

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

صفحات

١

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

٩ - ٢

تقرير مدقق الحسابات المستقل حول البيانات المالية الموحدة

١٠

بيان المركز المالي الموحد

١١

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

١٢

بيان الدخل الشامل الموحد

١٣

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

١٤

بيان التدفقات النقدية الموحد

٥٩ - ١٥

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة ديار للتطوير (ش.م.ع) ("الشركة") وشراكتها التابعة (بشار إليها معاً بـ"المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشراكتها التابعة في الاستثمار والتطوير العقاري والتأجير وخدمات إدارة المرافق والعقارات والأنشطة المتعلقة بالضيافة.

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ١,٩٧٢ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤ - ١,٥١٣ مليون درهم) وبلغت الأرباح للسنة قبل الضريبة ٦٣٨ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٥٠٥ مليون درهم).

تهدف المجموعة إلى تقديم حلول شاملة وطويلة الأجل تعزز قيمة الاستثمارات العقارية. ارتفع إجمالي موجودات المجموعة بمقدار ١,١٩٥ مليون درهم من ٦,٨٣٣ مليون درهم في العام السابق إلى ٨,٠٢٨ مليون درهم في العام الحالي.

أعضاء مجلس الإدارة

يتتألف مجلس الإدارة من:

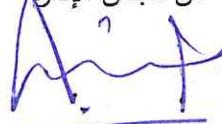
رئيس مجلس الإدارة
نائب رئيس مجلس الإدارة
عضو مجلس إدارة
عضو مجلس إدارة

السيد/ عبد الله على عبد الهاشم
السيد/ حمد بوعصيم
السيد/ راشد حسن دبوس
السيد/ محمد سعيد أحمد الشريف
د. عدنان عبد الشكور شلوان
السيدة/ مريم محمد عبد الله عبد الرحمن بن فارس
السيد/ محمد راشد الكتبى (من ١٦ أبريل ٢٠٢٥)
السيد/ عبيد ناصر أحمد لوتاه (حتى ١٦ أبريل ٢٠٢٥)
السيد/ محمد عبد الله عامر النهدي (حتى ١٦ أبريل ٢٠٢٥)
السيد/ ياسر عبد الرحمن بن زايد الفلاسي (حتى ١٦ أبريل ٢٠٢٥)

مدققو الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل السادة/ ارنست ويونغ الشرق الأوسط (فرع دبي)، الذين تم تعيينهم كمدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٦ أبريل ٢٠٢٥.

بالنيابة عن مجلس الإدارة



عبد الله على عبد الهاشم



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

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة ديار للتطوير (ش.م.ع) ("الشركة") وشراكتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبّر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ بحسب معايير المحاسبة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس إبداء الرأي

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

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. وقد تم التعامل مع هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل إجمالي وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأينا منفصلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الأمر موضح في هذا السياق.

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار التطوير (ش.م.ع) (تممة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تممة)

أمور التدقيق الهامة (تممة)

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

أمر التدقيق الهام

تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط المتبعة في هذا المجال على عملية تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع؛ تتحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات لم يتم النظر فيها لتقييم المبلغ القابل للاسترداد من قبل الإدارة؛ حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمين الداخليون / الخارجيون؛ قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين وخبراتهم ودرايتم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛ قمنا، بالاستعانة بخبر التقييم الداخلي لدينا، بدراسة وتقييم مدى معقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات المختارة، مثل أسعار البيع المقدرة؛ قمنا بتقييم مدى معقولية أسعار البيع المقدرة من المجموعة من خلال مقارنتها بأسعار معاملات البيع التي أجريت مؤخرًا وأسعار العقارات المماثلة؛ تتحققنا، على أساس العينة، من المدخلات التي قدمتها الإدارة للمقيمين الخارجيين / استخدمتها الإدارة؛ أجرينا اختبار الحساسية على الافتراضات الجوهرية لتقدير مدى تأثيرها على تحديد القيمة القابلة للاسترداد؛ تتحققنا، على أساس العينة، من صافي القيمة الممكן تحقيقها من خلال مقارنة تكلفة العقار مقابل أسعار البيع المقدرة وتقييم مدى ملاءمة القيمة الدفترية لتلك العقارات وأي تخفيض ناتج عن ذلك؛ و قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بقيمة ١٠٨٩ مليون درهم، والتي تشمل عقارات سكنية وتجارية مكتملة ١٠٧ مليون درهم)، وأراضي محتفظ بها للتطوير والبيع متعدد الاستخدامات (٣٧٧ مليون درهم)، وعقارات قيد التطوير ٦٠٥ مليون درهم) (إيضاح ٩).

- يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بالتكلفة وصافي القيمة التي يمكن تحقيقها، أيهما أقل.

- تستخدم المجموعة تقديرات جوهرية عند تحديد القيمة القابلة للاسترداد للعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع. ويمكن أن يكون لهذه التغيرات في تلك التقديرات تأثير كبير على تحديد القيمة القابلة للاسترداد لهذه الموجودات. تشمل المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم تدفقات نقدية متوقعة في المستقبل ومعاملات عقارية مماثلة، والتي تتأثر بالظروف السائدة في السوق والخصائص المميزة لكل عقار في المحفظة.

-

-

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار التطوير (ش.م.ع) (تمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تمة)

أمور التدقيق الهامة (تمة)

أمر التدقيق الهام

تقييم العقارات الاستثمارية

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

معالجة هذا الأمر، اتخاذنا الإجراءات الآتية:

قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط المتبعة في هذا المجال على عملية تقييم العقارات الاستثمارية؛ تحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات لم يتم النظر فيها لتحديد القيمة العادلة من قبل الإدارة؛ حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمين الداخليون / الخارجيون؛ قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين وخبراتهم ودرايتم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛ قمنا، بالاستعانة بخبر التقييم الداخلي لدينا، بدراسة وتقييم مدى مسؤولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات المختارة، مثل أسعار البيع المقدرة؛ أجرينا تحليلات الحساسية لافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيم العادلة؛ تحققتنا، على أساس العينة، من المدخلات التي قدمتها الإدارة للمقيمين الخارجيين / استخدمتها الإدارة؛ وقمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تم إدراج محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ٩٦٣ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٨٨٣ مليون درهم) في بيان المركز المالي الموحد. كان صافي أرباح القيمة العادلة المدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بمبلغ ٥٠ مليون درهم (٢٠٢٤ - خسارة بمبلغ ١ مليون درهم) (إيضاح ٧). يعتمد تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية على تقييمات داخلية وخارجية باستخدام التدفقات النقدية المخصومة على مدى الفترة المقدرة لاحتفاظ المجموعة بها وطريقة رسملة الدخل وطريقة مقارنة المبيعات للموجودات المعنية. تتضمن عملية التقييم أحكاماً جوهرية عند تحديد وتقدير الافتراضات الأساسية التي سيتم تطبيقها، وتكون هذه القيم على درجة عالية من الحساسية تجاه الافتراضات الرئيسية المطبقة للتوصل إلى المدخلات الجوهرية غير الملحوظة وقد يكون لتغير بسيط في هذه الافتراضات تأثير كبير على التقييم.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار التطوير (ش.م.ع) (تمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تمة)

أمور التدقيق الهامة (تمة)

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

أمر التدقيق الهام

تقييم العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط المتبعة في هذا المجال على عملية تقييم العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات؛ تحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات فندقية لم يتم النظر فيها لتحديد القيمة العادلة من قبل الإدارة؛

قمنا بتقييم كفاءة المقيمين ومؤهلاتهم واطلعنا على شروط مهمتهم مع المجموعة للتأكد من أن نطاق عمله كان كافياً؛ تحققنا من البيانات المستخدمة من قبل المقيم على أساس العينة؛

قمنا، بالاستعانة بخبير التقييم الداخلي لدينا، بدراسة وتقييم مدى معقولة منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة وفقاً لاشتراطات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المتعلقة بالتقدير والانخفاض في القيمة؛

أجرينا تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقدير مدى تأثيرها على تحديد المبلغ القابل للاسترداد؛ و

قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

لدى المجموعة محفظة من الفنادق، وبالتالي يتم تصنيفها ضمن الممتلكات والمعدات. وإن القيمة الدفترية لمحفظة الفنادق، البالغة ٥٠٦ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٥١٦ مليون درهم)، مشمولة في إجمالي القيمة الدفترية لممتلكات ومعدات المجموعة.

- تحدد المجموعة إذا ما كان كل فندق يُظهر مؤشرات على انخفاض القيمة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات، تقوم بمقارنة المبلغ القابل للاسترداد لهذه الفنادق مع قيمتها الدفترية.

- تستخدم المجموعة تقديرات جوهرية عند تحديد المبلغ القابل للاسترداد لعقاراتها الفندقية الثلاثة. ويمكن أن يكون للتغيرات في تلك التقديرات تأثير كبير على تحديد القيمة القابلة للاسترداد لهذه الموجودات.

- تشمل المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم تدفقات نقدية متوقعة في المستقبل مشتقة من متوسط سعر الغرفة اليومي في المستقبل ونسبة الإشغال والإيرادات لكل غرفة متاحة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار التطوير (ش.م.ع) (تممة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تممة)

أمور التدقيق الهامة (تممة)

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

أمر التدقيق الهام

تحقق الإيرادات من بيع العقارات

معالجة هذا الأمر، اتخاذنا الإجراءات الآتية:

تعقمنا في تفاصيل العملية التي نفذتها المجموعة لتبثيت
وقياس الإيرادات فيما يتعلق ببيع العقارات؛
أجرينا اختباراً لتصميم وتنفيذ الضوابط ذات العلاقة؛
قمنا بفحص عينة من العقود المبرمة مع العملاء لبيع
العقارات، وقمنا بتقدير تحديد الإدارة للتزامات الأداء وقرارها
بخصوص إذا ما كان ينبغي تثبيت الإيرادات خلال فترة زمنية
أو في وقت محدد وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد
التقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من عقود العملاء من خلال
الرجوع إلى الشروط والأحكام المحددة في العقود.
بالنسبة للمشاريع التي حدتها إدارة المجموعة لتبثيت
الإيرادات على مدى فترة زمنية، قمنا بتقدير الترتيبات التعاقدية
مع العملاء ومدى معقولية التكاليف المقدرة لاستكمال تطوير
المشروع الأساسي؛ و
قمنا بتقدير الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة
وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

يتطلب تحقق الإيرادات من بيع العقارات تطبيق افتراضات
جوهرية وعمل تقديرات.

- تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء
بخصوص إذا ما كانت ستقوم بتبثيت الإيرادات خلال فترة
زمنية أو في وقت محدد بناء على الأخذ بالاعتبار إذا ما
كانت المجموعة قامت بإنشاء بند موجودات ليس له
استخدام بديل، وإذا ما كانت المجموعة لديها حق ملزم
في الدفع فيما يتعلق باستيفاء التزامات الأداء خلال مدة
العقد.
- عندما يتم تثبيت الإيرادات بمرور الوقت، تقوم المجموعة
بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية المطلوبة
لاستيفاء التزامات الأداء بموجب العقد وتقوم بتبثيت
الإيرادات بشكلٍ نسيٍ إلى حد استيفاء التزامات الأداء كما
في نهاية كل فترة محاسبية.

تم تقييم تحقق الإيرادات من بيع العقارات على أنه أحد
أمور التدقيق الهامة بسبب أهمية تقييم استيفاء التزامات
الأداء والافتراضات المستخدمة عند تقييم توقيت تثبيت
الإيرادات.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار التطوير (ش.م.ع) (تممة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تممة)

المعلومات الأخرى

تألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للمجموعة، بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. لقد استلمنا تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا، ونتوقع إضافة فقرات أخرى إلى التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. يتحمل مجلس الإدارة المسئولية عن المعلومات الأخرى.

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

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

مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

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

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

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

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار التطوير (ش.م.ع) (تمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تمة)

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

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار التطوير (ش.م.ع) (تممة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تممة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تممة)

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وفقاً لمتطلبات المرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة (وتعديلاته)، إلى ما يلي:

١. تحفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة؛
٢. لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
٣. تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والمرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة (وتعديلاته)؛
٤. تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات المحاسبية للمجموعة؛
٥. تم الإفصاح عن الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ضمن الإيضاح ٣٦ حول البيانات المالية الموحدة؛
٦. يبين إيضاح ١١ المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛
٧. استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يستمر انتباها ما يستوجب الاعتقاد بأن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أي من الأحكام المعنية من المرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة (وتعديلاته) أو النظام الأساسي للمجموعة على وجه قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛ و
٨. يبين إيضاح ٢٦ المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

ارنست و يونغ الشرق الأوسط (فرع دبي)



وردة إبراهيم
رقم التسجيل: ١٢٥٨

١١ فبراير ٢٠٢٦
دبي، الإمارات العربية المتحدة

٢٠٢٤ الف درهم	٢٠٢٥ الف درهم	إيضاحات	الموجودات
٥٥٣,٨٠٨	٥٤٧,٢١٩	٥	الموجودات غير المتدولة
١,٧٠٨	٩,٥٥٧	٦	الممكلات والمعدات
٨٨٣,٣٩٣	٩٦٣,٠٩٢	٧	موجودات حق الاستخدام
١,٣٧٨,٨٦٤	١,٤٨٧,٩٦٦	٨	العقارات الاستثمارية
٢٢٤,٩٢٦	٤٦٣,٤٦٥	١٠	الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة
٦٠٩	٦,٥٩٧	٣٧	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٩,٩٧٨	١٣,٩٥٧	١٣	بند موجودات الضريبة الموجلة
٣,٠٥٣,٢٨٦	٣,٤٩١,٨٥٣		أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
الموجودات المتدولة			
٩٥٦,٠٨٢	١,٠٨٩,٠٨٤	٩	العقارات المحفظ بها للتطوير والبيع
٤,٤٧٣	٢,٠١٠		المخزون
٩٨٠,٩٥٧	١,٢٢٤,٤٩٣	١٠	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٩٠,٠٠٠	٠		دفعه مقدمة لشراء ممتلكات
٤,٠٤٥	١٠,٥٣٢	(١٢)	المستحق من أطراف ذات علاقة
١,٧٤٤,٠٧٥	٢,٢١١,٥٨٢		النقد والأرصدة لدى البنوك
٣,٧٧٩,٦٣٢	٤,٥٣٥,٧٠١		
٦,٨٣٢,٩١٨	٨,٠٢٧,٥٥٤		
إجمالي الموجودات			
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	١٤	حقوق الملكية
١٠٥,٨٩٧	١٦٦,٦٥١	١٦	رأس المال
(٩,٣٥٧)	(٦,٢٧٠)		الاحتياطي القانوني
٧٦٥,٢٤٣	١,٠٩٣,٢٣٨		احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة
٥,٢٣٧,٦٢١	٥,٦٢٩,٤٥٧		الإيراح المستبقة
٢٧,٣٧٦	٤١,١٩٠	١٥	
٥,٢٦٤,٩٩٧	٥,٦٧٠,٦٤٧		
المطلوبات			
٤١٥,٢٩٦	٣٤٣,٨٤١	١٧	المطلوبات غير المتدولة
٣,١٦٩	١,٥٨٥	١٩	القرص
٢٨,٠١٩	٤٧,١٢٧	٢٠	الذمم الدائنة التجارية والآخرى
٥٢٣	١٠,٠١١	٢١	ذمم المحتجزات الدائنة
-	١٠,٠٦٤	٣٧	مطلوبات عقود الإيجار
١٧,٥٢٢	١٧,٦٦٧	٢٢	بند مطلوبات الضريبة الموجلة
٤٦٤,٥٢٩	٤٣٠,٤٩٥		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
المطلوبات المتدولة			
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	١٧	القرص
٤٢٧,٨٦٥	٧٩٢,٧٥٧	١٨	الفعات المقدمة من العملاء
٥٤٠,٦١٦	٩٤٤,٦٢٧	١٩	الذمم الدائنة التجارية والآخرى
٣٢,١٠٧	٥٧,٨٨٦	٣٨	ضريبة الدخل المستحقة
٣٣,٤٠٧	٤٣,٣٧٦	٢٠	ذمم المحتجزات الدائنة
٤,٩٦٤	٢١,٠١٤	٢١	مطلوبات عقود الإيجار
٤,١٣٦	٤,١٣٦	٢٨	مخصص المطالبات
٢٩٧	٢,٨١٦	(١١)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,١٠٣,٣٩٢	١,٩٢٦,٦١٢		
١,٥٦٧,٩٢١	٢,٣٥٦,٩٠٧		
٦,٨٣٢,٩١٨	٨,٠٢٧,٥٥٤		
إجمالي المطلوبات			
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات			

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

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتصرح بإصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١١ فبراير ٢٠٢٦ وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:

سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

عبد الله على عبيد الهمالي
رئيس مجلس الإدارة

شكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٩ المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع).
بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	إيضاحات	
١,٥١٢,٧٩٤	١,٩٧٢,١١٤	٢٣	الإيرادات
(١,٠٧٢,٨٤٨)	(١,٣٠٣,٦٧٨)	٢٤	التكاليف المباشرة
(١٨٧,٦٢٩)	(٣٢٦,٧٠٩)	٢٦	المصروفات العمومية والإدارية والبيعية
١٠٢,٧٨٢	٤٨,٤٦٧	٢٥	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(٤٢,٩٧٦)	(٥٧,٧٦٥)	٢٩	تكاليف التمويل
٣٦,٥٣٤	٣٧,٥٢٥	٢٩	إيرادات التمويل
١٥٧,٨٨٨	١٩٩,١٠٢	٨	الحصة من نتائج مشروع مشترك وشركة شقيقة
٥٠٦,٥٤٥	٥٦٩,٠٥٦		الربح قبل تعديلات الانخفاض في القيمة وتعديلات القيمة العادلة
-	١٤,٤٦٥	٩	عكس الانخفاض في قيمة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
-	٤,٣٠٦	٥ (ج)	عكس الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات
(١,١٢٩)	٥٠,٠٣٥	٧	الربح / (الخسارة) على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
٥٠٥,٤١٦	٦٣٧,٨٦٢		الربح للسنة قبل مصروف الضريبة
(٣١,٤٩٨)	(٣٥,٦٥٧)	٣٨ و ٣٧	مصروف ضريبة الدخل
٤٧٣,٩١٨	٦٠٢,٢٠٥		الربح للسنة
٤٧٤,٠٢٢	٦٠٧,٥٤١		الربح العائد إلى:
(١٠٤)	(٥,٣٣٦)	١٥	مساهمي الشركة الأم
٤٧٣,٩١٨	٦٠٢,٢٠٥		الحصص غير المسيطرة
١٠,٨٣ فلس	١٣,٨٨ فلس	٣٠	أرباح السهم العادلة إلى مساهمي الشركة الأم خلال السنة - الأساسية والمخففة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٩ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	إيضاحات	الربح للسنة
٤٧٣,٩١٨	٦٠٢,٢٠٥		
			بنود الدخل الشامل الأخرى
			بنود الدخل الشامل الأخرى التي لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح
			أو الخسائر (بعد تنزيل الضريبة):
			أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى - صافي التغير في القيمة العادلة
٥,٩٣٨	٣,٠٨٧		بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
٥,٩٣٨	٣,٠٨٧		
٤٧٩,٨٥٦	٦٠٥,٢٩٢		إجمالي الدخل الشامل للسنة

العائد إلى:

مساهمي الشركة الأم

ال控股 غير المسيطرة

إجمالي الدخل الشامل للسنة

٤٧٩,٩٦٠	٦١٠,٦٢٨	
(١٠٤)	(٥,٣٣٦)	١٥
٤٧٩,٨٥٦	٦٠٥,٢٩٢	

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٩ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار التطوير (ش.م.ع).

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	إجمالي مساهمي الملكية ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	العائد إلى مساهمي الشركة الأم ألف درهم	الأرباح المستبقات ألف درهم	احتياطي تقييم أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ إجمالي الدخل الشامل للسنة الربح للسنة بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة إجمالي الدخل الشامل للسنة مساهمة رأس المال خلال السنة (إيضاح ١٥ (أ)) تحويل إلى الاحتياطي القانوني مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١١ (ب)) دفع توزيعات أرباح للمساهمين (إيضاح ١٤) الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ إجمالي الدخل الشامل للسنة الربح للسنة بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة إجمالي الدخل الشامل للسنة مساهمة رأس المال خلال السنة (إيضاح ١٥ (ب)) تحويل إلى الاحتياطي القانوني دفع توزيعات أرباح للمساهمين (إيضاح ١٤) الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٤,٩٣٨,٢٤٥	-	٤,٩٣٨,٢٤٥	٥١٩,٢٠٧	(١٥,٢٩٥)	٥٨,٤٩٥	٤,٣٧٥,٨٣٨		
٤٧٣,٩١٨	(١٠٤)	٤٧٤,٠٢٢	٤٧٤,٠٢٢	-	-	-		
٥,٩٣٨	-	٥,٩٣٨	-	٥,٩٣٨	-	-		
<u>٤٧٩,٨٥٦</u>	<u>(١٠٤)</u>	<u>٤٧٩,٩٦٠</u>	<u>٤٧٤,٠٢٢</u>	<u>٥,٩٣٨</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
٢٧,٤٨٠	٢٧,٤٨٠	-	-	-	-	-		
-	-	-	(٤٧,٤٠٢)	-	٤٧,٤٠٢	-		
(٥,٥٥٠)	-	(٥,٥٥٠)	(٥,٥٥٠)	-	-	-		
<u>(١٧٥,٠٣٤)</u>	<u>-</u>	<u>(١٧٥,٠٣٤)</u>	<u>(١٧٥,٠٣٤)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
٥,٢٦٤,٩٩٧	٢٧,٣٧٦	٥,٢٣٧,٦٢١	٧٦٥,٢٤٣	(٩,٣٥٧)	١٠٥,٨٩٧	٤,٣٧٥,٨٣٨		
٦٠٢,٢٠٥	(٥,٣٣٦)	٦٠٧,٥٤١	٦٠٧,٥٤١	-	-	-		
٣,٠٨٧	-	٣,٠٨٧	-	٣,٠٨٧	-	-		
<u>٦٠٥,٢٩٢</u>	<u>(٥,٣٣٦)</u>	<u>٦١٠,٦٢٨</u>	<u>٦٠٧,٥٤١</u>	<u>٣,٠٨٧</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
١٩,١٥٠	١٩,١٥٠	-	-	-	-	-		
-	-	-	(٦٠,٧٥٤)	-	٦٠,٧٥٤	-		
<u>(٢١٨,٧٩٢)</u>	<u>-</u>	<u>(٢١٨,٧٩٢)</u>	<u>(٢١٨,٧٩٢)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>٥,٦٧٠,٦٤٧</u>	<u>٤١,١٩٠</u>	<u>٥,٦٢٩,٤٥٧</u>	<u>١,٠٩٣,٢٣٨</u>	<u>(٦,٢٧٠)</u>	<u>١٦٦,٦٥١</u>	<u>٤,٣٧٥,٨٣٨</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٩ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	إيضاحات	
٥٠٥,٤١٦	٦٣٧,٨٦٢		ربح السنة قبل الضريبة
١٨,٨٧٧	١٩,٧٠٥	(٥)	تعديلات على: استهلاك ممتلكات ومعدات
١,٩٨٣	٥,٤٤٤	(٦)	استهلاك موجودات حق الاستخدام
٣,٦٨٦	٤,٨٤٤	٢٢	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(٦,٢٠٤)	(١٤,٤٦٥)		عكس انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع
٦,٥١١	٨١,٠١٧		انخفاض القيمة مقابل ذمم مدينة تجارية وذمم عقود مدينة وذمم مدينة أخرى
-	(٤,٣٠٦)	٥	ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٣٩٨	٤	٥	عكس انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات
(٣٦,٥٣٤)	(٣٧,٥٢٥)	٢٩	خسارة على استبعاد ممتلكات ومعدات
٤٢,٩٧٦	٥٧,٧٦٥	٢٩	إيرادات تمويل
(١٥٧,٨٨٨)	(١٩٩,١٠٢)	٨	تكاليف تمويل
-	(٩١١)	٧	الحصة من نتائج شركة شقيقة ومشروع مشترك
١,١٢٩	(٥٠,٠٣٥)		دخل توزيعات أرباح من أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بند الدخل الشامل الأخرى
٣٨٠,٣٥٠	٥٠٠,٢٩٧		(الربح) / الخسارة من تقييم عقارات استثمارية وفقاً لقيمة العادلة
١٢٣,١٥٣	(٥,٩٨٩)		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل:
٢٥,٤٢٠	٢٩,٠٧٧	٢٠	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
(١٦١,٩٤٥)	(٥٥٩,٧٩٠)		ذمم المحتجزات الدائنة
٥٣,٢٧١	٣٦٤,٨٩٢		الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة وذمم المدينة الأخرى
١,٤٣٧	٢,٤٦٣		الدفعتات المقدمة من العملاء
٢٥٥,٢٢١	١,٥٣٣		المخزون
٧١,٤٤٣	٤٠٣,٢٩٠		المستحق من أطراف ذات علاقة
(١٢٣)	٢,٥١٩		الذمم الدائنة التجارية والآخرى
٧٤٨,٢٢٧	٧٣٨,٢٩٢		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(١,٧٦٧)	(٤,٦٩٩)	٢٢	التدفقات النقدية التشغيلية بعد التغيرات في رأس المال العامل
-	(٦,٦٩٤)		سداد مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٧٤٦,٤٦٠	٧٢٦,٨٩٩		سداد ضريبة الدخل
(٩,٤٥٦)	(١٠,٢٠٧)		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٨,٥٩٥)	(٩٢٤)		
٩٢,٢٣٤	٢,٠٠٠		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٥٥,٢٦٦	٨٠,٠٠٠	٨	إضافات إلى الممتلكات والمعدات
١٥٤,٨٠٥	١٢٢,٨٩٧		إضافات إلى العقارات الاستثمارية
-	٩١١		تسديد مساهمة رأس مال من مشروع مشترك وشركة شقيقة
٣٤,٨٧١	٣٦,٢٠٣		توزيعات أرباح من مشروع مشترك
٣١٩,١٢٥	٢٣٠,٨٨٠		صافي الحركة في دائن لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
(٦,٠٠٤)	(٢٠,٧١١)		وارصدة مقيدة لدى البنك
(١٧٢,٣١٧)	(٩٥,٧٧٤)		توزيعات أرباح مقيوضة من أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بند
٣,٢٩٦	٢٤,٣١٩		الدخل الشامل الأخرى
(٤٥,٣٨٤)	(٥٦,٤١٧)		دخل تمويل مقوض
(١٧٥,٠٣٤)	(٢١٨,٧٩٢)		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(٣٩٥,٤٤٣)	(٣٦٧,٣٧٥)		
٦٧٠,١٤٢	٥٩٠,٤٤٠		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٨٣٦,٠٠	١,٥٠٦,١٤٢		تسديد مطلوبات عقود الإيجار
١,٥٠٦,١٤٢	٢,٠٩٦,٥٤٦	١٢	تسديد قروض
			سحب قروض
			تكليف تمويل مدفوعة
			توزيعات أرباح مدفوعة
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
			صافي الزيادة في النقدية وشبيه النقدية
			النقدية وشبيه النقدية في بداية السنة
			النقدية وشبيه النقدية في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٩ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

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

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

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

٢ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي تتبعها المجموعة

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

يسري تعديل واحد لأول مرة في سنة ٢٠٢٥، إلا أنه لا يؤثر على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

- عدم إمكانية صرف العملة - التعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١

(ب) **المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً**
لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ كما هو مبين أدناه:

يسري تطبيقها لفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١ يناير ٢٠٢٦	تصنيف الأدوات المالية وقياسها - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧
١ يناير ٢٠٢٦	عقود تشتريت استخدام الكهرباء المعتمدة على الطبيعة - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧
١ يناير ٢٠٢٦	التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - المجلد ١١
١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ - العرض والإفصاح في البيانات المالية
١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة التي لا تخضع للمحاسبة العامة: الإفصاحات

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة

بيان التوافق

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة بحسب معايير المحاسبة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والأحكام المعمول بها من النظام الأساسي للشركة والمرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته.

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

أساس الإعداد

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

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

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

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

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

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

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

إن السياسات المحاسبية الهامة المتتبعة مدرجة أدناه:

أساس التوحيد

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

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

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

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

- حجم حصة حقوق التصويت التي تملكها الشركة بالنظر إلى حجم وتوزيع حصص أصحاب الأصوات الآخرين؛
- حقوق التصويت المحتلة التي تمتلكها الشركة، أو أي من مالكي الأصوات الآخرين أو أطراف أخرى؛ و
- أية حقوق وظروف إضافية تشير إلى أن الشركة تمتلك، أو لا تمتلك، القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة في الوقت الذي يطلب فيه إصدار قرارات، بالإضافة إلى أنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

أسس التوحيد (تممة)

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الأرباح أو الخسائر المودع منذ التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة. تتم معالجة التغير في حصة ملكية الشركة التابعة محاسبياً على أنها معاملة حقوق ملكية دون فقدان السيطرة. وإذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، يتم التوقف عن تثبيت الموجودات (شاملة الشهرة) والمطلوبات والمحصلة غير السيطرة ذات الصلة وأي عناصر أخرى لحقوق الملكية، في حين يتم تثبيت أي ربح ناتج أو خسارة ناتجة ضمن الأرباح أو الخسائر. ويتم تثبيت أي استثمار محقوظ به بالقيمة العادلة.

إن الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الأخرى تكون عائدة إلى مساهمي الشركة الأم والمحصل غير السيطرة. إن مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عائداً إلى مساهمي الشركة الأم وإلى المحصل غير السيطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في المحصل غير السيطرة.

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

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

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

اسم الشركات التابعة	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية	٢٠٢٤	٢٠٢٥
ديار لإدارة المرافق ذ.م.م	الإمارات	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
نيشن وايد ريتلورز ذ.م.م*	الإمارات	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
ديار للضيافة ذ.م.م	الإمارات	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
ديار الدولية ذ.م.م*	الإمارات	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
ديار فيشر ذ.م.م*	الإمارات	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
فلامنجو كريك ذ.م.م**	الإمارات	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
بيروت باي ش.م.ل.*	لبنان	لبنان	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
ديار وست آسيا كويراتيف يو. آي***	هولندا	هولندا	-	-	-
ديار التوابل للتطوير العقاري ***	السعودية	السعودية	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
ديار لإدارة جمعيات المالك ذ.م.م	الإمارات	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
ديار لإدارة العقارات ذ.م.م	الإمارات	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
مونتروز ش.ذ.م.م.*	الإمارات	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
ذا اتريا ش.ذ.م.م.	الإمارات	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
ديار هولدنج شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م*	الإمارات	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
بيلا روز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	الإمارات	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
نيشن وايد مانجمنت سيرفيسز البرشا ذ.م.م.	الإمارات	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
مونت رو ز منطقة حرة - ذ.م.م. (مسجلة أيضاً باسم ميلينيوم مونت رو لشقة الفندقية ذ	الإمارات	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
م الصادرة عن دائرة دبي الاقتصادية) ديار باي للتطوير العقاري ذ.م.م.	الإمارات	الإمارات	%٥٢	%٥٢	%٥٢
ريفاج للتطوير العقاري ديار أم القويين وواترفرونت ذ.م.م.	الإمارات	الإمارات	-	%٥٠	%٥٠
المشروع المشترك أراضي للتطوير ذ.م.م	الإمارات	الإمارات	%٥٠	%٥٠	%٥٠
الشركة الشقيقة سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسماء إنك	الإمارات	الإمارات	%٢٢,٧٢	%٢٢,٧٢	%٢٢,٧٢

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

أساس التوحيد (تممة)

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

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

*** تمت تصفية هذه الشركات خلال السنة.

الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة

الشركة الشقيقة هي المنشأة التي تمارس المجموعة تأثيراً هاماً عليها. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستثمر فيها ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقداً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول الأنشطة ذات العلاقة موافقة إجماعية من الجهات التي تشارك السيطرة.

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

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

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الشقيقة أو المشروع المشترك لنفس فترة إعداد التقارير للمجموعة. وتتم التعديلات عند الضرورة حتى تتوافق السياسات المحاسبية لها مع تلك المستخدمة مع المجموعة.

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان من الضروري تثبيت أي خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة شقيقة. وعندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار إجمالي المبلغ المدرج لل الاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ كبند موجودات فردية وذلك من خلال مقارنة المبلغ الممكن تحصيله له (قيمة الاستثمار والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أعلى) مع المبلغ المدرج له. إن أية خسارة مثبتة لانخفاض القيمة لا يتم تخصيصها لأي بند موجودات، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج لل الاستثمار. يتم تثبيت أي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحصيل لل الاستثمار لاحقاً.

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

أ) تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

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

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

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

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة.

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

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

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

تطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

استثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

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

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

ب) انخفاض القيمة

تتألف الموجودات المالية بالتكلفة المطफأة من النم المدين التجارية والأخرى موجودات العقود المستحق من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنوك والودائع الثابتة.

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

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

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

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

تقاس مخصصات الخسائر الخاصة بالنم المدين التجارية وموجودات العقود المستحق من طرف ذي علاقة دائماً بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي لها.

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

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

تعتبر المجموعة أن بند الموجودات المالية متعرض السداد عندما:

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

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

الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

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

تعريف التخلف عن السداد

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

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

سياسة الشطب

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تمهـة)

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

ب) انخفاض القيمة (تمهـة)

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في التقدير المرجح لخسائر الائتمان. وتقدر خسائر الائتمان بالقيمة الحالية لكافـة حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة وفقـاً للعقد وبين التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة أن تحصل عليها). يتم تخفيض خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلـي لبـند المـوجودـات المـالـية.

المـ موجودـات المـالـية التي تـعرضـت لـانخفاضـ في الـقيـمة الـائـتمـانـية

تـقـومـ المـ موجودـات المـالـية المـدرـجةـ بالـتكلـفةـ المـطـفـأـةـ وأـورـاقـ الـدـيـنـ بالـقيـمةـ الـعـادـلـةـ منـ خـالـلـ بـنـودـ الدـخـلـ الشـامـلـ الأـخـرـيـ قدـ تـعـرـضـتـ لـانـخـافـضـ الـقيـمةـ الـائـتمـانـيـاـ.ـ وـعـدـ بـنـدـ المـ موجودـاتـ المـالـيةـ مـنـخـفـضـاـ فيـ الـقيـمةـ الـائـتمـانـيـاـ عـنـ وـقـعـ حدـثـ أوـ أـكـثـرـ مـنـ الأـحـادـثـ الـتـيـ تـضـمـنـ تـأـثـيرـاـ سـلـبـيـاـ عـلـىـ التـدـفـقـاتـ الـنـقـدـيـةـ الـمـسـتـقـلـةـ الـمـقـدـرـةـ لـبـندـ المـ موجودـاتـ المـالـيةـ.ـ وـيـتـضـمـنـ الـدـلـلـ عـلـىـ أـنـ بـنـدـ المـ موجودـاتـ المـالـيةـ مـنـخـفـضـ الـقيـمةـ الـائـتمـانـيـاـ بـيـانـاتـ مـلـحوـظـةـ حـولـ الـأـحـادـثـ الـتـالـيـةـ:

- مواجهة الطرف المصدر أو المقترض لصعوبة مالية بالغة
- احداث خروقات في العقود، مثل التغير أو تجاوز الاستحقاق (انظر تعريف التقصير أعلاه)
- أن يمنح المـقـرـضـ (المـقـرـضـونـ)، لأـسـبـابـ اـقـتـصـادـيـةـ أوـ تـعـاـقـدـيـةـ تـتـعـلـقـ بـالـصـعـوبـةـ الـمـالـيـةـ، إـعـفـاءـ (إـعـفـاءـاتـ) لـمـقـرـضـ، لـمـ يـكـنـ لـيـمـنـحـهاـ المـقـرـضـ (المـقـرـضـونـ)ـ فـيـ غـيرـ مـثـلـ تـلـكـ الأـسـبـابـ
- أنـ يـصـبـحـ مـنـ الـمـحـتمـلـ إـشـهـارـ الـمـقـرـضـ لـلـإـفـالـاسـ أوـ الـبـدـءـ فـيـ عـمـلـيـةـ إـعادـةـ الـهـيـكـلـةـ الـمـالـيـةـ

عرض انخفاض القيمة

يـتـقـومـ خـصـمـ مـخـصـصـاتـ الـخـسـائـرـ الـخـاصـةـ بـالـمـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ الـمـقـاسـةـ بـالـتكلـفةـ الـمـطـفـأـةـ مـنـ إـجمـالـ الـقيـمةـ الـدـفـرـيـةـ لـمـمـوـجـودـاتـ.ـ فـيـماـ يـتـعـلـقـ بـسـيـدـاتـ الـدـيـنـ الـمـسـجـلـةـ بـالـقيـمةـ الـعـادـلـةـ مـنـ خـالـلـ بـنـودـ الدـخـلـ الشـامـلـ الأـخـرـيـ،ـ يـتـثـبـتـ مـخـصـصـ الـخـسـائـرـ ضـمـنـ بـنـودـ الدـخـلـ الشـامـلـ الأـخـرـيـ

بدـلـاـ مـنـ تـخـفـيـضـ الـقيـمةـ الـدـفـرـيـةـ لـبـندـ الـمـمـوـجـودـاتـ.

ج) إلغاء التثبيت

المـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ

تـقـومـ المـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ بـإـلـغـاءـ تـثـبـيـتـ بـنـدـ الـمـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ مـاـ عـنـدـاـ تـتـنـهـيـ حـقـوقـ الـمـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ الـتـعـاـقـدـيـةـ فـيـ الـحـصـولـ عـلـىـ الـتـدـفـقـاتـ الـنـقـدـيـةـ مـنـ ذـلـكـ الـبـنـدـ،ـ أـوـ عـنـدـاـ تـقـومـ الـمـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ بـتـحـوـيلـ حـقـوقـ الـحـصـولـ عـلـىـ الـتـدـفـقـاتـ الـنـقـدـيـةـ الـتـعـاـقـدـيـةـ مـنـ بـنـدـ الـمـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ مـنـ خـالـلـ معـالـمـةـ يـتـبـعـ بـمـوجـبـهاـ تـحـوـيلـ كـافـةـ مـخـاطـرـ وـامـتـياـزـاتـ مـلـكـيـةـ بـنـدـ الـمـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ بـصـورـةـ فـعـلـيـةـ،ـ أـوـ لـمـ تـقـمـ الـمـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ بـمـوجـبـهاـ بـتـحـوـيلـ أوـ بـالـاحـفـاظـ بـكـافـةـ مـخـاطـرـ وـامـتـياـزـاتـ الـمـلـكـيـةـ بـصـورـةـ فـعـلـيـةـ لـاـ تـحـقـقـتـ بـسـيـطـرـتـهاـ عـلـىـ بـنـدـ الـمـمـوـجـودـاتـ الـمـحـولـ.

تـقـومـ الـمـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ بـإـبـرـامـ معـامـلـاتـ تـقـومـ بـمـوجـبـهاـ بـتـحـوـيلـ مـوجـودـاتـ مـثـبـتـةـ فـيـ بـيـانـ الـمـرـكـزـ الـمـالـيـ الـمـوـحـدـ،ـ وـلـكـنـ تـحـقـظـ بـكـلـ أـوـ جـزـءـ كـبـيرـ مـنـ مـخـاطـرـ وـامـتـياـزـاتـ بـنـدـ الـمـمـوـجـودـاتـ الـمـحـولـ.ـ فـيـ هـذـهـ الـحـالـةـ،ـ لـاـ يـتـمـ إـلـغـاءـ تـثـبـيـتـ الـمـمـوـجـودـاتـ الـمـحـولـ.

المـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ

يـتـقـومـ قـيـاسـ جـمـيعـ الـمـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ لـاحـقاـ بـالـتكلـفةـ الـمـطـفـأـةـ بـاستـخـدـامـ طـرـيـقـ الـفـائـدـةـ الـفـعـلـيـةـ أـوـ بـالـقـيـمةـ الـعـادـلـةـ مـنـ خـالـلـ الـرـبـحـ أـوـ الـخـسـارـةـ.

تـضـمـنـ الـمـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ لـلـمـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ قـرـوـضـ بـنـكـيـةـ،ـ ذـمـ تـجـارـيـةـ دـائـنـةـ وـأـخـرىـ وـمـحـجـزـاتـ دـائـنـةـ.

مـمـلـوـبـاتـ مـالـيـةـ بـالـقـيـمةـ الـعـادـلـةـ مـنـ خـالـلـ الـرـبـحـ أـوـ الـخـسـارـةـ

يـتـمـ إـدـرـاجـ الـمـمـلـوـبـاتـ الـمـالـيـةـ الـمـصـنـفـةـ بـالـقـيـمةـ الـعـادـلـةـ مـنـ خـالـلـ الـرـبـحـ أـوـ الـخـسـارـةـ بـقـيـمـتـهاـ الـعـادـلـةـ،ـ معـ تـثـبـيـتـ أـيـةـ أـرـبـاحـ أـوـ خـسـائـرـ نـاتـجـةـ عـنـ تـغـيـرـاتـ فـيـ الـقـيـمةـ الـعـادـلـةـ مـثـبـتـةـ فـيـ بـيـانـ الـأـرـبـاحـ أـوـ الـخـسـائـرـ الـمـوـحـدـ إـلـيـ الـحدـ الـذـيـ لـاـ تـكـوـنـ فـيـ جـزـءـ مـنـ عـلـاقـةـ تـحـوـطـ مـحـدـدـةـ.ـ يـتـضـمـنـ صـافـيـ الـرـبـحـ أـوـ الـخـسـارـةـ الـمـثـبـتـةـ فـيـ بـيـانـ الـأـرـبـاحـ أـوـ الـخـسـائـرـ الـمـوـحـدـ أـيـ فـائـدـةـ مـدـفـوـعـةـ عـلـىـ بـنـدـ الـمـمـلـوـبـاتـ الـمـالـيـةـ.

وـعـذـلـ،ـ يـتـثـبـيـتـ الـمـمـلـوـبـاتـ الـمـالـيـةـ الـتـيـ يـتـمـ تـصـنـيفـهـاـ بـالـقـيـمةـ الـعـادـلـةـ مـنـ خـالـلـ الـرـبـحـ أـوـ الـخـسـارـةـ،ـ بـمـقـدـارـ التـغـيـرـ فـيـ الـقـيـمةـ الـعـادـلـةـ لـلـمـمـلـوـبـاتـ الـمـالـيـةـ الـتـيـ تـعـوـدـ إـلـيـ التـغـيـرـاتـ فـيـ مـخـاطـرـ الـائـتمـانـ لـبـنـدـ الـمـمـلـوـبـاتـ الـمـالـيـةـ فـيـ بـيـانـ الـدـخـلـ الشـامـلـ الـمـوـحـدـ،ـ إـلـاـ إـذـاـ كـانـ تـثـبـيـتـ تـأـثـيرـاتـ التـغـيـرـاتـ فـيـ مـخـاطـرـ الـائـتمـانـ فـيـ بـنـودـ الدـخـلـ الشـامـلـ الـأـخـرـيـ مـنـ شـانـهـ أـنـ يـخـلـقـ أـوـ يـزـيدـ مـنـ عـدـمـ التـطـابـقـ الـمـاحـاسـبـيـ فـيـ بـيـانـ الـأـرـبـاحـ أـوـ الـخـسـائـرـ الـمـوـحـدـ.ـ يـتـسـجـيلـ الـمـبـلـغـ الـمـتـبـقـيـ مـنـ التـغـيـرـ فـيـ الـقـيـمةـ الـعـادـلـةـ لـلـمـمـلـوـبـاتـ فـيـ بـيـانـ الـأـرـبـاحـ أـوـ الـخـسـائـرـ الـمـوـحـدـ.ـ لـاـ يـتـمـ تـصـنـيفـ التـغـيـرـاتـ فـيـ الـقـيـمةـ الـعـادـلـةـ الـمـخـاطـرـ الـمـنـسـوـبـةـ لـمـخـاطـرـ الـائـتمـانـ لـبـنـدـ الـمـمـلـوـبـاتـ الـمـالـيـةـ الـتـيـ تـمـ إـدـرـاجـهـاـ فـيـ بـيـانـ الـدـخـلـ الشـامـلـ الـمـوـحـدـ.ـ لـاـ يـتـمـ تـصـنـيفـ إـلـيـ بـيـانـ الـأـرـبـاحـ أـوـ الـخـسـائـرـ الـمـوـحـدـ؛ـ وـبـدـلـاـ مـنـ ذـلـكـ،ـ يـتـمـ تـحـوـيلـهـاـ إـلـيـ أـرـبـاحـ مـسـتـبـقـةـ عـنـدـ إـلـغـاءـ تـثـبـيـتـ بـنـدـ الـمـمـلـوـبـاتـ الـمـالـيـةـ.

يـتـمـ تـثـبـيـتـ أـرـبـاحـ أـوـ خـسـائـرـ عـقـودـ الـضـمـانـاتـ الـمـالـيـةـ الصـادـرـةـ مـنـ قـبـلـ الـمـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ بـالـقـيـمةـ الـعـادـلـةـ مـنـ خـالـلـ الـرـبـحـ أـوـ الـخـسـارـةـ،ـ فـيـ الـرـبـحـ أـوـ الـخـسـارـةـ.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

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

ج) إلغاء التثبيت (تممة)

المطلوبات المالية (تممة)

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

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

إلغاء تثبيت المطلوبات المالية

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

التقارير حول القطاعات

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

تحويل العملات الأجنبية

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

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

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

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

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

عند التوحيد، يتم تحويل فروق صرف العملات الناتجة عن تحويل صافي الاستثمار في العمليات الأجنبية والقروض إلى حقوق الملكية. عند استبعاد عملية أجنبية تتم إعادة تصنيف كافة فروق الصرف المتراكمة في حقوق الملكية والمتعلقة بتلك العملية المنسوبة لمساهمي الشركة الأم إلى بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الممتلكات والمعدات

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

يتم تحويل كافة مصاريف الإصلاحات والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال السنة المالية التي تم فيها تكبد هذه المصاريف.

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

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

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

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

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

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

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

موجودات حق الاستخدام
تقوم المجموعة بتثبيت موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر بند الموجودات المعنى للاستخدام). ولاحقاً للثبيت الأولى، يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكם وخصائص انخفاض القيمة، وتعديلها لغرض أي إعادة تقييم لمطلوبات عقد الإيجار. تشمل تكلفة بند موجودات حق الاستخدام على مبلغ بند مطلوبات الإيجار المثبت والتكاليف المباشرة الأولية المتباينة ومدفوعات عقد الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حواجز إيجار مستلمة.

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

٣ سنوات	السيارات
٣-٢ سنوات	مباني

العقارات الاستثمارية
يتم تصنيف الأرضي والمباني التي تمتلكها المجموعة بغرض تحقيق إيراد إيجاري منها أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم تشييدها أو تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً كعقارات استثمارية. عندما تبدأ المجموعة بإعادة تطوير عقار استثماري قائم لمواصلة استخدامه في المستقبل كعقار استثماري، يستمر تصنيف العقار كعقار استثماري ويتم قياسه وفقاً لنموذج القيمة العادلة ولا تتم إعادة تقييمه كعقار للتطوير خلال فترة إعادة تطويره كعقار استثماري.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

العقارات الاستثمارية (تممة)

القياس

يتم مبدئياً قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. لاحقاً للتشيّت المبدئي يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤، "العقارات الاستثمارية". يتم تشيّت أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيير في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

النقدية وشبه النقدية

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

دفعتات مقدمة من العملاء

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

مكافآت الموظفين

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

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

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

إن المجموعة عضو في برنامج المعاشات المطبق من قبل الهيئة الاتحادية العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم أداء المساهمات الخاصة بالموظفيين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، ويتم احتسابها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم ٧ لسنة ١٩٩٩ والقانون الاتحادي رقم ٥٧ لسنة ٢٠٢٣ المتعلق بقانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية.

تكليف القروض

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

مطلوبات عقود الإيجار

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

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

عقود الإيجار قصيرة الأجل والموجودات منخفضة القيمة

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تمه)

ضريبة الدخل

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

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

الضريبة المؤجلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

المخصصات

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

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

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقعة لتسوية الالتزام باستخدام معدلٍ يعكس عمليات التقييم الحالية في السوق لقيمة الزمنية للملاء والمخاطر المحددة للالتزام. يتم تثبيت الزيادات في المخصصات نتيجة لمرور الوقت كمصاروف فائدة.

تثبيت الإيرادات

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

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

الخطوة 1 تعرف العقد (العقود) مع العميل: يتمثل العقد في اتفاقية بين طرفين أو أكثر تتشاءم بموجبها حقوق والالتزامات واجبة التنفيذ، وتوضح المعايير التي يتبعن الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢ تعرف تعهّدات الأعمال التعاقدية في العقد: تتمثل تعهّدات الأعمال التعاقدية في وعد يتم التعهّد به بموجب عقد مع عميل ما بغرض تحويل بضائع أو خدمات للعميل.

الخطوة ٤ تحديد سعر المعامله: يتمثل سعر المعامله المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم التعهد بها للعميل، باستثناء المبالغ التي تم تحصيلها بالإئانة عن أطراف أخرى.

الخطوة 2: تحصيص سعر المعاملة بتعهودات الأعمال التعاقدية في العقد: بالنسبة للعقد الذي يعطى على تعهد بتنفيذ آخر من عمل تعاقدى، تقوم المجموعة بتحصيص سعر المعاملة لكل تعهد من تعهودات الأعمال التعاقدية كل على حدة بقيمة تمثل المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل تعهد من تعهودات الأعمال التعاقدية كل على حدة.

الخطوة ٥ تثبيت الإيرادات عندما (أو بمجرد) وفاء المنشأة بتعهدات الأعمال التعاقدية.

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

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

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

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

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

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

تقوم المجموعة بتحصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد بناءً على طريقة الإدخال التي تتطلب تثبيت الإيرادات على أساس جهود المجموعة أو مدخلاتها لوفاء بالالتزامات الأداء. تقوم المجموعة بتقدير إجمالي التكاليف لاستكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات المطلوب تثبيتها.

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

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

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

تثبيت الإيرادات (تممة)

الدخل من مصادر العقارات

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

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

دخل الإيجارات

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

إيرادات الضيافة الغرف

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

الأغذية والمشروبات

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

إيرادات التشغيل الأخرى

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

إيرادات التمويل

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

دخل توزيعات الأرباح

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

توزيعات الأرباح

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

مقاصة الأدوات المالية

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

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

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

ذمم دائنة ومستحقات

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

أحداث بعد تاريخ التقرير

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

التصنيف المتداول أو غير المتداول

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

يتم تصنيف بند الموجودات كمتداول عند:

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

يتم تصنيف بند المطلوبات كمتداول عند:

• توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.

• الاحتياط به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة

• مستحقة السداد في غضون اثنى عشر شهراً بعد فترة التقرير (أو مستحقة الدفع عند الطلب)؛ أو

• لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية بند المطلوبات لمدة لا تقل عن اثنى عشر شهراً بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

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

(()) تقييم العقارات الاستثمارية

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

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

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

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

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

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

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

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

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

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

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

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

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

الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية

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

تحديد أسعار المعاملة

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

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

عندما تقرر المجموعة أنه قد تم الوفاء بالتزامات الأداء في فترة زمنية محددة، يتم تثبيـت الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات الخاصة بالعقد إلى العميل. وفي حالة عقود بيع المشروعـات قيد الإنشـاء، يتم تثبيـت الإيرادات على مدى فترة الإنشـاء. وفي حالة المشروعـات المكتمـلة، يتم تثبيـت الإيرادات عندما يتم تسليم الوحدـة إلى العميل.

تحصيـص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقود مع العملاء قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات لـتحصيـص سعر المعاملة لـتعهدات الأعمال التعاقدية حيث يتم تثبيـت الإيرادات على المدى الزمني. ترى المجموعة أن أفضل مؤشر للإيرادات المـحـقـقة فـعـلـاً من خـالـ استخدام طـرـيـقـةـ المـدخـلـاتـ التيـ تـتـطـلـبـ تـثـبـيـتـ الإـيرـادـاتـ عـلـىـ أـسـاسـ الـجـهـودـ المـبذـولـةـ منـ قـبـلـ المـجـمـوعـةـ لـلـوـفـاءـ بـتـعـهـدـاتـ الـأـعـمـالـ التـعـاـدـيـةـ. عـنـ تـطـبـيقـ طـرـيـقـةـ المـدخـلـاتـ، تـقـومـ المـجـمـوعـةـ بـتـقـدـيرـ تـكـلـفـةـ إـنـجـازـ الـمـشـرـوـعـاتـ بـغـرـضـ تحـدـيدـ قـيـمـةـ الإـيرـادـاتـ الـتـيـ سـيـتـ تـثـبـيـتـهاـ.

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

(د) تكلفة إنجاز المشروعات

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

(ه) تقييم قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع

تقوم المجموعة بمراجعة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لتقييم تخفيض القيمة عند وجود مؤشر على تخفيض القيمة. تستعين المجموعة بالتقديرات الداخلية المنفذة من قبل مقيم داخلي/خارجي استناداً إلى بيانات المبيعات السوقية لغرض التأكيد من القيمة القابلة للاسترداد.

(و) العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

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

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

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

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

(ز) انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

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

(ح) تصنيف العقارات

عند القيام بتصنيف العقارات، قامت الإدارة بإصدار أحكاماً مختلفة. إن الحكم مطلوب في تحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري أو ممتلكات ومعدات أو عقار للتطوير. تقوم المجموعة بتطوير معايير حتى تتمكن من ممارسة الحكم بشكل ثابت وفقاً لتعريفات الاستثمار العقاري والممتلكات والمعدات أو عقارات التطوير. عند إصدار حكمها، أخذت الإدارة بالاعتبار المعايير التفصيلية والإرشادات ذات الصلة لتصنيف العقارات كما هو مبين في المعايير المحاسبية الدولية أرقام ٢ و ١٦ و ٤، على وجه التحديد، الاستخدام المقصود للعقارات كما تحدده الإدارة.

(ط) انخفاض قيمة جميع الموجودات المالية

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

(ي) عقود الإيجار - تقدير نسبة الاقتراض المتزايدة

لا يمكن للمجموعة تحديد نسبة الفائدة الضمنية في عقد الإيجار بسهولة، ومن ثم تستخدم نسبة الاقتراض المتزايدة بها لقياس مطلوبات عقود الإيجار. إن نسبة الاقتراض المتزايدة هي نسبة الفائدة التي قد يتوجب على المجموعة دفعها للاقتراض لفترة مماثلة، وبنفس الضمان، الأموال الالزامية للحصول على بند موجودات بقيمة مماثلة لبند موجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. ومن ثم تتعكس نسبة الاقتراض المتزايدة ما قد يتوجب على المجموعة دفعه، والذي يحتاج إلى تقيير عند عدم توفر نسب ملحوظة أو عند الحاجة إلى تعديليها لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار. تقوم المجموعة بتقدير نسبة الاقتراض المتزايدة باستخدام المدخلات الملحوظة (مثل أسعار الفائدة في السوق) عند توفرها وتحتاج إلى إجراء بعض التقديرات الخاصة بالشركة (مثل التصنيف الائتماني المنفصل للشركة التابعة).

٥ ممتلكات ومعدات

الإجمالي ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	سيارات ألف درهم	اثاث وتجهيزات ومعدات ألف درهم	التحسينات على العقارات المستاجرة ألف درهم	قطعة أرض ومباني ألف درهم	التكلفة كما في ١ يناير ٢٠٢٤
٦٩٤,٦٩٥	٤,٥٢٧	٦٢٣	١٢٢,١٥٢	٤,٨٠٩	٥٦٢,٥٨٤	
٩,٤٥٦	٣,٣١٦	—	٦,٠٣٢	١٠٨	—	
(٦,٩)	(٣٩٨)	(٢١١)	—	—	—	
(١,٧٨٧)	—	—	(١٤٣)	—	(١,٦٤٤)	
—	(٢,٤٨٦)	—	٦٤٠	—	١,٨٤٦	
٧٠١,٧٥٥	٤,٩٥٩	٤١٢	١٢٨,٦٨١	٤,٩١٧	٥٦٢,٧٨٦	٢٠٢٤
١٠,٢٠٧	٢,٣٦٧	—	٦,٦٦٩	١,١٧١	—	
(١,٨٨٨)	—	—	(١,٨٨٨)	—	—	
(١,٦٥٥)	—	—	(٣٤١)	—	(١,٣١٤)	
—	(١,١٥٢)	—	١,١٥٢	—	—	
٧٠٨,٤١٩	٦,١٧٤	٤١٢	١٣٤,٤٧٣	٦,٠٨٨	٥٦١,٤٧٤	٢٠٢٤
١٢٩,٤٦٣	—	٤٠٣	٧٠,٣٨٩	٤,٤٣٢	٥٤,٢٣٩	٢٠٢٤
١٨,٨٧٧	—	٧٤	١١,٠٨٤	١٥١	٧,٥٦٨	
(٢١١)	—	(٢١١)	—	—	—	
(١٨٢)	—	—	(١٥)	—	(١٦٧)	
١٤٧,٩٤٧	—	٢٦٦	٨١,٤٥٨	٤,٥٨٣	٦١,٦٤٠	٢٠٢٤
١٩,٧٠٥	—	٦٧	١١,٩٥٩	١١٨	٧,٥٦١	
(١,٨٨٤)	—	—	(١,٨٨٤)	—	—	
(٤,٣٠٦)	—	—	—	—	(٤,٣٠٦)	
(٢٦٢)	—	—	(١٢٢)	—	(١٤٠)	
١٦١,٢٠٠	—	٣٣٣	٩١,٤١١	٤,٧٠١	٦٤,٧٥٥	٢٠٢٤
٥٥٣,٨٠٨	٤,٩٥٩	١٤٦	٤٧,٢٢٣	٣٣٤	٥٠١,١٤٦	٢٠٢٤
٥٤٧,٢١٩	٦,١٧٤	٧٩	٤٢,٨٦٢	١,٣٨٧	٤٩٦,٧١٧	٢٠٢٥

- (أ) تم رهن أرض ومباني تبلغ قيمتها المدرجة ٢٥٤,٦ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٤٦٨,٧ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٧).
- (ب) خلال السنة، أعادت المجموعة تصنيف وحدة بقيمة ١,٤ مليون درهم (٢٠٢٤ - ١,٦ مليون درهم) إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تغيير استخدام هذه الوحدة (إيضاح ٩).

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥ ممتلكات ومعدات (تتمة)

ج) لدى المجموعة محفظة من موجودات الضيافة المدرجة في الممتلكات والمعدات تبلغ ٥٠٥,٦ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٥١٥,٥ مليون درهم) والتي تم تسجيل عكس لخسارة الانخفاض في القيمة مقابلها بقيمة ٤,٣ مليون درهم (٢٠٢٤ لا شيء). تم تحديد المبلغ القابل للاسترداد للموجودات الفندقية باستخدام القيم العادلة الاسترشادية للعقار كما في ٣١ ديسمبر وفق تقدير القيمة الدخل لتحديد القيم العادلة لهذه الفنادق.

استنجدت الإدارة إلى أن القيمة القابلة للاسترداد تعادل القيمة في الاستخدام. عند تحديد القيمة في الاستخدام، قدرت الإدارة التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية وحددت معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. تم تحديد تقدير القيمة في الاستخدام باستخدام معدل خصم بنسبة ٩,٧٥٪ (٩,٥٪ - ٩,٧٥٪) ومعدل نمو قيمة نهائية بنسبة ٢,٥٪ - ٣,٠٪ (٢٠٢٤ - ٣,٠٪).

د) تم توزيع مصاريف الاستهلاك في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	تكاليف مباشرة [إيضاح ٢٤ (١) و (٢)]	المصروفات العمومية والإدارية والبيعية (إيضاح ٢٦)
ألف درهم	ألف درهم		
١٦,٦٠٢	١٦,٦٧٥		
٢,٢٧٥	٣,٠٣٠		
<u>١٨,٨٧٧</u>	<u>١٩,٧٠٥</u>		

٦ موجودات حق الاستخدام

لدى المجموعة عقود إيجار للمركبات والمباني المختلفة المستخدمة في عملياتها.

وتشمل موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت كما يلي:

المركبات	المباني
٣ سنوات	٣ سنوات

فيما يلي القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام المثبتة والحركات خلال السنة:

الإجمالي	المركبات	المباني	التكلفة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	-	-	كما في ١ يناير ٢٠٢٤
<u>٣,٦٩٢</u>	<u>٣,٦٩٢</u>	<u>-</u>	إضافات خلال السنة
٣,٦٩٢	٣,٦٩٢	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
<u>١٣,٢٩٣</u>	<u>٤٥١</u>	<u>١٢,٨٤٢</u>	إضافات خلال السنة
<u>١٦,٩٨٥</u>	<u>٤,١٤٣</u>	<u>١٢,٨٤٢</u>	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الاستهلاك المترافق			
-	-	-	كما في ١ يناير ٢٠٢٤
<u>١,٩٨٤</u>	<u>١,٩٨٤</u>	<u>-</u>	المحمل للسنة (إيضاح ٢١)
<u>١,٩٨٤</u>	<u>١,٩٨٤</u>	<u>-</u>	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
<u>٥,٤٤٤</u>	<u>١,١٥١</u>	<u>٤,٢٩٣</u>	المحمل للسنة (إيضاح ٢١)
<u>٧,٤٢٨</u>	<u>٣,١٣٥</u>	<u>٤,٢٩٣</u>	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
القيمة الدفترية			
<u>٩,٥٥٧</u>	<u>١,٠٠٨</u>	<u>٨,٥٤٩</u>	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
<u>١,٧٠٨</u>	<u>١,٧٠٨</u>	<u>-</u>	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

العقارات الاستثمارية

4

٢٠٢٤	٢٠٢٥	بنود أخرى	شقة خدمية	التجزئة	وحدات	المخازن	داخل دولة	داخل دولة	داخل دولة	الإمارات	الإمارات	الإمارات	الموافق
إجمالي	إجمالي	د.إ	د.إ	د.إ	د.إ	د.إ	د.إ	د.إ	د.إ	العربية	العربية	العربية	العربية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٨٧١,٣٦٧	٨٨٣,٣٩٣	١٩٦,١١٢	٣٠٩,٥٩٥	٢٨٩,٥٩٠	١٣,٨٩٨	٧٤,١٩٨	١٣,٨٩٨	٧٤,١٩٨	٧٤,١٩٨	كما في ١ يناير	إضافات	كما في ١ يناير	كما في ١ يناير
٨,٥٩٥	٣١,٦٦٩	٣١,٤٥٧	-	-	٢١٢	-	-	-	-	المحول (إلى) / من عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع، صافي (إضافة ٩)	صافي الربح/(خسارة) من تقييم العقارات الاستثمارية	صافي الربح/(خسارة) من تقييم العقارات الاستثمارية	صافي الربح/(خسارة) من تقييم العقارات الاستثمارية
٤,٥٦٠	(٢,٠٠٥)	-	(١,٨٦٠)	-	(١٤٥)	-	-	-	-	كما في ٣١ ديسمبر	كما في ٣١ ديسمبر	كما في ٣١ ديسمبر	كما في ٣١ ديسمبر
(١,١٢٩)	٥٠,٠٣٥	١,١٧٩	٣,٣٠٨	٥٠,٤٦٧	١,٠٢٧	(٥,٩٤٦)	١,٠٢٧	(٥,٩٤٦)	(٥,٩٤٦)	كما في ٣١ ديسمبر	كما في ٣١ ديسمبر	كما في ٣١ ديسمبر	كما في ٣١ ديسمبر
٨٨٣,٣٩٣	٩٦٣,٠٩٢	٢٢٨,٧٤٨	٣١١,٠٤٣	٣٤٠,٢٦٩	١٤,٧٨٠	٦٨,٢٥٢	١٤,٧٨٠	٦٨,٢٥٢	٦٨,٢٥٢	كما في ٣١ ديسمبر	كما في ٣١ ديسمبر	كما في ٣١ ديسمبر	كما في ٣١ ديسمبر

*تشمل المباني ذات الاستخدام المتنوع ومباني التأجير والشقق السكنية وموجendas حق الاستخدام.

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

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

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

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة مدرجة تبلغ ٤٠٤,٧ مليون درهم (٢٠٢٤: ٤١٦,١ مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (ايضاح ١٧). خلال السنة، أعادت المجموعة تصنيف وحدة واحدة وبعض المتاجر بقيمة ٢ مليون درهم إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تغيير استخدام الوحدات (٢٠٢٤: لا شيء). خلال السنة، لم تُعد المجموعة تصنيف أي وحدة من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (٢٠٢٤: ٤,٦ مليون درهم) (ايضاح ٩).

عمليات التقييم

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

- يقوم قسم المالية في نهاية كل سنة مالية بإجراء ما يلي:
 - التحقق من كافة المدخلات الرئيسية في تقرير التقييم المستقل؛
 - تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بـ تقرير التقييم الخاص بالسنة السابقة؛ و
 - إجراء مناقشات مع شركات التقييم المستقلة.

٧ العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

حساسية تقديرات الإدارة

تأثير أقل تأثير أعلى
ألف درهم ألف درهم

الدولة	القطاع	التقييم	التقدير	تصنيف المدخلات	ألف درهم	ألف درهم
الإمارات العربية المتحدة	مباني للاستخدام المتنوع	رسملة الدخل	معدل العائد	القيمة السوقية المقدرة	٤,١٠٠ درهم إلى ٤,٥٧٨ درهم لكل قدم مربع	٪٨ - ٪٥
الإمارات العربية المتحدة	مساحات المواقف	طريقة مقارنة المبيعات	القيمة السوقية المقدرة	٥٠,٠٠٠ درهم إلى ٣٠,٠٠٠ درهم لكل موقف	(٣٢١)	(٣٢١)
الإمارات العربية المتحدة	وحدات المخازن	طريقة مقارنة المبيعات	القيمة السوقية المقدرة	٣١٧ درهم لكل قدم مربع إلى ١٣٩ درهم	(١٤٨)	(١٤٨)
الإمارات العربية المتحدة	وحدات تجزئة	طريقة مقارنة المبيعات	القيمة السوقية المقدرة	٤,١٤١ درهم إلى ٤,١١٨ درهم لكل قدم مربع	(٣,٢٢٢)	(٣,٢٢٢)
الإمارات العربية المتحدة	مباني خدمية	التدفقات النقدية	معدل العائد		(١,٩٣٥)	٢,٤٧٥
الإمارات العربية المتحدة	مباني خدمية	معدل الخصم	معدل العائد		(٥,٢٦١)	٨,٥٣٠

أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة:
يتم تقييم مباني الاستخدام المتنوع وبعض وحدات التجزئة باستخدام طريقة رسملة الدخل استناداً إلى المعطيات الهامة غير القابلة للرصد التالية:

يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية. العائد

تم تقييم بعض وحدات التجزئة وبعض مباني الاستخدام المتنوع والموافق ووحدات المخازن باستخدام القيم العادلة الاسترشادية الخاصة بهذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ والتي تم الحصول عليها من قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. قامت شركة التقييم باستخدام طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذه الموجودات.

بالنسبة لمباني الشقق الخدمية، تم تحديد التقييم باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة استناداً إلى المعطيات الهامة غير القابلة للملحوظة كما يلي:

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

٨ الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة

الإجمالي	٢٠٢٤	٢٠٢٥	الشركة الشقيقة	٢٠٢٤	٢٠٢٥	المشاريع المشتركة	٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١,٣٦٨,٤٧٦	١,٣٧٨,٨٦٤	٣٩٥,٤١٢	٤١٦,١٢١	٩٧٣,٠٦٤	٩٦٢,٧٤٣	٩٦٢,٧٤٣	٩٦٢,٧٤٣	٩٦٢,٧٤٣
١٥٧,٨٨٨	١٩٩,١٠٢	٢٠,٧٠٩	٩٢,٦٢٠	١٣٧,١٧٩	١٠٦,٤٨٢	١٠٦,٤٨٢	١٠٦,٤٨٢	١٠٦,٤٨٢
(٩٢,٢٣٤)	(١٠,٠٠٠)	-	(١٠,٠٠٠)	(٩٢,٢٣٤)	-	-	-	-
(٥٥,٢٦٦)	(٨٠,٠٠٠)	-	-	(٥٥,٢٦٦)	(٨٠,٠٠٠)	٩٦٢,٧٤٣	٩٨٩,٢٢٥	٩٨٩,٢٢٥
١,٣٧٨,٨٦٤	١,٤٨٧,٩٦٦	٤١٦,١٢١	٤٩٨,٧٤١	٩٦٢,٧٤٣	٩٨٩,٢٢٥	٩٨٩,٢٢٥	٩٨٩,٢٢٥	٩٨٩,٢٢٥
٩٨٩,٢٢٥ في ٣١ ديسمبر								

الاستثمار في شركة شقيقة لدى المجموعة حصة بنسبة ٢٢,٧٢٪ في شركة "سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك" ("الزوراء")، شركة مسجلة لدى مركز دبي المالي العالمي، دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن الشركة الشقيقة هي شركة قابضة تستثمر في شركات تعمل في مجال التطوير العقاري.

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	نسبة حصة الملكية
ألف درهم	ألف درهم	الموجودات غير المتدالة
% ٢٢,٧٢	% ٢٢,٧٢	الموجودات المتدالة
٩٤٠,١٩٣	٩٤٠,١٩٣	المطلوبات المتدالة
-	٢	صافي الموجودات (%) ١٠٠
(١,١٤٦)	(١,٢٤٨)	حصة المجموعة من صافي الموجودات (%) ٢٢,٧٢
٩٣٩,٠٤٧	٩٣٨,٩٤٧	التعديلات (راجع ملحوظة (١) أدناه)
٢١٣,٣٥١	٢١٣,٣٢٩	القيمة الدفترية للحصة في الشركة الشقيقة
٢٠٢,٧٧٠	٢٨٥,٤١٢	
٤١٦,١٢١	٤٩٨,٧٤١	
(١٨٤)	٤٣,٩١٦	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (%) ١٠٠
(٤٢)	٩,٩٧٨	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (%) ٢٢,٧٢
٢٠,٧٥١	٨٢,٦٤٢	تعديلات تتعلق بالسياسة المحاسبية (راجع ملحوظة (١) أدناه)
٢٠,٧٠٩	٩٢,٦٢٠	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

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

٨ الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة (تتمة)

الاستثمار في مشروع مشترك

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

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

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	نسبة حصة الملكية
٪٥٠	٪٥٠	
١,١٧٧,٨٨٣	١,١٥٠,٣٢٠	الموجودات غير المتدولة
٨٤,٦٨٦	١٠٦,٧٣٧	الموجودات المتدولة
-	-	المطلوبات غير المتدولة
(٦٦,٩٨٣)	(٦٩,٧٢٢)	المطلوبات المتدولة
<u>١,١٩٥,٥٨٦</u>	<u>١,١٨٧,٣٣٥</u>	صافي الموجودات (٪١٠٠)
٥٩٧,٧٩٣	٥٩٣,٦٦٨	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٪٥٠)
٣٦٤,٩٥٠	٣٩٥,٥٥٧	التعديلات (راجع ملحوظة (١) أدناه)
<u>٩٦٢,٧٤٣</u>	<u>٩٨٩,٢٤٥</u>	القيمة الدفترية للحصة في الشركة الشقيقة
 ٢٠٩,٥٢٢	 ١٩٨,٨٠٩	 الإيرادات
٢,٣٢٧	١,٢٣٨	إيرادات الفوائد
٢٧,٩٧٠	٢٧,٨٤١	استهلاك وإطفاء
<u>١٢٩,٢٣٠</u>	<u>١٥١,٧٤٩</u>	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (٪١٠٠)
٦٤,٦٦١٥	٧٥,٨٧٥	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (٪٥٠)
٧٢,٥٦٤	٣٠,٦٠٧	تعديلات تتعلق بالسياسة المحاسبية (راجع ملحوظة (١) أدناه)
<u>١٣٧,١٧٩</u>	<u>١٠٦,٤٨٢</u>	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

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

٩ العقارات المحفظ بها للتطوير والبيع

الإجمالي ألف درهم	أراضي محفظة بها للتطوير والبيع مستقبلاً ألف درهم	عقارات قيد الإنشاء ألف درهم	عقارات محفظة بها للبيع ألف درهم	كما في ١ يناير ٢٠٢٤ إضافات تحويلات تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٧) تحويل من ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥) بيع عقارات (إيضاح ٢٤) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١,٠١٨,٧٣٦	٤٧١,٠٤٣	٣٠٣,١٠٧	٢٤٤,٥٨٦	
٨٥٨,٦٦١	١٧٣,١٦٣	٦٦٨,٦٠٩	١٦,٨٨٩	
-	(٩٥,٣٦٨)	٩٥,٣٦٨	-	
(٤,٥٦٠)	-	-	(٤,٥٦٠)	
١,٦٥٥	-	-	١,٦٥٥	
(٩١٨,٣٦٠)	-	(٨٠٥,٣٨٥)	(١١٢,٩٧٥)	
٩٥٦,٠٨٢	٥٤٨,٨٣٨	٢٦١,٧٩٩	١٤٥,٥٤٥	كما في ١ يناير ٢٠٢٥ إضافات تحويلات تحويل من عقارات استثمارية (إيضاح ٧) تحويل من ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥) عكس الانخفاض في القيمة بيع عقارات (إيضاح ٢٤) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٩٥٦,٠٨٢	٥٤٨,٨٣٨	٢٦١,٧٩٩	١٤٥,٥٤٥	كما في ١ يناير ٢٠٢٥ إضافات تحويلات تحويل من عقارات استثمارية (إيضاح ٧) تحويل من ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥) عكس الانخفاض في القيمة بيع عقارات (إيضاح ٢٤) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١,٢٥١,٩٨٥	٢٦٤,٠٠٩	٩٧٩,١٣١	٨,٨٤٥	
-	(٤٣٦,٠٧٧)	٤٣٦,٠٧٧	-	
٢,٠٠٥	-	-	٢,٠٠٥	
١,٣٩٣	-	-	١,٣٩٣	
١٤,٤٦٥	-	-	١٤,٤٦٥	
(١,١٣٦,٨٤٦)	-	(١,٠٧١,٧٢٩)	(٦٥,١١٧)	
١,٠٨٩,٠٨٤	٣٧٦,٧٧٠	٦٠٥,١٧٨	١٠٧,١٣٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

خلال السنة، أعادت المجموعة تصنيف وحدة من الممتلكات والمعدات بمبلغ ١,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ١,٧ مليون درهم) بناءً على تغيير في استخدام الوحدة (إيضاح ٥ (ب)).

خلال السنة، أعادت المجموعة تصنيف وحدة واحدة وبعض المتاجر التي تبلغ قيمتها ٢ مليون درهم من العقارات الاستثمارية (٢٠٢٤: ٧: شيء). ولم تقم المجموعة بإعادة تصنيف أي وحدة إلى العقارات الاستثمارية خلال السنة (٢٠٢٤: ٤,٦ مليون درهم) (إيضاح ٧).

تم رهن قطع الأرضي بما في ذلك مشروعات قيد التطوير بقيمة إجمالية مدرجة بمبلغ ٤١٣,٦ مليون درهم (٢٠٢٤: ٤٤٤ مليون درهم) والعقارات المكتملة التي يبلغ إجمالي قيمتها المدرجة ٤٤,٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣٥,٢ مليون درهم) بموجب التزامات التمويل الإسلامي (إيضاح ١٧).

في السنة الحالية، ثبتت المجموعة مبلغ ١,١٣٦,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ٩١٦,٤ مليون درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر المودع ضمن "التكليف المباشرة" مقابل الإيرادات المثبتة بمبلغ ١,٦٠٥,٩ مليون درهم (٢٠٢٤: ١,١٩٣,٩ مليون درهم) (إيضاحي ٢٤ و ٢٣ على التوالي).

بالنسبة للأراضي المحفظة بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها ٣٧٦,٨ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥٤١,١ مليون درهم)، تقوم الإدارة حالياً بتقييم مدى جدوى المشروعات كما تدرس الخيارات المجزية والمربحة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشترين المحتملين.

1

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
الذمم المدنية التجارية والذمم المدنية التي لم يصدر بها فواتير (راجع ملحوظة (١) أدناه)	
٨١٢,٠٩٣	١,٣٥٥,٦٥٦
٣٩٣,٧٩٠	٣٣٠,٣٠٢
<u>١,٢٠٥,٨٨٣</u>	<u>١,٦٨٥,٩٥٨</u>
الذمم المدنية الأخرى (راجع ملحوظة (٢) أدناه)	
٩٨٠,٩٥٧	١,٢٢٢,٤٩٣
٢٢٤,٩٢٦	٤٦٣,٤٦٥
<u>١,٢٠٥,٨٨٣</u>	<u>١,٦٨٥,٩٥٨</u>
متداول	
غير متداول	
الاحمال	

١٠. الذهم المدينة التجارية والذهم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

الذمم التجارية المتبقية	الذمم التجارية المستحقة خلال 12 شهراً	موجولات العقود
٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
١٦٥,٢٧١	١٦٩,٠٦٠	
٤٢١,٨٩٦	٧٢٣,١٣١	الذمم التجارية التي لم يصدر بها فواتير المستحقة خلال 12 شهراً
٢٢٤,٩٢٦	٤٦٣,٤٦٥	الذمم التجارية التي لم يصدر بها فواتير المستحقة بعد 12 شهراً
٨١٢,٠٩٣	١,٣٥٥,٦٥٦	إجمالي الذمم التجارية والذمم التجارية التي لم يصدر بها فواتير

إن الذمم المدينة التجارية المذكورة أعلاه هي بعد تنزيل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة البالغ ١٠٧,٨ مليون درهم (١٢٥,٧ مليون درهم) الذي يتعقّل بالذمم المدينة التجارية المتأخرة السداد. تعتبر جميع الذمم المدينة التجارية الأخرى قابلة للاسترداد.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت الديون التجارية المدينة المستحقة من بيع عقارات ١,٢٣٠,٨ مليون درهم (٢٤:٢٠٣,٨ مليون درهم)، وبلغت الديون التجارية المدينة المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى ١٢٤,٨ مليون درهم (٢٤:٢٠١,٢ مليون درهم).

فيما يلي تحليل أعمار هذه الضم المدنية التجارية والضم المدنية التي لم يصدر بها فواتير:

نسبة خسار الائتمان المتوقعه	صافي الذم المدينه	مخصص خسائر الائتمان المتوقعه	إجمالي الذم المدينه المتوقعه	٢٠٢٥ ديسمبر
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
% ٠,٢١	١,١٨٦,٥٩٦	(٢,٥٤٩)	١,١٨٩,١٤٥	موجودات العقود
% ١٠,٩١	٩٦,٢٧٦	(١١,٧٨٦)	١٠٨,٠٦٢	حتى ٣ أشهر
% ٢٠,٤٨	٧٢,٧٨٤	(١٨,٧٤٢)	٩١,٥٢٦	أكثر من ٣ أشهر
% ١٠٠,٠٠	-	(٧٤,٦٦٦)	٧٤,٦٦٦	تم تكوين مخصص لها بالكامل
	١,٣٥٥,٦٥٦	(١٠٧,٧٤٣)	١,٤٦٣,٣٩٩	

١٠. الذمم المدنية التجارية وذمم العقود المدنية والذمم المدنية الأخرى (تتمة)

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

نسبة خسارة الائتمان المتوترة	صافي الذمم المدنية	مخصص الذمم المدنية المتوترة	إجمالي الذمم المدنية المتوترة	٢٠٢٤ ديسمبر
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
% ٠,٢٧	٦٤٧,٦٩١	(١,٧٧١)	٦٤٩,٤٦٢	موجودات العقود
% ٨,٤٢	٦٩,٦٨٦	(٦,٤١١)	٧٦,٠٩٧	حتى ٣ أشهر
% ٦,٢١	٩٤,٧١٦	(٦,٢٧٠)	١٠٠,٩٨٦	أكثر من ٣ أشهر
% ١٠٠,٠٠	-	(١١١,٢٣٣)	١١١,٢٣٣	تم تكوين مخصص لها بالكامل
	<u>٨١٢,٠٩٣</u>	<u>(١٢٥,٦٨٥)</u>	<u>٩٣٧,٧٧٨</u>	

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

٢. الذمم المدنية الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٣٢,٣٩٩	٨٧,٠٨٥	الدفعات المقدمة للمقاولين
١٢,٤٣٢	١٩,٢٦٤	الدفعات المقدمة للموردين
١٥٠,٩٦٢	١٨٨,٩١٩	تكلفة موجلة
٩,٥٠٣	٩,٠٤٣	مصروفات مدفوعة مقدماً
٩٧,٥٤٠	٩٨,٣٧١	أخرى
<u>٤٠٢,٨٣٦</u>	<u>٤٠٢,٦٨٢</u>	
<u>(٩,٠٤٦)</u>	<u>(٧٢,٣٨٠)</u>	
<u>٣٩٣,٧٩٠</u>	<u>٣٣٠,٣٠٢</u>	

١١. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تجري المجموعة معاملات مع شركات ومؤسسات تدرج تحت تعريف الطرف ذي العلاقة كما هو وارد في المعايير المحاسبية الدولي رقم ٢٤ إيضاحات الأطراف ذات العلاقة. تمثل الأطراف ذات العلاقة في شركات خاضعة لملكية مشتركة و/أو إدارة وسيطرة مشتركة وموظفي الإدارة الرئيسيين.

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧,٣٦٩	١٥,٤٧٥	الطرف المسيطر النهائي
(٢٣,٩٦٠)	(٢٩,٨١٢)	إيرادات تشغيلية أخرى/إيرادات التمويل
٣,٢٩٦	٢٤,٢١٩	تكليف التمويل
(٦٠,٠٠٠)	(٦٠,٧٧٣)	سحب قروض
		سداد قروض
<u>٤,٠٥٧</u>	<u>١,٥٣٢</u>	
<u>٥٥,٢٦٦</u>	<u>٨٠,٠٠٠</u>	
<u>٩٢,٢٣٤</u>	<u>-</u>	
<u>-</u>	<u>١٠,٠٠٠</u>	

مشروع مشترك
إيرادات تشغيلية أخرى
إيرادات تمويل
إعادة سداد مساهمة رأسمالية

شركة شقيقة
سداد رأس المال

١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل للموظفين معاشات ومكافآت نهاية الخدمة للموظفين أتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة *
١٣,٨٦٩	١٢,١٢٨	
٤٧٦	٤٢٨	
٤٠٠	٢٣٥	
٥,٥٥٠	٦,٣٥٠	
٢٠,٢٩٥	١٩,١٤١	

* بدأت الإدارة خلال السنة في تثبيت مكافآت أعضاء مجلس الإدارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، حيث اعتادت الإدارة تثبيت هذه المكافآت مباشرة في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد خلال السنوات السابقة.

خلال السنة، تم تثبيت مخصص إضافي لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٩٠ مليون درهم في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عن السنة السابقة (٢٠٢٤: مليون درهم في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد) بناءً على الموافقة النهائية للمساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٦ أبريل ٢٠٢٥.

(ج) يتالف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	متداولة المستحق من مشروع مشترك المستحق من شركة شقيقة المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٢,٦٧٣	١,١٤٨	
-	٨,٠٠٠	
٢,٧٥٦	١,٤٠٢	
٥,٤٢٩	١٠,٥٥٠	
(١,٣٨٤)	(١٨)	
٤,٠٤٥	١٠,٥٣٢	

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

في ٢٠٢٢، وقعت المجموعة اتفاقية تسوية مشروطة ("الاتفاقية") مع طرف ذي علاقة بمبلغ ٥٠٠ مليون درهم. واستلمت المجموعة ٢٠٠ مليون درهم عند توقيع الاتفاقية رهناً باستلام المبلغ المتبقى بقيمة ٣٠٠ مليون درهم خلال ١٨ شهراً من تاريخ توقيع الاتفاقية. وفي ٢٠٢٣، عكست الإدارة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة البالغ ٣٢,٢ مليون درهم وثبتت أيضاً دخل بمبلغ ١١,٨ مليون درهم بناءً على المناقشات التي أجريت مع الطرف ذي علاقة. وفي ٢٠٢٤، استلمت المجموعة المبلغ المتبقى بقيمة ٣٠٠ مليون درهم، وبناءً عليه، ثبتت دخل تشغيلي آخر بمبلغ ٤٤,٢ مليون درهم (إيضاح ٢٥).

يتضمن النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك مبالغ محتفظ بها لدى الطرف المسيطر النهائي للمجموعة وأرصدة حسابات بنكية بمبلغ ٥٧٥,٨ مليون درهم (٢٤ - ١٥٩,٥ مليون درهم) وودائع ثابتة بمبلغ ١٦٠ مليون درهم (٤ - ٥٧٥ مليون درهم)، بمعدلات الربح السائدة في السوق.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

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

١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(د) يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	متداولة مستحق إلى الطرف المسيطر النهائي مستحق إلى أطراف أخرى ذات علاقة
١٩٦	٢,٨١٣	
١٠١	٣	
<u>٢٩٧</u>	<u>٢,٨١٦</u>	

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كانت لدى المجموعة قروض بنكية من الطرف المسيطر النهائي بقيمة ٣٨٨,٢ مليون درهم (٤٢٤,٨ مليون درهم) بمعدلاتربح السائدة في السوق (إيضاح ١٧).

١٢ النقد والأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	النقد والأرصدة لدى البنوك بما في ذلك ودائع تحت الطلب ودائع ثابتة النقد في الصندوق
٩٣٩,٢٦٧	١,٩٨٢,٨٦٠	
٨٠٥,٨٨١	٢٢٩,٠٠٠	
٤٩٣	٤٣٧	
<u>١,٧٤٥,٦٤١</u>	<u>٢,٢١٢,٢٩٧</u>	
(١,٥٦٦)	(٧١٥)	
١,٧٤٤,٠٧٥	٢,٢١١,٥٨٢	
(١٨١,٠٠٠)	(١٠٥,٠٠٠)	
(٥٦,٩٣٣)	(١٠٠,٣٦)	
<u>١,٥٠٦,١٤٢</u>	<u>٢,٠٩٦,٥٤٦</u>	

تشتمل الأرصدة البنكية على رصيد بمبلغ ١,٨٦٦,٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤,٤ مليون درهم) وودائع ثابتة تشمل رصيد بقيمة لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٧١ مليون درهم) تخضع لمعدلاتربح السائدة في السوق محتفظ بها في حساباتضمان.

تشتمل الأرصدة البنكية على رصيد بمبلغ ١,٣ مليون درهم (٢٠٢٤: ١,١ مليون درهم) وودائع ثابتة تشمل رصيد بقيمة ٨,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ٥٥,١ مليون درهم) مقيدة من خلال رهن/دفعه مقابل تسهيلاتبنكية.

لا يشمل رصيد الحسابات البنكية رصيد بمبلغ ١٥٠,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ١١٤,٦ مليون درهم) محتفظ به بصفة ائتمانية في حساباتضمان نيابة عن ولصالح الغير. وتشتمل حسابات الضمان هذه حساباتضمان إدارة المجتمعات للعديد من العقارات حيث يتم تحصيل رسوم الخدمة من المالكين وتكون متاحة لمدفوعات إدارة وصيانة العقارات.

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

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	الاستثمار في صندوق استثماري عقاري - متداول
٤,٠٠٤٠	٩,٩٧٨	١ يناير
٥,٩٣٨	٣,٩٧٩	التغير في القيمة العادلة
<u>٩,٩٧٨</u>	<u>١٣,٩٥٧</u>	٣١ ديسمبر

١٤ رأس المال

يتألف رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ سهماً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ سهم) بقيمة ٤٠,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ درهم للسهم. إن جميع الأأسهم مصرح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

أقر المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للمساهمين المنعقد في ١٦ أبريل ٢٠٢٥ توزيعات أرباح عن الأأسهم العاديّة بقيمة ٢١٨,٨ مليون درهم [٥ فلس للسهم] وتم دفعها خلال السنة (٢٠٢٤: ١٧٥,٠٤ مليون درهم [٤ فلس للسهم]).

١٥ - الحصة غير المسيطرة

تمثل الحصة غير المسيطرة الحصة التالبية للمساهمين بحصص الأقلية في القيمة الإجمالية لصافي موجودات شركتين تابعتين ونتائج عمليات الشركتين التابعتين.

أ) نسبة حصة الملكية التي تحتفظ بها الحصة غير المسيطرة:

الاسم	بلد التأسيس	الإمارات العربية المتحدة	% ٤٨	٢٠٢٤
رفاج للتطوير العقاري ذ.م.م.				

يعرض الجدول التالي الحركة في الحصة غير المسيطرة:

ألف درهم	٢٠٢٤	ألف درهم	٢٠٢٥
-		٢٧,٣٧٦	
٢٧,٤٨٠		-	
(١٠٤)		(٢,٤٠٩)	
<u>٢٧,٣٧٦</u>		<u>٢٤,٩٦٧</u>	

١ ينابير
مساهمة رأس المال خلال السنة
حصة الخسارة
٣ ديسمبر

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة.

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر

إيضاح	٢٠٢٥	٢٠٢٤	ألف درهم
مصاريف عمومية وإدارية وبيعية	(٦,٥٣٦)	(٥٨٦)	
دخل تشغيلي آخر	١,٥٩١	١٤	
تكلفة تمويل	(٢,٥٠١)	(٢٥٣)	
دخل تمويل	٢,٥٩٠	-	
الخسارة للسنة قبل الضريبة	(٤,٨٥٦)	(٨٢٥)	
(مصروف) / فائدة ضريبة الدخل	(١٦٣)	٦٠٩	
الخسارة للسنة بعد الضريبة	(٥,٠١٩)	(٢١٦)	
إجمالي الخسارة الشاملة	(٥,٠١٩)	(٢١٦)	
الخسارة العائدية إلى الحصة غير المسيطرة	(٢,٤٠٩)	(١٠٤)	

ملخص بيان المركز المالى

إيضاح	٢٠٢٥	٢٠٢٤	ألف درهم
عقارات محققة بها لعرض التطوير والبيع (متداول)	٦٥,٨٦١	٦٠,٤٩٨	
ذمم مدينة تجارية وذمم العقود وذمم أخرى (متداول)	٤٤,٣٥٩	٣٢٣	
بند موجودات الضريبة الموجلة (غير متداول)	٥٣٦	٦٠٩	
نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك (متداول)	١٨٢,٧٦٢	٥٧,٨٦٨	
ممتلكات ومعدات (غير متداول)	٤٣	-	
دفعات مقدمة من العملاء (متداول)	(١٧٩,٨٠١)	(٥٧,٤٠٢)	
ذمم دائنة تجارية وأخرى (متداول)	(٣,٥٧٠)	(٩١٩)	
مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة - بالصافي (متداول)	(٥٧,٩٤٥)	(٣,٩٤٤)	
ذمم المحتجزات الدائنة (غير متداولة)	(٢٣٠)	-	
إجمالي حقوق الملكية	٥٢,٠١٥	٥٧,٠٣٣	

٢٩,٦٥٧	٢٧,٠٤٨
٢٧,٣٧٦	٢٤,٩٦٧
<u>٥٧,٠٣٣</u>	<u>٥٢,٠١٥</u>

العائد إلى:
مساهمي الشركة الأم
الحصة غير المسيطرة

إيضاح	٢٠٢٥	٢٠٢٤	ألف درهم
تشغيلية	١٢٣,٣٧١	٥٨,١٢١	
استثمارية	٢,٢١٧	-	
تمويلية	(٦٩٤)	(٢٥٣)	
صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية	١٢٤,٨٩٤	٥٧,٨٦٨	

ملخص معلومات التدفقات النقدية

١٥ - الحصة غير المسيطرة (تتمة)

ب) نسبة حصة الملكية التي تحتفظ بها الحصة غير المسيطرة

الاسم	بلد التأسيس	الإمارات العربية المتحدة	ديار أم القيوين وواتر فرونت ذ.م.م.
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٥٠٪	-

يعرض الجدول التالي الحركة في الحصة غير المسيطرة:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
-	-
-	١٩,١٥٠
-	(٢,٩٢٧)
-	١٦,٢٢٣

١ ينابير
مساهمة رأس المال خلال السنة
حصة الخسارة خلال السنة
٣ ديسمبر

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة.

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	إيضاح	ملخص بيان الأرباح أو الخسائر
-	(٦,٧٥٢)		مصاريف عمومية وإدارية وبيعية
-	٧١٩		دخل تشغيلي آخر
-	٨٣		دخل تمويل
-	(٤٨٣)		تكلفة تمويل
-	(٦,٤٣٣)		الخسارة للسنة قبل الضريبة
-	٥٧٩		فائدة ضريبة الدخل
-	(٥,٨٥٤)		الخسارة للسنة بعد الضريبة
-	(٥,٨٥٤)		إجمالي الخسارة الشاملة
-	(٢,٩٢٧)		الخسارة العائد إلى الحصة غير المسيطرة

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	إيضاح	ملخص بيان المركز المالي
-	٤٣,١٩٤		عقارات محتفظ بها لعرض التطوير والبيع (متداول)
-	١٢,٢٤١		ذمم مدينة تجارية وذمم العقود وذمم أخرى (متداول)
-	٥٧٩	٣٧	بند موجودات الضريبة المؤجلة (غير متداول)
-	٣١,٠٤٤		نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنك (متداول)
-	(٣٤,٦٠٤)		دفعات مقدمة من العملاء (متداول)
-	(٥,٩٤٢)		ذمم دائنة تجارية وأخرى (متداول)
-	(١٣,٨٨٨)		مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة - بالصافي (متداول)
-	(١٧٨)		ذمم المحتجزات الدائنة (غير متداول)
-	٣٢,٤٤٦		إجمالي حقوق الملكية
-	١٦,٢٢٣		العائد إلى:
-	١٦,٢٢٣		مساهمي الشركة الأم
-	٣٢,٤٤٦		الحصة غير المسيطرة

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	ملخص معلومات التدفقات النقدية
-	٣١,٢٦٨	تشغيلية
-	-	استثمارية
-	(٢٢٤)	تمويلية
-	٣١,٠٤٤	صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية

١٦ الاحتياطي القانوني

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

١٧ القروض

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	الالتزامات التمويل الإسلامي متداولة غير متداولة إجمالي القروض
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	
٤١٥,٢٩٦	٣٤٣,٨٤١	
<u>٤٧٥,٢٩٦</u>	<u>٤٠٣,٨٤١</u>	
٦٤٤,٣١٧	٤٧٥,٢٩٦	كما في ١ يناير
٣,٢٩٦	٢٤,٣١٩	سحب قروض
(١٧٢,٣١٧)	(٩٥,٧٧٤)	سداد قروض
<u>٤٧٥,٢٩٦</u>	<u>٤٠٣,٨٤١</u>	كما في ٣١ ديسمبر

تمثل التزامات التمويل الإسلامي الإجارة والتسهيلات الإسلامية الأخرى التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (الطرف المسيطر النهائي) بقيمة ٣٨٨,٢ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٤٢٤,١ مليون درهم) [إيضاح ١١ (د)] ورصيد من البنوك المحلية الأخرى. تم الاستفادة من التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء ومتطلبات رأس المال العامل.

تترتب على التزامات التمويل الإسلامي مع الطرف المسيطر النهائي والبنوك المحلية الأخرى معدلات ربح بالأسعار السائدة في السوق وتستد على أقساط ربع سنوية على مدى فترة من سنتين إلى سبع سنوات من تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدة: من سنتين إلى ثمانى سنوات). إن مبلغ ٤٨٤,٤ مليون درهم من هذه التسهيلات متاح للسحب إلى المجموعة.

يتم ضمان التزامات التمويل الإسلامي بموجب رهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحفظ بها للتطوير والبيع بقيمة ٤٥٨ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٤٧٩,٢ مليون درهم) [إيضاح ٩)، والممتلكات والمعدات بقيمة ٢٥٤,٦ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٤٦٨,٧ مليون درهم) [إيضاح ٥] والعقارات الاستثمارية بقيمة ٤٠٤,٧ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٤٨٧,٨ مليون درهم) [إيضاح ٧].

١٨ الدفعات المقدمة من العملاء

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

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	١ يناير مبالغ محصلة خلال السنة مبالغ تم إصدار فواتير بها / الإيرادات المثبتة خلال السنة ٣١ ديسمبر
٣٧٤,٥٩٤	٤٢٧,٨٦٥	
٤٨٥,٦٠٤	٧٠١,٠٢٦	
<u>(٤٣٢,٣٣٣)</u>	<u>(٣٣٦,١٣٤)</u>	
<u>٤٢٧,٨٦٥</u>	<u>٧٩٢,٧٥٧</u>	

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٩ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٩٦,٨٣٩	١٤٩,١٦٧	الذمم الدائنة التجارية
٢٢٦,٥٠٨	٤٩٤,٣٠٨	تكليفات مشروعات مستحقة
٦٢,٦٧٣	٦٦,٣٢٢	ودائع قابلة للاسترداد
٤,٢١٠	٣,٣٤٧	رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة
١٥٤,٠٠٥	٢٣٣,٠٦٨	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة
<u>٥٤٣,٧٨٥</u>	<u>٩٤٦,٢١٢</u>	
<u>٥٤٠,٦١٦</u>	<u>٩٤٤,٦٢٧</u>	متداولة
<u>٣,١٦٩</u>	<u>١,٥٨٥</u>	غير متداولة
<u>٥٤٣,٧٨٥</u>	<u>٩٤٦,٢١٢</u>	المجموع

٢٠ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٢٨,٠١٩	٤٧,١٢٧	الجزء غير المتداول*
٣٣,٤٠٧	٤٣,٣٧٦	الجزء المتداول
<u>٦١,٤٢٦</u>	<u>٩٠,٥٠٣</u>	

* بالنسبة للتدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة، يرجى الرجوع للإيضاح ٣٤.

تتمثل المحتجزات الدائنة المبالغ المحتفظ بها المستحقة الدفع وفقاً لشروط العقد ويتم تسديد الدفعات المرحلية للمقاولين. من المقرر سداد المحتجزات غير المتداولة للمقاولين في غضون فترة تتراوح بين سنة إلى ٣ سنوات من تاريخ انتهاء المشروع.

٢١ مطلوبات عقود الإيجار

٢٠٢٤ ٣١ ألف درهم	٢٠٢٥ ٣١ ألف درهم	موجودات حق الاستخدام ألف درهم	عقارات استثمارية ألف درهم	
-	٥,٤٨٧	٣,٧٥٤	٣,٧٥٤	كما في ١ بناءً
١١,٣٤٥	٤٤,٠٣٨	٣٠,٧٤٥	٤٤,٠٣٨	إضافات خلال السنة
١٤٦	٢,٢١١	١,٥٨٩	٢,٢١١	إزيداد الفائدة (إيضاح ٢٩)
<u>(٦,٠٠٤)</u>	<u>(٢٠,٧١١)</u>	<u>(١٥,٥١٠)</u>	<u>(٢٠,٥٧٨)</u>	مدفوعات خلال السنة
<u>٥,٤٨٧</u>	<u>٣١,٠٢٥</u>	<u>٢٠,٥٧٨</u>	<u>١٠,٤٤٧</u>	الرصيد الخاتمي

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٤,٩٦٤	٢١,٠١٤	مطلوبات عقود الإيجار المتداولة
٥٢٣	١٠,٠١١	مطلوبات عقود الإيجار غير المتداولة*
<u>٥,٤٨٧</u>	<u>٣١,٠٢٥</u>	الإجمالي

* بالنسبة للتدفقات النقدية التعاقدية، يرجى الرجوع للإيضاح ٣٤.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢١ مطلوبات عقود الإيجار (تتمة)

فيما يلي المبالغ المثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	استهلاك بند موجودات حق الاستخدام (إيضاح ٦) خسائر من التقييم العادل لموجودات حق الاستخدام المسجلة ضمن العقارات الاستثمارية مصرفوف الفائدة على مطلوبات عقود الإيجار (إيضاح ٢٩) مصرفوف يتعلق بعقود الإيجار قصيرة الأجل
١,٩٨٤	٥,٤٤٤	
١,١٢٩	١٢,٨٠١	
١٤٦	٢,٢١١	
٦,٦٥٥	١٦,٥٩٨	
<u>٩,٩١٤</u>	<u>٣٧,٠٥٤</u>	

٢٢ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	في ١ يناير المحمل للسنة المكافآت المدفوعة في ٣١ ديسمبر
١٥,٦٠٣	١٧,٥٢٢	
٣,٦٨٦	٤,٨٤٤	
(١,٧٦٧)	(٤,٦٩٩)	
<u>١٧,٥٢٢</u>	<u>١٧,٦٦٧</u>	

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

٢٣ الإيرادات

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	أنشطة التطوير العقاري بيع عقارات إيرادات تأجير
١,١٩٣,٩١٨	١,٦٠٥,٩١٧	
٥٢,٠٣٥	٥٦,٧٠٩	
<u>١,٢٤٥,٩٥٣</u>	<u>١,٦٦٢,٦٦٦</u>	
١٢٨,٤٥٤	١٤٤,٧٢٤	إدارة العقارات والمرافق وجمعيات المالك
٢٦,٨٥٦	٢٣,٣٣٣	إدارة مراافق وجمعيات ملاك
-	٢٥,٥٣٣	إدارة عقارات
١٥٥,٣١٠	١٩٣,٥٩٠	إيرادات تأجير
١١١,٥٣١	١١٥,٨٩٨	
<u>١,٥١٢,٧٩٤</u>	<u>١,٩٧٢,١١٤</u>	الضيافة

توقيت تثبيت الإيرادات

المثبتة في وقت معين
المثبتة على مدى فترة زمنية

١٦٨,١٠٤	١٣٦,٧٥٥
١,٣٤٤,٦٩٠	١,٨٣٥,٣٥٩
<u>١,٥١٢,٧٩٤</u>	<u>١,٩٧٢,١١٤</u>

تثبت الإيرادات من أنشطة العقارات لغرض التطوير والإيرادات من الضيافة وإدارة العقارات والتسهيلات في نقطة زمنية معينة وبمرور الوقت.
يتم تحقيق جميع الإيرادات في دولة الإمارات العربية المتحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٣ الإيرادات (تتمة)

سعر المعاملة المحدد لتعهادات الأعمال التعاقدية المتبقية

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

الإجمالي	٢٠٢٨	٢٠٢٧	٢٠٢٦
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٢٣٠,٤٧١	١٢٧,٤٤١	٤٥٦,٩٤٨	٦٤٦,٠٨٢

بيع عقارات

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

أرصدة العقود

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
٨١٢,٠٩٣	١,٣٥٥,٦٥٦
٤٢٧,٨٦٥	٧٩٢,٧٥٧

ذمم مدينة تجارية وذمم لم تصدر بها فواتير - بالصافي (إيضاح ١٠)
مبالغ مقدمة من العملاء (إيضاح ١٨)

٤ التكاليف المباشرة

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
٩١٨,٣٦٠	١,١٣٦,٨٤٦
١٠٥,٥٣٤	١١٨,٤٤٦
٣٨,١٦٦	٣٨,٦٦٩
٩,٩١٩	٨,٦٢٥
٨٦٩	١,٠٩٢
<u>١,٠٧٢,٨٤٨</u>	<u>١,٣٠٣,٦٧٨</u>

تكاليف عقارات مباعة (إيضاح ٩)
تكاليف مباشرة لإدارة المرافق (١)
تكاليف مباشرة للضيافة (٢)
تكاليف مباشرة لتأجير العقارات
أخرى

(١) تتضمن تكاليف إدارة المرافق تكاليف موظفين بمبلغ ٤٥,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ٤٧,١ مليون درهم) ومصاريف استهلاك تتعلق بالممتلكات والمعدات بمبلغ ٥,٩ مليون درهم (٢٠٢٤: ٠,٩ مليون درهم) ومصاريف استهلاك تتعلق ببند موجودات حق الاستخدام بمبلغ ٥,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ٢ مليون درهم).
(٢) تشمل تكاليف الضيافة تكاليف الموظفين بمبلغ ٨,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ١ مليون درهم) ومصاريف استهلاك تتعلق بالممتلكات والمعدات بمبلغ ١٥,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ١٥,٧ مليون درهم).

توقع المجموعة قابلية استرداد التكاليف الإضافية المتکبدة نتيجة الحصول على العقد، وعليه، تتم رسملة هذه التكاليف. يتم إطفاء التكاليف المرسملة عند تثبيت الإيرادات ذات الصلة.

تطبق البدائل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، تقوم المجموعة بثبيت التكاليف الإضافية للحصول على العقود كمصاروفات عندما يتم تکبدھا في حال كانت فترة إطفاء الموجودات التي كانت المجموعة لتنبیتها هي سنة أو أقل.

٥ الإيرادات التشغيلية الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
١٧,٣٧١	-
٤٤,١٧٠	-
٤١,٢٤١	٤٨,٤٦٧
<u>١٠٢,٧٨٢</u>	<u>٤٨,٤٦٧</u>

عكس مستحقات ومطلوبات لم تعد مستحقة الدفع
إيرادات ناتجة عن تسوية جزئية مع طرف ذي علاقة (إيضاح ١١ (ج))
أخرى

٢٦ المصاروفات العمومية والإدارية والبيعية

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
١٠٧,٨٥٨	١٠٤,٧١٥
١٤,٣٧٤	٣٢,٤٤١
٥,٤٨٤	١٠,٢٠٨
٢,٢٧٥	٣,٠٣٠
٦,٦٢٨	٨٠,٤٤٢
٦٩٣	١,٢٣١
١,١٣٤	٦٩٣
٤٩,١٨٣	٩٣,٩٤٩
١٨٧,٦٢٩	٣٢٦,٧٠٩

تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٧)
مصاريف التسويق والبيع
الأتعاب القانونية والمهنية
استهلاك ممتلكات ومعدات [إيضاح ٥ (د)]
المحمل عن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل الذمم المدينة التجارية، والعقود
المدينة والذمم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة والأرصدة البنكية
مصاريف الإيجار
المساهمات المجتمعية
أخرى

٢٧ تكاليف الموظفين

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٦٢,٠٦٢	٦٦,٥٥٧
٢,٧١٦	٣,٣١٥
٧١٦	٧١٨
٤٢,٣٦٤	٣٤,١٢٥
١٠٧,٨٥٨	١٠٤,٧١٥

تكاليف رواتب
مكافآت نهاية الخدمة
مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية
مكافآت أخرى

٢٨ مخصص مقابل المطالبات

يتضمن ذلك المطالبات القانونية المرفوعة من قبل عملاء ضد المجموعة لاسترداد دفعات جزئية تم تقديمها لشراء وحدات عقارية محددة. وفقاً للقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ المعدل بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩، وأي تعديلات لاحقة، المعهود به في إمارة دبي، قامت المجموعة في وقت سابق بمصادرة هذه المبالغ نظراً لعجز العملاء عن سداد الأرصدة القائمة بموجب اتفاقية البيع والشراء.

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

٢٩ تكاليف التمويل - بالصافي

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٤٢,٨٣٠	٥٥,٥٥٤
١٤٦	٢,٢١١
(٣٦,٥٣٤)	(٣٧,٥٢٥)
٦,٤٤٢	٢٠,٢٤٠

تكاليف تمويل على قروض مصرفية
ازدياد الفائدة على مطلوبات عقود الإيجار (إيضاح ٢١)
إيرادات التمويل من حسابات بنكية وودائع ثابتة
صافي تكاليف التمويل

٣٠ ربحية السهم الأساسية

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٤٧٤,٠٢٢	٦٠٧,٥٤١
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨
١٠,٨٣	١٣,٨٨

الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة الأم (ألف درهم)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادي المصدرة (بالآلاف)
ربحية السهم (بالفلس)

المخضّصة

لم تقم الشركة بإصدار أية أدوات/امتلاك أية أسهم خزينة من شأنها أن يكون لها تأثير مخضّص على ربحية السهم عند استخدامها.

٣١ التعهادات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كان لدى المجموعة إجمالي تعهادات بمبلغ ١,٢٨٤.٩ مليون درهم (٢٠٢٤: ١,٢٩٥.٤ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع بعد خصم الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ.

٣٢ الموجودات والمطلوبات الطارئة

المطلوبات الطارئة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة بمبلغ ٦٥٣.٦ مليون درهم (٢٠٢٤: ٥١٦.٥ مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي تتضمن ضمانات أداء بمبلغ ٦٣٧.٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ٥٠٠.١ مليون درهم) صادرة لهيئة التنظيم العقاري مقابل المشاريع قيد التطوير. لدى المجموعة أيضاً مطلوبات طارئة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ ٣,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ٣,٤ مليون درهم) بـالإضافة عن إحدى الشركات التابعة (قيد التصفية). لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات جوهرية.

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

٣٣ معلومات حول القطاعات

القطاعات التشغيلية

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

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

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

الإجمالي	الضيافة	إدارة العقارات	أنشطة التطوير	٢٠٢٥ ديسمبر
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	إيرادات القطاع - خارجية
١,٩٧٢,١١٤	١١٥,٨٩٨	١٩٣,٥٩٠	١,٦٦٢,٦٦٦	أرباح القطاع
٦٠٢,٢٠٥	٤٦,٠٦٨	٢٠,٢٧٢	٥٣٥,٨٦٥	موجودات القطاع
٨,٠٢٧,٥٥٤	٨٧٥,٢٢٥	٤٦١,٩٤٥	٦,٦٩٠,٣٨٤	مطلوبات القطاع
٢,٣٥٦,٩٠٧	٢١,٣١٦	٢٣٦,٩١٧	٢,٠٩٨,٦٧٤	

الإجمالي	الضيافة	إدارة العقارات	أنشطة التطوير	٢٠٢٤ ديسمبر
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	إيرادات القطاع - خارجية
١,٥١٢,٧٩٤	١١١,٥٣١	١٥٥,٣١٠	١,٢٤٥,٩٥٣	أرباح القطاع
٤٧٣,٩١٨	٣٣,٩٩٦	١٩,٠٨٠	٤٢٠,٨٤٢	موجودات القطاع
٦,٨٣٢,٩١٨	٨٨٧,٩٠٢	٣٨٧,١٥٦	٥,٥٥٧,٨٦٠	مطلوبات القطاع
١,٥٦٧,٩٢١	٢٥,٤٤٢	١٨٤,٩١٩	١,٣٥٧,٥٦٠	

المعلومات الجغرافية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة لا شيء (٢٠٢٤: ٧٠).

٣٤ إدارة المخاطر المالية

عوامل المخاطر المالية

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

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

مخاطر السوق

مخاطر العملات

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

لا ت تعرض المجموعة لأية مخاطر كبيرة من صرف العملات الأجنبية نظراً لأن معظم المعاملات تتم بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي أو عمارات أخرى مثبت سعر صرفها أمام سعر صرف الدولار الأمريكي.

مخاطر الأسعار

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

مخاطر أسعار الفائدة للتغيرات النقدية والقيمة العادلة تتعرض المجموعة لقدر ضئيل من مخاطر أسعار الفائدة والتي تنشأ من الودائع المصرفية التي تخضع للفائدة. يتم إيداع الودائع المصرفية لدى مصارف وفقاً لأسعار ثابتة. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها المجموعة بشكل رئيسي من القروض التي تخضع للفائدة متغيرة.

وفي حال ارتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، لأنخفاضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ ٦ مليون درهم (٢٠٢٤: لأنخفاضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ ٥ مليون درهم)، ويعود ذلك بصورة رئيسية إلى ارتفاع/انخفاض مصروفات الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها المالية، وبشكل أساسى النجم المدينة التجارية وذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والتکلفة المؤجلة والمصاريف المدفوعة مقدماً) والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنك والودائع المصرفية. يتم تقديم النجم المدينة التجارية إلى علاء ذوي تاريخ ائتماني مناسب. لا تتعرض المجموعة لأى تركزات هامة أخرى فيما يتعلق بمخاطر الائتمان. يتم الاحتفاظ بالودائع المصرفية لدى مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية عالية. تتمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير:

٢٠٢٤		٢٠٢٥	
ألف درهم		ألف درهم	
٩٠٠,٥٨٧	١,٣٨١,٦٤٧	١٠,٥٣٢	٢,٢١١,١٤٥
٤,٠٤٥			
١,٧٤٣,٥٨٢			
٢,٦٤٨,٢١٤			٣,٦٠٣,٣٢٤

الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والتکلفة المؤجلة والمصاريف المدفوعة مقدماً)
المستحق من أطراف ذات علاقة
أرصدة لدى البنوك وودائع ثابتة

إدارة مخاطر الائتمان

تشير مخاطر الائتمان إلى مخاطر تخلف الطرف المقابل عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى خسارة مالية للمجموعة. اعتمدت المجموعة سياسة التعامل فقط مع الأطراف المقابلة ذات الجدارة الائتمانية والحصول على ضمانات كافية، حيثما كان ذلك مناسباً، كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التخلف عن السداد. ويتم إجراء التقييم الائتماني المستمر على الوضع المالي للذمم المدينة التجارية.

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية المسجلة في البيانات المالية الموحدة، بعد خصم خسائر انخفاض القيمة، الحد الأقصى لعرض المجموعة لمخاطر الائتمان.

مخاطر الائتمان على الأموال السائلة محدودة حيث يتم إيداع الأموال لدى بنوك مرموقة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة.

٣٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

إدارة مخاطر الائتمان (تتمة)

يوضح الجدول أدناه صافي الأرصدة مع أهم البنوك (بناءً على تصنيف موديز أو ما يعادلها) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	الأرصدة لدى البنوك
٦٠٤,٣٨٠	١,٠٨٩,٤٤٤	١١
٨٧٢,١٤٥	١,٠٠٥,٢٣٧	٢
٧٥,١٠٢	-	٢
١٩١,٧٩١	١١٦,٤٤١	١
١٦٤	٤٣	١
١,٧٤٣,٥٨٢	٢,٢١١,١٤٥	٣ - ١٢١٢ - ١١١

توضح الجداول أدناه تفاصيل الجودة الائتمانية للموجودات المالية للمجموعة موجودات العقود وعقود الضمان المالي، بالإضافة إلى أقصى تعرض للمجموعة لمخاطر الائتمان حسب درجات تصنيف مخاطر الائتمان:

٢٠٢٥ ٣١ ديسمبر	إيضاحات	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	مخصص الخسارة الائتمانية المدرجة ألف درهم	صافي القيمة المدرجة ألف درهم
(١) ١٠	الذمم المدينة التجارية والتي لم تصدر بها فواتير	١,٤٦٣,٣٩٩	(١٠٧,٧٤٣)	١,٣٥٥,٦٥٦
(٢) ١٠	الذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة	٩٨,٣٧١	(٧٢,٣٨٠)	٢٥,٩٩١
(ج) ١١	والتكلفة المؤجلة والمصاريف المدفوعة مقدماً	١٠,٥٥٠	(١٨)	١٠,٥٣٢
	المستحق من أطراف ذات علاقة	١,٥٧٢,٣٢٠	(١٨٠,١٤١)	١,٣٩٢,١٧٩

٢٠٢٤ ٣١ ديسمبر	إيضاحات	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	مخصص الخسارة الائتمانية المدرجة ألف درهم	صافي القيمة المدرجة ألف درهم
(١) ١٠	الذمم المدينة التجارية والتي لم تصدر بها فواتير	٩٣٧,٧٧٨	(١٢٥,٦٨٥)	٨١٢,٠٩٣
(٢) ١٠	الذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة	٩٧,٥٤٠	(٩٠,٤٦)	٨٨,٤٩٤
(ج) ١١	والتكلفة المؤجلة والمصاريف المدفوعة مقدماً	٥,٤٢٩	(١,٣٨٤)	٤,٠٤٥
	المستحق من أطراف ذات علاقة	١,٠٤٠,٧٤٧	(١٣٦,١١٥)	٩٠٤,٦٣٢

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

٣٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

ترافق المجموعة مخاطرها المتمثلة في نقص التمويل باستخدام تدفقات النقدية التي تأخذ بالاعتبار فترة الاستحقاق لكل من استثماراتها المالية وموجوداتها المالية (على سبيل المثال الذمم التجارية المدينية والموجودات المالية الأخرى) والتدفقات النقدية المتوقعة من العمليات.

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

جدول مخاطر السيولة

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

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

كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	التدفقات	القيمة الدفترية	النقدية	من ٥ - ٢ من أكثر من خمس سنوات	ألف درهم
مطالبات عقود الإيجار	محتجزات دائنة	ذمم دائنة تجارية وأخرى	قروض	كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
٤٠٣,٨٤١	٩٤٦,٢١٢	٩٤٦,٢١٢	٩٤٦,٢١٢	٤٧٠,٧٨٣	٣٢٧,٣٣٢
٩٠,٥٠٣	٩٤,٨٦٩	٩٤,٨٦٩	٩٤,٨٦٩	٤٣,٣٧٥	٥١,٤٩٤
٣١٠,٢٥	٣٢,٥٨٩	٣٢,٥٨٩	٣٢,٥٨٩	٢١,٠١٤	١١,٥٧٥
٢,٨١٦	٢,٨١٦	٢,٨١٦	٢,٨١٦	-	-
١,٤٧٤,٣٩٧	١,٥٤٧,٢٦٩	١,٥٤٧,٢٦٩	٧٩,٢٤٨	٣٩١,٩٨٦	٦٤,٢٠٣

كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التدفقات	القيمة الدفترية	النقدية	من ٥ - ٢ من أكثر من خمس سنوات	ألف درهم
مطالبات عقود الإيجار	محتجزات دائنة	ذمم دائنة تجارية وأخرى	قروض	كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
٤٧٥,٢٩٦	٥٧٧,٣١٢	٥٧٧,٣١٢	٨٤,٠٢٠	٣٦٢,٥٢٣	١٣٠,٧٦٩
٥٤٣,٧٨٥	٥٤٣,٧٨٥	٥٤٣,٧٨٥	٥٤٠,٦١٦	٣,١٦٩	-
٦١,٤٢٦	٦١,٤٢٦	٦١,٤٢٦	٣٣,٤٠٧	٢٨,٠١٩	-
٥,٤٨٧	٥,٤٨٧	٥,٤٨٧	٤,٩٦٤	٥٢٣	-
٢٩٧	٢٩٧	٢٩٧	٢٩٧	-	-
١,٠٨٦,٢٩١	١,١٨٨,٣٠٧	١,١٨٨,٣٠٧	٦٦٣,٣٠٤	٣٩٤,٢٣٤	١٣٠,٧٦٩

راجع إيضاح ١٧ للتغيرات في المطلوبات التي تنشأ عن الأنشطة التمويلية.

٣٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

تقدير القيمة العادلة

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

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

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

الإجمالي	المستوى ٣ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	٢٠٢٥ ديسمبر أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
١٣,٩٥٧	-	-	١٣,٩٥٧	
٩,٩٧٨	-	-	٩,٩٧٨	٢٠٢٤ ديسمبر أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

إن القيم الدفترية ناقصاً مخصص خسائر الائتمان المتوقعة عن الدعم المدينة التجارية وننم العقود المدينة والدعم المدينة الأخرى المستحق من أطراف ذات علاقة مقاربة لقيمها العادلة مع مراعاة الفترة التي يتوقع تحقيقها خلالها. إن المطلوبات المالية تقارب قيمها العادلة.

٣٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

تقدير القيمة العادلة (تتمة)

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

أدواء حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الإجمالي ألف درهم	التكلفة المطفأة ألف درهم
١٣,٩٥٧	١٣,٩٥٧
١,٣٧٧,٢٦١	١,٣٧٧,٢٦١
١٠,٥٣٢	١٠,٥٣٢
٢,٢١١,٥٨٢	٢,٢١١,٥٨٢
٢,٦١٣,٣٣٢	١٣,٩٥٧
	٣,٥٩٩,٣٧٥

٢٠٢٥ ديسمبر الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل
الشامل الأخرى
الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة
الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والتكلفة المؤجلة
والمصاريف المدفوعة مقدماً)
المستحق من أطراف ذات علاقة
نقد وأرصدة لدى البنوك

٩٤٦,٢١٢	٩٤٦,٢١٢
٩٠,٥٠٣	٩٠,٥٠٣
٣١,٠٢٥	٣١,٠٢٥
٢,٨١٦	٢,٨١٦
٤٠٣,٨٤١	٤٠٣,٨٤١
١,٤٧٤,٣٩٧	١,٤٧٤,٣٩٧

المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد
الذمم الدائنة التجارية والأخرى
محتجزات دائنة
مطلوبات عقود الإيجار
مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة
القروض

٩,٩٧٨	٩,٩٧٨	-
٩٠٠,٥٨٧	٩٠٠,٥٨٧	
٤,٠٤٥	٤,٠٤٥	
١,٧٤٤,٠٧٥	١,٧٤٤,٠٧٥	
٢,٦٥٨,٦٨٥	٩,٩٧٨	٢,٦٤٨,٧٠٧

٢٠٢٤ ديسمبر الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل
الشامل الأخرى
الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة
الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والتكلفة المؤجلة
والمصاريف المدفوعة مقدماً)
المستحق من أطراف ذات علاقة
نقد وأرصدة لدى البنوك

٥٤٣,٧٨٥	٥٤٣,٧٨٥
٦١,٤٢٦	٦١,٤٢٦
٥,٤٨٧	٥,٤٨٧
٢٩٧	٢٩٧
٤٧٥,٢٩٦	٤٧٥,٢٩٦
١,٠٨٦,٢٩١	-
	١,٠٨٦,٢٩١

المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد
الذمم الدائنة التجارية والأخرى
محتجزات دائنة
مطلوبات عقود الإيجار
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
القروض

٣٥ إدارة مخاطر رأس المال

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

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

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

٣٦ الاستثمار في الأسهم

خلال السنة، لم تقم المجموعة بشراء أو استثمار أي أسهم بخلاف تأسيس شركة تابعة جديدة (إيضاح ٣).

٣٧ ضريبة دخل الشركات

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضريبة على الشركات والأعمال (قانون ضريبة الشركات أو القانون) لفرض نظام ضريبة اتحادية على الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. أصبح نظام ضريبة الشركات ساري المفعول على الفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. حدد قرار مجلس الوزراء رقم (٦٦) لسنة ٢٠٢٢ (الذي تم قبوله على نحو واسع ليصبح ساري المفعول اعتباراً من ١٦ يناير ٢٠٢٣) سقف الدخل الخاضع للضريبة الذي تطبق عليه ضريبة شركات بنسبة ٠٪، على أن تطبق على الدخل الخاضع للضريبة الذي يزيد عن هذا المبلغ ضريبة شركات بنسبة ٩٪. ويعتقد على نطاق واسع أن هذا القرار يُعد "تشريعاً فعلياً" لقانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة لأغراض المعيار المحاسبى الدولى رقم ١٢، والذي يتمثل الهدف منه في تحديد أساس محاسبة ضرائب الدخل.

المبالغ المثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

فيما يلي المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و٢٠٢٤ :

٢٠٢٤	٢٠٢٥	مصروف ضريبة الدخل الحالية
ألف درهم	ألف درهم	الضريبة المؤجلة المتعلقة بإنشاء الفروق المؤقتة
٣٢,١٠٧	٢٠,٤٧٩	عكس مخصص الضريبة للسنة السابقة
(٦٠٩)	٣,١٨٤	
-	(٢٥,٤١٣)	
٣١,٤٩٨	(١,٧٥٠)	(صيد) / مصروف ضريبة الدخل المثبت في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٧ - ضريبة دخل الشركات (تتمة)

تسوية الضرائب:

٢٠٢٤ المبلغ (بالألف درهم)	٢٠٢٥ المبلغ (بالألف درهم)	الأرباح المحاسبية قبل الضريبة حصة الأرباح من شركة زميلة ومشروع مشترك تعديلات الطرف ذي العلاقة دخل توزيعات الأرباح الخسائر غير القابلة للخصم من الشركات التابعة مصاريف غير قابلة للخصم إعفاء مؤقت بموجب القرار الوزاري رقم ١٢٠ حصة تناوبية من الدخل من الاستثمارات المؤهلة الإعفاء الموحد صافي الربح الخاضع للضريبة
٥٠٥,٤١٦ (١٥٧,٨٨٨)	٦٣٧,٨٦٢ (١٩٩,١٠٢)	
٠	٤,٦٠٧	
٠	(٩١١)	
١,٠٩١	٠	
١,٧٣٠	٢,٢١٣	
٠	(١٨٢,٣٠٨)	
٠	٩٣٣	
(٣٧٥)	(٣٧٥)	
<u>٣٤٩,٩٧٤</u>	<u>٢٦٢,٩١٩</u>	
<u>٣١,٤٩٨</u> <u>٦٠٩</u>	<u>٢٣,٦٦٣</u> <u>(٣,١٨٤)</u>	عند معدل ضريبة الدخل الإلزامية بدولة الإمارات العربية المتحدة البالغ %٩ (مصروف) / مزايا الضريبة المؤجلة
<u>٣٢,١٠٧</u>	<u>٢٠,٤٧٩</u>	مصروف ضريبة الدخل الحالية المفصح عنه في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
<u>٥٠٥,٤١٦</u> <u>٪٦,٣٥</u>	<u>٦٣٧,٨٦٢</u> <u>٪٣,٢١</u>	الربح المحاسبى قبل الضريبة معدل الضريبة الفعلى

بند موجودات الضريبة المؤجلة

تعلق الضريبة المؤجلة بما يلي:

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ٢٠٢٤ ألف درهم	بيان المركز المالي الموحد ٢٠٢٥ ألف درهم
(٦٠٩)	(٥٠٦)
٠	(٥,٤٨٢)
(٦٠٩)	(٥,٩٨٨)

خسائر متاحة للتسوية مقابل خسائر خاضعة
للاضريبة في المستقبل
فروقات مؤقتة أخرى
فوائد الضريبة المؤجلة
بند موجودات الضريبة المؤجلة

لدى المجموعة خسائر خاضعة للاضريبة ظهرت لدى شركات تابعة بـ ١٢٠,٤ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٦,٧ مليون درهم)، وهي متاحة لأجل غير محدد للتسوية مقابل الأرباح الخاضعة للاضريبة في المستقبل للشركة التي ظهرت فيها الخسائر. وثبتت بند موجودات الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالخسائر حيث يمكن استخدامها لتسوية الأرباح الخاضعة للاضريبة في المستقبل القريب.

لا توجد تبعات لضريبة الدخل تتعلق بتوزيع الأرباح من المشروع المشترك والشركة الشقيقة ودفع المجموعة لتوزيعات الأرباح لمساهميها في السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و٢٠٢٤.

٣٧ - ضريبة دخل الشركات (تتمة)

الضريبة المؤجلة (تتمة)

بند مطلوبات الضريبة المؤجلة

٢٠٢٤ المبلغ (بالألف درهم)	٢٠٢٥ المبلغ (بالألف درهم)
-	-
-	٩,١٧٢
-	٨٩٢
<hr/>	<hr/>
-	١٠٠٦٤

كما في ١ يناير
مصرف الضريبة خلال السنة المثبتة في الأرباح أو الخسائر
مصرف الضريبة خلال السنة المثبتة في بند الدخل الشامل الأخرى
كما في ٣١ ديسمبر

كما في تاريخ إعداد التقرير، تبلغ ضريبة الدخل المستحقة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد ٥٧,٩ مليون درهم (٢٠٢٤ : ٣٢,١ مليون درهم) وتشمل ضريبة تكميلية بمبلغ ٣٧,٤ مليون درهم (٢٠٢٤ : لا شيء) (إيضاح ٣٨).

٣٨ - الضريبة التكميلية

بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٣، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار الإصلاح الضريبي على المستوى الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - التعديلات على المعايير المحاسبي الدولي رقم ١٢ الذي ينطبق على ضرائب الدخل الناشئة عن القانون المشرع أو المطبق فعلياً لتنفيذ قواعد نموذج الركيزة الثانية التي أصدرتها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، بما في ذلك قانون الضريبة الذي يطبق الحد الأدنى المحلي والمؤهل للضرائب التكميلية. بالإضافة إلى ذلك، صدر قرار مجلس الوزراء رقم (١٤٢) لسنة ٢٠٢٤ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والذي يوضح الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية في دولة الإمارات العربية المتحدة. ومع ذلك، ونظراً لأن قواعد الركيزة الثانية تسري على الطرف المسيطر النهائي الذي تدرج المجموعة ضمن بياناته المالية الموحدة، تسري القواعد على المجموعة. وبناءً عليه، تم وضع مخصص ملائم في البيانات المالية الموحدة.

المبلغ المثبت في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
-	٣٧,٤٠٧
<hr/>	<hr/>
-	٣٧,٤٠٧

مصرف الضريبة التكميلية
مصرف ضريبة الدخل المثبت في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

٣٩ - إعادة التصنيف

يلخص الجدول التالي التغيرات في أرقام المقارنة المعروضة في البيانات المالية الموحدة نتيجة لإعادة التصنيف التي جرت خلال السنة. لا تؤثر إعادة التصنيف جوهرياً على بيان المركز المالي الموحد وبيان الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد.

بيان المركز المالي الموحد

حسب إعادة التصنيف ٢٠٢٤ ٣١ ديسمبر ألف درهم	إعادة التصنيف ٢٠٢٤ ٣١ ديسمبر ألف درهم	حسب المعلن مسبقاً ٢٠٢٤ ٣١ ديسمبر ألف درهم	نقد وأرصدة لدى البنوك (متداول) ذمم دائنة تجارية وأخرى (متداول) مطلوبات عقود الإيجار (غير متدولة)
١,٧٤٤,٠٧٥	(١١٤,٥٦٨)	١,٨٥٨,٦٤٣	
(٥٤٠,٦١٦)	١١٤,٣٨١	(٦٥٤,٩٩٧)	
(٤,٩٦٤)	١٨٧	(٥,١٥١)	

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

حسب إعادة التصنيف ٢٠٢٤ ٣١ ديسمبر ألف درهم	إعادة التصنيف ٢٠٢٤ ٣١ ديسمبر ألف درهم	حسب المعلن مسبقاً ٢٠٢٤ ٣١ ديسمبر ألف درهم	تكليف مباشرة مصاريف عمومية وإدارية وبيعية أرباح/(خسائر) التقييم العادل للعقارات الاستثمارية دخل تشغيلي آخر الحصة من نتائج مشروع مشترك وشركة شقيقة
(١,٠٧٢,٨٤٨)	(٦٥,٤٩١)	(١,٠٠٧,٣٥٧)	
(١٨٧,٦٢٩)	٦٦,٦٢٠	(٢٥٤,٢٤٩)	
(١,١٢٩)	(١,١٢٩)	-	
١٠٢,٧٨٢	٢,٠٢٨	١٠٠,٧٥٤	
١٥٧,٨٨٨	(٢,٠٢٨)	١٥٩,٩١٦	