الائتمان لأحد الموجودات المالية قد زادت بصورة كبيرة في حال كان مستحق لأكثر من ٣٠ يوماً.

تعتبر المجموعة أن بند الموجودات المالية متعثر السداد عندما:

- يكون من غير المحتمل أن يفي المقرض بالتزاماته الائتمانية بالكامل تجاه المجموعة دون لجوء المجموعة لاتخاذ إجراءات مثل مصادرة الضمان (في حالة الاحتفاظ بأي ضمان)؛ أو
- أن يكون بند الموجودات المالية مستحق منذ أكثر من ٩٠ يوماً؛

تتمثل الفترة القصوى التي يتم أخذها بعين الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة في الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان.

الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

تقاس الخسائر الائتمانية المتوقعة بقيمة مخصص يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لموجودات المرحلة الأولى، أو الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي لموجودات المرحلة الثانية أو المرحلة الثالثة. ينتقل بند الموجودات إلى المرحلة الثانية عندما تزيد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ التثبيت المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان لبند موجودات ما قد زادت بشكل ملموس، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات النوعية والكمية المعقولة والدعومة التي قد تطرأ في المستقبل.

تعريف التخلف عن السداد

تعتبر المجموعة ما يلي على أنه حدث تخلف عن السداد لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة التاريخية إلى أن الموجودات المالية التي تستوفي بأي من المعايير التالية غير قابلة للاسترداد بشكل عام:

- عندما يكون هناك خرق للتعهدات المالية من قبل المدين؛
- عندما تشير المعلومات التي تم تطويرها داخلياً أو التي تم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يدفع المدين لدائنيه، بما فيهم المجموعة، بالكامل (دون الأخذ بالاعتبار أي ضمانات تحتفظ بها المجموعة) وبغض النظر عن التحليل أعلاه، تعتبر المجموعة أن التخلف عن السداد قد حدث عندما يكون بند الموجودات المالية متأخراً عن موعد استحقاقه لأكثر من ٩٠ يوماً ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار التخلف عن السداد هو الأنسب.

سياسة الشطب

لا تشطب المجموعة أي بند موجودات مالية إلا عند وجود معلومات تشير إلى معاناة المدين من صعوبات مالية بالغة ولا يوجد احتمال واقعي لتعافيه من تلك الصعوبات، على سبيل المثال، عندما يوضع المدين قيد التصفية أو يدخل في إجراءات الإفلاس، أو في حالة الذمم المدينة التجارية، عندما تكون المبالغ قد تجاوزت استحقاقها لأكثر من عامين، أيهما أقرب. قد تبقى الموجودات المالية المشطوبة خاضعة لأنشطة النفاذ بموجب إجراءات الاسترداد للمجموعة، مع الأخذ في الاعتبار المشورة القانونية عند الاقتضاء. يتم تثبيت أي مبالغ مستردة في الأرباح أو الخسائر الموحدة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تتمة)

(ب) انخفاض القيمة (تتمة)

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في التقدير المرجح لخسائر الائتمان. وتقاس خسائر الائتمان بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة وفقاً للعقد وبين التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة أن تحصل عليها). يتم تخفيض خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي لبند الموجودات المالية.

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض في القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وأوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى قد تعرضت لانخفاض القيمة ائتمانياً. ويعد بند الموجودات المالية منخفضاً في القيمة ائتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي تتضمن تأثيراً سلبياً على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لبند الموجودات المالية. ويتضمن الدليل على أن بند الموجودات المالية منخفض القيمة ائتمانياً بيانات ملحوظة حول الأحداث التالية:

- مواجهة الطرف المصدر أو المقرض لصعوبة مالية بالغة
- إحداث خروقات في العقود، مثل التعثر أو تجاوز الاستحقاق (انظر تعريف التقصير أعلاه)
- أن يمنح المقرض (المقرضون)، لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبة المالية، إعفاء (إعفاءات) للمقرض، لم يكن ليمنحها المقرض (المقرضون) في غير مثل تلك الأسباب
- أن يصبح من المحتمل إشهار المقرض للإفلاس أو البدء في عملية إعادة الهيكلة المالية

عرض انخفاض القيمة

يتم خصم مخصصات الخسائر الخاصة بالموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات. فيما يتعلق بسندات الدين المسجلة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، يتم تثبيت مخصص الخسائر ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى بدلاً من تخفيض القيمة الدفترية لبند الموجودات.

(ج) إلغاء التثبيت

الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء تثبيت بند موجودات مالية ما عندما تنتهي حقوق المجموعة التعاقدية في الحصول على التدفقات النقدية من ذلك البند، أو عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية من بند الموجودات المالية من خلال معاملة يتم بموجبها تحويل كافة مخاطر وامتيازات ملكية بند الموجودات المالية بصورة فعلية، أو لم تقم المجموعة بموجبها بتحويل أو بالاحتفاظ بكافة مخاطر وامتيازات الملكية بصورة فعلية ولا تحتفظ بسيطرتها على بند الموجودات المحول.

تقوم المجموعة بإبرام معاملات تقوم بموجبها بتحويل موجودات مثبتة في بيان المركز المالي الموحد، ولكن تحتفظ بكل أو بجزء كبير من مخاطر وامتيازات بند الموجودات المحول. في هذه الحالة، لا يتم إلغاء تثبيت الموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة قروض بنكية، ذمم تجارية دائنة وأخرى ومحتجزات دائنة.

مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم إدراج المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة، مع تثبيت أية أرباح أو خسائر ناتجة عن تغيرات في القيمة العادلة مثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد إلى الحد الذي لا تكون فيه جزءاً من علاقة تحوط محددة. يتضمن صافي الربح أو الخسارة المثبت في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد أي فائدة مدفوعة على بند المطلوبات المالية.

ومع ذلك، يتم تثبيت المطلوبات المالية التي يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بمقدار التغير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية التي تعود إلى التغيرات في مخاطر الائتمان لبند المطلوبات المالية في بيان الدخل الشامل، إلا إذا كان تثبيت تأثيرات التغيرات في مخاطر الائتمان في بنود الدخل الشامل الأخرى من شأنه أن يخلق أو يزيد من عدم التطابق المحاسبي في بيان الأرباح أو الخسائر. يتم تسجيل المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة للمطلوبات في بيان الأرباح أو الخسائر. لا يتم تصنيف التغيرات في القيمة العادلة المنسوبة لمخاطر الائتمان لبند المطلوبات المالية التي تم إدراجها في بيان الدخل الشامل في وقت لاحق إلى بيان الأرباح أو الخسائر؛ وبدلاً من ذلك، يتم تحويلها إلى أرباح مستبقة عند إلغاء تثبيت بند المطلوبات المالية.

يتم تثبيت أرباح أو خسائر عقود الضمانات المالية الصادرة من قبل المجموعة التي تم تحديدها من قبل المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، في الربح أو الخسارة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تتمة)

(ج) إلغاء التثبيت (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

مطلوبات مالية تم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية التي لم يتم تحديدها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية وتوزيع مصاريف الفوائد على مدى الفترة المعنية. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم تماماً الدفعات النقدية المستقبلية (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة والعلاوات أو الخصومات الأخرى) من خلال العمر المتوقع لبند المطلوبات المالية أو (حيثما يكون ملائماً) فترة أقصر، إلى التكلفة المطفأة لبند المطلوبات المالية.

إلغاء تثبيت المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء تثبيت المطلوبات المالية عندما وفقط عندما يتم استيفاء التزامات المجموعة أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. يتم تثبيت الفرق بين القيمة المدرجة لبند المطلوبات المالية الذي تم تثبيته والمبلغ المدفوع والمستحق في الربح أو الخسارة.

التقارير حول القطاعات

يتم إعداد التقارير حول القطاعات التشغيلية بطريقة تتوافق مع التقارير الداخلية التي يتم تقديمها إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية. إن المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية، والذي يتولى مهمة تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات التشغيلية، هو مجلس الإدارة الذي يقوم باتخاذ القرارات الاستراتيجية.

تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل بها الشركة ("العملة الرسمية"). يتم عرض البيانات المالية الموحدة بدينار الإمارات العربية المتحدة ("الدينار الإماراتي") وهو العملة الرسمية للشركة وعملة عرض البيانات المالية للمجموعة.

(ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الرسمية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتواريخ المعاملات أو التقييم عند إعادة قياس البنود. يتم تثبيت أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بنهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم بيان أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالقروض والنقدية وشبه النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة ضمن بند "إيرادات أو تكاليف التمويل". يتم عرض كافة أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة ضمن بند "الإيرادات التشغيلية الأخرى أو المصروفات التشغيلية الأخرى".

شركات المجموعة

يتم تحويل النتائج والمركز المالي لجميع شركات المجموعة (التي لا تعاني عملتها من اقتصاد متضخم) والتي تختلف عملتها الرسمية عن عملة العرض إلى عملة العرض على النحو التالي:

- (١) يتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل بيان مركز مالي معروض بسعر الصرف عند الإغلاق بتاريخ بيان المركز المالي؛
- (٢) يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان أرباح أو خسائر بمتوسط أسعار الصرف؛
- (٣) ويتم تثبيت كافة الفروق الناتجة عن الصرف كعنصر منفصل من حقوق الملكية.

عند التوحيد، يتم تحويل فروق صرف العملات الناتجة عن تحويل صافي الاستثمار في العمليات الأجنبية والقروض إلى حقوق الملكية.

عند استبعاد عملية أجنبية تتم إعادة تصنيف كافة فروق الصرف المتراكمة في حقوق الملكية والمتعلقة بتلك العملية المنسوبة لمساهمي الشركة إلى الأرباح أو الخسائر.

في حال إجراء استبعاد جزئي لا يؤدي إلى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة التي تشمل عمليات أجنبية، فإن الحصة النسبية في فروقات أسعار الصرف المتراكمة تتم إعادتها إلى الحصص غير المسيطرة ولا يتم تثبيتها في الأرباح أو الخسائر.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الممتلكات والمعدات

يتم بيان الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تتألف تكلفة الممتلكات والمعدات من تكلفة الشراء مضافاً إليها المصروفات العرضية للاستحواذ. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية لبند الموجودات أو يتم تثبيتها كبند موجودات منفصل، حسبما يكون ملائماً، وذلك فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بصورة موثوقة.

يتم تحميل كافة مصروفات الإصلاحات والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال السنة المالية التي تم فيها تكبد هذه المصروفات.

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي. يتم حساب الاستهلاك على الموجودات الأخرى باستخدام طريقة القسط الثابت بالمعدلات التي تم احتسابها لتخفيض تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية المقدرة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة كما يلي:

نوع الموجودات	السنوات
المباني	٥٠
التحسينات على العقارات المستأجرة	٦
الأثاث والتجهيزات والمعدات	١٥-٥
السيارات	٦

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات، ويتم تعديلها عندما يكون ذلك ملائماً في نهاية كل فترة تقرير. عندما تكون القيمة الدفترية لبند الموجودات أكبر من قيمته المقدرة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض القيمة الدفترية على الفور إلى القيمة القابلة للاسترداد.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد من خلال مقارنة العوائد مع القيمة الدفترية لبند الموجودات، ويتم تثبيتها ضمن بند "الإيرادات أو المصروفات الأخرى" في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم بيان الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة وتتضمن العقارات التي يجري تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل، وعند الانتهاء منها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى الفئة الملائمة لها ويتم احتساب استهلاكها وفقاً لسياسة المجموعة.

عقود الإيجار

تقوم المجموعة، في بداية العقد، بتقييم ما إذا كان العقد عبارة عن، أو يحتوي على، عقد إيجار. وهذا إذا كان العقد يمنح الحق في السيطرة على استخدام بند موجودات محدد لفترة معينة نظير مقابل مادي.

المجموعة كمستأجر قامت المجموعة بتطبيق منهج واحد للتثبيت والقياس بالنسبة لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتثبيت مطلوبات الإيجار لتسديد دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام والتي تمثل حق استخدام الموجودات المعنية.

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بتثبيت موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر بند الموجودات المعني للاستخدام). ولاحقاً للتثبيت الأولي، يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، وتعديلها لغرض أي إعادة تقييم لمطلوبات عقد الإيجار. تشمل تكلفة بند موجودات حق الاستخدام على مبلغ بند مطلوبات الإيجار المثبت والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ومدفوعات عقد الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت كما يلي:

السيارات	٣ سنوات
مباني	٣-٢ سنوات

العقارات الاستثمارية

التثبيت

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تمتلكها المجموعة بغرض تحقيق إيراد إيجاري منها أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم تشييدها أو تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً كعقارات استثمارية.

عندما تبدأ المجموعة بإعادة تطوير عقار استثماري قائم لمواصلة استخدامه في المستقبل كعقار استثماري، يستمر تصنيف العقار كعقار استثماري ويتم قياسه وفقاً لنموذج القيمة العادلة ولا تتم إعادة تصنيفه كعقار للتطوير خلال فترة إعادة تطويره كعقار استثماري.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العقارات الاستثمارية (تتمة)

القياس

يتم مبدئياً قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. لاحقاً للتثبيت المبدئي يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ "العقارات الاستثمارية". يتم تثبيت أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر.

عندما لا يمكن بشكل موثوق تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير، يتم قياس ذلك العقار بالتكلفة لحين تاريخ الانتهاء من الإنشاء أو التاريخ الذي تصبح فيه القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق، أيهما يحدث أولاً.

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات مشغولة من قبل المالك
في حال أصبح العقار الاستثماري مشغول من قبل المالك، تتم إعادة تصنيفه كممتلكات ومعدات وتصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف هي تكلفته لأغراض محاسبية لاحقة.

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات محتفظ بها للبيع
يتم تحويل العقارات الاستثمارية إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع عندما يتغير استخدام العقار. ويتم إجراء مثل هذه التحويلات بالقيمة العادلة للعقارات في تاريخ التحويل ويتم تثبيت أية أرباح ناتجة عن التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. لأغراض محاسبية لاحقة، تصبح القيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي تكلفة العقارات المحولة. لاحقاً للتحويل، يتم تقييم هذه العقارات بالتكلفة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بالعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.

التحويل من عقارات مشغولة من قبل المالك إلى عقارات استثمارية
عندما يتغير استخدام عقار ما من عقار مشغول من قبل المالك إلى عقار استثماري، تتم إعادة قياس العقار وفقاً للقيمة العادلة وتتم إعادة تصنيفه وفقاً لذلك. يتم تثبيت أي أرباح تنشأ عن إعادة القياس ضمن الأرباح أو الخسائر إلى المدى الذي يعكس فيه الربح خسائر انخفاض القيمة السابقة للعقار المحدد، مع تثبيت أية أرباح متبقية ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى، ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم. ويتم تثبيت أي خسائر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

بيع العقارات الاستثمارية
يتم بيع بعض العقارات الاستثمارية في سياق الأعمال الاعتيادية. لا يتم تثبيت الإيرادات ولا بالتكاليف المباشرة الخاصة ببيع العقارات الاستثمارية. يتم تثبيت أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد أو بيع العقارات الاستثمارية (والتي يتم احتسابها على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد وبين القيمة الدفترية) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية
تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية، باستثناء العقارات الاستثمارية، للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حال وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير قيمة بند الموجودات القابلة للاسترداد.

تعتبر الوحدة المنتجة للنقد أصغر مجموعة موجودات قابلة للتحديد تنتج تدفقات نقدية وتكون مستقلة إلى أبعد الحدود عن الموجودات والمجموعات الأخرى. لأغراض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى أبعد الحدود عن التدفقات النقدية الداخلة الخاصة بالموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد.

تتمثل القيمة القابلة للاسترداد لبند موجودات ما أو الوحدة المنتجة للنقد بالقيمة من الاستخدام، أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. تركز القيمة من الاستخدام على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بعد تخفيضها إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بذلك البند أو بالوحدة المنتجة للنقد.

هذا ويتم تثبيت خسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية لبند موجودات ما أو وحدته المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد. يتم تثبيت خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، ضمن الأرباح أو الخسائر الموحدة.

العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تم تحديدها على أنها محتفظ بها للبيع، بما في ذلك المباني قيد الإنشاء، على أنها محتفظ بها للبيع ويتم بيانها بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقيق المقدرة، أيهما أقل. تتألف تكلفة الأعمال قيد الإنجاز من تكاليف الإنشاءات وغيرها من التكاليف المباشرة ذات الصلة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدّر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكلفة الإنجاز ومصروفات البيع.

يتم تثبيت مقدار التخفيض في قيمة العقارات قيد التطوير بغرض البيع كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها التخفيض أو يتم فيها تكبد الخسائر. ويتم تثبيت قيمة عكس أي تخفيض في القيمة نتيجة الزيادة في صافي القيمة القابلة للتحقيق ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في الفترة التي تحدث فيها هذه الزيادة فقط إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن التكلفة الفعلية.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

النقدية وشبه النقدية

تشتمل النقدية وشبه النقدية على النقد في الصندوق ولدى البنك والودائع تحت الطلب لدى المصارف ذات فترات استحقاق تمتد إلى ثلاثة أشهر أو أقل، بعد تنزيل السحوبات المصرفية على المكشوف. لقد تم إظهار السحوبات المصرفية على المكشوف في بيان المركز المالي الموحد ضمن القروض في بند المطلوبات المتداولة.

دفعات مقدمة من العملاء

إن الدفعات المقبوضة من المشتريين بخصوص العقارات المباعة أو الخدمات المقدمة قبل الوفاء بمعايير تثبيت الإيرادات، يتم تثبيتها على أنها دفعات مقدمة من العملاء. إذا كان متوقفاً قبض هذه الدفعات، من خلال تثبيت الإيرادات أو الاسترداد، في غضون عام واحد أو أقل، يتم تصنيفها على أنها مطلوبات متداولة. إن لم يكن الأمر كذلك، يتم بيانها على أنها مطلوبات غير متداولة.

مكافآت الموظفين

(أ) مكافآت نهاية الخدمة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة

يرتكز مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين على أساس بند المطلوبات الذي قد ينشأ فيما لو تم إنهاء خدمات كافة موظفي المجموعة في تاريخ التقرير ويتم احتساب هذا المخصص وفقاً لأحكام قانون العمل الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة والقوانين المحلية ذات الصلة بالشركات التابعة الخارجية. ترى الإدارة أن هذا المخصص يمثل التزام طويل الأجل وبالتالي تم تصنيفه كمطلوبات طويلة الأجل.

(ب) خطة المعاشات والتأمينات الاجتماعية في دولة الإمارات العربية المتحدة

إن المجموعة عضو في برنامج المعاشات المطبق من قبل الهيئة الاتحادية العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم أداء المساهمات الخاصة بالموظفين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، ويتم احتسابها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم ٧ لسنة ١٩٩٩ المتعلق بقانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية.

تكاليف القروض

إن تكاليف القروض العامة والمحددة المرتبطة مباشرة باستحواذ أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة كبيرة لتصبح جاهزة للاستخدام المزمع لها أو بيعها، تتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات، لحين جاهزية تلك الموجودات فعلياً للاستخدام المزمع لها أو البيع. يتم تثبيت كافة تكاليف القروض الأخرى ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

مطلوبات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتثبيت مطلوبات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات عقد الإيجار التي يتوجب سدادها خلال مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أية حوافز إيجار مستحقة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. وتشمل دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس أن المجموعة تمارس خيار الإنهاء. يتم تثبيت دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو المعدل كمصاريف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي لحدوث الدفعة.

من أجل احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة نسبة الاقتراض المتزايدة، حيثما ينطبق، في تاريخ بدء عقد الإيجار نظراً لأن سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ بدء العقد، تتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد الإيجار ليعكس ازدياد الفائدة وتخفيضه مقابل دفعات الإيجار المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار الثابتة الجوهرية أو تغيير في التقييم لشراء بند الموجودات المعني.

عقود الإيجار قصيرة الأجل والموجودات منخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق إعفاء تثبيت عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار هذه التي لها مدة إيجار من ١٢ شهراً أو أقل ابتداءً من تاريخ بدء العقد ولا تتضمن خيار الشراء). كما يطبق أيضاً إعفاء تثبيت الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات التي تُعد منخفضة القيمة. يتم تثبيت دفعات عقد الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ضريبة الدخل

يتم قياس موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل الحالية بالمبلغ المتوقع تحصيله من أو المدفوع لسلطات الضرائب.

إن ضريبة الدخل الحالية المتعلقة بالبنود المثبتة مباشرة ضمن حقوق الملكية يتم تثبيتها ضمن حقوق الملكية وليس في بيان الدخل الشامل الموحد. تقوم الإدارة بشكل دوري بتقييم المراكز المتعلقة بعوائد الضريبة بخصوص الأوضاع التي تكون فيها التشريعات الضريبية المطبقة خاضعة للتفسير وتحديد المخصصات عندما يكون ذلك ملائماً.

الضريبة المؤجلة

يتم تكوين مخصص الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة المطلوبات على الفروقات المؤجلة بين الأسس الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمتها المدرجة لأغراض التقارير المالية بتاريخ اعداد التقرير المالي. يتم تثبيت مطلوبات الضريبة المؤجلة لجميع الفروقات المؤجلة الخاضعة للضريبة، باستثناء:

- عندما تنشأ مطلوبات الضريبة المؤجلة من التثبيت الأولي للشهرة أو لبند موجودات أو لبند مطلوبات في المعاملة التي ليست دمج الأعمال ولا تؤثر، في وقت المعاملة، على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.
- فيما يتعلق بالفروقات المؤجلة الخاضعة للضريبة المرتبطة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الشقيقة والحصص في الترتيبات المشتركة، حيث يمكن التحكم في توقيت عكس الفروقات المؤجلة وأنه من المحتمل أن الفروقات المؤجلة لن تنعكس في المستقبل المنظور.

يتم تثبيت موجودات الضريبة المؤجلة لجميع الفروقات المؤجلة القابلة للخصم، وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة. تثبت موجودات الضريبة المؤجلة إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح أن الربح الخاضع للضريبة سوف يكون متوفراً مقابل الذي يمكن استخدامه من الفروقات المؤجلة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة ما عدا:

- عندما تنشأ موجودات الضريبة المؤجلة المتعلقة بالفروقات المؤجلة القابلة للخصم من التثبيت الأولي لبند موجودات أو لبند مطلوبات في المعاملة التي ليست دمج أعمال ولا تؤثر، في وقت المعاملة، على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.
- فيما يتعلق بالفروقات المؤجلة القابلة للخصم المرتبطة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الشقيقة والحصص في الترتيبات المشتركة، يتم تثبيت موجودات الضريبة المؤجلة فقط إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح أن الفروقات المؤجلة سوف يتم عكسها في المستقبل المنظور وأن الربح الخاضع للضريبة سوف يكون متاحاً مقابل الذي يمكن استخدامه من الفروقات المؤجلة.

تتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الضريبة المؤجلة في تاريخ تقديم كل تقرير مالي وتخفيضها إلى الحد الذي لم يعد من المرجح أن يكون الربح الخاضع للضريبة الكافي متوفراً للسماح باستخدام كل أو جزء من بند موجودات الضريبة المؤجلة. إن موجودات الضريبة المؤجلة غير المثبتة يتم إعادة تقييمها في تاريخ تقديم كل تقرير مالي ويتم تثبيتها إلى الحد الذي يصبح فيه من المرجح أن الربح الخاضع للضريبة سوف يسمح في المستقبل باسترداد بند موجودات الضريبة المؤجلة.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة بالنسب الضريبية المتوقع تطبيقها في السنة عند تحقيق بند الموجودات أو سداد بند المطلوبات، استناداً إلى النسب الضريبية (القوانين الضريبية) المطبقة فعلياً بتاريخ التقرير.

إن الضريبة المؤجلة التي تتعلق بالبنود المثبتة خارج الأرباح أو الخسائر يتم تثبيتها خارج الأرباح أو الخسائر. يتم تثبيت بنود الضريبة المؤجلة بخصوص المعاملة المعنية إما ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى أو مباشرة في حقوق الملكية.

إن المزايا المستحوذ عليها كجزء من دمج الأعمال، ولكن لا تستوفي معايير التثبيت المنفصل في ذلك الوقت، يتم تثبيتها لاحقاً إذا تغيرت معلومات جديدة حول الحقائق والظروف. يتم معاملة التعديل إما على أنه انخفاض في قيمة الشهرة (طالما أنه لا يتجاوز الشهرة) إذا تم تكبده خلال فترة القياس أو في حالة تثبيت في الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بتسوية موجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة فقط إذا كان لديها حق قانوني ملزم لتسوية موجودات الضريبة الحالية ومطلوبات الضريبة الحالية التي تتعلق بضرائب الدخل المفروضة من قبل نفس السلطة الضريبية إما على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو على منشآت مختلفة خاضعة للضريبة، والتي تهدف إما لتسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات بالتزامن، في كل فترة مستقبلية يتوقع فيها تسوية أو استرداد المبالغ الجوهرية لمطلوبات أو موجودات الضريبة المؤجلة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المخصصات

يتم تثبيت المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو ضمني نتيجة لأحداث سابقة، ويكون من المحتمل أن يلزم إجراء تدفقات خارجة للفوائد الاقتصادية لتسوية الالتزام ويكون من الممكن تقدير قيمة الالتزام بصورة موثوقة. لا يتم رصد مخصصات بالنسبة لخسائر التشغيل المستقبلية.

في حال وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتم تحديد احتمالية الحاجة إلى تدفقات خارجة لتسوية الالتزام مع الأخذ بالاعتبار فئة الالتزامات بشكل كلي. يتم تثبيت مخصص حتى لو كانت احتمالية التدفقات الخارجة الخاصة بأي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات ضئيلة.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات المتوقعة لتسوية الالتزام باستخدام معدل يعكس عمليات التقييم الحالية في السوق للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام. يتم تثبيت الزيادات في المخصصات نتيجة لمرور الوقت كمصروف فائدة.

تثبيت الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى الثمن المحدد في العقد المبرم مع العميل. يتم تثبيت الإيرادات عندما تقوم المجموعة بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة ما إلى العميل.

تقوم المجموعة بتثبيت الإيرادات وفقاً لنموذج خماسي الخطوات حسبما جاء في المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على النحو التالي:

- الخطوة ١ تعريف العقد (العقود) مع العميل: يتمثل العقد في اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشأ بموجبها حقوق والتزامات واجبة التنفيذ، وتوضح المعايير التي يتعين الوفاء بها لكل عقد.
- الخطوة ٢ تعريف تعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: تتمثل تعهدات الأعمال التعاقدية في وعد يتم التعهد به بموجب عقد مع عميل ما بغرض تحويل بضائع أو خدمات للعميل.
- الخطوة ٣ تحديد سعر المعاملة: يتمثل سعر المعاملة في المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم التعهد بها للعميل، باستثناء المبالغ التي تم تحصيلها بالإئابة عن أطراف أخرى.
- الخطوة ٤ تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: بالنسبة للعقد الذي ينطوي على تعهد بتنفيذ أكثر من عمل تعاقدية، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة بقيمة تمثل المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة.
- الخطوة ٥ تثبيت الإيرادات عندما (أو بمجرد) وفاء المنشأة بتعهدات الأعمال التعاقدية.

تُعتبر المجموعة أنها أوفت بتعهدات الأعمال التعاقدية، ومن ثم تقوم بتثبيت الإيرادات على المدى الزمني في حال استيفاء أحد المعايير التالية:

- ١- قام العميل بصورة متزامنة باستلام واستخدام المنافع المقدمة من قبل المجموعة بمجرد تقديمها؛ أو
- ٢- ترتب على أداء المجموعة نشأة أو تعزيز بند موجودات خاضع لسيطرة العميل بمجرد نشأته أو تعزيزه؛ أو
- ٣- لم يترتب على أداء المجموعة نشأة بند موجودات ما ذو استخدام بديل للمجموعة ويكون لدى المجموعة حق قابل للنفاد بدفعات مقابل الأعمال المنجزة حتى تاريخه.

بالنسبة لتعهدات الأعمال التعاقدية، عندما لا يتم استيفاء أحد الشروط الواردة أعلاه، يتم تثبيت الإيرادات في الفترة الزمنية التي يتم فيها الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية.

تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد بناءً على طريقة الإدخال التي تتطلب تثبيت الإيرادات على أساس جهود المجموعة أو مدخلاتها للوفاء بالتزامات الأداء. تقوم المجموعة بتقدير إجمالي التكاليف لاستكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات المطلوب تثبيتها.

عندما تقوم المجموعة بالوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المُتعهد بها، تقوم المجموعة حينئذٍ بإنشاء بند موجودات بموجب عقد استناداً إلى قيمة المقابل المالي الذي تم تحقيقه من خلال الأداء. عندما يتجاوز المقابل المالي المستلم من العميل قيمة الإيرادات المثبتة، يترتب على ذلك التزام بموجب عقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط الدفع المتفق عليها تعاقدياً باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها وفقاً لمعايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كمدير أو وكيل وخلصت إلى أنها تعمل كمدير في جميع ترتيبات إيراداتها.

يتم تثبيت الإيرادات في البيانات المالية الموحدة إلى الحد الذي يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف على نحو موثوق، عند الاقتضاء.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تثبيت الإيرادات (تتمة)

الدخل من مصادرة العقارات

يتم تثبيت دخل مصادرة العقارات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في حال لم يلتزم العميل بشروط السداد التعاقدية وذلك بالنسبة للعقارات المباعة التي لم يتم تثبيتها كإيرادات بعد. من المتوقع أن يحدث ذلك، على الرغم من إجراءات المتابعة الصارمة مع العميل المتعثر، وفقاً للإجراءات التي وضعتها مؤسسة التنظيم العقاري بدبي، عند استمرار العميل في العجز عن السداد طبقاً للشروط التعاقدية.

إيرادات الخدمات

إن الإيرادات الواردة من الخدمات مثل إدارة العقارات والمرافق والأنشطة المتعلقة بإدارة المرافق يتم تثبيتها في الفترة المحاسبية التي يتم تقديم الخدمات فيها.

دخل الإيجارات

يتم تثبيت الدخل من عقود الإيجار التشغيلي بأقساط متساوية على مدى فترة عقد الإيجار. عندما تقوم المجموعة بتقديم حوافز إيجار تشغيلي لعملائها، يتم تثبيت التكلفة الإجمالية للحوافز كخصم من دخل الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار بأقساط متساوية.

إيرادات الضيافة

الغرف

يتم تثبيت إيرادات الغرفة على مدى فترة من الوقت (بالصافي بعد استقطاع الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عندما يتم شغل الغرف وتقديم الخدمات للضيوف.

الأغذية والمشروبات

يتم تثبيت إيرادات الأغذية والمشروبات (بالصافي بعد استقطاع الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عند بيع الطلبات أو تقديمها.

إيرادات التشغيل الأخرى

يتم تثبيت الإيرادات من إدارات التشغيل الأخرى التي تمثل إيرادات الخدمة مثل الهاتف أو النقل أو الغسيل أو ما إلى ذلك عند تقديم الخدمة أو كما تم التعاقد عليها.

إيرادات التمويل

يتم تثبيت إيرادات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس الاستحقاق الزمني باستخدام طريقة العائد الفعلي.

دخل توزيعات الأرباح

يتم تثبيت دخل توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلام توزيعات الأرباح.

توزيعات الأرباح

يتم تثبيت توزيعات الأرباح إلى مساهمي الشركة كمطلوبات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل مساهمي الشركة.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار التي يحتفظ بموجبها المؤجر بكافة مخاطر وامتيازات الملكية بصورة فعلية كعقود إيجار تشغيلي. يتم إدراج المبالغ المدفوعة بموجب عقود الإيجار التشغيلي (بعد استقطاع الحوافز المقبوضة من المؤجر) في الأرباح أو الخسائر على أساس قيمة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وإدراج صافي القيمة في بيان المركز المالي الموحد عند وجود حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة المبالغ المثبتة وتكون هناك نية إما في تسوية المعاملات على أساس صافي المبلغ أو تحصيل الموجودات وتسوية المطلوبات بصورة متزامنة.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

طبقاً للمادة ١٧١ من القانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، يحق لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على مكافآت بما لا يتجاوز ١٠٪ من صافي الأرباح بعد اقتطاع الاستهلاك والاحتياطيات.

ذمم دائنة ومستحقات

يتم تثبيت المطلوبات عن المبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل للبضائع أو الموجودات أو الخدمات المستلمة، سواء تم إصدار فواتير بها من قبل المورد أم لا. ويتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي (معدل الفائدة الفعلي).

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أحداث بعد تاريخ التقرير

يتم تعديل البيانات المالية الموحدة لتعكس الأحداث التي حدثت بين تاريخ التقرير وتاريخ اعتماد البيانات المالية الموحدة للإصدار، شريطة أن تقدم دليلاً على الظروف القائمة في تاريخ التقرير. تتم مناقشة أي أحداث ما بعد نهاية السنة غير القابلة للتعديل في البيانات المالية الموحدة عندما تكون جوهرية.

التصنيف المتداول أو غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض الموجودات والمطلوبات على أساس التصنيف المتداول/غير المتداول.

يتم تصنيف بند الموجودات كمتداول عند:

- توقع تحقيقه أو هناك النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة
- توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير (أو الذمم المدينة عند الطلب)؛ أو
- النقدية أو شبه النقدية إلا إذا كان مقيداً من أن يحول أو يستخدم لسداد بند مطلوبات على الأقل لفترة ١٢ شهراً بعد فترة التقارير المالية.

يتم تصنيف بند المطلوبات كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
 - الاحتفاظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة
 - مستحقة السداد في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير (أو مستحقة الدفع عند الطلب)؛ أو
 - لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية بند المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم بصورة مستمرة تقييم التقديرات والأحكام وهي تركز على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يُعتقد بأنها معقولة في ظل الظروف الراهنة.

تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراسات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما تتوافق التقديرات المحاسبية الناتجة بحكم طبيعتها مع النتائج الفعلية ذات الصلة. تم أدناه مناقشة التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي ينتج عنها تعديل جوهري في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في غضون السنة المالية القادمة.

(أ) تقييم العقارات الاستثمارية

تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ حيث يتم تقييم العقار الاستثماري المحفوظ به لتحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين وفقاً للقيمة العادلة بناءً على التقييم الذي تم القيام به من قبل شركة تقييم مستقلة أو التقييم الداخلي من قبل الإدارة المالية لدى المجموعة.

تم تحديد القيم العادلة من خلال الأخذ بالاعتبار المقارنات السوقية و/أو التدفقات النقدية المخصومة عندما يكون لدى المجموعة ترتيبات عقود إيجار مستمرة. ومن هذا المنطلق يتم الأخذ بالاعتبار ترتيبات الإيجار الحالية الخاصة بالمجموعة والتي يتم إبرامها وفقاً لشروط السوق الاعتيادية والتي تتم مقارنتها مع عقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها.

في حال لم يكن لدى المجموعة ترتيبات عقود إيجار مستمرة يتم تحديد القيم العادلة حيثما يكون مناسباً من خلال الأخذ بالاعتبار معاملات السوق التي تمت مؤخراً لعقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها. يتم تعديل هذه القيم حسب الاختلافات في السمات الرئيسية مثل حجم العقار.

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في إعداد توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة العادلة للموجودات:

- معدل خصم على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى الشركة مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.

قامت إدارة المجموعة بمراجعة الافتراضات والمنهجيات المستخدمة من قبل شركة التقييم المستقلة والإدارة المالية، وترى الإدارة أن هذه الافتراضات والمنهجيات تبدو معقولة كما في تاريخ التقرير مع الأخذ بالاعتبار الوضع الحالي للاقتصاد والقطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

(ب) استرداد استثمار في مشروع مشترك وشركة شقيقة ("الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية")
إن استرداد استثمار في شركة مستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية يُعتبر من المجالات التي تنطوي على أحكام هامة من الإدارة حيث تتطلب إجراء تقييم حول ما إذا كان من الممكن أن يتم دعم القيمة الدفترية للشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية بالقيمة الدفترية للموجودات المحفوظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

بالنسبة للمحفظة العقارية المحفوظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، تقوم الإدارة بإجراء تقييم داخلي لتحديد القيمة العادلة باستخدام أسلوب تقييم يركز على نموذج التدفقات النقدية المخصومة، وحيثما تقتضي الضرورة، تستعين بشركات تقييم خارجية متخصصة ومؤهلة لتحديد القيمة العادلة لمحفظة العقارات الخاصة بالشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

عند احتساب صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية للمحفظة العقارية للشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، يتعين وضع افتراضات محددة بخصوص مراجعات انخفاض القيمة. فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في إعداد توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة القابلة للاسترداد من الموجودات:

- معدل خصم على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى الشركة المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر النسبية الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.

بالنسبة للمحفظة العقارية المحفوظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، تقوم الإدارة بتقييم الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. إن العوامل الهامة التي قد تستدعي إجراء تقييم للانخفاض في القيمة تشمل الدليل على عدم جني أي أرباح أو تدفقات نقدية مستقبلية من بند الموجودات ذي الصلة.

(ج) المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء"
إن تطبيق سياسة تثبيت الإيرادات وفقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يقتضي من الإدارة وضع الأحكام التالية:

الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية

يتعين على المجموعة تقييم عقودها مع العملاء كل على حدة بغرض تحديد ما إذا تم الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية على المدى الزمني أو في وقت محدد حتى يتسنى لها تحديد الطريقة المناسبة لتثبيت الإيرادات. قامت المجموعة بإجراء هذا التقييم على أساس اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة، حيث يتم إبرام هذه الاتفاقيات لتقديم موجودات عقارية للعميل، ولا تقوم المجموعة بإنشاء أي موجودات يمكن استخدامها من قبل المجموعة لأي غرض آخر، وعادةً ما يكون لديها حق نافذ بدفعات مقابل الأعمال التعاقدية المنجزة حتى تاريخه. في هذه الظروف، تقوم المجموعة بتثبيت الإيرادات على المدى الزمني، وفي حالات أخرى يتم تثبيت الإيرادات في فترة زمنية محددة.

تحديد أسعار المعاملة

يتعين على المجموعة تحديد أسعار المعاملة فيما يتعلق بعقودها مع العملاء كل على حدة. عند وضع هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي مقابل مالي متغير في العقد، نتيجة خصومات أو غرامات، ومدى وجود أي عنصر تمويلي هام في العقد وأي مقابل غير مالي في العقد.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

عندما تقرر المجموعة أنه قد تم الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية في فترة زمنية محددة، يتم تثبيت الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات الخاصة بالعقد إلى العميل. في حال عقود بيع موجودات عقارية، يتم عادةً تثبيت الإيرادات عندما يتم تسليم الوحدة إلى العميل.

تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقود مع العملاء

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات لتخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية حيث يتم تثبيت الإيرادات على المدى الزمني. ترى المجموعة أن أفضل مؤشر للإيرادات المحققة فعلياً من خلال استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب تثبيت الإيرادات على أساس الجهود المبذولة من قبل المجموعة للوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد قيمة الإيرادات التي سيتم تثبيتها.

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

(د) تكلفة إنجاز المشروعات

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد التكلفة المنسوبة للإيرادات التي يتم تثبيتها. تتضمن هذه التقديرات تكلفة التصميم والاستشارات والإنشاء والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين وفقاً للتقييم من قبل استشاري المشروع بالإضافة إلى تكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء.

(هـ) تقييم قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع

تقوم المجموعة بمراجعة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لتقييم تخفيض القيمة عند وجود مؤشر على تخفيض القيمة. تستعين المجموعة بالتقييمات الداخلية المنفذة استناداً إلى بيانات المبيعات السوقية لغرض التأكد من القيمة القابلة للاسترداد.

(و) العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

يتم استهلاك تكاليف بنود الممتلكات والمعدات على أساس منتظم على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. خلال السنة، قامت الإدارة بإعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند موجودات و / أو فئة موجودات بناءً على العوامل التالية:

- الاستخدام المتوقع للموجودات،
- البلى والاستهلاك المتوقع، والذي يعتمد على العوامل التشغيلية والبيئية؛ و
- القيود القانونية أو ما شابه ذلك على استخدام الموجودات.

نتج عن التغيير في الأعمار الإنتاجية لفئات الموجودات (المباني) إلى انخفاض تكلفة الاستهلاك خلال السنة مما كان له تأثير غير جوهري.

لم تضع الإدارة تقديرات للقيم المتبقية لأي بنود من بنود الممتلكات والمعدات في نهاية عمرها الإنتاجي.

(ز) انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات في تاريخ كل تقرير. يتم اختبار الممتلكات والمعدات للانخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للممتلكات والمعدات ناقصاً تكلفة الاستبعاد والقيمة في الاستخدام، أيهما أعلى. عند القيام باحتساب القيمة في الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من بند الموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد وتحدد معدل الخصم المناسب من أجل حساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

(ح) تصنيف العقارات

عند القيام بتصنيف العقارات، قامت الإدارة بإصدار أحكاماً مختلفة. إن الحكم مطلوب في تحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري أو ممتلكات ومعدات أو عقار للتطوير. تقوم المجموعة بتطوير معايير حتى تتمكن من ممارسة الحكم بشكل ثابت وفقاً لتعريفات الاستثمار العقاري والممتلكات والمعدات أو عقارات التطوير. عند إصدار حكمها، أخذت الإدارة بالاعتبار المعايير التفصيلية والإرشادات ذات الصلة لتصنيف العقارات كما هو مبين في المعايير المحاسبية الدولية أرقام ٢ و ١٦ و ٤٠، على وجه التحديد، الاستخدام المقصود للعقارات كما تحدده الإدارة.

(ط) انخفاض قيمة جميع الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة جميع موجوداتها المالية لتقييم مدى كفاية مخصصات انخفاض القيمة على أساس ربع سنوي على الأقل. عند تحديد ما إذا كان ينبغي تثبيت مخصصات انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة المستحقة من جهة ذات علاقة والذمم المدينة التجارية والتعاقدية والمدينين الآخرين من العملاء الأفراد، والتي تشمل مجموعة كبيرة جداً من الأرصدة الصغيرة. تستند معدلات الخسارة إلى الخبرة التاريخية الفعلية لخسارة الائتمان. وتتضاعف هذه المعدلات بعوامل متدرجة لتعكس الفروق بين الظروف الاقتصادية خلال الفترة التي من خلالها تم جمع البيانات التاريخية، والظروف الحالية، ونظرة المجموعة للظروف الاقتصادية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة. وتستند عوامل القياس إلى السعر الفعلي والمتوقع لنفط برنت.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع.
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تتمة)

٥ ممتلكات ومعدات

التكلفة	قطعة أرض ومباني	التحسينات على العقارات المستأجرة	أثاث وتجهيزات ومعدات	سيارات	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
كما في ١ يناير ٢٠٢٣	٥٧٦,٧٨٥	٤,٧٩٦	١٢١,٣٩٤	٦٢٣	٧٩	٧٠٣,٦٧٧
إضافات	٣٤	١٣	٣,٠٣٥	—	٤,٤٤٨	٧,٥٣٠
تعديلات	(١٤,٢٣٥)	—	(٢,٢٧٧)	—	—	(١٦,٥١٢)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٦٢,٥٨٤	٤,٨٠٩	١٢٢,١٥٢	٦٢٣	٤,٥٢٧	٦٩٤,٦٩٥
إضافات	—	١٠٨	٦,٠٣٢	—	٣,٣١٦	٩,٤٥٦
استبعاد	—	—	—	(٢١١)	(٣٩٨)	(٦٠٩)
تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨)	(١,٦٤٤)	—	(١٤٣)	—	—	(١,٧٨٧)
تحويلات	١,٨٤٦	—	٦٤٠	—	(٢,٤٨٦)	—
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥٦٢,٧٨٦	٤,٩١٧	١٢٨,٦٨١	٤١٢	٤,٩٥٩	٧٠١,٧٥٥
الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة	١١٧,١٨٠	٤,٢٢٢	٦٠,٤٨٨	٣٢٤	—	١٨٢,٢١٤
كما في ١ يناير ٢٠٢٣	٦,٩١٩	٢١٠	٩,٩٠١	٧٩	—	١٧,١٠٩
المحمل للسنة [إيضاح ٥ (د)]	—	—	—	—	—	(٦٩,٨٦٠)
عكس انخفاض القيمة [إيضاح ٥ (ج)]	٥٤,٢٣٩	٤,٤٣٢	٧٠,٣٨٩	٤٠٣	—	١٢٩,٤٦٣
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٧,٥٦٨	١٥١	١١,٠٨٤	٧٤	—	١٨,٨٧٧
المحمل للسنة [إيضاح ٥ (د)]	—	—	—	(٢١١)	—	(٢١١)
استبعاد	(١٦٧)	—	(١٥)	—	—	(١٨٢)
تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨)	٦١,٦٤٠	٤,٥٨٣	٨١,٤٥٨	٢٦٦	—	١٤٧,٩٤٧
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٦١,٦٤٠	٤,٥٨٣	٨١,٤٥٨	٢٦٦	—	١٤٧,٩٤٧
القيمة الدفترية	٥٠٨,٣٤٥	٣٧٧	٥١,٧٦٣	٢٢٠	٤,٥٢٧	٥٦٥,٢٣٢
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٠١,١٤٦	٣٣٤	٤٧,٢٢٣	١٤٦	٤,٩٥٩	٥٥٣,٨٠٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥٠١,١٤٦	٣٣٤	٤٧,٢٢٣	١٤٦	٤,٩٥٩	٥٥٣,٨٠٨

(أ) تم رهن أرض ومباني تبلغ قيمتها المدرجة ٤٦٨,٧ مليون درهم (٢٠٢٣ - ٤٩٨,٦ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٦).

(ب) خلال السنة، أعادت الشركة تصنيف ١,٦ مليون درهم إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تغيير استخدام هذه الوحدة (إيضاح ٨).

٥ ممتلكات ومعدات (تتمة)

ج) لدى المجموعة محفظة من موجودات الضيافة المدرجة في الممتلكات والمعدات تبلغ ٥١٥,٥ مليون درهم (٢٠٢٣ - ٥٢٧,٧ مليون درهم) والتي لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة مقابلها خلال السنة (٢٠٢٣ - عكس خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٦٩,٩ مليون درهم). تم تحديد المبلغ القابل للاسترداد للموجودات الفندقية باستخدام القيم العادلة الاسترشادية للعقار كما في ٣١ ديسمبر وفق تقييم الإدارة. استخدم الفريق منهجية الدخل لتحديد القيم العادلة لهذه الفنادق.

استنتجت الإدارة إلى أن القيمة القابلة للاسترداد تعادل القيمة في الاستخدام. عند تحديد القيمة في الاستخدام، قدرت الإدارة التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية وحددت معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. تم تحديد تقدير القيمة في الاستخدام باستخدام معدل خصم بنسبة ٩,٧٥% (٢٠٢٣ - ١٠%) ومعدل نمو قيمة نهائية بنسبة ٣% (٢٠٢٣ - ٣%).

د) تم توزيع مصاريف الاستهلاك في بيان الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى الموحد كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
١٤,٥٥٥	١٦,٦٠٢
٢,٥٥٤	٢,٢٧٥
١٧,١٠٩	١٨,٨٧٧

تكاليف مباشرة [إيضاح ٢٢ (٢) و (٣)]
المصروفات العمومية والإدارية والبيعية (إيضاح ٢٤)

٦ العقارات الاستثمارية

وحدات	وحدات	وحدات	وحدات	وحدات	وحدات	وحدات
المخازن	التجزئة	شقق خدمية	بنود أخرى	المواقف	المخازن	التجزئة
داخل دولة	داخل دولة	داخل دولة	داخل دولة	داخل دولة	داخل دولة	داخل دولة
الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣
إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٣,٨٩٨	٢٨٩,٣٩٦	٣٠٩,٥٩٥	١٨٤,٢٨٠	٨٧١,٣٦٧	٧٦٢,٧٧٦	٧٤,١٩٨
-	١٩٤	-	٧,٢٧٢	٧,٤٦٦	(٨,٥٠٣)	-
-	-	-	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٢١,٠٤٦	-
-	-	-	-	-	٩٦,٠٤٨	-
١٣,٨٩٨	٢٨٩,٥٩٠	٣٠٩,٥٩٥	١٩٦,١١٢	٨٨٣,٣٩٣	٨٧١,٣٦٧	٧٤,١٩٨

النظام المدرج للقيمة العادلة

كما في ١ يناير

إضافات / تسويات

المحول إلى / من عقارات محقق

بها للبيع، صافي (إيضاح ٨)

صافي الربح من تعديلات القيمة

العادلة للعقارات الاستثمارية

كما في ٣١ ديسمبر

*تشمل المباني ذات الاستخدام المتنوع ومباني التأجير والشقق السكنية.

يتم تثبيت العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، ويتم تصنيفها ضمن مستويات النظام المدرج للقيمة العادلة استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة للقياس بأكمله. تم تحديد مختلف المستويات على النحو التالي:

- أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة (المستوى ١)؛
- مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ وهي عبارة عن مدخلات ملحوظة لموجودات أو مطلوبات، سواء بشكل مباشر (كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (مشتقة من الأسعار) (المستوى ٢)؛ و
- مدخلات لموجودات أو مطلوبات غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة) (المستوى ٣).

تتمثل سياسة المجموعة في تثبيت التحويلات إلى ومن مستويات النظام المدرج للقيمة العادلة في تاريخ الحدث أو التغير في الظروف التي تسببت في حدوث التحويل.

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة مدرجة تبلغ ٤٨٧,٨ مليون درهم (٢٠٢٣: ٤٨٧,٨ مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (إيضاح ١٦).

خلال السنة، قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض الوحدات ومواقف السيارات بمبلغ ٤,٦ مليون درهم من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تغيير استخدام هذه الوحدات (٢٠٢٣: بمبلغ ٢٤,٥ مليون درهم). تم إعادة تصنيف هذه الوحدات إلى عقارات استثمارية بقيمتها العادلة وترى الإدارة أن القيمة المدرجة للوحدات المحولة تعادل القيمة العادلة في تاريخ التحويل. لم تعد الشركة تصنيف أي وحدات خلال السنة إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (٢٠٢٣: ٣,٤ مليون درهم) (إيضاح ٨).

٦ العقارات الاستثمارية (تتمة)

عمليات التقييم

تم تقييم وحدات البيع بالتجزئة والمواقف ووحدات المخازن المدرجة ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة من قبل شركات تقييم متخصصة ومستقلة، ويتمتع هؤلاء المقيمين بمؤهلات مناسبة كما أن لديهم خبرة في تقييم مواقع وقطاعات العقارات الاستثمارية المعنية بالتقييم. بالنسبة لكافة العقارات الاستثمارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. تم تقييم مبنى مكتب للاستخدام المتنوع في دولة الإمارات العربية المتحدة ومباني الشقق الخدمية من قبل قسم الإدارة المالية للمجموعة. يتضمن قسم الإدارة المالية لدى المجموعة فريق يعمل أيضاً على مراجعة التقييمات التي تم تنفيذها من قبل شركات التقييم المستقلة لأغراض إعداد التقارير المالية. يتم إجراء مناقشة حول عمليات ونتائج التقييم فيما بين الإدارة وشركات التقييم المستقلة بصورة منتظمة.

يقوم قسم المالية في نهاية كل سنة مالية بإجراء ما يلي:

- التحقق من كافة المدخلات الرئيسية في تقرير التقييم المستقل؛
- تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير التقييم الخاص بالسنة السابقة؛ و
- إجراء مناقشات مع شركات التقييم المستقلة.

يعرض الجدول أدناه المعلومات حول قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة غير القابلة للرصد (المستوى ٣). وإن التغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في تقدير الإدارة في تاريخ التقرير من شأنه أن يزيد / (ينقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه.

حساسية تقديرات الإدارة		تأثير أقل ألف درهم	تأثير أعلى ألف درهم	تصنيف المدخلات	التقدير	التقييم	القطاع	الدولة
		١٦,٧٠٠	(١٤,٠٩٠)	٨%	معدل العائد	طريقه رسملة الدخل	مبنى للاستخدام المتنوع	الإمارات العربية المتحدة
		١,١٩٤	(١,١٩٤)	١,٣١٦ درهم إلى ٢,٢٨٠ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة	طريقة مقارنة المبيعات		
		٧٤٨	(٧٤٨)	٣٣ ألف درهم إلى ٥٥ ألف درهم لكل موقف	القيمة السوقية المقدرة		مساحات المواقف	الإمارات العربية المتحدة
		١٣٩	(١٣٩)	١٤٤ إلى ٢٩٤ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة	طريقة مقارنة المبيعات	وحدات المخازن	الإمارات العربية المتحدة
		٢,٧٩٢	(٢,٧٩٢)	٩٤٤ درهم إلى ٢,٩٣٥ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة		وحدات تجزئة	الإمارات العربية المتحدة
						طريقة التدفقات النقدية	مبنى خدمي واحد	الإمارات العربية المتحدة
		٦,١٥٧	(٥,٦٩٤)	٩,٧٥%	معدل الخصم	المخصومة		
		٢,٤٥٤	(٢,٤٥٤)	١,٩٨٥ درهم إلى ١,١٧٦ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة	طريقة مقارنة المبيعات	عدد ٢ شقق خدمية	الإمارات العربية المتحدة

أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة:

يتم تقييم مبنى المكاتب باستخدام طريقة رسملة الدخل استناداً إلى المعطيات الهامة غير القابلة للملاحظة التالية:

القيمة الإيجارية المقدرة (لكل قدم مربع سنوياً) يتم تحديدها بناءً على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات، ويتم دعمها من خلال شروط عقد الإيجار الحالي أو العقود الأخرى أو دليل خارجي مثل القيمة الإيجارية الحالية السائدة في السوق لعقارات مماثلة؛

معدل خصم التدفقات النقدية يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.

تم تقييم وحدات التجزئة والمواقف ووحدات المخازن باستخدام القيم العادلة الاسترشادية الخاصة بهذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والتي تم الحصول عليها من قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. قامت شركة التقييم باستخدام طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذه الموجودات.

بالنسبة لمباني الشقق الخدمية، تم تحديد التقييم باستخدام طريقة رسملة الدخل استناداً إلى المعطيات الهامة غير القابلة للملاحظة كما يلي:

الأرباح المقدرة (سنوياً) يتم تحديدها بناءً على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات، ويتم دعمها من خلال شروط عقد الإيجار الحالي أو العقود الأخرى أو دليل خارجي مثل القيمة الإيجارية الحالية السائدة في السوق لعقارات مماثلة؛

معدل خصم التدفقات النقدية يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.

٧ الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة

الإجمالي	٢٠٢٤	الشركة الشقيقة		المشاريع المشتركة		
		٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٣٥٦,٦٧١	١,٣٦٨,٤٧٦	٣٩٠,٧٤٢	٣٩٥,٤١٢	٩٦٥,٩٢٩	٩٧٣,٠٦٤	في ١ يناير
٦١,٨٠٥	١٥٧,٨٨٨	٤,٦٧٠	٢٠,٧٠٩	٥٧,١٣٥	١٣٧,١٧٩	حصة الربح (راجع ملحوظة (١) أدناه)
(٥٠,٠٠٠)	(٩٢,٢٣٤)	—	—	(٥٠,٠٠٠)	(٩٢,٢٣٤)	إعادة سداد مساهمة رأسمالية
—	(٥٥,٢٦٦)	—	—	—	(٥٥,٢٦٦)	توزيعات أرباح
١,٣٦٨,٤٧٦	١,٣٧٨,٨٦٤	٣٩٥,٤١٢	٤١٦,١٢١	٩٧٣,٠٦٤	٩٦٢,٧٤٣	في ٣١ ديسمبر

(١) إعادة تسوية حصة الربح

الإجمالي	٢٠٢٤	الشركة الشقيقة		المشاريع المشتركة		
		٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٦٣,٢١٠	١٥٩,٩١٦	٤,٦٧٠	٢٠,٧٠٩	٥٨,٥٤٠	١٣٩,٢٠٧	حصة الربح
(١,٤٠٥)	(٢,٠٢٨)	—	—	(١,٤٠٥)	(٢,٠٢٨)	تسوية بين الشركات
٦١,٨٠٥	١٥٧,٨٨٨	٤,٦٧٠	٢٠,٧٠٩	٥٧,١٣٥	١٣٧,١٧٩	

الاستثمار في شركة شقيقة

لدى المجموعة حصة بنسبة ٢٢,٧٢٪ في شركة "سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك" ("الزوراء")، شركة مسجلة في جزر كايمان. إن الشركة الشقيقة هي شركة قابضة تستثمر في شركات تعمل في مجال التطوير العقاري.

يطابق الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة المتعلقة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في شركتها الشقيقة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٢,٧٢٪	٢٢,٧٢٪	نسبة حصة الملكية
٩٤٠,١٩٣	٩٤٠,١٩٣	الموجودات غير المتداولة
٤	—	الموجودات المتداولة
(١,٠٥٨)	(١,١٤٦)	المطلوبات المتداولة
٩٣٩,١٣٩	٩٣٩,٠٤٧	صافي الموجودات (١٠٠٪)
٢١٣,٣٧٢	٢١٣,٣٥١	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٢٢,٧٢٪)
١٨٢,٠٤٠	٢٠٢,٧٧٠	التعديلات (راجع ملحوظة (١) أدناه)
٣٩٥,٤١٢	٤١٦,١٢١	القيمة الدفترية للحصة في الشركة الشقيقة
(١٨٤)	(١٨٤)	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (١٠٠٪)
(٤٢)	(٤٢)	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (٢٢,٧٢٪)
٤,٧١٢	٢٠,٧٥١	تعديلات تتعلق بالسياسة المحاسبية (راجع ملحوظة (١) أدناه)
٤,٦٧٠	٢٠,٧٠٩	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

(١) يتضمن ذلك القسط المدفوع من قبل المجموعة في وقت استثمارها الأصلي والتعديلات المتعلقة بتوافق السياسات المحاسبية للشركة الشقيقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

٧ الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة (تتمة)

الاستثمار في مشروع مشترك

تمتلك المجموعة حصة ٥٠٪ في شركة أراضي للتطوير ذ.م.م، وهي شركة مسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتمثل نشاط المشروع المشترك في تطوير العقارات وأنشطة التأجير. تمثل المبالغ التالية موجودات ومطلوبات وإيرادات ونتائج المشروع المشترك.

يتطابق الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة المتعلقة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في المشروع المشترك:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
%٥٠	%٥٠	نسبة حصة الملكية
١,١٨٨,٣٧٧	١,١٧٧,٨٨٢	الموجودات غير المتداولة
١٩٨,٠٢٧	٨٤,٦٨٦	الموجودات المتداولة
—	—	المطلوبات غير المتداولة
(٥٦,٠٣٦)	(٧٠,٧٩٢)	المطلوبات المتداولة
١,٣٣٠,٣٦٨	١,١٩١,٧٧٦	صافي الموجودات (١٠٠٪)
٦٦٥,١٨٤	٥٩٥,٨٨٨	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٥٠٪)
٣٠٧,٨٨٠	٣٦٦,٨٥٥	التعديلات (راجع ملحوظة (١) أدناه)
٩٧٣,٠٦٤	٩٦٢,٧٤٣	القيمة الدفترية للحصة في الشركة الشقيقة
٢٣٤,١٨٦	٢٠٩,٥٢٢	الإيرادات
٣,٦٢٥	٢,٣٢٧	إيرادات الفوائد
٢٦,٢٩٠	٢٧,٩٧٠	استهلاك وإطفاء
٩٥,٠٤٦	١٢٩,٤٥٥	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (١٠٠٪)
٤٧,٥٢٣	٦٤,٧٢٧	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (٥٠٪)
١٢,٨٠٩	٧٧,٢٦٩	تعديلات تتعلق بالسياسة المحاسبية (راجع ملحوظة (١) أدناه)
(١,٧٩٢)	(٢,٧٨٩)	تعديلات أخرى
٥٨,٥٤٠	١٣٩,٢٠٧	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

(١) يتضمن ذلك العلاوة المدفوعة من قبل المجموعة في وقت استثمارها الأصلي والتعديلات المتعلقة باتساق السياسات المحاسبية للمشروع المشترك مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

٨ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً ألف درهم	عقارات قيد الإنشاء ألف درهم	عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٦٩٣,٥٩٣	٤٦٩,١٣٢	٣٠٠,٥٣٤	١,٤٦٣,٢٥٩
١,٠٤١	٢٩٦,٢١٧	٦٣٦	٢٩٧,٨٩٤
(٢١٧,١٣١)	(٢٥,٥٥٩)	٢٤٢,٦٩٠	-
-	-	(٢١,٠٤٦)	(٢١,٠٤٦)
(٦,٤٦٠)	-	-	(٦,٤٦٠)
-	(٤٣٦,٦٨٣)	(٢٧٨,٢٢٨)	(٧١٤,٩١١)
٤٧١,٠٤٣	٣٠٣,١٠٧	٢٤٤,٥٨٦	١,٠١٨,٧٣٦
٤٧١,٠٤٣	٣٠٣,١٠٧	٢٤٤,٥٨٦	١,٠١٨,٧٣٦
١٧٣,١٦٣	٦٠٣,١١٨	١٦,٨٨٩	٧٩٣,١٧٠
(٩٥,٣٦٨)	٩٥,٣٦٨	-	-
-	-	(٤,٥٦٠)	(٤,٥٦٠)
-	-	١,٦٠٥	١,٦٠٥
-	(٧٣٩,٨٩٤)	(١١٢,٩٧٥)	(٨٥٢,٨٦٩)
٥٤٨,٨٣٨	٢٦١,٦٩٩	١٤٥,٥٤٥	٩٥٦,٠٨٢

كما في ١ يناير ٢٠٢٣

إضافات

تحويلات

تحويل إلى عقار استثماري (إيضاح ٦)

انخفاض القيمة

بيع عقارات (إيضاح ٢٢)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

كما في ١ يناير ٢٠٢٤

إضافات

تحويلات

تحويل إلى عقار استثماري (إيضاح ٦)

تحويل من ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)

بيع عقارات (إيضاح ٢٢)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

تم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق على أساس سعر البيع المتعهد به إذا كان المبلغ مستحق القبض المتبقي أقل من القيمة السوقية الحالية للوحدات المحجوزة من قبل العملاء. فيما يتعلق بالوحدات غير المحجوزة من قبل عملاء، تؤخذ بالاعتبار أسعار السوق المتوقعة عند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق.

خلال السنة، أعادت الشركة تصنيف وحدة من الممتلكات والمكائن والمعدات بمبلغ ١,٦ مليون درهم (٢٠٢٣: لا شيء) بناءً على تغيير في استخدام الوحدة (إيضاح ٥).

خلال السنة، أعادت الشركة تصنيف بعض الوحدات التي تبلغ قيمتها ٤,٥ مليون درهم إلى عقارات استثمارية (٢٠٢٣: ٢٤,٥ مليون درهم). ولم تقم الشركة بإعادة تصنيف أي وحدة من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع خلال السنة (٢٠٢٣: ٣,٤ مليون درهم) (إيضاح ٦).

تم رهن قطع الأراضي بما في ذلك مشروع قيد التطوير بقيمة إجمالية مدرجة بمبلغ ٤٤٤ مليون درهم (٢٠٢٣: ٦٤١ مليون درهم) والعقارات المكتملة التي تبلغ إجمالي قيمتها المدرجة ٣٥,٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٦٥,٦ مليون درهم) بموجب التزامات التمويل الإسلامي (إيضاح ١٦).

في السنة الحالية، ثبتت المجموعة مبلغ ٨٥٢,٩ مليون درهم (٢٠٢٣: ٧١٤,٩ مليون درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن "التكاليف المباشرة" مقابل الإيرادات المثبتة بمبلغ ١,١٩٣,٩ مليون درهم (٢٠٢٣: ٩٥٠,١ مليون درهم) (إيضاحي ٢١ و ٢٢).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها ٥٤٨,٨ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٤٧١ مليون درهم)، تقوم الإدارة حالياً بتقييم مدى جدوى المشروعات كما تدرس الخيارات المجزية والمربحة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشتريين المحتملين.

٩ الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
٧٩٢,٦٦٦	٨١٢,٠٩٣
٣٤٦,٥٤٨	٣٩٣,٧٩٠
١,١٣٩,٢١٤	١,٢٠٥,٨٨٣
٨٥٣,٠٤١	١,٠٥٢,٧١٢
٢٨٦,١٧٣	١٥٣,١٧١
١,١٣٩,٢١٤	١,٢٠٥,٨٨٣

الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير (راجع ملحوظة (١) أدناه)
الذمم المدينة الأخرى (راجع ملحوظة (٢) أدناه)

متداول
غير متداول
الإجمالي

١. الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
٢٤٧,٦٥٥	١٦٤,٤٠٢
٢٥٨,٨٣٨	٤٩٤,٥٢٠
٢٨٦,١٧٣	١٥٣,١٧١
٧٩٢,٦٦٦	٨١٢,٠٩٣

الذمم المدينة التجارية

الذمم المدينة التجارية المستحقة خلال ١٢ شهراً

موجودات العقود

الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير المستحقة خلال ١٢ شهراً

الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير المستحقة بعد ١٢ شهراً

إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

إن الذمم المدينة التجارية المذكورة أعلاه هي بعد تنزيل مخصص انخفاض القيمة البالغ ١٢٥,٧ مليون درهم (٢٠٢٣: ١٢١,٥ مليون درهم) الذي يتعلق بالذمم المدينة التجارية المتأخرة السداد. تعتبر جميع الذمم المدينة التجارية الأخرى قابلة للاسترداد.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من بيع عقارات ٧٠٣,٨ مليون درهم (٢٠٢٣: ٦٩٠,٢ مليون درهم)، وبلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى ١٠٨,٢ مليون درهم (٢٠٢٣: ١٠٢,٥ مليون درهم).

فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
نسبة خسارة الائتمان المتوقعة	صافي الذمم المدينة	مخصص انخفاض القيمة	إجمالي الذمم المدينة
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
%٠,٢٧	٦٤٧,٦٩١	(١,٧٧١)	٦٤٩,٤٦٢
%٨,٤٢	٦٩,٦٨٦	(٦,٤١١)	٧٦,٠٩٧
%٦,٢١	٩٤,٧١٦	(٦,٢٧٠)	١٠٠,٩٨٦
%١٠٠	—	(١١١,٢٣٣)	١١١,٢٣٣
	٨١٢,٠٩٣	(١٢٥,٦٨٥)	٩٣٧,٧٧٨

موجودات العقود

حتى ٣ أشهر

أكثر من ٣ أشهر

تم تكوين مخصص لها بالكامل

٩ الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (تتمة)

فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير: (تتمة)

نسبة خسارة الائتمان المتوقعة	صافي الذمم المدينة	مخصص انخفاض القيمة	إجمالي الذمم المدينة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
%٠,٤٦	٥٤٥,٠١١	(٢,٤٩٩)	٥٤٧,٥١٠	موجودات العقود
%٢,٦٣	١٣٣,٣٥٨	(٣,٦٠٨)	١٣٦,٩٦٦	حتى ٣ أشهر
%٥,٣٤	١١٤,٢٩٧	(٦,٤٤٤)	١٢٠,٧٤١	أكثر من ٣ أشهر
%١٠٠	—	(١٠٨,٩٣٩)	١٠٨,٩٣٩	تم تكوين مخصص لها بالكامل
	٧٩٢,٦٦٦	(١٢١,٤٩٠)	٩١٤,١٥٦	

تمثل القيمة الدفترية لكل فئة من الذمم المدينة أقصى تعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ التقرير. تحتفظ المجموعة بسندات ملكية للموجودات المباعة أو شيكات مؤجلة كضمان.

٢. الذمم المدينة الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٣,٦٢٦	١٣٢,٣٩٩	الدفعات المقدمة للمقاولين
٥,٢٢٠	١٢,٤٣٢	الدفعات المقدمة للموردين
١٨٣,٤٣٢	١٦٠,٤٦٥	مصروفات مدفوعة مقدماً
٨٢,٢٥٩	٩٧,٥٤٠	أخرى
٣٥٤,٥٣٧	٤٠٢,٨٣٦	
(٧,٩٨٩)	(٩,٠٤٦)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
٣٤٦,٥٤٨	٣٩٣,٧٩٠	

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تجري المجموعة معاملات مع شركات ومنشآت تدرج تحت تعريف الطرف ذي العلاقة كما هو وارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤ /إفصاحات الأطراف ذات العلاقة. تتمثل الأطراف ذات العلاقة في شركات خاضعة لملكية مشتركة و / أو إدارة وسيطرة مشتركة وموظفي الإدارة الرئيسيين.

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

أُبرمت المجموعة خلال السنة المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادية بالأسعار والشروط المتفق عليها مع إدارة المجموعة.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٨,٤٠٨	١٧,٣٦٩	مساهم الأغلبية النهائي
٤١,٧٦٠	٢٣,٩٦٠	إيرادات تشغيلية أخرى/ إيرادات التمويل
١٠٠	٣,٢٩٦	تكاليف التمويل
٣١٧,٤٥٠	٦٠,٠٠٠	سحب قروض
		سداد قروض
٢,٨١١	٤,٥٧	مشروع مشترك
٥٠,٠٠٠	٥٥,٢٦٦	إيرادات تشغيلية أخرى
—	٩٢,٢٣٤	إيرادات توزيعات أرباح
		إعادة سداد مساهمة رأسمالية

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
١٥,١٥٦	١٣,٨٦٩
٣٨٢	٤٧٦
٣٦٥	٤٠٠
٤,١٠٠	٥,٥٥٠
٢٠,٠٠٣	٢٠,٢٩٥

رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل للموظفين
معاشات ومكافآت نهاية الخدمة للموظفين
أتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة *
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة **

* لم يتم تثبيت أي أتعاب إضافية عن حضور جلسات مجلس الإدارة (٢٠٢٣: ٠,٠٩ مليون درهم) خلال السنة تتعلق بالسنة السابقة.
** تم تثبيت مدفوعات إضافية لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ١ مليون درهم (٢٠٢٣: ٠,٥٥ مليون درهم) خلال السنة بناءً على الموافقة النهائية للمساهمين خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في ١٨ أبريل ٢٠٢٤.

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
٣,٤٦٦	٢,٦٧٣
٢٥٧,١٨٤	٢,٧٥٦
٢٦٠,٦٥٠	٥,٤٢٩
(١,٣٩٤)	(١,٣٨٤)
٢٥٩,٢٥٦	٤,٠٤٥

متداولة

المستحق من مشروع مشترك
المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة

ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة

كانت بعض العقارات محل نزاع مع أحد المطورين في دولة الإمارات العربية المتحدة ("طرف ذي علاقة") وحكمت محكمة التمييز لصالح المجموعة في عام ٢٠١٩، وهو القرار الذي أكد الحكم الذي أصدرته محكمة الاستئناف بتأييد حكم محكمة الدرجة الأولى في دبي بإنهاء جميع اتفاقيات البيع والشراء الخاصة بالأراضي محل النزاع وحكمت أيضاً بإلزام الطرف المقابل بإعادة جميع المبالغ المدفوعة بقيمة ٤١٢ مليون درهم ودفع تعويض بقيمة ٦١ مليون درهم بالإضافة إلى فائدة قانونية بنسبة ٩٪ تستحق من تاريخ تقديم الدعوى.

في ٢٠٢٢، وقعت المجموعة اتفاقية تسوية مشروطة ("الاتفاقية") مع طرف ذي علاقة بمبلغ ٥٠٠ مليون درهم. واستلمت المجموعة ٢٠٠ مليون درهم عند توقيع الاتفاقية رهناً باستلام المبلغ المتبقي بقيمة ٣٠٠ مليون درهم خلال ١٨ شهراً من تاريخ توقيع الاتفاقية. وفي ٢٠٢٣، عكست الإدارة مخصص انخفاض القيمة البالغ ٣٢,٢ مليون درهم وثبتت أيضاً دخل بمبلغ ١١,٨ مليون درهم بناءً على المناقشات التي أجريت مع الطرف ذي علاقة. وخلال الفترة الحالية، استلمت المجموعة المبلغ المتبقي بقيمة ٣٠٠ مليون درهم، وبناءً عليه، ثبتت دخل تشغيلي آخر بمبلغ ٤٤,٢ مليون درهم.

يتضمن النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك مبالغ محتفظ بها لدى المساهم الرئيسي النهائي للمجموعة وأرصدة حسابات بنكية بمبلغ ١٥٩,٥ مليون درهم (٢٠٢٣ - منقحة: ١٦٤,٩ مليون درهم) وودائع ثابتة بمبلغ ٥٦٥ مليون درهم (٢٠٢٣ - ٤٣٧ مليون درهم)، بمعدلات الربح السائدة في السوق.

مخصص انخفاض القيمة

لتحديد مخصص انخفاض القيمة، قامت الإدارة بتطبيق بعض الأحكام والافتراضات الرئيسية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تتضمن تلك الأحكام والافتراضات استخدام معلومات مستقبلية متنوعة قد تؤثر على توقيت و/أو قيمة الاسترداد.

(د) يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
٣٢٠	١٩٦
١٠٠	١٠١
٤٢٠	٢٩٧

متداولة

مستحق إلى مساهم الأغلبية النهائي
مستحق إلى أطراف أخرى ذات علاقة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، كان لدى المجموعة قروض بنكية من مساهم الأغلبية بقيمة ٤٢٤,٨ مليون درهم (٢٠٢٣: ٤٨١,٥ مليون درهم) بمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح ١٦).

١١ النقد والأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٢٦,٤١٦	١,٠٥٣,٨٣٥	النقد والأرصدة لدى البنوك بما في ذلك ودائع تحت الطلب
٦٠٧,٠٠٠	٨٠٥,٨٨١	ودائع ثابتة
٤٧٩	٤٩٣	النقد في الصندوق
١,٣٣٣,٨٩٥	١,٨٦٠,٢٠٩	
(١,٢٥٧)	(١,٥٦٦)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
١,٣٣٢,٦٣٨	١,٨٥٨,٦٤٣	النقد والأرصدة لدى البنوك
(٣٤٩,٨١١)	(١٨٠,٦٢٠)	ناقصاً: ودائع باستحقاق أصلى لأكثر من ثلاثة أشهر
٩٨٢,٨٢٧	١,٦٧٨,٠٢٣	النقدية وشبه النقدية

تشتمل الأرصدة البنكية على رصيد بمبلغ ٨٤٤,٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٥٤٠,٢ مليون درهم) وودائع ثابتة تشمل رصيد بقيمة ٢٧٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٦٨ مليون درهم) درهم تخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق محتفظ بها في حسابات ضمان.

تتضمن حسابات الضمان هذه حسابات الضمان الخاصة بالمشروع حيث يتم تحصيل المبالغ مقابل بيع العقارات وتكون متاحة للمدفوعات المتعلقة ببناء عقارات للتطوير. تتضمن حسابات الضمان هذه كذلك حسابات ضمان إدارة المجمعات لمختلف العقارات حيث يتم تحصيل رسوم الخدمة من المالكين وتكون متاحة للمدفوعات لإدارة وصيانة العقارات.

يشتمل رصيد الحسابات المصرفية على رصيد بمبلغ ١١٤,٦ مليون درهم (٢٠٢٣: ١٠٣,٩ مليون درهم)، والمحتفظ به بصفة ائتمانية في حسابات ضمان نيابة عن الغير، والتي يتم إدراجها في هذه البيانات المالية الموحدة.

١٢ أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	الاستثمار في صندوق استثماري عقاري
٤,٨٩٤	٤,٠٤٠	١ يناير
(٨٥٤)	٥,٩٣٨	التغير في القيمة العادلة
٤,٠٤٠	٩,٩٧٨	٣١ ديسمبر

١٣ رأس المال

يتألف رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ سهمًا (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ سهم) بقيمة ١ درهم للسهم. إن جميع الأسهم مصرح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

أقر المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للمساهمين المنعقد في ١٨ أبريل ٢٠٢٤ توزيعات أرباح عن الأسهم العادية بقيمة ١٧٥,٠٤ مليون درهم (٤ فلس للسهم) وتم دفعها خلال الفترة.

١٤ - الحصة غير المسيطرة

تمثل الحصة غير المسيطرة الحصة التناسبية للمساهم بحصص الأقلية في القيمة الإجمالية لصافي موجودات الشركة التابعة ونتائج عمليات الشركة التابعة.

نسبة حصة الملكية التي تحتفظ بها الحصص غير المسيطرة:

الاسم	بلد التأسيس	٢٠٢٤	٢٠٢٣
ريفاج للتطوير العقاري ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	٤٨%	-
		٢٠٢٤	٢٠٢٣
		٢٧,٣٧٦	-
		(١٠٤)	-

الرصيد المتراكم
الخسارة المخصصة

١٤ - الحصة غير المسيطرة (تتمة)

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة.

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
-	(٥٨٦)		مصاريف عمومية وإدارية وبيعية
-	١٤		دخل تشغيلي آخر
-	(٢٥٣)		تكلفة تمويل
-	(٨٢٥)		الخسارة للسنة قبل الضريبة
-	٦٠٩	٣٥	فائدة ضريبة الدخل
-	(٢١٦)		الخسارة للسنة بعد الضريبة
-	(٢١٦)		إجمالي الدخل الشامل
-	(١٠٤)		الخسارة العائدة إلى الحصة غير المسيطرة

ملخص بيان المركز المالي

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
-	٦٠,٤٩٨		عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع (متداول)
-	٣٢٣		ذمم مدينة تجارية وذمم العقود وذمم أخرى (متداول)
-	٦٠٩	٣٥	بند موجودات الضريبة المؤجلة (متداول)
-	٥٧,٨٦٨		نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك (متداول)
-	(٥٧,٤٠٢)		دفعات مقدمة من العملاء (متداول)
-	(٩١٩)		ذمم دائنة تجارية وأخرى (متداول)
-	(٣,٩٤٤)		مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة - بالصافي (متداول)
-	٥٧,٠٣٣		إجمالي حقوق الملكية
-	٢٩,٦٥٧		العائد إلى:
-	٢٧,٣٧٦		مساهمي الشركة الأم
-	٥٧,٠٣٣		الحصة غير المسيطرة

ملخص معلومات التدفقات النقدية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٥٨,١٢١	تشغيلية
-	-	استثمارية
-	(٢٥٣)	تمويلية
-	٥٧,٨٦٨	صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية

١٥ الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ والنظام الأساسي للشركة، يتعين تحويل نسبة ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني غير القابل للتوزيع، على أن يستمر التحويل حتى يبلغ رصيد الاحتياطي ما يعادل نسبة ٥٠٪ على الأقل من رأس المال المدفوع.

١٦ القروض

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٣,٢٢٤	٦٠,٠٠٠	التزامات التمويل الإسلامي
٥٥١,٠٩٣	٤١٥,٢٩٦	متداولة
٦٤٤,٣١٧	٤٧٥,٢٩٦	غير متداولة
		إجمالي القروض
ألف درهم		
٩٣٧,٥٠٨		في ١ يناير ٢٠٢٣
١٠٤,٥١٢		مبالغ مسحوبة
(٣٩٧,٧٠٣)		مبالغ مسددة
٦٤٤,٣١٧		في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٣,٢٩٦		مبالغ مسحوبة
(١٧٢,٣١٧)		مبالغ مسددة
٤٧٥,٢٩٦		في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

تمثل التزامات التمويل الإسلامي الإجارة والتسهيلات الإسلامية الأخرى التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم الأغلبية النهائي) بقيمة ٤٢٤,٨ مليون درهم (٢٠٢٣ - ٤٨١,٥ مليون درهم) [إيضاح ١٠(د)] ورصيد من البنوك المحلية الأخرى. تم الاستفادة من التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء ومتطلبات رأس المال العامل.

تترتب على التزامات التمويل الإسلامي مع المساهم الرئيسي والبنوك المحلية الأخرى معدلات ربح بالأسعار السائدة في السوق وتسدد على أقساط ربع سنوية على مدى فترة من سنتين إلى ثمان سنوات من تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة: خمس سنوات إلى اثنتي عشرة سنة). إن مبلغ ٣٠٣,٩ مليون درهم من هذه التسهيلات متاح للسحب إلى المجموعة.

يتم ضمان التزامات التمويل الإسلامي بموجب رهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بقيمة ٣٥,٢ مليون درهم (٢٠٢٣ - ٦٥,٦ مليون درهم) (إيضاح ٨)، والممتلكات والمعدات بقيمة ٤٦٨,٧ مليون درهم (٢٠٢٣ - ٤٩٨,٦ مليون درهم) (إيضاح ٥) والعقارات الاستثمارية بقيمة ٤٨٧,٨ مليون درهم (٢٠٢٣ - ٤٨٧,٨ مليون درهم) (إيضاح ٦).

١٧ الدفعات المقدمة من العملاء

تشتمل الدفعات المقدمة من العملاء على المدفوعات المستلمة من بيع العقارات. لم يتم تثبيت الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، تماشياً مع سياسة تثبيت الإيرادات للمجموعة بما يتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٩٨,١٧٠	٣٧٤,٥٩٤	١ يناير
٣٦٥,٩٢١	٤٨٥,٦٠٤	مبالغ محصلة / فواتير مدفوعة مقدماً خلال السنة
(١٨٩,٤٩٧)	(٤٣٢,٣٣٣)	مبالغ تم إصدار فواتير بها / الإيرادات المثبتة خلال السنة
٣٧٤,٥٩٤	٤٢٧,٨٦٥	٣١ ديسمبر

١٨ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٣٥,٦٧٥	٢١١,٢٢٠	الذمم الدائنة التجارية
٥٨,٥٢٦	٦٢,٦٧٣	ودائع قابلة للاسترداد
٦,٦١٧	٤,٢١٠	رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة
١٠١,٤٩١	٢٢٦,٠٥٨	تكاليف مشروعات مستحقة
١٤٩,٠٣٥	١٥٤,٠٠٥	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة
٥٥١,٣٤٤	٦٥٨,١٦٦	
٥٤٦,٥٩٠	٦٥٤,٩٩٧	متداولة
٤,٧٥٤	٣,١٦٩	غير متداولة
٥٥١,٣٤٤	٦٥٨,١٦٦	المجموع

١٩ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧,٥٧٢	٢٨,٠١٩	الجزء غير المتداول
١٨,٤٣٤	٣٣,٤٠٧	الجزء المتداول
٣٦,٠٠٦	٦١,٤٢٦	

تمثل المحتجزات الدائنة المبالغ المحتفظ بها المستحقة الدفع وفقاً لشروط العقد ويتم تسديد الدفعات المرحلية للمقاولين. من المقرر سداد المحتجزات غير المتداولة للمقاولين في غضون فترة تتراوح بين سنة إلى ٤ سنوات من تاريخ التقرير.

٢٠ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٦,٠٧٠	١٥,٦٠٣	في ١ يناير
٣,٢٩٦	٣,٦٨٦	المحمل للسنة
(٣,٧٦٣)	(١,٧٦٧)	المكافآت المدفوعة
١٥,٦٠٣	١٧,٥٢٢	في ٣١ ديسمبر

يتم احتساب مكافآت نهاية الخدمة للموظفين، المفصح عنها كبنود مطلوبات غير متداولة، وفقاً لقانون العمل الاتحادي بدولة الإمارات العربية المتحدة.

٢١ الإيرادات

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٥٠,٠٥٧	١,١٩٣,٩١٨	أنشطة التطوير العقاري
٥٠,١٥٢	٥٢,٠٣٥	بيع عقارات
١,٠٠٠,٢٠٩	١,٢٤٥,٩٥٣	إيرادات تأجير
٢٦,٣٩٦	٢٦,٨٥٦	إدارة العقارات والمرافق وجمعيات الملاك
١١٩,٤٦١	١٢٨,٤٥٤	إدارة عقارات
١٤٥,٨٥٧	١٥٥,٣١٠	إدارة مرافق وجمعيات ملاك
١٠٨,٢٢٢	١١١,٥٣١	الضيافة
١,٢٥٤,٢٨٨	١,٥١٢,٧٩٤	

٢١ الإيرادات (تتمة)

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
٥٥٦,٨٠٧	١٦٨,١٠٤
٦٩٧,٤٨١	١,٣٤٤,٦٩٠
١,٢٥٤,٢٨٨	١,٥١٢,٧٩٤

توقيت تثبيت الإيرادات

المحول في وقت معين
المخصصة على مدى فترة زمنية

تُثبت الإيرادات من أنشطة العقارات لغرض التطوير والإيرادات من الضيافة وإدارة العقارات والتسهيلات في نقطة زمنية معينة وبمرور الوقت.

سعر المعاملة المحدد لتعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية

يتضمن الجدول أدناه الإيرادات المتوقعة تثبيتها في المستقبل فيما يتعلق بتعهدات الأعمال التعاقدية التي لم يتم الوفاء بها (أو لم يتم الوفاء بجزء منها) في تاريخ التقرير.

٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٧	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١,١٨٠,٥٨٧	٣٩١,٢٢١	١٦٨,٧٦٣	١,٧٤٠,٥٧١

بيع عقارات

تطبق المجموعة البدائل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، وبالتالي لا تقوم المجموعة بالإفصاح عن معلومات حول تعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية التي تبلغ فترات الأصلية المتوقعة سنة أو أقل.

٢٢ التكاليف المباشرة

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
٧١٤,٩١١	٨٥٢,٨٦٩
٩٣,٢٧٢	١٠٥,٥٣٤
٣٥,٦٠٤	٣٨,١٦٦
١٦,٩١٨	٩,٩١٩
٩٦٢	٨٦٩
٨٦١,٦٦٧	١,٠٠٧,٣٥٧

تكاليف عقارات مباحة (١) (إيضاح ٨)

تكاليف مباشرة لإدارة المرافق (٢)

تكاليف مباشرة للضيافة (٣)

تكاليف مباشرة لتأجير العقارات

أخرى

(١) تتضمن تكلفة بيع العقارات عكس الانخفاض في قيمة العقارات المباعة خلال السنة التي تم تسجيل انخفاض في القيمة مقابلها خلال السنوات السابقة بمبلغ ٦,٢ مليون درهم (٢٠٢٣: ٩,٥ مليون درهم).

(٢) تتضمن تكاليف إدارة المرافق تكاليف موظفين بمبلغ ٤٧,٨ مليون درهم (٢٠٢٣: ٤١,٣ مليون درهم) ومصاريف استهلاك تتعلق بالممتلكات والمعدات بمبلغ ٠,٩ مليون درهم (٢٠٢٣: ١ مليون درهم) ومصاريف استهلاك تتعلق ببند موجودات حق الاستخدام بمبلغ ٢ مليون درهم (٢٠٢٣: ٢,٣ مليون درهم).

(٣) تشمل تكاليف الضيافة تكاليف الموظفين بمبلغ ٨ مليون درهم (٢٠٢٣: ٨ مليون درهم) ومصاريف استهلاك تتعلق بالممتلكات والمعدات بمبلغ ١٥,٧ مليون درهم (٢٠٢٣: ١٢,٦ مليون درهم).

تتوقع المجموعة قابلية استرداد التكاليف الإضافية المتكبدة نتيجة الحصول على العقود، وعليه، تتم رسملة هذه التكاليف. يتم إطفاء التكاليف المرسملة عند تثبيت الإيرادات ذات الصلة.

تطبيقاً للبدائل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، تقوم المجموعة بتثبيت التكاليف الإضافية للحصول على العقود كمصروفات عندما يتم تكبدها في حال كانت فترة إطفاء الموجودات التي كانت المجموعة لتثبتها هي سنة أو أقل.

٢٣ الإيرادات التشغيلية الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
١٤,٩٩٥	١٧,٣٧١
١١,٧٥٨	٤٤,١٧٠
٣٢,٢٤٢	—
٣١,٩٣٠	٣٩,٢١٣
٩٠,٩٢٥	١٠٠,٧٥٤

عكس مستحقات ومطلوبات لم تعد مستحقة الدفع

إيرادات ناتجة عن تسوية جزئية مع طرف ذي علاقة (إيضاح ١٠ ج))
عكس انخفاض القيمة على التسوية الجزئية مع طرف ذي علاقة (إيضاح ١٠ ج))

أخرى

٢٤ المصروفات العمومية والإدارية والبيعية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٥,٦٦٤	١٠٧,٨٥٨	تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٥)
٦٧,٩٤٧	٧٩,٦٨٥	مصاريف التسويق والبيع
٨,٥٧٦	٥,٤٨٤	الأتعاب القانونية والمهنية
٨٩١	٦٩٣	مصاريف الإيجار
٢٤	١,١٣٤	المساهمات المجتمعية
٢,٥٥٤	٢,٢٧٥	استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥ (د))
-	١,١٢٩	استهلاك عقارات استثمارية
٤,١٨٢	٦,٦٢٨	مخصص / (عكس مخصص) انخفاض القيمة مقابل الذمم المدينة التجارية، والعقود
٤٥,٥٩٦	٤٩,٣٦٣	والموجودات المالية الأخرى
٢٢٥,٤٣٤	٢٥٤,٢٤٩	أخرى

٢٥ تكاليف الموظفين

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٨,٢٧٠	٦٢,٠٦٢	تكاليف رواتب
٢,١٦٨	٢,٧١٦	مكافآت نهاية الخدمة
٧٠٩	٧١٦	مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية
٣٤,٥١٧	٤٢,٣٦٤	مكافآت أخرى
٩٥,٦٦٤	١٠٧,٨٥٨	

٢٦ مخصص / مصاريف مقابل المطالبات

يتضمن ذلك المطالبات القانونية المرفوعة من قبل عملاء ضد المجموعة لاسترداد دفعات جزئية تم تقديمها لشراء وحدات عقارية محددة. وفقاً للقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل لاحقاً بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩ المعمول به في إمارة دبي، قامت المجموعة في وقت سابق بمصادرة هذه المبالغ نظراً لعجز العملاء عن سداد الأرصدة القائمة بموجب اتفاقية البيع والشراء. يتضمن هذا أيضاً مخصصاً للمطالبة المحتملة من قبل أطراف ثالثة تجاه الخدمات التي تقدمها الشركة.

وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والمطلوبات الطارئة والموجودات الطارئة"، قررت المجموعة عدم عرض كافة الإفصاحات حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها.

٢٧ تكاليف التمويل - بالصافي

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٩,٨١٢	٤٢,٩٧٦	تكاليف تمويل على قروض مصرفية
(٢٠,١٦٧)	(٣٦,٥٣٤)	إيرادات التمويل من ودائع بنكية قصيرة الأجل
٣٩,٦٤٥	٦,٤٤٢	صافي تكاليف التمويل

٢٨ ربحية السهم

الأساسية

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية من خلال قسمة الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال السنة، باستثناء الأسهم العادية المشتراة من قبل الشركة والمحتفظ بها كأسهم خزينة، في حال وجودها.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٤٠,٧١٤	٤٧٤,٠٢٢	الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة (ألف درهم)
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة (بالآلاف)
١٠.٠٧	١٠.٨٣	ربحية السهم (بالفلس)

المخفضة

لم تقم الشركة بإصدار أية أدوات من شأنها أن يكون لها تأثير مخفض على ربحية السهم عند استخدامها.

٢٩ التعهدات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، كان لدى المجموعة إجمالي تعهدات بمبلغ ٧٩٥,٤ مليون درهم (٢٠٢٣: ٥٨٣,٨ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع بعد خصم الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ.

٣٠ المطلوبات الطارئة

المطلوبات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة بمبلغ ٥١٧,٥ مليون درهم (٢٠٢٣: ٣٣١,٥ مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي تتضمن ضمانات أداء بمبلغ ٥٠٠,١ مليون درهم (٢٠٢٣: ٣١٧,٥ مليون درهم) صادرة لهيئة التنظيم العقاري مقابل المشاريع قيد التطوير. لدى المجموعة أيضاً مطلوبات طارئة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ ٣,٤ مليون درهم (٢٠٢٣: ٣,٤ مليون درهم) بالإنابة عن إحدى الشركات التابعة (قيد التصفية). لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات جوهرية.

المطالبات القانونية

تدخل المجموعة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق بعدة مطالبات محتملة من العملاء، وحيثما تقتضي الضرورة، تقوم بتكوين مخصصات كافية مقابل أية مطالبات محتملة. يتم إعادة تقييم هذه المخصصات بصورة منتظمة لإدراج المطالبات الهامة والالتزامات المحتملة. بناءً على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين القانونيين/ فريق الشؤون القانونية الداخلي، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع حدوث تدفقات نقدية خارجة كبيرة من قبل الشركة فيما يتعلق بهذه الدعاوى القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي الذي تم تكوينه في الدفاتر المحاسبية. وقد قررت الشركة عدم عرض الإفصاحات الكاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ المخصصات والمطلوبات الطارئة والموجودات الطارئة حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها.

قد تنتج بعض المطلوبات الطارئة الأخرى في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي بناءً على المعلومات المتاحة حالياً، لا يمكن تحديدها في هذه المرحلة أو ترى الإدارة أنها دون جدوى. إلا أن الإدارة ترى أنه ليس من المحتمل أن ينتج عن هذه المطلوبات الطارئة تدفقات نقدية خارجة من المجموعة.

٣١ معلومات حول القطاعات

القطاعات التشغيلية

يعتبر مجلس الإدارة المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية لدى المجموعة. يأخذ مجلس الإدارة بالاعتبار أعمال المجموعة ككل لغرض اتخاذ القرارات.

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على القطاعات التي تم تحديدها لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. تم تقسيم المجموعة إلى ثلاث قطاعات تشغيل رئيسية تتمثل في؛ قطاع التطوير العقاري (شاملاً أنشطة بيع العقارات والتأجير)، وقطاع إدارة العقارات والمرافق، والأعمال المرتبطة بالضيافة.

تعمل الإدارة على مراقبة نتائج قطاعاتها التشغيلية بغرض اتخاذ القرارات الاستراتيجية حول تقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية.

أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	الضيافة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
١,٢٤٥,٩٥٣	١٥٥,٣١٠	١١١,٥٣١	١,٥١٢,٧٩٤
٤٢٠,٨٤٢	١٩,٠٨٠	٣٣,٩٩٦	٤٧٣,٩١٨
٥,٥٥٧,٨٦٠	٥٠١,٧٢٤	٨٨٧,٩٠٢	٦,٩٤٧,٤٨٦
١,٣٥٧,٥٦٠	٢٩٩,٤٨٧	٢٥,٤٤٢	١,٦٨٢,٤٨٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
١,٠٠٠,٢٠٩	١٤٥,٨٥٧	١٠٨,٢٢٢	١,٢٥٤,٢٨٨
٢٨١,١٥٣	٢٢,٣٤٨	١٣٧,٢١٣	٤٤٠,٧١٤
٥,٢١٠,٢٨٤	٤٦٠,٦٦٨	٨٩٣,٩١٧	٦,٥٦٤,٨٦٩
١,٣٣٧,٨٢٧	٢٧٠,٧٦٤	١٨,٠٣٣	١,٦٢٦,٦٢٤

٣١ معلومات حول القطاعات (تتمة)

المعلومات الجغرافية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة لا شيء (٢٠٢٣: لا شيء).

٣٢ إدارة المخاطر المالية

عوامل المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها للعديد من المخاطر المالية وهي: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة ومخاطر الأسعار الأخرى) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج المجموعة لإدارة المخاطر بصفة عامة على تقلبات الأسواق المالية، ويسعى إلى خفض الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للمجموعة.

تتولى الإدارة العليا إدارة المخاطر بموجب السياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم الإدارة بتقييم المخاطر المالية بالتنسيق مع الوحدات التشغيلية بالمجموعة.

مخاطر السوق

مخاطر العملات

تنشأ مخاطر صرف العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المثبتة وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة لأية مخاطر كبيرة من صرف العملات الأجنبية نظراً لأن معظم المعاملات تتم بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي أو عملات أخرى مثبتت سعر صرفها أمام سعر صرف الدولار الأمريكي.

مخاطر الأسعار

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الأسهم من خلال الاستثمارات المحتفظ بها لدى المجموعة والمصنفة كأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة.

مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

تتعرض المجموعة لقدر ضئيل من مخاطر أسعار الفائدة والتي تنشأ من الودائع المصرفية التي تخضع لفائدة. يتم إيداع الودائع المصرفية لدى مصارف وفقاً لأسعار ثابتة. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها المجموعة بشكل رئيسي من القروض التي تخضع لأسعار فائدة متغيرة.

وفي حال ارتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، لانخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ ٥ مليون درهم (٢٠٢٣: لانخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ ٧,١ مليون درهم)، ويعود ذلك بصورة رئيسية إلى ارتفاع/ انخفاض مصروفات الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها المالية، وبشكل أساسي الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصروفات المدفوعة مقدماً) والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنك والودائع المصرفية. يتم تقديم الذمم المدينة التجارية إلى عملاء ذوي تاريخ ائتماني مناسب. لا تتعرض المجموعة لأي تركيزات هامة أخرى فيما يتعلق بمخاطر الائتمان. يتم الاحتفاظ بالودائع المصرفية لدى مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية عالية. تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
الف درهم	الف درهم	
٨٦٦,٩٣٦	٩٠٠,٥٨٦	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والمصاريف المدفوعة مقدماً)
٢٥٩,٢٥٦	٤,٠٤٥	المستحق من أطراف ذات علاقة
١,٣٣٢,١٥٩	١,٨٥٨,١٥٠	أرصدة لدى البنوك
٢,٤٥٨,٣٥١	٢,٧٦٢,٧٨١	

٣٢ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

إدارة مخاطر الائتمان (تتمة)

(١) بالنسبة للذمم المدينة التجارية والمستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق النهج المبسط في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لقياس مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدار العمر الزمني. تقوم المجموعة بتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة لهذه البنود باستخدام مصفوفة المخصص، المقدر بناءً على الخبرة التاريخية لخسارة الائتمان استناداً إلى حالة تجاوز فترة استحقاق المدينين، مع تعديلها حسبما يكون ملائماً لتعكس الظروف الحالية وتقديرات الظروف الاقتصادية المستقبلية. وفقاً لذلك، يتم عرض موجز مخاطر الائتمان لهذه الموجودات بناءً على حالة تجاوز فترة استحقاقها من حيث مصفوفة المخصص.

مخاطر السيولة

تراقب المجموعة مخاطرها المتمثلة في نقص التمويل باستخدام توقعات التدفقات النقدية التي تأخذ بالاعتبار فترة الاستحقاق لكل من استثماراتها المالية وموجوداتها المالية (على سبيل المثال ذمم الحسابات المدينة والموجودات المالية الأخرى) والتدفقات النقدية المتوقعة من العمليات.

يتمثل هدف المجموعة في الاحتفاظ بتوازن ما بين استمرارية التمويل ومرونته من خلال استخدام التسهيلات المصرفية، وتعمل المجموعة على إدارة مخاطر السيولة الخاصة بها من خلال المحافظة على الاحتياطات الكافية والتسهيلات المصرفية، وذلك عن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. يُحلل الجدول أدناه المطلوبات المالية للمجموعة حسب مجموعات الاستحقاق ذات الصلة استناداً إلى الفترة المتبقية بتاريخ بيان المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. إن المبالغ المُفصح عنها في الجدول تمثل التدفقات النقدية غير المخصومة.

جداول مخاطر السيولة

توضح الجداول التالية بالتفصيل الاستحقاقات التعاقدية المتبقية للمجموعة فيما يتعلق بموجوداتها ومطلوباتها المالية. تلخص الجداول تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة بناءً على التحصيلات والمدفوعات التعاقدية غير المخصومة.

----- التدفقات النقدية التعاقدية -----

التدفقات النقدية التعاقدية	القيمة الدفترية	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
خلال سنة واحدة	من ٢ - ٥ سنوات	أكثر من خمس سنوات	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٥٧٧,٣١٢	٨٤,٠٢٠	٣٦٢,٥٢٣	١٣٠,٧٦٩	٤٧٥,٢٩٦	١٣٠,٧٦٩
٦٥٨,١٦٦	٦٥٤,٩٩٧	٣,١٦٩	-	٦٥٨,١٦٦	-
٦١,٤٢٦	٣٣,٤٠٧	٢٨,٠١٩	-	٦١,٤٢٦	-
١,٢٩٦,٩٠٤	٧٧٢,٤٢٤	٣٩٣,٧١١	١٣٠,٧٦٩	١,١٩٤,٨٨٨	١٣٠,٧٦٩

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

قروض
ذمم دائنة تجارية وأخرى
محتجزات دائنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

التدفقات النقدية التعاقدية	القيمة الدفترية	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
خلال سنة واحدة	من ٢ - ٥ سنوات	أكثر من خمس سنوات	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٨١٠,٩٦٣	١٣٣,٠٠٣	٤٧٤,٩٨١	٢٠٢,٩٧٩	٦٤٤,٣١٧	٢٠٢,٩٧٩
٥٥١,٣٤٤	٥٤٦,٥٩٠	٤,٧٥٤	-	٥٥١,٣٤٤	-
٣٦,٠٠٦	١٨,٤٣٤	١٧,٥٧٢	-	٣٦,٠٠٦	-
١,٣٩٨,٣١٣	٦٩٨,٠٢٧	٤٩٧,٣٠٧	٢٠٢,٩٧٩	١,٢٣١,٦٦٧	٢٠٢,٩٧٩

قروض
ذمم دائنة تجارية وأخرى
محتجزات دائنة

راجع إيضاح ١٦ للتغيرات في المطلوبات التي تنشأ عن الأنشطة التمويلية.

٣٢ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

تقدير القيمة العادلة

لدى المجموعة إطار عام للرقابة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة، تتولى الإدارة بصورة عامة مسؤولية مراقبة كافة قياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك القيم العادلة ضمن المستوى ٣.

تقوم الإدارة بصورة منتظمة بمراجعة المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة والتعديلات على التقييم. في حال الاستعانة بمعلومات صادرة عن طرف آخر مثل عروض الأسعار المقدمة من وسيط أو خدمات التسعير بغرض قياس القيم العادلة، تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الأخرى لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك المستوى في النظام المدرج للقيمة العادلة الذي يتم في إطاره تصنيف مثل هذه التقييمات.

عند قياس القيمة العادلة لبند الموجودات أو بند المطلوبات، تستخدم المجموعة معطيات السوق الملحوظة بقدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة في مستويات مختلفة ضمن النظام المدرج للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم المبينة على النحو التالي:

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة.
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ وهي عبارة عن مدخلات ملحوظة لموجودات أو مطلوبات، سواء بشكل مباشر (أي كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات لموجودات أو مطلوبات، غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

يمثل الجدول التالي موجودات المجموعة المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة:

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٩,٩٧٨	-	-	٩,٩٧٨

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل
الشامل الأخرى

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٤,٠٤٠	-	-	٤,٠٤٠

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل
الشامل الأخرى

إن القيم الدفترية ناقصاً مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة مقارنة بقيمتها العادلة مع مراعاة الفترة التي يتوقع تحقيقها خلالها. إن المطلوبات المالية تقارب قيمتها العادلة.

٣٢ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

تقدير القيمة العادلة (تتمة)

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

التكلفة المطفأة ألف درهم	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي		
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل	٩,٩٧٨	٩,٩٧٨
الشامل الأخرى	—	—
الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والمصاريف المدفوعة مقدماً)	٩٠٠,٥٨٦	٩٠٠,٥٨٦
المستحق من أطراف ذات علاقة	٤,٠٤٥	٤,٠٤٥
أرصدة لدى البنوك	١,٨٥٨,١٥٠	١,٨٥٨,١٥٠
	٩,٩٧٨	٢,٧٧٢,٧٥٩

المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي

الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٦٥٨,١٦٦	٦٥٨,١٦٦
محتجزات دائنة	٦١,٤٢٦	٦١,٤٢٦
القروض	٤٧٥,٢٩٦	٤٧٥,٢٩٦
	١,١٩٤,٨٨٨	١,١٩٤,٨٨٨

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل	٤,٠٤٠	٤,٠٤٠
الشامل الأخرى	—	—
الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والمصاريف المدفوعة مقدماً)	٨٦٦,٩٣٦	٨٦٦,٩٣٦
المستحق من أطراف ذات علاقة	٢٥٩,٢٥٦	٢٥٩,٢٥٦
أرصدة لدى البنوك	١,٣٣٢,١٥٩	١,٣٣٢,١٥٩
	٤,٠٤٠	٢,٤٥٨,٣٥١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي

الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٥٥١,٣٤٤	٥٥١,٣٤٤
محتجزات دائنة	٣٦,٠٠٦	٣٦,٠٠٦
القروض	٦٤٤,٣١٧	٦٤٤,٣١٧
	١,٢٣١,٦٦٧	١,٢٣١,٦٦٧

٣٣ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية بهدف تعظيم عوائد المساهمين والفوائد لأصحاب المصلحة الآخرين والمحافظة على هيكل رأسمالي قوي لخفض تكلفة رأس المال.

بهدف المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، فقد تقوم المجموعة بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات لخفض الدين.

لم تكن هناك تغيرات في المنهج المتبع من قبل المجموعة لإدارة رأس المال خلال السنة. بخلاف الالتزام بالمتطلبات المحددة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١، لا تخضع المجموعة لأي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية.

٣٤ الاستثمار في الأسهم

خلال السنة، لم تقم المجموعة بشراء أو استثمار أي أسهم.

٣٥ - ضريبة دخل الشركات

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضريبة على الشركات والأعمال (قانون ضريبة الشركات أو القانون) لفرض نظام ضريبة اتحادية على الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. أصبح نظام ضريبة الشركات ساري المفعول على الفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. حدد قرار مجلس الوزراء رقم (١١٦) لسنة ٢٠٢٢ (الذي تم قبوله على نحو واسع ليصبح ساري المفعول اعتباراً من ١٦ يناير ٢٠٢٣) سقف الدخل الخاضع للضريبة الذي تنطبق عليه ضريبة شركات بنسبة ٠٪، على أن تنطبق على الدخل الخاضع للضريبة الذي يزيد عن هذا المبلغ ضريبة شركات بنسبة ٩٪. ويُعتقد على نطاق واسع أن هذا القرار يُعد "تشريعاً فعلياً" لقانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة لأغراض المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢، والذي يتمثل الهدف منه في تحديد أساس محاسبة ضرائب الدخل.

وبتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٣، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار الإصلاح الضريبي على المستوى الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ الذي ينطبق على ضرائب الدخل الناشئة عن القانون المشرع أو المطبق فعلياً لتنفيذ قواعد نموذج الركيزة الثانية التي أصدرتها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، بما في ذلك قانون الضريبة الذي يطبق الحد الأدنى المحلي والمؤهل للضرائب التكميلية. واتبعت المجموعة هذه التعديلات إلا أنها لا تنطبق بعد على تقارير السنة الحالية حيث أن الإيرادات الموحدة للمجموعة في الوقت الحالي أقل من ٧٥٠ مليون يورو.

المبالغ المثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة

فيما يلي المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
-	٣٢,١٠٧	مصروف ضريبة الدخل الحالية
-	(٦٠٩)	الضريبة المؤجلة المتعلقة بإنشاء الفروق المؤقتة
-	٣١,٤٩٨	مصروف ضريبة الدخل المثبت في بيان الأرباح أو الخسائر

٣٤ - ضريبة دخل الشركات (تتمة)

تسوية الضرائب:

المبلغ (بالألف درهم)
٥٠٥,٤١٦
(١٥٧,٨٨٨)
١,٠٩١
١,٧٣٠
(٣٧٥)
٣٤٩,٩٧٤
٣١,٤٩٨
٣١,٤٩٨

الأرباح المحاسبية قبل الضريبة
حصة الأرباح من الشركات الزميلة / المشاريع المشتركة
الخسائر غير القابلة للخصم من الشركات التابعة
مصاريف غير قابلة للخصم
إعفاء الربح من الضريبة
صافي الربح الخاضع للضريبة
عند معدل ضريبة الدخل الإلزامية بدولة الإمارات العربية المتحدة البالغ ٩٪
مصرف ضريبة الدخل المفصح عنه في بيان الدخل

٥٠٥,٤١٦
٪٦,٢

الربح المحاسبي قبل الضريبة
معدل الضريبة الفعلي

الضريبة المؤجلة

تتعلق الضريبة المؤجلة بما يلي:

بيان المركز المالي الموحد		بيان الأرباح أو الخسائر الموحد	
٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٦٠٩	-	(٦٠٩)	-
٦٠٩	-	(٦٠٩)	-

خسائر متاحة للتسوية مقابل خسائر خاضعة للضريبة في المستقبل
فوائد الضريبة المؤجلة
بند موجودات الضريبة المؤجلة

لدى المجموعة خسائر ضريبية ظهرت لدى شركة تابعة بمبلغ ٦,٧ مليون درهم (٢٠٢٣ - لا شيء)، وهي متاحة لأجل غير محدد للتسوية مقابل الأرباح الخاضعة للضريبة في المستقبل للشركة التي ظهرت فيها الخسائر. وثُبت بند موجودات الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالخسائر حيث يمكن استخدامها لتسوية الأرباح الخاضعة للضريبة في المستقبل القريب.

لا توجد تبعات لضريبة الدخل تتعلق بتوزيع الأرباح من المشروع المشترك والشركات الشقيقة ودفع المجموعة لتوزيعات الأرباح لمساهميها سواء في ٢٠٢٤ أو ٢٠٢٣.