

إشراق للاستثمار ش.م.ع

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إشراق للاستثمار ش.م.ع

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صفحة	
١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٧ - ٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٩ - ٨	بيان المركز المالي الموحد
١٠	بيان الربح أو الخسارة الموحد
١١	بيان الدخل الشامل الموحد
١٢	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٤ - ١٣	بيان التدفقات النقدية الموحد
٧٢ - ١٥	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

إشراق للاستثمار ش.م.ع

تقرير أعضاء مجلس الإدارة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

يسر مجلس الإدارة أن يقدم تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لـ إشراق للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

الأنشطة الأساسية

تعمل المجموعة بشكل رئيسي في استثمارات المؤسسات التجارية والأعمال العقارية التي تتضمن أعمال التطوير والبيع والاستثمار والبناء والإدارة وتقديم الخدمات المرتبطة بها.

نتائج السنة

خلال السنة، حققت المجموعة إيرادات بمبلغ ١٦,٣٣١ ألف درهم (٢٠٢٣: ٣١,٦١٢ ألف درهم) وتكبدت خسارة للسنة بمبلغ ٦٧٩,٣٧٣ ألف درهم (٢٠٢٣: خسارة بمبلغ ٥٤٥,١٠١ ألف درهم).

يعرب مجلس إدارة إشراق عن قلقه بشأن تقييم صندوق جولديلوكس (الصندوق) كما هو موضح في البيانات المالية لنهاية سنة ٢٠٢٤. يرى المجلس أن مدير الصندوق فشل في الحفاظ على الاتساق في المنهجية المطبقة لتقييم بعض الاستثمارات الأساسية الخاضعة للإدارة، مما أدى إلى فروقات كبيرة غير قابلة للتفسير في صافي قيمة الأصول المدرجة للصندوق. خلال الربع الأخير من السنة، قام مدير الصندوق بتغيير منهجية التقييم الخاصة به لبعض الاستثمارات الأساسية التي تقارب قيمتها ٤٩٧ مليون درهم، مما أجبر إشراق على قبول القيمة العادلة لهذه الاستثمارات نظراً للقيود الكامنة التي تواجهها الشركة فيما يتعلق بمنهجية التقييم التي اعتمدها مدير الصندوق. نظراً لأن المجموعة تعتمد بالكامل على التقييم الذي تم إعداده من قبل مدير الصندوق، فقد أبلغت المجموعة بالتالي عن انخفاض حاد في قيمة الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مقارنة بأحدث تقييم أجراه مدير الصندوق في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤. وبناءً على ذلك، وفي إطار التزامه بحماية مصالح المساهمين ومعالجة التناقضات غير القابلة للتفسير بشفافية وعناية، فقد قام مجلس الإدارة بتكليف فريق مستقل بقيادة مستشارين قانونيين وماليين من جهة خارجية لإجراء مراجعة قانونية لممارسات الإدارة والتقييم لصندوق جولديلوكس، والتي سيعمل عن النتائج والإجراءات التصحيحية المطلوبة في الوقت المناسب. بالإضافة إلى ذلك، أصدر المستشار القانوني للمجموعة، جيبسون ودان وكروثشر إل إل بي، خطاباً إلى مدير الصندوق في محاولة أخرى لتسريع استرداد الاستثمارات الأساسية وضمان إنهاء اتفاقية إدارة الاستثمار القائمة بين المجموعة وشعاع. سيتخذ مجلس الإدارة جميع الإجراءات التصحيحية اللازمة لحماية وتعزيز قيمة المساهمين بعد الانتهاء من المراجعة القانونية.

مجلس الإدارة

إن أعضاء مجلس إدارة الذين قدموا خدماتهم خلال السنة وحتى تاريخ التقرير هم كما يلي:

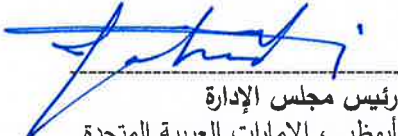
رئيس مجلس الإدارة
نائب رئيس مجلس الإدارة
عضو
عضو
عضو
عضو

السيد/ فهد عبدالقادر القاسم
السيد/ مطر حمدان سلطان العامري
السيدة/ مها عبدالمجيد الفهيم
السيد/ جاك فاخوري
السيد/ وفيق بن منصور (تم انتخابه اعتباراً من ١٩ يناير ٢٠٢٤)
السيد/ أجيت فيجاي جوشي (استقال اعتباراً من ١٥ يناير ٢٠٢٤)

إبراء ذمة

يبرئ مجلس الإدارة ذمة الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة


رئيس مجلس الإدارة
أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة
24 March 2025

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي إشراق للاستثمار ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي المتحفظ

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لـ إشراق للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وكل من البيانات الموحدة لـ الربح أو الخسارة، الدخل الشامل، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة التي تشمل ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، وفيما عدا التأثيرات المحتملة للأمر الوارد ضمن فقرة أساس الرأي المتحفظ من تقريرنا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الرأي المتحفظ

تتضمن استثمارات المجموعة في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والمدرجة في بيان المركز المالي الموحد بمبلغ ٦٧١ مليون درهم، استثماراً في شركة جولديلوكس بمبلغ ٦٥٩ مليون درهم. لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لبعض الاستثمارات الأساسية التي تقارب قيمتها ٤٩٧ مليون درهم من القيمة المدرجة للاستثمار في جولديلوكس، وذلك لأننا لم نتمكن من تحديد مدى ملاءمة منهجية التقييم والمدخلات المستخدمة في تحديد هذا الجزء من القيمة العادلة لـ جولديلوكس. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد التعديلات اللازمة على هذا المبلغ.

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين جنباً إلى جنب مع متطلبات السلوك الأخلاقي الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين. ونعتقد بأن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا المتحفظ.

أمر التدقيق الرئيسية

إن أمر التدقيق الرئيسية بموجب تقديرنا المهني، هي الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأن هذا الأمر. بالإضافة إلى الأمر الموضح في فقرة أساس الرأي المتحفظ من تقريرنا، فقد قررنا أن الأمور الموضحة أدناه هي أمور التدقيق الرئيسية التي يجب الإفصاح عنها في تقريرنا.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي
إشراق للاستثمار ش.م.ع (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
تقييم الاستثمارات العقارية	
بلغ إجمالي القيمة للاستثمارات العقارية للمجموعة مبلغ ٧٠٠ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وتمثل نسبة ٤٣٪ من إجمالي الموجودات (٢٠٢٣: ٦٨٨ مليون درهم وتمثل نسبة ٣٠٪ من إجمالي الموجودات). وبلغ مكسب القيمة العادلة غير المحققة المدرجة في بيان الربح أو الخسارة الموحد مبلغ ٨ مليون درهم (٢٠٢٣: مكسب بمبلغ ١ مليون درهم). تقوم المجموعة بقياس هذه الاستثمارات العقارية وفقاً لقيمتها العادلة، وقياسها هو ذاتي بحكم طبيعتها وذلك بسبب الطبيعة الفردية وموقع كل استثمار عقاري مما يؤثر بشكل كبير على دخل الإيجار أو سعر المبيعات المتوقع.	قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية، من بين أمور أخرى، فيما يتعلق بأمر التدقيق الرئيسي: حصلنا على فهم للعملية التي اعتمدتها الإدارة لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، بما في ذلك الضوابط الرئيسية في هذه العملية. قمنا بتقييم الضوابط المذكورة أعلاه لتحديد ما إذا كان قد تم تصميمها وتنفيذها بشكل مناسب. قمنا بتقييم مهارات وكفاءات واستقلالية ونزاهة المقيمين المستقلين وقراءة شروط التعامل مع المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم.
يعتمد تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة إلى التقييمات التي تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين باستخدام منهج السوق القابل للمقارنة ومنهج الإيرادات المرسلة.	قمنا بمراجعة عينة من الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها من قبل المقيمين الخارجيين، وقمنا أيضاً بإشراك خبير التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات، وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم إجراؤه وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.
يتطلب تحديد المجموعة للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية، أن يقوم المقيمون والإدارة بعمل تقديرات وافتراسات جوهرية تتعلق بمبيعات الاستثمارات العقارية القابلة للمقارنة، ومعدلات الإيجار المستقبلية، ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم عندما لا تتوفر معلومات قابلة للملاحظة أو عند إجراء تعديلات جوهرية على معلومات السوق القابلة للملاحظة.	قمنا بتقييم دقة بيانات المدخلات، على أساس العينة، التي استخدمها المقيمون المستقلون وراجعنا الافتراضات الرئيسية التي استخدمها المقيمون المستقلون، بما في ذلك أسعار البيع للمتر المربع.
إن تقييم هذه الاستثمارات العقارية هو مجال هام للحكم ويستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات جوهرية غير مؤكدة يستدعي تركيز تدقيق محدد في هذا المجال، حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة يمكن أن يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.	حيثما حددنا تقديرات خارج المعايير المقبولة، ناقشناها مع المقيمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي وراء التقديرات التي تم إجراؤها.
لقد حددنا تقييم الاستثمارات العقارية كأمر تدقيق رئيسي حيث يتم تحديد القيمة العادلة على أساس مدخلات غير قابلة للملاحظة وتتطلب من الإدارة تطبيق أحكام جوهرية في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.	قمنا بإجراء تحليلات حساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيم العادلة.
راجع الإيضاح ٣ حول البيانات المالية الموحدة للاطلاع على السياسة المحاسبية المتعلقة بالاستثمارات العقارية، والإيضاح ٤ للاطلاع على الأحكام المحاسبية الحساسة والمصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد المتعلقة بالتقييم العادل للاستثمارات العقارية، والإيضاح ٦ في البيانات المالية الموحدة للاطلاع على مزيد من التفاصيل المتعلقة بالاستثمارات العقارية.	قمنا بمراجعة الدقة الحسابية للتقييمات، حيثما ينطبق.
راجع الإيضاح ٣ حول البيانات المالية الموحدة للاطلاع على السياسة المحاسبية المتعلقة بالاستثمارات العقارية، والإيضاح ٤ للاطلاع على الأحكام المحاسبية الحساسة والمصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد المتعلقة بالتقييم العادل للاستثمارات العقارية، والإيضاح ٦ في البيانات المالية الموحدة للاطلاع على مزيد من التفاصيل المتعلقة بالاستثمارات العقارية.	قمنا بمطابقة نتائج التقييمات التي قام بها المقيمون المستقلون مع المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة.
بالاستثمارات العقارية.	قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي إشراق للاستثمار ش.م.ع (يتبع)

معلومات أخرى

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

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

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة في إعداد البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وللأحكام السارية للنظام الأساسي للشركة وللقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكينها من إعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

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

يعتبر القائمون على الحوكمة مسؤولين عن الإشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي إشراق للاستثمار ش.م.ع (يتبع)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقا للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائما أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية بشكل فردي أو مُجمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقا لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم أيضا:

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

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي إشراق للاستثمار ش.م.ع (يتبع)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع)

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

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

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

إفصاح حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

علاوة على ذلك، ووفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، نفيد بما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١؛
- أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة بتقرير أعضاء مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر المحاسبية للمجموعة؛
- كما هو مبين في الإيضاحات رقم ٧ و ٩، قامت المجموعة بالاستثمار في الأسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤؛
- يظهر الإيضاح رقم ٢١ الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛

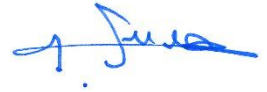
تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي إشراق للاستثمار ش.م.ع (يتبع)

إفصاح حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (يتبع)

• أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت انتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد ارتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ أو فيما يتعلق بالمجموعة، عقد تأسيسها ونظامها الأساسي مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤؛ و

• خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لم تقم المجموعة بأي مساهمات اجتماعية.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)



فراس عنبتاوي

رقم القيد ٥٤٨٢

٢٤ مارس ٢٠٢٥

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	إيضاحات	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٦,٩٢٤	٣,٣٦٣	٥	ممتلكات ومعدات
-	٣,٥٥٠	٢٠	حق استخدام الموجودات
٦٨٧,٥١٨	٦٩٩,٨٦٨	٦	استثمارات عقارية
٢١,٤٥٠	٥٠,٥٧٦	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١١,٤٠٠	١٢,٣١٢	٢١، ١٢	استثمارات وكالة
٩٩,١٦٩	٣٣,٤١٨	١٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى - صافي الجزء المتداول
٨٢٦,٤٦١	٨٠٣,٠٨٧		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٥٠	٢٥		مخزون
٣٢,٠١٠	٦٥,٥٩٣	١٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١,٣٥٠,٨٨٩	٦٧١,٣٦٠	٢١، ٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧,٨٥٩	٧,٨٥٩	٢١، ٨	استثمارات دين بالتكلفة المطفأة
٦٣٣	٦٢٤	٢١	مستحق من جهات ذات علاقة
٥٨,٧٧٢	٦٥,٣٦٨	١١	نقد وأرصدة لدى البنوك
١,٤٥٠,٢١٣	٨١٠,٨٢٩		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٢٧٦,٦٧٤	١,٦١٣,٩١٦		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٢,٨٢٠,٤٣٣	٢,٦٨٥,٢٨٦	١٤	رأس المال
(٦٢٣,٢٨٣)	(٦٢٣,٢٨٣)	١٤	خصم أسهم
(٧٣,٠٠٠)	-	١٤	أسهم خزينة
٥٨,٩٧٩	٥٨,٩٧٩	١٥	إحتياطي قانوني
(٢٣,٢٢٢)	(٦٤٠,٥٢٨)		خسائر متراكمة
(٤٧,١٢٦)	(٢٠,١١٤)	١٦	إحتياطي إعادة تقييم استثمارات
٢,١١٢,٧٨١	١,٤٦٠,٣٤٠		مجموع حقوق الملكية

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	إيضاحات	المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
١,١٧٦	٩٢١	١٧	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١٢١,٩٧٢	١١٧,٢٣٢	١٨	قروض بنكية
-	٢,٦١٢	٢٠	مطلوبات عقود الإيجار
١٢٣,١٤٨	١٢٠,٧٦٥		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٢٩,٢٨٥	٢٤,١٢٣	١٩	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١١,٤٦٠	٤,٨٠٤	١٨	قروض بنكية
-	٧٦٢	٢٠	مطلوبات عقود الإيجار
-	٣,١٢٢	٣٤	التزام ضريبي مؤجل
٤٠,٧٤٥	٣٢,٨١١		مجموع المطلوبات المتداولة
١٦٣,٨٩٣	١٥٣,٥٧٦		مجموع المطلوبات
٢,٢٧٦,٦٧٤	١,٦١٣,٩١٦		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

على حد علمنا، إن البيانات المالية الموحدة تعرض وبشكل عادل من جميع النواحي الجوهرية الوضع المالي الموحد والأداء المالي الموحد والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في والفتترات المعروضة في التقرير.


المدير المالي


المدير التنفيذي


رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	إيضاحات	
٣١,٦١٢	١٦,٣٣١	٢٢	إيرادات من عمليات تجارية
(١١,١٦٣)	(٤,٧٠٤)	٢٣	مصاريف تشغيلية مباشرة
٢٠,٤٤٩	١١,٦٢٧		إجمالي الربح من العمليات التجارية
٥,٧٤٣	٨,٢٠٨	٢٤	إيرادات تمويل
(١٥,٣٣٦)	(٩,٦٧٥)	٢٥	تكاليف تمويل
(٩,٥٩٣)	(١,٤٦٧)		صافي تكاليف التمويل
٤١٦	-		إيرادات أنصبة أرباح
(٥٤٣,٧٥١)	(٦٨١,١٧١)	٩	صافي التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥٤٣,٣٣٥)	(٦٨١,١٧١)		صافي الخسارة من الاستثمارات
(٥٣٢,٤٧٩)	(٦٧١,٠١١)		مجموع خسارة التشغيل
(٢٣,٤٩٢)	(١٦,٠٦٢)	٢٦	مصاريف عمومية وإدارية
(٥٩٤)	-		مصاريف بيع وتسويق
١٠,٤٥٩	-	١٣	صافي مكسب بيع موجودات محتفظ بها للبيع
٩٥٨	٨,٠٦٦	٦	تغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
٤٧	٦٥		إيرادات أخرى
(٥٤٥,١٠١)	(٦٧٨,٩٤٢)		خسارة قبل الضريبة
-	(٤٣١)	٣٤	مصاريف الضريبة
(٥٤٥,١٠١)	(٦٧٩,٣٧٣)		خسارة بعد الضريبة
(٠,٢٠٠٨)	(٠,٢٥٣٠)	٢٧	الخسارة الأساسية والمخفضة للسهم (بالدرهم)

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
(٥٤٥,١٠١)	(٦٧٩,٣٧٣)	خسارة للسنة
		الدخل الشامل الآخر:
		<i>البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:</i>
		صافي التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية
		المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
		الآخر
١,٠٦٦	٢٩,٧٠٣	٧
-	(٢,٦٩١)	٣٤
١,٠٦٦	٢٧,٠١٢	مجموع الدخل الشامل الآخر
(٥٤٤,٠٣٥)	(٦٥٢,٣٦١)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

رأس المال	خصم أسهم	أسهم خزينة	إحتياطي قانوني	خسائر متراكمة	احتياطي إعادة تقييم استثمارات	مجموع حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٢,٨٢٠,٤٣٣	(٦٢٣,٢٨٣)	(٢٦,١٥١)	٥٨,٩٧٩	٥٢٥,١١٣	٢,٧٠٣,٦٦٥
خسارة للسنة	-	-	-	-	-	(٥٤٥,١٠١)
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-	-	١,٠٦٦
مجموع (الخسارة)/ الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	١,٠٦٦	(٥٤٤,٠٣٥)
محول إلى أرباح مستتقة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	٣,٢٣٤	-
أسهم خزينة مشتراة (إيضاح ١٤)	-	-	(٤٦,٨٤٩)	-	-	(٤٦,٨٤٩)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٢,٨٢٠,٤٣٣	(٦٢٣,٢٨٣)	(٧٣,٠٠٠)	٥٨,٩٧٩	(٢٣,٢٢٢)	٢,١١٢,٧٨١
خسارة للسنة	-	-	-	-	-	(٦٧٩,٣٧٣)
الدخل الشامل الآخر للسنة، صافي الضريبة	-	-	-	-	٢٧,٠١٢	٢٧,٠١٢
مجموع (الخسارة)/ الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	٢٧,٠١٢	(٦٥٢,٣٦١)
أسهم خزينة مشتراة (إيضاح ١٤)	-	-	(٨٠)	-	-	(٨٠)
أسهم خزينة ملغاة (إيضاح ١٤)	(١٣٥,١٤٧)	-	٧٣,٠٨٠	-	٦٢,٠٦٧	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢,٦٨٥,٢٨٦	(٦٢٣,٢٨٣)	-	٥٨,٩٧٩	(٦٤٠,٥٢٨)	١,٤٦٠,٣٤٠

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

بيان التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
(٥٤٥,١٠١)	(٦٧٩,٣٧٣)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		خسارة قبل الضريبة للسنة
		تعديلات :-
		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من
		خلال الربح أو الخسارة
٥٤٣,٧٥١	٦٨١,١٧١	٩
٨٩٢	٨٦٦	٥
-	٧٢٣	٢٠
-	٤١١	٥
-	٤٣١	٣٤
١,٢٦٤	٨١	٢٥
(١٠,٤٥٩)	-	١٣
(٩٥٨)	(٨,٠٦٦)	٦
(٥,٧٤٣)	(٨,٢٠٨)	٢٤
١٤,٠٧٢	٩,٥٩٤	٢٥
(٤١٦)	-	
٢٧٣	٣١٣	١٧
		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٢,٤٢٥)	(٢,٠٥٧)	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٤,٢٤٢)	٣٧,٢٦٢	نقص / (زيادة) في ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٩	٢٤	نقص في مخزون
٢,٨١٤	٨	نقص في مستحق من جهات ذات علاقة
(٢٣,٩٥٨)	(٥,١٦٨)	نقص في ذمم دائنة تجارية وأخرى
(٢٧,٧٩٢)	٣٠,٠٦٩	النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٥٦٧)	(٥٦٨)	١٧
		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(٢٨,٣٥٩)	٢٩,٥٠١	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٤٠,٤٦٤)	(١,٦٤٢)	٩
١٢,٢٥٠	-	٩
١,٧٤٣	٢,٢٠٤	٩
٤١٦	-	
٢٧,٨٢٠	٥٧٧	٧
(٩١٢)	(٢,٠٠٠)	٥
(٢٤٢)	-	٦
(٢٦٦)	-	
(٧,٨٥٩)	-	٨
٢٩١,٠٦٢	-	١٣
٦٧,٩٠٩	-	٦
٦,٦٥٩	٣,٢٠٢	١١
(٣,٢٠٢)	(٣,٣٥٠)	١١
٣,٦٣٥	-	
٢٥٨,٥٤٩	١,٠٠٩	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية

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

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	إيضاحات	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٢٨,٠٧٩)	(١١,٤٢٥)	١٨	تسديد قروض بنكية
-	(١,٠١٠)	٢٠	تسديد مطلوبات عقود الإيجار
(٦٢)	(٥٢)	١٨	دفعات تكلفة تمويل قروض
(١٥,١٥٨)	(٩,٤٧٧)		تكاليف تمويل مدفوعة
(٤٦,٨٤٩)	(٨٠)	١٤	أسهم خزينة مشتراة
(١٩٠,١٤٨)	(٢٢,٠٤٤)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٤٠,٠٤٢	٦,٤٤٨		صافي الزيادة في النقد ومرادفات النقد
١٥,٥٠٠	٥٥,٥٤٢		النقد ومرادفات النقد كما في بداية السنة
٥٥,٥٤٢	٦١,٩٩٠	١١	النقد ومرادفات النقد كما في نهاية السنة
			<u>معاملات غير نقدية:</u>
١١,٤٠٠	١٢,٣١٢	١٢	استحواذ استثمارات وكالة عند تسوية ذمم جهة ذات علاقة مدينة
-	١١,٤٠٠	١٢	استبعاد استثمارات وكالة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١ معلومات عامة

تم تسجيل إشراق للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") مبدئياً كشركة مساهمة خاصة في إمارة أبوظبي بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦. في ٧ يوليو ٢٠١١، تحولت الشركة إلى شركة مساهمة عامة. إن الشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

وتم تسجيل الشركة بموجب الرخصة التجارية رقم ١٠٠٥٦٣١ وعضوية غرفة تجارة وصناعة أبوظبي رقم ٢٢٣٣٩٣. إن عنوان المكتب الرئيسي المسجل هو ص. ب.: ١٠٨٧٣٧، أبوظبي - الإمارات العربية المتحدة.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") بشكل رئيسي في استثمارات المؤسسات التجارية والأعمال العقارية التي تتضمن أعمال التطوير والبيع والاستثمار والبناء والإدارة وتقديم الخدمات المرتبطة بها. خلال سنة ٢٠٢٣، قامت الشركة ببيع مبنى شقق فندقية.

إن تفاصيل الأنشطة الرئيسية، بلد التأسيس والعمليات، وحصة الشركة في الشركات التابعة مبينة أدناه:

إسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية القانونية %		الأنشطة الرئيسية	التصنيف
		٢٠٢٣	٢٠٢٤		
إشراق انترناشيونال كومباني ذ.م.م	جزر الكايان	١٠٠	١٠٠	عقارات	شركة تابعة
مقهى بينز اند بيجز *	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠	مكتبة ومقهى	شركة تابعة
جولديلو كس انفسمنت هولدينغ - شركة الشخص الواحد ذ.م.م **	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠	الاستثمار والتأسيس والإدارة	شركة تابعة
قناة فيو لإنشاءات التطوير العقاري - شركة الشخص الواحد ذ.م.م ***	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠	إنشاءات التطوير العقاري	شركة تابعة
بيفرننت ويفر فيو لإنشاءات التطوير العقاري - شركة الشخص الواحد ذ.م.م ***	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠	إنشاءات التطوير العقاري	شركة تابعة
جاردن ميدوس فيو لإنشاءات للتطوير العقاري - شركة الشخص الواحد ذ.م.م ***	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠	إنشاءات التطوير العقاري	شركة تابعة
هايست فيو لإنشاءات التطوير العقاري - شركة الشخص الواحد ذ.م.م ***	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠	إنشاءات التطوير العقاري	شركة تابعة
براديس امبير فيو لإنشاءات التطوير العقاري - شركة الشخص الواحد ذ.م.م ***	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠	إنشاءات التطوير العقاري	شركة تابعة
سيسكب اويس فيو لإنشاءات التطوير العقاري - شركة الشخص الواحد ذ.م.م ***	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠	إنشاءات التطوير العقاري	شركة تابعة

* توقف المنشأة عن العمل وتخضع حالياً للتصفية.

** منشأة متوقفة تم الاستحواذ عليها من جهة ذات علاقة.

*** منشآت تأسست خلال سنة ٢٠٢٣.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١ معلومات عامة (يتبع)

إسم الشركة التابعة المدرجة ضمن إشراق انترناشيونال كومباني ذ.م.م	بلد التأسيس	نسبة الملكية %	نسبة المنفعة %	الأنشطة الرئيسية	التصنيف
		٢٠٢٤	٢٠٢٣		
نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م*	دولة الإمارات العربية المتحدة	٤٩	١٠٠	شقق فندقية	شركة تابعة

* لدى إشراق انترناشيونال كومباني ذ.م.م نسبة ٤٩٪ من ملكية نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م، أما النسبة المتبقية التي تبلغ ٥١٪ يتم الاحتفاظ بها من قبل ورثة عضو سابق في مجلس الإدارة بالنيابة عن الشركة والذي قام بالتنازل عن ملكية الانتفاع غير القابلة للإلغاء لـ إشراق انترناشيونال كومباني ذ.م.م.

المساهمات الاجتماعية

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لم تقم المجموعة بأي مساهمات اجتماعية.

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

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها وليس لها أثر هام على البيانات المالية الموحدة

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، التي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، في هذه البيانات المالية الموحدة. لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة أي تأثير هام على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة ولكنها قد تؤثر على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية - تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة
- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات
- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات - ترتيبات تمويل الموردين
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار - مطلوبات عقود الإيجار في البيع وإعادة التأجير

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (معايير المحاسبة) (يتبع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها (يتبع)

يسري تطبيقها للفترات
السنية التي تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ عدم قابلية الصرف

١ يناير ٢٠٢٥

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية معايير المحاسبة- المجلد ١١

١ يناير ٢٠٢٦

يتضمن الإعلان التعديلات التالية:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١: محاسبة التحوط من قبل المعتمدين لأول مرة
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧: الريح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧: الإفصاح عن الفرق المؤجل بين القيمة العادلة وسعر المعاملة
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧: مقدمة والإفصاح عن مخاطر الائتمان
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩: إلغاء اعتراف المستأجر بمطلوبات عقود الإيجار
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩: سعر المعاملة
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠: تحديد "الوكيل الفعلي"
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧: طريقة التكلفة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ فيما يتعلق بتصنيف وقياس الأدوات المالية

١ يناير ٢٠٢٦

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ العرض والإفصاح في البيانات المالية

١ يناير ٢٠٢٧

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات

١ يناير ٢٠٢٧

المعيار الدولي للتقارير المالية S١ المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة
لم يتم بعد تحديد تاريخ التطبيق من قبل الجهة التنظيمية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

المعيار الدولي للتقارير المالية S٢ الإفصاحات المتعلقة بالمناخ
لم يتم بعد تحديد تاريخ التطبيق من قبل الجهة التنظيمية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

من غير المتوقع أن يكون للمعايير والتعديلات الجديدة المذكورة أعلاه أي تأثير جوهري على هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

لا توجد معايير وتعديلات جديدة مطبقة أخرى على المعايير المنشورة أو تفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية التي تم إصدارها والتي من المتوقع أن يكون لها تأثير هام على هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية

بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) والأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١.

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة والاستثمارات العقارية والتي يتم إدراجها بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير، كما هو موضح السياسات المحاسبية أدناه. تستند التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للبدل الممنوح مقابل البضائع والخدمات.

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عما إذا كان السعر يمكن تحقيقه بطريقة مباشرة أو تم تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار تلك العوامل عند تسعير الموجودات أو المطلوبات إذا أخذ المتعاملين في السوق تلك العوامل بالحسبان عند تسعير الموجودات أو المطلوبات في تاريخ القياس.

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى ١، ٢ أو ٣ استناداً إلى درجة ما إذا كانت هذه المدخلات إلى قياسات القيمة العادلة يمكن ملاحظتها، وأهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة بصورة شاملة، التي تم توضيحها كما يلي:

- المستوى ١- مدخلات لأسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة التي يمكن للمنشأة تتبعها بتاريخ القياس؛
- المستوى ٢- مدخلات من غير الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها في الموجودات أو المطلوبات، إما بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر؛ و
- المستوى ٣- مدخلات غير ملاحظة للموجودات أو المطلوبات.

لقد تم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات (الدهرم) باعتبارها العملة المستخدمة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة والمنشآت التي تسيطر عليها الشركة والشركات التابعة لها حتى ٣١ ديسمبر من كل سنة. تتحقق السيطرة عندما تقوم الشركة بما يلي:

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

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

عندما يكون لدى المجموعة أقل من غالبية حقوق التصويت في الجهة المستثمر بها، فإنها تمتلك السيطرة على الجهة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف ذات الصلة لتقييم فيما إذا كانت حقوق تصويت الشركة في الجهة المستثمر بها كافية أم لا لمنحها السيطرة، بما في ذلك:

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

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للمجموعة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركات التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الربح أو الخسارة الموحد بدءاً من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه المجموعة السيطرة على الشركة التابعة.

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

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

يتم احتساب التغييرات في حصص المجموعة في شركات تابعة والتي لا تؤدي إلى خسارة السيطرة كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم المدرجة لحصص المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات في حصصها في الشركات التابعة. يتم الاعتراف بأي فرق بين قيمة تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المدفوع أو المقبوض مباشرة في حقوق الملكية ويكون عائداً إلى مالكي الشركة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

أساس التوحيد (يتبع)

عندما تقف المجموعة المسيطرة على أي من الشركات التابعة، يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة في الربح أو الخسارة ويتم احتسابه على أنه الفرق بين (١) مجموع القيمة العادلة للبديل المقبوض والقيمة العادلة لأي ملكية محتفظ بها؛ و (٢) القيمة الدفترية السابقة لموجودات الشركة التابعة (بما فيها الشهرة)، مطروحاً منها مطلوبات الشركة التابعة وأي من حقوق الأقلية غير المسيطرة. يتم معالجة جميع المبالغ المعترف بها سابقاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى والمتعلقة بتلك الشركة التابعة كما لو أن المجموعة قامت باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة بشكل مباشر (يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر أو يتم تحويلها إلى فئة أخرى ضمن حقوق الملكية كما هو محدد/مسموح به في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية). يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار متبقي في الشركة التابعة سابقاً بتاريخ فقدان السيطرة على أنها القيمة العادلة عند الاعتراف الأولي والمستخدم للمعالجة المحاسبية اللاحقة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ أو، عند الضرورة، التكلفة عند الاعتراف الأولي للاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

اندماج الأعمال

يتم احتساب الاستحواذ على الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس البديل المحول في اندماج الأعمال بالقيمة العادلة، والذي يتم احتسابه على أنه مجموع القيم العادلة في تاريخ الاستحواذ للموجودات المحولة من قبل المجموعة، والمطلوبات التي تكبدها المجموعة إلى المالكين السابقين للشركة المشتراة وحصة حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة في مقابل السيطرة على الجهة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل اندماج أعمال، تختار المجموعة ما إذا كان ينبغي قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بحصة تناسبية من صافي موجودات الجهة المستحوذ عليها القابلة للتحديد. يتم احتساب التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكبدها ويتم إدراجها في الربح أو الخسارة.

تقوم المجموعة بتحديد أنها قد استحوذت على أعمال عندما تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات التي تم الاستحواذ عليها مدخلاً وعملياتاً جوهرية تساهم معاً بشكل هام في القدرة على إنشاء المخرجات. يتم اعتبار العملية المستحوذة جوهرية إذا كانت ضرورية للقدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات، وتشمل المدخلات المستحوذة قوة عاملة منظمة تتمتع بالمهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لأداء تلك العملية أو تساهم بشكل كبير في القدرة على مواصلة إنتاج المخرجات ويعتبر فريداً أو نادراً أو لا يمكن استبداله دون تكلفة كبيرة أو جهد أو تأخير في القدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات.

بتاريخ الاستحواذ، يتم الاعتراف بالموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بقيمتها العادلة بتاريخ الاستحواذ، باستثناء ما يلي:

- يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات الضريبة المؤجلة والموجودات أو المطلوبات المتعلقة بترتيبات مزايا الموظفين وقياسها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ على التوالي؛
- يتم قياس المطلوبات أو أدوات حقوق الملكية العائدة إلى ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها أو ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للمجموعة المبرمة لاستبدال ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢ بتاريخ الاستحواذ؛ و
- إن الموجودات (أو مجموعات الاستبعاد) المصنفة كمحتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ يتم قياسها وفقاً لذلك المعيار.

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الموجودات المالية والمطلوبات المقبولة لغرض التصنيف والتعيين المناسب ووفقاً للشروط المتعاقد عليها والظروف الاقتصادية والظروف المتعلقة بها كما في تاريخ الاستحواذ. يتضمن هذا فصل المشتقات الضمنية في العقود المضيفة من قبل الجهة المستحوذ عليها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

اندماج الأعمال (يتبع)

عندما يتضمن البديل المحول من قبل المجموعة ضمن اندماج الأعمال ترتيب بديل طارئ، يتم قياس البديل الطارئ بقيمته العادلة بتاريخ الاستحواذ وإدراجه كجزء من البديل المحول ضمن اندماج الأعمال. يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للبديل الطارئ المؤهل كتعديلات لفترة القياس بأثر رجعي، مع التعديلات المماثلة مقابل الشهرة. إن تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنشأ من المعلومات الإضافية التي تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ) حول الوقائع والظروف التي توفرت بتاريخ الاستحواذ.

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

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

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

تنتهي فترة القياس بمجرد أن تستلم المجموعة المعلومات اللازمة عن الحقائق والظروف التي كانت قائمة في تاريخ الاستحواذ أو عندما تعلم أن المعلومات لا يمكن الحصول عليها. ومع ذلك، لا يمكن أن تتجاوز فترة القياس سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ.

التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي الموحد بناءً على التصنيف المتداول/ غير المتداول.

إن الموجودات متداولة عندما يكون:

- من المتوقع أن يتحقق أو ينوي بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل الاعتيادية؛
- يحتفظ بها بشكل أساسي لغرض المتاجرة؛
- من المتوقع أن يتحقق خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- النقد مرادفات النقد ما لم يتم تقييد استبداله أو استخدامه لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول (يتبع)

إن المطلوبات متداولة عندما يكون:

- من المتوقع أن تتم تسويتها في دورة التشغيل الاعتيادية؛
- يحتفظ بها بشكل أساسي لغرض المتاجرة؛
- مستحقة السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.

تصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

الاعتراف بالإيراد

بالنسبة للعقود التي تم تحديدها ضمن نطاق الاعتراف بالإيرادات، يتوجب على المجموعة تطبيق نموذج من خمس خطوات لتحديد متى يتم الاعتراف بالإيرادات، وبأي مبلغ. يتم قياس الإيرادات على أساس البديل الذي تتوقع المجموعة أن تحصل عليه في عقد مع عميل وتستنتج المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تنقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى عملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج الخمس خطوات الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥:

الخطوة ١: تعريف العقد (العقود) مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر الذي ينشئ حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل بنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو مقدار البديل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة لعقد يحتوي على أكثر من التزام أداء واحد، سوف تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يوضح البديل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما (أو متى) تستوفي المنشأة الأداء

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتعترف بالإيرادات مع مرور الوقت، في حالة استيفاء أحد المعايير التالية:

- لا يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أصل مع استخدام بديل للمجموعة وللمجموعة حق قابل للتنفيذ في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه؛
- ينشئ أداء المجموعة أو يعزز الأصل التي يتحكم بها العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
- يستلم العميل في الوقت نفسه الفوائد التي يوفرها أداء المجموعة عندما ومتى تبدأ المجموعة بالتنفيذ.

بالنسبة لالتزامات الأداء حيث لا يتم استيفاء أي من الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الاعتراف بالإيراد (يتبع)

عندما تستوفي المجموعة بالتزام الأداء من خلال تسليم البضائع أو الخدمات الموعودة، فإنها تنشئ أصلاً قائماً على العقد على مبلغ البديل المكتسب من خلال الأداء. عندما يتجاوز مبلغ البديل المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإن هذا يؤدي إلى التزام عقد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للبديل المستلم أو المستحق، مع الأخذ بالاعتبار شروط الدفع المحددة تعاقدياً واستبعاد الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كشركة رئيسية أو كوكيل. يتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان قابلاً للتطبيق، بشكل موثوق.

تعترف المجموعة بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- إيرادات الإيجار
- إيرادات الضيافة
- إيرادات التمويل
- إيرادات أنصبة أرباح
- بيع العقارات

إيرادات الإيجار

إن إيرادات الإيجار تمثل الدخل من الشقق التجارية والسكنية التي قامت المجموعة بتأجيرها خلال السنة. إن سياسة المجموعة المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار التشغيلية موضحة أدناه ضمن "عقود الإيجار".

إيرادات الضيافة

إن إيرادات الفنادق تعود إلى الإيرادات المستلمة من ضيوف الفنادق. إن الخدمات المقدمة (بما في ذلك تأجير الغرف ومبيعات وجبات الطعام والمشروبات والخدمات الإضافية الأخرى) هي التزامات أداء منفصلة، وتمثل الأسعار التي يتم إصدار فواتير بها للضيوف بأسعار البيع القائمة بذاتها. يتم استيفاء هذه الالتزامات بمرور الوقت عندما تتعلق بتأجير الغرف، أي فترة الإقامة داخل الفندق، وعند فترة زمنية معينة للبضائع أو الخدمات الأخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها.

إيرادات التمويل

يتم الاعتراف بإيرادات التمويل من أصل مالي عندما يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس مبلغ الدخل بشكل موثوق. يتم استحقاق إيرادات الفوائد على أساس زمني، بالرجوع إلى أصل المبلغ المستحق ومعدل الفائدة الفعلي المطبق، وهو المعدل الذي يخصم بالضبط المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة من خلال العمر المتوقع للأصل المالي إلى صافي القيمة المدرجة للأصل عند الاعتراف الأولي.

أنصبة الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات أنصبة الأرباح من الاستثمارات عندما يتم إنشاء حقوق باستلام المدفوعات، على أن يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة وإمكانية قياس مبلغ الدخل بشكل موثوق.

بيع العقارات

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات عندما تقوم المجموعة بتحويل السيطرة إلى العميل ويكون لها الحق في استلام بدل البيع. يتم تحديد ذلك بالرجوع إلى الشروط والأحكام المنصوص عليها في العقود الموقعة مع العملاء.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمؤجر فيما يتعلق ببعض استثماراتها العقارية.

يتم تصنيف عقود الإيجار والتي تكون المجموعة مؤجراً لها كعقود إيجار تمويلية أو تشغيلية. عندما تنقل الشروط لعقد الإيجار كل المخاطر والمزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد كعقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

إيرادات الإيجار

تحقق المجموعة إيرادات بصفقتها كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلية التي لا تنتقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية الاستثمارات العقارية. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير الاستثمارات العقارية المستحوذ عليها من الباطن بموجب عقود إيجار رئيسية بشروط إيجار تتجاوز ١٢ شهراً عند البدء. يتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن على أنها عقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية بالرجوع إلى تحقق استخدام الموجودات الناتج من عقود الإيجار الرئيسية، وليس بالرجوع إلى الاستثمارات العقارية الأساسية. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة كعقود إيجار تشغيلية.

يتم احتساب إيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ويتم إدراجها في الإيرادات في الربح أو الخسارة بسبب طبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار الطارئة التي يتم الاعتراف بها عند نشأتها. يتم الاعتراف بالتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة في التفاوض على عقد الإيجار التشغيلي وترتيبه كمصروفات على مدى فترة الإيجار على نفس الأساس مثل إيرادات الإيجار.

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

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

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

عندما يتضمن العقد مكونات عقود إيجاريه وغير إيجاريه، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ لتوزيع البذل بموجب كل مكون.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد مبرماً أو يحتوي على عقد إيجار، عند بدء العقد. تعترف المجموعة بحق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقود الإيجار التي يكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (تعرف بأنها عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل) وعقود الإيجار لموجودات منخفضة القيمة. بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات عقود الإيجار كمصروفات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منهجي آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك الفوائد الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

تشمل مدفوعات عقود الإيجار المدرجة في قياس مطلوبات عقود الإيجار ما يلي:

- مدفوعات عقود الإيجار الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة الأخرى)، ناقصاً أي حوافز عقود إيجار؛
- مدفوعات عقود الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، تقاس بشكل مبدئي باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ البدء؛
- المبلغ المتوقع أن يدفعه المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر ممارسة خيارات الشراء، إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة الخيارات؛ و
- دفعات لغرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار.

يتم عرض مطلوبات عقد الإيجار كبند منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

يتم قياس مطلوبات عقد الإيجار لاحقاً من خلال زيادة القيمة المدرجة لتعكس الفائدة على مطلوبات عقد الإيجار (باستخدام طريقة الفائدة الفعلية) ومن خلال خصم القيمة المدرجة لتعكس مدفوعات عقد الإيجار التي تم إجراؤها.

تقوم المجموعة بإعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار (وإجراء تعديل مماثل لحق استخدام الموجودات ذي العلاقة) عندما:

- يتم تغيير فترة عقد الإيجار أو هناك تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار من خلال خصم مدفوعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.
- تتغير مدفوعات عقد الإيجار بسبب التغييرات في مؤشر أو معدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار من خلال خصم مدفوعات عقد الإيجار المعدل باستخدام معدل الخصم المبدئي (ما لم تتغير مدفوعات عقد الإيجار بسبب التغيير في سعر الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل الخصم المعدل).
- يتم تعديل عقد الإيجار ولا يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار من خلال خصم مدفوعات عقد الإيجار المعدل باستخدام معدل الخصم المعدل.

لم تقم المجموعة بأي من هذه التعديلات خلال الفترات التي تم عرضها.

يتم استهلاك حق استخدام الموجودات خلال الفترة الأقصر من مدة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل الأساسي. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو تكلفة حق استخدام الموجودات، فإن ذلك يعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، ويتم استهلاك حق استخدام الموجودات ذات العلاقة من خلال العمر الإنتاجي للأصل الأساسي. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

يتم عرض حق استخدام الموجودات ضمن الممتلكات والمعدات في بيان المركز المالي الموحد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان حق استخدام الموجودات قد انخفضت قيمته وتسجيل خسارة انخفاض القيمة المحددة كما هو موضح في سياسة الممتلكات والمعدات.

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس مطلوبات عقد الإيجار وحق استخدام الموجودات. يتم الاعتراف بالمدفوعات ذات العلاقة كمصروف في الفترة التي يتم فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها ضمن "مصاريف عمومية وإدارية" في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

كوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ للمستأجر بعدم فصل المكونات غير المؤجرة، وبدلاً من ذلك يتم احتساب أي عقد إيجار ومكونات غير مؤجرة مرتبطة به كترتيب واحد. لم تستخدم المجموعة هذه الوسيلة العملية.

يتم تصنيف عقود الإيجار كإيجارات تمويلية عندما تتحول بموجب شروط عقود الإيجار مخاطر ومنافع التملك إلى المستأجر بشكل جوهري. أما أنواع عقود الإيجار الأخرى فيتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلية.

العملات الأجنبية

لغرض هذه البيانات المالية الموحدة، يعتبر الدرهم الإماراتي (الدرهم) هو العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

يتم تسجيل المعاملات بالعملات بخلاف العملة المستخدمة وهي الدرهم الإماراتي (العملات الأجنبية) على أساس أسعار الصرف السائدة بتاريخ تلك المعاملات. بنهاية كل فترة تقرير، يتم إعادة تحويل البنود المالية المدرجة بالعملات الأجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة بنهاية فترة التقرير. يتم إعادة تحويل البنود غير المالية بالعملات الأجنبية والتي تظهر بقيمتها العادلة على أساس أسعار الصرف السائدة عند تحديد القيمة العادلة لها. لا يتم إعادة تحويل البنود غير المالية بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها وفقاً للتكلفة التاريخية.

يتم الاعتراف بفروقات تحويل العملات في الربح أو الخسارة وقت حدوثها.

تكاليف الاقتراض

تتم رسملة تكاليف الاقتراض المنسوبة مباشرة إلى استحواذ أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل، الذي يستغرق فترة ضرورية من الوقت ليكون جاهزاً للاستخدام المقرر له أو بيعه، كجزء من تكلفة الموجودات المعنية. يتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي يتم تكبدها فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

الممتلكات والمعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض القيمة المتراكمة.

تتضمن التكلفة النفقات التي تعود بشكل مباشر إلى استحواذ الأصل. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو الاعتراف بها كأصل منفصل، حسب يكون ملائماً، فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الممتلكات والمعدات (يتبع)

يتم رسملة النفقات المتكبدة لاستبدال بند من بنود الممتلكات والمعدات التي يتم احتسابها بشكل منفصل ويتم شطب القيمة المدرجة للبند المستبدل. تتم رسملة النفقات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية للبند المتعلق بالممتلكات والمعدات. يتم إدراج جميع النفقات الأخرى في بيان الربح أو الخسارة الموحد عند تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك على أساس الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات القابلة للتطبيق على أساس القسط الثابت والتي تبدأ عندما تكون الأصول جاهزة للاستخدام المقصود منها. تتم مراجعة العمر الإنتاجي المقدر، والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في تاريخ كل بيان مركز مالي موحد، مع تأثير أي تغييرات في التقدير على أساس مستقبلي.

يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

السنوات	مباني
٢٥ - ١٦	حق استخدام موجودات المباني
٥	تحسينات على المأجور
٥	سيارات
٤	برامج وأجهزة حاسوب
٤ - ٢	أثاث وديكور ومعدات مكتبية
٣ - ٢	

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة، ويتم احتساب أثر أي تغير في القيم المقدرة على أساس مستقبلي.

تتم مراجعة القيمة المدرجة للممتلكات والمعدات لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة المدرجة قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذا المؤشر وعندما تكون القيمة المدرجة أعلى من القيمة المقدرة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض الموجودات إلى القيمة القابلة للاسترداد، وهي القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

يتم إلغاء الاعتراف بأحد بنود الممتلكات والمعدات عند الاستبعاد أو عندما لا يتوقع أن تنشأ فوائد اقتصادية مستقبلية عن الاستخدام المستمر للأصل. يتم تحديد المكسب أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد أو تقاعد أحد بنود الممتلكات والمعدات كالفرق بين صافي عوائد المبيعات والقيمة المدرجة للأصل ويتم الاعتراف به في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يتم إدراج العقارات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج أو التوريد أو للأغراض الإدارية بالتكلفة، مخصصاً منها أي خسائر انخفاض قيمة معترف بها. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المباشرة التي تعود إلى حيازة العقارات بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات الصلة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، تكاليف الاقتراض المرسملة وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة. عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة الممتلكات والمعدات المناسبة ويتم احتسابها وفقاً لسياسات المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الموجودات المحتفظ بها للبيع

تصنف المجموعة الموجودات كمحتفظ بها للبيع حيث سيتم استرداد قيمتها المدرجة بشكل أساسي من خلال معاملة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. يتم استيفاء شرط التأهل كأصل محتفظ به للبيع حيث أن الموجودات متاحة للبيع الفوري في الحالة الحالية تخضع فقط للشروط المعتادة والمتعارف عليها لبيع هذه الموجودات وبيعها أمر محتمل للغاية. كما تلتزم الإدارة بالبيع المتوقع إتمامه خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

يتم قياس الموجودات المحتفظ بها للبيع بالقيمة المتغيرة السابقة والقيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع، أيهما أقل، باستثناء الاستثمارات العقارية التي يستمر قياسها بالقيمة العادلة وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة للاستثمارات العقارية. إن تكلفة البيع هي التكاليف الإضافية المنسوبة مباشرة إلى التخلص من الأصل، باستثناء تكاليف التمويل ومصاريف ضريبة الدخل.

الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية على العقارات المكتملة. يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة لكسب الإيجارات و/أو زيادة رأس المال.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم إدراج المكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في الربح أو الخسارة الموحد في الفترة التي تنشأ فيها.

تتم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المفترضة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبينة في الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح أحد الممتلكات والمعدات استثماراً عقارياً، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمه المدرجة السابقة في الربح أو الخسارة. تعتبر المجموعة كدليل على بدء التطوير بهدف البيع/ الاستخدام لكسب الإيرادات (للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقارات قيد التطوير).

يتم إلغاء الإعتراف بالاستثمارات العقارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما يتم سحبها من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تكون هناك فائدة اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم الاعتراف بالفرق بين صافي عائدات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل في الربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد. عند تحديد مبلغ البديل الذي سيتم إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن إلغاء الإعتراف بالاستثمار العقاري، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار البديل المتغير، ووجود عنصر تمويلي هام، والبديل غير النقدي، والبديل المستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

تتم مراجعة القيم المدرجة للاستثمارات العقارية لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة المدرجة قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود أي مؤشر كهذا وعندما تتجاوز القيمة المدرجة القيمة المقدرة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض الأصول إلى قيمتها القابلة للاسترداد، وهي القيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع وقيمتها قيد الاستخدام أيهما أعلى.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

ضريبة الدخل

تم إدراج ضرائب الدخل في البيانات المالية وفقاً للتشريعات المطبقة أو التي تم تطبيقها بشكل جوهري مع نهاية فترة التقرير. يتكون مصاريف ضريبة الدخل من الضريبة الحالية والمؤجلة. ويتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد، باستثناء ما يتعلق باندماج الأعمال، أو البنود المُعترف بها مباشرة ضمن حقوق الملكية أو ضمن الدخل الشامل الآخر.

الضريبة الحالية

إن ضريبة الدخل الحالية هي الضريبة المتوقعة على الدخل الخاضع للضريبة للفترة، باستخدام معدلات الضريبة المطبقة أو التي تم تطبيقها بشكل جوهري في تاريخ التقرير، وأي تعديل على الضريبة الدائنة عن فترات سابقة. ويُمثل مبلغ الضريبة الحالية الدائنة أو المدينة أفضل تقدير لمبلغ الضريبة المتوقع دفعه أو استلامه، والذي يعكس أي أمور غير مؤكدة تتعلق بضرائب الدخل، إن وجدت. ويُقاس باستخدام معدلات الضريبة المطبقة أو التي تم تطبيقها بشكل جوهري في تاريخ التقرير. وتشمل الضريبة الحالية أيضاً أي ضريبة ناشئة عن أنصبة الأرباح. ولا يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضريبة الحالية إلا في حال استيفاء معايير محددة.

الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالفروقات المؤقتة بين المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات لأغراض التقارير المالية والمبالغ المستخدمة لأغراض الضرائب.

لا يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لما يلي:

– الفروقات المؤقتة عند الاعتراف الأولي بالموجودات والمطلوبات في المعاملة التي هي:

- ليست اندماج أعمال؛ و
- في وقت المعاملة:

- (أ) لا تؤثر على الربح أو الخسارة المحاسبية أو الخاضعة للضريبة، و
- (ب) لا تؤدي إلى فروقات مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة وقابلة للخصم.

– الفروقات المؤقتة المتعلقة بالاستثمارات في الشركات التابعة والزميلة والترتيبات المشتركة، إلى الحد الذي تتمكن فيه المجموعة من التحكم في توقيت عكس الفروقات المؤقتة، ومن المرجح ألا تنعكس في المستقبل المنظور؛ و

– الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة الناشئة عن الاعتراف الأولي بالشهرة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الضريبة المؤجلة (يتبع)

يتم احتساب موجودات الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة، والائتمانات الضريبية غير المستخدمة، والفروقات المؤقتة القابلة للخصم، وذلك بالقدر الذي يُحتمل معه توافر أرباح خاضعة للضريبة مستقبلية يمكن استخدامها في مقابلها. تُحدد الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية بناءً على عكس الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة ذات الصلة. إذا كان مبلغ الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة غير كافٍ للاعتراف بأصل ضريبي مؤجل بالكامل، تُؤخذ الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية، بعد تعديلها لعكس الفروقات المؤقتة القائمة. تُراجع موجودات الضريبة المؤجلة في كل تاريخ تقرير، وتُخفض إلى الحد الذي يُصبح معه من غير المحتمل تحقيق المنفعة الضريبية ذات الصلة؛ وتُعكس هذه التخفيضات عند تحسن احتمالية تحقيق أرباح خاضعة للضريبة مستقبلية.

يعكس قياس الضريبة المؤجلة الآثار الضريبية المترتبة على الطريقة التي تتوقع بها المجموعة، في تاريخ التقرير، استرداد أو تسوية القيمة المدرجة لموجوداتها ومطلوباتها.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تعمل المجموعة بنهاية كل فترة تقرير على مراجعة القيم المدرجة للموجودات غير المالية وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك، يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل محدد، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عند إمكانية تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل التي لم يتم تعديل تقييم التدفقات النقدية المستقبلية لها.

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في الربح أو الخسارة، إلا إذا كان الأصل مدرج بمبلغ إعادة تقييمه فيتم عندها تسجيله خسائر الانخفاض كإنخفاض في إعادة التقييم. في حالة استرجاع خسائر انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم احتساب خسائر انخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل استرجاع خسائر انخفاض القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة إلا إذا كان الأصل قد تم إدراجه بمبلغ إعادة التقييم وفي هذه الحالة يتم تسجيل استرجاع خسائر انخفاض القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة أي التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج عن أحداث سابقة والتي يكون من المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة لتسديد الالتزام ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق. إن المبلغ المعترف به كمخصص يتم احتسابه حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بنهاية فترة التقرير بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإن قيمته المدرجة هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما يكون جزء أو كافة المنافع الاقتصادية المطلوبة لسداد المخصص متوقع استردادها من طرف ثالث، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم إضافة تكاليف المعاملات التي تعود مباشرة إلى شراء أو إصدار موجودات مالية ومطلوبات مالية (باستثناء الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) أو خصمها من القيمة العادلة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية، أيهما أنسب، عند الاعتراف الأولي. يتم الاعتراف بتكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء موجودات مالية أو مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

الاعتراف الأولي

عند الاعتراف الأولي، يتم تصنيف الموجودات المالية كمقاسة: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا تم الوفاء بالشروط التالية ولا يتم تحديدها بالقيمة العادلة من خلال حساب الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن إطار نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات للحصول على التدفقات النقدية؛ و
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية ينتج عنها تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي هي فقط دفعات لأصل الدين والفائدة على المبلغ الرئيسي القائم.

أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف الأولي، يحق للمجموعة أن تقوم بتحديد أصل مالي بشكل نهائي (على أساس كل أداة على حدة) لتصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بالتصنيف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كان الاستثمار في حقوق الملكية محتفظ به للمتاجرة أو إذا كان البدل المحتمل معترف به من قبل المستحوذ عليه في اندماج الأعمال. يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

الاعتراف الأولي (يتبع)

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم قياس الموجودات المالية التي لا تستوفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. على وجه التحديد:

- يتم تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، ما لم تقم المجموعة بتصنيف الاستثمار في حقوق الملكية الذي هو غير محتفظ به للمتاجرة أو بدل محتمل ناشئ عن اندماج الأعمال بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الاعتراف الأولي.
- يتم تصنيف أدوات الدين التي لا تستوفي معايير التكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. بالإضافة إلى ذلك، قد يتم تصنيف أدوات الدين التي تستوفي إما معايير التكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي إذا كان هذا التصنيف يلغي أو يخفض بشكل جوهري من عدم تناسق القياس أو الاعتراف (ما يسمى "عدم تطابق المحاسبة") الذي قد ينشأ من قياس الموجودات أو المطلوبات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر الناتجة عنها على أسس مختلفة. لم تحدد المجموعة أي أدوات دين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير، مع الاعتراف بأي مكاسب أو خسائر بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

تقييم نموذج الأعمال

تقوم منشآت المجموعة بإجراء تقييم لهدف نموذج الأعمال الذي تم بموجبه الاحتفاظ بالأصل المالي على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس على نحو أفضل طريقة إدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة. تتضمن المعلومات التي أخذها بالاعتبار:

- تواتر، حجم وتوقيت عمليات تداول الموجودات المالية في الفترات السابقة، أسباب هذه التداولات وتوقعاتها حول نشاط التداول المستقبلي. ومع ذلك، لا يتم الأخذ بالاعتبار المعلومات المتعلقة بنشاط التداول بشكل منعزل، ولكن كجزء من تقييم شامل لكيفية تحقيق الهدف المعلن للمجموعة لإدارة الموجودات المالية وكيفية تحقيق التدفقات النقدية؛
- كيف يتم تقييم أداء المحفظة وإعداد التقارير عنها؛ و
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (الموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر. يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وذلك لأنها غير محتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، كما لا يتم الاحتفاظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

الاعتراف الأولي (يتبع)

تقييم التدفقات النقدية التعاقدية التي هي مدفوعات أصل الدين والفائدة

لأغراض هذا التقييم، يتم تعريف "الأصل" بأنه هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي.

يتم تعريف "الفائدة" كبديل للقيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات الأصل والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، تأخذ المجموعة بالاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. ويشمل ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يتضمن على فترة تعاقدية يمكن أن تغير الوقت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تستوفي هذا الشرط.

المطلوبات المالية

يتم تصنيف المطلوبات المالية كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم تصنيف المطلوبات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عندما يتم تصنيفها كمحتفظ بها للمتاجرة، إذا كانت مشتقة أو تم تحديدها كذلك عند الإعتراف المبدي.

يتم تصنيف المطلوبات المالية كمحتفظ بها للمتاجرة إذا تم تكبدها لغرض إعادة الشراء في المستقبل القريب.

قد يتم تصنيف المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي إذا تم الوفاء بالشروط التالية:

- إذا كان التصنيف يقوم بحذف أو يقلل بصورة جوهرية من عدم توافق المعاملة التي قد تنشأ عن قياس المطلوبات أو الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الذي قد تنشأ خلافاً لذلك؛
- إذا كانت المطلوبات تشكل جزءاً من مجموعة مطلوبات مالية، التي يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية إدارة المخاطر المعتمدة؛
- إذا كان الالتزام المالي يتضمن أداة مشتقة متداخلة يحتاج إلى تسجيله بشكل منفصل.

يتم قياس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم الاعتراف بصافي المكاسب والخسائر، بالإضافة إلى أية مصاريف فوائد، في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

القياس اللاحق والمكاسب والخسائر

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر إنخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة عند إلغاء الاعتراف في بيان الدخل الموحد.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصافي المكاسب والخسائر، بما في ذلك أية فوائد أو إيرادات أنصبة أرباح في بيان الدخل الموحد.

أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالمكاسب والخسائر الناتجة من التغيرات في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات. لم يتم إعادة تصنيف المكاسب أو الخسائر المتراكمة في الربح أو الخسارة عند استبعاد استثمارات حقوق الملكية بدلاً من ذلك سوف يتم تحويلها إلى الربح المستبقاة.

يتم الاعتراف بأنصبة الأرباح من هذه الاستثمارات في الموجودات المالية في الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، إلا إذا كانت أنصبة الأرباح تمثل بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إدراج أنصبة الأرباح في بند "إيرادات التمويل" في الربح أو الخسارة.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

تتضمن بشكل رئيسي القروض والذمم الدائنة التجارية والأخرى. لاحقاً للاعتراف الأولي، يتم قياس المطلوبات المذكورة أعلاه فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بالمكاسب والخسائر في بيان الربح أو الخسارة الموحد عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء طريقة الفائدة الفعلية.

يتم احتساب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزء لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الدخل الموحد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

إعادة التصنيف

الموجودات المالية

تقوم المجموعة فقط بإعادة تصنيف الموجودات المالية إذا وفقط إذا تغير هدف نموذج الأعمال لإدارة هذه الموجودات المالية. ومن المتوقع أن تكون هذه التغييرات نادرة للغاية لأن هذه التغييرات يجب أن تكون هامة لعمليات المجموعة ويمكن إثباتها للأطراف الخارجية.

المطلوبات المالية

تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولي. إن إعادة التصنيف اللاحقة غير مسموح بها.

تعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط أصل مالي، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. إذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي الأصلي تعتبر منتهية الصلاحية. وفي هذه الحالة، يتم إلغاء الإعتراف بالأصل المالي الأصلي ويتم الإعتراف بالأصل المالي الجديد بالقيمة العادلة.

إذا لم تكن التدفقات النقدية للأصل المعدل المدرجة بالتكلفة المطفأة مختلفة اختلافاً جوهرياً، فإن التعديل لا ينتج عنه إلغاء الإعتراف بالأصل المالي. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب إجمالي القيمة المدرجة للأصل المالي والاعتراف بالمبلغ الناتج عن تعديل إجمالي القيمة المدرجة كمكسب أو خسارة تعديل في بيان الدخل الموحد.

المطلوبات المالية

إذا تم تعديل شروط الالتزام المالي، وكانت التدفقات النقدية للالتزام المعدل تختلف بشكل جوهري، يتم الإعتراف بالالتزام المالي الجديد بناءً على الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم الإعتراف بالفرق بين القيمة المدرجة للالتزام المالي المطفأة والالتزام المالي الجديد مع الشروط المعدلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

إلغاء الإعراف

الموجودات المالية

يتم إلغاء الإعراف بالأصل المالي (أو، حين ينطبق ذلك جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة):

- انتهاء صلاحية الحقوق التعاقدية لاستلام للتدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل الالتزام بتسديد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون أي تأخير ملموس إلى طرف آخر بموجب ترتيب "تمرير المدفوعات"؛ أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من الأصل وإما (أ) قيامها بالتحويل وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع ملكية الأصل أو (ب) لم تقم بالتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية، ولكنها قامت بتحويل حق السيطرة على الأصل.

يتم الإعراف بأية حصة في الموجودات المالية المحولة المؤهلة لإلغاء الإعراف والتي يتم إنشاؤها أو الاحتفاظ بها من قبل المجموعة كأصل أو التزام منفصل.

تقوم المجموعة بإبرام معاملات تقوم بموجبها بتحويل الموجودات المعترف بها في بيان المركز المالي الموحد الخاص بها، ولكنها تحتفظ إما بكافة مخاطر ومنافع الملكية المحولة أو جزء منها. في هذه الحالات، لا يتم إلغاء الإعراف بالموجودات المحولة.

في المعاملات التي لم تقم المجموعة بالتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي والاحتفاظ بشكل جوهري بالسيطرة على الأصل، تستمر المجموعة بالاعتراف بالأصل إلى حد مشاركتها المستمرة، التي يتم تحديدها بمدى تعرضها للتغيرات في قيمة الأصل المحول.

القياس بالتكلفة المطفأة

يتم الإعراف بأي مكسب أو خسارة عند إلغاء الإعراف بالموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم استيفاء الالتزامات التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية، تطبق المجموعة نموذج خسارة الائتمان المتوقعة. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تحتسب المجموعة خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة في نهاية كل فترة تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي بالموجودات المالية. ليس من الضروري وقوع حدث ائتماني قبل الاعتراف بخسائر الائتمان.

تقوم المجموعة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الأدوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- موجودات مالية مقاسة وهي أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛ و
- عقود الضمان المالي الصادرة.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر إما باستخدام النهج العام أو المبسط حسب ما تراه مناسباً.

وفقاً للنهج العام، يتم قياس مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة خلال فترة ١٢ شهراً باستثناء ما إذا كانت هناك زيادة هامة في مخاطر الائتمان منذ البداية. في مثل هذه الحالات، تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة.

بموجب النهج المبسط، يتم قياس مخصصات الخسارة دائماً بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الحياة.

خسائر ائتمانية متوقعة على مدى الحياة: إن هذه الخسائر هي خسائر ائتمانية متوقعة على مدى الحياة ناتجة عن جميع أحداث التخلف عن السداد المحتملة على مدى الحياة المتوقعة للأداة المالية، إذا كانت هناك زيادة هامة في مخاطر الائتمان أو بموجب النهج المبسط.

خسائر ائتمانية متوقعة خلال فترة ١٢ شهراً: إن هذه خسائر هي جزء من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الحياة ناتجة عن أحداث التخلف عن السداد على الأداة المالية المتوقعة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (أو فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة اقل من ١٢ شهراً).

قياس خسارة الائتمان المتوقعة

خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الائتمان. يتم قياسها كما يلي:

- موجودات مالية ذات قيمة ائتمانية غير منخفضة: كالقيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها)؛ و
- موجودات مالية ذات قيمة ائتمانية منخفضة: كالفرق بين إجمالي القيمة المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

قياس خسارة الائتمان المتوقعة (يتبع)

تعريف التخلف عن السداد

تعتبر المجموعة ما يلي كحدث للتخلف عن السداد لأهداف إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة التاريخية إلى أن الموجودات المالية التي تستوفي أحد المعايير التالية لا يمكن استردادها بشكل عام.

- عندما يكون هناك إخلال للعهود المالية من قبل المقترض؛ أو
- عندما تشير المعلومات التي يتم تطويرها داخلياً أو يتم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المقترض بتسديد مديونيته، بما في ذلك المجموعة، بالكامل (دون الأخذ بالاعتبار أي ضمانات تحتفظ بها المجموعة).

عكس إنخفاض القيمة

إذا انخفض مبلغ خسارة انخفاض القيمة في فترة لاحقة، ويمكن أن يرتبط الانخفاض بشكل موضوعي بحدث وقع بعد تسجيل انخفاض القيمة، يتم تسجيل الزيادة من خلال تخفيض حساب مخصص انخفاض قيمة القرض وفقاً لذلك. يتم الاعتراف بالاسترداد في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

شطب

يتم شطب إجمالي القيمة المدرجة لأصل مالي (إما بالكامل أو جزء منه) إلى الحد الذي لا يكون هناك احتمال واقعي لاسترداده. وتكون هذه هي الحالة عندما تقرر المجموعة أن المقترض ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب. ومع ذلك، يمكن أن تخضع الموجودات المالية المشطوبة لأنشطة الإنفاذ من أجل الامتثال لإجراءات استرداد المجموعة للمبالغ المستحقة.

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

خلال تطبيق السياسات المحاسبية والموضحة في الإيضاح ٣، قامت إدارة المجموعة باتخاذ أحكام، وتقديرات، وافتراسات معينة ليست جلية الوضوح من مصادر أخرى. تعتمد التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى تعتبر ذات علاقة. إن النتائج الفعلية قد تختلف 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

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

الأحكام الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

تصنيف العقارات

في عملية تصنيف العقارات، أصدرت الإدارة أحكاماً مختلفة. ويتطلب إصدار أحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً لتصنيفه كاستثمار عقاري، أو ممتلكات ومعدات، أو عقار معروض للبيع. وتضع المجموعة معايير تمكنها من ممارسة هذا الحكم بشكل متوافق وفقاً لتعريفات الاستثمارات العقارية، والممتلكات والمعدات، والعقارات المعروضة للبيع. وفي إصدار أحكامها، أخذت الإدارة في الاعتبار المعايير التفصيلية والتوجيهات ذات الصلة لتصنيف العقارات كما هو موضح في المعايير المحاسبية الدولية ٢ و ١٦ و ٤٠، وعلى وجه الخصوص، الاستخدام المقصود للعقار كما حددته الإدارة.

تقييم نموذج الأعمال

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار دفعات فقط المبلغ الأصلي والفائدة واختبار نموذج الأعمال. تحدد المجموعة نموذج الأعمال على مستوى يعكس كيفية إدارة مجموعات الموجودات المالية معاً لتحقيق هدف أعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أدائها، والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات وكيفية إدارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تراقب المجموعة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي تم استبعادها قبل استحقاقها لفهم سبب استبعادها وما إذا كانت الأسباب متفقة مع الهدف من الأعمال المحتفظ بها. وتعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المتواصل للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يتم بموجبه الاحتفاظ بالموجودات المالية المتبقية مناسباً، وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وبالتالي يتم إدخال تغييراً مستقبلياً لتصنيف تلك الموجودات.

أدوات الاستثمار غير الموحدة

تشتمل الحصص المباشرة للمجموعة في المنشآت المهيكلية غير الموحدة على استثمارات في صندوق استثمار مفتوح بإجمالي قيمة مدرجة تبلغ ٦٥٨,٥٧٧ ألف درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ١,٣٣٦,٦٩٤ ألف درهم)، مدرجة ضمن الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تتم إدارة هذا الاستثمار من قبل جهة ذات علاقة، وهي شعاع جي إم سي ليميتد.

إن المنشآت المهيكلية هي منشآت تم تصميمها بحيث لا تخضع أنشطتها من خلال حقوق التصويت. عند تقييم ما إذا كانت المجموعة لديها سلطة على تلك المنشآت التي لديها حصص فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار عوامل مثل الغرض من الشركة وتصميمها؛ قدرتها العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للمنشأة؛ طبيعة العلاقة مع المنشأة وحجم تعرضها لتقلبات عوائد المنشأة.

الوفاء بالتزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمرور الوقت أو في وقت ما من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. وفقاً لذلك، قامت المجموعة بتقييم توقيت تحقق الإيرادات من بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد والاستشارة القانونية من المستشار القانوني للمجموعة.

استنتجت المجموعة بشكل عام أن العقود المتعلقة ببيع ممتلكات مكتملة يتم الاعتراف بها في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة. بالنسبة للتبادلات غير المشروطة للعقود، من المتوقع بشكل عام أن تنتقل السيطرة إلى العميل مع الملكية القانونية. بالنسبة للتبادلات المشروطة، من المتوقع أن يحدث هذا عند استيفاء جميع الشروط المهمة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

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

التقديرات الرئيسية في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبير تقييم عقاري مستقل باستخدام منهج السوق القابل للمقارنة للأراضي المصنفة كاستثمارات عقارية ومنهج رسملة الدخل للاستثمارات العقارية التي يتم استخدامها حالياً لتوليد الدخل (٢٠٢٣: منهج السوق القابل للمقارنة كاستثمارات عقارية ومنهج رسملة الدخل للاستثمارات العقارية التي يتم استخدامها حالياً لتوليد الدخل). إن طرق التقييم هذه هي طرق مناسبة للتقييم تُستخدم عادةً لتقييم الاستثمارات العقارية وهي طرق يتم تبنيها للاستخدام في السوق المحلية. يتم تحديد القيمة العادلة عند مقارنة خصائص العقار بخصائص العقارات المماثلة التي تم بيعها مؤخراً في معاملات مماثلة في السوق. يتم إجراء التعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي انقضت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم، أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية البيع التي يتم التفاوض عليها. تم الحصول على مصدر بيانات أدلة السوق من مصادر مثل المعلومات / الأدلة التي تم الحصول عليها من مختلف المصادر والوسطاء العقاريين الناشطين في المنطقة، والبحث / الاستفسارات الداخلية للخبير والمعرفة الشخصية لبعض معاملات البيع التي تمت.

تستند هذه التقديرات إلى بعض الافتراضات، والتي تخضع لأمر غير مؤكدة، ومع ذلك، لا تتوقع الإدارة أن تختلف هذه الافتراضات بشكل جوهري عن النتائج الفعلية. خلال السنة، سجلت المجموعة زيادة في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بمبلغ ٨,٠٦٦ ألف درهم (٢٠٢٣: ٩٥٨ ألف درهم).

تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يستند تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عادة إلى معاملات السوق الحديثة على أساس تجاري، والقيمة العادلة لأداة أخرى متماثلة إلى حد كبير، والتدفقات النقدية المتوقعة مخصصة بالمعدلات الحالية لأدوات مماثلة أو نماذج تقييم أخرى. عند تقدير القيمة العادلة للأصل، تستخدم المجموعة بيانات يمكن ملاحظتها في السوق بالقدر المتاح. في حالة عدم توفر مدخلات المستوى الأول، تستخدم المجموعة نماذج التقييم الخاصة بها والتي تعتمد عادةً على طرق وأساليب التقييم المعترف بها بشكل عام كمعيار في القطاع بما في ذلك طريقة صافي قيمة الموجودات وغيرها من الأساليب المسموح بها وفقاً لإرشادات الأسهم الدولية الخاصة وتقييم رأس المال الاستثماري والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ قياس القيمة العادلة.

تعتبر تقييمات الاستثمارات غير المسعرة في الأسهم والديون والأسهم الخاصة حساسة بشكل خاص للتغيرات في واحد أو أكثر من المدخلات غير القابلة للملاحظة والتي تعتبر ممكنة بشكل معقول خلال السنة المالية القادمة. يتم توفير مزيد من المعلومات حول القيم المدرجة لهذه الموجودات وحساسية هذه المبالغ للتغيرات في المدخلات غير القابلة للملاحظة في إيضاح ٣١.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٥ ممتلكات ومعدات

التكلفة	مباني	تحسينات على المأجور	سيارات	برامج وأجهزة حاسوب	أثاث وديكور ومعدات مكتبية	أعمال إنشاءات قيد التنفيذ	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٣	٤,٧٦٠	-	١٥٥	٢,٥٤٦	٣,٠٩٣	٦٧٠	١١,٢٢٤
إضافات	-	-	-	٣٣	٢٣٣	٦٤٦	٩١٢
في ١ يناير ٢٠٢٤	٤,٧٦٠	-	١٥٥	٢,٥٧٩	٣,٣٢٦	١,٣١٦	١٢,١٣٦
إضافات	-	١,٥٢١	-	١٨٦	٢٩٣	-	٢,٠٠٠
محول إلى استثمار عقاري (إيضاح ٦)	(٤,٧٦٠)	-	-	(١,٣٩٢)	(٩٣٣)	-	(٧,٠٨٥)
انخفاض القيمة	-	-	-	(٦٠٢)	(٧٥٤)	-	(١,٣٥٦)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	١,٥٢١	١٥٥	٧٧١	١,٩٣٢	١,٣١٦	٥,٦٩٥
الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة							
في ١ يناير ٢٠٢٣	١٣٦	-	١٥٥	١,٩٥٣	٢,٠٧٦	-	٤,٣٢٠
محمل للسنة	١٩٠	-	-	٢٠٩	٤٩٣	-	٨٩٢
في ١ يناير ٢٠٢٤	٣٢٦	-	١٥٥	٢,١٦٢	٢,٥٦٩	-	٥,٢١٢
محمل للسنة	١٥٠	٨٣	-	١٦٣	٤٧٠	-	٨٦٦
محول إلى استثمار عقاري (إيضاح ٦)	(٤٧٦)	-	-	(١,٣٩٢)	(٩٣٣)	-	(٢,٨٠١)
انخفاض القيمة	-	-	-	(٣٦٠)	(٥٨٥)	-	(٩٤٥)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	٨٣	١٥٥	٥٧٣	١,٥٢١	-	٢,٣٣٢
القيمة المدرجة							
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	١,٤٣٨	-	١٩٨	٤١١	١,٣١٦	٣,٣٦٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٤,٤٣٤	-	-	٤١٧	٧٥٧	١,٣١٦	٦,٩٢٤

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٥ ممتلكات ومعدات (يتبع)

تقع جميع ممتلكات ومعدات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

تم توزيع الاستهلاك المحمل في بيان الربح أو الخسارة الموحد كما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٥٣٢	٤٦٣	مصاريف تشغيلية مباشرة (إيضاح ٢٢)
٣٦٠	٤٠٣	مصاريف عمومية وإدارية (إيضاح ٢٦)
٨٩٢	٨٦٦	

٦ استثمارات عقارية

تمثل الاستثمارات العقارية بعض قطع الأراضي التي تقع في الإمارات العربية المتحدة، وعدة شقق في مبنى سكني في دبي ومبنى في الولايات المتحدة الأمريكية.

إن الحركة في الاستثمارات العقارية هي كما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٨٣٤,٩٢٨	٦٨٧,٥١٨	الرصيد في ١ يناير
٢٤٢	—	إضافات
(١٤٨,٦١٠)	—	استبعاد (أ)
—	٤,٢٨٤	محول من ممتلكات ومعدات (ب)، (إيضاح ٥)
٩٥٨	٨,٠٦٦	صافي الزيادة في القيمة العادلة
٦٨٧,٥١٨	٦٩٩,٨٦٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر

يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية على أساس التقييم الذي قام به مقيمين مستقلين معتمدين لا علاقة لهم بالمجموعة وفقاً لدليل المعهد الملكي للمساكين المعتمدين للتقييم والتأمين الصادر عن المعهد الملكية للمساكين المعتمدين. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مقيمين محترفين ولديهم المؤهلات والخبرات المناسبة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة. عند تقدير المبالغ المعاد تقييمها للاستثمارات العقارية، تم الأخذ بعين الاعتبار أعلى وأفضل استخدام للأرض.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٦ استثمارات عقارية (يتبع)

تم تحديد التقييمات باستخدام منهج السوق القابل للمقارنة ومنهج رسملة الدخل. يتضمن النهج قياس القيمة الحالية لموارد الأعمال بناءً على تدفق أسعار هذه الموارد في السوق الحرة والتبادل بين الأشخاص الراغبين (البائع والمشتري) في هذا السوق. تم إجراء التقييم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، وتمت مراجعته من قبل مقيمين مستقلين معتمدين غير مرتبطين بالمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. لم تكن هناك تغييرات على أساليب التقييم المطبقة على الاستثمارات العقارية خلال السنة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لم يتم ملاحظة أي تغيير جوهري في تقييم العقارات.

لا تستند المدخلات المستخدمة في التقييم إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة، وبالتالي، تم اعتبار أساليب التقييم بمثابة قياس القيمة العادلة ضمن المستوى ٣.

إن المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأرض هي كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٨٥ درهم - ٢٨٥ درهم	١٨٧ درهم - ٢٨٧ درهم	صافي متوسط سعر البيع/ قدم مربع للأراضي الشاغرة
٩٥٠ درهم	٩٧٥ درهم	صافي متوسط سعر البيع/ قدم مربع لتطوير العقارات المقيمة باستخدام طريقة رسملة الدخل
٧,٥%	٧,٥%	معدل الخصم لتطوير العقارات المقيمة باستخدام طريقة رسملة الدخل
٧,٥%	٧,٥%	عائد التخارج لتطوير العقارات المقيمة باستخدام طريقة رسملة الدخل
٥٢,٥٠٠ درهم -	٥٥,٠٠٠ درهم -	معدلات الإيجار للوحدات السكنية لتطوير العقارات المقيمة باستخدام طريقة رسملة الدخل
٢٢٥,٠٠٠ درهم سنوياً	٢٢٥,٠٠٠ درهم سنوياً	معدلات الإيجار لوحدات التجزئة لتطوير العقارات المقيمة باستخدام طريقة رسملة الدخل
٩٠ درهم للقدم المربع	١٥٠ درهم للقدم المربع	
١٤٠ درهم للقدم المربع	١٧٥ درهم للقدم المربع	

أجرت المجموعة تحليل الحساسية لاستثماراتها العقارية على متوسط سعر البيع ومعدلات الرسملة ومعدلات الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- سيؤدي ارتفاع متوسط سعر البيع للمتر المربع بنسبة ١٠٪ إلى زيادة بمبلغ ٤٩,٣٧٥ ألف درهم (٢٠٢٣: ٤٩,١٠٠ ألف درهم) في التقييم، في حين أن الانخفاض بنسبة ١٠٪ قد يؤدي إلى انخفاض بمبلغ ٤٩,٣٧٥ ألف درهم (٢٠٢٣: ٤٩,١٠٠ ألف درهم) في العقارات التي يتم تقييمها باستخدام طريقة المقارنة؛
- سيؤدي انخفاض معدلات الرسملة بمقدار ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ ١٥,١٠٠ ألف درهم (٢٠٢٣: ١٣,٨٠٠ ألف درهم) في التقييم، في حين أن الزيادة بمقدار ٥٠ نقطة أساس قد تؤدي إلى انخفاض بمبلغ ١٣,٢٠٠ ألف درهم (٢٠٢٣: ١٢,١٠٠ ألف درهم) في العقارات التي يتم تقييمها باستخدام طريقة رسملة الدخل؛ و
- سيؤدي ارتفاع معدلات الإيجار المتوقعة بنسبة ١٠٪ إلى زيادة بمبلغ ٢٠,٣٠٠ ألف درهم (٢٠٢٣: ١٩,٤٠٠ ألف درهم) في التقييم، في حين أن الانخفاض بنسبة ١٠٪ قد ينتج عنه انخفاض بمبلغ ٢٠,٣٠٠ ألف درهم (٢٠٢٣: ١٩,٤٠٠ ألف درهم) في العقارات التي يتم تقييمها باستخدام طريقة رسملة الدخل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٦ استثمارات عقارية (يتبع)

مدرج في الاستثمارات العقارية: مبنى وقطعة أرض بقيمة عادلة تبلغ ٢٠٥,٢٠٠ ألف درهم مرهونة كضمان للقروض من بنوك محلية (٢٠٢٣: ٢٠٢٤) مبنى وقطعة أرض بقيمة عادلة تبلغ ١٩٥,٦٠٠ ألف درهم مرهونة كضمان للقروض التي حصلت عليها المجموعة من بنوك محلية (إيضاح ١٨).

خلال ٢٠٢٤، اعترفت المجموعة بإيرادات الإيجار من تأجير الاستثمارات العقارية بمبلغ ١٥,٠٥٥ ألف درهم (٢٠٢٣: ١٦,٢٩٩ ألف درهم).

في سبتمبر ٢٠٢٢، وافق مجلس الإدارة على تسهيل محفظة الأراضي للمجموعة وفقاً لخطة أعمال المجموعة. توضح المعاملات التالية مدى تقدم المجموعة نحو تسهيل محفظة الأراضي الخاص بها:

(أ) في سبتمبر ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ثالث في دولة الإمارات العربية المتحدة لبيع قطعتي أرض تقعان في قرية جميرا الدائرية - دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي بدل يبلغ ٣٣,١٣٤ ألف درهم ونسبة مئوية لحصة الربح عند اكتمال المشروع من قبل الطرف الثالث. يحمل البدل فائدة ويستحق الدفع بعد سنتين إلى أربع سنوات (إيضاح ١٠). في ٢٠٢٢، اكتملت معاملة البيع وانتهى الطرفان من تنفيذ الشروط والأحكام والإجراءات القانونية على النحو المنصوص عليه في اتفاقية البيع والشراء اتفاقية التطوير العقاري لتسليم قطع الأراضي إلى الطرف الثالث. بلغت إيرادات الفوائد خلال السنة مبلغ ٣,٣١٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣,٣١٣ ألف درهم).

في نوفمبر ٢٠٢٢، دخلت المجموعة في اتفاقية بيع وشراء مع طرف ثالث لبيع قطعة أرض واحدة في أبوظبي مقابل إجمالي بدل يبلغ ١٢٦,٦٢٠ ألف درهم. يتم سداد البدل على مدى السنوات الخمس التالية في دفعات نقدية دورية (٦٦٪ من البدل) والوحدات المكتملة (٣٤٪ من البدل) من قبل الطرف الثالث. في ٢٠٢٣، انتهت المجموعة والطرف الثالث من تنفيذ الشروط والأحكام والإجراءات القانونية كما هو منصوص عليه في اتفاقية البيع والشراء المؤرخة في نوفمبر ٢٠٢٢، واتفاقية التطوير العقاري لتسليم قطعة الأرض في أبوظبي إلى الطرف الثالث. علاوة على ذلك، قامت المجموعة بخصم إجمالي البدل باستخدام إيور لثلاثة أشهر زائد هامش يبلغ ٢,٢٥٪ لتحويله إلى قيمة حالية قدرها ١٠٠,٠٦٥ ألف درهم. في ديسمبر ٢٠٢٤، انقضت المجموعة مع الطرف الثالث على خطة الشراء المبكر، وتسوية المبلغ بالكامل. وتم سداد البدل نقدًا فقط، وتم استبعاد الوحدات المكتملة من التسوية. وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ صافي الرصيد المدين مبلغ ٢٩,٧٢١ ألف درهم (إيضاح ١٠). وبلغت إيرادات الفوائد خلال السنة مبلغ ١,٠٠٣ ألف درهم (٢٠٢٣: ٦٢٣ ألف درهم).

في ديسمبر ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة اتفاقيات مذكرة تفاهم مع أطراف ثالثة في دولة الإمارات العربية المتحدة لبيع أربع قطع أراضي تقع في قرية جميرا الدائرية - دبي، الإمارات العربية المتحدة، مقابل إجمالي بدل يبلغ ٤٨,٥٤٥ ألف درهم. في يناير ٢٠٢٣، أكملت المجموعة نقل سندات الملكية وحصلت على البدل مقابل بيع قطع الأراضي الأربع الواقعة في قرية جميرا الدائرية - دبي، الإمارات العربية المتحدة.

(ب) خلال السنة، قامت المجموعة بنقل مكتبها الرئيسي إلى برج مكاتب كابيتال بلازا في الكورنيش. تم رسملة تكاليف إنشاء المكتب الجديد كجزء من الممتلكات والمعدات وسيتم استهلاكها على مدى عمرها الإنتاجي. نتيجة لعملية النقل، تم إعادة تصنيف مساحة المكتب الرئيسي السابق للشركة، والتي كانت مصنفة ضمن الممتلكات والمعدات، كاستثمار عقاري. بلغت القيمة المدرجة للممتلكات في تاريخ إعادة التصنيف مبلغ ٤,٢٨٤ ألف درهم.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٧ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتكون الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للمجموعة من الاستثمارات الاستراتيجية في الأوراق المالية التي تم تصنيفها بشكل نهائي والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن تفاصيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في نهاية فترة التقرير ما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠,٩٠٦	٥٠,١١٣	صناديق غير مدرجة (١)
٥٤٤	٤٦٣	أوراق مالية مدرجة
<u>٢١,٤٥٠</u>	<u>٥٠,٥٧٦</u>	

(١) يتكون من استثمار في حصة ملكية في شركة ذات غرض خاص تم إنشاؤها لتطوير قطعة أرض كأصول ضيافة أو مسكن فاخر يحمل علامة تجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

إن الحركة في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٨,٢٠٤	٢١,٤٥٠	الرصيد في ١ يناير
(٢٧,٨٢٠)	(٥٧٧)	استبعادات
١,٠٦٦	٢٩,٧٠٣	صافي التغير في القيمة العادلة المعترف بها في الدخل الشامل الآخر
<u>٢١,٤٥٠</u>	<u>٥٠,٥٧٦</u>	الرصيد في نهاية السنة

راجع الإيضاح ٣١ للاطلاع على تصنيف التسلسل الهرمي للقيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٨ أدوات دين بالتكلفة المطفأة

إن الحركة في استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة هي كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
—	٧,٨٥٩	الرصيد في بداية السنة
٧,٨٥٩	—	إضافات
٧,٨٥٩	٧,٨٥٩	الرصيد في نهاية السنة

إن إيرادات التمويل على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بلغت ٧٨٦ ألف درهم (٢٠٢٣: ٧١٦ ألف درهم). بلغت الفوائد المستحقة على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة بمبلغ ١,٣٧٥ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٥٨٩ ألف درهم).

لاحقاً لنهاية السنة، تم استحقاق الاستثمار المذكور أعلاه وتم استلام المبلغ (رأس المال بالإضافة إلى الفائدة) بالكامل في ١٤ فبراير ٢٠٢٥.

٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتكون الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للمجموعة من الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة. تتضمن توزيع الموجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في نهاية فترة التقرير ما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤,١٩٥	١٢,٧٨٣	أوراق مالية مدرجة (١)
١,٣٣٦,٦٩٤	٦٥٨,٥٧٧	صناديق غير مدرجة (٢)
١,٣٥٠,٨٨٩	٦٧١,٣٦٠	

(١) تتكون من أسهم حقوق ملكية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة (بالدرهم).

(٢) يتكون من استثمار في صندوق مفتوح تم تأسيسه في الإمارات العربية المتحدة بهدف تحقيق عائد من الأدوات القائمة في منطقة الشرق الأوسط.

راجع الإيضاح ٣١ للاطلاع على تصنيف التسلسل الهرمي للقيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (يتبع)

في سنة ٢٠٢٢، أكملت الشركة عملية الاستحواذ على الصندوق. تم الانتهاء من عملية الاستحواذ من خلال صفقة مبادلة أسهم بنسبة مبادلة متفق عليها تبلغ ١٢,٦١ سهم من أسهم إشراق مقابل سهم واحد في الصندوق من خلال إصدار ١,٣٨٥,٠٧٣ ألف سهم جديد للشركة بالقيمة الاسمية. لدى المجموعة استثمار في الصندوق بنسبة ٩٩,٤٨٥٪ (٢٠٢٣: ٩٩,٤٨٥٪) والتي تم تصنيفها كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. لا تسيطر المجموعة على الصندوق وبالتالي، لا تشارك المجموعة في عملية اتخاذ القرارات الاستثمارية للصندوق. يتم إدارة الصندوق بشكل مستقل من قبل مدير صندوق شعاع جي إم سي ليمتد. إن مدير الصندوق غير مسؤول عن أي خسائر تلحق بالصندوق. وسوف تبقى الشركة شريكاً محدوداً في الصندوق ولا يوجد لديها أي سلطة على شروط اتفاقية الإدارة بما في ذلك تقييم الصندوق. خلال السنة، قامت الشركة بتقديم طلب استرداد إلى مدير الصندوق لاسترداد استثمارها المتوقع تنفيذه خلال شهر يوليو ٢٠٢٥.

إن الحركة في رصيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة هي كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٧٦٦,٤٢٦	١,٣٥٠,٨٨٩	الرصيد في بداية السنة
١٤٠,٤٦٤	١,٦٤٢	إضافات
(١٢,٢٥٠)	-	استبعادات
(٥٤٣,٧٥١)	(٦٨١,١٧١)	صافي التغير في القيمة العادلة المعترف بها في الربح أو الخسارة
١,٣٥٠,٨٨٩	٦٧١,٣٦٠	الرصيد في نهاية السنة

إن صافي التغير في القيمة العادلة المعترف به في بيان الربح أو الخسارة بمبلغ ٦٨١,١٧١ ألف درهم يشمل مبلغ ٦٧٨,١١٨ ألف درهم تم تكبدها من قبل الشركة كخسائر خلال سنة ٢٠٢٤ ناتجة بشكل رئيسي عن صافي التغير في القيمة العادلة في صندوق جولديلوكس الذي لا يزال يتم إدارته من قبل مدير الصندوق شعاع جي إم سي ليمتد، والتغير في طريقة التقييم من قبل مدير الصندوق لبعض الاستثمارات ذات العلاقة والتي بلغت قيمتها حوالي ٤٩٧ مليون درهم، بالإضافة إلى الخسارة الناتجة عن تصفية الأسهم المدرجة لتسوية تسهيلات الديون داخل الصندوق.

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٧,٥٣٦	٦٣,٢٦٢	ذمم مدينة تجارية (١ و ٢)
٥,٥٣٠	١١,٥٣٤	فائدة مستحقة
٦٠٤	٣٢٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
٧,٥٠٩	٢٣,٨٨٨	ذمم مدينة أخرى (٣)
١٣١,١٧٩	٩٩,٠١١	
(٩٩,١٦٩)	(٣٣,٤١٨)	ناقصاً: جزء غير متداول (إيضاح ٦)
٣٢,٠١٠	٦٥,٥٩٣	جزء متداول

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

(١) يتم خصم صافي الذمم المدينة من بعض العملاء بمبلغ ٢٩,٧٢١ ألف درهم (٢٠٢٣: ٨٠,٧٠١ ألف درهم) باستخدام إيور لمدة ثلاثة أشهر + هامش بنسبة ٢,٢٥٪. بلغ دخل الفوائد على الذمم المدينة مبلغ ١,٠٠٣ ألف درهم (٢٠٢٣: ٦٢٣ ألف درهم) (إيضاح ٦).

(٢) في سبتمبر ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ثالث في دولة الإمارات العربية المتحدة لبيع قطعتي أرض تقع في قرية جميرا الدائرية - دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي بدل يبلغ ٣٣,١٣٤ ألف درهم ومبلغ محقق عند اكتمال المشروع من قبل الطرف الثالث. يحمل البديل فائدة ويستحق الدفع بعد سنتين إلى أربع سنوات. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، اكتملت معاملة البيع وانتهى الطرفان من تنفيذ الشروط والأحكام والإجراءات القانونية على النحو المنصوص عليه في اتفاقية البيع واتفاقية التطوير العقاري لتسليم قطع الأراضي للطرف الثالث. بلغت إيرادات الفوائد خلال السنة ٣,٣١٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣,٣١٣ ألف درهم).

(٣) تشمل الذمم المدينة الأخرى على تسهيل مرابحة مبرمة بين المجموعة والصندوق بلغت ٢٣,٠٠٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: لا شيء). تتم إدارة الصندوق من قبل جهة ذات علاقة (إيضاح ٢١). تحمل المرابحة معدل ربح بنسبة ١٢٪ سنوياً، وقد استلمت المجموعة أسهم مدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة كضمان وبلغت قيمتها ٢٨,٨٣٥ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: لا شيء). بلغت الأرباح المستحقة أيضاً في تاريخ التقرير على المرابحة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١,٩٩٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: لا شيء).

إن معدل فترة الائتمان على تقديم الخدمات هو من ٦٠ يوم (٢٠٢٣: ٦٠ يوم). لا يتم تحميل فوائد على الذمم المدينة التجارية القائمة.

اعتمدت المجموعة سياسة التعامل فقط مع أطراف لديهم مقدرة ائتمانية جيدة. يتم تقييم الجودة الائتمانية قبل قبول أي عميل جديد. في نهاية فترة التقرير، يتضمن إجمالي رصيد الذمم المدينة على مبلغ ٦٢,٨٥٥ ألف درهم (٢٠٢٣: ١١٣,٨٣٥ ألف درهم) تمثل نسبة ٦٣٪ (٢٠٢٣: ٨٧٪) من إجمالي الذمم المدينة مستحق من عميلين (٢٠٢٣: عميلين) رئيسيين للمجموعة.

تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة للذمم المدينة التجارية بمبلغ يساوي قيمة خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني وفقاً للنهج المبسط بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. ويتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة التجارية باستخدام مخصص ماتريكس بالرجوع إلى خبرة التخلف عن السداد للمدين وتحليل للمركز المالي الحالي للمدين، ويتم تعديلها بما يتوافق مع العوامل المتعلقة بالمدينين والأوضاع الاقتصادية العامة للمجالات التي يعمل فيها المدينون وتقييم كل من الاتجاه الحالي وكذلك توقعات الأوضاع في تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة بشطب الذمم المدينة التجارية عندما تكون هناك معلومات تشير إلى أن المدين يواجه صعوبات مالية شديدة وليس هناك احتمال واقعي للإسترداد، على سبيل المثال، عندما يتم وضع المدين قيد التصفية أو دخل في إجراءات الإفلاس. لم يتم شطب أرصدة مدينة غير قابلة للإسترداد خلال ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: لا شيء).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١١ نقد وأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد ومرادفات النقد مما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٩	٣٧	نقد في الصندوق
٥٥,٥٣١	٦١,٩٨١	نقد لدى البنوك
٣,٢٠٢	٣,٣٥٠	ودائع لأجل
٥٨,٧٧٢	٦٥,٣٦٨	
(٣,٢٠٢)	(٣,٣٥٠)	ناقصاً: ودائع قصيرة الأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(٢٨)	(٢٨)	ناقصاً: نقد مقيد
٥٥,٥٤٢	٦١,٩٩٠	نقد ومرادفات النقد

تمثل الودائع لأجل وودائع مودعة لدى مؤسسات مالية في دولة الإمارات العربية المتحدة بالدرهم. تحمل هذه الودائع معدل فائدة ٣,٩٪ - ٤,٥٤٪ (٢٠٢٣: ٤,٤٥٪ - ٤,٥٤٪) سنوياً.

إن إيرادات التمويل على الودائع لأجل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بلغت ١٤٦ ألف درهم (٢٠٢٣: ٢٨٦ ألف درهم). بلغت الفوائد المستحقة على الودائع لأجل ١٣ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ١٤ ألف درهم).

يشتمل النقد المقيد على النقد المقيد المودع في بنك محلي بمبلغ ٢٨ ألف درهم (٢٠٢٣: ٢٨ ألف درهم).

يتم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة بسبب التخلف عن السداد حيث أن هذه البنوك تخضع لرقابة عالية من قبل البنك المركزي في دولة الإمارات العربية المتحدة. وفقاً لذلك، تقوم إدارة المجموعة بتقدير مخصص الخسارة على الأرصدة لدى البنوك في نهاية فترة التقرير بمبلغ يعادل خسارة الائتمان المتوقعة لفترة ١٢ شهراً. لم يتجاوز أي من الأرصدة لدى البنوك في نهاية فترة التقرير استحقاق السداد، ومع الأخذ في الاعتبار الخبرة السابقة في التخلف عن السداد ومعدلات الائتمان الحالية للبنك، قامت إدارة المجموعة بتقييم عدم وجود انخفاض في القيمة، وبالتالي لم تسجل أي مخصصات خسارة على هذه الأرصدة.

١٢ استثمار وكالة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
—	١١,٤٠٠	الرصيد في بداية السنة
١١,٤٠٠	١٢,٣١٢	إضافات
—	(١١,٤٠٠)	استبعادات
١١,٤٠٠	١٢,٣١٢	الرصيد في نهاية السنة

في سنة ٢٠٢٣، قامت المجموعة باستثمار بمبلغ ١١,٤٠٠ ألف درهم في ودائع وكالة محتفظ بها لدى مؤسسات غير مالية في دولة الإمارات العربية المتحدة ومقومة بالدرهم الإماراتي. يحمل هذا الاستثمار معدل فائدة ٨٪ سنوياً وتاريخ استحقاق في ٢٥ مارس ٢٠٢٤. بعد الاستحقاق، قامت المجموعة بإعادة استثمار رأس المال بالإضافة إلى الفائدة بمبلغ ١٢,٣١٢ ألف درهم في ودائع وكالة تحمل معدل فائدة بنسبة ٨٪ سنوياً وتاريخ استحقاق ٢٩ مارس ٢٠٢٦.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٢ استثمار وكالة (يتبع)

بلغ دخل التمويل من استثمار الوكالة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٩٦٥ ألف درهم (٢٠٢٣: ٨٠٣ ألف درهم). بلغت الفوائد المستحقة على ودائع وكالة مبلغ ٧٥٦ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٧٠٢ ألف درهم).

١٣ موجودات محتفظ بها للبيع

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٨٠,٣٣٧	—	الرصيد في بداية السنة
٢٦٦	—	إضافات
(٢٨٠,٦٠٣)	—	استبعادات
—	—	الرصيد في نهاية السنة

في سنة ٢٠٢٢، وافق مجلس الإدارة على خطة بيع مبنى تم تسجيله سابقاً ضمن الممتلكات والمعدات ووحدات سكنية مسجلة سابقاً ضمن الاستثمارات العقارية. وأبرمت المجموعة اتفاقيات وكيل حصري لإيجاد مشتر وبالتالي تم تصنيف العقارات كمحتفظ بها للبيع. يتم قياس الموجودات المحتفظ بها للبيع بالقيمة العادلة للقيمة المدرجة السابقة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع للممتلكات والمعدات والقيمة العادلة للاستثمار العقاري، أيهما أقل. قامت المجموعة بمراجعة القيمة القابلة للاسترداد للمبنى. تستند القيمة القابلة للاسترداد للمبنى إلى القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع المحددة من قبل مقيم مستقل وتم تحديدها بالرجوع إلى منهج الدخل باستخدام عائد التخارج بنسبة ٧,٧٥٪ ومعدل الخصم بنسبة ٩,٧٥٪.

في سنة ٢٠٢٣، أكملت المجموعة تحويل صكوك الملكية واستلمت بدل بيع الوحدات السكنية ومبنى فندق نوران. وبناءً عليه، تم تحرير الرهون العقارية للوحدات عند استخدام عائدات المبيعات مقابل القرض (إيضاح ١٨).

وفي سنة ٢٠٢٣، تم تحديد القيمة العادلة للوحدات السكنية باستخدام اتفاقيات البيع والشراء. تم تسجيل العقارات بقيمة مدرجة تبلغ ١٨٨,٨٠٠ ألف درهم وتم بيعها بمبلغ ١٦٢,٠٢١ ألف درهم مما أدى إلى صافي خسارة بمبلغ ٢٧,٣٢٠ ألف درهم بعد خصم مصاريف الوساطة. علاوة على ذلك، قامت المجموعة ببيع مبنى فندق نوران بمبلغ ١٣٣,٠٠٠ ألف درهم بقيمة مدرجة تبلغ ٩١,٥٣٧ ألف درهم مما أدى إلى صافي ربح بمبلغ ٣٨,٨٠٣ ألف درهم بعد خصم مصاريف الوساطة. وقد نتج عن ذلك إجمالي صافي الربح من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع بمبلغ ١٠,٤٥٩ ألف درهم.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٤ رأس المال

٢٠٢٣ ٢٠٢٤
ألف درهم ألف درهم

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع (إيضاح ١)
٢,٦٨٥,٢٨٦ (٢٠٢٣: ٢,٨٢٠,٤٣٣,٠٩٧) سهم عادي بقيمة ١ درهم
للسهم الواحد

٢,٨٢٠,٤٣٣ ٢,٦٨٥,٢٨٦

أسهم الخزينة

في ١٨ أغسطس ٢٠٢٢، حصلت المجموعة على موافقة من هيئة الأوراق المالية والسلع للمضي قدماً في إعادة شراء أسهم المجموعة وفقاً لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة ولوائح هيئة الأوراق المالية والسلع. خلال الجمعية العمومية المنعقدة في ٨ فبراير ٢٠٢٤ من خلال قرار خاص، وافق المساهمون على إلغاء برنامج إعادة شراء الأسهم الذي وافقت عليه الجمعية العمومية للمجموعة في ١ أغسطس ٢٠٢٢، كما تمت الموافقة عليه من قبل سوق أبوظبي للأوراق المالية في ١٨ أكتوبر ٢٠٢٣.

إن الحركة في أسهم الخزينة هي كما يلي:

٢٠٢٣		٢٠٢٤		
ألف درهم	ألف وحدة	ألف درهم	ألف وحدة	
٢٦,١٥١	٤٣,٠٨٤	٧٣,٠٠٠	١٣٤,٩٦٧	الرصيد في بداية السنة
٤٦,٨٤٩	٩١,٨٨٣	٨٠	١٨٠	أسهم إضافية مشتراة خلال السنة
-	-	(٧٣,٠٨٠)	(١٣٥,١٤٧)	إلغاء أسهم خلال السنة (١)
٧٣,٠٠٠	١٣٤,٩٦٧	-	-	الرصيد في نهاية السنة

(١) خلال السنة، وافق المساهمون في الجمعية العمومية التي عقدت في ٨ فبراير ٢٠٢٤ من خلال قرار خاص على تعديل المادة ٦ من النظام الأساسي لتعكس تخفيض رأس المال من خلال تفويض مجلس الإدارة وتعيينه للقيام بجميع الإجراءات اللازمة لتخفيض رأس مال المجموعة. في ٥ أبريل ٢٠٢٤، ألغت هيئة الأوراق المالية والسلع أسهم الخزينة بإجمالي ١٣٥,١٤٧ ألف سهم (٢٠٢٣: ١٣٤,٩٦٧ ألف سهم) (ما يعادل ٤,٧٨٪ من إجمالي رأس المال). بعد تخفيض رأس المال، تغير رأس المال المصدر للمجموعة إلى ٢,٦٨٥,٢٨٦ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢,٨٢٠,٤٣٣ ألف درهم).

خصم الأسهم

في ٢٠٢٢، أدى الاستحواذ على أسهم جولديلوكس الفئة أ إلى صافي زيادة في رأس مال الشركة بمبلغ ٧٦١,٧٩٠ ألف درهم إماراتي مقابل أسهم في جولديلوكس والتي حصل بموجبها مالكو الأسهم في جولديلوكس على ١,٣٨٥,٠٧٣ ألف سهم جديد في رأس مال الشركة، كل بما يتناسب مع ملكيتهم في الصندوق.

في ٢٠٢٢، تم الاعتراف بخصم الأسهم بمبلغ ٦٢٣,٢٨٣ ألف درهم لفرق القيمة العادلة للأسهم الصادرة من قبل المجموعة للمساهمين الجدد والقيمة العادلة لإجمالي أسهم الصندوق بنسبة ٩٩,٢٪.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٥ إحتياطي قانوني

بموجب بنود النظام الأساسي للشركة وأحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في شأن الشركات التجارية، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح السنة إلى إحتياطي قانوني. ينبغي إجراء هذه التحويلات حتى يصبح رصيد الإحتياطي القانوني مساوياً لنصف رأس المال المدفوع. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع.

لم يتم تخصيص أي مخصص للإحتياطي القانوني حيث سجلت المجموعة خسارة بمبلغ ٦٧٩,٣٧٣ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٥٤٥,١٠١ ألف درهم).

١٦ إحتياطي إعادة تقييم إستثمارات

يمثل إحتياطي إعادة تقييم الإستثمارات صافي المكاسب أو الخسائر غير المحققة التي تم الإعتراف بها في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ٧).

١٧ مخصص مكافآت نهاية خدمة الموظفين

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٤٧٠	١,١٧٦	الرصيد في ١ يناير
٢٧٣	٣١٣	محمل للسنة
(٥٦٧)	(٥٦٨)	مدفوع خلال السنة
١,١٧٦	٩٢١	الرصيد في نهاية السنة

١٨ قروض بنكية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
—	—	قرض لأجل ١
٦,٩٥٥	—	قرض لأجل ٢
١٢٦,٤٧٧	١٢٢,٠٣٦	قرض لأجل ٣
١٣٣,٤٣٢	١٢٢,٠٣٦	
(١٢١,٩٧٢)	(١١٧,٢٣٢)	ناقصاً: المبلغ المستحق للتسديد بعد ١٢ شهراً من نهاية فترة التقرير (مصنف ضمن مطلوبات غير متداولة)
١١,٤٦٠	٤,٨٠٤	المبلغ المستحق للتسديد خلال ١٢ شهراً من نهاية فترة التقرير (مصنف ضمن مطلوبات متداولة)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٨ قروض بنكية (يتبع)

تتكون القروض لأجل مما يلي:

قرض لأجل ١

حصلت المجموعة على تسهيلات قرض لأجل من بنك محلي بقيمة ١٤٥,٠٠٠ ألف درهم بموجب الشروط والأحكام المحددة في اتفاقية القرض لأجل. يتم سداد القرض على أقساط ربع سنوية على مدى فترة ١٢ سنة ويحمل معدل فائدة متغير. إن القرض مضمون برهن على المبنى الذي تستخدمه شركة نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م ("الشركة التابعة") (إيضاح ١٣)، ٥٨ وحدة سكنية في برج ضمان، دبي (إيضاح ١٣)، وضمان الشركات الصادر من الشركة التابعة لصالح المقرض والتحصيلات التي تقوم بها الشركة التابعة يتم تخصيصها للمقرض لسداد الدفعات الأصلية الربع سنوية للقرض. تم الحصول على القرض لسداد قرض آخر سابق من نفس البنك المحلي وتمويل الالتزامات العامة للمجموعة. تم سحب القرض بالكامل كما في تاريخ التقرير.

خلال سنة ٢٠٢٣، قامت المجموعة ببيع مبنى فندق نوران مارينا و٥٨ وحدة سكنية واستخدمت حصيلة البيع لسداد القرض (إيضاح ١٣).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، اعترفت المجموعة بتكاليف التمويل بقيمة لا شيء درهم (٢٠٢٣: ٤,٢٦٢ ألف درهم) فيما يتعلق بهذا التسهيل.

قرض لأجل ٢

في ٢٠٢٠، استفادت المجموعة من تسهيل الهامش من بنك محلي بمبلغ ٦٩,٠٠٠ ألف درهم بموجب الشروط والأحكام المحددة في الاتفاقية لتمويل متطلبات رأس المال العامل للمجموعة وسداد أحد القروض القائمة. في ٢٠٢٢، تم تخفيض حد هامش التسهيلات إلى ٢٠,٠٠٠ ألف درهم. بلغ إجمالي السحب من التسهيل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ لا شيء درهم (٢٠٢٣: ٦,٩٥٥ ألف درهم). إن التسهيل مضمون برهن على الأسهم المدرجة المحتفظ بها باسم المجموعة (إيضاح ٣٣). يتم سداد التسهيل عند الطلب ويحمل معدل فائدة متغير.

خلال السنة، قامت المجموعة بسداد مبلغ القرض بالكامل وبلغ إجمالي السحب من التسهيل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ لا شيء درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٦,٩٥٥ ألف درهم).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، اعترفت المجموعة بتكاليف تمويل بمبلغ لا شيء درهم (٢٠٢٣: ١٥٤ ألف درهم).

قرض لأجل ٣

في ٢٠٢١، حصلت المجموعة على تسهيل قرض لأجل متوافق مع الشريعة الإسلامية من بنك محلي بقيمة ١٤٥,٠٠٠ ألف درهم، بموجب الشروط والأحكام المحددة في الاتفاقية لتسوية مخاطر الديون الحالية لقرض المشروع وتمويل أغراض عامة للشركة. يتم سداد القرض على أقساط ربع سنوية على مدى ١٠ سنوات ويحمل معدل فائدة متغير. إن القرض مضمون برهن على أرض ومبنى المجموعة الواقع في جزيرة الريم (إيضاح ٦)، أبوظبي، وحساب مخصص باسم المجموعة يعادل قسط ربع سنوي واحد على الأقل من القرض لأجل. تم سحب القرض بالكامل كما في تاريخ التقرير.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، اعترفت المجموعة بتكاليف تمويل بقيمة ٩,٤٨٣ ألف درهم (٢٠٢٣: ٩,٦٤٨ ألف درهم) فيما يتعلق بهذا التسهيل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٨ قروض بنكية (يتبع)

فيما يلي تسوية لحركة القروض لأجل إلى التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٢٦٠,٣٠٨	١٣٣,٤٣٢	في ١ يناير
(١٢٨,٠٧٩)	(١١,٤٢٥)	التدفقات النقدية
(٦٢)	(٥٢)	قروض مسدد
		سداد فائدة مستحقة
١,٢٦٥	٨١	البند الأخرى غير النقدية
		استحقاق فائدة
١٣٣,٤٣٢	١٢٢,٠٣٦	في ٣١ ديسمبر

١٩ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٢١	١٨٤	ذمم دائنة تجارية
٧,٠٠٤	٦,٤٩٦	دفعات مقدمة من عملاء
٧,٠٤١	٧,٠٤١	محتجزات دائنة
١,٤٥٨	٣,٥٧٨	استحقاقات
١٣,٧٦١	٦,٨٢٤	ذمم دائنة أخرى (١)
٢٩,٢٨٥	٢٤,١٢٣	

(١) يتضمن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة مبلغ ١,١٦٩ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ : ١,٠٠٠ ألف درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٠ حق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار

حق استخدام الموجودات

خلال السنة، قامت المجموعة بنقل مركزها الرئيسي، مما أدى إلى الاعتراف بحق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار المقابلة. وقد تم تأجير مساحة المكتب الجديدة لمدة خمس سنوات. وكانت الحركات خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢٤ ألف درهم	التكلفة
-	في ١ يناير
٤,٢٧٣	إضافات خلال السنة
٤,٢٧٣	في ٣١ ديسمبر
-	الاستهلاك المتراكم
٧٢٣	في ١ يناير
٧٢٣	محمل للسنة (إيضاح ٢٦)
٧٢٣	في ٣١ ديسمبر
٣,٥٥٠	صافي القيمة المدرجة

مطلوبات عقود الإيجار

فيما يلي المبلغ المدرج لمطلوبات عقود الإيجار والحركة خلال السنة:

٢٠٢٤ ألف درهم	في ١ يناير
-	إضافات
٤,٢٧٣	مصاريف فائدة (إيضاح ٢٥)
١١١	دفعات مطلوبات عقود الإيجار
(١,٠١٠)	
٣,٣٧٤	في ٣١ ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٠ حق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار (يتبع)

مطلوبات عقود الإيجار (يتبع)

يتم عرض مطلوبات عقود الإيجار في بيان المركز المالي الموحد كما يلي:

٢٠٢٤	
ألف درهم	
٧٦٢	مطلوبات متداولة
٢,٦١٢	مطلوبات غير متداولة
٣,٣٧٤	في ٣١ ديسمبر
٢٠٢٤	
ألف درهم	
٧٦٢	السنة الأولى
٨١٥	السنة الثانية
٨٧٤	السنة الثالثة
٩٢٣	السنة الرابعة
٣,٣٧٤	مجموع مطلوبات عقود الإيجار

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢١ أرصدة ومعاملات جهات ذات علاقة

تقوم المجموعة خلال المسار الاعتيادي للأعمال بإبرام معاملات متنوعة بشروط وأحكام متفق عليها وعلى أسس تجارية بحتة مع شركات أو منشآت أو أفراد كما تم تعريفها في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤: الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة. تتمثل الجهات ذات العلاقة في المساهمين، أعضاء مجلس الإدارة، موظفي الإدارة الرئيسيين ومنشآت الأعمال التي يمتلكون فيها القدرة على السيطرة أو ممارسة تأثير هام على القرارات المالية والتشغيلية.

شروط وأحكام المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

تتم الخدمات إلى ومن الجهات ذات العلاقة بأسعار السوق الاعتيادية.

تنشأ الأرصدة مع هذه الجهات ذات العلاقة عموماً من المعاملات التجارية المبرمة في سياق العمل الاعتيادي على أسس تجارية بحتة. تتكون الأرصدة مع الجهات ذات العلاقة كما هي مدرجة في بيان المركز المالي الموحد مما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٨	١٩	مستحق من جهة ذات علاقة:
٦٠٥	٦٠٥	منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
		دفعه مقدمة لعضو مجلس الإدارة
٦٣٣	٦٢٤	
٥٤٤	—	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
		مساهم

تتعلق الأرصدة التالية بالمنشآت الخاضعة للإدارة المشتركة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤,١٩٥	١٢,٧٨٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتم إدارة الأرصدة التالية من قبل مدير الصندوق الذي يعتبر جهة ذات علاقة إلى المجموعة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١١,٤٠٠	١٢,٣١٢	استثمار وكالة
٢٠,٩٠٦	٢٠,٨٨٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١,٣٣٦,٦٩٤	٦٥٨,٥٧٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧,٨٥٩	٧,٨٥٩	أدوات دين بالتكلفة المطفأة
٧٠٢	٧٥٦	فائدة مدينة
٦,٩٠١	٢٣,٠٠٠	ذمم مدينة أخرى

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢١ أرصدة ومعاملات جهات ذات علاقة (يتبع)

أهم المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	رسوم الوسيط المدفوعة للجهات ذات العلاقة: مساهم
٧	٩	

أهم المعاملات مع المنشآت الخاضعة للإدارة المشتركة هي كما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
١٥,٤٠٢	-	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٢,١٤٩	-	استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤١٦	-	إيرادات توزيعات أرباح

إن المعاملات مع مدير الصندوق الذي يعتبر طرفاً ذو علاقة بالمجموعة كما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
١١,٤٠٠	١٢,٣١٢	شراء استثمار وكالة
-	١١,٤٠٠	استبعاد استثمار وكالة
١٢٥,٠٠٠	-	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧,٨٥٩	-	شراء استثمارات دين بالتكلفة المطفأة
١,٥٢٠	٣,٧٤٦	إيرادات فائدة

تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٢,٩٠٣	٣,٩٨٣	مكافآت وأتعاب قصيرة الأجل
١,٠٠٠	١,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٢١٣	٣٥٠	مكافآت نهاية خدمة الموظفين طويلة الأجل
٦٠	٦٠	أتعاب أعضاء اللجنة
٤,١٧٦	٥,٣٩٣	

فيما عدا الدفعات المقدمة لعضو مجلس الإدارة، لم يتم تقديم قروض للمديرين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٢ إيرادات من عمليات تجارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٣,٨٠٨	—	إيرادات غرف
١٦,٤٠٣	١٥,٠٨٣	إيرادات إيجار
١,١٢٤	٢٥	أغذية ومشروبات
٢٠٧	١,٢٢٠	إيرادات خدمات إدارية
٧٠	٣	أخرى
<u>٣١,٦١٢</u>	<u>١٦,٣٣١</u>	

توقيت الاعتراف بالإيرادات

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٠,٢١١	١٥,٠٨٣	بمرور الوقت
١,٤٠١	١,٢٤٨	في نقطة زمنية معينة
<u>٣١,٦١٢</u>	<u>١٦,٣٣١</u>	

٢٣ مصاريف تشغيلية مباشرة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,١٥٧	٢٢	غرف، أغذية ومشروبات وأخرى
٢,٩٩٤	٢,٧٦٠	مصاريف تشغيل وصيانة العقار
٢,٩٠٨	١,٤٥٩	خدمات
٥٣٢	٤٦٣	استهلاك (إيضاح ٥)
٦٥٢	—	رسوم خدمة
٩٢٠	—	أتعاب إدارة المرافق
<u>١١,١٦٣</u>	<u>٤,٧٠٤</u>	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٤ إيرادات تمويل

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
١,٠٩١	٣,١٠٦
٧١٦	٧٨٦
٣,٩٣٦	٤,٣١٦
٥,٧٤٣	٨,٢٠٨

إيرادات فائدة على ودائع لأجل واستثمارات وكالة
إيرادات فائدة على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة
إيرادات فائدة على بيع استثمارات عقارية (إيضاح ٦)

٢٥ تكاليف تمويل

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
١٥,١٧٤	٩,٥٦٤
١٥٤	—
	١١١
٨	—
١٥,٣٣٦	٩,٦٧٥

مصاريف فائدة على قروض
مصاريف فائدة على رسوم خدمة هامشية
مصاريف فائدة على عقود الإيجار (إيضاح ٢٠)
خسارة صرف عملات

٢٦ مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
١٠,٢٧٦	٥,٢٣٢
٧,٥٥٦	٦,١٣٠
١,٠٠٠	١,٠٠٠
٢٥٣	—
٤٤٠	٤٠٠
٣٦٠	٤٠٣
—	٧٢٣
٣,٦٠٧	٢,١٧٤
٢٣,٤٩٢	١٦,٠٦٢

رسوم مهنية
تكاليف موظفين
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
رسوم أمن وصيانة
أتعاب تدقيق
استهلاك (إيضاح ٥)
إستهلاك حق استخدام الموجودات (إيضاح ٢٠)
أخرى

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٧ العائد الأساسي والمخفض للسهم

يتم احتساب العائد الأساسي للسهم عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

يتم احتساب عائد السهم المخفض عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة، المعدلة لأثر الأدوات المخفضة. يعكس التالي الربح وبيانات الأسهم المستخدمة في احتساب العائد للسهم:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
(٥٤٥,١٠١)	(٦٧٩,٣٧٣)	خسارة السنة (ألف درهم)
٢,٧١٤,٥٢٧	٢,٦٨٥,٢٨٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة (بالألف)
(٠,٢٠٠٨)	(٠,٢٥٣٠)	الخسارة الأساسية والمخفضة للسهم الواحد (بالدرهم)

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لأسهم الخزينة، والتي تم إصدارها ولكنها غير قائمة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٢٠٢٣، لم تصدر المجموعة أي أدوات من شأنها أن يكون لها أثر مخفض على العائد للسهم عند تحويلها أو ممارستها.

٢٨ معلومات قطاعية

يتم تأسيس القطاعات التشغيلية للمجموعة على أساس تلك المكونات التي يتم تقييمها بشكل منتظم من قبل مجلس الإدارة (المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات بشأن العمليات التشغيلية). ويقومون بمراقبة النتائج التشغيلية لقطاعات تشغيل المجموعة بشكل منفصل لغرض اتخاذ قرارات حول تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات بناءً على الإيرادات وإجمالي الربح ومجموعة واسعة من مؤشرات الأداء الرئيسية بالإضافة إلى ربحية القطاع.

لأغراض الإدارة، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٢٠٢٣، تم تنظيم المجموعة في خمس قطاعات رئيسية، كما يلي:

- تطوير العقارات
- الاستثمارات العقارية
- الضيافة والترفيه
- الاستثمار وإدارة الموجودات
- القابضة

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم رفع التقارير عنها هي نفسها السياسات المحاسبية للمجموعة المبينة في إيضاح ٣. يمثل ربح القطاع الربح أو الخسارة المكتسبة من قبل كل قطاع دون توزيع الإدارة المركزية ورواتب أعضاء مجلس الإدارة وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل. هذا هو المقياس الذي يتم إبلاغه إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات بشأن العمليات التشغيلية لأغراض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاع. تعمل المجموعة بشكل رئيسي في قطاع جغرافي واحد، وهو الإمارات العربية المتحدة.

يتم عرض المعلومات المتعلقة بهذه القطاعات أدناه.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٨ معلومات قطاعية (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	تطوير عقارات	استثمارات عقارية	ضيافة وترفيه	استثمار وإدارة	قايضة	حذوفات	المجموع
إيرادات	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
توقيت الاعتراف بالإيرادات	-	١٥,٠٨٣	-	-	-	-	١٥,٠٨٣
مع مرور الوقت	-	-	١,٢٤٨	-	-	-	١,٢٤٨
في زمن محدد	-	-	-	-	-	-	-
مصاريف تشغيلية مباشرة	-	١٥,٠٨٣	١,٢٤٨	-	-	-	١٦,٣٣١
استهلاك	-	(٤,٢١٩)	(٢٢)	-	-	-	(٤,٢٤١)
	-	-	(٤٦٣)	-	-	-	(٤٦٣)
إجمالي الربح	-	١٠,٨٦٤	٧٦٣	-	-	-	١١,٦٢٧
صافي إيرادات التمويل	-	-	-	-	(١,٤٦٧)	-	(١,٤٦٧)
تغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-	(٦٨١,١٧١)	-	-	(٦٨١,١٧١)
إجمالي الإيرادات التشغيلية	-	١٠,٨٦٤	٧٦٣	(٦٨١,١٧١)	(١,٤٦٧)	-	(٦٧١,٠١١)
مصاريف عمومية وإدارية	-	-	(١١٢)	-	(١٥,٥٤٧)	-	(١٥,٦٥٩)
استهلاك	-	-	-	-	(٤٠٣)	-	(٤٠٣)
مكسب من تقييم إستثمارات عقارية	-	٨,٠٦٦	-	-	-	-	٨,٠٦٦
إيرادات أخرى	-	٦٥	-	-	-	-	٦٥
ربح السنة	-	١٨,٩٩٥	٦٥١	(٦٨١,١٧١)	(١٧,٨٤٨)	-	(٦٧٩,٣٧٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	٧٦٧,٧٦٥	٦,٦٣٧	٧٥٤,٠٢٩	٨٥,٩٣٥	(٤٥٠)	١,٦١٣,٩١٦
مجموع الموجودات	-	١٢٨,٦٨٦	٥,٢٤٦	-	١٢,٥٥٨	-	١٥٣,٥٧٦
مجموع المطلوبات	٧,٠٨٦	-	-	-	-	-	-

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٨ معلومات قطاعية (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	تطوير عقارات	استثمارات عقارية	ضيافة وترفيه	استثمار وإدارة الموجودات	قابضة	حذوفات	المجموع
إيرادات	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
توقيت الاعتراف بالإيرادات	-	١٦,٥٣٧	١٣,٦٧٤	-	-	-	٣٠,٢١١
مع مرور الوقت	-	-	١,٤٠١	-	-	-	١,٤٠١
في زمن محدد	-	-	-	-	-	-	-
مصاريف تشغيلية مباشرة	-	(٤,٨٢١)	(٥,٨١٠)	-	-	-	(١٠,٦٣١)
استهلاك	-	-	(٥٣٢)	-	-	-	(٥٣٢)
إجمالي الربح	-	١١,٧١٦	٨,٧٣٣	-	-	-	٢٠,٤٤٩
صافي إيرادات التمويل	-	-	-	-	(٩,٥٩٣)	-	(٩,٥٩٣)
إيرادات توزيعات أرباح	-	-	-	٤١٦	-	-	٤١٦
تغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-	(٥٤٣,٧٥١)	-	-	(٥٤٣,٧٥١)
إجمالي إيرادات/ (خسائر) تشغيلية	-	١١,٧١٦	٨,٧٣٣	(٥٤٣,٣٣٥)	(٩,٥٩٣)	-	(٥٤٣,٤٣٥)
مصاريف عمومية وإدارية	-	-	(٢,١٢٩)	-	(٢١,٠٠٣)	-	(٢٣,١٣٢)
استهلاك	-	-	-	-	(٣٦٠)	-	(٣٦٠)
مصاريف بيع وتسويق	-	-	(٤٨٨)	-	(١٠٦)	-	(٥٩٤)
مكسب تقييم العقارات	-	٩٥٨	-	-	-	-	٩٥٨
مكسب استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع	١٠,٤٥٩	-	-	-	-	-	١٠,٤٥٩
إيرادات أخرى	-	٤٧	-	-	-	-	٤٧
ربح/ (خسارة) السنة	١٠,٤٥٩	١٢,٧٢١	٦,١١٦	(٥٤٣,٣٣٥)	(٣١,٠٦٢)	-	(٥٤٥,١٠١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠	٨٠٥,٩٩٣	٩,١٢٨	١,٤٠٤,٥٥٩	٥٧,٤١٤	(٤٥٠)	٢,٢٧٦,٦٧٤
مجموع الموجودات	٧,٩٣٧	١٣٨,٢٧٣	٤,٣٢٨	-	١٣,٣٥٧	-	١٦٣,٨٩٣

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٩ نتائج موسمية

تتعلق الطبيعة الموسمية لأنشطة المجموعة فقط بقسم الشقق الفندقية، حيث تختلف الإيرادات خلال الربع الأول والربع الأخير من السنة. في ٢٠٢٤، تم اعتبار أقسام الشقق الفندقية عمليات متوقفة (إيضاح ٣٢)

٣٠ مطلوبات طارئة والتزامات

مطلوبات طارئة

كانت المجموعة منخرطة بإجراءات قانونية مع بعض المطورين العقاريين. نتج عن هذا القضايا حكم نهائي صادر عن المحكمة الابتدائية في ٦ يوليو ٢٠٢٣، حيث أمرت المحكمة المجموعة بدفع ٣,٥٧٥ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣,٥٧٣ ألف درهم) للمدعى عليهم كدعوى مضادة. تمت تسوية هذه المطالبات في ٢٤ يوليو ٢٠٢٤.

التزامات

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
١٤,٧٤٩	١٤,٥١٦
	التزامات لموجودات ثابتة

٣١ الأدوات المالية

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي من إدارة رأس مال المجموعة هو ضمان الإحتفاظ بنسب رأسمالية جيدة لدعم أعمالها والحصول على أعلى عائد للمساهمين. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء التعديلات عليه بناءً على تغيرات الظروف الاقتصادية. للمحافظة على أو تعديل هيكل رأس المال، قد تقوم المجموعة بتعديل دفعات أنصبة الأرباح على المساهمين، إعادة رأس المال إليهم أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أية تعديلات على الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣.

فئات الأدوات المالية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٣٥٠,٨٨٩	٦٧١,٣٦٠	الموجودات المالية
٢١,٤٥٠	٥٠,٥٧٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٣٠,٥٧٥	٩٨,٦٧٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥٨,٧٧٢	٦٥,٣٦٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٦٣٣	٦٢٤	نقد وأرصدة لدى البنوك
١١,٤٠٠	١٢,٣١٢	مستحق من جهة ذات علاقة
٧,٨٥٩	٧,٨٥٩	استثمارات الوكالة
		استثمارات دين بالتكلفة المطفأة
١,٥٨١,٥٧٨	٩٠٦,٧٦٩	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣١ الأدوات المالية (يتبع)

فئات الأدوات المالية (يتبع)

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٣٣,٤٣٢	١٢٢,٠٣٦	المطلوبات المالية
-	٣,٣٧٤	قروض بنكية
٢٢,٢٨١	١٧,٦٢٧	مطلوبات عقود الإيجار
		ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٥٥,٧١٣	١٤٣,٠٣٧	

أهداف إدارة المخاطر المالية

إن المجموعة معرضة للمخاطر التالية المتعلقة بالأدوات المالية - مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار. لم تطبق المجموعة سياسات رسمية لإدارة المخاطر، ومع ذلك، يتم مراقبة المخاطر من قبل الإدارة بشكل مستمر.

لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية للمضاربة.

لم تدخل المجموعة في تداول الخيارات من أجل التحوط اقتصادياً في أسعار أسهمها المدرجة.

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأسمالها لضمان بأنها قادرة على الاستمرار في الأعمال بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى إلى مساهميتها من خلال تحسين أرصدة الديون وحقوق الملكية. لا يوجد لدى المجموعة هيكل مثالي رسمي لرأس المال أو نسب معينة بخصوص أهداف إدارة مخاطر رأس المال. إن استراتيجية المجموعة بقيت بدون تغيير عن السنة السابقة.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام الطرف المقابل بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة لخسائر مالية. إن الجوانب الرئيسية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان هي الذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد والأرصدة لدى البنوك (الموجودات السائلة).

لقد اعتمدت المجموعة سياسة التعامل فقط مع جهات لديهم مقدرة ائتمانية جيدة وذلك لمقابلة مخاطر الخسائر المالية نتيجة للتعرض. وتحاول المجموعة السيطرة على مخاطر الائتمان بمراقبة التعرضات الائتمانية وحد التعاملات مع جهات ليست ذات علاقة معينة وبعمل تقييم مستمر للملاءة المالية لهذه الجهات التي ليست ذات علاقة.

بالنسبة للذمم المدينة، قامت المجموعة بتطبيق النهج المبسط في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لقياس مخصص الخسارة في خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني. تحدد المجموعة خسائر الائتمان المتوقعة على هذه البنود باستخدام مصفوفة المخصص، يتم تقديرها بناءً على الخبرة التاريخية لخسارة الائتمان استناداً إلى حالة تجاوز فترة استحقاق المدينين، مع تعديلها حسب الاقتضاء لتعكس الظروف الحالية وتقديرات الظروف الاقتصادية المستقبلية. وبالتالي، يتم عرض مخاطر الائتمان لهذه الموجودات بناءً على حالة تجاوز فترة الاستحقاق استحقاقها من حيث مصفوفة المخصص.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣١ الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر الائتمان (يتبع)

عدد أيام تجاوز فترة الاستحقاق						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	لم تتجاوز فترة استحقاقها	أقل من ٦٠ يوماً	٦١-٩٠ يوماً	٩١-١٨٠ يوماً	١٨١-٣٦٥ يوماً	أكثر من ٣٦٥ يوماً
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٦٣,٠٦٠	٤٧	١٨	٦٨	٩	٦٠	٦٣,٢٦٢
%	%	%	%	%	%	%
معدل خسارة الائتمان المتوقعة						
إجمالي القيمة المدرجة						
مخصص الخسارة						
٦٣,٢٦٢	-	-	-	-	-	-

عدد أيام تجاوز فترة الاستحقاق						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	لم تتجاوز فترة استحقاقها	أقل من ٦٠ يوماً	٦١-٩٠ يوماً	٩١-١٨٠ يوماً	١٨١-٣٦٥ يوماً	أكثر من ٣٦٥ يوماً
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١١٧,٣٨٦	٣١	١٩	٢٠	١١	٦٩	١١٧,٥٣٦
%	%	%	%	%	%	%
معدل خسارة الائتمان المتوقعة						
إجمالي القيمة المدرجة						
مخصص الخسارة						
١١٧,٥٣٦	-	-	-	-	-	-

إن تركيز مخاطر الائتمان ينتج عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في نفس الأعمال التجارية أو في أعمال تجارية في نفس النطاق الجغرافي، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية مما يؤدي إلى أن تتأثر قدرتهم في تلبية التزاماتهم التعاقدية بشكل مماثل عند تغير الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. يشير تركيز مخاطر الائتمان نسبة حساسية أداء المجموعة تجاه التطورات المؤثرة في صناعة معينة أو موقع جغرافي. تم الإفصاح عن تفاصيل حول تركيز أرصدة الذمم المدينة التجارية في إيضاح ١٠. تعتقد الإدارة بأن تركيز مخاطر الائتمان منخفض بسبب الملاءة الائتمانية العالية والاستقرار المالي لعملائها التجاريين.

تم تقييم الأرصدة مع البنوك على أنها تخضع لأدنى مخاطر الائتمان المتعلق بالتخلف عن السداد حيث أن هذه البنوك هي من البنوك الرئيسية العاملة في الإمارات العربية المتحدة والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها على مستوى عالٍ. إن قيمة الموجودات المالية كما في نهاية فترة التقرير المعرضة لمخاطر الائتمان والتي تمثل أقصى ما يمكن أن تتعرض له المجموعة من مخاطر الائتمان في حالة عدم مقدرة الأطراف في أداء التزاماتها التعاقدية تساوي بشكل عام قيمتها المدرجة.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان:

يتمثل الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بالقيمة المدرجة لموجوداتها المالية. لا توجد اتفاقيات مبرمة أو ضمانات تقلل من التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣.

جودة الائتمان لكل فئة من الموجودات المالية:

تستخدم المجموعة التصنيفات الائتمانية لتلك الأطراف المقابلة المتاحة من الخارج لإدارة الجودة الائتمانية للموجودات المالية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣١ الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم مقدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها التمويلية. يمكن أن تنتج مخاطر السيولة عن تقلبات السوق أو تخفيض التصنيف الائتماني مما قد يؤدي إلى نزوب بعض مصادر التمويل على الفور. للحماية من هذه المخاطر، قامت الإدارة بتنوع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع مراعاة السيولة، والحفاظ على رصيد نقدي جيد، ومرادفات النقد، والأوراق المالية القابلة للتسويق بسهولة.

يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية غير المخصصة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٢٠٢٣ وفقاً للتوقيت المتوقع لاستردادها أو تسويتها وأسعار الفائدة السوقية الحالية.

المتوسط المرجح لسعر الفائدة الفعلي	عند الطلب ألف درهم	أقل من ٦ أشهر ألف درهم	٦ أشهر إلى ١٢ شهراً ألف درهم	سنة واحدة إلى ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	المجموع ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤						
٧,٣٧٪	-	٩٢٤	٣,٨٨٠	٢٣,٢٧٢	٩٣,٩٦٠	١٢٢,٠٣٦
		٣٧٤	٣٨٨	٢,٦١٢	-	٣,٣٧٤
	-	١٥,٦٢٧	٥٠٠	١,٥٠٠	-	١٧,٦٢٧
	-	١٦,٩٢٥	٤,٧٦٨	٢٧,٣٨٤	٩٣,٩٦٠	١٤٣,٠٣٧
المجموع						
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣						
٧,٣٩٪	٦,٩٥٥	٧٣٨	٣,٧٦٧	٢١,٨٠٨	١٠٠,١٦٤	١٣٣,٤٣٢
	-	-	-	-	-	-
	-	٢٢,٢٨١	-	-	-	٢٢,٢٨١
	٦,٩٥٥	٢٣,٠١٩	٣,٧٦٧	٢١,٨٠٨	١٠٠,١٦٤	١٥٥,٧١٣
المجموع						

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر أسعار السوق في مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية كنتيجة للتغيرات في أسعار السوق، سواء كانت تلك التغيرات ناتجة عن عوامل خاصة بالأوراق المالية الفردية أو الجهة المصدرة لها أو عوامل تؤثر على جميع الأوراق المالية المتداولة في السوق. تتعرض المجموعة بشكل غير مباشر لمخاطر أسعار السوق فيما يتعلق بالاستثمار المدرج في الصناديق. تحد المجموعة من مخاطر السوق من خلال الحفاظ على محفظة متنوعة ومراقبة مستمرة للتطورات في السوق. بالإضافة إلى ذلك، تراقب المجموعة بشكل فعال العوامل الرئيسية التي تؤثر على تحركات الأسهم والسوق، بما في ذلك تحليل الأداء التشغيلي والمالي للمستثمرين.

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم الناشئة عن استثمارات الأسهم غير المدرجة. يتم الاحتفاظ باستثمارات الأسهم لأغراض استراتيجية وكذلك لأغراض تجارية. تتداول المجموعة بفعالية في بعض استثمارات الأسهم.

تحليل حساسية سعر الأسهم

تم تحديد تحليلات الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمخاطر أسعار الأسهم في تاريخ التقرير. في نهاية فترة التقرير، إذا كانت أسعار الأسهم أعلى / أقل بنسبة ٥٪ وفقاً للافتراضات المذكورة أدناه وتم الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للمجموعة سوف تزيد/ تنخفض بمبلغ ٦٣٩ ألف درهم (٢٠٢٣: ٢٠٢٣: ٢٠٢٣) / تنخفض بمبلغ ٧١٠ ألف درهم) والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر واحتياطي إعادة تقييم الاستثمارات سوف تزيد / تنخفض بمبلغ ٢٣ ألف درهم (٢٠٢٣: ٢٧ ألف درهم) نتيجة للحركة في سعر السوق.

مخاطر العملات الأجنبية

إن معاملات المجموعة هي بصورة رئيسية بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي، حيث أن درهم الإمارات العربية المتحدة مربوط به، وبالتالي لا تتعرض المجموعة لأية مخاطر بعملات أجنبية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣١ الأدوات المالية (يتبع)

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من احتمال أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الإيرادات المالية أو تكاليف التمويل للمجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والودائع لأجل والقروض البنكية التي تحمل أسعار فائدة ثابتة وعائمة، والتي تم إدراجها في الإيضاحات ٩، ١١ و ١٨ على التوالي.

تحليل حساسية معدلات الفوائد

لقد تم تحديد تحليل الحساسية أدناه بناءً على التعرضات لمعدلات الفوائد المتغيرة التي تنشأ بشكل رئيسي من القروض البنكية، بافتراض أن المبلغ المطلوب بنهاية فترة التقرير قد كان قائم طوال السنة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لو كانت أسعار الفائدة على القروض قد ارتفعت / انخفضت بواقع ١٠ نقاط أساس مع إبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان ربح السنة قد انخفض / ارتفع بواقع ١٢٩ ألف درهم (٢٠٢٣: ١٩٠ ألف درهم)، وذلك كنتيجة رئيسية لارتفاع / انخفاض مصروف الفائدة على القروض ذات المعدلات المتغيرة.

إن قروض المجموعة مقومة بالدرهم الإماراتي.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تعتبر إدارة المجموعة أن القيم المدرجة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تقارب قيمتها العادلة.

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي تم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، تم تجميعها في المستويات من ١ إلى ٣ بناءً على الدرجة التي يمكن من خلالها ملاحظة القيمة العادلة:

- **المستوي ١** - قياسات القيمة العادلة هي تلك المستمدة من الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات متماثلة؛
- **المستوي ٢** - قياسات القيمة العادلة هي تلك المستمدة من مدخلات غير الأسعار المدرجة في المستوي ١ التي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، بشكل مباشر (أي كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار)؛ و
- **المستوي ٣** - قياسات القيمة العادلة هي تلك المستمدة من أساليب التقييم التي تشمل مدخلات للأصل أو الالتزام التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).

القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة			المجموع ألف درهم
	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	
٦٧١,٣٦٠	١٢,٧٨٤	-	٦٥٨,٥٧٧	٦٧١,٣٦٠
٥٠,٥٧٦	٤٦٣	-	٥٠,١١٣	٥٠,٥٧٦
٧٢١,٩٣٦	١٣,٢٤٧	-	٧٠٨,٦٩٠	٧٢١,٩٣٦

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الربح أو الخسارة
موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣١ الأدوات المالية (يتبع)

القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة			المجموع ألف درهم
	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
موجودات مالية بالقيمة العادلة	١٤,١٩٥	—	١,٣٣٦,٦٩٤	١,٣٥٠,٨٨٩
من خلال الربح أو الخسارة				
موجودات مالية بالقيمة العادلة	٥٤٤	—	٢٠,٩٠٦	٢١,٤٥٠
من خلال الدخل الشامل الآخر				
	١٤,٧٣٩	—	١,٣٥٧,٦٠٠	١,٣٧٢,٣٣٩

خلال السنة، لم تكن هناك تحويلات بين قياسات القيمة العادلة من المستوى ١ والمستوى ٢، ولم يتم إجراء تحويلات إلى أو خارج قياسات القيمة العادلة من المستوى ٣.

لم تكن هناك تحويلات بين أي مستويات خلال السنة.

إن الحركة في القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة ضمن المستوى ٣ هي كما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
١,٨٠١,٣٠٥	١,٣٥٧,٦٠٠	في ١ يناير
١٢٥,٠٠٠	—	إضافات
(٢٧,٨٢٠)	(٥٧٧)	استبعادات
(٥٤٠,٨٨٥)	(٦٤٨,٣٣٣)	تغير في القيمة العادلة
١,٣٥٧,٦٠٠	٧٠٨,٦٩٠	في ٣١ ديسمبر

القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة

يعتبر المديرون أن القيمة المدرجة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المعترف بها في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٢ عمليات متوقفة

في ١٠ سبتمبر ٢٠٢٣، وقعت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع الطرف الثالث لبيع مبنى نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م ("الفندق") الواقع في دبي، الإمارات العربية المتحدة. في ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٣، تم تحويل الملكية القانونية والمنافع. في سنة ٢٠٢٣، تم الانتهاء من المعاملة في حين تم اعتبار نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م كعملية متوقفة.

كانت نتائج العمليات المتوقفة والتي تم إدراجها في ربح السنة كما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
١٥,٠١٣ (٩,٨٢٥)	١,٢٢٠ -	إيرادات من عمليات تجارية مصاريف تشغيلية مباشرة
٥,١٨٨ (١,٧٩٧) (٤٨٨)	١,٢٢٠ (١,٢٢٠) -	إجمالي ربح من عمليات تجارية مصاريف عمومية وإدارية مصاريف بيع وتسويق
٢,٩٠٣ (٥٤٨,٠٠٤)	- (٦٧٩,٣٧٣)	ربح السنة من عمليات متوقفة خسارة السنة من عمليات مستمرة
(٥٤٥,١٠١)	(٦٧٩,٣٧٣)	خسارة السنة

صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الموجودات هي كما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٥,١٩٧ (٢,٠٨٢)	١,٢٢٠ -	صافي النقد الناتج من العمليات صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٣,١١٥	١,٢٢٠	صافي الزيادة في النقد ومردفات النقد

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٣ أنشطة ائتمانية

تعمل المجموعة بصفتها وصياً وبصفات أخرى تؤدي إلى الاحتفاظ بالموجودات المدرجة أدناه بصفة ائتمانية بالنيابة عن جهة ذات علاقة حيث لم يتم بعد تحويل الملكية من قبل المجموعة إلى المستفيد (إيضاح ٩). لا يتم إدراج هذه الموجودات والدخل الناتج عنها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٧٩٤	—	أوراق مالية مدرجة (i)
٢,٨٢١	٢,٧٤٠	أوراق مالية غير مدرجة (ii)
١٠,٦١٥	٢,٧٤٠	

i. في سنة ٢٠٢٣، إن الأوراق المالية المدرجة مرهونة كضمان لقرض حصلت عليه المجموعة من بنك محلي. أبرمت المجموعة اتفاقية دفع مؤجل مع جولديلوكس حيث يتعين على المجموعة تحويل الملكية القانونية للأسهم عند تسديد الالتزام إلى البنك عند استلام الأموال من جولديلوكس (إيضاح ١٨).

ii. تتعلق باستثمار في مؤسسة مالية في دولة الإمارات العربية المتحدة تقدم خدمات التمويل الإسلامي وتمويل الشركات وإدارة الموجودات. تخضع المنشأة حالياً للتصفية حيث تستلم المجموعة المبالغ المستردة على دفعات وفقاً لخطة التسوية النهائية المستلمة من الشركة المستثمر فيها.

٣٤ ضريبة دخل الشركات

المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل في بيان الربح أو الخسارة الموحد هي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
—	٤٣١	الربح والخسارة:
		مصروف الضريبة المؤجلة
—	١٨	الدخل الشامل الآخر:
—	٢,٦٧٣	مصروف الضريبة للسنة الحالية
		مصروف الضريبة المؤجلة
—	٢,٦٩١	

اعترفت المجموعة بمطلوبات الضريبة المؤجلة في سنة ٢٠٢٤ بمبلغ ٣,١٢٢ ألف درهم.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٤ ضريبة دخل الشركات (يتبع)

منذ إصداره، تم استكمال قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بعدد من قرارات مجلس الوزراء في دولة الإمارات العربية المتحدة (القرارات). تقدم هذه القرارات والتوجيهات التفسيرية الأخرى للهيئة الاتحادية للضرائب في الإمارات العربية المتحدة تفاصيل هامة تتعلق بتفسير قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة وهي مطلوبة لتقييم تأثير قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة على المجموعة.

يتم احتساب الضرائب الحالية للمجموعة حسب الاقتضاء في البيانات المالية للفترة التي تبدأ من ١ يناير ٢٠٢٤. يتطلب من المجموعة تقديم أول إقرار ضريبي سنوي لها ودفع ضريبة الدخل المعلنة المتعلقة بالسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قبل ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥. وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ ضريبة الدخل، تم الأخذ في الاعتبار التأثير المحاسبي الضريبي المؤجل لمكون دولة الإمارات العربية المتحدة للفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

الحد الأدنى العالمي للضريبة الإضافية

لمعالجة المخاوف بشأن التوزيع غير المتكافئ للأرباح والمساهمات الضريبية للشركات الكبرى متعددة الجنسيات، تم الوصول إلى اتفاقات مختلفة على المستوى العالمي، بما في ذلك اتفاق بين أكثر من ١٣٥ ولاية قضائية لإدخال حد أدنى لمعدل الضريبة العالمي بمعدل ١٥٪. في ديسمبر ٢٠٢١، أصدرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) مسودة إطار تشريعي، يتبعها إرشادات مفصلة صدرت في مارس ٢٠٢٢، ومن المتوقع أن تستخدمها السلطات القضائية الفردية التي وقعت على الاتفاقية لتعديل قوانينها الضريبية المحلية.

من غير المتوقع حالياً أن تخضع عمليات المجموعة في الإمارات العربية المتحدة لتطبيق الحد الأدنى العالمي لمعدل الضريبة بمعدل ١٥٪ في السنة المالية ٢٠٢٤. يعتمد التطبيق على تطبيق قواعد تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح (BEPS ٢) - قواعد الركيزة الثانية من قبل الدول التي تعمل فيها المجموعة وتطبيق قواعد الركيزة الثانية من قبل وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

في ٦ فبراير ٢٠٢٥، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة التشريع الذي يفرض الحد الأدنى المحلي للضريبة الإضافية ("DMTT") للشركات متعددة الجنسيات، من خلال نشر قرار مجلس الوزراء رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢٤ الذي يقضي بتطبيق حد أدنى للضريبة العالمية بمعدل ١٥٪ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥. يأتي ذلك في أعقاب إعلان الوزارة في ٩ ديسمبر ٢٠٢٤. يتماشى التشريع على نطاق واسع مع الإطار الشامل لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD).

٣٥ أحداث بعد فترة التقرير

لاحقاً، استثمرت إشراق ٥٠ مليون درهم في شركة شعاع كابيتال بي إس سي من خلال سند إلزامي قابل للتحويل. ووفقاً للشروط المتفق عليها، سيتم تحويل السند الإلزامي القابل للتحويل إلى أسهم وفقاً لشهادة التحويل الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والسلع، مع فترة إغلاق لمدة ١٤ شهراً من تاريخ التحويل، بسعر تحويل يبلغ ٣٢ فلس للسهم الواحد.

٣٦ اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠٢٥.