

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير المراجعة والمعلومات المالية المرحلية

لفترة التسعة أشهر المنتهية في

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير المراجعة والمعلومات المالية المرحلية
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

الصفحات

١

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية

٣-٢

بيان المركز المالي الموجز الموحد

٤

بيان الربح أو الخسارة الموجز الموحد

٥

بيان الدخل الشامل الموجز الموحد

٦

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد

٨-٧

بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد

٥٧-٩

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية إلى السادة أعضاء مجلس إدارة شركة الدار العقارية ش.م.ع.

مقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي الموجز الموحد المرفق لشركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ وكل من البيانات الموجزة الموحدة للربح أو الخسارة، الدخل الشامل، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية وعرضها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ *إعداد التقارير المالية المرحلية*. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول عمليات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية التي يقوم بها مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية القيام بإجراء الإستفسارات، بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وإتباع إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل جوهرياً من نطاق القيام بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي، فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد حول جميع الأمور الهامة التي يمكن أن يبينها التدقيق. لذا، فإننا لا نبدي رأي تدقيق بشأنها.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يتبين لنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)

محمد خميس التاج

رقم القيد ٧١٧

٢٩ أكتوبر ٢٠٢٤

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان المركز المالي الموجز الموحد
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٦,٥١٣,٣١٦	٦,٦٥٦,١٦٥	٥	ممتلكات وآلات ومعدات
١,٨٨٢,٨٣٥	١,٧٩٠,٠٧٤	٦	موجودات غير ملموسة والشهرة
٢٦,٢١٧,٥٤٢	٢٧,٨٩٨,٠٦٨	٧	استثمارات عقارية
١٥١,١٦٧	١٨٩,٧٧٥	٨	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٧١٨,٩٦٩	٩٧٢,٦٩٦	٩	استثمارات في موجودات مالية
٨,٣١١	٨٦,٢٥٨	٢٠	موجودات مالية مشتقة
٧٢٤,٩٩٠	٦٠٩,٢١٠	١٠	ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
٨٠,٧٧٣	٣٥,٩٤٢		موجودات الضريبة المؤجلة
٣٦,٢٩٧,٩٠٣	٣٨,٢٣٨,١٨٨		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٦,٢٤٣,٨٠٢	٧,٦٥٢,٠٣٩	١١	أعمال تطوير قيد الإنجاز
٧,٧٨٧,٣٠٨	٦,٨٤٢,٨٢٨	١٢	قطع أراضي محتفظ بها للبيع
٦٠٦,٣٣٤	٤٢٠,٤٩٤	١٣	مخزون
٩٣,١٤٧	٤,٥٨٥	٩	استثمارات في موجودات مالية
١,٨٧٥,٧٤٤	٣,٤٥١,٨٩٣	١٩	موجودات العقود
٨,٢٣٥,٦٧٢	١١,٠٥٠,٨٨٨	١٠	ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
١١,٧١٨,١٥٨	١٣,٢٩٢,٤٥١	١٤	نقد وأرصدة لدى البنوك
٣٦,٥٦٠,١٦٥	٤٢,٧١٥,١٧٨		مجموع الموجودات المتداولة
٧٢,٨٥٨,٠٦٨	٨٠,٩٥٣,٣٦٦		مجموع الموجودات



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان المركز المالي الموجز الموحد
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	إيضاح	حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال
٧,٨٦٢,٦٣٠	٧,٨٦٢,٦٣٠		إحتياطي قانوني
٣,٩٣١,٣١٥	٣,٩٣١,٣١٥		إحتياطي التحوطات
١٦٥,١٣٠	١٥٢,٩٩١	٣٦	إحتياطي إعادة تقييم إستثمار
(٨,٧٩٠)	(٣,٨٧٣)		إحتياطي إعادة تقييم موجودات
٧٣,٦٢٣	٧٣,٦٢٣		إحتياطي تحويل عملات أجنبية
(٥٣٦,٦٢٤)	(٨١٢,٨٨٠)	٣٥	أرباح مستبقة
١٩,٥٧٧,٨١٧	٢٢,٠٩٣,٩٢٨		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة
٣١,٠٦٥,١٠١	٣٣,٢٩٧,٧٣٤		أداة حقوق الملكية المختلطة
١,٨١٥,٦٤٧	١,٨١٥,٦٤٧	١٥	حقوق الملكية غير المسيطرة
٥,٣٠٢,٢٩٨	٥,٨٣١,٢٤٥	٣٧	مجموع حقوق الملكية
٣٨,١٨٣,٠٤٦	٤٠,٩٤٤,٦٢٦		
			المطلوبات غير المتداولة
٥,٤٥٦,٨٥٦	٥,٥٣٣,٥٥٧	١٦	صكوك غير قابلة للتحويل
٥,٤٨٨,٥٥٨	٨,٢٧٢,٦٥٧	١٦	قروض بنكية
٥٤٢,٩٩٨	٥٩٦,٦٧٧		محتجزات دائنة
٨٤٨,٣٦٥	٩٣٢,٨٧٩	٣/٢٧	مطلوبات عقود الإيجار
٣٣٩,٤٨٢	٤٢٢,١٦٧		مزايا للموظفين
٣,٩٣٧,٩٠٥	٣,٣٤٩,٧٢٠	١٨	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٨٣,٣٧٩	٩٣,٨٩٣		إلتزام ضريبي مؤجل
١٦,٦٩٧,٥٤٣	١٩,٢٠١,٥٥٠		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٤٦,٠٩٨	١,٤٧٧,٩٧٩	١٦	صكوك غير قابلة للتحويل
١,٠٨٧,٦٥٤	١١١,٨٤٠	١٦	قروض بنكية
٧٢٣,٧٥٦	٨٠٩,١٩٨		محتجزات دائنة
٧٨,٥٠٥	٨١,٤٦٦	٣/٢٧	مطلوبات عقود الإيجار
٦٣٣,٠١٩	٧٨٣,٥٨٥	١٧	دفعات مقدمة من عملاء
٦,٤٢٩,٠٠٣	٦,٨٢٠,٩٠٢	١٩	مطلوبات العقود
٨,٩٧٩,٤٤٤	١٠,٧٢٢,٢٢٠	١٨	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٧,٩٧٧,٤٧٩	٢٠,٨٠٧,١٩٠		مجموع المطلوبات المتداولة
٣٤,٦٧٥,٠٢٢	٤٠,٠٠٨,٧٤٠		مجموع المطلوبات
٧٢,٨٥٨,٠٦٨	٨٠,٩٥٣,٣٦٦		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

على حد علمنا، ووفقاً لمبادئ التقارير المطبقة لإعداد التقارير المالية المرحلية، تظهر البيانات المالية الموجزة الموحدة بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموجز الموحد، والأداء المالي الموجز الموحد والتدفقات النقدية الموجزة الموحدة للمجموعة.

Signed by:

Faisal Falekhan
55BDA4A28AA684C0
فيصل فلكناز
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإستدامة
للمجموعة

DocuSigned by:

Tala Al-Zayabi
55B6E8D43AF748D...
طلال الذيابي
الرئيس التنفيذي للمجموعة

Signed by:

Mohamed Al-Mubarak
2750004579784D4...
محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة الموجز الموحد
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤		
(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم		
٩,٧٦٣,١٦٠	١٦,٥٠٠,١١٣	٣,٤٥٧,٧٦٠	٥,٥٨١,٧٦١	١/٣٢	إيرادات ودخل الإيجار
(٥,٧٦٩,٤٥٩)	(١٠,٨٢٤,٣٣٢)	(٢,١٥١,٢٢٨)	(٣,٧٥٦,٢٣٢)	١/٣٢	تكاليف مباشرة
٣,٩٩٣,٧٠١	٥,٦٧٥,٧٨١	١,٣٠٦,٥٣٢	١,٨٢٥,٥٢٩		إجمالي الربح
(٨١,٨٧٠)	(٨٤,٦٥٤)	(٢٨,٩٦٨)	(٢٩,٥٠٢)		مصاريف بيع وتسويق
					مصاريف عمومية وإدارية
(٤٢٣,٠٦٤)	(٥٠٩,٧٥٥)	(١٣١,٤١١)	(١٧٩,٠٦٨)		تكاليف الموظفين
(٣١٨,١٢٧)	(٤١٨,٢٨٠)	(١٠٦,٨٢١)	(١٤٢,٩٦٨)	٦, ٥	استهلاك وإطفاء
(١٦٨,٨٠٨)	(٢٦,٥٤٢)	(٣٠,٧١٤)	(٩,٩١٦)		المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي
(٣٠١,٢١١)	(٣٢١,٤١٥)	(٩٤,١٦٥)	(١٠٩,٢٣٦)	٢٤	أخرى
٢١٢,١٧٦	٣٧٥,٧٣٢	(١٤,٣٧٥)	(١٤,٨٩٨)	٧	(خسارة)/ مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
(٥,٨٩٣)	(٦٧٥)	(٢,٠٩١)	(١,٥٤٢)	٨	الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١٩,٣٨٥	٧٥,٢٦٣	٦,١١٣	٩,٩٤٩	٧	مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية
(٨١٥)	٣١,١٤٢	(١,١٦٧)	١٦,٩٧٤		إيرادات/ (خسائر) من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٤٦,٧٢٢	٥٢٥,٥٣٥	١٣٢,٥٥٣	١٧٥,٢٨٠	٢١	إيرادات تمويل
(٤٣٢,٤٥٤)	(٦٩٧,٨٧٢)	(١٦١,٦٨١)	(٢٥٣,١١٧)	٢٢	تكاليف تمويل
٢٣٩,٥٥١	١٥٥,٧٤٤	٧٥,٢٥٨	٢٩,٤٢٩	٢٣	إيرادات أخرى
٣,٠٧٩,٢٩٣	٤,٧٨٠,٠٠٤	٩٤٩,٠٦٣	١,٣١٦,٩١٤		ربح الفترة قبل الضريبة
(٧٤,٨٣٤)	(٢٠٥,٣٠٧)	(٦٢,٣٣٥)	(٦٣,٥٤٤)	٣٤	مصروف ضريبة الدخل
٣,٠٠٤,٤٥٩	٤,٥٧٤,٦٩٧	٨٨٦,٧٢٨	١,٢٥٣,٣٧٠		ربح الفترة بعد الضريبة
					العائد إلى:
٢,٧١٧,٩٦١	٣,٩٥٦,٠٤٨	٧٩٤,١٥٧	١,٠٨٧,٧٨٩		حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
٢٨٦,٤٩٨	٦١٨,٦٤٩	٩٢,٥٧١	١٦٥,٥٨١		حقوق الملكية غير المسيطرة
٣,٠٠٤,٤٥٩	٤,٥٧٤,٦٩٧	٨٨٦,٧٢٨	١,٢٥٣,٣٧٠		
٠,٣٣٦	٠,٤٩٣	٠,٠٩٨	٠,١٣٥	٢٥	العائد الأساسي والمخفض للسهم (بالدرهم)

بيان الدخل الشامل الموجز الموحد
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣,٠٠٤,٤٥٩	٤,٥٧٤,٦٩٧	٨٨٦,٧٢٨	١,٢٥٣,٣٧٠	ربح الفترة
				البنود التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
(٢٥١,٤٨٥)	(٤٥٦,٧١٩)	-	(٩,٥٢٩)	٣٥ فروق الصرف على ترجمة العمليات الأجنبية
(٢٢,٠٥٢)	-	(١,٢٦٧)	-	٣٦ خسائر القيمة العادلة من تحوطات التدفقات النقدية الناتجة خلال الفترة
(٢,٤٣٠)	(١٣,٧٧٥)	(٢,٧٦٥)	(٤,٥٩٢)	٣٦ صافي الحركة من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة
				البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
(٢,٨٣٠)	٤,٩١٧	٩,٣٨٥	٦,٩٢٩	٩ مكاسب / (خسائر) القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٢٧٨,٧٩٧)	(٤٦٥,٥٧٧)	٥,٣٥٣	(٧,١٩٢)	(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر للفترة
٢,٧٢٥,٦٦٢	٤,١٠٩,١٢٠	٨٩٢,٠٨١	١,٢٤٦,١٧٨	مجموع الدخل الشامل للفترة
				العائد إلى:
٢,٥٤٣,٠١٦	٣,٦٧٢,٥٧٠	٨٠١,٢٤٣	١,٠٨٤,٣٢٥	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
١٨٢,٦٤٦	٤٣٦,٥٥٠	٩٠,٨٣٨	١٦١,٨٥٣	حقوق الملكية غير المسيطرة
٢,٧٢٥,٦٦٢	٤,١٠٩,١٢٠	٨٩٢,٠٨١	١,٢٤٦,١٧٨	

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

رأس المال	إحتياطي قانوني	إحتياطي التحوطات	إحتياطي إعادة تقييم الموجودات	إحتياطي تحويل عملات أجنبية	أرباح مستبقاة	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة	أداة حقوق الملكية المختلطة	حقوق الملكية غير المسيطرة	مجموع حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	١٩٠,٢٤٨	(٢,٣١٠)	٧٣,٦٢٣	(٣٨٥,٣١٢)	١٦,٦٧٩,١٣٩	٢٨,٣٤٩,٣٣٣	١,٨١٥,٦٤٧	٤,٣٨٠,٢١٨
-	-	-	-	-	-	٢,٧١٧,٩٦١	٢,٧١٧,٩٦١	-	٢,٨٦,٤٩٨
-	-	(٢١,٥٧٥)	(٢,٨٣٠)	-	(١٥٠,٥٤٠)	(١٧٤,٩٤٥)	-	(١٠٣,٨٥٢)	(٢٧٨,٧٩٧)
-	-	(٢١,٥٧٥)	(٢,٨٣٠)	-	(١٥٠,٥٤٠)	٢,٧١٧,٩٦١	٢,٥٤٣,٠١٦	-	١٨٢,٦٤٦
-	-	-	-	-	-	(١,٢٥٨,٠٢٢)	(١,٢٥٨,٠٢٢)	-	(١,٢٥٨,٠٢٢)
-	-	-	-	-	-	٣٣٧,٧٢٦	٣٣٧,٧٢٦	-	٣٣٧,٧٢٦
-	-	-	-	-	-	(١٠٣,٢٨٩)	(١٠٣,٢٨٩)	-	(١٠٣,٢٨٩)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٨٨,٠٧٢)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٥٠,٢٩٩)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٨,٠٠٠
-	-	-	-	-	-	-	-	-	٦٧٥,٢٧٦
-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٦,٩٢٧
٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	١٦٨,٦٧٣	(٥,١٤٠)	٧٣,٦٢٣	(٥٣٥,٨٥٢)	١٨,٣٧٣,٥١٥	٢٩,٨٦٨,٧٦٤	١,٨١٥,٦٤٧	٥,٠٤٤,٦٩٦
٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	١٦٥,١٣٠	(٨,٧٩٠)	٧٣,٦٢٣	(٥٣٦,٦٢٤)	١٩,٥٧٧,٨١٧	٣١,٠٦٥,١٠١	١,٨١٥,٦٤٧	٥,٣٠٢,٢٩٨
-	-	-	-	-	-	٣,٩٥٦,٠٤٨	٣,٩٥٦,٠٤٨	-	٦١٨,٦٤٩
-	-	(١٢,١٣٩)	٤,٩١٧	-	(٢٧٦,٢٥٦)	-	(٢٨٣,٤٧٨)	-	(١٨٢,٠٩٩)
-	-	(١٢,١٣٩)	٤,٩١٧	-	(٢٧٦,٢٥٦)	٣,٩٥٦,٠٤٨	٣,٦٧٢,٥٧٠	-	٤٣٦,٥٥٠
-	-	-	-	-	-	(١,٣٣٦,٦٤٨)	(١,٣٣٦,٦٤٨)	-	(١,٣٣٦,٦٤٨)
-	-	-	-	-	-	(١٠٣,٢٨٩)	(١٠٣,٢٨٩)	-	(١٠٣,٢٨٩)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٦٤,٤٠٥)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٥٤,٢٦٨)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	٣١١,٠٧٠
٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	١٥٢,٩٩١	(٣,٨٧٣)	٧٣,٦٢٣	(٨١٢,٨٨٠)	٢٢,٠٩٣,٩٢٨	٣٣,٢٩٧,٧٣٤	١,٨١٥,٦٤٧	٥,٨٣١,٢٤٥
٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	١٥٢,٩٩١	(٣,٨٧٣)	٧٣,٦٢٣	(٨١٢,٨٨٠)	٢٢,٠٩٣,٩٢٨	٣٣,٢٩٧,٧٣٤	١,٨١٥,٦٤٧	٥,٨٣١,٢٤٥

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ (مدقق)
ربح الفترة
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للفترة
مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة
توزيعات أرباح (إيضاح ٢٩)
مكسب من اندماج الأعمال دون خسارة السيطرة (إيضاح ٤/٣٣)
قسمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح ١٥)
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح ١/٣٧)
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة (٢/٣٧)
مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح ٣/٣٧)
حقوق الملكية غير المسيطرة نتيجة التغير في حصة الملكية في شركة الدار ايسيتيتس (إيضاح ٤/٣٣)
حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة عن اندماج الأعمال (إيضاح ١/٣٣ و ٣/٣٣ و ٤/٣٣)
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ (مدقق)
ربح الفترة
الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة
توزيعات أرباح (إيضاح ٢٩)
قسمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح ١٥)
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح ١/٣٧)
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة (٢/٣٧)
مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح ٣/٣٧)
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق)

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

بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

فترة التسعة أشهر المنتهية في			
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	إيضاح	
		الأنشطة التشغيلية	
٣,٠٧٩,٢٩٣	٤,٧٨٠,٠٠٤	ربح الفترة قبل الضريبة	
		تعديلات :-	
٣٤٢,٢٦٧	٤٤٧,١٠٠	٦,٥	إستهلاك وإطفاء
(٣٤٦,٧٢٢)	(٥٢٥,٥٣٥)	٢١	إيرادات تمويل
٤٣٢,٤٥٤	٦٩٧,٨٧٢	٢٢	تكاليف تمويل
(٢١٢,١٧٦)	(٣٧٥,٧٣٢)	٧	مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
٥,٨٩٣	٦٧٥	٨	الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١٦٨,٨٠٨	٢٦,٥٤٢		المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي
١٢,١٤٢	(٨١)		(خسارة) / مكسب من إستبعاد وشطب ممتلكات وآلات ومعدات وموجودات غير ملموسة
(١٩,٣٨٥)	(٧٥,٢٦٣)	٧	مكسب من استبعاد استثمارات عقارية
٥,٦٣٧	(٣١,١٤٢)		(مكسب) / خسارة من إعادة تقييم موجودات مالية
٦١,٦٨٤	١١٧,٩٣٧		مخصص مكافآت الموظفين
٣,٥٢٩,٨٩٥	٥,٠٦٢,٣٧٧	التدفقات النقدية التشغيلية قبل الحركة في رأس المال العامل	
		الحركة في رأس المال العامل:	
(١,٧١٤,٠٧٧)	(٣,٤٨٣,٧٣٠)	زيادة في ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى	
(٤٩٢,٤٩٧)	(١,٠٤١,٢٤٦)	زيادة في أعمال تطوير قيد الإنجاز، مخزون وأراضي محتفظ بها للبيع	
(١,٥٦٩,٨٤١)	(١,٥٧٦,١٥٣)	زيادة في موجودات العقود	
٥٦٢,٥٨٧	١٥٨,١١١	زيادة في محتجزات دائنة	
٤٥٨,٠٨٥	٧٦٨,٢٥٩	زيادة في مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء	
١,٨٣٨,٢١٩	٩٤٧,٨٠٤	زيادة في مطلوبات العقود	
٣٠٦,٤٨٠	١,٤٠٨,٩٣٨	زيادة في ذمم دائنة تجارية وأخرى	
٢,٩١٨,٨٥١	٢,٢٤٤,٣٦٠	النقد الناتج من العمليات	
(٥٥,٦٢٠)	(٧٥,٧١٧)	المكافآت المدفوعة للموظفين	
(٤٤,٣٠٧)	(٤٠,٥١٢)	ضريبة الدخل المدفوعة	
٢,٨١٨,٩٢٤	٢,١٢٨,١٣١	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	

بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

فترة التسعة أشهر المنتهية في			
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	إيضاح	
٢,٨١٨,٩٢٤	٢,١٢٨,١٣١	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	
(٣٩٥,٨١١)	(٤٦٧,٩٥٠)	٥	دفعات لشراء ممتلكات وآلات ومعدات
(٤٣,٣٠٨)	(٣٥,٩١٢)	٦	دفعات لشراء موجودات غير ملموسة
(٨٤٤,٨٠٣)	(١,٤٩٤,٥٣٧)	٧	إضافات لإستثمارات عقارية
١٥١,٢٩٦	٢٩٣,٩٠٩	٧, ٥	عائدات من إستبعاد إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات
(٣٤٦,٣٤٥)	-	٣٣	الإستحواذ على شركات تابعة، صافي من النقد المستحوذ
٥٢,٤٦٨	-	٨	النقد المستلم من شركة زميلة كتخفيض في رأس المال
١٨٧,٧٥٠	(٩٨,٩٩٠)		الحركة في ودائع لأجل بتواريخ إستحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر
٤٩٥,٤٨٢	١٢٠,٣٤٤		عائدات من إستحقاق سندات خزينة
(٦٥٠)	(٢٨,٧٧٦)	٨	إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
(٤٧٦,٩٤٧)	(٦٠,٩١٦)		تسديد سندات الخزينة
(١٧٦,٨٢٧)	(٢٣٠,٨٠٦)		إستثمار في موجودات مالية
-	١١,٥٢٥		مشتقات محققة خلال الفترة
(١,٨٧٩,٩٢٢)	٢,٨٤٢,٠٨٢		الحركة في أرصدة بنكية مقيدة
٢٥٠,٠٤٧	٥٦١,٣٦٦		إيرادات تمويل مستلمة
-	٢٤,٧٥٦		توزيعات نقدية مستلمة من موجودات مالية
(٣,٠٢٧,٥٧٠)	١,٤٣٦,٠٩٥	صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	
٤,٠٠٦,٢٦٠	٧,٥٥٠,٥١٩	١٦	عائدات من قروض بنكية
١,٨٠٣,٩٦٩	١,٨٢٤,٥٥٣	١٦	عائدات من صكوك غير قابلة للتحويل
(٥,٠٧٠,٩١٤)	(٥,٦٧٦,١٠١)	١٦	تسديد قروض بنكية
-	(٤٥٥,٨٧٨)	١٦	تسديد صكوك غير قابلة للتحويل
(٧٧,٦٠٢)	(٧١,٢٢١)		تسديد الجزء الأساسي لمطلوبات عقود إيجار
(٤٩٠,٥٤٣)	(٥٩٦,٤٣٠)		تكاليف تمويل مدفوعة
(١,٢٥٨,٠٢٢)	(١,٣٣٦,٦٤٨)	٢٩	توزيعات أرباح مدفوعة
(٢٣٨,٣٧١)	(٢١٨,٦٧٣)		توزيعات أرباح مدفوعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
(١٠٣,٢٨٩)	(١٠٣,٢٨٩)	١٥	قسمة مدفوعة على أداة حقوق الملكية المختلطة
١٨,٠٠٠	٣١١,٠٧٠		مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة
١٨٣,٦٦١	-	٢٠	عائدات من تسوية المشتقات
(٦٦٦,٩٧٣)	(٣٦٢,٩٤٥)		دفعة لشراء أرض محتفظ بها للبيع
(١,٨٩٣,٨٢٤)	٨٦٤,٩٥٧	صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	
		صافي الزيادة/ (النقص) في النقد ومرادفات النقد	
(٢,١٠٢,٤٧٠)	٤,٤٢٩,١٨٣		النقد ومرادفات النقد في بداية الفترة
٧,٠٢٠,٣١٨	٤,٩٦٣,٠٩٦	١٤	تأثير التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي
(٥١,٠٠٥)	(١١١,٧٩٨)		النقد ومرادفات النقد في نهاية الفترة
٤,٨٦٦,٨٤٣	٩,٢٨٠,٤٨١	١٤	

راجع إيضاح ٣٠ للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١ معلومات عامة

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

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

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

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

١/٢ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة متوافقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، باستثناء تطبيق معايير جديدة التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤. لم تقم المجموعة بشكل مبكر بتطبيق أي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه لم يصبح ساري المفعول بعد.

تم تطبيق العديد من التعديلات للمرة الأولى في سنة ٢٠٢٤، والتي ليس لها تأثير على البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة.

- **ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧**
في مايو ٢٠٢٣، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفعاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

توضح قواعد الانتقال أنه ليس مطلوب من المنشأة تقديم الإفصاحات في أي فترات مرحلية في سنة التطبيق الأولى للتعديلات. وبالتالي، لم يكن للتعديلات أي تأثير على البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة.

- **تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦: مطلوبات عقود الإيجار في البيع وإعادة التأجير**
في سبتمبر ٢٠٢٢، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ لتحديد المتطلبات التي يستخدمها البائع والمستأجر في قياس مطلوبات عقود الإيجار الناتجة عن معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم اعتراف البائع والمستأجر بأي مبلغ من المكسب أو الخسارة المتعلقة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به.

لم يكن للتعديلات أي تأثير على البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١/٢ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة (يتبع)

- **تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة**
في يناير ٢٠٢٠ وأكتوبر ٢٠٢٢، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات من ٦٩ إلى ٧٦ من المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

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

بالإضافة إلى ذلك، تم تقديم متطلبات تتطلب الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناتج عن اتفاقية القرض كغير متداول ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتثال للتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

لم يكن للتعديلات أي تأثير على البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة.

٢/٢ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها ولم يتم تطبيقها من قبل المجموعة

- **المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ العرض والإفصاح في البيانات المالية**
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ العرض والإفصاح في البيانات المالية في أبريل ٢٠٢٤. يهدف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ إلى تحسين كيفية تواصل الشركات في بياناتها المالية، مع التركيز على المعلومات حول الأداء المالي في بيان الربح أو الخسارة. إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ مصحوب بتعديلات محدودة على متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ بيان التدفقات النقدية.

يسري مفعول المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٧. ويُسمح للشركات بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ قبل ذلك التاريخ. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ المتعلق بعرض البيانات المالية. تم تحويل المتطلبات الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ والتي لم تتغير إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ والمعايير الأخرى. سيؤثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ على عرض وإفصاح الأداء المالي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عند تطبيقه.

- **المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات**
يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ متطلبات الإفصاح المخفضة التي يُسمح للمنشأة المؤهلة بتطبيقها بدلاً من متطلبات الإفصاح في المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية الأخرى. تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ في مايو ٢٠٢٤ ويتم تطبيقه على فترة التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧.

- **تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١: عدم قابلية التبادل**
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١ آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والتي تتطلب الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم تأثير العملة غير القابلة للتبادل. يتم تطبيق التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥ ويمكن تطبيقه قبل ذلك.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية

١/٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة بناءً على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤/التقارير المالية/المرجعية وهي متوافقة مع متطلبات القوانين المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة. قامت المجموعة بإعداد البيانات المالية الموجزة الموحدة على أساس أنها ستستمر في العمل على أساس مبدأ الاستمرارية. يرى أعضاء مجلس الإدارة أنه لا توجد أي شكوك جوهرية قد تثير شكوك حول هذا الافتراض.

لا تتضمن هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة جميع المعلومات والإفصاحات اللازمة للبيانات المالية السنوية وينبغي أن تقرأ جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. بالإضافة لذلك، فإن النتائج لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ لا تعتبر بالضرورة مؤشر على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢/٣ أساس التحضير

لقد تم عرض البيانات المالية الموجزة الموحدة ب درهم الإمارات (الدراهم) باعتبارها العملة المستخدمة للمجموعة ويتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) إلا إذا أُشير إلى غير ذلك.

تم إعداد البيانات المالية الموجزة الموحدة بناءً على مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء إعادة تقييم الاستثمارات العقارية، وإعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وإعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وقياس الأدوات المالية المشتقة وقياس الدفعات على أساس الأسهم بالقيم العادلة في نهاية كل فترة تقرير. تستند التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للبدل المقدم مقابل السلع والخدمات.

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة متوافقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة إعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤.

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

إن إعداد هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة يستلزم من الإدارة اتخاذ الأحكام، والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. ومن الممكن أن تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بشكل مستمر. يتم تسجيل الاختلاف في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إعادة مراجعة هذه التقديرات وذلك في حالة أن التعديلات الناتجة عن إعادة التقييم تؤثر على تلك الفترة، أو في حالة كون التعديلات الناتجة عن إعادة مراجعة التقديرات تؤثر في فترة المراجعة والفترات المستقبلية فيتم تسجيلها في تلك الفترات.

عند إعداد هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة، فإن الأحكام الرئيسية التي قامت بها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد كانت مشابهة لتلك المطبقة في البيانات المالية الموحدة كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة إعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٥ ممتلكات وآلات ومعدات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	
٦,٥١٣,٣١٦	٥,٦٠٦,٥٢٢	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٤٨٦,٠٦٧	٧١٨,٠٦٥	إضافات خلال الفترة/ السنة*
-	٦٠١,٦٧٣	تم الاعتراف بها كجزء من اندماج أعمال (إيضاح ٣٣)
٣٣,٠٠٠	-	تحويل من أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١١)
-	٢٦,٤٧٧	تحويل من إستثمارات عقارية (إيضاح ٧)
(٣٣٧,٢٥٨)	(٣٩٨,٤٧٣)	الإستهلاك المحمل للفترة/ السنة
(١١٥)	(١٥,٧٦٤)	إستبعادات خلال الفترة/ السنة
(٣٨,٨٤٥)	(٢٥,١٨٤)	فروق أسعار الصرف
٦,٦٥٦,١٦٥	٦,٥١٣,٣١٦	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

* تتعلق الإضافات خلال الفترة بشكل رئيسي بتشديد مباني مدارس إحدى الشركات التابعة للمجموعة.

يشتمل الاستهلاك المحمل للفترة على مبلغ ٢٦,٧٥٨ ألف درهم مخصصة للتكاليف المباشرة (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ٢٤,١٤٠ ألف درهم). لم تتم ملاحظة مؤشرات انخفاض في قيمة أي بنود أخرى من الممتلكات والآلات والمعدات خلال الفترة المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات حق إستخدام الموجودات يتعلق بشكل رئيسي بعقد إيجار قطع أراضي ومباني بمتوسط فترة إيجار تبلغ ٣٠ سنة.

فيما يلي الحركة في حق استخدام الموجودات خلال الفترة/ السنة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	
٥٨٣,٩٦١	١٤٨,٤٢٠	في ١ يناير
-	٤٢٩,٧٤٩	تم الاعتراف بها كجزء من اندماج أعمال (إيضاح ٣٣)
١٨,١١٧	٥٤,٤٠٨	إضافات خلال الفترة/ السنة
٢٣,٩٥٥	(٨,٦٦٣)	عقود إيجار معدلة/ تم إنهاؤها خلال الفترة/ السنة، صافي
(٢٩,٤٣٠)	(٣٨,٩٦٢)	إستهلاك للفترة/ السنة
(٢,٢٦٦)	(٩٩١)	فروقات أسعار الصرف
٥٩٤,٣٣٧	٥٨٣,٩٦١	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٦ الموجودات غير الملموسة والشهرة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	
١,٨٨٢,٨٣٥	٣٧٤,٩٤٤	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٣٥,٩١١	٨٢,٣٢٠	إضافات خلال الفترة/ السنة
-	١,٥٣٠,٩٥٨	تم الإعتراف بها كجزء من إدماج أعمال (إيضاح ٣٣)
(١٠٩,٨٤٢)	(٨٠,٧١٦)	الإطفاء للفترة/ السنة
(١٣٤)	(١٠,٩٤٨)	إستبعاد وشطب
(١٨,٦٩٦)	(١٣,٧٢٣)	فروقات أسعار الصرف
١,٧٩٠,٠٧٤	١,٨٨٢,٨٣٥	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

تقوم المجموعة باختبار الشهرة سنوياً لتحديد انخفاض القيمة أو بشكل أكثر تكراراً إذا كانت هناك مؤشرات بأن الشهرة قد انخفضت قيمتها. بناءً على تقييم الإدارة، لم يكن هناك إنخفاض في قيمة الشهرة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٧ استثمارات عقارية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	
٢٦,٢١٧,٥٤٢	٢٣,٩٣٣,٠٢٤	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
١,٨١٧,٩٠١	١,٦١٦,٨٦١	إضافات خلال الفترة/ السنة (١)
(٣٩٨,٨٥٠)	(١٥٢,٠٩٧)	استبعادات خلال الفترة/ السنة (٤) و (٥)
٣٧٥,٧٣٢	٦٠٠,١٥٧	مكسب القيمة العادلة، صافي (٦)، (٧)
-	(٢٦,٤٧٧)	تحويلات (إلى) من
-	٣١٦,٥٣١	ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)
(١١٤,٢٥٧)	(٧٠,٤٥٧)	أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١١)
٢٧,٨٩٨,٠٦٨	٢٦,٢١٧,٥٤٢	فروقات أسعار الصرف
		الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

(١) خلال الفترة، وقعت شركة الدار كوميرشال ٢ برويرتي مانجمنت منطقة حرة- ذ.م.م شركة تابعة للمجموعة) اتفاقية للاستحواذ على "٦ فلك"، وهو مبنى مكتبي من الفئة الممتازة تم بناؤه حديثاً يقع في دبي مقابل بدل ٢٥٥,٠٠٠ ألف درهم. بالإضافة إلى ذلك، استحوذت المجموعة على قطع أراضٍ مختلفة للتطوير كإستثمارات عقارية مقابل إجمالي بدل ٢٧٠,٩٧٧ ألف درهم. تمثل الإضافات المتبقية بشكل رئيسي التكلفة المتكبدة لإنشاء العقارات قيد التطوير بما في ذلك الأراضي المستحوذ عليها للتطوير كإستثمارات عقارية وإعادة تطوير العقارات المكتملة.

(٢) تشمل الإستثمارات العقارية على حق إستخدام الموجودات فيما يتعلق بشكل رئيسي بإستثمار الأراضي بمبلغ ٤٢٩,٣٦٦ ألف درهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣٠٣,٨٨٨ ألف درهم). بلغت الإضافات خلال الفترة مبلغ ١٣٦,٢٧٢ ألف درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣٥,٠٦٥ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية (يتبع)

(٣) تمثل الإستثمارات العقارية حصة المجموعة في الأراضي والمباني التي تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة بمبلغ ٢٧,٦٨٩,٨٥١ ألف درهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٥,٩٠٢,٥٧٣ ألف درهم) وخارج دولة الإمارات العربية المتحدة بمبلغ ٢٠٨,٢١٧ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣١٤,٩٧٠ ألف درهم).

(٤) خلال الفترة، أبرمت شركة الدار للاستثمارات العقارية ذ.م.م (شركة تابعة للمجموعة) اتفاقية بيع وشراء لاستبدال عقار بقطع أراضي. بلغت القيمة العادلة لقطع الأراضي المستلمة ١٨٠,٤٠٠ ألف درهم بينما بلغت القيمة المدرجة لصافي الموجودات الممنوحة ١٢٤,١٦٦ ألف درهم (منها إستثمارات عقارية بقيمة مدرجة ١٢٣,٦٠٠ ألف درهم) وبلغت قيمة البديل النقدي ٥,٠٠٠ ألف درهم، مما نتج عنه مكسب بمبلغ ٥١,٢٣٤ ألف درهم تم تسجيله في بيان الدخل الموحد "كمكسب من استبعاد إستثمارات عقارية".

(٥) خلال الفترة، قامت المجموعة كذلك ببيع إستثمارات عقارية بمبلغ ٢٩٩,٢٧٩ ألف درهم (للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ١٣٥,٢٩٢ ألف درهم) وحققت صافي مكسب بمبلغ ٢٤,٠٢٩ ألف درهم (للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ١٩,٣٨٥ ألف درهم) تم تسجيلها في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن بند "مكسب من استبعاد إستثمارات عقارية".

(٦) إن صافي مكاسب القيمة العادلة التي تم تسجيلها خلال الفترة بمبلغ ٣٧٥,٧٣٢ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ٢١٢,١٧٦ ألف درهم) نتجت بشكل رئيسي من مكاسب القيمة العادلة بمبلغ ٤٢٠,٤٢٤ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ٢٥٥,٣٠٠ ألف درهم) تتعلق بصافي مكاسب القيمة العادلة المسجلة على الإستثمارات العقارية الرئيسية بناءً على التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة، تم مقاصته مقابل صافي خسارة القيمة العادلة بمبلغ ٤٤,٦٩٢ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ٤٣,١٢٤ ألف درهم) المسجلة على مباني محتفظ بها على أرض مستأجرة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. يتم عرض أرباح أو خسائر القيمة العادلة للإستثمارات العقارية ضمن بند "ربح من إعادة تقييم الإستثمارات العقارية، صافي" في بيان الربح أو الخسارة الموحد. يتم تصنيف الإستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

(٧) قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة ومعدلات الإيجار للإستثمارات العقارية الرئيسية التي تم الاعتراف بصافي مكاسب القيمة العادلة لها كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- قد ينتج عن النقص في معدل الرسملة بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة في التقييم بمبلغ ١,٠٩٨,٠٠٦ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ١,٠٠٢,٠٠٥ ألف درهم)، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى نقص في تقييم هذه العقارات بمبلغ ٩٥٠,٨٦١ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ٨٧٥,٣١٩ ألف درهم) ؛ و

- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى زيادة في التقييم بمبلغ ١,٣٨٤,٤١٤ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ١,٢٥٨,٦١٣ ألف درهم)، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى نقص بمبلغ ١,٣٨٤,٤٧٧ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ١,٢٥٨,٧١٧ ألف درهم) في تقييم تلك العقارات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٨ استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	
١٥١,١٦٧	٨٤,٦٦٢	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	١٠٧,٢٣٢	تم الاعتراف بها كجزء من إدماج أعمال (إيضاح ٣٣)
٢٨,٧٧٦	١٠,٨٠٩	إضافات
(٦٧٥)	(٧,٤١٦)	حصة في نتائج الفترة/ السنة
-	(٥٢,٤٦٨)	استردادات
٥,٧٩٤	-	فروقات أسعار الصرف
٤,٧١٣	٨,٣٤٨	موزعة على الحساب الجاري (١)
١٨٩,٧٧٥	١٥١,١٦٧	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

(١) تقوم المجموعة بإعتبار أن المبلغ المستحق من أحد المشاريع المشتركة هو جزء من حصة المجموعة في المشروع المشترك، وبالتالي، تم الاعتراف بالخسارة باستخدام طريقة حقوق الملكية التي تتجاوز استثمار المجموعة في الأسهم العادية بمبلغ ٤,٧١٣ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ٦,٥٢٨ ألف درهم) تم تطبيقها على الذمم المدينة للمجموعة من المشروع المشترك.

خلال سنة ٢٠١٨، قامت المجموعة ببيع أحد استثماراتها في مشروع مشترك. وفقاً للاتفاقية، يحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي طارئ بناءً على أداء المشتري وظروف السوق التي لا تخضع لسيطرة المجموعة. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت القيمة العادلة للبدل الطارئ لا شيء حيث أن تدفق المنافع الاقتصادية غير مؤكد. إن إجمالي المبالغ المتعاقد عليها للبدل الطارئ هو ٨٢,٠٠٠ ألف درهم.

٩ إستثمارات في موجودات مالية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	
٢٨,٢٣٤	٢٣,٣١٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (١/٩)
٩٤٤,٤٦٢	٦٩٥,٦٥٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (٢/٩)
٩٧٢,٦٩٦	٧١٨,٩٦٩	
٤,٥٨٥	٩٣,١٤٧	متداولة
٩٧٧,٢٨١	٨١٢,١١٦	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (٣/٩)
		المجموع

١/٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	
٢٨,٢٣٢	٢٣,٣١٥	إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة
٢	٢	إستثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة
٢٨,٢٣٤	٢٣,٣١٧	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٩ إستثمارات في موجودات مالية (يتبع)

١/٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (يتبع)

فيما يلي الحركة خلال الفترة/ السنة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم
٢٣,٣١٧	٢٩,٧٩٧
٤,٩١٧	(٦,٤٨٠)
٢٨,٢٣٤	٢٣,٣١٧

في ١ يناير
مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

٢/٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم
٦٩٥,٦٥٢	٦٨,٨٣٧
٢٣٠,٨٠٦	٦٢٤,٢١٣
(٢٤,٧٥٦)	-
٣١,١٤٢	(٢,٤٥٦)
١١,٦١٨	٥,٠٥٨
٩٤٤,٤٦٢	٦٩٥,٦٥٢

في ١ يناير
إضافات
توزيعات
مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة، صافي
مكسب صرف عملات أجنبية، صافي
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

٣/٩ موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

٤,٥٨٥	٩٣,١٤٧
-------	--------

إستثمار في سندات الخزينة (١)

(١) يمثل هذا الاستثمار في سندات الخزينة التي قامت بها الشركة التابعة المصرية في مصر المدرجة بالتكلفة المطفأة والتي تقارب القيمة العادلة

٤/٩ التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، إن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للموجودات المالية هو كما يلي:

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المجموع ألف درهم
٢٨,٢٣٢	-	٢	٢٨,٢٣٤
-	-	٩٤٤,٤٦٢	٩٤٤,٤٦٢
-	-	٤,٥٨٥	٤,٥٨٥
٢٨,٢٣٢	-	٩٤٩,٠٤٩	٩٧٧,٢٨١
٢٣,٣١٥	-	٢	٢٣,٣١٧
-	-	٦٩٥,٦٥٢	٦٩٥,٦٥٢
-	-	٩٣,١٤٧	٩٣,١٤٧
٢٣,٣١٥	-	٧٨٨,٨٠١	٨١٢,١١٦

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق)
إستثمار في أوراق مالية إماراتية
إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة
استثمار في سندات الخزينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق)
إستثمار في أوراق مالية إماراتية
إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة
استثمار في سندات الخزينة

لم يكن هناك تحويلات خلال الفترة من المستوى ١ والمستوى ٢ أو تحويل داخل أو خارج المستوى ٣.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٠ ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم
الجزء غير المتداول	
ذمم مدينة تجارية	٤٧٤,٣٦٦
مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة	٢١٤,١٧٩
ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع	١٣١,٩٤٠
أخرى	١٢١,٦٠٥
٨٢٥,٠٨٩	٩٤٢,٠٩٠
(٢١٥,٨٧٩)	(٢١٧,١٠٠)
٦٠٩,٢١٠	٧٢٤,٩٩٠
الجزء المتداول	
ذمم مدينة تجارية	٥,٠٣٣,١٣٥
سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً *	١,٩٨٥,٨٢٩
تأمينات قابلة للإسترداد	٣٠٥,٢٩٣
تكاليف قابلة للإسترداد **	٢٣٦,٤٧٤
ضريبة القيمة المضافة القابلة للإسترداد	٧٤,٠٦٦
مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة	٢٥,٦٦٥
فوائد مستحقة	٥٦,٨١٣
ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع	٨,٣٢٣
أخرى	٧٦٥,٤١٩
١١,٢٧٣,٠٠٣	٨,٤٩١,٠١٧
(٢٢٢,١١٥)	(٢٥٥,٣٤٥)
١١,٠٥٠,٨٨٨	٨,٢٣٥,٦٧٢

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

* تشمل السلفيات والمبالغ المدفوعة مقدماً مبلغ ٣٥٠,٠٠٠ ألف درهم تم دفعها خلال سنة ٢٠٢٢ كجزء من شراء جزيرة نوراي المتعلق بتطوير جزيرتين حيث سيقوم البائع بالتعاقد لتجريف واستصلاح هذه الجزر.

** تتكون التكاليف القابلة للإسترداد بشكل رئيسي من المبالغ المستحقة من حكومة أبوظبي فيما يتعلق بالتكاليف المتكبدة على مشاريع التطوير الجارية التي تديرها المجموعة والممولة من قبل حكومة أبوظبي.

خلال الفترة، تم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ ١٢,٥٧٠ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ٢٠,١٤٢ ألف درهم) مقابل الذمم المدينة التجارية والأخرى. تم شطب ذمم مدينة تجارية وأخرى بمبلغ ٤٧,٠٢١ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ٢٠,٣٢٣ ألف درهم).

خلال سنة ٢٠٢٠، قامت الشركة ببيع عمليات تبريد المناطق ("منشآت التبريد") التي تضم كامل حصة المجموعة في السعديات للتبريد ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بنسبة ٨٥٪) والسعديات ديستريكت كولنج ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بالكامل). وفقاً لاتفاقيات البيع والشراء واتفاقية الحوافز، يحق للمجموعة أيضاً الحصول على بدل على شكل رسوم إضافية لكل حمولة إضافية يتعاقد عليها المشتري من عمليات التبريد هذه. في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قامت الإدارة بتقييم أن البديل المؤجل هو أصل محتمل حيث سيتم تأكيد وجوده من خلال وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تخضع لسيطرة المجموعة، وبالتالي لا يتم الاعتراف بها كأصل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١١ أعمال تطوير قيد الإنجاز

تمثل أعمال تطوير قيد الإنجاز تكاليف التطوير والبناء المتكبدة على العقارات التي يتم بناؤها من أجل البيع. فيما يلي الحركة خلال الفترة/ السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	
٣,٨٣٥,٦٨٢	٦,٢٤٣,٨٠٢	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٤,٨٤٥,١٦٢	٧,٣٨٧,٣٧٤	تكاليف التطوير المتكبدة خلال الفترة/ السنة
١,١٥٢,٥٥٨	-	تم الاعتراف بها كجزء من اندماج أعمال (إيضاح ٣٣)
(٣,٣٤٥,٤٢٣)	(٦,٢١٢,١٩٢)	معترف بها ضمن التكاليف المباشرة للعقارات المباعة خلال الفترة/السنة
(١٣٣,٢١٦)	(٥,٨٢٢)	شطب تكاليف المشروع المتكبدة خلال الفترة/السنة
(٤٨٠)	(١,٠٤٢)	مخصص انخفاض القيمة معترف بها خلال الفترة/ السنة
		تحويلات من/ (إلى):
(٣٨,٢٠٩)	(٢٠,٣٣١)	مخزون (إيضاح ١٣)
(٣١٦,٥٣١)	-	إستثمارات عقارية (إيضاح ٧)
-	(٣٣,٠٠٠)	ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)
٦٨٧,٩٣٩	٩٧٢,٦٧٠	قطع راضي محتفظ بها للبيع (إيضاح ١٢)
(٤٤٣,٦٨٠)	(٦٧٩,٤٢٠)	فروقات الصرف
٦,٢٤٣,٨٠٢	٧,٦٥٢,٠٣٩	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

تقع عقارات التطوير كما يلي:

٢,٧٩٠,٤٥٧	٢,٩٧٥,٦٧٢	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
٣,٤٥٣,٣٤٥	٤,٦٧٦,٣٦٧	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٦,٢٤٣,٨٠٢	٧,٦٥٢,٠٣٩	

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق لأعمال التطوير قيد الإنجاز واستنتجت إلى أن القيمة المدرجة أعلى من صافي القيمة القابلة للتحقيق واعترفت بمخصصات وشطب بمبلغ ٦,٨٦٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٣٣,٦٩٦ ألف درهم) على أعمال التطوير قيد الإنجاز.

تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقيق إلى الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة في سياق أعمالها الإعتيادية. كما تأخذ هذه التقديرات في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بالأصل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٢ أراضي محتفظ بها للبيع

كانت الحركة على الأراضي المحتفظ بها للبيع خلال الفترة/ السنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	
٤,٨٢٢,١٢١	٧,٧٨٧,٣٠٨	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٣,٨٦٦,٥٢٠	٨,٤٦٦	إضافات خلال الفترة/ السنة
١٤٥,٢٠٧	١٠٦,٧١٠	تكاليف قروض مرسلة
(٣٥٨,٦٠١)	(٨٦,٩٨٦)	تم الاعتراف بها في تكلفة العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)
(٦٨٧,٩٣٩)	(٩٧٢,٦٧٠)	محولة إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز خلال الفترة/ السنة (إيضاح ١١)
٧,٧٨٧,٣٠٨	٦,٨٤٢,٨٢٨	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

خلال سنة ٢٠٢٣ استحوذت المجموعة على ٣,٤ مليون متر مربع من قطع الأراضي في جزيرة الفهد ("جزيرة الفهد"). تم تصنيف جزيرة الفهد "كأصل مؤهل" حيث سيستغرق الأمر فترة طويلة من الوقت لتجهيزها للاستخدام المقصود.

بالإضافة إلى ذلك، خلال سنة ٢٠٢٣، وقعت المجموعة اتفاقية اكتتاب ومساهمين مع دي إتش ٣ منطقة حرة- ذ. م. م و دي إتش العقارية و إنفرا ذ.م.م لتأسيس منشأة لأغراض خاصة في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي "شركة أورورا القابضة المحدودة ("أورورا")، وهي شركة خاصة محدودة الأسهم لإستحواذ وتطوير وبيع أعمال التطوير على ٣ قطع أراضي في دبي، الإمارات العربية المتحدة. تحتفظ المجموعة بنسبة ٥١٪ في أسهم أورورا. تقوم المجموعة بالسيطرة على شركة أورورا لأنها تتعرض، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة من مشاركتها مع شركة أورورا ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على شركة أورورا. خلال هذه الفترة، وكجزء من الصفقة، استحوذت المجموعة على قطع الأراضي المذكورة أعلاه ("أراضي دي إتش"). تم تصنيف أراضي دي إتش "كأصول مؤهلة" حيث سيستغرق الأمر فترة طويلة من الوقت لتجهيزها للاستخدام المقصود.

يبلغ إجمالي بدل الأراضي المذكورة أعلاه ٤,٥٨ مليار درهم مستحق الدفع على مدى فترة ٥ سنوات. تم الاعتراف بقطع الأراضي مبدئياً بالتكلفة وهي القيمة الحالية للبدل المستحق على مدى فترة ٥ سنوات مخصومة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة. تقارب القيمة المخصومة للأرض قيمتها العادلة في تاريخ الشراء بمبلغ ٣,٨٦ مليار درهم.

نتجت تكاليف القروض المدرجة في تكلفة الأراضي المذكورة أعلاه خلال الفترة، بمبلغ ١٠٦,٧١٠ ألف درهم (للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ١٠٠,٧٤٢ ألف درهم) عند فك الالتزامات، ويتم احتسابها من خلال تطبيق معدل رسملة معدل القروض الإضافي للمجموعة على الإنفاق على هذه الموجودات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٣ المخزون

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	
٣٢٢,٢٤٧	٥٠٤,٦١٦	عقارات مكتملة
٩٨,٢٤٧	١٠١,٧١٨	مخزون تشغيلي آخر
٤٢٠,٤٩٤	٦٠٦,٣٣٤	
		يقع المخزون كما يلي:
٣٦٢,٣٧٦	٤٧٤,٢٤٥	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
٥٨,١١٨	١٣٢,٠٨٩	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٤٢٠,٤٩٤	٦٠٦,٣٣٤	

خلال الفترة، تم تحويل عقارات مكتملة بقيمة ٢٠,٣٣١ ألف درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣٨,٢٠٩ ألف درهم) إلى المخزون من أعمال التطوير قيد التنفيذ عند إكمالها (إيضاح ١١). تم الاعتراف بمبلغ ١٢٧,٩٩٧ ألف درهم كتكاليف مباشرة خلال الفترة (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ٢٧٩,٤٧٤ ألف درهم).

١٤ نقد وأرصدة لدى البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	
١١,٤٨٣,١٤٧	٩,٣٣٦,٠٠٥	نقد وأرصدة لدى البنوك
١,٨٠٩,٣٠٤	٢,٣٨٢,١٥٣	ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك
١٣,٢٩٢,٤٥١	١١,٧١٨,١٥٨	نقد وأرصدة لدى البنوك

النقد ومرادفات النقد

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	
١٣,٢٩٢,٤٥١	١١,٧١٨,١٥٨	نقد وأرصدة لدى البنوك
(٢١٥,٥٦٢)	(١١٦,٥٧٢)	ودائع قصيرة الأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(٣,٧٩٦,٤٠٨)	(٦,٦٣٨,٤٩٠)	أرصدة مقيدة لدى البنوك
٩,٢٨٠,٤٨١	٤,٩٦٣,٠٩٦	النقد ومرادفات النقد

النقد ومرادفات النقد

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	
٨,٦٦٠,٤٠٠	٤,٦٢٥,٠٠٦	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
٦٢٠,٠٨١	٣٣٨,٠٩٠	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٩,٢٨٠,٤٨١	٤,٩٦٣,٠٩٦	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٤ نقد وأرصدة لدى البنوك (يتبع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بمبلغ ٢٠٣,٧٣٥ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٧٠,٢٥٥ ألف درهم) ضمن الأرصدة لدى البنوك للمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى لأن المجموعة لا تعمل كمدير.

تتضمن أرصدة البنوك المقيدة أرصدة بقيمة ٢,٩٧٤,٤٨٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٥,٦٢٧,٤٢٢ ألف درهم) والتي يتم إيداعها في حسابات ضمان تمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة النقدية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية المحتفظ بها مقابل مشاريع حكومية وذمم توزيعات الأرباح الدائنة والتي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

يتضمن النقد ومرادفات النقد على أرصدة بمبلغ ٦,٢٩٤,٤١١ ألف درهم مودعة في حسابات ضمان تمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات للتطوير، والتي تتضمن أرصدة معينة قامت المجموعة مقابلها بتقديم ضمانات بنكية وهي متاحة للمجموعة عند الطلب.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل خلال الفترة ما بين ٠,٢٦٪ و ٥,٤٢٪ (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ما بين ٠,٢٠٪ و ٥,٧٢٪) سنوياً في دولة الإمارات العربية المتحدة وبين ١٠,٠٠٪ و ١٦,٧٥٪ (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ما بين ٤,٧٥٪ و ١٥,٢٠٪) لجمهورية مصر. تم إيداع كافة الودائع البنكية المتعلقة بالعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يتضمن النقد ومرادفات النقد مبلغ ١,٧٨٧,٩٧٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢,١٨١,٨٥٢ ألف درهم) مستلم من أحد العملاء مقابل تطوير بعض المشاريع. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، تم إيداع هذه الأرصدة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة وهي متاحة للاستخدام في تطوير تلك المشاريع وفقاً لتقدير الشركة.

١٥ أداة حقوق الملكية المختلطة

خلال سنة ٢٠٢٢، أصدرت شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة للمجموعة) مبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٧,٦٦٣ ألف درهم) لإستبدال السندات الدائمة الثانوية ("السندات") إلى مستثمر ("حامل السند") على شريحتين.

وفقاً لشروط الاتفاقية، لا يوجد للسندات أي تاريخ استحقاق وقد تختار المجموعة وفقاً لتقديرها المطلق عدم دفع فائدة على السندات ولا يحق لحامل السندات المطالبة بهذه الفائدة. لن يتم اعتبار مثل هذا الحدث حدثاً من أحداث التخلف عن السداد. وفقاً لشروط وأحكام الاتفاقية، يتم تصنيف الأداة كأداة حقوق ملكية مختلطة بما يتماشى مع متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ الأدوات المالية: العرض.

تم تسجيل تكاليف المعاملة بمبلغ ٢٢,٠١٦ ألف درهم والمتعلقة بإصدار السندات مباشرة في حقوق الملكية.

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

خلال الفترة، قامت المجموعة بدفع قسائم بمبلغ ١٠٣,٢٨٩ ألف درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٠٣,٢٨٩ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٦ قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل

متداولة	غير متداولة	المجموع
أقل من سنة	أكثر من سنة	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١,٤٧٧,٩٧٩	٥,٥٣٣,٥٥٧	٧,٠١١,٥٣٦
١١١,٨٤٠	٨,٢٧٢,٦٥٧	٨,٣٨٤,٤٩٧
١,٥٨٩,٨١٩	١٣,٨٠٦,٢١٤	١٥,٣٩٦,٠٣٣
٤٦,٠٩٨	٥,٤٥٦,٨٥٦	٥,٥٠٢,٩٥٤
١,٠٨٧,٦٥٤	٥,٤٨٨,٥٥٨	٦,٥٧٦,٢١٢
١,١٣٣,٧٥٢	١٠,٩٤٥,٤١٤	١٢,٠٧٩,١٦٦

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق)

صكوك غير قابلة للتحويل
قروض بنكية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق)

صكوك غير قابلة للتحويل
قروض بنكية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم
١٣,٩٣٠,٣٥٨	١١,٠٥٥,٠٨٧
١,٤٦٥,٦٧٥	١,٠٢٤,٠٧٩
١٥,٣٩٦,٠٣٣	١٢,٠٧٩,١٦٦

فيما يلي تقسيم القروض البنكية والصكوك غير القابلة للتحويل حسب الموقع:

داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، كان لدى المجموعة تسهيلات ائتمانية بقيمة ٨,٤٢٤,٠٦٢ ألف درهم غير مسحوبة ومُلتزم بها ومتجددة على شكل اتفاقيات ثنائية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٧,٤٦٥,٤٨٩ ألف درهم). بلغت القروض البنكية والصكوك غير القابلة للتحويل المسحوبة خلال الفترة ٩,٣٧٥,٠٧٢ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ٥,٨١٠,٢٢٩ ألف درهم) وتم تسديده خلال الفترة بمبلغ ٦,١٣١,٩٧٩ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ٥,٠٧٠,٩١٤ ألف درهم).

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، أصدرت شركة الدار للاستثمار العقاري للصكوك المحدودة ("المصدر")، وهي شركة تابعة للمجموعة مسجلة كشركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزر كايمان، صكوك خضراء بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم) كجزء من برنامج إصدار شهادات الائتمان بقيمة ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٧,٣٤٤,٠٠٠ ألف درهم)، والذي تم تأسيسه في سنة ٢٠٢٣. بموجب هذا البرنامج، يحق للمصدر إصدار شهادات ائتمان متسلسلة بشكل دوري، بإجمالي قيمة تصل إلى ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٧,٣٤٤,٠٠٠ ألف درهم). في ٨ مايو ٢٠٢٤، أصدرت الجهة المصدرة السلسلة الثانية من شهادات الائتمان "صكوك ٤" بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم). يمثل هذا الإصدار، لمدة عشر سنوات، ثاني صكوك خضراء للمصدر، بعد الإصدار الافتتاحي للصكوك بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم) التي أصدرتها في مايو ٢٠٢٣. إن الصكوك ٤ مدرجة في بورصة يورونكست دبلن، وتحمل معدل ربح سنوي يبلغ ٥,٥٠٪، ويستحق تسديدها في مايو ٢٠٣٤.

تماشياً مع الصكوك الخضراء الأولية لشركة الدار، سيتم تخصيص عائدات هذا الإصدار وفقاً لإطار التمويل الأخضر لشركة الدار. ويدعم هذا الإطار الاستثمارات في المشاريع المستدامة، بما في ذلك المباني الخضراء، وتحديث العقارات الموفرة للطاقة، والإدارة المستدامة للمياه، وتدابير مكافحة التلوث، ومصادر الطاقة المتجددة.

خلال الفترة، بدأت المجموعة في الاسترداد المبكر للصكوك رقم ١، مع استحقاق أصلي في سبتمبر ٢٠٢٥. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، تم استرداد مبلغ ١٢٤,١٣٣ ألف دولار أمريكي (٤٥٥,٨٧٨ ألف درهم) من الصكوك رقم ١ بخصم على القيمة الاسمية نتج عنه مكسب بمبلغ ٤,٥٥٩ ألف درهم تم الاعتراف به كإيرادات أخرى في بيان الربح أو الخسارة الموجز الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٦ قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل (يتبع)

خلال الفترة، وقعت المجموعة اتفاقيات تسهيلات متجددة مع بنوك محلية بإجمالي التزامات تبلغ ٣ مليار درهم تستحق بعد ٥ سنوات. تم استخدام ٢,١ مليار درهم حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤. بالإضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بإعادة تمويل قرض غير مضمون لأجل لشركة تابعة دولية بمبلغ ٢٥٠ مليون جنيه إسترليني (١,٢٢٨,٥٨٩ ألف درهم).

تم تسعير جميع القروض بسعر السوق.

يتم ضمان بعض القروض البنكية من خلال رهن عقاري على بعض العقارات غير المنقولة؛ منها موجودات تشغيلية ضمن إستثمارات عقارية بمبلغ لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,٠٧٣,٢٨١ ألف درهم) وتحمل تعهد مقابل صافي حقوق الملكية.

يتم ضمان بعض القروض البنكية مقابل ما يلي والتي تتعلق فقط بالشركات التابعة للمجموعة في مصر والمملكة المتحدة:

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

١٧ دفعات مقدمة من عملاء

يمثل هذا بشكل رئيسي تأمينات الضمان المتعلقة بالعقارات المستأجرة من قبل المجموعة والسلف والودائع الأخرى المستلمة من العملاء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٨ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم
٤٣١,٩٧٨	٦٣٨,٠٠٧
٢,٨١٥,٩٢٦	٣,١٩٧,٣٨٥
١٠١,٨١٦	١٠٢,٥١٣
٣,٣٤٩,٧٢٠	٣,٩٣٧,٩٠٥
١,٦٧٠,٥٠٢	١,٧٢١,١٠٤
٤,١٧١,٩٧٨	٣,٢٦٨,٠٥١
٦٩٤,٢٩١	٦٩٨,٢٧٠
٢٠٢,٨٢٠	١١٥,٤٧٩
١,٢٣٦,٦٤٥	٨٤٧,١٢٠
٤٤,١٦٨	٣٠,٢٩٢
٢٢,٢٥٨	١٧,٣٦٠
٣٧,٩٧٥	٥٧,٨٢٢
٦٠٤,٣٤٠	٣١٧,٣١٢
٤٠٩,٣٩٧	٤٠٤,٦٩١
١١٤,٢٧٣	١٠٦,٠٨٠
١٠,٧٩٤	٢,٣٤٣
١,٥٠٢,٧٧٩	١,٣٩٣,٥٢٠
١٠,٧٢٢,٢٢٠	٨,٩٧٩,٤٤٤

الجزء غير المتداول

ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء أراضي (إيضاح ١/١٨)
دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي (إيضاح ١٢)
إلتزامات منحة

الجزء المتداول

ذمم دائنة تجارية
تكاليف مقاولين مستحقة
إيرادات مؤجلة
ضريبة دخل دائنة
مخصصات ومستحقات
دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح ١/٢٦)
توزيعات أرباح دائنة
ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء أراضي (إيضاح ١/١٨)
مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي
دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي (إيضاح ١٢)
ذمم دائنة مقابل الإستحواذ على شركة تابعة
إلتزامات منحة
مطلوبات أخرى

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

١/١٨ ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء أراضي

قطعة أرض ١

في ١ سبتمبر ٢٠٢١، وافقت الهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة على الطلب المقدم من إحدى الشركات التابعة غير المباشرة لشراء قطعة أرض بمساحة ١٢٣,٣٩ فدان بقيمة إجمالية ١,٢٣٦,٢١٦ ألف جنيه مصري (٩٣,٩٧٦ ألف درهم). يتم تسديد السعر المتبقي للأرض وأي فوائد مرتبطة به على شكل ١٢ قسط نصف سنوي على مدى خمس سنوات ونصف تبدأ من ٨ مارس ٢٠٢٢ وتنتهي في ٨ سبتمبر ٢٠٢٧. في ٦ أبريل ٢٠٢٢، أرسلت الهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة خطاب تعديل مساحة قطعة الأرض من ١٢٣,٣٩ فدان إلى ١١٥,٣٤ فدان مع تعديل الأقساط وقيم الفوائد وفقاً للمساحة الجديدة. وتم تعديل قيمة الأرض طبقاً لمالحق العقد في مايو ٢٠٢٢ لتصبح ١,١٥٦,٠٠٠ ألف جنيه مصري (٨٧,٨٧٨ ألف درهم)، وأصبحت مساحة الأرض المخصصة للشركة ٢٦٥,٣٤ فدان.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٨ ذمم دائنة تجارية وأخرى (يتبع)

١/١٨ ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء أراضي (يتبع)

قطعة أرض ٢

في ٢١ مارس ٢٠١٩، تم توقيع اتفاقية تطوير مشتركة بين إحدى الشركات التابعة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإنشاء مشروع حضري متكامل بمساحة ٥٠٠ فدان ("قطعة الأرض السابقة") بقيمة إجمالية تبلغ ١١,٤١٢,٩٧٤ ألف جنيه مصري (٨٦٣,٣٤٨ ألف درهم). خلال سنة ٢٠٢١، وبناءً على اقتراح هيئة تطوير مدينة الشيخ زايد بمصر لتعديل هذا الموقع، قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة التابعة بتبادل قطعة الأرض السابقة مقابل قطعة أرض تبلغ مساحتها ٤٦٤,٨١ فدان ("الأرض الجديدة"). استندت قطعة الأرض الجديدة التي قدمتها الهيئة إلى الشركة التابعة مقابل قطعة الأرض السابقة إلى نفس الشروط والأحكام التي تم إرفاقها بقطعة الأرض السابقة مع خطة سداد معدلة بقيمة إجمالية ١١,٣٥٧,٠٠٠ ألف جنيه مصري (٨٦٧,٦٠٣ ألف درهم). تم توقيع ملحق عقد التطوير المشترك في يونيو ٢٠٢٢.

قطعة أرض ٣

في ١ أغسطس ٢٠٢٣، وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة عقد مع الهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة للاستحواذ على قطعة أرض بمساحة ١٨٠ فدان بقيمة إجمالية ٨٠٧,٥٠٠ ألف جنيه مصري (٦١,٣٨٥ ألف درهم)، وتم تسديد الدفعة الأولى، ويتم تسديد السعر والفائدة على ١٠ أقساط نصف سنوية متتالية.

١٩ موجودات ومطلوبات العقود

موجودات العقود

تمثل موجودات العقود الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير ناتجة من عقود بيع العقارات والتي تتعلق بحق المجموعة في البذل مقابل السلع أو الخدمات التي قامت المجموعة بتحويلها إلى العملاء. يتم الاعتراف بموجودات عندما يتم استلام الدفعات من العملاء بعد استيفاء التزامات الأداء المرتبطة بها وبالتالي الاعتراف بالإيرادات في حساب الربح أو الخسارة. تتضمن هذه العقود التزامات أداء متبقية (غير المستوفاة أو غير مستوفاة جزئياً) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى ٣ إلى ٥ سنوات. إن موجودات العقود هذه مضمونة بالكامل مقابل الوحدات العقارية ذات العلاقة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم
١,٧٣٧,٩٧٥	٣,٣٦٩,٦٨٢
١٠١,٠٤٦	—
٣٦,٧٢٣	٨٢,٢١١
١,٨٧٥,٧٤٤	٣,٤٥١,٨٩٣

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

موجودات العقود: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود الإنشاءات
أخرى

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٩ موجودات ومطلوبات العقود (يتبع)

مطلوبات العقود

تمثل مطلوبات العقود الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود الإنشاءات وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة. إن هذه العقود لها التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. عندما يتم استلام الدفعات من العملاء مقدماً بعد استيفاء التزامات الأداء ذات الصلة وبالتالي يتم الاعتراف بالإيرادات في الربح أو الخسارة، يتم الاعتراف بالتزامات العقد والتي تشمل ودائع المشتري. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين ويتم توزيع المتبقي على مدى ٣ إلى ٥ سنوات.

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم
مطلوبات العقود: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود بيع العقارات	
(٥,٦٨١,٢٧٠)	(٤,٦٠٧,٨٩٢)
مطلوبات العقود: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود الإنشاءات	
(١,١٣٩,٦٣٢)	(١,٨٢١,١١١)
(٦,٨٢٠,٩٠٢)	(٦,٤٢٩,٠٠٣)

٢٠ أدوات مالية مشتقة

فيما يلي الحركة في مشتقات الأدوات المالية:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	٨,٣١١
معترف بها كجزء من اندماج أعمال	—
صافي تغيرات القيمة العادلة (١)	٨٩,٥٦٨
محقة خلال الفترة/ السنة	(١١,٦٢١)
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	٨٦,٢٥٨

(١) يتضمن ذلك مبلغ ٨٦,٢٥٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: لا شيء) تم خصمه مقابل الصكوك غير القابلة للتحويل.

خلال الفترة، أبرمت المجموعة مقايضة أسعار فائدة آجلة بقيمة اسمية تبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم)، والتي بموجبها يتم استلام سعر الفائدة الثابت بشكل نصف سنوي ويتم دفع سعر فائدة متغير من قبل المجموعة بشكل نصف سنوي. يتم تحديد تحركات القيمة العادلة في المرحلة الثابتة للمقايضة كتحوط لحركات القيمة العادلة في الصكوك لمدة ١٠ سنوات والتي تعود إلى التحركات في منحنى الـ أس أو اف آر المتعلق بالدولار الأمريكي.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٠ أدوات مالية مشتقة (يتبع)

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

تستند القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة في تاريخ التقرير على التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام منحنيات العائد المطبقة المستمدة من أسعار الفائدة القابلة للملاحظة. إن تعرض المجموعة لمعدل فائدة الـ اس أو اف آر المتعلق بالدولار الأمريكي هو ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم) من القروض أو إصدارات أسواق رأس المال للديون بسعر ثابت مقابل قيام البنك بدفع سعر التمويل الـ اس أو اف آر المتعلق بالدولار الأمريكي. تبلغ القيم العادلة لمقايضات أسعار الفائدة هذه مبلغ ٢٣,٤٨٨ ألف دولار أمريكي (٨٦,٢٥٨ ألف درهم).

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

٢١ إيرادات تمويل

التسعة أشهر المنتهية		الثلاثة أشهر المنتهية	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٨١,٤٥٦	٤٥,٢١٠	٣١,٠٩٨	٢,١٤٠
٥٦,١٠٠	٥٥,٢٠٤	١٧,٠٤٩	٢٤,٣٠١
١٢٠,٤٦٠	٣٢١,٩٥٨	٥٥,٠٩٣	١١٧,٦٥٩
٢٥٨,٠١٦	٤٢٢,٣٧٢	١٠٣,٢٤٠	١٤٤,١٠٠
٧٦,٩٦٨	٩١,٩٠٦	٢٥,٥٠٥	٢٧,٨٦١
١١,٧٣٨	١١,٢٥٧	٣,٨٠٨	٣,٣١٩
٣٤٦,٧٢٢	٥٢٥,٥٣٥	١٣٢,٥٥٣	١٧٥,٢٨٠

فوائد/ أرباح محققة على:
ودائع متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية
ودائع بنكية
حسابات جارية وتحت الطلب
مجموع الفوائد/ الأرباح المحققة

إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة*
إيرادات تمويل أخرى

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٢ تكاليف تمويل

التسعة أشهر المنتهية		الثلاثة أشهر المنتهية	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤١٠,٨٧٠	٦٥٩,٤٠٢	١٥٣,٢٢٩	٢٣٩,٦٦٩
١٩,٢٧٦	٣٣,٤١٩	٧,٤٩٨	٨,٤٦١
٤,٧٣٨	١٨,٨٢٦	٣,٧١٩	٩,٥٧٩
٤٣٤,٨٨٤	٧١١,٦٤٧	١٦٤,٤٤٦	٢٥٧,٧٠٩
(٢,٤٣٠)	(١٣,٧٧٥)	(٢,٧٦٥)	(٤,٥٩٢)
٤٣٢,٤٥٤	٦٩٧,٨٧٢	١٦١,٦٨١	٢٥٣,١١٧

تكاليف تمويل على قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل
تكلفة التمويل على التزامات عقد الإيجار التشغيلي
(إيضاح ٢/٢٧)
أخرى

المكاسب المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى
الربح أو الخسارة عند إستحقاقها (إيضاح ٣٦)

٢٣ إيرادات أخرى

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٢٦,٤١٨	٦٠,٦١٨	٨٢	٧,٨٧٠
١٧,١٣٦	—	—	—
١٤,١٣٨	٢١,٥٤٣	٢,٣١٥	١,٥٠٨
—	٣٢,٠٣٠	—	٨,٧٢٦
١٠,٧٠٤	٢١,١٧٦	—	٩,٥٦٩
٧١,١٥٥	٢٠,٣٧٧	٧٢,٨٦١	١,٧٥٦
٢٣٩,٥٥١	١٥٥,٧٤٤	٧٥,٢٥٨	٢٩,٤٢٩

عكس المستحقات والمخصصات (١)
مطالبات التأمين
مكسب العملات الأجنبية على الودائع
رسوم توصيل عمليات التبريد (٢)
إيرادات دراسية أخرى
أخرى

(١) يمثل هذا عكس المخصصات التي لم تعد مطلوبة بعد تقييم الإدارة في تاريخ التقرير للتدفقات النقدية المقدرة المطلوبة بناءً على أحدث المعلومات التي أبرزت أنه لم يعد من المحتمل أن يكون تحويل المنافع الاقتصادية مطلوباً لتسوية الالتزام.

(٢) يمثل هذا بدل الربح المعترف به كرسوم إضافية لكل تحميل توصيل إضافي فيما يتعلق بعمليات التبريد التي تم بيعها من قبل المجموعة في سنة ٢٠٢٠.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٤ مصاريف عمومية وإدارية أخرى

التسعة أشهر المنتهية		الثلاثة أشهر المنتهية		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٧٩,٨٦٢	٨٤,٠٩٣	٢٧,٨١٧	٣١,٤٣٨	أتعاب مهنية
٤٧,٧٠٣	٤٨,٢٥٣	١٨,٣٦٣	١٦,٣٠٥	صيانة تكنولوجيا المعلومات
٥١,٦٠٨	٤٨,٤٠٣	٢٨,٧٧٣	١١,٣٢٣	مصاريف المكتب العامة
٢٦,٠٨٨	٣٣,٥٤٨	٨,٢٤٤	١١,٠٢٣	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٥,٧٧٧	٧,٦٣١	٢,٤٤٢	١,٦١٦	رحلات عمل
٩٠,١٧٣	٩٩,٤٨٧	٨,٥٢٦	٣٧,٥٣١	أخرى
٣٠١,٢١١	٣٢١,٤١٥	٩٤,١٦٥	١٠٩,٢٣٦	

٢٥ العائد للسهم

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

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

التسعة أشهر المنتهية		الثلاثة أشهر المنتهية		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	
٢,٧١٧,٩٦١	٣,٩٥٦,٠٤٨	٧٩٤,١٥٧	١,٠٨٧,٧٨٩	العائد (الف درهم)
(٧٧,٤٦٧)	(٧٧,٤٦٧)	(٢٥,٨٢١)	(٢٥,٨٢١)	عائدات لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم:
٢,٦٤٠,٤٩٤	٣,٨٧٨,٥٨١	٧٦٨,٣٣٦	١,٠٦١,٩٦٨	ربح الفترة العائد إلى مالكي الشركة
				ناقصاً: التوزيعات المستحقة لحامل السند أداة حقوق الملكية المختلطة
٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٣٣٦	٠,٤٩٣	٠,٠٩٨	٠,١٣٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض العائد الأساسي والمخفض للسهم
				العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة (درهم)

٢٦ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٦ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

١/٢٦ أرصدة الجهات ذات العلاقة

الأرصدة الهامة للجهات ذات العلاقة (وينود بيان المركز المالي الموجز الموحد الذي تم إدراجها فيه) هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	
٨٦٨,٠٥٣	١,٢٢٨,٣٩٧	حكومة أبوظبي
(٣٣٠,٢٥٤)	(٦٠٤,٣٤٠)	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(٣٠,٢٩٢)	(٤٤,١٦٨)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
(١,٠٥٣,٥٠٩)	(١,٨١٨,٨٢٠)	دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح ١٨)
٤,٦٠٨,٤٣٨	١١,٧٦٦,١١٧	مطلوبات العقود
(٢,٧٠٠,٠٠٠)	(٤,٣٥٠,٠٠٠)	أرصدة لدى البنوك
(٤,٨٢٥,٩١٦)	(٦,٨٨١,٩٤٤)	قروض بنكية
		خطابات اعتماد وضمانات بنكية
٥٩,٩١٢	٢٤,٩٤٩	مساهم رئيسي والشركات التابعة له
(٣,٧٦٤)	(٧,٧٦٩)	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(١١٣,١٩٠)	(١١٣,١٩٠)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
		محتجزات دائنة
١٠٠,٣٣٤	٧٨٠,٧٩٤	الشركة الأم والشركات التابعة لها
(٣٣,٩٧٤)	(١٨٥,٥١٥)	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(٤٥٠,٤٨٥)	(٣٨٩,٢٢١)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
		محتجزات دائنة
٨٢٦	١,٧٢٩	شركات زميلة ومشاريع مشتركة
		مستحق من مشروع مشترك

إن المبالغ المستحقة غير مضمونة وسيتم تسديدها نقدًا. لم يتم تقديم ضمانات أو استلامها. بخلاف ما تم الإفصاح عنه في الإيضاح ١٠ لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، لم يتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة. تحمل بعض الذمم المدينة من المشاريع المشتركة نسبة فائدة سنوية بمعدل ٩٪ سنوياً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٩٪) وتستحق السداد خلال ٢ إلى ٥ سنوات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٦ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

٢/٢٦ المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة

خلال الفترة، كانت المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة، والتي تم تنفيذها في سياق الأعمال الاعتيادية وفقاً لشروط متفق عليها بين الجهات كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	
١,٢٠٤,٥٢٤	١,٣٨١,٥٨٠	حكومة أبوظبي:
٢,٦٧٨	٣٢,٣٣٤	إيرادات
٦,٢٣٣	٦,٠٨١	إيرادات أخرى
١٣٨,٧٨١	٣٣٢,٠٤٤	إيرادات تمويل من تمويل مشروع
(١٢٨,١٦٩)	(١٩٢,٧١٢)	إيرادات تمويل من ودائع بنكية
		تكاليف تمويل من قروض بنكية
٤٥,٠٣٩	٨٣,٦٣٠	مساهم رئيسي والشركات التابعة له
		إيرادات
٤٢,٢١٢	٧٨,٧٢٢	الشركة الأم والشركات التابعة له
(١٠٢,١٢٨)	(٢٠,٨٩٤)	إيرادات
(٢,٠٧٢,٦٠٩)	—	التكلفة المتكبدة على مشاريع قيد التطوير (١)
(٣٠,٣٩٧)	(٢٥,٩٨٨)	التكلفة المتكبدة على مشاريع تحت الإدارة (٢)
		تكاليف أخرى
١١,٢٩٩	١٠,٠٥٧	الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة
		إيرادات تمويل من مشروع مشترك
٢٩,٦٥٧	٣٥,٦٨٠	تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين
٨٠٣	١,٠١٣	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
٤,٠١٠	٩,٤٤٤	مزايا ما بعد التوظيف
٣٤,٤٧٠	٤٦,١٣٧	حوافز طويلة الأجل
٢٥,٩٧٥	٣٣,٥٤٨	أعضاء مجلس الإدارة
		مكافآت أعضاء مجلس الإدارة - مصاريف (٣)، إيضاح ٢٤

- (١) يمثل هذا التكاليف المتكبدة خلال الفترة التي تم الاعتراف بها كأعمال تطوير قيد الإنجاز للمشاريع قيد التطوير.
- (٢) يمثل هذا التكاليف المتكبدة على المشاريع تحت الإدارة بالنيابة عن حكومة أبوظبي. يتم مقاصة هذه التكاليف مقابل "دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي".
- (٣) خلال الفترة، قامت المجموعة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٣١,٥٦٠ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ١٩,٨٠٤ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٧ إلتزامات ومطلوبات طارئة

١/٢٧ إلتزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها والإستثمارات الملتزم بها هي كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	
١٨,٠٧٩,٤١٤	١١,٠٣٣,٣١٦	مشاريع قيد التطوير
٦,١٧٨,٢٤٢	٦,٥٢٨,١٤٤	مشاريع تحت الإدارة*
١,٣٧٢,٢٧١	٢٨٥,٢١٦	أخرى
٢٥,٦٢٩,٩٢٧	١٧,٨٤٦,٦٧٦	

* تمثل المشاريع تحت الإدارة المبالغ التعاقدية المتبقية المتعلقة بالمشاريع المدارة من قبل المجموعة، والتي تم إبرام الاتفاقيات المتعلقة بها مع المقاولين من قبل المجموعة واستمرت تحت اسم المجموعة بالنيابة عن حكومة أبوظبي. ويشمل ذلك مبلغ ٦,٠٢٤,٧٧٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٦,٣٠٩,٦٠٠ ألف درهم) من الإلتزامات شركة الدار للمشاريع ذ.م.م. (شركة تابعة للشركة) والتي سيتم تمويلها مقدماً من قبل حكومة أبوظبي. يتم توزيع الإلتزامات المذكورة أعلاه على فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات.

٢/٢٧ إلتزامات عقود إيجار تشغيلية

فيما يلي الحد الأدنى من عقود الإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء المتعاقد عليها:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	
١,٥٦٨,٩٦٣	١,٤٢٩,٢٨١	المجموعة كمؤجر
٤,٢٣٦,٦٣٦	٣,٧٠٥,٢٨٩	خلال سنة واحدة
٢,٢٥٣,٩٦١	٢,١٤٦,٤٣٧	من السنة الثانية حتى الخامسة
٨,٠٥٩,٥٦٠	٧,٢٨١,٠٠٧	بعد خمس سنوات

بالإضافة إلى الإلتزامات الإيجار المذكورة أعلاه، لدى المجموعة أيضاً عقود إيجار حيث يحق للمجموعة استلام الإيجار على أساس إجمالي مبيعات المستأجرين ورسوم الخدمة.

فيما يلي تحليل استحقاق مطلوبات عقود الإيجار للمجموعة التي تعمل فيها كمستأجر:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	
١٠١,٠٢١	٩٦,٦٧٣	المجموعة كمستأجر
٣٢٤,١٧٢	٣٣٠,٣٤٦	خلال سنة واحدة
١,٥١٣,١٦٦	١,٠٥٧,٨١٣	من السنة الثانية حتى الخامسة
١,٩٣٨,٣٥٩	١,٤٨٤,٨٣٢	بعد خمس سنوات

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٧ إلتزامات ومطلوبات طارئة (يتبع)

٢/٢٧ إلتزامات عقود إيجار تشغيلية (يتبع)

فيما يلي المبالغ المعترف بها في الربح أو الخسارة:

التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
(غير مدقق)	(غير مدقق)
ألف درهم	ألف درهم
٢٥,١٧٨	٢٩,٤٣٠
١٩,٢٧٦	٣٣,٤١٩
٦٠٢	٩٩٢

المجموعة كمستأجر

مصاريف الإستهلاك لحق إستخدام الموجودات
فك مصاريف الفوائد على الإلتزامات عقود الإيجار التشغيلية (إيضاح ٢٢)
مصاريف متعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الخارجة عن عقود الإيجار ١٠٠,٥٠٦ ألف درهم الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ٧٧,٦٠٢ ألف درهم).

٣/٢٧ إلتزامات عقود الإيجار

فيما يلي الحركة في إلتزامات عقود الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
(مدقق)	(غير مدقق)
ألف درهم	ألف درهم
٤٨٥,٥٣٣	٩٢٦,٨٧٠
٤٢٨,٥١٤	—
٨٩,٤٣٧	١٥٤,٣٨٩
(٧٤,٧٦٥)	(١٠٠,٥٠٦)
(٢٥,٤٥٨)	(٣,٩٢٥)
٢٣,٨٤٥	٤٠,١١٣
(٢٣٦)	(٢,٥٩٦)
٩٢٦,٨٧٠	١,٠١٤,٣٤٥

الرصيد في بداية الفترة/ السنة
تم الإستحواذ عليها كجزء من اندماج أعمال (إيضاح ٣٣)
إضافات خلال الفترة/ السنة
مدفوعات خلال الفترة/ السنة
إنهاءات/ تعديل
تكاليف تمويل، (١)
فرق صرف عملات أجنبية
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

تم تحليلها كما يلي:

٨٤٨,٣٦٥	٩٣٢,٨٧٩
٧٨,٥٠٥	٨١,٤٦٦
٩٢٦,٨٧٠	١,٠١٤,٣٤٥

غير متداولة

متداولة

المجموع

(١) تتضمن مبلغ ٦,٦٩٤ ألف درهم تم رسملته خلال الفترة (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: لا شيء).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٧ إلتزامات ومطلوبات طارئة (يتبع)

٤/٢٧ المطلوبات الطارئة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم
٣,٣٩٠,١١١	٣,٢١٤,٦٦٦
١,٨٠٢,٨٩٤	٤,١٣٥,٩٢٠

ضمانات بنكية لشراء أراضي (١)
خطابات اعتماد أخرى وسندات أداء (٢)

(١) يمثل هذا الضمانات البنكية المقدمة لمختلف الأراضي التي تم الحصول عليها بموجب خطة الدفع المؤجلة.

(٢) يتعلق هذا بخطابات الاعتماد وسندات الأداء الصادرة لمختلف قطاعات الأعمال داخل المجموعة في سياق الأعمال الإعتيادية لأغراض تشغيلية. يتم تقديم معظمها إلى السلطات الحكومية بما يتماشى مع الممارسات التجارية المعتادة.

٢٨ نتائج موسمية

تتعلق الطبيعة الموسمية لأنشطة المجموعة فقط بقطاع الضيافة والترفيه، الذي تتقلب فيه الإيرادات خلال الربع الأول والربع الأخير من السنة.

٢٩ توزيعات الأرباح

وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ١٩ مارس ٢٠٢٤، على توزيع أرباح نقدية بقيمة ١,٣٣٦,٦٤٨ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بواقع ١٧ فلس للسهم الواحد (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: أرباح نقدية بقيمة ١,٢٥٨,٠٢٢ ألف درهم، بواقع ١٦ فلس للسهم الواحد)، والتي تم دفعها خلال الفترة.

٣٠ معاملات غير نقدية

فيما يلي المعاملات غير النقدية الهامة المتعلقة بالأنشطة الإستثمارية والتمويلية لبيان التدفقات النقدية الموجزة الموحدة:

التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم
٣١٦,١٦٦	٣٣,٠٠٠
٤٧٣,٢٤٤	١٥٤,٣٨٩
-	٨٦,٢٥٨

تحويل من أعمال تطوير قيد التنفيذ إلى ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ١١)
إضافات إلى حق استخدام الموجودات
القيمة العادلة للتحويلات المالية مقابل بند التحوط

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣١ القيمة العادلة للأدوات المالية

باستثناء ما تم الإفصاح عنه في الجدول التالي، تعتبر الإدارة أن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموجزة الموحدة تقارب قيمها العادلة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق)		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق)	
إجمالي القيمة المدرجة	القيمة العادلة	إجمالي القيمة المدرجة	القيمة العادلة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١,٨٥٢,١٤٥	١,٨٢٠,٨٤٤	١,٣٧٧,٠٩٢	١,٣٨٠,٢٥٠
١,٨٣٩,١٠١	١,٧٢٢,٨٩٠	١,٨٥٨,٣٤٩	١,٧٨٤,٢١٩
١,٨١١,٧٠٨	١,٧٨٢,٣١٩	١,٨٣٦,٧٩٠	١,٨٦٧,٤٦٦
—	—	١,٩٣٩,٣٠٥	١,٩٥٦,٥٠٦
٥,٥٠٢,٩٥٤	٥,٣٢٦,٠٥٣	٧,٠١١,٥٣٦	٦,٩٨٨,٤٤١

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة
صكوك غير قابلة للتحويل

- صكوك رقم ١ (إيضاح ١٦)
- صكوك رقم ٢ (إيضاح ١٦)
- صكوك رقم ٣ (إيضاح ١٦)
- صكوك رقم ٤ (إيضاح ١٦)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٢ معلومات قطاعية

١/٣٢ قطاعات التشغيل

يتم إنشاء قطاعات التشغيل في المجموعة على أساس تلك المكونات التي يتم تقييمها بانتظام من قبل الرئيس التنفيذي، والذي يعتبر صانع القرار التشغيلي الرئيسي. يقوم صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة نتائج التشغيل الخاصة بقطاعات التشغيل التابعة للمجموعة بشكل منفصل بغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع بناءً على إجمالي الربح وصافي الربح ومجموعة واسعة من مؤشرات الأداء الرئيسية بالإضافة إلى ربحية القطاع ويتم قياسه بشكل متسق مع الربح أو الخسارة في البيانات المالية الموحدة.

لأغراض إعداد تقارير الإدارة الداخلية، تم تجميع عمليات المجموعة في قطاعات ذات خصائص اقتصادية متشابهة. ترى الإدارة أن هذا يتم تحقيقه على أفضل وجه من خلال تطوير العقارات والمبيعات وخدمات إدارة المشاريع والشركات التابعة الدولية التابعة ضمن شركة الدار للتطوير والاستثمار العقاري، والضيافة والترفيه، والتعليم، العقارات وغيرها ضمن شركة الدار للاستثمار كقطاعات تشغيلية.

قامت المجموعة بعرض قطاعين مقسمين إلى ثمانية قطاعات فرعية تم إعداد التقارير عنها للفترة الحالية والفترة المقارنة وهي كما يلي:

الدار للتطوير

- تطوير وبيع العقارات - تطوير وبيع العقارات
- خدمات إدارة المشاريع - ذراع مختص بتسليم وإدارة أعمال مشاريع المجموعة بما في ذلك مبيعات الأراضي وتطوير العقارات
- الدولية - شركات التطوير العقاري التابعة العاملة في مصر والمملكة المتحدة والتي تقوم بشكل أساسي بتطوير وبيع العقارات

الدار للاستثمار

- الإستثمارات العقارية - إستحواذ وإدارة العقارات السكنية والتجارية واللوجستية والتجزئة وتأجيرها
- الضيافة والترفيه - امتلاك وإدارة وتشغيل الفنادق والأصول الترفيهية
- التعليم - امتلاك وإدارة وتشغيل المدارس التي تقدم مجموعة واسعة من المناهج والخدمات الإضافية
- ايسيتيس - تشمل بشكل رئيسي عمليات إدارة العقارات والمرافق وتنسيق الحدائق والخدمات الأمنية والخدمات الإستشارية
- أخرى - تشمل بشكل أساسي أعمال البناء ومساحات العمل المشتركة والأعمال الإستثمارية

استنادًا إلى المعلومات المقدمة إلى الإدارة العليا للمجموعة بشأن تخصيص الموارد واستراتيجيات التسويق وخطوط التقارير الإدارية وقياس أداء الأعمال، تم تحديد القطاعات التي يجب إعداد تقرير عنها بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ وفقًا لهيكل الأنشطة الاستثمارية والخدمات المقدمة لمجموعات العملاء.

تم إعادة بيان المعلومات لفترة المقارنة (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣) لتتماشى مع عرض القطاعات التشغيلية الحالية، للحصول على التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية السنوية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٢ معلومات قطاعية (يتبع)

١/٣٢ قطاعات التشغيل (يتبع)

الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق)

الدار للتطوير							الدار للاستثمار		
تطوير وبيع العقارات ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	الدولية ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	التعليم ألف درهم	ايسيتيس ألف درهم	أخرى ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الموحدة ألف درهم
٨,٢٩٧,٤٧٨	١,١٨٤,٥٩١	٥٢٠,٨٥٣	٣٩١,٤٧٨	٦٣٩,٤٦٢	٨٠١,٢٨٨	٧٩٣,١٨٧	(١٠,٥٧٠)	١٢,٦١٧,٧٦٧	-
٣٢٨,٤٨٩	٢١٩,١٥٠	٥٦٠,٣٠٣	٣٥٣,١٩٣	-	٨٠٥,٩٨٤	-	-	٢,٢٦٧,١١٩	-
-	-	٤,٧٦٦	-	-	-	١٧,٦٨٣	-	١,٦١٥,٢٢٧	-
٢٥٨,٦٠٨	-	-	-	-	-	١٩٦,٩٩٦	٦٦,٥٢٢	(٦٢٤,٣٠٩)	-
٨,٨٨٤,٥٧٥	١,٤٠٣,٧٤١	١,٠٨٥,٩٢٢	٧٤٤,٦٧١	٦٣٩,٤٦٢	١,٨٠٤,٢٦٨	٨٧٧,٣٩٢	(٦٣٤,٨٧٩)	١٦,٥٠٠,١١٣	-
(٥,٩٤٧,٣٥٩)	(٩٦٣,٦٠٢)	(٩٣٧,٤٨٦)	(٥١٣,٩٤٩)	(٣٥٩,٠٧١)	(١,٣٨٣,٠٠٨)	(٨٦١,٧٩٠)	٥٠٨,٢٣٠	(١٠,٧٢٢,٩٤٠)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(١٠١,٣٩٢)	-
٢,٩٣٧,٢١٦	٤٤٠,١٣٩	١٤٨,٤٣٦	٢٣٠,٧٢٢	٢٨٠,٣٩١	٤٢١,٢٦٠	١٥,٦٠٢	(١٢٦,٦٤٩)	٥,٦٧٥,٧٨١	-

إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين

- مع مرور الوقت

- في زمن محدد

- التأجير

ما بين القطاعات

إجمالي الإيرادات (١)

تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة

مصاريف رسوم الخدمة

إجمالي الربح

الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق)

٣,٤٧٧,٩٣٠	٨٠٥,٩٨٦	٤٢,٦٠٩	٣٨٨,٤٥٥	٤٨٧,٨٩٤	٩١٨,٩٠٤	٣٧٥,٨٢٧	-	٦,٤٩٧,٦٠٥	-
٧٠٣,٦٣٤	١١٥,٠٩٨	٥١٧,٥٢٥	٣٥٥,٣٥٨	-	-	-	-	١,٦٩١,٦١٥	-
-	-	٥,٤٩٩	-	-	-	١٧,٤٦٠	-	١,٥٧٣,٩٤٠	-
١٥٢,٧٩٥	-	-	-	-	-	١٩٣,٣٨٢	(٤٠٤,٢١٤)	-	-
٤,٣٣٤,٣٥٩	٩٢١,٠٨٤	٥٦٥,٦٣٣	٧٤٣,٨١٣	٤٨٧,٨٩٤	١,١١٢,٢٨٦	٣٩٣,٢٨٧	(٤٠٤,٢١٤)	٩,٧٦٣,١٦٠	-
(٢,٦٣٥,٩٥٧)	(٥٤٥,١٨٧)	(٤٠٠,٨٩١)	(٥٢٢,٨٧٨)	(٢٧٨,٢٥١)	(٨٧٧,٥٤٩)	(٣٨٠,٣٣٥)	٢٣٩,٥١١	(٥,١٧٤,٧٢٣)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(٩٤,٧٣٦)	-
١,٦٩٨,٤٠٢	٣٧٥,٨٩٧	١٦٤,٧٤٢	٢٢٠,٩٣٥	٢٠٩,٦٤٣	٢٣٤,٧٣٧	١٢,٩٥٢	(١٦٤,٧٠٣)	٣,٩٩٣,٧٠١	-

إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين

- مع مرور الوقت

- في زمن محدد

- التأجير

ما بين القطاعات

إجمالي الإيرادات (١)

تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة

مصاريف رسوم الخدمة

إجمالي الربح

(١) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ ١٠١,٣٩٢ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ٩٤,٧٣٦ ألف درهم) من إيرادات رسوم الخدمات والإيجار المحتمل بمبلغ ٤٦,٧٧٨ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ٣٢,٧٦٩ ألف درهم).

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٢ معلومات قطاعية (يتبع)

١/٣٢ قطاعات التشغيل (يتبع)

الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق)

الدار للاستثمار							الدار للتطوير		
الموحدة	غير موزعة/ حقوق	أخرى	ايسيتيس	التعليم	الضيافة والترفيه	إستثمارات عقارية	الدولية	خدمات إدارة المشاريع	تطوير وبيع العقارات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٥,٦٧٥,٧٨١	(١٢٦,٦٤٩)	١٥,٦٠٢	٤٢١,٢٦٠	٢٨٠,٣٩١	٢٣٠,٧٢٢	١,٣٢٨,٦٦٤	١٤٨,٤٣٦	٤٤٠,١٣٩	٢,٩٣٧,٢١٦
(٨٤,٦٥٤)	(٤,٣١٧)	(٢,٦٢٦)	(٨,٨٧٢)	(٥,٨٧٠)	(١,٤٧٠)	(٣,٦٥١)	(٩,٧٩٥)	(٢٥٨)	(٤٧,٧٩٥)
(٥٠٩,٧٥٥)	(٣٦,٣١٢)	(٥٠,٨٧٦)	(٨٨,٥٥٢)	(٥٧,٨٦٠)	(١٠,٨٢٩)	(٦٨,٨٧٨)	(٦٩,٩٦٢)	(٢٦,٥٢٣)	(٩٩,٩٦٣)
(٤١٨,٢٨٠)	٤٦,١٨٢	(١٣,٦٨٠)	(٨١,٦١٦)	(٨٠,٧١٠)	(١٩١,٤٧٥)	(٢٥,٤٩٧)	(٨,٣٥٩)	(٤,١٠٨)	(٥٩,٠١٧)
(٢٦,٥٤٢)	(٩,٩٩٨)	-	(٣,٣٣٢)	(٦٢٢)	-	(٣,٦٣٨)	(٢,٧٥٣)	-	(٦,١٩٩)
(٣٢١,٤١٥)	(٤,٤٩٤)	(١٣,٨٦٨)	(٧٠,٨١٤)	(٣٥,٣١٥)	(٣,٧٣٦)	(٣٢,٥٠٧)	(٤٩,٩٠٩)	(١٢,٥٩٨)	(٩٨,١٧٤)
٣٧٥,٧٣٢	-	-	-	-	-	٣٧٥,٧٣٢	-	-	-
(٦٧٥)	-	(٢,٧٤٥)	-	-	-	-	٢,٤٦٤	-	(٣٩٤)
٧٥,٢٦٣	-	-	-	-	-	٧٥,٢٦٣	-	-	-
٣١,١٤٢	(٥,٩٢٩)	٣٧,٠٧١	-	-	-	-	-	-	-
٥٢٥,٥٣٥	(١٠٢,٧٣٤)	١,٦١٠	٢٢,٩٢٣	١٧,٦٩٧	٢٨,٥٣٨	٨٧,٩٣٤	١٠٣,٠٣٣	١١٧,٠٣٤	٢٤٩,٥٠٠
(٦٩٧,٨٧٢)	٢٥,٩٧٩	(٦,٢٢٧)	(١,٨٦٠)	(٢١,٤٨٠)	(٩٩,٩٩٤)	(٣٧٧,٥٨٣)	(٩٣,٤٢٩)	-	(١٢٣,٥٧٨)
١٥٥,٧٤٤	١,٩٦٢	٣٤,٢٣٧	١,٢٦١	٢٩,٠٤٥	-	٥,٥٢٧	٢٥,٨٤٣	٤,٣٢٤	٥٣,٥٤٥
(٢٠٥,٣٠٧)	٢٦,٧٧٧	٨,٠٠٤	(١٥,٦٧٩)	(١١,٣٠٨)	(٤,٦٠٦)	(٨٥,٢٦٨)	(٢٠,٨٧٢)	(٤٢,٩٠٤)	(٥٩,٤٥١)
٤,٥٧٤,٦٩٧	(١٨٩,٥٣٣)	٦,٥٠٢	١٧٤,٧١٩	١١٣,٩٦٨	(٥٢,٥٥٠)	١,٢٧٦,٠٩٨	٢٤,٦٩٧	٤٧٥,١٠٦	٢,٧٤٥,٦٩٠

إجمالي الربح
مصاريف بيع وتسويق
تكاليف موظفين
استهلاك وإطفاء
مخصصات انخفاض القيمة وشطب، صافي
مصاريف عمومية وإدارية أخرى
مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
حصة في النتائج من شركات زميلة ومشاريع مشتركة
مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية، صافي
إيرادات/ (خسائر) من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
إيرادات تمويل
تكاليف تمويل
إيرادات أخرى
مصروف ضريبة الدخل
ربح الفترة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٢ معلومات قطاعية (يتبع)

١/٣٢ قطاعات التشغيل (يتبع)

الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق)

الدار للاستثمار							الدار للتطوير		
الموحدة	غير موزعة/ حذوفات	أخرى	ايسيتيتس	التعليم	الضيافة والترفيه	إستثمارات عقارية	الدولية	خدمات إدارة المشاريع	تطوير وبيع العقارات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣,٩٩٣,٧٠١	(١٦٤,٧٠٣)	١٢,٩٥٢	٢٣٤,٧٣٧	٢٠٩,٦٤٣	٢٢٠,٩٣٥	١,٢٤١,٠٩٦	١٦٤,٧٤٢	٣٧٥,٨٩٧	١,٦٩٨,٤٠٢
(٨١,٨٧٠)	(١,٨٦٥)	(٥,٠٦٣)	(٤,٣٥٣)	(٣,١٦٨)	(٧٣٩)	(٨,١٩٠)	(٥,٨١١)	(٨٣٦)	(٥١,٨٤٥)
(٤٢٣,٠٦٤)	(١٣,٨٥٤)	(٤٩,١٤٨)	(٧٦,٤٧٤)	(٤٧,٤٩٧)	(٨,٨٨٧)	(٥٥,٥٨٠)	(٤٤,٠١٦)	(١٩,١٠٦)	(١٠٨,٥٠٢)
(٣١٨,١٢٧)	٤٣,١٧٣	(٨,٢٦٣)	(٤١,٠١٢)	(٥٠,٥١٧)	(١٧٨,٥٠٤)	(٢٢,٦٦٣)	(٢,٦٠٢)	(١١,٦٨٩)	(٤٦,٠٥٠)
(١٦٨,٨٠٨)	(٣,٦٠٨)	-	(٣,٥٤٦)	(١,٤٢٧)	-	(١١,٥٠١)	(١٥,٠٥٤)	-	(١٣٣,٦٧٢)
(٣٠١,٢١١)	(٢٢,٨٠٢)	(٢٤,٩٧٧)	(٣٧,١٢٩)	(٢٧,٠٨٦)	(٤,٧٦٩)	(٣٥,٧١٠)	(٣٢,٧٧٧)	(٣٦,٢٢٨)	(٧٩,٧٣٣)
٢١٢,١٧٦	-	-	-	-	-	٢١٢,١٧٦	-	-	-
(٥,٨٩٣)	-	(٥,٨٩٣)	-	-	-	-	-	-	-
١٩,٣٨٥	-	-	-	-	-	١٩,٣٨٥	-	-	-
(٨١٥)	(٦,١٧٠)	٥,٣٥٥	-	-	-	-	-	-	-
٣٤٦,٧٢٢	(٤٠,٨٣٨)	٢,١٢٣	٦,١٣٨	٩,٦١٣	١٦,٦٧١	٥٨,٥٥٧	٧٥,٦٨٩	٦٠,٣٢٢	١٥٨,٤٤٧
(٤٣٢,٤٥٤)	٥٤,١٣٦	(٤,٠٥٢)	(١,٢٦٠)	(٤,٠٠٢)	(٤٦,٢١٥)	(٣٨٦,٥٤٨)	(٣٩,٠١٣)	(٨٣٣)	(٤,٦٦٧)
٢٣٩,٥٥١	٨٥٧	(٣٧)	٨٥١	١٠,٧٠٤	١٧,١٣٦	٥٧,٧٠٨	١٤,١٣٨	٣,٩٥٣	١٣٤,٢٤١
(٧٤,٨٣٤)	(٥٤,١٩١)	-	-	-	-	-	(٢٠,٦٤٣)	-	-
٣,٠٠٤,٤٥٩	(٢٠٩,٨٦٥)	(٧٧,٠٠٣)	٧٧,٩٥٢	٩٦,٢٦٣	١٥,٦٢٨	١,٠٦٨,٧٣٠	٩٤,٦٥٣	٣٧١,٤٨٠	١,٥٦٦,٦٢١

إجمالي الربح

مصاريف بيع وتسويق

تكاليف موظفين

استهلاك وإطفاء

مخصصات انخفاض القيمة وشطب، صافي

مصاريف عمومية وإدارية أخرى

مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية

حصة في النتائج من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

مكسب من إستبعاد استثمارات عقارية، صافي

إيرادات/ (خسائر) من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إيرادات تمويل

تكاليف تمويل

إيرادات أخرى

مصروف ضريبة الدخل

ربح الفترة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٢ معلومات قطاعية (يتبع)

١/٣٢ قطاعات التشغيل (يتبع)

إن موجودات القطاعات والنفقات الرأسمالية والمشاريع هي كما يلي:

الدار للتطوير							الدار للاستثمارات		
تطوير وبيع العقارات	خدمات إدارة المشاريع	الدولية	إستثمارات عقارية	الضيافة والترفيه	التعليم	ايسيتيس	أخرى	غير موزعة	المجموعة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٩,٨٣٢,٥١٨	٢,٨١٩,٣٠٥	٥,٧٥٦,٤٢٠	٢٩,٢٧٠,٧٥٤	٤,١٩٢,٢٠٠	٢,٤٠١,٦١٩	٣,٨٦٤,٤٠٢	١,٧٥٢,٣٠٠	١,٠٦٣,٨٤٨	٨٠,٩٥٣,٣٦٦
٢٢,٦٦٩	٢٢,١٧٨	٢,٧٩٢	٧٩٣	١٢٠,٨٤٧	٢٥٧,٨٧٢	١٠,٨٨٧	٤١,٥٤٢	٦,٤٨٧	٤٨٦,٠٦٧
٤,٧٦٨,٧٦١	-	٢,٦٢٦,١١٩	١,٨١٠,٣٩٥	-	-	-	-	-	٩,٢٠٥,٢٧٥
٢٣,٣٣٤,٠٧٠	٢,٨٠١,٥٥٥	٦,٠٢٠,٣٠٠	٢٨,٨٤٥,٤٥٩	٤,٣٦٢,٧٧٨	٢,٠٦٥,١٩٠	٣,٤٦١,٣٤٧	١,٤٨٣,٥٠١	٤٨٣,٨٦٨	٧٢,٨٥٨,٠٦٨
٣,٩٩٧,١٦١	٦,٣٧٩	٧,٤٦٨	٣,١٧٢	٤٦,٦١٣	٨٢٥,٩٠٩	٤٦,٢٣٧	٦٧,٩٢٨	١,٥٧٩	٥,٠٠٢,٤٤٦
٢,٧٦٧,١٢٠	-	٥٦٧,٥٦٣	٨٤٤,٧٨٠	-	-	-	-	-	٤,١٧٩,٤٦٣

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق)

مجموع الموجودات

الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق)

نفقات رأسمالية

نفقات المشاريع

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

مجموع الموجودات

الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق)

نفقات رأسمالية

نفقات المشاريع

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٢ معلومات قطاعية (يتبع)

٢/٣٢ القطاع الجغرافي

تعمل المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعدد قليل من الدول خارج دولة الإمارات العربية المتحدة (بما في ذلك مصر والمملكة المتحدة). إن المعلومات القطاعية حول عمليات المجموعة مبينة أدناه:

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق)			التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق)		
المجموع	الدولية	دولة الإمارات العربية المتحدة	المجموع	الدولية	دولة الإمارات العربية المتحدة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٧٢,٨٥٨,٠٦٨	٦,٠٤٨,٢٦٩	٦٦,٨٠٩,٧٩٩	٨٠,٩٥٣,٣٦٦	٥,٨٢١,٨٨٥	٧٥,١٣١,٤٨١
٦,٤٩٧,٦٠٥	٥٣,٢٥٥	٦,٤٤٤,٣٥٠	١٢,٦١٧,٧٦٧	٥٤٠,٠٣٨	١٢,٠٧٧,٧٢٩
١,٦٩١,٦١٥	٥١٧,٥٢٥	١,١٧٤,٠٩٠	٢,٢٦٧,١١٩	٥٦٠,٣٠٣	١,٧٠٦,٨١٦
١,٥٧٣,٩٤٠	٥,٤٩٩	١,٥٦٨,٤٤١	١,٦١٥,٢٢٧	٤,٧٦٦	١,٦١٠,٤٦١
٩,٧٦٣,١٦٠	٥٧٦,٢٧٩	٩,١٨٦,٨٨١	١٦,٥٠٠,١١٣	١,١٠٥,١٠٧	١٥,٣٩٥,٠٠٦
(٥,٦٧٤,٧٢٣)	(٤٠٩,٨٥٤)	(٥,٢٦٤,٨٦٩)	(١٠,٧٢٢,٩٤٠)	(٩٤٩,٩٤٧)	(٩,٧٧٢,٩٩٣)
(٩٤,٧٣٦)	-	(٩٤,٧٣٦)	(١٠١,٣٩٢)	-	(١٠١,٣٩٢)
٣,٩٩٣,٧٠١	١٦٦,٤٢٥	٣,٨٢٧,٢٧٦	٥,٦٧٥,٧٨١	١٥٥,١٦٠	٥,٥٢٠,٦٢١
(٨١,٨٧٠)	(٥,٨١١)	(٧٦,٠٥٩)	(٨٤,٦٥٤)	(٩,٨٠٨)	(٧٤,٨٤٦)
(٤٢٣,٠٦٤)	(٤٤,٤٥٩)	(٣٧٨,٦٠٥)	(٥٠٩,٧٥٥)	(٧١,٣٣٧)	(٤٣٨,٤١٨)
(٣١٨,١٢٧)	(٢,٦٠٢)	(٣١٥,٥٢٥)	(٤١٨,٢٨٠)	(٨,٥٧٦)	(٤٠٩,٧٠٤)
(١٦٨,٨٠٨)	(١٥,٠٥٤)	(١٥٣,٧٥٤)	(٢٦,٥٤٢)	(٢,٧١٩)	(٢٣,٨٢٣)
(٣٠١,٢١١)	(٣٢,٧٧٧)	(٢٦٨,٤٣٤)	(٣٢١,٤١٥)	(٥١,٠٨٧)	(٢٧٠,٣٢٨)
٢١٢,١٧٦	-	٢١٢,١٧٦	٣٧٥,٧٣٢	-	٣٧٥,٧٣٢
(٥,٨٩٣)	-	(٥,٨٩٣)	(٦٧٥)	٢,٤٦٦	(٢,١٣٩)
١٩,٣٨٥	-	١٩,٣٨٥	٧٥,٢٦٣	-	٧٥,٢٦٣
(٨١٥)	-	(٨١٥)	٣١,١٤٢	-	٣١,١٤٢
٣٤٦,٧٢٢	٧٥,٦٨٩	٢٧١,٠٣٣	٥٢٥,٥٣٥	١٠٣,٠٣٣	٤٢٢,٥٠٢
(٤٣٢,٤٥٤)	(٣٩,٠١٣)	(٣٩٣,٤٤١)	(٦٩٧,٨٧٢)	(٩٣,٤٢٩)	(٦٠٤,٤٤٣)
٢٣٩,٥٥١	١٤,١٣٨	٢٢٥,٤١٣	١٥٥,٧٤٤	٢٥,٨٥٦	١٢٩,٨٨٨
(٧٤,٨٣٤)	(٢٠,٦٤٣)	(٥٤,١٩١)	(٢٠,٥٣٠)	(٢٠,٨٦٩)	(١٨٤,٤٣٨)
٣,٠٠٤,٤٥٩	٩٥,٨٩٣	٢,٩٠٨,٥٦٦	٤,٥٧٤,٦٩٧	٢٨,٦٨٨	٤,٥٤٦,٠٠٩

مجموع الموجودات كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

بيان الربح أو الخسارة الموجز الموحد

إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين

- مع مرور الوقت

- في زمن محدد

- التأجير

إجمالي الإيرادات

تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة

مصاريف رسوم الخدمة

إجمالي الربح

مصاريف بيع وتسويق

تكلفة الموظفين

إستهلاك وإطفاء

مخصصات انخفاض القيمة وشطب، صافي

مصاريف عمومية وإدارية أخرى

مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي

حصة في نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة

مكسب من إستبعاد استثمارات عقارية

إيرادات/ (خسائر) من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو

الخسارة

إيرادات تمويل

تكاليف تمويل

إيرادات أخرى

مصرف ضريبة الدخل

ربح الفترة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٢ معلومات قطاعية (يتبع)

٢/٣٢ القطاع الجغرافي (يتبع)

فيما يلي المناطق الجغرافية الرئيسية لمجموع الموجودات وإجمالي الإيرادات ومصرف ضريبة الدخل ضمن القطاع الفرعي "الدولي":

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	
٣,٨١٥,٩٠٩	٤,٧٥٥,٣١٦	مصر
١,٩٤٠,٥١١	١,٢٦٤,٩٨٤	المملكة المتحدة
٦٥,٤٦٥	٢٧,٩٦٩	أخرى
٥,٨٢١,٨٨٥	٦,٠٤٨,٢٦٩	مجموع الموجودات
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
٤٦٣,١٦٢	٥٦٥,٦٣٣	مصر
٦٢٢,٧٦٠	-	المملكة المتحدة
١٩,١٨٥	١٠,٦٤٦	أخرى
١,١٠٥,١٠٧	٥٧٦,٢٧٩	إجمالي الإيرادات
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
٢٥,٧٣٤	٢٠,٦٤٣	مصر
(٤,٨٦٥)	-	المملكة المتحدة
٢٠,٨٦٩	٢٠,٦٤٣	مصرف ضريبة الدخل
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
٤٠,٥١٢	٤٤,٣٠٧	مصر
٤٠,٥١٢	٤٤,٣٠٧	مصرف ضريبة الدخل المدفوعة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣

١/٣٣ ماسترد آند لينين

في ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٢، وقعت المجموعة اتفاقية الاستحواذ على ٧٥٪ من أسهم شركة ماسترد آند لينين انترنيور ديزاين هولدينغ ليمتد (ام آند ال) مقابل بدل قدره ٢٥,٠٠٠ ألف درهم. تأسست ام آند ال في سوق أبوظبي العالمي، الإمارات العربية المتحدة وتعمل في خدمات أعمال التصميم الداخلي المتميزة في الإمارات العربية المتحدة. تم الاستحواذ على ام آند ال لاستكمال نموذج الدار للتطوير والمبيعات والبناء والإدارة والخدمات المرتبطة بالعقارات في المنطقة. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتباراً من ١٤ فبراير ٢٠٢٣ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة الخاصة بكل منها.

نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بحصة غير مسيطرة بقيمة ٧٩ ألف درهم وشهرة بقيمة ٢٤,٧٦٣ ألف درهم والتي تعود إلى نموذج الأعمال القوي ومزايا التكامل الرأسي والتآزر وتحسين التكلفة. كما ساهم المساهم غير المسيطر بمبلغ ٢,٠٠٠ ألف درهم في حقوق ملكية ام آند ال. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم دفع المبلغ بالكامل. بلغ النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال ١,٧٨١ ألف درهم.

٢/٣٣ كينت كوليدج وكينت نيرسري

في ٣ مايو ٢٠٢٣، وقعت الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. ("الدار للتعليم" وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية لشراء كينت كوليدج ذ.م.م. - منطقة حرة وكينت نيرسري ذ.م.م. - منطقة حرة ("كينت")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره ١٢٠,٠٠٠ ألف درهم. في ١ سبتمبر ٢٠٢٣، تم الانتهاء من جميع الشروط الرئيسية السابقة للاستكمال واستحوذت المجموعة على السيطرة على كينت. يتمثل النشاط الرئيسي لكينت في تقديم الخدمات التعليمية بموجب المناهج البريطانية. تم الاستحواذ على كينت كجزء من نمو وتوسع أعمال الدار التعليمية في مجال التعليم إلى جانب التوسع خارج أبوظبي. تمت المحاسبة عن عملية الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

ألف درهم	الموجودات
٤١١,٠٤٤	ممتلكات وآلات ومعدات
٣٩,٩٠٤	موجودات غير ملموسة
١٢,٥٠٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٥,٠٣٧	نقد وأرصدة لدى البنوك
٤٦٨,٤٨٥	مجموع الموجودات
	المطلوبات
٣,٤٧٤	مكافآت الموظفين
٤١١,٠٠٦	مطلوبات عقود الإيجار
١٤,٦٥٠	دفعات مقدمة من عملاء
٨,٤٧٢	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٤٣٧,٦٠٢	مجموع المطلوبات



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٢/٣٣ كينت كوليدج وكينت نيرسري (يتبع)

ألف درهم

٣٠,٨٨٣

إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة

ناقصاً: بدل الشراء
الشهرة

(١٢٠,٠٠٠)
(٨٩,١١٧)

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم

(١١٧,٧٨٢)
٥,٠٣٧

النقد المدفوع للإستحواذ
صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال

(١١٢,٧٤٥)
(١,٦٦٨)
(١١٤,٤١٣)

صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

٣/٣٣ بساتين لتنسيق الحدائق

في ٢٨ مايو ٢٠٢٣، وقعت شركة الدار العقارية للاستثمار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. ("الدار العقارية" وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية للاستحواذ على ٧٥٪ من رأس المال المصدر لشركة بساتين القابضة المحدودة ("بساتين")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره ١٣٨,٨٢٢ ألف درهم. تم الاستحواذ على شركة بساتين كجزء من خطة الدار لتوسيع نطاق منصتها المتكاملة لإدارة العقارات والمرافق، الدار إستايتس. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الإستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٣/٣٣ بساتين لتنسيق الحقائق (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

ألف درهم	الموجودات
٨,٣٣٦	ممتلكات وآلات ومعدات
٣٨,٢٧٥	موجودات غير ملموسة
٢٠,٦٣٨	موجودات العقود
٦٥,١٩٧	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١,٣٧٧	مخزون
٣٦,٩٦٠	نقد وأرصدة لدى البنوك
١٧٠,٧٨٣	مجموع الموجودات

ألف درهم	المطلوبات
٥,٢٤٥	مكافآت الموظفين
٣,٧٠٩	محتجزات دائنة
١,٨٤٢	دفعات مقدمة من عملاء
٦٩,٥١٦	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٨٠,٣١٢	مجموع المطلوبات

ألف درهم	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
٩٠,٤٧١	حقوق الملكية غير المسيطرة
(٢٢,٦١٨)	حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ
٦٧,٨٥٣	ناقصاً: بدل الشراء
(١٣٨,٨٢٢)	الشهرة
(٧٠,٩٦٩)	

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	النقد المدفوع للإستحواذ
(١٣٨,٨٢٢)	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
٣٦,٩٦٠	
(١٠١,٨٦٢)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(٣,٠١٧)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(١٠٤,٨٧٩)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٤/٣٣ إندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق

في ٤ يوليو ٢٠٢٣ أبرمت المجموعة اتفاقية مساهم واتفاقية مساهمة ("الاتفاقية") لتوحيد ودمج إدارة المرافق ("إف إم") ومنصة إدارة العقارات ("بي إم") الخاصة بالدار، وشركة أي إتش سي العقارية القابضة ذ.م.م ("أي إتش سي")، وشركة أبوظبي الوطنية للمعارض ش.م.ع ("أدنيك") (يشار إليها معا بـ "أصحاب المصلحة") في شركة الدار إيسيتيس هولدنغ ليميتد ("الدار إيسيتيس")، شركة تابعة لمجموعة الدار ("الصفقة").

وكجزء من الصفقة، تم الإستحواذ على شركة التزام لإدارة الأصول ذ.م.م (التزام)، وهي شركة خدمات لإدارة العقارات والمرافق، التي كانت مملوكة سابقا من قبل شركة أي إتش سي ومجموعة أدنيك، من قبل الدار إيسيتيس. تمت الصفقة من خلال آلية تحويل الأسهم، حيث استحوذت الدار إيسيتيس على كامل أسهم شركة التزام مقابل ١٧,٤٥٪ من الأسهم الصادرة لكل من شركة أي إتش سي وأدنيك.

في تاريخ الصفقة، أصدرت الدار إيسيتيس عدد ٤,٨٥٤ سهم لكل من الشركة العالمية القابضة ومجموعة أدنيك، وهو ما يمثل ٣٤,٩٪ من عدد أسهم الدار إيسيتيس. بلغت القيمة العادلة للدار إيسيتيس في تاريخ المعاملة ٢,٩٠٢,٥٧٩ ألف درهم (٢٠٨,٦٨٤ ألف درهم للسهم الواحد).

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ للبدل المحول:

ألف درهم	
١,٨٨٩,٥٧٩	القيمة العادلة لشركة الدار إيسيتيس (ما قبل المعاملة)
١,٠١٣,٠٠٠	القيمة العادلة لشركة التزام
٢,٩٠٢,٥٧٩	القيمة العادلة لشركة الدار إيسيتيس (ما بعد المعاملة)
١,٠١٣,٠٠٠	البدل المحول للصفقة (٣٤,٩٪ من شركة الدار إيسيتيس بعد المعاملة)



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٤/٣٣ إندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق (يتبع)

تم احتساب عملية الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة لكل منها. إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

ألف درهم	الموجودات
١٥,٦٨٣	ممتلكات وآلات ومعدات
١٦٧,٨١٠	موجودات غير ملموسة
١٢,٧٠٠	موجودات العقود
٣١٦,٦٥٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٥,٨١٣	مخزون
٧٥,٠٧٥	نقد وأرصدة لدى البنوك
٥٩٣,٧٣٩	مجموع الموجودات
	المطلوبات
٢٨,٠٩٦	مكافآت الموظفين
٣,٨٦٠	مطلوبات عقود الإيجار
٥٥٢	دفعات مقدمة من عملاء
٢٤٨,٦٨٨	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٢٨١,١٩٦	مجموع المطلوبات
٣١٢,٥٤٣	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(٤,٢٣٠)	حقوق الملكية غير المسيطرة
٣٠٨,٣١٣	حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ
(١,٠١٣,٠٠٠)	ناقصاً: بدل الشراء
(٧٠٤,٦٨٧)	الشهرة

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	النقد المدفوع للإستحواذ
-	النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
٧٥,٠٧٥	صافي النقد الداخل عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
٧٥,٠٧٥	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(٢,٢٥٧)	صافي النقد الداخل عند الإستحواذ
٧٢,٨١٨	



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٥/٣٣ مدرسة فرجينيا الدولية الخاصة ذ.م.م.

في ٢ أغسطس ٢٠٢٣، استحوذت شركة الدار للتعليم على ١٠٠٪ من أسهم مدرسة فرجينيا الدولية الخاصة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة ("فرجينيا") مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره ٢١٠,٥٠٩ ألف درهم. الشركة مرخصة لتشغيل دور الحضانة ورياض الأطفال والتعليم الابتدائي العام والتعليم التمهيدي (المتوسط) والتعليم الثانوي. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها. تم الاستحواذ على فرجينيا كجزء من نمو وتوسع أعمال الدار التعليمية في قطاع التعليم.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

ألف درهم	الموجودات
١٥٢,٠٠٧	ممتلكات وآلات ومعدات
١٣,٢٤٤	موجودات غير ملموسة
١٠,٦٠٩	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١,٠٠٣	مخزون
٤,٩٩١	نقد وأرصدة لدى البنوك
١٨١,٨٥٤	مجموع الموجودات
١,١٤٢	المطلوبات
٥,٣١٤	مكافآت الموظفين
٧,٤٦٧	مطلوبات عقود الإيجار
٦,٣٤٢	دفعات مقدمة من عملاء
٢٠,٢٦٥	ذمم دائنة تجارية وأخرى
	مجموع المطلوبات
ألف درهم	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
١٦١,٥٨٩	ناقصاً: بدل الشراء
(٢١٠,٥٠٩)	الشهرة
(٤٨,٩٢٠)	



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٥/٣٣ مدرسة فرجينيا الدولية الخاصة ذ.م.م. (يتبع)

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
(١٨٨,٥٨٦)	النقد المدفوع للإستحواذ
٤,٩٩١	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(١٨٣,٥٩٥)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(٩٢٣)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(١٨٤,٥١٨)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

٦/٣٣ شركة أبوظبي الأول العقارية ذ.م.م.

في ٩ سبتمبر ٢٠٢٣، وقعت شركة بروفيس لإدارة العقارات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. ("بروفيس") وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية للإستحواذ على ١٠٠٪ من رأس المال المصدر لشركة أبوظبي الأول العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. ("أبوظبي الأول العقارية") شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل ٣٣٤,٩٦٠ ألف درهم. في ١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم استيفاء جميع الشروط الجوهرية السابقة للاكتمال، وبالتالي فإن ١ ديسمبر ٢٠٢٣ هو التاريخ الذي استحوذت فيه المجموعة السيطرة على شركة أبوظبي الأول العقارية. تم الاستحواذ على شركة أبوظبي الأول العقارية لتبرز كأكبر لاعب في سوق إدارة العقارات في أبوظبي. تمت المحاسبة عن عملية الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة الخاصة بها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

ألف درهم	الموجودات
٣٠	ممتلكات وآلات معدات
٢٠٣,٠٣١	موجودات غير ملموسة
١٠,٤١٦	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٩٠,٦٦١	نقد وأرصدة لدى البنوك
٤٠٤,١٣٨	مجموع الموجودات
٣,٥٥٥	المطلوبات
١٨١,٢١٧	مكافآت الموظفين
١٨٤,٧٧٢	ذمم دائنة تجارية وأخرى
	مجموع المطلوبات



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٦/٣٣ شركة أبوظبي الأول العقارية ذ.م.م (يتبع)

ألف درهم	
٢١٩,٣٦٦	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(٣٣٤,٩٦٠)	ناقصاً: البذل المدفوع
(١١٥,٥٩٤)	الشهرة

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
(٣٣٤,٩٦٠)	النقد المدفوع للإستحواذ
١٩٠,٦٦١	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(١٤٤,٢٩٩)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(٢,٥٦٥)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(١٤٦,٨٦٤)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

٧/٣٣ شركة التطوير العقاري "لندن سكوير" و إل إس كيو مانجمنت ليمتد

في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣، أبرمت شركة الدار للتطوير (إل إس كيو) المحدودة، وهي شركة خاصة محدودة تأسست في المملكة المتحدة (شركة تابعة للشركة)، اتفاقية بيع وشراء للاستحواذ على ١٠٠٪ من أسهم شركة التطوير العقاري "لندن سكوير" (القابضة) ليمتد وشركة إل إس كيو مانجمنت ليمتد ("لندن سكوير")، وهي شركات خاصة محدودة بأسهم تأسست في المملكة المتحدة مقابل إجمالي بدل ١٢٠,٠٠٠ ألف جنيه إسترليني (٥٥٧,٣٨٢ ألف درهم). تم الاستحواذ على لندن سكوير كجزء من استراتيجية الدار للنمو والتنوع لتعزيز الحجم وتوسيع نطاق الوصول إلى السوق وتنويع مصادر الإيرادات. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الإستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الإعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة الخاصة بكل منها.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٧/٣٣ شركة التطوير العقاري "لندن سكوير" و إل إس كيو مانجمنت ليمتد (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

ألف درهم	الموجودات
١٤,٤٣٦	ممتلكات وآلات ومعدات
١٠,٤٣٦	موجودات غير ملموسة
١,١٥٢,٥٥٨	أعمال تطوير قيد الإنجاز
١٠٧,٢٣٢	إستثمار في مشاريع مشتركة
١٢٧,١٤٤	موجودات العقود
١٦٠,٧٧٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٢,٠٩٣	موجودات مالية مشتقة
٢١٥,٥٢٥	نقد وأرصدة لدى البنوك
١,٨٠٠,٢٠٢	مجموع الموجودات
ألف درهم	المطلوبات
٨,٣٣٤	مطلوبات عقود الإيجار
٤١,٨٩٣	محتجزات دائنة
٦٣٤,٥٥٨	قروض بنكية
٨٠,٣٠٢	مطلوبات العقود
٥٤,٩٧٠	دفعات مقدمة من عملاء
٤٨٦,٦٦٧	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١,٣٠٦,٧٢٤	مجموع المطلوبات
ألف درهم	مجموع صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
٤٩٣,٤٧٨	ناقصاً: بدل الشراء
(٤٩٧,٦٨٥)	الشهرة
(٤,٢٠٧)	

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	النقد المدفوع للإستحواذ
(٤١٧,٠١٤)	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
٢١٥,٥٢٥	
ألف درهم	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(٢٠١,٤٨٩)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(٢٣,٠٢٢)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ
(٢٢٤,٥١١)	



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٤ ضريبة الدخل

قامت المجموعة بالإعتراف بمصروف ضريبة الدخل بناءً على تقديرات الإدارة للمتوسط المرجح لمعدل ضريبة الدخل السنوي الفعلي المتوقع للسنة المالية بالكامل والذي سيتم تطبيقه على إجمالي الأرباح السنوية المتوقعة، مع تعديل بعض البنود التي تنطبق بالكامل على الفترة المؤقتة، إذا تطلب الأمر، لتحقيق الربح أو الخسارة قبل الضريبة. اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤، تخضع عمليات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة لضريبة الدخل. إن متوسط معدل الضريبة الفعلية السنوية المستخدم للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ يبلغ ٣,٩٠٪ يعود انخفاض معدل سعر الفائدة الفعلي عن معدل الضريبة الرئيسي البالغ ٩٪ إلى الاستفادة من الإعفاء الانتقالي للقيم العادلة للأراضي والذي يعد جزءاً من التكاليف المباشرة للعقارات المباعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ لمشاريع التطوير وإعفاء منشآت المباني التجارية في المنطقة الحرة. إن المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل في بيان الربح أو الخسارة الموجز الموحد هي:

التسعة أشهر المنتهية		الثلاثة أشهر المنتهية	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٦,٨٢٥	١٧٤,٠١٦	٨,٠٦٧	٤٠,٧٣٨
٥٨,٠٠٩	٣١,٢٩١	٥٤,٢٦٨	٢٢,٨٠٦
٧٤,٨٣٤	٢٠٥,٣٠٧	٦٢,٣٣٥	٦٣,٥٤٤

ضريبة الدخل الحالية:

مصروف ضريبة الدخل الحالية

ضريبة الدخل المؤجلة:

المتعلقة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة

مصروف ضريبة الدخل معترف بها في بيان الربح أو الخسارة

بتاريخ ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة مرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن فرض ضريبة على الشركات والأعمال (قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة أو القانون) لتنفيذ نظام ضريبة الشركات الاتحادي في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتم تطبيق نظام ضريبة الشركات على الفترات الضريبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣ (حيث تتوافق الفترة الضريبية بشكل عام مع فترة المحاسبة المالية).

يتم تطبيق قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة على المجموعة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤. ويخضع قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة لمزيد من التوضيح من خلال القرارات التكميلية الصادرة عن مجلس وزراء دولة الإمارات العربية المتحدة (القرارات). إن مثل هذه القرارات والتوجيهات التفسيرية الأخرى الصادرة عن الهيئة الاتحادية للضرائب في دولة الإمارات العربية المتحدة، مطلوبة لإجراء تقييم كامل لتأثير قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة على المجموعة.

يحدد القرار رقم ١١٦ لسنة ٢٠٢٢ (الذي تم نشره في ديسمبر ٢٠٢٢ والذي يعتبر ساري المفعول اعتباراً من ١٦ يناير ٢٠٢٣) على أن الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز ٣٧٥,٠٠٠ درهم سيخضع لمعدل ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة صفر٪، وأن الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز ٣٧٥,٠٠٠ درهم سيخضع لمعدل ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة ٩٪.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٤ ضريبة الدخل (يتبع)

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية

نشرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) ومجموعة العشرين (G٢٠) الإطار الشامل بشأن تآكل القاعدة الضريبية وتحويل الأرباح (BEPS) قواعد الركيزة الثانية لمكافحة تآكل القاعدة الضريبية العالمية ("قواعد GloBE") المصممة لمعالجة التحديات الضريبية الناشئة عن التحول الرقمي للاقتصاد العالمي.

تقع المجموعة في نطاق تشريعات الركيزة الثانية لأنها تعمل في ولاية قضائية نفذت بشكل جوهري تشريعات الركيزة الثانية وتتجاوز إيراداتها الموحدة الحد الأدنى ٧٥٠ مليون يورو.

نشرت دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث يقع المقر الرئيسي للمجموعة، مرسوم بقانون اتحادي رقم ٦٠ لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضريبة على الشركات والأعمال بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٣، كجزء من التزامها بالمبادئ التوجيهية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية.

تهدف التعديلات على المرسوم بقانون اتحادي رقم ٦٠ لسنة ٢٠٢٣ إلى التحضير لتطبيق قواعد الركيزة الثانية ٢.٠ BEPS. لا يزال تنفيذ هذه القواعد في دولة الإمارات العربية المتحدة بانتظار قرارات إضافية من مجلس الوزراء، ولم يتم بعد تحديد الشكل وطريقة التنفيذ المحددة.

بالإضافة إلى ذلك، تسري تشريعات الركيزة الثانية في الولاية القضائية في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ حيث تعمل المجموعة. ستواصل المجموعة مراقبة تشريعات الركيزة الثانية في جميع الولايات القضائية ذات الصلة وتسجيل أي ضريبة مستحقة إضافية محتملة عندما يكون التشريع ساريًا في تلك الولايات القضائية وفقًا لتعديلات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ مع الأخذ في الاعتبار تخفيف الملاذ الآمن الانتقالي من CbC.

تقوم المجموعة بتقييم التعرض المحتمل لضرائب دخل الركيزة الثانية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤. إن التعرض المحتمل، إن وجد، لضرائب دخل الركيزة الثانية غير معروف حاليًا أو يمكن تقديره بشكل معقول. وتتوقع المجموعة أن تكون في وضع يسمح لها بإدراج التعرض المحتمل في الربع الرابع من ٢٠٢٤.

مؤخرًا، أصدرت دولة الإمارات العربية المتحدة مشاورة عامة حول قواعد الركيزة الثانية، وهو الإطار العالمي للحد الأدنى للضرائب، مع توقع إصدار قانون في وقت لاحق من هذه السنة يشرح كيف ومتى ستنفذ دولة الإمارات العربية المتحدة الركيزة الثانية. تتوقع المجموعة أن تكون في وضع يسمح لها بالإبلاغ عن التعرض المحتمل في الربع الرابع من سنة ٢٠٢٤.

من غير الواضح ما إذا كانت القواعد النموذجية للركيزة الثانية تخلق اختلافات مؤقتة إضافية، وما إذا كان سيتم إعادة قياس الضرائب المؤجلة لقواعد الركيزة الثانية النموذجية، وما هو معدل الضريبة الذي سيتم استخدامه لقياس الضرائب المؤجلة. استجابةً لعدم اليقين هذا، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في ٢٣ مايو ٢٠٢٣ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢ "ضرائب الدخل" لتوفير استثناء مؤقتًا إلزاميًا لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ الذي بموجبه لا تعترف المنشأة أو تفصح عن معلومات حول الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة المتعلقة بالقواعد النموذجية المقترحة لتآكل القاعدة الضريبية وتحويل الأرباح للركيزة الثانية لمنظمة التعاون والتنمية ومجموعة العشرين.

قامت المجموعة بتطبيق هذا الاستثناء الإلزامي للاعتراف والإفصاح عن المعلومات المتعلقة بموجودات والتزامات الضرائب المؤجلة الناشئة عن ضرائب الدخل في الركيزة الثانية.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٥ إحتياطي تحويل عملات أجنبية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم
(٥٣٦,٦٢٤)	(٣٨٥,٣١٢)
(٤٥٦,٧١٩)	(٢٥٢,٧٤١)
١٨٠,٤٦٣	١٠١,٤٢٩
(٨١٢,٨٨٠)	(٥٣٦,٦٢٤)

الرصيد في بداية الفترة/ السنة
فروق الصرف عند تحويل صافي الموجودات للعمليات الأجنبية
متعلقة بحقوق الملكية غير المسيطرة
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

٣٦ إحتياطي تحوط التدفقات النقدية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم
١٦٥,١٣٠	١٩٠,٢٤٨
-	(٢٠,٧١٣)
(١٣,٧٧٥)	(٧,٧٨٧)
١,٦٣٦	٣,٣٨٢
١٥٢,٩٩١	١٦٥,١٣٠

الرصيد في بداية الفترة/ السنة
حركة القيمة العادلة المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط خلال
الفترة/ السنة المصنفة ضمن تحوطات التدفقات النقدية
صافي المكاسب المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط المُعاد تصنيفها إلى
الربح أو الخسارة (إيضاح ٢٢)
عائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٧ حقوق الملكية غير المسيطرة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق) ألف درهم	
٤,٣٨٠,٢١٨	٥,٣٠٢,٢٩٨	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٤٩٤,١٤٣	٦١٨,٦٤٩	حصة في الربح للفترة / السنة
(١٠٤,٨١١)	(١٨٢,٠٩٩)	حصة الخسارة الشاملة الأخرى للفترة / السنة
٣٨٩,٣٣٢	٤٣٦,٥٥٠	مجموع الدخل الشامل للفترة/ السنة
(١٠١,٩٥٧)	(٦٤,٤٠٥)	توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة والأسهم العادية (إيضاح ٣٧/١)
(١٥١,٠٤٠)	(١٥٤,٢٦٨)	توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح ٣٧/٢)
٩٢,٤٦٩	—	حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة عن اندماج الأعمال واستحواذ الأصول (إيضاح ٣٣)
١٨,٠٠٠	٣١١,٠٧٠	مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح ٣٧/٣)
٦٧٥,٢٧٦	—	التغير في حقوق الملكية العائد إلى مالكي الشركة نتيجة استبعاد جزئي لشركة تابعة (٤/٣٣)
٥,٣٠٢,٢٩٨	٥,٨٣١,٢٤٥	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

١/٣٧ خلال سنة ٢٠٢٢، أبرمت شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة ("شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة" - شركة تابعة للمجموعة والمساهم بنسبة ١٠٠٪ في شركة الدار للاستثمار العقارية ذ.م.م "الدار للاستثمار العقارية") اتفاقية اكتتاب مع شركة أبولو جريتل إنفستور ("أبولو") فيما يتعلق بشركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة، حيث اكتتبت أبولو في حقوق ملكية عادية بقيمة ١٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي وحقوق ملكية ممتازة بقيمة ٣٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة. ستكون حقوق الملكية الممتازة ملزمة التحويل إلى عدد ثابت من الأسهم في الذكرى السنوية الثالثة لتاريخ الإغلاق وستحمل معدل قسيمة ثابتة. نتج عن المذكور أعلاه قيام الدار باستبعاد ١١,١٢١٪ من حصتها في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة مقابل إجمالي بدل نقدي قدره ٤٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي ١,٤٦٩,٠٠٠ ألف درهم). لا تؤدي المعاملة المذكورة أعلاه إلى خسارة المجموعة المسيطرة على شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة وبالتالي تم احتسابها كمعاملة حقوق ملكية. تم الاعتراف بالفرق بين المبلغ الذي يتم من خلاله تعديل حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي التأثيرات على حقوق الملكية العائدة إلى المالكين والتي نتجت عن المعاملة:

ألف درهم	
١,٥٦٨,٠٨٠	القيمة المدرجة للحصة المستبعدة
(١,٤٦٩,٠٠٠)	البذل المستلم
٩٩,٠٨٠	تغيير في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة

يتم تحميل تكلفة المعاملة على الأرباح المستبقاة وحقوق الملكية غير المسيطرة.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٧ حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

١/٣٧ يمثل الفرق البالغ ٩٩,٠٨٠ ألف درهم حصة بنسبة ٠,٧٥٪ في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة ("الحصة الإضافية"). سيتم تحديد المالك المستفيد النهائي بنسبة ٠,٧٥٪ وفقاً لشروط خطاب جانبي تم الاتفاق عليه مع شركة أبولو وبناءً على الوضع النهائي لقانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة عند تنفيذه. وبالتالي، فقد نتج عن ذلك الاعتراف بأصل مالي والتزام مالي تم بيانه بالصافي حيث أن الشركة لديها حق قانوني قابل للنفذ للتسوية وتتوي تسوية الموجودات والمطلوبات في وقت واحد. خلال الفترة، قامت المجموعة بتحديد القيمة العادلة للحصة الإضافية كما في تاريخ التقرير وقررت أن القيمة العادلة تعادل القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي للحصة الإضافية.

لا يوجد على الشركة أي التزام تعاقدى يتعلق بالإكتتاب أعلاه وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم تسجيلها ضمن "حقوق الملكية غير المسيطرة" في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢/الأدوات المالية: العرض".

خلال الفترة، بلغت توزيعات الأرباح المعلنة والمدفوعة من شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة مبلغ ٦٤,٤٠٥ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ٨٨,٠٧٢ ألف درهم).

٢/٣٧ خلال سنة ٢٠٢٢، قامت الشركة بتأسيس شركة تابعة مملوكة بنسبة ١٠٠٪ شركة الدار هانسيل اس بي في ريستركتيد ليميتد ("هانسيل")، وهي شركة محدودة النطاق تأسست في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، وتتشكل من ٥١٪ من أسهم الفئة أ و ٤٩٪ من أسهم الفئة ب. لاحقاً لهذا، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء الأراضي المؤجلة على مدى ٢٠ سنة مع هانسيل حيث تم تحويل حقوق التدفق النقدي لأكثر من ٢,٦ مليون متر مربع من الأراضي إلى هانسيل. قامت الشركة كذلك باستبعاد أسهمها من الفئة ب مقابل بدل بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٠٠٠ ألف درهم) لشركة إيه بي هانسيل إس بي في ذ.م.م.، وهي شركة مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة أبولو كابيتال مانجمنت إل بي ("أبولو كابيتال"). لن يتم تحديد عائدات أبولو كابيتال مسبقاً وستخضع للحركة في تقييمات الأراضي أو أرباح إستبعاد الأراضي، إن وجدت، على مدى عمر الاتفاقية.

لا يوجد على الشركة أي التزام تعاقدى يتعلق بالإكتتاب أعلاه وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم تسجيلها ضمن "حقوق الملكية غير المسيطرة" في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢/الأدوات المالية: العرض".

خلال الفترة، قامت شركة الدار هانسيل بتسديد توزيعات أرباح بقيمة ١٥٤,٢٦٨ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ١٥٠,٢٩٩ ألف درهم).

٣/٣٧ تشمل المساهمة الإضافية خلال الفترة على مبلغ ٣١١,٠٧٠ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ١٨,٠٠٠ ألف درهم) مستلمة من حقوق الملكية غير المسيطرة للمجموعة. وفقاً لاتفاقية المساهمين، لا يحق للمساهم المطالبة بالسداد وسيتم سداد المبلغ من الأرباح المستبقة للمنشأة ولا توجد فترة سداد محددة ولا فائدة مستحقة الدفع على هذه المساهمة وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٨ إعادة تصنيف أرصدة الفترة السابقة

تم إعادة تصنيف/إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لتتوافق مع العرض المعتمد في هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة. لا تؤدي عمليات إعادة التصنيف هذه إلى تغيير جوهري في عرض البيانات المالية الموجزة الموحدة.

٣٩ اعتماد البيانات المالية الموجزة الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٩ أكتوبر ٢٠٢٤.