

شركة إعمار العقارية ش.م.ع
وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جدول المحتويات

الصفحات

١ - ٢	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٣ - ٩	تقرير مدققي الحسابات المستقلين
١٠	بيان الدخل الموحد
١١	بيان الدخل الشامل الموحد
١٢	بيان المركز المالي الموحد
١٣ - ١٤	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٥ - ١٦	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٧ - ٨٤	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة إعمار العقارية ش.م.ع ("الشركة") أن يقدموا بيان المركز المالي الموحد للشركة وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وبيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

الأنشطة الرئيسية

إن الأنشطة الرئيسية للمجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ كانت الاستثمار في العقارات وتطويرها وإدارة المشروعات العقارية ومراكز التسوق والبيع بالتجزئة والضيافة وخدمات إدارة العقارات وخدمات المرافق والاستثمارات في الشركات التي تقدم خدمات مالية.

أداؤنا خلال سنة ٢٠٢٥

سجلت شركة إعمار العقارية أداءً قوياً جديداً في عام ٢٠٢٥ يضاف إلى سجل إنجازاتها، بفضل ارتفاع مبيعاتها العقارية في دبي مع نمو مستمر في محفظة مشاريعنا قيد التطوير، واستمرار الطلب على المشاريع الجديدة في مجتمعاتنا السكنية المتكاملة الكبرى - بما في ذلك دبي هيلز إستيت، والواحة، ومرسى راشد لليخوت، ومرافق خور دبي، وذا فالي، ونادي جراند بولو آند ريزورتس. حققت إعمار خلال سنة ٢٠٢٥ مبيعات عقارية على مستوى المجموعة تزيد عن ٨٠ مليار درهم بزيادة قدرها ١٦٪ مقارنة بالسنة السابقة، حيث تجاوزت إيرادات المجموعة المترجمة من بيع العقارات ١٥٥ مليار درهم بما في ذلك الائتلافات المشتركة.

استمرت محفظة الإيرادات لدينا المتكررة تحقيق نمو قوي، حيث حققت مراكز التسوق والضيافة والترفيه والتأجير التجاري إيرادات تجاوزت ١٠,٥ مليار درهم، بزيادة تتعدى نسبة ١٣٪ مقارنة بالسنة السابقة. ونحن نتقدم في التوسع الاستراتيجي لهذه الموجودات عالية الأداء، بما في ذلك التوسعة الجارية لدبي مول، وافتتاح مركز دبي مول للمعارض، وهو مركز مصمم خصيصاً بمساحة ١٠٠,٠٠٠ متر مربع لاستضافة معارض ومؤتمرات وفعاليات عالمية كبرى في قلب منطقة داون تاون دبي، مع إضافة ٣ فنادق أخرى تضم أكثر من ٧٥٠ غرفة.

سجلت المجموعة صافي أرباح عائدة إلى مالكي الشركة قدرها ١٧,٥٩٩ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي ذي الصلة في دولة الإمارات العربية المتحدة، تم تحويل مبلغ ١,٧٦٠ مليون درهم من الأرباح القابلة للتوزيع البالغة ١٧,٥٩٩ مليون درهم إلى الاحتياطي العام.

تم تعليق التحويل من الأرباح القابلة للتوزيع إلى الاحتياطي القانوني، حيث بلغ الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع.

اقترح مجلس إدارة الشركة توزيعات أرباح نقدية بنسبة ١٠٠٪ من رأس المال، والتي تخضع لموافقة المساهمين خلال الاجتماع السنوي القادم للجمعية العمومية للشركة.

سيتم تحويل رصيد الأرباح القابلة للتوزيع بعد الأخذ بعين الاعتبار التخصيص إلى الاحتياطي العام وتوزيعات الأرباح المقترحة (تخضع لموافقة المساهمين خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية) إلى الأرباح المحتجزة. يبلغ إجمالي حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٩٤,٢٧٨ مليون درهم قبل توزيعات الأرباح المقترحة.

تؤكد نتائجنا على أهمية مواصلة التميز التشغيلي مع استراتيجية واضحة للحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية. في ٢٠٢٥، نجحت إعمار في رفع تصنيفها إلى الفئة "A" بمؤشر MSCI للحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية - وهو رابع تحسن في التصنيف خلال خمس سنوات - مما يعكس تقدم واسع النطاق في الأبعاد البيئية والاجتماعية والحوكمة.

تقرير أعضاء مجلس الإدارة (تابع)

نظرة مستقبلية لسنة ٢٠٢٦

يواصل قطاع العقارات في الإمارات العربية المتحدة إظهار عمق ملحوظ، ومرونة فائقة، وقوة هيكلية راسخة وتتميز هذه القاعدة المتينة بعدة عوامل رئيسية، تشمل تزايد النمو السكاني، والثقة المستمرة من المستثمرين العالميين، ونضوج قطاع سوق العقارات الفاخرة. كما أن جاذبية دبي الدائمة كمركز للأعمال والابتكار وأسلوب الحياة الراقي تُسهم في تعزيز الطلب المستدام طويل الأجل في هذا القطاع. وبالنظر إلى المستقبل في ٢٠٢٦، نؤكد التزامنا بتحقيق قيمة طويلة الأجل مدفوعة بنمو مستدام وقابل للتوسع في جميع مجتمعاتنا السكنية المتكاملة وأصولنا المتنوعة من حيث الإيرادات. وبينما نعمل على تطوير الجيل القادم من المشاريع المتكاملة التي تركز على الصحة والرفاهية، نواصل تعزيز محفظة الأراضي داخل دولة الإمارات العربية المتحدة، مع دراسة فرص دولية مختارة.

نحن نحرص نقدم في رحلة التحول الرقمي من خلال دمج الذكاء الاصطناعي في جميع مسارات عملنا. ونسعى، عبر دمج أنظمة التشغيل الآلي المدعومة بالذكاء الاصطناعي والمنصات الذكية في التصميم والبناء وإدارة العقارات وتجارة التجزئة والضيافة ووظائف الدعم، إلى تحقيق كفاءة أعلى وتوقع اتجاهات السوق من خلال التحليل المتقدم للبيانات، مدعومة بنظام أمن سببراني قوي وحوكمة بيانات فعالة لضمان جهازية واستمرارية أعمالنا في السنوات القادمة.

تواصل المجموعة المضي قدماً في استراتيجية شاملة للاستدامة تُعطي الأولوية لكفاءة استخدام الموارد، وإدارة المخلفات، وترشيد استهلاك المياه، والتوريد المسؤول. ويركز نهجنا على التنمية المسؤولة، والمشتريات الأخلاقية، والحد من الآثار البيئية على المدى الطويل، بما يعود بالنفع على كوكبنا وجميع أصحاب المصالح.

المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

توضح البيانات المالية الموحدة المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة في الإيضاح رقم ٣٣. يتم تنفيذ جميع المعاملات في السياق الاعتيادي للأعمال وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها.

أعضاء مجلس الإدارة

السيد/ جمال بن ثنية	(رئيس مجلس الإدارة)
السيد/ أحمد جاوه	(نائب رئيس مجلس الإدارة)
السيد/ محمد علي العبار	(عضو مجلس الإدارة المنتدب)
السيد/ بطي الملا	(عضو مجلس إدارة)
السيدة/ إيمان عبد الرزاق	(عضو مجلس إدارة)
سعادة/ أحمد بن مسحر	(عضو مجلس إدارة)
سعادة/ عبدالله الفلاسي	(عضو مجلس إدارة)
سعادة/ مطر الحميري	(عضو مجلس إدارة)
السيد/ عمر كريم	(عضو مجلس إدارة)

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة إرنست ويونغ مدققين خارجيين لحسابات المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. أوصى مجلس الإدارة بتعيين إرنست ويونغ كمدقق الحسابات لسنة ٢٠٢٦ وستعرض التوصية على المساهمين للموافقة خلال الاجتماع السنوي القادم للجمعية العمومية.

نيابة عن مجلس الإدارة

جمال بن ثنية
رئيس مجلس الإدارة
دبي، الإمارات العربية المتحدة
١٢ فبراير ٢٠٢٦

هاتف: +٩٧١ ٤٧٠١٠١٠٠
+٩٧١ ٤٣٣٢ ٤٠٠٠
فاكس: +٩٧١ ٤٣٣٢ ٤٠٠٤
dubai@ae.ey.com
www.ey.com
رخصة مهنية رقم ١٠٨٩٣٧

ارنست ويونغ الشرق الأوسط (فرع دبي)
ص.ب. ٩٢٦٧
آي سي دي بروكفيلد بليس - الطابق الأرضي
شارع المستقبل - مركز دبي المالي العالمي
إمارة دبي - دولة الإمارات العربية المتحدة



تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة إعمار العقارية ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة إعمار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والبيانات الموحدة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر 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 لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في فقرة "مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" من تقريرنا. 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 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 لتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

أمور التدقيق الهامة

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

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة إعمار العقارية ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام	كيف تمت معالجة الأمر من خلال عملية تدقيقنا
الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات ودخل الإيجار	
راجع الإيضاحات ٢-٢ و ٤-٤ و ٥ حول البيانات المالية الموحدة	
<p>تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات وفقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء" ودخل الإيجار وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار".</p> <p>تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات إما في وقت محدد أو على مدى فترة زمنية وذلك اعتماداً على شروط العقود المبرمة مع عملائها واللوائح والقوانين المتبعة في النطاق الجغرافي الذي أبرمت فيه العقد مع عملائها.</p> <p>يعتبر الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات أحد أمور التدقيق الهامة نظراً للعناصر الرئيسية التالية الخاصة بالأحكام والتقديرات المستخدمة والتي تتطلب مزيداً من التركيز في أثناء التدقيق:</p> <ul style="list-style-type: none"> • تحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى فترة زمنية أو في وقت محدد؛ و • تقدير إجمالي التكاليف اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقود المبرمة مع العملاء، وبالنسبة للتزامات الأداء التي تم الوفاء بها بمرور الوقت، والاعتراف بالإيرادات بالتناسب بين التكاليف المتكبدة وإجمالي التكاليف المقدرة. 	<ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات والمطبقة من قبل المجموعة ومدى امتثالها وفقاً لمعايير المحاسبة حسب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛ • قمنا بفهم الإجراءات التي تم تطبيقها فيما يتعلق بالإيرادات بإجراء معائنات للعملية مع المالك؛ • قمنا باختبار الإجراءات المتعلقة بتصميم وتطبيق الضوابط الرقابية ذات الصلة؛ • قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بالتحقق من عقود بيع العقارات لتحديد التزامات الأداء الخاصة بالمجموعة بموجب هذه العقود وقمنا بتقييم ما إذا كان قد تم الوفاء بالتزامات الأداء هذه على مدى فترة زمنية أو في نقطة زمنية محددة وفقاً للمعايير المحددة بموجب المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛ • قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم مدى ملاءمة نسبة الإنجاز لتشديد العقارات استناداً إلى التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقارنة بإجمالي التكاليف المقدرة وذلك عندما يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى فترة زمنية؛ • قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بالتحقق من مدى كفاية إجمالي التكلفة المقدرة للإنجاز وذلك من خلال تقرير استشاري التكلفة الخارجي المعلن من قبل الإدارة والاتفاقيات الداعمة، وتقييم الميزانيات والمعلومات الأخرى ذات الصلة بأثر رجعي. • قمنا أيضاً من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم مؤهلات وكفاءات استشاري التكلفة الذين تم تعيينهم من قبل الإدارة؛ • فيما يتعلق بالتكلفة المتكبدة حتى تاريخه، قمنا باختبار على أساس العينة، البنود الجوهرية لعناصر التكلفة وذلك من خلال مقارنة التكاليف مع الوثائق الداعمة ذات الصلة بما في ذلك شهادات الدفع؛

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة إعمار العقارية ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام	كيف تمت معالجة الأمر من خلال عملية تدقيقنا
الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات ودخل الإيجار (تتمة)	
راجع الإفصاحات ٢-٢ و ٢-٤ و ٥ حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)	
<p>يتم الاعتراف بدخل الإيجار من العقارات التي يتم تأجيرها وفقاً لشروط عقد الإيجار المتفق عليه مع المستأجرين، وذلك على أساس القسط الثابت بدءاً من تاريخ بدء عقد الإيجار التشغيلي وحتى نهاية مدة الإيجار. قد تتضمن اتفاقيات عقود الإيجار بنود تتعلق بما يلي: (أ) دخل الإيجار المحتسب على أساس معدل تغير المستأجرين؛ و(ب) خصومات وتسهيلات للمستأجرين التي قد تؤثر على مبلغ دخل الإيجار المُعترف به خلال السنة.</p> <p>نظراً لأنواع المختلفة وطبيعة اتفاقيات عقود الإيجار مما يؤدي إلى أسس مختلفة لتثبيت الإيرادات، فإن دخل الإيجار من العقارات التي يتم تأجيرها يعد أحد أمور التدقيق الهامة.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بفحص مبالغ عقود الإيجار؛ و • قمنا بتقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة فيما يتعلق بمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة إعمار العقارية ش.م.ع (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)
أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام	كيف تمت معالجة الأمر من خلال عملية تدقيقنا
تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق والمبلغ القابل للاسترداد ("القيمة") للعقارات لغرض التطوير والعقارات الاستثمارية ("العقارات") على التوالي	
راجع الإيضاحات ٢-٢ و ٢-٤ و ١٣ و ١٨ حول البيانات المالية الموحدة	
تمتلك المجموعة كلاً من عقارات لغرض التطوير (شاملة المشروعات المكتملة والمشروعات قيد الإنشاء) والعقارات الاستثمارية، يشار إليهم مجتمعين بـ "العقارات".	<ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط على عملية تحديد قيمة العقارات؛
تُدرج العقارات لغرض التطوير بالتكلفة وصافي القيمة المقدرة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر للبيع في سياق الأعمال العادية ناقصاً التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف المقدرة الضرورية لإتمام البيع. تُقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وُجدت.	<ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتقييم تحديد مؤشرات الانخفاض في القيمة من قبل الإدارة وقمنا بتقييم إجراءات الإدارة لتحديد صافي القيم القابلة للتحقق والمبالغ القابلة للاسترداد؛
ويتضمن تقييم هذه العقارات إصدار أحكام جوهرية تستند إلى افتراضات مختلفة والظروف السائدة في السوق.	<ul style="list-style-type: none"> • قمنا بالاستعانة بخبير التقييم العقاري لدينا الذي قام، على أساس العينة، بتقييم منهجيات التقييم المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم وتحققنا من الافتراضات التي اعتمدت عليها التقديرات الرئيسية لأسعار المبيعات والتكلفة التقديرية لإنجاز المشاريع ومعدل الإيجارات في السوق ودخل الإيجارات في المستقبل والتكاليف التشغيلية ومعدل الإشغال ومعدلات الخصم ومعدلات الرسملة والعائد النهائي المستخدم في التقييم، وذلك بمقارنتها بالمعدلات السابقة والبيانات المتاحة في القطاع، مع مراعاة إمكانية المقارنة وعوامل السوق؛
تستعين المجموعة بمقيمين مؤهلين مهنيًا ومعينين من قبل الإدارة لتقييم قيمة الحصة الأساسية لعقاراتها، حيث تتضمن عملية تقييم القيمة إصدار أحكام جوهرية عند تقييم الافتراضات المعنية المقرر تطبيقها.	<ul style="list-style-type: none"> • أجرينا تحليل الحساسية للافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثير التغييرات في الافتراضات الرئيسية على التقييمات التي توصلت لها الإدارة؛
وبالنظر إلى حالة عدم اليقين الذي يحيط بصافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات لغرض التطوير لدى المجموعة، يلزم على الإدارة مراقبة الافتراضات الأساسية عن كثب، وتقييم تأثيرها على قيم العقارات، وإصدار التقديرات والأحكام الجوهرية. يستوجب هذا الجانب تركيز الانتباه، نظراً للتقديرات والأحكام المتضمنة.	<ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدقي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة إعمار العقارية ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمر آخر

لقد تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير متحفظ حول تلك البيانات المالية بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠٢٥.

المعلومات الأخرى

تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي المتكامل (شاملاً تقرير مجلس الإدارة)، ولا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقي الحسابات الخاص بنا. تتحمل الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا 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 في أثناء التدقيق أو التي يبدو أنها تتضمن أخطاءً جوهرياً. وفي حال توصلنا إلى استنتاج، بناءً على الإجراءات التي قمنا بها، أن هناك أخطاءً جوهرياً في هذه المعلومات الأخرى، فإنه علينا الإشارة إلى ذلك. وليس لدينا ما نبلي عنه في هذا الصدد.

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

مسؤولية الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة بحسب معايير المحاسبة وفقاً للمعايير 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 جوهرياً، سواء كان ذلك نتيجة لاحتياال 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 تتوي تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها، أو ليس لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتحمل مسؤولو الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدقي 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 الجوهرياً، سواء كان ذلك نتيجة لاحتياال أو خطأ، وإصدار تقرير مدقي 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 الجوهرياً عند وجودها. وقد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتياال أو خطأ، وتعتبر جوهرياً إذا كان من المتوقع أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، بشكل معقول على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرياً في البيانات المالية الموحدة، سواء كان ذلك نتيجة لاحتياال 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 الجوهري الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة إعمار العقارية ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية الموحدة لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل 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 ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
 - تخطيط وإجراء عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الوحدات التجارية داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. ونحن نتحمل المسؤولية عن توجيه عملية التدقيق والإشراف عليها ومراجعتها لأغراض تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة. ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.
- نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة 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 للمسؤولين عن الحوكمة يفيد بأننا قد امتثلنا لقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونبلغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول بأنها تؤثر على استقلاليتنا، وحيثما ينطبق، الإجراءات التي تم اتخاذها لإزالة التهديدات أو الضوابط المطبقة.
- ومن بين الأمور التي يتم الإبلاغ عنها للمسؤولين عن الحوكمة، 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 الدعايات السلبية للقيام بذلك بشكل معقول فوائد المصلحة العامة الناتجة عن هذا الإفصاح.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة إعمار العقارية ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة (وتعديلاته)، إلى ما يلي:

- ١ - تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة؛
- ٢ - لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- ٣ - تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة، وتعديلاته؛
- ٤ - تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات المحاسبية الموحدة للمجموعة؛
- ٥ - تم الإفصاح عن الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، إن وجدت، ضمن الإيضاح ١-٢ و ١٤ حول البيانات المالية الموحدة؛
- ٦ - يبين إيضاح ٣٣ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛
- ٧ - استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترع انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أي من الأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة (وتعديلاته) على وجه قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في تاريخ إصدار هذا التقرير؛ و
- ٨ - يبين إيضاح ٦ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

عن ارنست ويونغ الشرق الأوسط (فرع دبي)



علي حسن
رقم التسجيل: ٥٨٦٤

١٢ فبراير ٢٠٢٦
دبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

<u>(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)</u>		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	إيضاح
٣٥,٥٠٤,٩٢٠	٤٩,٥٥٧,٢٦٣	٤ الإيرادات
(١٥,١٢٤,٣٦٦)	(٢٢,٣٢٩,٩٦٠)	٥ تكلفة الإيرادات
٢٠,٣٨٠,٥٥٤	٢٧,٢٢٧,٣٠٣	إجمالي الأرباح
٦٥٤,١٩٩	٦٩٥,٧٤١	إيرادات تشغيلية أخرى
(٢٣٩,٤٢٢)	(٢٤٥,٨٦٢)	مصرفات تشغيلية أخرى
(٣,٢٣٢,٢٨٢)	(٣,٥٩٥,٢١٠)	٦ مصرفات البيع والمصرفات العمومية والإدارية
(٦٢٥,١٣٥)	(٦٨٦,٤١١)	١٧ الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات
(٨٠١,٥٨٤)	(٨٤٣,٦٢٣)	١٨ الاستهلاك للعقارات الاستثمارية
٢,١٠٢,٤٤٦	٢,٨١٢,٥٨٠	(أ) ٧ إيرادات التمويل
(٩٤٠,٩١٤)	(١,٠٢٨,١٤٦)	(ب) ٧ تكاليف التمويل
١,٥٩٦,٣٢١	٥١٩,١٩٤	٨ إيرادات أخرى، صافي
٥,٥٩٧	٨٠٠,٨٦٨	١٦ الحصة من نتائج الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة
١٨,٨٩٩,٧٨٠	٢٥,٦٥٦,٤٣٤	الأرباح قبل الضريبة
(١,٤٥٠,٧٠٧)	(٣,٣٣٠,٨٩٩)	٩ مصرفات ضريبة الدخل
١٧,٤٤٩,٠٧٣	٢٢,٣٢٥,٥٣٥	صافي أرباح السنة
١٣,٥١٣,٩٣٨	١٧,٥٩٩,١٧٩	العائدة إلى:
٣,٩٣٥,١٣٥	٤,٧٢٦,٣٥٦	مالكي الشركة الأم
١٧,٤٤٩,٠٧٣	٢٢,٣٢٥,٥٣٥	الحصص غير المسيطرة
١.٥٣	١.٩٩	٢٩ ربحية السهم العائدة إلى مالكي الشركة الأم: - ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

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

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

٢٠٢٤ ٢٠٢٥

ألف درهم ألف درهم

صافي أرباح السنة ١٧,٤٤٩,٠٧٣ ٢٢,٣٢٥,٥٣٥

(الخسائر الشاملة) // الدخل الشامل الآخر الذي يتعين إعادة تصنيفه إلى بيان الدخل في السنوات اللاحقة:

(النقص) في احتياطي الأرباح غير المحققة (٣١,٢١٢) (١٠٧,٦٨٨)

الزيادة/ (النقص) في احتياطي تحويل العملات الأجنبية (١,٧٨٢,٤١٤) ٣٠٧,٧٠٤

صافي الدخل الشامل الآخر / (الخسائر الشاملة الأخرى) الذي يتعين إعادة تصنيفه إلى بيان الدخل في السنوات اللاحقة: (١,٨١٣,٦٢٦) ٢٠٠,٠١٦

الدخل الشامل الآخر الذي لا يتعين إعادة تصنيفه إلى بيان الدخل في السنوات اللاحقة:

الزيادة في القيمة العادلة للاستثمارات ٢٢٤,٤٦٤ ٧٨,٩٥٥

صافي الدخل الشامل الآخر الذي لا يتعين إعادة تصنيفه إلى بيان الدخل في السنوات اللاحقة: ٢٢٤,٤٦٤ ٧٨,٩٥٥

إجمالي الدخل الشامل للسنة ١٥,٨٥٩,٩١١ ٢٢,٦٠٤,٥٠٦

العائد إلى: مالكي الشركة الأم ١٢,١٣٥,٩٤٩ ١٧,٨٠٨,٤٢٢
الحصص غير المسيطرة ٣,٧٢٣,٩٦٢ ٤,٧٩٦,٠٨٤

١٥,٨٥٩,٩١١ ٢٢,٦٠٤,٥٠٦

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي الموحد


كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

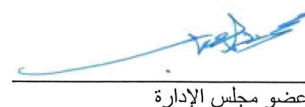
(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
٣٨,٦٣١,٩٩٧	٥٢,٦٣٢,٩١٢	١٠	النقد وما يعادله
١٥,٤٨٤,٢٧٦	١١,١٣٧,٤١٤	١١	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدّر بها فواتير
١٠,٠٥١,٥٢٧	١٢,٠١٨,١٤٤	١٢	موجودات أخرى وذمم مدينة وودائع ومصرفات مدفوعة مقدماً
٤٥,٠٩٦,٢٦٤	٥٠,٢٣٥,٤٦٣	١٣	عقارات لغرض التطوير
١٢,٩٣٢,٢٥٠	٢٠,٦١١,٧٣٤	١٤	الموجودات المالية الأخرى
١,٠٠٦,١٧٩	١,٠٦٠,٠٨٩	١٥	قروض لشركات زميلة وانتلافات مشتركة
٥,٤٣٠,٨٥٤	٦,٩٦٥,٢٧٨	١٦	استثمارات في شركات زميلة وانتلافات مشتركة
٨,٩٨٦,٨٩٤	٩,٢٦٦,٩٨٦	١٧	الممتلكات والآلات والمعدات
٢١,٣٤٠,٢١٧	٢١,٥١٧,٧٩٩	١٨	العقارات الاستثمارية
٥٧٤,٣٥٦	٥٤١,٩٢٥	١٩	الموجودات غير الملموسة
٦٨٧,٥٥٤	٧١٢,٩٤٣	٢٠	موجودات حق الاستخدام
١٦٠,٢٢٢,٣٦٨	١٨٦,٧٠٠,٦٨٧		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
١٧,٥٧٠,٨٢٦	٢٠,٧٨٢,٤٢١	٢١	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٣٢,٤٩٥,٢٨٨	٤٠,٧٢٤,٣٨٥	٢٢	دفعات مقدمة من العملاء
١,٢٣٧,٨٣٨	٣,٧٩٢,٨٣٦	٩	ضريبة الدخل مستحقة الدفع
١,٨٣٤,٧٠٣	٢,٦٤٧,٦٣١	٢٣	ذمم المحتجزات الدائنة
١,١٤٥,٧٥٤	١,٠٧٣,٠٥٧	٩	التزامات الضريبة المؤجلة
٣,٢٦٥,٣٩٠	٣,٣٨٢,١٧٤	٢٤	قروض وسلفيات تخضع لفائدة
٦,٤٢١,٠٩٤	٦,٤٢٣,٩٢٩	٢٥	صكوك
١٨١,٤٤١	١٩٧,٩٤٧	٢٦	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٦٤,١٥٢,٣٣٤	٧٩,٠٢٤,٣٨٠		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
			حقوق الملكية المنسوبة لمالكي الشركة
٨,٨٣٨,٧٩٠	٨,٨٣٨,٧٩٠	٢٧	رأس المال
(١,٦٨٤)	(١,٦٨٤)		برنامج الأسهم الخاص بأداء الموظفين
٢٣,٩٢٦,٣٥٠	٢٦,١٩٥,٨٢١	٢٨	الاحتياطات
٥٢,٦٦٤,٧٧١	٥٩,٢٤٥,٠٩٠		الأرباح المحتجزة
٨٥,٤٢٨,٢٢٧	٩٤,٢٧٨,٠١٧		الحصص غير المسيطرة
١٠,٦٤١,٨٠٧	١٣,٣٩٨,٢٩٠		إجمالي حقوق الملكية
٩٦,٠٧٠,٠٣٤	١٠٧,٦٧٦,٣٠٧		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
١٦٠,٢٢٢,٣٦٨	١٨٦,٧٠٠,٦٨٧		

على حد علمنا، إن البيانات المالية الموحدة تعرض وبشكل عادل، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية الموحدة المجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:


عضو مجلس الإدارة


عضو مجلس الإدارة

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

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

المنسوبة إلى مالكي الشركة

رأس المال ألف درهم	برنامج الأسهم الخاص بأداء الموظفين ألف درهم	الاحتياطيات ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم
٨,٨٣٨,٧٩٠	(١,٦٨٤)	٢٣,٩٢٦,٣٥٠	٥٢,٦٦٤,٧٧١	٨٥,٤٢٨,٢٢٧	١٠,٦٤١,٨٠٧	٩٦,٠٧٠,٠٣٤
-	-	-	١٧,٥٩٩,١٧٩	١٧,٥٩٩,١٧٩	٤,٧٢٦,٣٥٦	٢٢,٣٢٥,٥٣٥
-	-	٢٠٩,٢٤٣	-	٢٠٩,٢٤٣	٦٩,٧٢٨	٢٧٨,٩٧١
-	-	٢٠٩,٢٤٣	١٧,٥٩٩,١٧٩	١٧,٨٠٨,٤٢٢	٤,٧٩٦,٠٨٤	٢٢,٦٠٤,٥٠٦
-	-	-	(٩,٩٠٠)	(٩,٩٠٠)	-	(٩,٩٠٠)
-	-	-	(٨,٨٣٨,٧٩٠)	(٨,٨٣٨,٧٩٠)	-	(٨,٨٣٨,٧٩٠)
-	-	-	(٣,١٢٦)	(٣,١٢٦)	(٢,٣٤٠,٤٢٢)	(٢,٣٤٣,٥٤٨)
-	-	٢٣٤,٩٢٢	-	٢٣٤,٩٢٢	٣٥١,٢٠٩	٥٨٦,١٣١
-	-	-	(٣٤١,٧٣٨)	(٣٤١,٧٣٨)	(٥٠,٣٨٨)	(٣٩٢,١٢٦)
-	-	١,٧٥٩,٩١٨	(١,٧٥٩,٩١٨)	-	-	-
-	-	٦٥,٣٨٨	(٦٥,٣٨٨)	-	-	-
٨,٨٣٨,٧٩٠	(١,٦٨٤)	٢٦,١٩٥,٨٢١	٥٩,٢٤٥,٠٩٠	٩٤,٢٧٨,٠١٧	١٣,٣٩٨,٢٩٠	١٠٧,٦٧٦,٣٠٧

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

المنسوبة إلى مالكي الشركة

رأس المال ألف درهم	برنامج الأسهم الخاص بأداء الموظفين ألف درهم	الاحتياطيات ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	الحصص غير المسيطر ألف درهم	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم
٨,٨٣٨,٧٩٠	(١,٦٨٤)	٢٢,٥٣٢,٢٠٧	٤٦,٣٥٤,٨٢٠	٧٧,٧٢٤,١٣٣	٩,١٠٦,٨٨٥	٨٦,٨٣١,٠١٨
-	-	-	١٣,٥١٣,٩٣٨	١٣,٥١٣,٩٣٨	٣,٩٣٥,١٣٥	١٧,٤٤٩,٠٧٣
-	-	(١,٣٨٣,٢٥٣)	٥,٢٦٤	(١,٣٧٧,٩٨٩)	(٢١١,١٧٣)	(١,٥٨٩,١٦٢)
-	-	(١,٣٨٣,٢٥٣)	١٣,٥١٩,٢٠٢	١٢,١٣٥,٩٤٩	٣,٧٢٣,٩٦٢	١٥,٨٥٩,٩١١
-	-	-	(١٠,٣٥٠)	(١٠,٣٥٠)	-	(١٠,٣٥٠)
-	-	-	(٤,٤١٩,٣٩٥)	(٤,٤١٩,٣٩٥)	-	(٤,٤١٩,٣٩٥)
-	-	١,٣٥١,٣٩٤	(١,٣٥١,٣٩٤)	-	-	-
-	-	٦٢٨,٣٥٦	-	٦٢٨,٣٥٦	٦٦,٢٩٢	٦٩٤,٦٤٨
-	-	-	(٣,١٢٦)	(٣,١٢٦)	(٢,٨٧٠,٠١٦)	(٢,٨٧٣,١٤٢)
-	-	٥٥١,٢٤٦	(١,١٧٨,٥٨٦)	(٦٢٧,٣٤٠)	٦٢٧,٣٤٠	-
-	-	-	-	-	(١٢,٦٥٦)	(١٢,٦٥٦)
-	-	٢٤٦,٤٠٠	(٢٤٦,٤٠٠)	-	-	-
٨,٨٣٨,٧٩٠	(١,٦٨٤)	٢٣,٩٢٦,٣٥٠	٥٢,٦٦٤,٧٧١	٨٥,٤٢٨,٢٢٧	١٠,٦٤١,٨٠٧	٩٦,٠٧٠,٠٣٤

تحويل احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للأرباح المحتجزة من المبيعات

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

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)			
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
ألف درهم	ألف درهم	إيضاح	
١٨,٨٩٩,٧٨٠	٢٥,٦٥٦,٤٣٤	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	
		الأرباح قبل الضريبة	
		تعديلات لـ:	
(٥,٥٩٧)	(٨٠٠,٨٦٨)	١٦	الحصة من نتائج الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة
١,٥٣٦,٠٢٩	١,٦٣٤,٩٢٠	١٧ و ١٨ و ٢٠	الاستهلاك (تتضمن موجودات حق الاستخدام)
٢,٦٣٩	٥٣,٧٦٠	١٩	إطفاء موجودات غير ملموسة
٥,٠١٧	٥٠,٤٧٦	٢٦	صافي مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
(٢,١٠٢,٤٤٦)	(٢,٨١٢,٥٨٠)	١٧ (أ)	إيرادات التمويل
٩٤٠,٩١٤	١,٠٢٨,١٤٦	١٧ (ب)	تكاليف التمويل
٣٩,٨٩٧	٥٩,٩٥٤	٦	مخصص الذمم المدينة والسلفيات المشكوك في تحصيلها
(٢٢٩,١٦١)	-	٨	إعادة قياس القيمة العادلة لحصة قائمة مسبقاً في شركة مستحوذ عليها
١٩,٠٨٧,٠٧٢	٢٤,٨٧٠,٢٤٢	النقد من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل:	
		التغيرات في رأس المال العامل:	
١,٩٩٨,٣٨٥	٤,٥٨٣,٠٨٦	ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة لم تُصدر بها فواتير	
(٢,٦٠٠,٨١٤)	(٢,٠١٥,٧١٠)	موجودات أخرى وذمم مدينة وودائع ومصرفيات مدفوعة مقدماً	
(٢,٥٥١,٣٥٨)	(٣,٧٥٥,٥٣٤)	عقارات لغرض التطوير	
٨,٤٤٢,٣٢٢	٨,٢٢٩,٠٩٧	دفعات مقدمة من العملاء	
٣٣,٣٨٢	١,٥٧٨,٠٩٤	ذمم دائنة تجارية وأخرى	
٢٩٦,٧٨٧	٨١٢,٩٢٨	ذمم المحتجزات الدائنة	
٢٤,٧٠٥,٧٧٦	٣٤,٣٠٢,٢٠٣	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	
(٢٢٤,٣١٤)	(٨٤٣,٨٣٤)	ضريبة الدخل	
٢٤,٤٨١,٤٦٢	٣٣,٤٥٨,٣٦٩	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	
(١,٦٣٢,٥٨٩)	(٣,٦٠٠,٦٢٤)	١٤	شراء أوراق مالية
١,٣٢٠,٣٣٩	٣,٣٢٤,٧٤٣		متحصلات من استبعاد أوراق مالية
١,٨٣١,٨٤٨	٢,٥١٦,٤٠١		إيرادات التمويل المستلمة
٧٦,٤٥٥	١٢٢,٣٨١	١٦	توزيعات الأرباح المستلمة من شركات زميلة وائتلافات مشتركة
(٤٦,٨٧٠)	٢٧,٧٣٥		الحركة في القروض والاستثمار في شركة زميلة وائتلافات مشتركة
(٧٤٧,٠٠٠)	(١,٠١٤,٨٤١)	١٨	مبالغ متكبدة على العقارات الاستثمارية
(٥٣٣,٥٦٩)	(٩٣٤,٣٦٩)	١٧	مبالغ متكبدة على الممتلكات والآلات والمعدات
(٣,١٩٣,٨٤٤)	(٧,٤٠٣,٦٠٣)	١٤	ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر (بما في ذلك الودائع المرهونة)
(٢,٠٩٧)	١,٥٥٧	١٩	مبالغ متكبدة على موجودات غير ملموسة
٦٥٧,١٠٧	-	١-٢	صافي النقد وما يعادله المستحوذ عليه عند الاستحواذ على شركة تابعة
(٢,٢٧٠,٢٢٠)	(٦,٩٦٠,٦٢٠)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية	

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

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(١) دولار أمريكي = ٢٧٣.٣ درهم		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	إيضاح
٩٠٤,٨٢٥	٢,٩٨٢,٢٧٧	٢٤
(٧٣٨,١٦٧)	(٢,٨٦٥,٤٩٣)	٢٤
(٧,٢٨٩,٤١١)	(١١,١٧٨,٤٣٨)	
(٨٥٤,٥٦٨)	(١,٠٠١,٧١١)	
(١٣,٤٧٦)	(١٣,٨٠٠)	
(١٢,٢٨٠)	-	
-	(٣٩٢,١٢٥)	
(١٤٠,٥٨٨)	(١٤٦,١١١)	٢٠
(٢,٧٥٠,٧٨٨)	-	
٢,١٣٤,٦٩٤	-	٢١
(٨,٧٥٩,٧٥٩)	(١٢,٦١٥,٤٠١)	
١٣,٤٥١,٤٨٣	١٣,٨٨٢,٣٤٨	
(٤٤٤,٠٥٩)	١١٨,٥٦٧	
٢٥,٦٢٤,٥٧٣	٣٨,٦٣١,٩٩٧	
٣٨,٦٣١,٩٩٧	٥٢,٦٣٢,٩١٢	١٠

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

١ التأسيس والأنشطة

تأسست شركة إعمار العقارية (شركة مساهمة عامة) ("الشركة")، كشركة مساهمة عامة بموجب قرار وزاري رقم ٦٦ صادر في سنة ١٩٩٧. تأسست الشركة في ٢٣ يونيو ١٩٩٧ وبأشرت أعمالها في ٢٩ يوليو ١٩٩٧. تُولف الشركة وشركاتها التابعة المجموعة ("المجموعة"). إن العنوان المسجل للشركة هو ص.ب: ٩٤٤٠ دبي، الإمارات العربية المتحدة. يتم تداول أسهم الشركة في سوق دبي المالي.

إن الأنشطة الرئيسية للمجموعة هي الاستثمار في العقارات وتطويرها وإدارة المشاريع العقارية ومراكز التسوق والبيع بالتجزئة والضيافة وخدمات إدارة العقارات وخدمات المرافق والاستثمارات في الشركات التي تقدم خدمات مالية.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية الموحدة بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠٢٦.

١-٢ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمتطلبات المعمول بها من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("الدراهم الإماراتي") وهي العملة التشغيلية للشركة وعملة عرض البيانات المالية، تم تقريب كافة المبالغ إلى أقرب ألف درهم، ما لم يذكر خلاف ذلك. تحدد كل منشأة ضمن المجموعة العملة التشغيلية التي تستخدمها ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة التشغيلية.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية. باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والأرباح أو الخسائر التي تم قياسها بالقيمة العادلة. تعتمد التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمقابل المدفوع نظير الموجودات.

يتطلب إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للأساس المبين أعلاه من الإدارة إصدار الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات التابعة لها إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل هذه الظروف، والتي تستند نتائجها إلى إصدار الأحكام بشأن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تمت إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة.

أساس التوحيد

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية للشركة والمنشآت التي تخضع لسيطرة المجموعة (بما في ذلك المنشآت ذات غرض خاص). يتم تحقيق السيطرة عند استيفاء المعايير التالية:

- أ) عندما تمتلك المجموعة نفوذ على إحدى المنشآت (على سبيل المثال، الحقوق القائمة التي تعطي إمكانية حالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛
- ب) عندما تتعرض المجموعة إلى، أو يكون لها حقوق في، إيرادات متغيرة نتيجة ارتباطها مع المنشأة، و
- ج) لدى المجموعة القدرة على استخدام نفوذها على المنشأة للتأثير على مبلغ إيرادات الشركة.

عندما تمتلك المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو ما شابهها في الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بأخذ جميع الحقائق والظروف ذات العلاقة بعين الاعتبار عند تحديد فيما إذا كانت تمتلك سيطرة على الشركة المستثمر فيها ويتضمن ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حملة حقوق تصويت آخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت الحالية وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى أن هناك تغيرات لواحد أو أكثر من العناصر الثلاث للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف ذلك التوحيد عندما تتوقف تلك السيطرة. إن موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو استبعادها خلال السنة تدرج في البيانات المالية الموحدة بدءاً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

الشركات التابعة

يتم توحيد بيانات الشركة التابعة بالكامل بدءاً من تاريخ الاستحواذ أو التأسيس باعتباره التاريخ الذي حصلت فيه المجموعة على السيطرة ويستمر توحيدها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه السيطرة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة إعداد التقرير المالي للشركة باستخدام سياسات محاسبية متسقة. إن جميع الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين شركات المجموعة وتوزيعات الأرباح يتم استبعادها بالكامل.

يتم قياس الحصص غير المسيطرة مبدئياً وفقاً لحصتها التناسبية من صافي الموجودات التي يمكن تحديدها في تاريخ الاستحواذ. أي تغييرات في حصة المجموعة في شركة تابعة لا يترتب عليها فقدان السيطرة يتم احتسابها كمعاملات حقوق ملكية.

في حال فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها:

- توقف الاعتراف بموجودات (بما في ذلك الشهرة التجارية) ومطلوبات الشركة التابعة؛
- توقف الاعتراف بالقيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة؛
- توقف الاعتراف بفروقات التحويل المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية؛
- تعترف بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم؛
- تعترف بالقيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به؛
- تعترف بأي فائض أو عجز ضمن بيان الدخل الموحد؛ و
- تعيد تصنيف حصة المجموعة من العناصر المعترف بها سابقاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى إلى بيان الدخل الشامل الموحد أو الأرباح المحتجزة، حيثما يكون ملائماً.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة الرئيسية للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

نسبة الحصة الفعلية	الأنشطة الرئيسية	مكان التأسيس	الشركة التابعة
٨٠,١٦%	تطوير العقارات وإدارة المشروعات العقارية	الإمارات العربية المتحدة	إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة
١٠٠,٠٠%	تطوير البيع بالتجزئة وإدارة مراكز التسوق	الإمارات العربية المتحدة	إعمار لإدارة مراكز التسوق ش.م.د.م
١٠٠,٠٠%	تطوير العقارات وإدارة المشروعات العقارية	الإمارات العربية المتحدة	شركاتها التابعة
١٠٠,٠٠%	تقديم خدمات الضيافة	الإمارات العربية المتحدة	ميناء خور دبي ش.م.د.م وشركاتها التابعة
١٠٠,٠٠%	تقديم خدمات الضيافة	الإمارات العربية المتحدة	مجموعة إعمار للضيافة ش.م.د.م
١٠٠,٠٠%	أنشطة التسلية والترفيه	الإمارات العربية المتحدة	مجموعة إعمار للفنادق والمنتجات
٥٠,٠٠%	تطوير وإدارة وتأجير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	إعمار للترفيه (ش.م.د.م)
٧٣,٧٩%	استثمار وتطوير العقارات	جمهورية مصر العربية	دبي هيلز استيت للتجزئة ش.م.د.م
٧٧,٠١%	استثمار وتطوير العقارات	("مصر")	إعمار مصر للتنمية ش.م.د.م وشركاتها التابعة *
١٠٠,٠٠%	استثمار وتطوير العقارات	الهند	إعمار انديا ليمتد وشركاتها التابعة
١٠٠,٠٠%	وتطوير عمليات البيع بالتجزئة ومراكز التسوق وأصول الضيافة	الجمهورية التركية ("تركيا")	إعمار للعقارات جيريمنكول جيلستيرم
١٠٠,٠٠%	استثمار وتطوير العقارات	المملكة العربية السعودية	أنونيم سيركيتي
			إعمار الشرق الأوسط ش.م.د.م

* انخفضت نسبة الحصة الفعلية في ١٩ ديسمبر ٢٠٢٤ من ٨٨,٧٤% إلى ٧٣,٧٩% (راجع الإيضاح ١-٢).

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

الشركات التابعة (تابع)

الاستحواذ على حصة غير مسيطرة في شركة دبي هيلز دستركت كولنج ذ م م
خلال السنة الحالية في ١٠ أبريل ٢٠٢٥، استحوذت المجموعة على حصة غير مسيطرة متبقية في الشركة التابعة لها، دبي هيلز استيت دستركت كولنج ذ م م ("DHE DCP")، وبالتالي أدى إلى زيادة حصة ملكيتها بنسبة من ٥٠٪ إلى ١٠٠٪. تم سداد مبلغ ٣٩٢,١٢٦ ألف درهم نقداً مقابل الاستحواذ على حصة غير مسيطرة متبقية بقيمة ٥٠,٣٨٨ ألف درهم (القيمة الدفترية).

بما أن المعاملة تمت مع حاملي أدوات حقوق الملكية بصفتهم المالكين، ولم ينتج تغيير في السيطرة، تم معالجتها محاسبياً على أنها معاملة حقوق ملكية وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ "البيانات المالية الموحدة". تم تثبيت الفرق بين المبلغ المدفوع والقيمة الدفترية للحصة غير المسيطرة في حقوق الملكية والعائدة إلى مساهمي الشركة الأم.

فيما يلي التأثير في التغيرات في حصة ملكية المجموعة في DHE DCP على حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة الأم:

ألف درهم

(٣٩٢,١٢٦)
٥٠,٣٨٨

(٣٤١,٧٣٨)

مبلغ مدفوع إلى أصحاب الحصص غير المسيطرة
القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة المستحوذ عليها

النقص في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة

ليس لهذه المعاملة تأثير على أرباح أو خسائر المجموعة للسنة.

الاستحواذ على البرو نورث كوست للتطوير ش.م.ع.

في السنة السابقة، استحوذت شركة إعمار مصر للتنمية ش.م.م ("إعمار مصر")، إحدى الشركات التابعة للمجموعة على ٧٥٪ المتبقية من أسهم شركة البرو الساحل الشمالي للتنمية ش.م.م ("البرو") مما منحها السيطرة الكاملة على شركة البرو.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المحددة التي تم الحصول عليها في تاريخ الاستحواذ على البرو المدخلات (المخزون وعلاقات العملاء) والعمليات والقوى العاملة المنظمة. قررت المجموعة أن المدخلات والعمليات المكتسبة معاً تساهم بشكل جوهري في الفترة على تحقيق الإيرادات. تمثل هذه المعاملة عملية دمج أعمال بموجب المعيار رقم ٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "دمج الأعمال"، وتم احتسابها باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية.

أ. الثمن المحول

أصدرت إعمار مصر أدوات حقوق ملكية بقيمة ٩,٦١٥,٠٤٤ ألف جنيه مصري (٦٩٤,٦٤٨ ألف درهم) (بعد خصم تكلفة المعاملة) بمبلغ ٢٠٨,٩٧٣ ألف جنيه مصري (١٥,٠٩٨ ألف درهم) على أساس القيمة العادلة لصافي الموجودات الملموسة وغير الملموسة المحددة.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

الشركات التابعة (تابع)

ب. الموجودات المحددة المكتسبة والمطلوبات المفترضة

يلخص الجدول التالي المبالغ المعترف بها للموجودات المستحقة عليها والمطلوبات المفترضة في تاريخ الاستحواذ.

١٩ ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم

٦٥٧,١٠٧	الأرصدة البنكية والنقدية
٢٨٥,١٧٩	الموجودات الأخرى والذمم المدينة والودائع والمصروفات المدفوعة مقدماً
١,٥٨٨,١٤٨	عقارات التطوير (إيضاح ١٣)
٣٣,٦٦٧	الاستثمار في الأوراق المالية
٥٥٠	الممتلكات والآلات والمعدات، صافي (إيضاح ١٧)
٣٥٢,٦٨٤	الموجودات غير الملموسة (إيضاح ١٩)
(٥٣٥,١٠٦)	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
(١,١٩٥,٣٩٠)	السلفيات من العملاء (إيضاح ٢٢)
(٢٣٦,٤٧٢)	التزامات الضريبة المؤجلة (إيضاح ٩)
(٦,٣١٥)	ذمم المحتجزات الدائنة
٩٤٤,٠٥٢	القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد

ج. الشهرة التجارية

تم الاعتراف بالشهرة التجارية الناتجة عن الاستحواذ على النحو التالي:

١٩ ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم

٧٠٩,٧٤٦	أداة الملكية المحولة
٢٣٦,٥٨٢	زائداً: القيمة العادلة للحصة القائمة مسبقاً في ألبرو
(٩٤٤,٠٥٢)	ناقصاً: القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد
٢,٢٧٦	الشهرة التجارية الناتجة عن الاستحواذ (إيضاح ١٩)*

* تنطوي الشهرة التجارية بشكل رئيسي على نمو المبيعات من عروض المنتجات المستقبلية والعملاء الجدد وامتيارات الدمج المتوقعة الناتجة عن الاستحواذ، بالإضافة إلى بعض الموجودات غير الملموسة الأخرى غير المؤهلة للاعتراف بشكل منفصل بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨ والذي يتضمن عقود العملاء.

تأسيس شركة تابعة جديدة

أبرمت شركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("شركة إعمار للتطوير")، وهي شركة تابعة للمجموعة، اتفاقية تطوير مشترك ("JDA") واتفاقية خدمات تطوير ("DSA") مع شريك آخر لتأسيس منشأة جديدة، وهي شركة إعمار هيلز ذ.م.م ("إعمار استيت"). وبموجب هاتين الاتفاقيتين، تمتلك شركة إعمار للتطوير ٥٠٪ من رأس مال شركة إعمار استيت. وتتمثل خطة عمل شركة إعمار استيت في تطوير مجمع متعدد الاستخدامات في إمارة دبي. وفقاً للترتيب التعاقدية، حصلت شركة إعمار للتطوير على السيطرة على شركة إعمار استيت، وهي منشأة تمتلك بند موجودات فردي، وبناءً عليه، إن شركة إعمار استيت موحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ "البيانات المالية الموحدة". قامت شركة إعمار للتطوير بالاستحواذ على ٥٠٪ من ملكية شركة إعمار استيت مقابل ١٥٠ ألف درهم، وكان صافي موجودات شركة إعمار استيت وقت الاستحواذ ٢٩٣,٢١٥ ألف درهم (٥٠٪)، مما أدى إلى تكوين احتياطي بمبلغ ٢٣٤,٩٢٢ ألف درهم عند الاستحواذ على الملكية الفعلية.

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

الشركات التابعة (تابع)

ج. الشهرة التجارية (تابع)

الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة

الشركات الزميلة هي الشركات التي يكون فيها للمجموعة تأثيراً جوهرياً لكن ليس لها سيطرة على السياسات المالية والتشغيلية حتى لو بلغت نسبة المساهمة ٥٠٪ أو أكثر. أما الائتلافات المشتركة هي تلك المنشآت التي يكون فيها للمجموعة سيطرة مشتركة ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية وتحتاج إلى موافقة بالإجماع بخصوص القرارات الاستراتيجية المالية والتشغيلية. ويكون للمجموعة حقوق في صافي موجوداتها بخلاف حقوقها في موجوداتها والتزاماتها في مطلوباتها حتى لو بلغت نسبة المساهمة ٥٠٪ أو أكثر.

يتم احتساب استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة. بموجب طريقة حقوق الملكية للمحاسبة، يتم تسجيل الاستثمارات في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة، زائداً التغييرات ما بعد الاستحواذ في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة، ناقصاً أي انخفاض في القيمة.

يظهر بيان الدخل الشامل الموحد حصة المجموعة من نتائج شركاتها الزميلة وائتلافاتها المشتركة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة وشركاتها الزميلة وائتلافاتها المشتركة يتم حذفها إلى مدى حصة المجموعة في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة. يتم حذف الخسائر غير المحققة بنفس طريقة حذف الأرباح غير المحققة، ولكن فقط إلى المدى الذي لا يتوفر عنده دليل على انخفاض القيمة.

جميع الشركات التابعة والمشاريع المشتركة التي تستثمر فيها المجموعة تزاوّل بصورة رئيسية أعمال الاستثمار العقاري وتطويرها وإدارة المشروعات العقارية ومراكز التسوق والبيع بالتجزئة والضيافة وخدمات إدارة العقارات وخدمات المرافق في الشركات التي تقدم نشاط مالي.

المنشآت ذات غرض خاص

إن المنشآت ذات غرض خاص هي المنشآت التي يتم إنشاؤها لأداء هدف محدود ومعين. تدرج المعلومات المالية للمنشآت ذات غرض خاص في البيانات المالية الموحدة للمجموعة حيث يكون جوهر العلاقة هو سيطرة المجموعة على المنشآت ذات غرض خاص ولذلك، يتم احتسابها على أنها شركات تابعة.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة يتطلب من الإدارة إصدار أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة وإفصاحات المطلوبات الطارئة في تاريخ التقرير. إن عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية على أساس مبدأ الاستمرارية. إن التعديلات على التقديرات المحاسبية يتم الاعتراف بها في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات.

الأحكام

إن الأحكام والتقديرات والافتراضات الرئيسية التي لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة مبينة أدناه:

توقيت استيفاء التزامات الأداء

يجب على المجموعة تقييم كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا استوفيت التزامات الأداء على مدى فترة زمنية أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قامت المجموعة بالتقييم استناداً إلى اتفاقيات البيع والشراء المتفق عليها مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث تم إبرام العقود لتقديم موجودات عقارية للعملاء، ولم تخصص المجموعة أصل ذو استخدامات بديلة للمجموعة وعادةً يكون لها حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى تاريخه. في هذه الظروف تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية. وبالنسبة لبعض المناطق الجغرافية، في حالة عدم حدوث ذلك يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد.

٢-٢ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

الأحكام (تابع)

تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد سعر المعاملة في كل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا الاجراء، تقوم المجموعة بتقييم أثر أي مقابل متغير في العقد، بسبب الخصومات أو الشروط الجزائية أو وجود أي عنصر تمويل جوهري في العقد وأي مبلغ غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير المقابل المتغير تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" طبقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء" حيث يتم تحديد سعر المعاملة استناداً إلى طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من قيم المقابل المحتمل.

تحويل السيطرة في عقود مع العملاء

في الحالات التي تقرر بها المجموعة أنها استوفت التزامات الأداء في نقطة زمنية محددة، يتم الاعتراف بالإيرادات عند تحويل السيطرة على موجودات الخاصة بالعقد إلى العميل. وفي حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادةً عند استلام المقابل المالي للوحدة وعدم وجود أي معوقات في تسليم الوحدة إلى العميل. لن يتم تحويل الملكية إلى العميل إلا عند التحصيل بنسبة ١٠٠٪، مما يترتب عليه انخفاض مخاطر التعثر عن السداد وفقدانها.

تحويل الموجودات العقارية من ممتلكات وآلات ومعدات إلى عقارات لغرض التطوير

تقوم المجموعة في سياق الأعمال العادية ببيع موجوداتها العقارية. عندما يتم تحديد الموجودات العقارية المصنفة سابقاً كممتلكات وآلات ومعدات للبيع أثناء سير الأعمال العادية، يتم بعد ذلك تحويل الموجودات إلى عقارات لغرض التطوير بقيمتها الدفترية في تاريخ التحديد. ويتم الاعتراف بمتحصلات بيع تلك الموجودات كإيرادات طبقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

الاعتراف بإيرادات الإيجار عن مبيعات المستأجرين

تقوم المجموعة بالاعتراف بإيرادات الإيجار عن مبيعات المستأجرين بناءً على تقارير المبيعات المدققة التي يقدمها المستأجرون. في حال عدم وجود تقارير مدققة، تقوم الإدارة بإجراء تقييمها للمستأجرين الذين حققوا أو تجاوزوا حجم المبيعات المنصوص عليه في عقود الإيجار استناداً إلى أدائهم السابق.

تصنيف العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان أحد العقارات مؤهل لتصنيفه كعقارات استثمارية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ - العقارات الاستثمارية. عند القيام بهذا الإجراء، تأخذ المجموعة في الاعتبار فيما إذا كان العقار ينتج تدفقات نقدية مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى المحتفظ بها من قبل المجموعة. حددت المجموعة أن الفنادق ومباني الشقق الفندقية التي تقدم لها الخدمة والتي تمتلكها المجموعة يجب تصنيفها كجزء من الممتلكات والآلات والمعدات بدلاً من تصنيفها كعقارات استثمارية، حيث أن المجموعة تقوم بتشغيل هذه الموجودات.

عقود الإيجار التشغيلي - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية وتجزئة في محفظتها العقارية الاستثمارية. قررت المجموعة، بناءً على تقييم لشروط وأحكام الاتفاقيات، أنها تحتفظ بكافة مخاطر وامتيازات ملكية هذه العقارات وبالتالي، تمت محاسبة العقود كعقود إيجار تشغيلي.

تصنيف الاستثمارات

تحدد الإدارة عند الاستحواذ على الأوراق المالية ما إذا كان يتعين تصنيفها بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة. لتحديد ما إذا كانت تلك الاستثمارات في الأوراق المالية مصنفة على أنها مدرجة بالقيمة العادلة أو التكلفة المطفأة، أخذت الإدارة بالاعتبار المعايير المفصلة لتحديد ذلك التصنيف على النحو الوارد في المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية.

حكم جوهري في تحديد مدة عقد الإيجار بالنسبة للعقود ذات خيارات التجديد

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار على أنها المدة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار، بالإضافة إلى الفترات المشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد ممارسته بشكل معقول، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد بشكل معقول عدم القدرة على ممارسته.

بموجب بعض عقود الإيجار، يوجد لدى المجموعة خيار إيجار الموجودات لسنوات إضافية. تطبق المجموعة أحكام حول تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة خيار التجديد. وهذا يعني، أنها تأخذ بالاعتبار كافة العوامل ذات العلاقة والتي تؤدي لوجود حافزاً اقتصادياً لممارسة التجديد. بعد تاريخ البدء، تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف الخاضعة لسيطرتها والتي تؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

تقييم العقارات الاستثمارية

تستعين المجموعة بخدمات من شركات تقييم خارجية لديها مؤهلات مهنية من أجل تقدير القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب التقييم المعروفة وذلك لأغراض مراجعة انخفاض القيمة والإفصاحات في البيانات المالية الموحدة.

التضخم

أصبحت تركيا ذات اقتصاد شديد التضخم في ٢٠٢٢. أجرت الإدارة تقييماً مفصلاً لتأثير تطبيق معيار المحاسبة الدولي ٢٩ للتقارير المالية في الاقتصادات شديدة التضخم وأشارت إلى أنه لا يوجد أي تأثير لتطبيق معيار المحاسبة الدولي ٢٩ على عملياتها في تركيا، حيث إن العملة التشغيلية وعملة العرض الخاصة بالعنصر هي الدولار الأمريكي. علاوة على ذلك، تراقب الإدارة عن كثب السمات النوعية والكمية في تقييمها للاقتصادات المحتمل تعرضها لتضخم شديد.

التقديرات والافتراضات

توحيد الشركات التابعة

قامت المجموعة بتقييم جميع المنشآت المستثمر بها بما في ذلك المنشآت ذات الغرض الخاص من أجل تحديد فيما إذا كانت تسيطر على المنشأة المستثمر بها وفقاً للمقاييس الواردة في المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: *البيانات المالية الموحدة*. قامت المجموعة بتقييم، ضمن أمور أخرى، حصة ملكيتها والترتيبات التعاقدية القائمة وقدرتها ومدى ارتباطها بالأنشطة ذات علاقة للمنشآت المستثمر بها من أجل تحديد فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر بها.

الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدّر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى
يتم إجراء تقدير لمبلغ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدّر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى القابلة للتحصيل عندما لم يعد ممكناً تحصيل كامل المبلغ. بالنسبة للمبالغ الجوهرية الفردية، يتم التقدير بصورة فردية. إن المبالغ التي ليست جوهرية بصورة فردية ومتأخرة السداد، يتم تقييمها بصورة جماعية ويتم رصد مخصص استناداً لخسائر الائتمان المتوقعة لهذه الذمم المدينة.

الأعمار الانتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة
تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الانتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة من أجل احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستعمال المتوقع لبند الموجودات أو البلي والتلف المادي الناتج عن الاستخدام. تقوم الإدارة بصورة دورية بمراجعة الأعمار الانتاجية المقدرة وطريقة الاستهلاك/الإطفاء للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك/الإطفاء متوافقة مع النموذج المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

الاعتراف بالإيرادات المصدرة من إلغاء المبيعات

عند إنهاء أو إلغاء عقود مع عملاء، تصبح المبالغ المستلمة من العملاء مستحقة الاسترداد ويخضع ذلك لبند المصادرة المنصوص عليها في عقود البيع الأصلية وطبقاً للقوانين العقارية المحلية. يتم تسجيل المبالغ التي يتم مصادرتها كالالتزام في بيان المركز المالي الموحد عند إلغاء/إنهاء العقد. يتم لاحقاً الاعتراف بالمبالغ التي تم مصادرتها من إلغاء/إنهاء عقود الوحدات العقارية (مخصوصاً منها المبالغ المستردة من العملاء، حيثما ينطبق) في بيان الدخل الشامل الموحد استناداً إلى حكم الإدارة فيما إذا كانت المجموعة تتوقع وجود أي ارتباط مستقبلي/مستمر مع العميل السابق الذي تتم مصادرة مبالغه.

قياس سير العمل عند الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند قياس سير العمل الخاص بالتزام الأداء حيث يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء يقدم أفضل صورة للإيرادات المحققة فعلاً. عند تطبيق طريقة المدخلات تقوم المجموعة بتقدير التكلفة لإتمام المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات الذي يمكن الاعتراف به.

٢-٢ الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التفديرات والافتراضات (تابع)

تكاليف إنجاز المشاريع والتكاليف المستحقة للمشاريع

تقوم المجموعة بتقدير التكاليف لإنجاز المشاريع والتكاليف المستحقة للمشاريع لتحديد التكلفة المنسوبة إلى الإيرادات التي يتم الاعتراف بها. تشمل هذه التفديرات القيمة المتعلقة بالعمل الذي تم إنجازه حتى تاريخه وتكلفة توفير البنية التحتية والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين التي يتم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكاليف الوفاء بالالتزامات التعاقدية تجاه العملاء.

الضرائب

تخضع المجموعة لضرائب الدخل والأرباح الرأسمالية في كافة البلدان التي تعمل فيها المجموعة. يتوجب إصدار أحكام جوهرية لتحديد إجمالي المخصص للضرائب الحالية والمؤجلة. تقوم المجموعة بتكوين مخصصات للضرائب، استناداً إلى التفديرات المعقولة، لنتائج التدقيق بواسطة سلطة الضرائب للبلدان المعنية. يقدر المخصص للضرائب استناداً إلى عدة عوامل، مثل الخبرة السابقة لعمليات التدقيق الضريبي من قبل سلطة الضرائب والتفسيرات المختلفة للأنظمة الضريبية من قبل المنشأة التي تخضع للضريبة وسلطة الضريبة المسؤولة. يمكن أن تنتج تلك الفروقات في التفسيرات عن مجموعة واسعة من الأمور التي تعتمد على الظروف السائدة في أماكن تواجد شركات المجموعة.

يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة لخسائر الضريبة غير المستخدمة إلى الحد الذي يمكن فيه استخدام الأرباح الخاضعة للضريبة مقابل استخدام الخسائر. يتوجب على الإدارة إصدار أحكام جوهرية لتحديد مبلغ الضريبة المؤجلة الذي يمكن الاعتراف به، استناداً إلى الوقت المرجح ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة بالإضافة إلى الاستراتيجيات المستقبلية لتخطيط الضريبة.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم فيما إذا كانت هناك أية مؤشرات على الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير. يتم اختبار الموجودات غير المالية لتحري الانخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على عدم إمكانية تحصيل القيمة الدفترية. عندما يتم إجراء احتساب القيمة من الاستخدام، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المنتجة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

يتم بيان العقارات لغرض التطوير بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تشمل تكلفة الأعمال قيد الإنجاز على تكاليف الإنشاء والتكاليف المباشرة الأخرى ذات الصلة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق بسعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز ومصروفات البيع.

قياس القيمة العادلة

عندما تكون القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي لا يمكن قياسها استناداً إلى الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، يتم قياس قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تشمل على نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم الحصول على المدخلات لهذه النماذج من الأسواق الملحوظة عندما يكون ذلك ممكناً، وعند تعذر ذلك، يتطلب ذلك درجة من الأحكام عند تحديد القيمة العادلة. تشمل الأحكام على بعض الاعتبارات بخصوص المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات في الأسعار.

إن تقرير المقيم الخارجي حول تقييم العقارات لغرض التطوير لدى المجموعة لفت الانتباه إلى حقيقة أن مجموعة من الضغوط التضخمية العالمية وارتفاع أسعار الفائدة والأحداث الجيوسياسية الأخيرة قد زادت من احتمال حدوث تقلبات أكبر في أسواق العقارات على المدى القصير إلى المتوسط، مما يتطلب من الإدارة مراقبة التقييم عن كثب وتتبع كيفية استجابة المشاركين في السوق لتقلبات السوق الحالية.

في ضوء التوترات الجيوسياسية المتزايدة في الوقت الراهن، وانخفاض النمو الاقتصادي في العديد من الدول الكبرى، وتوجه أسعار الفائدة "الأعلى لفترة أطول"، والتي زادت من احتمالات تقييد أسواق الائتمان، وتحركات قيمة رأس المال السلبية واستمرار التقلبات في بعض أسواق العقارات على المدى القصير والمتوسط، أجرت الإدارة تقييم دقيق للموجودات، وهي، في ظل البيئة الحالية، على قناعة بالافتراضات المطبقة والتقييمات المعلنة. ستواصل الإدارة مراقبة تأثير هذا الوضع المتطور عن كثب لتقييم تأثيره على المجموعة، إن وجد.

٣-٢ التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

تسري بعض المعايير الجديدة على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٥، ويجوز تطبيقها قبل ذلك التاريخ، إلا أن المجموعة لم تقم بتطبيق المعايير الجديدة أو المعدلة بشكل مسبق عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. فيما يلي المعايير الجديدة أو المعدلة التالية التي يتم تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٥:

(أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

تاريخ التفعيل

١ يناير ٢٠٢٥ عدم إمكانية صرف العملة – التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١

لم يكن لهذه التعديلات/التحسينات أي تأثير كبير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات التي تم إصدارها دون أن يتم تفعيلها بعد

من غير المتوقع أن يكون للمعايير والتفسيرات المعدلة التالية تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

١ يناير ٢٠٢٦	التحسينات السنوية على معايير المحاسبة حسب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - مجلد ١١
١ يناير ٢٠٢٦	عقود تشتت استخدام الكهرباء المعتمدة على الطبيعة- التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩
١ يناير ٢٠٢٧	والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧
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 للمساءلة العامة: الإفصاحات
١ يناير ٢٠٢٦	التعديلات على تصنيف الأدوات المالية وقياسها- التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩
	والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧

بخلاف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨، لا تتوقع المجموعة أن يكون لاتباع المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة أعلاه تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في المستقبل.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

الإيرادات من العقود من العملاء

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من عقود العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو مبين في المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: العقود مع العملاء:

- الخطوة رقم ١. تحديد العقد أو العقود مع العميل: يعرف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبه النفاذ ويحدد معايير لكل عقد يجب الوفاء بها.
- الخطوة رقم ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بنقل سلعة أو خدمة للعميل.
- الخطوة رقم ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يحق لها في مقابل نقل البضائع أو الخدمات التي وعدت العميل بها، باستثناء المبالغ التي حُصلت نيابةً عن أطراف أخرى.
- الخطوة رقم ٤. تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقود: بخصوص العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام للأداء، فإن المجموعة سوف تخصص سعر معاملة لكل التزام للأداء بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يكون من حقها في مقابل استيفاء كل التزام أداء.
- الخطوة رقم ٥. الاعتراف بالإيرادات: عندما (أو بمجرد أن) تفي المنشأة بالتزام الأداء.

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتعترف بالإيرادات على مدى فترة زمنية، إذا تحقق أحد الشروط التالية:

١. يحصل العميل على المزايا المقدمة من أداء المجموعة ويستهلكها بصورة متزامنة بمجرد أداء المجموعة لها؛ أو
٢. ينشئ أداء المجموعة أو يحسن أصل يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين الأصل؛ أو
٣. لا يترتب على أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة وللمنشأة حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.

بخصوص التزامات الأداء التي لم تحقق أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عندما تفي المجموعة بالتزام الأداء من خلال تسليم البضائع أو الخدمات التي وعدت بها، تقوم بتسجيل أصل تعاقدي على أساس قيمة المقابل الذي تم الحصول عليه نظير الوفاء بالتزام. عندما يزيد المقابل المقبوض من العميل عن قيمة الإيرادات المعترف بها، ينتج عن ذلك التزام تعاقدي.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المقبوض أو المستحق القبض، مع الأخذ بعين الاعتبار البنود التعاقدية المحددة للدفعات باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد فيما إذا كانت تعمل كمورد رئيسي أم كوكيل. استنتجت المجموعة بأنها تعمل كمورد رئيسي في جميع ترتيبات إيراداتها.

يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الدخل الموحد إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح تدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة وإن الإيرادات والتكاليف، حيثما ينطبق، يمكن قياسها بصورة موثوقة.

برنامج الاستئجار للشراء

يتم احتساب المبيعات محاسبياً ضمن برنامج الاستئجار للشراء على النحو التالي:

- يتم احتساب إيرادات التأجير خلال فترة الإيجار على أساس طريقة القسط الثابت إلى أن يمارس المستأجر خيار الشراء؛
- عندما يمارس المستأجر خيار الشراء، يتم الاعتراف بالبيع حسب سياسة الاعتراف بالإيرادات الخاصة ببيع العقارات كما هو مذكور أعلاه؛ و
- عند الاعتراف بالبيع فإن الإيرادات تمثل المبلغ اللازم دفعه من المستأجر عند ممارسة خيار الاستحواذ على العقار.

الاعتراف بإيرادات الإيجار عن مبيعات المستأجرين

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار عن مبيعات المستأجرين بناءً على تقارير المبيعات المدققة التي يقدمها المستأجرون. في حال عدم وجود تقارير مدققة، تقوم الإدارة بإجراء تقييمها للمستأجرين الذين حققوا أو تجاوزوا حجم المبيعات المنصوص عليه في عقود الإيجار استناداً إلى أدائهم السابق.

الاعتراف بإيرادات بيع الأراضي

يتم الوفاء بالتزام الأداء فيما يتعلق ببيع الأرض في نقطة زمنية يمكن للعميل خلالها استخدام قطعة الأرض. عند الاعتراف بالإيرادات مقابل قطعة أرض معينة، يتم تحرير تكلفة البنية التحتية المخصصة لقطعة الأرض إلى بيان الدخل الشامل على أنها تكلفة إيرادات.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

خدمات التطوير

يتم الاعتراف بالإيرادات من تقديم خدمات إدارة التطوير المقدمة عندما يمكن تقدير عوائد المعاملة بصورة موثوقة وذلك بالرجوع إلى مرحلة إتمام التزام التطوير في تاريخ التقرير. عندما لا يمكن قياس النتائج بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بالإيرادات فقط إلى الحد الذي تكون فيه المصروفات المتكبدة مؤهلة للاسترداد.

إيرادات الإيجار من تأجير العقارات الاستثمارية

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية، صافية من الخصم، وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار على أساس القسط الثابت، إلا إذا كان هناك أساس بديل أكثر تمثيلاً لنمط المزايا المستمدة من بند الموجودات المؤجر.

برنامج ولاء العملاء

تقوم المجموعة بتشغيل برنامج نقاط الولاء، باسم "يو من إعمار"، والذي يتيح للعملاء تجميع النقاط عند قيامهم بالإنفاق في أي من فنادق أو وحدات الترفيه في المجموعة. ينشأ عن نقاط الولاء التزام أداء منفصل حيث تمنح العميل حقاً جوهرياً. ويتم تخصيص جزء من سعر المعاملة إلى نقاط الولاء الممنوحة للعملاء بناءً على سعر البيع المنفصل ذات الصلة، ويتم الاعتراف به كالتزام عقود لحين استرداد النقاط. ويتم الاعتراف بالإيرادات عند استرداد المنتجات بواسطة العميل. عند تقدير سعر البيع المنفصل لنقاط الولاء، تضع المجموعة في اعتبارها احتمالية أن العميل سيسترد النقاط. تتوقع المجموعة تقديراتها للنقاط التي سيتم استردادها بشكل ربع سنوي، وأي تعديلات على رصيد التزامات العقود يتم تسويتها مقابل الإيرادات.

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المنسوبة بصورة مباشرة لحيازة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، والتي تستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة حتى تصبح جاهزة للاستخدام المزمع لها أو بيعها، تتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات حتى تصبح تلك الموجودات جاهزة بصورة فعلية للاستخدام المزمع لها أو بيعها. تتألف تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة بخصوص اقتراض مبالغ مالية. يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض الأخرى ضمن بيان الدخل الموحد في السنة التي يتم تكبدها فيها.

إيرادات الفائدة

يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية والتي بموجبها يتم تخفيض مقبوضات التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة على مدى العمر المتوقع للأصل المالي إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي.

ضريبة الدخل

يتم رصد مخصص للضريبة وفقاً للأنظمة المالية المطبقة في البلد الذي تعمل فيها المجموعة. تتمثل الضريبة الحالية في الضريبة المتوقعة على الدخل الخاضع للضريبة للسنة، باستخدام المعدلات الضريبية السارية أو التي يتم تفعيلها بشكل فعلي في تاريخ التقرير، وأي تعديلات على الضريبة مستحقة الدفع/ مستحقة القبض عن السنوات السابقة.

يتم الاعتراف بمخصص ضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة المطلوبات، لكافة الفروقات المؤقتة في تاريخ التقرير بين الأسس الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمها الدفترية لأغراض إعداد التقارير المالية بتاريخ التقرير.

يتم قياس موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل المؤجلة بمعدلات ضريبة متوقع تطبيقها على الفترة التي يتم خلالها تحقيق الأصل أو تسوية الالتزام، وذلك حسب القوانين المطبقة أو المفروضة فعلياً كما في تاريخ التقرير.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضريبة الدخل (تابع)

يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة لجميع الفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع، وترحيل موجودات الضريبة غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة وذلك إلى المدى الذي يكون فيه من المرجح أن تتوفر الأرباح الخاضعة للضريبة والتي يمكن مقابلها استخدام الفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع وترحيل التخفيضات الضريبية غير المستخدمة وخسائر الضريبة غير المستخدمة، باستثناء:

- عندما ينشأ أصل ضريبي مؤجل يتعلق بالفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع من الاعتراف الأولي لأصل أو التزام في معاملة ليست دمج أعمال ولا تؤثر، في وقت المعاملة، على الأرباح المحاسبية أو على الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة؛
- بخصوص الفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع المرتبطة بالاستثمارات في شركات تابعة وشركات زميلة والحصص في انتلافات مشتركة، يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة فقط إلى المدى الذي يكون فيه من المرجح أن عكس تلك الفروقات المؤقتة في المستقبل المنظور وتوفر الأرباح الخاضعة للضريبة التي يمكن مقابلها استخدام الفروقات المؤقتة.

تتم مراجعة القيم الدفترية لموجودات ضريبة الدخل المؤجلة بتاريخ كل تقرير وتخفيض إلى المدى الذي لم يعد من المحتمل توفر أرباح خاضعة للضريبة كافية للسماح باستخدام كل أو جزء من أصل ضريبة الدخل المؤجل. يتم إعادة تقييم موجودات الضريبة المؤجلة غير المعترف بها بتاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بها إلى المدى الذي يصبح فيه من المرجح أن تسمح الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة باسترداد موجودات الضريبة المؤجلة.

تقوم المجموعة بمقاصة موجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة فقط إذا كان لديها حق ملزم قانوناً بمقاصة موجودات الضريبة الحالية ومطلوبات الضريبة الحالية وموجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة المتعلقة بضرائب الدخل المفروضة من نفس السلطة الضريبة إما لنفس المنشأة الخاضعة للضريبة ومنشآت مختلفة خاضعة للضريبة، والتي تنوي إما تسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات بصورة متزامنة، وذلك في كل فترة مستقبلية يتوقع خلالها تسوية أو استرداد مبالغ كبيرة من مطلوبات أو موجودات الضريبة المؤجلة.

الحد الأدنى العالمي للضريبة التكميلية

أصدرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية القواعد النموذجية العالمية لمكافحة تآكل الوعاء الضريبي، والتي تفرض حد أدنى لمعدل الضريبة بنسبة ١٥٪ على أساس تشريعات كل دولة على حدة (الركيزة الثانية). تفرض العديد من الدول أو تباشر أعمال فرض تشريعات ضريبية للالتزام بشكل كلي أو جزئي بالركيزة الثانية.

قامت دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث تعمل المجموعة، بإصدار قرار مجلس الوزراء رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢٤ بشأن فرض الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية على الشركات متعددة الجنسيات. تقع الشركة ضمن نطاق هذه القواعد بناءً على الحد الأدنى من الإيرادات المطبقة في السنة السابقة. بناءً عليه، قامت المجموعة بتطبيق الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والآلات والمعدات

يتم قياس الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة، التي تتضمن تكاليف الاقتراض المرسلة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يحتسب الاستهلاك على أساس طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

التحسينات على العقارات المستأجرة	١٥ - ٢ سنوات
مراكز البيع (مدرجة ضمن الأراضي والمباني)	١ - ١٠ سنوات
مباني	١٠ - ٤٥ سنة
أجهزة الكمبيوتر والمعدات المكتبية	٢ - ٥ سنوات
الآلات والمكينات والمعدات الثقيلة	٣ - ٢٠ سنة
سيارات	٣ - ٥ سنوات
أثاث وتركيبات	٢ - ١٠ سنوات
موجودات للترفيه والتسلية وموجودات أخرى	٢ - ٢٥ سنة

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز. تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك والقيم المتبقية بصورة دورية للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النمط المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

إن المصروفات التي يتم تكبدها لإحلال أحد عناصر بنود الممتلكات والآلات والمعدات المحتسبة بصورة منفصلة يتم رسملتها وتشطب القيمة الدفترية للعنصر الذي تم إحلاله. أما المصروفات اللاحقة الأخرى فيتم رسملتها فقط عندما تزيد من المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند المتعلق بالممتلكات والآلات والمعدات. يتم الاعتراف بكافة النفقات الأخرى في بيان الدخل الموحد عند تكبدها.

يتم مراجعة الممتلكات والآلات والمعدات بخصوص الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية تحصيل القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات. عندما تزيد القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات عن القيمة القابلة للاسترداد، فإنه يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الموحد. تتمثل القيمة القابلة للاسترداد في القيمة العادلة ناقصاً تكاليف بيع الممتلكات والآلات والمعدات والقيمة من الاستخدام أيهما أعلى. إن القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع تمثل المبلغ الممكن تحصيله من بيع الممتلكات والآلات والمعدات في سياق الأعمال العادية بينما تمثل القيمة من الاستخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من استمرار استخدام الممتلكات والآلات والمعدات ومن استبعادها عند نهاية عمرها الإنتاجي.

يتم قيد عكس خسائر الانخفاض في القيمة، خلاف انخفاض قيمة الشهرة التجارية المعترف بها في السنوات السابقة، عند وجود مؤشر بأن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها للممتلكات والآلات والمعدات لم تعد موجودة أو تم تخفيضها.

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بالاعتراف بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل ذات الصلة للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، وتعديلها لغرض أي إعادة قياس لالتزامات عقود الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات الإيجار المعترف به والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ومدفوعات عقد الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. إذا لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر ومدة عقد الإيجار التي تبلغ ٣٥ سنة، أيهما أقصر. تخضع موجودات حق الاستخدام إلى انخفاض القيمة.

العقارات الاستثمارية

إن العقارات المحفوظ بها للتأجير أو لأغراض بيعها في المستقبل بسعر أفضل يتم تصنيفها كعقارات استثمارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وأي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة. ويتم تحميل الاستهلاك على أساس طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

المباني	١٠ - ٤٥ سنة
أثاث وتركيبات وغيرها	٤ - ١٠ سنوات
الآلات والمعدات	١٠ - ٣ سنوات

لا يتم تحميل استهلاك على الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات الاستثمارية (تابع)

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك بصورة دورية للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النمط المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

إن المصروفات التي يتم تكبدها لإحلال أحد عناصر العقارات الاستثمارية المحتسبة بصورة منفصلة يتم رسملتها وتشطب القيمة الدفترية للعنصر الذي تم إحلاله. أما المصروفات اللاحقة الأخرى فيتم رسملتها فقط عندما تزيد من المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند المتعلق بالممتلكات والآلات والمعدات. يتم الاعتراف بكافة النفقات الأخرى في بيان الدخل الموحد عند تكبدها.

تتم مراجعة العقارات الاستثمارية لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية قد لا تكون قابلة للاسترداد. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية قيمتها القابلة للاسترداد، يتم تسجيل خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل الموحد. تتمثل القيمة القابلة للاسترداد في القيمة العادلة ناقصاً تكاليف بيع العقارات الاستثمارية والقيمة من الاستخدام، أيهما أعلى. تتمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع في المبلغ الذي يمكن الحصول عليه من بيع العقارات الاستثمارية في معاملة بشروط تجارية، بينما تتمثل القيمة من الاستخدام في القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المتوقع أن تنشأ من الاستخدام المستمر للممتلكات والآلات والمعدات ومن استبعادها في نهاية عمرها الإنتاجي.

يتم عكس خسائر انخفاض القيمة، بخلاف انخفاض قيمة الشهرة التجارية، المعترف بها في السنوات السابقة عند وجود مؤشر بأن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها للعقارات الاستثمارية لم تعد موجودة أو انخفضت.

الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذة بشكل منفصل بالتكلفة عند الاعتراف المبدئي. إن تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها في دمج أعمال هي قيمتها العادلة بتاريخ الاستحواذ. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأي خسائر متركمة للانخفاض في القيمة. تتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد من المزايا الاقتصادية المستقبلية للأصل المحدد المرتبطة به. يتم تقييم الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة إما على أنها محددة أو غير محددة.

إن الموجودات غير الملموسة ذات أعمار محددة يتم إطفائها على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة ويتم تقييمها بخصوص الانخفاض في القيمة عند وجود مؤشر بأن الموجودات غير الملموسة قد تكون منخفضة القيمة. تتم مراجعة فترة وطريقة الإطفاء بخصوص الموجودات غير الملموسة ذات انتاجية محددة على الأقل في نهاية فترة كل تقرير. إن التغيرات في الأعمار الإنتاجية المتوقعة أو النمط المتوقع للاستهلاك للمزايا الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في بند الموجودات يعتبر تعديل لفترة وطريقة الإطفاء، حيثما يكون ملائماً، وتعامل على أنها تغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم الاعتراف بمصروفات الإطفاء للموجودات غير الملموسة ذات أعمار محددة في بيان الدخل الموحد.

لا يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة، بل يتم اختبارها سنوياً للتحقق من مدى تعرضها لانخفاض في القيمة، إما على المستوى الفردي أو على مستوى الوحدة المنتجة للنقد. تتم مراجعة تقييم الأعمار غير المحددة سنوياً لتحديد ما إذا كان العمر غير المحدد يظل محتمل. وفي حال لم يكن محتمل، يتم تغيير العمر الإنتاجي من غير محدد إلى محدد بشكلٍ مستقبلي. يتم احتساب الإطفاء على أساس طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

العلاقات مع العملاء	٥ سنوات
البرمجيات	٣ سنوات

لا يتم إطفاء الشهرة التجارية والعلامة التجارية.

يتم قياس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إيقاف الاعتراف بموجودات غير ملموسة على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل الموحد عند إيقاف الاعتراف بالأصل.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات لغرض التطوير

يتم تصنيف العقارات المستحوذة أو التي تم إنشاؤها أو قيد الإنشاء لغرض البيع أثناء سير الأعمال العادية كعقارات لغرض التطوير ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تشمل التكلفة:

- حقوق التملك الحر للأراضي والأراضي المستأجرة؛
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين للإنشاء؛ و
- تكاليف الاقتراض والتخطيط والتصميم وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل ملكية العقار وتكاليف الإنشاء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادية، استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير ويتم خصمها بالقيمة الزمنية للمال إذا كانت جوهرية، ناقصاً تكاليف الإنجاز والتكاليف المقدرة للبيع.

يتم تحديد تكلفة العقارات لغرض التطوير المعترف بها في بيان الدخل الموحد عند البيع استناداً إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقارات المباعة وتخصيص أية تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقارات المباعة.

يتم توزيع تكاليف البنية التحتية العامة على المشاريع المختلفة وتشكل جزءاً من التكاليف المقدرة لإتمام المشاريع من أجل تحديد التكاليف العائدة إلى الإيرادات التي يتم الاعتراف بها. يتم تقدير مدة التطوير لبعض العقارات قيد التطوير لأكثر من ١٠ سنوات.

تقوم الإدارة بمراجعة القيم الدفترية للعقارات لغرض التطوير على أساس سنوي وتعتبر متداولة بطبيعتها.

المخزون

يمثل المخزون المواد الاستهلاكية والبضائع الأخرى التي تتعلق بقطاعات أعمال الضيافة والبيع بالتجزئة الخاصة بالمجموعة. يدرج المخزون بالتكلفة وصافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل، مع المخصص المستحق من أية بنود متقادمة أو بطيئة الحركة.

تتمثل التكاليف في المصروفات المتكبدة لتوصيل المنتج إلى مكانه ووضع الحالي على أساس المتوسط المرجح للتكلفة. يركز صافي القيمة الممكن تحقيقها في سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف إضافية متوقع تكبدها عند الاستبعاد أو الإنجاز.

الاستثمار في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة

يظهر بيان الدخل الموحد حصة المجموعة من نتائج عمليات شركاتها الزميلة وائتلافاتها المشتركة بعد احتساب الضريبة والحصة غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة. عندما يكون هناك تغيرات معترف بها مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بالاعتراف بحصتها لأية تغييرات، حيثما أمكن، في بيان الدخل الشامل الموحد أو بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركاتها الزميلة أو ائتلافاتها المشتركة إلى مدى حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة لنفس فترة إعداد التقارير المالية للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لجعل السياسات المحاسبية متوافقة مع السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تُحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة لاستثماراتها في شركاتها الزميلة أو الائتلافات المشتركة. تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتحديد ما إذا كان يوجد دليل موضوعي أن الاستثمارات في الشركات الزميلة أو الائتلافات المشتركة قد انخفضت قيمتها. وفي هذه الحالة فإن المجموعة تقوم باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة باعتباره الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك والقيمة الدفترية لديها ويتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الموحد.

عند خسارة التأثير الجوهري على الشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك، تقوم المجموعة بقياس والاعتراف بأية استثمارات محتفظ بها بقيمتها العادلة. إن أية فروقات بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك عند خسارة التأثير الجوهري والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الاستبعاد يتم الاعتراف بها في بيان الدخل الموحد. عندما تمثل الحصة المتبقية من الاستثمار في الائتلافات المشتركة تأثير جوهري يتم احتسابها كاستثمار في شركة زميلة.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات المالية

يتم الاعتراف بجميع الموجودات المالية وإيقاف الاعتراف بها بتاريخ المتاجرة، عند إجراء معاملة شراء أو بيع أصل مالي بموجب عقد تقتضي شروطه تسليم الأصل المالي خلال إطار زمني محدد من قبل السوق المعني. يتم قياس الموجودات المالية مبدئياً بالتكلفة، زائداً تكاليف المعاملة، باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالذمم المدينة التجارية مبدئياً في تاريخ نشأتها. إن الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والتي لا تشتمل على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بعض الاستثناءات بشأنها، يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. يتم لاحقاً قياس جميع الموجودات المالية المعترف بها بالكامل إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها بنشاط في أسواق مالية منظمة يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار العطاءات المتداولة في السوق للموجودات وأسعار العرض بالنسبة للمطلوبات وذلك عند إقفال الأعمال بتاريخ إعداد التقارير المالية. في حالة عدم توفر أسعار متداولة في السوق، يتم الرجوع إلى عروض الأسعار المعلنة لدى الوسطاء أو التجار.

إن القيمة العادلة للسعر المتغير والودائع لليلة واحدة في المؤسسات الائتمانية هي القيمة الدفترية لها. تتمثل القيمة الدفترية في تكلفة الوديعة والفائدة المستحقة. إن القيمة العادلة للودائع التي تحمل فوائد ثابتة يتم تقديرها باستخدام أساليب التدفقات النقدية المخصومة. تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة بأسعار السوق الحالية للأدوات المماثلة بتاريخ إعداد التقارير المالية.

تصنيف الموجودات المالية

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارة هذه الموجودات. لكي يتم تصنيف الموجودات المالية وقياسها بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن تنتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة.

لأغراض تصنيف الموجودات المالية، تعد الأداة المالية "أداة ملكية" إذا كانت غير مشنقة وينطبق عليها تعريف 'حقوق الملكية' للمُصدر (بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ - الأدوات المالية: العرض) باستثناء بعض الأدوات القابلة للبيع غير المشنقة المعروضة كحقوق ملكية من قبل المُصدر. إن جميع الموجودات المالية غير المشنقة الأخرى هي "أدوات دين".

استثمارات حقوق الملكية

إن جميع الموجودات المالية التي تعد استثمارات حقوق ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة إما من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو من خلال الأرباح أو الخسائر. يعتبر هذا خيار غير قابل للإلغاء اتخذته المجموعة عند تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو سوف تتخذ هذا القرار عند الاستحواذ اللاحق لاستثمارات حقوق الملكية إلا إذا كانت استثمارات حقوق الملكية محتفظ بها للمتاجرة، ففي هذه الحالة يجب أن تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن الأرباح أو الخسائر من استبعاد استثمارات حقوق الملكية لا يتم تدويرها. يتم تسجيل إيرادات توزيعات الأرباح لجميع استثمارات حقوق الملكية من خلال بيان الدخل الموحد عند ثبوت الحق في الحصول على الدفعات، باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المبالغ المحصلة كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة يتم تسجيل هذه الأرباح ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى لا تخضع لتقييم الانخفاض في القيمة.

اختارت المجموعة تصنيف استثماراتها غير المدرجة في حقوق الملكية بشكل غير قابل للإلغاء كموجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

أدوات الدين

يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى إلا إذا كانت مصنفة بالتكلفة المطفأة. يتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة فقط إذا:

- تم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية؛ و
- إذا كانت الشروط التعاقدية لأداة الدين ينتج عنها تدفقات نقدية، بتواريخ محددة، تقتصر على دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

النقد وما يعادله

يتألف النقد وما يعادله من النقد في الصندوق والأرصدة المصرفية والودائع القصيرة الأجل ذات فترات استحقاق أصلية تمتد لثلاثة أشهر أو أقل، صافية من التسهيلات القائمة مستحقة الدفع عند الطلب.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير

يتم بيان الذمم المدينة التجارية بقيمة الفاتورة الأصلية (ما لم تمثل عنصر تمويل هام) ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة. عندما تصبح الذمم المدينة التجارية غير قابلة للتحويل، يتم شطبها مقابل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. إن المبالغ المحصلة لاحقاً والتي تم شطبها في وقت سابق، يتم تحويلها إلى بيان الدخل الموحد.

تُسجل الخدمات المقدمة ولكن لم يصدر فواتير بشأنها في تاريخ التقرير، بموجب شروط الاتفاقيات، على أنها ذمم مدينة لم تُصدر بها فواتير.

أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية المقومة بعملات أجنبية بتلك العملات الأجنبية ويتم تحويلها بالسعر الفوري السائد في نهاية فترة التقرير. تشكل بنود صرف العملات الأجنبية جزءاً من أرباح أو خسائر قيمتها العادلة. بالنسبة للموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف ببند صرف العملات الأجنبية في بيان الدخل الموحد. بالنسبة للموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يتم الاعتراف بأي بند من بنود صرف العملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد والإيرادات الشاملة الأخرى. بالنسبة لأدوات الدين بالعملات الأجنبية المصنفة بالتكلفة المطفأة، فإنه يتم تحديد أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية استناداً إلى التكلفة المطفأة للأصل ويتم الاعتراف بعها ضمن بند 'الأرباح والخسائر الأخرى' في بيان الدخل الموحد.

إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إيقاف الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي، أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة، حيثما ينطبق) عندما:

- تنتهي الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية من الأصل، أو
- تحتفظ المجموعة بالحق في الحصول على التدفقات النقدية من الأصل، ولكنها تحملت التزام دفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب تمرير؛ و
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها للحصول على التدفقات النقدية من الأصل من خلال إما:
 - تحول المجموعة جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بالأصل، أو
 - عدم قيام المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بالأصل بصورة فعلية، إلا أنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في الحصول على تدفقات نقدية من أصل ما أو أبرمت ترتيب تمرير، فإنها تقوم بتقييم ما إذا وإلى أي مدى قد احتفظت بمخاطر وامتيازات الملكية. في حال لم تقم فعلياً بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر وامتيازات الأصل كما لم تقم بتحويل السيطرة على الأصل، تواصل المجموعة الاعتراف بالأصل المحول إلى مدى استمرار ارتباط المجموعة. يتم قياس الارتباط المستمر الذي يأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى قيمة للمقابل الذي يتعين على المجموعة دفعه، أيهما أقل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بالاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين وموجودات العقود غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بعد ذلك بتقريب سعر الفائدة الفعلي للأصل.

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرضات لمخاطر الائتمان التي لم يكن بها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي، يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة للخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الاثني عشر شهراً المقبلة (خسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهراً). بالنسبة للتعرضات لمخاطر الائتمان التي حدث لها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يلزم وجود مخصص خسارة مقابل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأصل مالي قد زادت بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة الملائمة والمتاحة دون تكلفة أو مجهود زائد. تشمل هذه المعلومات على المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناءً على الخبرة السابقة لدى المجموعة والتقييم الائتماني المعزز والمعلومات الاستشرافية.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (تابع)

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى، تقوم المجموعة بتطبيق منهجية مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام. وضعت المجموعة مصفوفة مخصصات بناءً على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان للمجموعة، وتم تسويتها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة في بيان الدخل الشامل الموحد.

قد تعتبر المجموعة أيضاً الأصل المالي متخلف عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل المجموعة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ بالاعتبار أي تعزيزات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا تكون هناك توقعات استرداد معقولة للتدفقات النقدية التعاقدية.

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى قد تعرضت لانخفاض ائتماني. يعتبر الأصل المالي أنه 'تعرض لانخفاض ائتماني' عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تشتمل الأدلة الموضوعية على تعرض الأصل المالي لانخفاض ائتماني على البيانات الملحوظة التالية:

- الصعوبات المالية الحادة التي يواجهها المدين؛
- الإخلال بالعقد، مثل التعثر أو التأخر في السداد لفترة تزيد عن ٩٠ يوماً؛
- إعادة هيكلة قرض أو دفعة مقدمة من قبل المجموعة بناءً على شروط ما كانت المجموعة لتقبلها في ظروف أخرى؛
- أن يكون من المحتمل تعرض المقترض للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى؛ أو
- عدم وجود سوق نشط للسند نتيجة أزمات مالية.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بإجراء تقييم للموجودات غير المالية (باستثناء المخزون وموجودات العقود وموجودات الضريبة المؤجلة)، لتحديد ما إذا كان هناك مؤشرات على أن أصل ما قد تعرض لانخفاض القيمة. وفي حال وجود هذه المؤشرات، أو عندما يلزم إجراء تقييم سنوي للانخفاض في القيمة فإن المجموعة تقوم بتقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

تتمثل قيمة الأصل القابلة للاسترداد في القيمة العادلة للأصل أو للوحدات المنتجة للنقد ناقصاً تكاليف البيع وقيمه من الاستخدام أيهما أعلى، وتحدد لكل أصل على حدة، إلا في حال عدم إنتاج الأصل تدفقات نقدية داخلية والتي تكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد، يتم اعتبار الأصل أنه تعرض لانخفاض القيمة ويتم تخفيض قيمته لتساوي القيمة القابلة للاسترداد. عند تحديد القيمة من الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للقيمة الحالية باستخدام معدلات خصم تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام نماذج تقييم مناسبة. يتم دعم عمليات الاحتساب بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المدرجة لشركات تداول عام أو عوامل القيمة العادلة الأخرى المتاحة.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن بيان الدخل الموحد ضمن بنود المصروفات التي تتناسب مع آلية الأصل الذي تعرض لانخفاض القيمة. ويتم تخصيصها أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة تجارية محددة للوحدة المنتجة للنقد، ثم لتخفيض القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد على أساس تناسبي.

بالنسبة للموجودات خلاف الشهرة التجارية، يتم بتاريخ كل تقرير إجراء تقييم لتحديد فيما إذا كان هناك مؤشرات تفيد بأن خسائر انخفاض القيمة المُعترف بها سابقاً لم تعد قائمة، أو انخفضت. في حال وجود هذه المؤشرات، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد. يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المُعترف بها سابقاً فقط عند إجراء تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل القابلة للاسترداد منذ آخر اعتراف بخسائر انخفاض القيمة. يتم تحديد العكس بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز كذلك القيمة الدفترية التي كان ليتم تحديدها، صافية من الاستهلاك، في حال لم يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بالعكس ضمن بيان الدخل الموحد.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقيات التعاقدية. يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلفيات أو كأدوات مشتقة حسبما يكون مناسباً. تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدي.

الذمم الدائنة التجارية والأخرى

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل مقابل بضائع أو خدمات حصلت عليها المجموعة، سواء صدر فواتير بشأنها أم لا.

التزامات الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بالاعتراف بالتزامات عقود الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار التي يتوجب سدادها على مدى فترة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك دفعات ثابتة جوهرية) ناقصاً أية حوافز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية.

تشمل دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس أن المجموعة تمارس خيار الإنهاء. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو المعدل كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي لحدوث الدفعة.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء عقد الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ بدء العقد، تتم زيادة مبلغ التزامات عقود الإيجار لتعكس ازدياد الفائدة وتخفيض دفعات الإيجار التي تم أدائها. بالإضافة إلى ذلك، تتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات عقود الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار الثابتة والجوهرية أو تغيير في التقييم لشراء الأصل ذو الصلة.

عند قياس التزامات الإيجار لعقود الإيجار المصنفة كعقود إيجار تشغيلي، تقوم المجموعة بخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي. بلغ المتوسط المطبق ٤٪ إلى ٨٪.

القروض والسلفيات

يتم الاعتراف بالقروض لأجل مبدئياً بالقيمة العادلة للمقابل المستلم ناقصاً التكاليف المنسوبة مباشرة للمعاملة.

بعد الاعتراف المبدي، يتم قياس القروض والسلفيات التي يترتب عليها فوائد لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الدخل الموحد عندما يتم إيقاف الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

الصكوك

يتم الاعتراف مبدئياً بالصكوك الصادرة عن المجموعة بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملات العائدة مباشرة. لاحقاً للتثبيت الأولي، يتم قياس الصكوك بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

يتم الاعتراف بالربح المستحق لحاملي الصكوك كتكلفة تمويل في الربح أو الخسارة على مدى فترة الصكوك باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم الاعتراف بأي فرق بين العائدات المستلمة (بعد خصم تكاليف المعاملات) وقيمة الاسترداد في الربح أو الخسارة على مدى فترة الصكوك.

المطلوبات المالية الأخرى

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملات ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ويتم الاعتراف بمصروفات الفائدة على أساس العائد الفعلي.

إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة احتساب التكلفة المطفأة للالتزام المالي وتخصيص مصروفات الفائدة على مدى الفترة المعنية. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم به الدفعات النقدية المستقبلية المقدرة على مدى العمر المقدّر للالتزام المالي، أو، عندما يكون مناسباً، فترة أقصر.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة (تابع)

إيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاءها. كما تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بأحد الالتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطه وتصبح التدفقات النقدية للالتزام المعدل مختلفة بصورة جوهرية، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالتزام مالي جديد بالقيمة العادلة استناداً إلى الشروط المعدلة. عند إيقاف الاعتراف بأحد الالتزامات المالية، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المدفوع (بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو الالتزامات المحتملة) في بيان الدخل الموحد.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد فقط عندما يكون للمجموعة حق قانوني قابل للنفذ بمقاصة المبالغ وتنوي إجراء تسوية على أساس صافي المبلغ أو تحصيل الموجودات وتسوية المطلوبات بصورة متزامنة.

دمج الأعمال والشهرة التجارية

يتم احتساب دمج الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ على أنها إجمالي المبلغ المحول الذي تم قياسه بتاريخ الاستحواذ بالقيمة العادلة. لكل دمج أعمال، يقوم المستحوذ بقياس الحصة غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية من صافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة المستحوذ عليها. يتم تحميل تكاليف الاستحواذ كمصروفات (إلا إذا كانت تتعلق بإصدار دين أو حقوق ملكية).

عندما تستحوذ المجموعة على شركة ما، فإنها تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المفترضة لإجراء تصنيف وتخصيص مناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف السائدة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. ويتضمن ذلك فصل المشتقات الضمنية في العقود الأساسية من قبل الشركة المستحوذ عليها.

سوف يتم الاعتراف بالثمن المحتمل تحويله من قبل الشركة المستحوذ بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. سوف يتم الاعتراف بالتغيرات اللاحقة للقيمة العادلة للثمن المحتمل الذي يعتبر أصل أو التزام وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: "الأدوات المالية" في بيان الدخل الشامل الموحد. إذا كان يتم تصنيف الثمن المحتمل على أنه حقوق ملكية، لا يجوز إعادة قياسه حتى تتم تسويته بالكامل في حقوق الملكية.

إذا استحوذت الشركة على أحد الموجودات أو مجموعة من الموجودات (بما في ذلك أي التزامات مفترضة) لا تشكل عمل استثماري، فإن المعاملة تكون خارج نطاق المعيار رقم ٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية حيث لا ينطبق عليها تعريف دمج الأعمال. يتم احتساب هذه المعاملات على أنها عمليات استحواذ موجودات يتم فيها توزيع تكلفة الاستحواذ بشكل عام بين الموجودات والمطلوبات الفردية القابلة للتحديد في المجموعة بناء على قيمها العادلة ذات الصلة في تاريخ الاستحواذ، ولا يترتب عليها شهرة تجارية أو أرباح من صفقة شراء.

في الحالات التي تستحوذ فيها المنشأة على مجموعة من الموجودات التي لا تشكل عمل استثماري، ومجموع القيم العادلة الفردية للموجودات القابلة للتحديد وتختلف المطلوبات عن سعر المعاملة، فقد تتضمن المجموعة موجودات ومطلوبات يمكن تحديدها تم قياسها مبدئياً بالتكلفة وبمبلغ آخر غير التكلفة.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

دمج الأعمال والشهرة التجارية (تابع)

يجوز للشركة الحصول على مجموعة من الموجودات وتحمل التزامات في عملية الاستحواذ على الموجودات التي تتطلب تقارير تقييم لإكمال تخصيص التكلفة. يتم الانتهاء من قياس وتخصيص التكلفة في الاستحواذ على موجودات في تاريخ الاعتراف بالموجودات المستحوذ عليها والالتزامات المفترضة، إن وجدت. على عكس دمج الأعمال، لا توجد فترة قياس لاستحواذ الموجودات. هذا بغض النظر عن حجم أو تعقيد عملية الاستحواذ.

يتم مبدئياً قياس الشهرة التجارية بالتكلفة التي تتمثل في الزيادة في إجمالي الثمن المحول والمبلغ المعترف به للحصص غير المسيطرة عن القيمة العادلة لصافي الموجودات الملموسة وغير الملموسة القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة. إذا كان الثمن أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات الخاصة بالشركة التابعة المستحوذ عليها، يتم الاعتراف بالفرق ضمن بيان الدخل الموحد. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة التجارية بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة التجارية المستحوذ عليها في عملية دمج الأعمال اعتباراً من تاريخ الاستحواذ إلى كل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد لدى المجموعة التي من المتوقع أن تستفيد من عملية الدمج، بصرف النظر عما إذا قد تم تخصيص الموجودات والمطلوبات الأخرى لتلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من الوحدة المنتجة للنقد وتم استبعاد جزء من تلك العمليات التي تنطوي على الوحدة المعنية، يتم إدراج الشهرة التجارية المرتبطة بالعملية المستبعدة ضمن القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر من استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة التجارية المستبعدة في هذه الحالة استناداً إلى القيمة المتعلقة بالعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من الوحدة المنتجة للنقد.

تخضع الشهرة التجارية بصورة سنوية لاختبار لمعرفة انخفاض القيمة في تاريخ التقرير عندما تشير الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون تعرضت لانخفاض القيمة.

يتم تحديد انخفاض قيمة الشهرة التجارية من خلال تقييم القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة منتجة للنقد التي تنتمي الشهرة التجارية لها. عندما يكون المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد أقل من القيمة الدفترية، يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن بيان الدخل الموحد. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة التجارية في فترات مستقبلية.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمار في الأوراق المالية وعقود التحوط بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير.

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي سيتم قبضه لبيع أصل ما أو دفعه لتحويل التزام ما في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن معاملة بيع أصل ما أو تحويل التزام ما يتم إما في السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام أو أفضل سوق للأصل أو الالتزام.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على أساس أن المشاركين في السوق يتصرفون على أساس مصلحتهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بأخذ بعين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق مزايا اقتصادية باستخدام الموجودات بأعلى وأفضل استخدام لها أو عن طريق بيعها إلى مشارك آخر في السوق الذي سوف يستخدم الموجودات بأعلى وأفضل استخدام لها.

بالنسبة للاستثمارات المتداولة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الطلب المدرجة في السوق.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

يتم تقدير القيمة العادلة للبنود التي تحمل فائدة استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام معدلات الفائدة لبنود ذات شروط وخصائص انتمائية مماثلة.

بالنسبة لاستثمارات حقوق الملكية غير المدرجة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمارات مماثلة أو تركز على التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة.

يتم احتساب القيمة العادلة لعقود صرف العملات الأجنبية الآجلة بالرجوع إلى أسعار الصرف لعقود آجلة قائمة ذات استحقاق مماثل.

يتم تحديد القيمة العادلة لعقود مقايضة أسعار الفائدة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأدوات مماثلة.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة حسب الظروف وحيث تتوفر البيانات الكافية لها لقياس القيمة العادلة، والتي تزيد من استخدام المدخلات الملحوظة ذات العلاقة وتقلل من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة ضمن النظام المتدرج للقيمة العادلة، ويتم بيانها كما يلي استناداً إلى المدخلات الجوهرية الأقل أهمية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ - قياسات القيمة العادلة المشتقة من الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة؛
- المستوى ٢ - قياسات القيمة العادلة المشتقة من مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة والتي تم إدراجها في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للموجودات والمطلوبات أما بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بطريقة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار)؛ و
- المستوى ٣ - قياسات القيمة العادلة المشتقة من أساليب التقييم والتي تتضمن مدخلات للموجودات أو المطلوبات والتي لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة (المدخلات غير الملحوظة).

بخصوص الموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية الموحدة بصورة متكررة، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد تمت بين مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة من خلال إعادة تقييم التصنيف في نهاية كل فترة لإعداد التقارير.

لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد مستويات الموجودات والمطلوبات وفقاً للطبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى النظام المتدرج للقيمة العادلة كما تم توضيحه أعلاه.

تحويل العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي وهو العملة التشغيلية للشركة. تحدد كل منشأة في المجموعة العملة التشغيلية الخاصة بها، ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة التشغيلية.

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية بالعملة التشغيلية بالسعر السائد في تاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بسعر الصرف السائد في تاريخ التقرير. يتم تحويل كافة الفروق إلى بيان الدخل الموحد. يتم التعامل مع أي شهرة تجارية تنشأ عن الاستحواذ على عملية أجنبية وأي تعديلات في القيمة العادلة للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات الناشئة عن الاستحواذ على أنها موجودات ومطلوبات العملية الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الإقفال.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

تحويل العملات الأجنبية (تابع)

يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية بما في ذلك الشهرة التجارية وتعديلات القيمة العادلة الناشئة عند الاستحواذ إلى الدرهم بأسعار الصرف في تاريخ التقرير. يتم تحويل إيرادات ومصروفات العمليات الأجنبية إلى الدرهم بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. يتم الاعتراف بفروق العملات الأجنبية في الدخل الشامل الآخر، ويتم تجميعها في احتياطي التحويل، وذلك إلى الحد الذي يتم فيه تخصيص فرق التحويل إلى الدخل الشامل الآخر.

عندما يتم استبعاد عملية أجنبية كلياً أو جزئياً بحيث يتم فقدان السيطرة أو التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة، تتم إعادة تصنيف المبلغ المتراكم في احتياطي التحويل المتعلق بتلك العملية الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر كجزء من الأرباح أو الخسائر عند الاستبعاد. إذا قامت المجموعة باستبعاد من جزء من حصتها في شركة تابعة مع احتفاظها بالسيطرة، فسيتم إعادة ربط الجزء ذي الصلة من المبلغ المتراكم إلى الحصة غير المسيطرة. عندما تستبعد المجموعة جزء فقط من شركة زميلة أو ائتلاف مشترك مع الاحتفاظ بقدرة ممارسة تأثير جوهري أو سيطرة مشتركة، تتم إعادة تصنيف الجزء ذي الصلة من المبلغ المتراكم إلى الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع سياسة الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة لهذا البند.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام قانوني أو ضمني نتيجة لحدث سابق، ومن المحتمل أن يتطلب تسوية الالتزام تدفقات خارجية لموارد تتضمن منافع اقتصادية، ويمكن تقدير المبلغ بشكل موثوق. عندما تتوقع المجموعة استرداد بعض أو كل المخصصات، يتم الاعتراف بالتعويض كأصل منفصل وذلك فقط عندما يكون السداد مؤكداً بشكل مرجح. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في بيان الدخل الموحد بعد خصم أي تعويضات.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للمصروفات المتوقعة طلبها لتسوية الالتزام في نهاية فترة التقرير، باستخدام معدل ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام.

تتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل بيان مركز مالي، ويتم تعديلها لتعكس أفضل التقديرات الحالية. إذا لم يعد من المحتمل أن يكون هناك تدفق خارجي للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، يتم عكس المخصص.

دفعات مقدمة من العملاء

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

٣ معلومات عن القطاعات

تقوم الإدارة بمراقبة النتائج التشغيلية لقطاعات أعمالها بشكل منفصل لغرض اتخاذ القرارات بشأن توزيع المصادر وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية ويتم قياسها بصورة متسقة مع الأرباح أو الخسائر التشغيلية في البيانات المالية الموحدة.

قطاعات الأعمال

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة في ثلاثة قطاعات رئيسية للأعمال، وهي، القطاع العقاري (تطوير وبيع وإدارة الوحدات السكنية في المجمعات والفيلات والوحدات التجارية وقطع الأراضي) والتأجير والتجزئة والأنشطة ذات صلة (تطوير وتأجير وإدارة مراكز التسوق والتجزئة والمساحات التجارية والسكنية) والضيافة (تطوير وإملاك و/أو إدارة الفنادق والشقق الفندقية والأنشطة الترفيهية). إن القطاعات الأخرى تشتمل على الأعمال التي لا تفي بمفرداتها بمتطلبات معيار التقارير القطاعية حسب المعيار رقم ٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية/القطاعات التشغيلية. تتمثل هذه الأعمال في خدمات إدارة العقارات والمرافق والاستثمارات في شركات تقدم الخدمات المالية.

إن الإيرادات من مصادر غير بيع العقارات وأنشطة التأجير والتجزئة والأنشطة ذات صلة والضيافة يتم إدراجها ضمن الإيرادات التشغيلية الأخرى.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ معلومات عن القطاعات (تابع)

قطاعات الأعمال (تابع)

تشتمل الجداول التالية على معلومات عن الإيرادات والأرباح وبعض الموجودات والمطلوبات بخصوص قطاعات الأعمال للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤.

العقارات ألف درهم	التأجير والتجزئة والأنشطة ذات صلة ألف درهم	الضيافة ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٠٢٥ :-				
الإيرادات				
الإيرادات من عملاء خارجيين				
٣٦,٨٤٣,٢٢٦	٦,٤٣٢,٢٧٢	٩٥١,٨٠٤	-	٤٤,٢٢٧,٣٠٢
٢,٧٠٧,١٤٥	١,٢٤٨,٩٨٩	١,٣٧٣,٨٢٧	-	٥,٣٢٩,٩٦١
٣٩,٥٥٠,٣٧١	٧,٦٨١,٢٦١	٢,٣٢٥,٦٣١	-	٤٩,٥٥٧,٢٦٣
=====	=====	=====	=====	=====
النتائج				
الأرباح قبل الضريبة وقبل انخفاض القيمة، (أ) و (ب)				
١٩,٧٥١,٨٦٧	٥,٣٢٠,١٥١	٨٦٨,٨٢١	٤٤٦,٥١١	٢٦,٣٨٧,٣٥٠
=====	=====	=====	=====	=====
(أ) مصروفات بيع ومصروفات عمومية وإدارية غير مخصصة (ب) إيرادات التمويل غير المخصصة، صافي				
				(١,٣١٣,٩٥٣)
				٥٨٣,٠٣٧
				٢٥,٦٥٦,٤٣٤
				=====
معلومات أخرى عن القطاعات				
مصروفات رأسمالية (ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية)				
٣١٢,٠٤٥	١,٠٧٨,٧٦٢	٢٨٦,٩٧٦	٢٧١,٤٢٧	١,٩٤٩,٢١٠
=====	=====	=====	=====	=====
الاستهلاك				
(ممتلكات وآلات ومعدات وموجودات حق الاستخدام وعقارات استثمارية) تكاليف تمويل إيرادات تمويل				
٢٩٣,١٢٣	٩٨٢,١٣٥	٢٨٨,٢٦٦	٧١,٣٩٦	١,٦٣٤,٩٢٠
٨٦٤,٩١٢	١٢٢,٣١٥	٣٧,٤٧٥	٣,٤٤٤	١,٠٢٨,١٤٦
٢,٧٦٩,٨٤١	٢٦,٨١٤	١٢,٥٦٠	٣,٣٦٥	٢,٨١٢,٥٨٠
=====	=====	=====	=====	=====
الموجودات والمطلوبات:				
إجمالي موجودات القطاع				
١٤٩,٦٢٠,٣٩٩	٢٤,٣٤٠,٤٠٤	٨,١٩١,٢٤٠	٤,٥٤٨,٦٤٤	١٨٦,٧٠٠,٦٨٧
=====	=====	=====	=====	=====
إجمالي مطلوبات القطاع				
٦٩,٤٩١,٥٩٦	٧,٣٥٥,٩٣٤	١,٥٦٦,٦٨٧	٦١٠,١٦٣	٧٩,٠٢٤,٣٨٠
=====	=====	=====	=====	=====

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ معلومات عن القطاعات (تابع)

قطاعات الأعمال (تابع)

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	الضيافة ألف درهم	التأجير والتجزئة والأنشطة ذات صلة ألف درهم	العقارات ألف درهم	
					٢٠٢٤:
					الإيرادات
					الإيرادات من عملاء خارجيين
٣٠,٠٨٩,٦٧٢	-	٨٢٧,٨١٧	٥,٧١٠,٥٤٢	٢٣,٥٥١,٣١٣	- على مدى فترة زمنية
٥,٤١٥,٢٤٨	-	١,١٨٧,١٩٣	١,٢٤٨,٧٩٨	٢,٩٧٩,٢٥٧	- وقت محدد
٣٥,٥٠٤,٩٢٠	-	٢,٠١٥,٠١٠	٦,٩٥٩,٣٤٠	٢٦,٥٣٠,٥٧٠	
					النتائج
					الأرباح قبل الضريبة وقبل انخفاض القيمة،
١٩,٧١٣,١٨٢	٤٢٤,٦٤٩	٧٣٩,٠٨٥	٤,٦٦٦,٩٦٠	١٣,٨٨٢,٤٨٨	(أ) و (ب)
(١,٠٦٧,١٦١)					(أ) مصروفات بيع ومصروفات عمومية
٢٥٣,٧٥٩					وإدارية غير مخصصة
١٨,٨٩٩,٧٨٠					(ب) إيرادات التمويل غير المخصصة، صافي
					الأرباح قبل الضريبة للسنة
					معلومات أخرى عن القطاعات
١,٢٨٠,٥٦٩	١٥٧,٠١٣	٢٠٢,٠٢٣	٧٢٩,٧٠١	١٩١,٨٣٢	مصروفات رأسمالية
					(ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية)
					الاستهلاك
					(ممتلكات وآلات ومعدات وموجودات حق
١,٥٣٦,٠٢٩	٦٨,٠١٠	٢٦٧,٢١٥	٩٣٩,٦٧٠	٢٦١,١٣٤	الاستخدام وعقارات استثمارية)
٩٤٠,٩١٤	١,٨٦٤	٢٢,٩٢٦	٩٢,٥٦٧	٨٢٣,٥٥٧	تكاليف تمويل
٢,١٠٢,٤٤٦	٦,٩٤١	١٩,٦٠٠	٣٧,٧٦٠	٢,٠٣٨,١٤٥	إيرادات تمويل
					الموجودات والمطلوبات:
١٦٠,٢٢٢,٣٦٨	٣,٥٧٩,٩٥٦	٧,٧٧٥,١٣٩	٢٤,٣٤٠,٩٦٤	١٢٤,٥٢٦,٣٠٩	إجمالي موجودات القطاع
٦٤,١٥٢,٣٣٤	٦٥١,٠٤٢	١,٣١٨,٢٢٠	٦,٨٩٤,٦١٦	٥٥,٢٨٨,٤٥٦	إجمالي مطلوبات القطاع

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ معلومات عن القطاعات (تابع)

القطاعات الجغرافية

تعمل المجموعة حالياً في عدد من البلدان خارج دولة الإمارات العربية المتحدة في أعمال تطوير عدد من المشاريع التي سيكون لها تأثير جوهري على نتائج المجموعة. يشمل القطاع المحلي على أنشطة الأعمال والعمليات داخل دولة الإمارات العربية المتحدة، بينما يشمل القطاع الدولي على أنشطة الأعمال والعمليات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة (متضمنة مبيعات التصدير).

تشتمل الجداول التالية على معلومات عن الإيرادات وبعض الموجودات بخصوص القطاعات الجغرافية للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤.

الإجمالي ألف درهم	دولي ألف درهم	محلي ألف درهم
٢٠٢٥:		
الإيرادات		
الإيرادات من عملاء خارجيين		
- على مدى فترة زمنية		
- وقت محدد		
٤٤,٢٢٧,٣٠٢	٤٣٠,٠٥٦	٤٣,٧٩٧,٢٤٦
٥,٣٢٩,٩٦١	٢,٩٧٤,٠٧٨	٢,٣٥٥,٨٨٣
٤٩,٥٥٧,٢٦٣	٣,٤٠٤,١٣٤	٤٦,١٥٣,١٢٩
الموجودات		
موجودات حق الاستخدام		
استثمارات في شركات زميلة وانتلافات مشتركة		
موجودات القطاع الأخرى		
٧١٢,٩٤٣	٢٥٦,٥٩٨	٤٥٦,٣٤٥
٦,٩٦٥,٢٧٨	١,٢٤٣,٥٩٠	٥,٧٢١,٦٨٨
١٧٩,٠٢٢,٤٦٦	٢٩,٢٣٩,٩٤٦	١٤٩,٧٨٢,٥٢٠
١٨٦,٧٠٠,٦٨٧	٣٠,٧٤٠,١٣٤	١٥٥,٩٦٠,٥٥٣
إجمالي الموجودات		
٧٩,٠٢٤,٣٨٠	١٧,١٥٩,٢٩٧	٦١,٨٦٥,٠٨٣
إجمالي المطلوبات		
معلومات أخرى عن القطاع		
مصرفيات رأسمالية		
(ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية)		
١,٩٤٩,٢١٠	١٦٠,١٨١	١,٧٨٩,٠٢٩
٢٠٢٤:		
الإيرادات		
الإيرادات من عملاء خارجيين		
- على مدى فترة زمنية		
- وقت محدد		
٣٠,٠٨٩,٦٧٢	٣٧٩,١٠٥	٢٩,٧١٠,٥٦٧
٥,٤١٥,٢٤٨	٢,٩٣١,٤١١	٢,٤٨٣,٨٣٧
٣٥,٥٠٤,٩٢٠	٣,٣١٠,٥١٦	٣٢,١٩٤,٤٠٤
الموجودات		
موجودات حق الاستخدام		
استثمارات في شركات زميلة وانتلافات مشتركة		
موجودات القطاع الأخرى		
٦٨٧,٥٥٤	٢٥٧,٢٤٤	٤٣٠,٣١٠
٥,٤٣٠,٨٥٤	١,٣٨٣,٥١٦	٤,٠٤٧,٣٣٨
١٥٤,١٠٣,٩٦٠	٢٤,٩٢١,٥٠٧	١٢٩,١٨٢,٤٥٣
١٦٠,٢٢٢,٣٦٨	٢٦,٥٦٢,٢٦٧	١٣٣,٦٦٠,١٠١
إجمالي الموجودات		
٦٤,١٥٢,٣٣٤	١٣,٣٧٢,٧٤٠	٥٠,٧٧٩,٥٩٤
إجمالي المطلوبات		
معلومات أخرى عن القطاع		
مصرفيات رأسمالية		
(ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية)		
١,٢٨٠,٥٦٩	٢٧٧,٠٤٥	١,٠٠٣,٥٢٤

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤ الإيرادات

الإيرادات:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
		الإيرادات من العقارات
		بيع وحدات سكنية
٢٤,٩٦٧,٧٨٥	٣٧,٣٤٦,٥٤١	بيع وحدات تجارية وقطع أراضي وأخرى
١,٥٦٢,٧٨٥	٢,٢٠٣,٨٣٠	
		الإيرادات من الضيافة
٢,٠١٥,٠١٠	٢,٣٢٥,٦٣١	
		الإيرادات من العقارات المؤجرة والتجزئة والإيرادات ذات الصلة
٦,٩٥٩,٣٤٠	٧,٦٨١,٢٦١	
<u>٣٥,٥٠٤,٩٢٠</u>	<u>٤٩,٥٥٧,٢٦٣</u>	

يتم إدراج الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدّر بها فواتير في الإيضاح ١١. تتألف الإيرادات من إيرادات معترف بها وفقاً لما يلي:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٣٠,١٩٦,٤٣٦	٤٣,٥٢٤,٤٩٦	إيرادات من عقود مع عملاء (المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)
٥,٣٠٨,٤٨٤	٦,٠٣٢,٧٦٧	عقود الإيجار (المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)
<u>٣٥,٥٠٤,٩٢٠</u>	<u>٤٩,٥٥٧,٢٦٣</u>	

٥ تكلفة الإيرادات

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
		تكلفة الإيرادات من العقارات
		تكلفة وحدات سكنية
١٢,٣٥٠,٨٨٢	١٨,٩٦٥,٦٨٣	تكلفة الوحدات التجارية وقطع أراضي وأخرى
٧٦٧,٧٣٢	١,١٣٥,٨٢٤	
		تكلفة الإيرادات من الضيافة
٩٥٥,٨٣٨	١,٠٦٩,٦٦٨	
		تكلفة الإيرادات من العقارات المؤجرة والتجزئة والأنشطة ذات الصلة
١,٠٤٩,٩١٤	١,١٥٨,٧٨٥	
<u>١٥,١٢٤,٣٦٦</u>	<u>٢٢,٣٢٩,٩٦٠</u>	

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٦ مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٠٢٤,٧٤٣	١,٥٦٩,٤٧٠	مصروفات المبيعات والتسويق
٧١١,٤٩٢	٧٤٩,١٥٣	الرواتب والمصروفات ذات الصلة
٣٠٤,٩١٦	٢٥٧,٢٤٨	مصروفات إدارة العقارات
١٠٩,٣١٠	١٠٤,٨٨٦	الاستهلاك لموجودات حق الاستخدام (إيضاح ٢٠)
٣٩,٨٩٧	٥٩,٩٥٤	مخصص الذمم المدينة والسلفيات المشكوك في تحصيلها
٤٦,٧٨٤	٤٥,٩٠٦	التبرعات
٩٩٥,١٤٠	٨٠٨,٥٩٣	مصروفات أخرى
<u>٣,٢٣٢,٢٨٢</u>	<u>٣,٥٩٥,٢١٠</u>	

٧ (أ) إيرادات التمويل

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٨٣٠,٢٠٦	٢,٥٠٥,٢٤٧	إيرادات التمويل من الودائع المصرفية والأوراق المالية
٢٧٢,٢٤٠	٣٠٧,٣٣٣	إيرادات تمويل أخرى
<u>٢,١٠٢,٤٤٦</u>	<u>٢,٨١٢,٥٨٠</u>	

٧ (ب) تكاليف التمويل

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٨٥,٨٥٢	٤٩٢,٠٩٢	تكاليف التمويل المتعلقة بالقروض
٣٥٥,٠٦٢	٥٣٦,٠٥٤	تكاليف تمويل أخرى ((١) أدناه والإيضاح ٣٣)
<u>٩٤٠,٩١٤</u>	<u>١,٠٢٨,١٤٦</u>	

(١) سجلت المجموعة خلال السنة تكاليف تمويل عند عكس ذمم دائنة طويلة الأجل بلغت ١٣٨,٦٣٦ ألف درهم (٢٠٢٤: ١٣,٥٠٠ ألف درهم).

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٨ إيرادات أخرى، صافي

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
-	٩٩,٠٦٥
-	٩٥,٠٨٢
٥٠٥,٤٤٢	(٢٦٠,٠٥٤)
٢٢٩,١٦١	-
٨٦١,٧١٨	٥٨٥,١٠١
<u>١,٥٩٦,٣٢١</u>	<u>٥١٩,١٩٤</u>

ربح من بيع انتلاف مشترك (إيضاح ١٦)
الربح عند تخفيف الاستثمار في شركة إعمار المدينة الاقتصادية (إيضاح ١٦)
(خسائر) / أرباح تحويل العملات الأجنبية، صافي
أرباح من إعادة قياس القيمة العادلة لحصة قائمة مسبقاً في شركة مستحوذ
عليها (إيضاح ١-٢)
أخرى

٩ ضريبة الدخل

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
١,٢٢٣,٨٨٤	١,٢٨٤,٤٥١
-	٢,١١٤,٣٨١
٢٢٦,٨٢٣	(٦٧,٩٣٣)
<u>١,٤٥٠,٧٠٧</u>	<u>٣,٣٣٠,٨٩٩</u>

بيان الدخل الموحد
مصروف ضريبة الدخل، صافي
الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية في الإمارات العربية المتحدة (إيضاح ٤-٢)
(خصم) / مصروفات الضريبة المؤجلة

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٩ ضريبة الدخل (تابع)

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	بيان المركز المالي الموحد
٢٣٨,٢٦٨	١,٢٣٧,٨٣٨	ضريبة الدخل مستحقة الدفع، الرصيد في بداية السنة
١,٢٢٣,٨٨٤	٣,٣٩٨,٨٣٢	المحملة للسنة، صافي
(٢٢٤,٣١٤)	(٨٤٣,٨٣٤)	المدفوع خلال السنة / تسويات أخرى
١,٢٣٧,٨٣٨	٣,٧٩٢,٨٣٦	ضريبة الدخل مستحقة الدفع، الرصيد في نهاية السنة
٧٢٦,٥٣٤	١,١١٧,٨٥٣	صافي رصيد التزامات الضريبة المؤجلة في بداية السنة
٢٢٦,٨٢٣	(٦٧,٩٣٣)	(خصم)/ مصروفات ضريبي للسنة
٢٣٦,٤٧٢	-	التزام ناشئ عند الاستحواذ على شركة تابعة بعد تعديل القيمة العادلة (إيضاح ١-٢)
(٧١,٩٧٦)	(٩,٤٣٤)	تغييرات أخرى، صافي
١,١١٧,٨٥٣	١,٠٤٠,٤٨٦	صافي التزامات ضريبة الدخل المؤجلة، الرصيد في نهاية السنة
١,١٤٥,٧٥٤	١,٠٧٣,٠٥٧	يتم الإفصاح عنها كالتالي:
(٢٧,٩٠١)	(٣٢,٥٧١)	التزامات الضريبة المؤجلة
١,١١٧,٨٥٣	١,٠٤٠,٤٨٦	موجودات الضريبة المؤجلة (إيضاح ١٢)
		صافي التزامات الضريبة المؤجلة

تتألف موجودات والتزامات الضريبة المؤجلة بصورة رئيسية من الفروقات المؤقتة. تم الاعتراف بالتزامات الضرائب المؤجلة في السنوات السابقة نتيجة أرباح القيمة العادلة من الموجودات الهندية التي تم تخفيضها بسبب انخفاض قيمة الموجودات غير المالية. تتعلق مطلوبات الضريبة المؤجلة الإضافية المثبتة خلال السنة السابقة بشكل رئيسي بتأثير تخصيص سعر الشراء بسبب الاستحواذ على شركة تابعة في مصر والفروق المؤقتة الناشئة في مصر عن الدخل غير المحقق.

تتعلق مصروفات ضريبة الدخل بالضريبة مستحقة الدفع على نتائج المجموعة والمعدلة حسب القوانين والأنظمة الضريبية في الدول التي تعمل فيها المجموعة. يمكن توضيح العلاقة بين مصروفات الضريبة والأرباح المحاسبية كما يلي:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	الأرباح قبل الضريبة
١٨,٨٩٩,٧٨٠	٢٥,٦٥٦,٤٣٤	الأرباح التي لا تخضع للضريبة، صافي
-	-	
١٨,٨٩٩,٧٨٠	٢٥,٦٥٦,٤٣٤	الأرباح المحاسبية التي تخضع لضريبة الدخل، صافي
(١,٤٥٠,٧٠٧)	(٣,٣٣٠,٨٩٩)	صافي ضريبة الدخل المحملة للسنة
٪٧.٦٨	٪١٢.٩٨	معدل الضريبة الفعلي

٩ ضريبة الدخل (تابع)

قامت المجموعة بتثبيت مصروف ضريبة الدخل على الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بناءً على تقدير الإدارة. قامت المجموعة بتطبيق القرار الوزاري رقم ١٢٠ لسنة ٢٠٢٣ على التعديل بموجب القواعد الانتقالية لغرض المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن فرض ضرائب الشركات والأعمال (القرار الوزاري رقم ١٢٠) على الممتلكات غير المنقولة في دولة الإمارات العربية المتحدة. لضمان الامتثال وتحقيق مزيد من الوضوح بشأن الطريقة المناسبة لاحتساب تأثير القرار الوزاري رقم ١٢٠، تم تقديم طلب توضيح رسمي إلى الهيئة الاتحادية للضرائب في الإمارات العربية المتحدة. بناءً على استلام الرد، قامت الإدارة بتثبيت الإعفاء الضريبي، بما يتماشى مع مبادئ التفسير رقم ٢٣ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية "التقديرات غير المؤكدة حول معالجة ضريبة الدخل".

استبعاد الدخل القائم على الجوهر للعقارات الاستثمارية

تعمل المجموعة على تقييم مدى أهليتها للمطالبة بتطبيق ميزة استبعاد الدخل القائم على الجوهر ("استبعاد الدخل القائم على الجوهر للعقارات الاستثمارية") بموجب المادة ٣-٥ من قواعد الركيزة الثانية لدولة الإمارات العربية المتحدة، وذلك فيما يخص العقارات الاستثمارية التي تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة والتي يتم تأجيرها خلال السنة المالية ٢٠٢٥. استنتجت الإدارة أن تفسير وتوفر استخدام هذه الميزة بخضوع إلى إصدار مزيد من التوضيحات والطرق الحسابية من الهيئات الضريبية بدولة الإمارات العربية المتحدة. وعليه، لم تختار المجموعة، بشكل تحفظي، أن تقوم بتثبيت استبعاد الدخل القائم على الجوهر فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية للسنة المالية ٢٠٢٥.

إجمالي أرباح بند الموجودات

قامت المجموعة بتقييم أهليتها لتطبيق الإعفاء الضريبي على إجمالي أرباح بند الموجودات بموجب المادة ٣-٢-٦ من قواعد الركيزة الثانية في دولة الإمارات العربية المتحدة. يسمح هذا المخصص، خضوعاً لاختيار واستيفاء شروط محددة، بفرض ضريبة نسبية على الأرباح الناتجة عن التصرف في الموجودات المادية الموجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة. ترى الإدارة أن توافر هذا الإعفاء وتطبيقه يخضعان لعدم اليقين، لا سيما في ظل غياب تعليمات توضيحية من السلطات الضريبية في دولة الإمارات العربية المتحدة. وبناءً على ذلك، لم تختار المجموعة الاعتراف بالإعفاء الضريبي على إجمالي أرباح بند الموجودات للسنة المالية ٢٠٢٥.

١٠ النقد وما يعادله

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٧,٠٠١	٢٦,٩١٤	نقد في الصندوق
٣٤,٢٦٢,٨٤٥	٤٧,٤٧٤,٠١١	حسابات جارية وحسابات ودائع مصرفية تحت الطلب
٤,٣٦٢,١٥١	٥,١٣١,٩٨٧	ودائع ثابتة ذات فترات استحقاق أصلية تمتد إلى ٣ أشهر أو أقل
٣٨,٦٣١,٩٩٧	٥٢,٦٣٢,٩١٢	الإجمالي
٣٦,٦٥٥,٨٢٧	٥١,٢٩١,٨١٢	يوجد النقد وما يعادله:
١,٩٧٦,١٧٠	١,٣٤١,١٠٠	داخل الإمارات العربية المتحدة
٣٨,٦٣١,٩٩٧	٥٢,٦٣٢,٩١٢	خارج الإمارات العربية المتحدة
٣٦,٦٨٤,٧٣٠	٥١,١٤٣,١٨١	النقد وما يعادله مقوم بالعملة التالية:
١,٢٠٨,٤٨٨	٣٩٥,٦٦٥	الدولار الأمريكي
٣٩٥,٦٧٨	٧٦٢,٧٢١	الروبية الهندية
٧٢,٧٦٢	٩٢,٨٨١	الريال السعودي
١٤٩,٠٧٦	٧٤,٣٤٦	الجنيه المصري
١٢١,٢٦٣	١٦٤,١١٨	عملات أخرى
٣٨,٦٣١,٩٩٧	٥٢,٦٣٢,٩١٢	

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٠ النقد وما يعادله (تابع)

يحقق النقد لدى البنوك فائدة بمعدلات ثابتة استناداً إلى المعدلات السائدة على الودائع البنكية. إن الودائع الثابتة قصيرة الأجل مودعة لفترات تتراوح من يوم واحد حتى ثلاثة أشهر، ويتوقف ذلك على المتطلبات النقدية للمجموعة وتحقق فوائد حسب المعدلات السائدة على الودائع قصيرة الأجل.

كما في تاريخ التقرير، يتضمن النقد وما يعادله مبلغ ٤٢,٨٧٨,٩٢٣ ألف درهم (٢٠٢٤: ٣٠,٧٥٥,٢٤٩ ألف درهم) يمثل الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء نظير بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات ضمان. هذه الودائع/الأرصدة غير مرهونة.

١١ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	الذمم المدينة التجارية
١,٢٧٠,٥٢٨	٢,٢٦٨,٥٩٦	مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهراً، صافي
١٩٥,٥٨٧	١٨٠,٦٤٠	مبالغ مستحقة القبض بعد ١٢ شهراً، صافي
<u>١,٤٦٦,١١٥</u>	<u>٢,٤٤٩,٢٣٦</u>	
٩,٧٠٧,١٨٥	٥,٤٩٨,٧٦٥	الذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير
٤,٣١٠,٩٧٦	٣,١٨٩,٤١٣	ذمم مدينة لم تُصدر بها فواتير تستحق خلال ١٢ شهراً، صافي
<u>١٤,٠١٨,١٦١</u>	<u>٨,٦٨٨,١٧٨</u>	ذمم مدينة لم تُصدر بها فواتير تستحق بعد ١٢ شهراً، صافي
<u>١٥,٤٨٤,٢٧٦</u>	<u>١١,١٣٧,٤١٤</u>	إجمالي الذمم المدينة التجارية والتي لم تُصدر بها فواتير

يُخصم من الذمم المدينة أعلاه مبلغ ٤١١,٨٦٦ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤٠٧,٣٧٥ ألف درهم) يتعلق بمخصص الديون المشكوك في تحصيلها. تُعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للاسترداد بالكامل.

فيما يلي الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها خلال السنة:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	الرصيد في بداية السنة
٥٢٨,٠٤٨	٤٠٧,٣٧٥	مخصص تم تكوينه خلال السنة
٣,٦٩١	٢٨,٢٩٩	عكس/تعديل آخر خلال السنة
(١٢٤,٣٦٤)	(٢٣,٨٠٨)	
<u>٤٠٧,٣٧٥</u>	<u>٤١١,٨٦٦</u>	الرصيد في نهاية السنة

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١١ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير (تابع)

فيما يلي تحليل لفترات استحقاق صافي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير في ٣١ ديسمبر:

متأخرة السداد					
الذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير	أقل من ٣٠ يوم	من ٣٠ إلى ٦٠ يوم	من ٦٠ إلى ٩٠ يوم	أكثر من ٩٠ يوم	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٨,٦٨٨,١٧٨	١,٠٤٤,٦٦٠	٣٠٦,٣١١	١٩٠,٤٢١	٩٠٧,٨٤٤	٢٠٢٥
١٤,٠١٨,١٦١	٦٨٦,٥٢٣	١١٣,٧٢٥	٦١,٠٢٣	٦٠٤,٨٤٤	٢٠٢٤

راجع الإيضاح رقم ٣٤ (أ) حول مخاطر الائتمان التي تتعلق بالذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير والذي يوضح كيف تقوم المجموعة بإدارة وقياس الجودة الائتمانية للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير والتي لا تكون غير متأخرة السداد ولم تتعرض لانخفاض في القيمة.

١٢ موجودات أخرى وذمم مدينة وودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً

٢٠٢٥	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
٤,٥٨٣,٤٢٧	٢,٨٩١,٦٨٤
٣,٩١٠,٨٢٨	٣,١٠٣,٤٣٧
٥٢٢,١٠٠	٧٣٠,٣٢٦
٥١٩,١٠٢	٥١٢,٥٩٩
٥١٣,٠٠٥	٥٢٤,٧٥٦
٢٠٤,٠٨٤	١٨٣,٥١٦
٤٥,٠٢٨	٤٩,٧٧٠
٣٢,٥٧١	٢٧,٩٠١
١,٦٨٧,٩٩٩	٢,٠٢٧,٥٣٨
١٢,٠١٨,١٤٤	١٠,٠٥١,٥٢٧
١١,٤٤٠,٠٢٩	٩,٤٩٩,٢٨٨
٥٧٨,١١٥	٥٥٢,٢٣٩
١٢,٠١٨,١٤٤	١٠,٠٥١,٥٢٧

فترات استحقاق الموجودات والذمم المدينة والمصروفات المدفوعة مقدماً الأخرى:

خلال ١٢ شهراً

بعد ١٢ شهراً

- (١) يتم إطفاء عمولات المبيعات المتكيدة للحصول على عقود مع العملاء أو تنفيذها على مدى فترة استيفاء التزامات الأداء، حيثما يكون ممكناً.
- (٢) يتم تعديل الدفعات المقدمة المدفوعة إلى المقاولين في بداية الأعمال مقابل الفواتير المرحلية المصدرة من قبل المقاولين طوال مدة تنفيذ المشروع.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٣ عقارات لغرض التطوير

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٤٠,٩٩٧,٥٩٥	٤٥,٠٩٦,٢٦٤	الرصيد في بداية السنة
١٧,٥٤٣,٨٥٥	٢٥,١٧٢,٦٢٥	زائداً: التكاليف المتكبدة خلال السنة
١,٥٨٨,١٤٨	-	زائداً: الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٢-١)
(١٣,١١٨,٦١٤)	(٢٠,١٠١,٥٠٧)	ناقصاً: تكاليف محولة إلى تكلفة الإيرادات خلال السنة
(٤٢,٧١٣)	٤,٨٢٦	زائداً / ناقصاً: تكاليف محولة من / (إلى) عقارات استثمارية (إيضاح ١٨)*
١,٢٧٠	٢١,٦٣٥	زائداً: التكاليف المحولة من الممتلكات والآلات والمعدات (إيضاح ١٧)
(١,٨٧٣,٢٧٧)	٤١,٦٢٠	ناقصاً: فروقات تحويل العملات الأجنبية
٤٥,٠٩٦,٢٦٤	٥٠,٢٣٥,٤٦٣	الرصيد في نهاية السنة

* قامت المجموعة بتحويل بعض التكاليف من / (إلى) العقارات الاستثمارية والممتلكات والمكائن والمعدات استناداً إلى التغير في استخدام العقارات لغرض التطوير.

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٣٢,٥٧٩,٥٠٤	٣٥,٠٨٨,٨٦٣	العقارات لغرض التطوير القائمة:-
١٢,٥١٦,٧٦٠	١٥,١٤٦,٦٠٠	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
		خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٤٥,٠٩٦,٢٦٤	٥٠,٢٣٥,٤٦٣	

يبلغ صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات لغرض التطوير كما في تاريخ التقرير ١٥٩,٦٥١,٣٢٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤): ١٣٤,٩٤٥,٥٩٦ ألف درهم).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات لغرض التطوير لدى المجموعة وفقاً للتقييمات التي أجراها مقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا. تم إجراء التقييم وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين من خلال تطبيق أساس القيمة العادلة بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وباستخدام طرق التقييم المعروفة. تم تحديد قيمة العقارات لغرض التطوير باستخدام طريقة المقارنة مع السوق والتكلفة المتبقية، المعدلة بناءً على تكلفة البيع. تتضمن المعطيات الهامة الملحوظة أسعار السوق لمعاملات مشابهة وهوامش مشتقة ومعدلات خصم كما أن أي تغييرات في الافتراضات ستؤدي إلى انخفاض / ارتفاع القيمة العادلة لهذه الموجودات.

خلال السنة، تمت رسملة مبلغ ١١٦,٣٦٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣٨,٢٠٢ ألف درهم) كتكلفة قروض لإنشاء عقارات لغرض التطوير.

النظام المتدرج للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة النظام المتدرج التالي لتحديد القيمة العادلة لعقاراتها لغرض التطوير والإفصاح عنها عن طريق طريقة التقييم:

الإجمالي ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم
٢٠٢٥	١٥٩,٦٥١,٣٢٣	-	١٥٩,٦٥١,٣٢٣
٢٠٢٤	١٣٤,٩٤٥,٥٩٦	-	١٣٤,٩٤٥,٥٩٦

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٤ الموجودات المالية الأخرى

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٣١٢,٣٧٨	٦٨٠,١٥٥
١١,١١١,٨٠٦	١٨,١٤٧,٦٣٢
١١,٤٢٤,١٨٤	١٨,٨٢٧,٧٨٧
٤١٧,٩٨٢	٩٤٠,١٥١
٧٩٦,٣٣٣	٤٩٠,٩٦٢
٢٩٣,٧٥١	٣٥٢,٨٣٤
١,٥٠٨,٠٦٦	١,٧٨٣,٩٤٧
١٢,٩٣٢,٢٥٠	٢٠,٦١١,٧٣٤
١٠,٩٧٥,٥٢٣	١٧,١٩٣,٩٠٤
١,٩٥٦,٧٢٧	٣,٤١٧,٨٣٠
١٢,٩٣٢,٢٥٠	٢٠,٦١١,٧٣٤

ودائع قصيرة الأجل

ودائع مرهونة (الإيضاح ٣٠-أ)
ودائع ثابتة ذات فترات استحقاق أصلية تمتد إلى ٣ أشهر أو أكثر ونقد مُقيد

الاستثمارات في الأوراق المالية

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إجمالي الموجودات المالية الأخرى

داخل الإمارات العربية المتحدة
خارج الإمارات العربية المتحدة

النظام المتدرج للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة النظام المتدرج التالي للتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات في الأوراق المالية بالقيمة العادلة (عن طريق أساليب التقييم):

المستوى ٣ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	
٢٣,٣٩٤	٧٣١,٧٥٩	٨٨,٦٤٣	٨٤٣,٧٩٦	٢٠٢٥
٢٨,٤٧٨	٩٠٧,٨٥٠	١٥٣,٧٥٦	١,٠٩٠,٠٨٤	٢٠٢٤

تم التوصل إلى تقييم الاستثمارات في الأوراق المالية ضمن المستوى ٢ من خلال تحديد قيمة استردادها والتي تكون عادة صافي قيمة الأصل للحصة الواحدة في الشركات المستثمر فيها. تتضمن المدخلات الهامة غير الملحوظة مضاعفات السوق القابلة للتعديل التي من شأنها أن تزيد القيمة العادلة عند الارتفاع. لم تتم تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ خلال السنة.

يوضح الجدول التالي مطابقة بين الرصيد الافتتاحي والرصيد الختامي للموجودات المالية في المستوى ٣ والتي يتم تسجيلها بالقيمة العادلة:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٣٢,١٥١	٣٢,١٥١
-	(٨,٧٥٧)
٣٢,١٥١	٢٣,٣٩٤

الرصيد في ١ يناير
ناقصاً: الاستيعادات خلال السنة

الرصيد في ٣١ ديسمبر

قامت المجموعة خلال السنة بشراء استثمارات في أوراق مالية وودائع بمبلغ ٣,٣٠٣,١٣٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٦٣٢,٥٨٩ ألف درهم).

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٥ قروض لشركات زميلة وانتلافات مشتركة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٦٧,٤٢٦	٧٠٥,٣٥٩	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ذ.م.م (١)
١٣١,٧٧٥	١٣٤,٥٤٦	منطقة زعبيل (١)
٣٨,١٨٨	-	أمالك للتمويل ش.م.ع (٢)
١٦٨,٧٩٠	٢٢٠,١٨٤	شركات زميلة وانتلافات مشتركة أخرى
<u>١,٠٠٦,١٧٩</u>	<u>١,٠٦٠,٠٨٩</u>	

بخلاف البند (٢) أدناه، لا تخضع القروض الممنوحة للشركات الزميلة والانتلافات المشتركة لضمانات وتُستحق السداد عند الطلب وفقاً لشروط الاتفاقية ولا يترتب عليها فوائد.

(١) يشمل ذلك مبلغ ٣٨٠,٦١٨ ألف درهم (٢٠٢٤: ١٣٧,٠٦٥ ألف درهم) والذي من المتوقع استرداده بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير.
(٢) وفقاً لشروط اتفاقية إعادة الهيكلة، المبرمة في سنة ٢٠١٤، تم سداد ٢٠٪ من المبلغ الأصلي للقرض من قبل شركة أمالك في سنة ٢٠١٤، وتمت إعادة هيكلة ٦٥٪ من المبلغ إلى تسهيل طويل الأجل يُستحق السداد على مدى ١٢ سنة ويترتب عليه معدل ربح بواقع ٢٪ سنوياً وتمت إعادة هيكلة ١٥٪ إلى أداة محتملة قابلة للتحويل لمدة ١٢ سنة. اعتباراً من ١٤ مارس ٢٠٢٥، تم زيادة سعر الفائدة على التسهيل طويل الأجل بمعدل ثابت بنسبة ٢٪ سنوياً إلى معدل التمويل المضمون لليلة الواحدة زائداً ٢٪ أو ٦,٢٥٪ أيهما أقل. خلال السنة الحالية، قامت أمالك بتسوية القرض المستحق بالكامل إلى جانب تسوية الأداة الطارئة القابلة للتحويل.

١٦ استثمارات في شركات زميلة وانتلافات مشتركة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٠٩,٩٣٣	١,٤٩٤,١٥١	أمالك للتمويل ش.م.ع - مدرجة* (١)
٦٧٧,٨١١	١,٣٦٣,٧١٣	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ذ.م.م
١,١٩٩,٢٠١	١,٢٠٨,٠٣٣	إعمار، المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية) - مدرجة* (٢)
٤٧١,٣٩٩	٤٥٦,٦٩٥	داون تاون دي سي بي ذ.م.م*
٣٠٧,١٣٠	٤١١,٣٩٤	دي دبليو تي سي إعمار ذ.م.م
٢٧٩,٤٠٨	٢٦٠,٠٥٠	تيرنر انترناشيونال الشرق الأوسط المحدودة
١٢٨,٩٣٧	١٥٧,٣٨٣	إعمار للصناعة والاستثمار كابيتال ش.م.خ*
١٣,٣٥٧	٨,٢٣٣	أولد تاون فيوز ذ.م.م
١,٦٤٣,٦٧٨	١,٦٠٥,٦٢٦	شركات زميلة وانتلافات مشتركة أخرى
<u>٥,٤٣٠,٨٥٤</u>	<u>٦,٩٦٥,٢٧٨</u>	

* يمثل استثمار المجموعة في شركات زميلة.

(١) بلغت القيمة السوقية للأسهم المحتفظ بها في أمالك للتمويل ش.م.ع ("أمالك") (مدرجة في سوق دبي المالي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ما قيمته ١,٢١١,٧٠٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٦٢٥,٣٢٦ ألف درهم).
(٢) بلغت القيمة السوقية للأسهم المحتفظ بها في إعمار، المدينة الاقتصادية (مدرجة في السوق المالية السعودية - تداول) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ما قيمته ١,١٧٧,٠٣٢ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢,٢٧٦,٤٣٤ ألف درهم).

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٦ استثمارات في شركات زميلة وائتلافات مشتركة (تابع)

لدى المجموعة حصص الملكية الفعلية التالية في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة الهامة:

بلد التأسيس	الملكية	
	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية) (١)	١٣.٦٠٪	٢٢.٩٥٪
أملأك للتمويل ش.م.ع (٢)	٤٨.٠٨٪	٤٨.٠٨٪
إعمار بوادي ذ.م.م	٥٠.٠٠٪	٥٠.٠٠٪
تيرنر انترناشيونال الشرق الأوسط المحدودة	٦٥.٠٠٪	٦٥.٠٠٪
إيكو تيمالي باركلار توريزم إيسليتميليري أنونيم شيركتي (٣)	-	٥٠.٠٠٪
إعمار للصناعة والاستثمار كابيتال ش.م.خ (٤)	٤٢.٢٧٪	٤٠.٠٠٪
إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ش.م.م	٥٠.٠٠٪	٥٠.٠٠٪
دي دبليو تي سي اعمار ش.م.م	٥٠.٠٠٪	٥٠.٠٠٪
داون تاون دي سي بي ش.م.م	٢٠.٠٠٪	٢٠.٠٠٪
أولد تاون فيوز ش.م.م	٦١.٢٥٪	٦١.٢٥٪
روف للضيافة ش.م.م	٥٠.٠٠٪	٥٠.٠٠٪
السعودية		
الإمارات العربية المتحدة		
الإمارات العربية المتحدة		
الإمارات العربية المتحدة		
تركيا		
الإمارات العربية المتحدة		
الإمارات العربية المتحدة		
الإمارات العربية المتحدة		
الإمارات العربية المتحدة		
الإمارات العربية المتحدة		

(١) في مارس ٢٠٢٥، وافق مجلس إدارة إعمار المدينة الاقتصادية، زيادة رأس مال من خلال تحويل ٤,١١ مليار ريال سعودي (٤,٠٢ مليار درهم) من الديون من حكومة المملكة العربية السعودية إلى أسهم. لاحقاً، وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية المنعقد في ديسمبر ٢٠٢٥ على تحويل الدين إلى حقوق الملكية. مما أدى هذا إلى زيادة في حقوق ملكية إعمار المدينة الاقتصادية وتخفيض في حصة ملكية المجموعة من ٢٢.٩٥٪ إلى ١٣.٦٠٪.

(٢) خلال السنة، قامت شركة أملأك للتمويل (ش.م.ع.) ("أملأك") بتسوية جميع التزاماتها التمويلية الإسلامية القائمة ("اتفاقية التسهيلات") مع دائئها. ونتيجة لهذه التسوية، تم حل لجنة المقرضين المنشأة بموجب اتفاقية التسهيلات الخاصة بأملأك. ولم تمنح هذه التسوية أي حقوق أو صلاحيات إضافية لشركة إعمار على أملأك، نظراً لأن مجلس إدارة أملأك مستقل بالكامل ويعمل دون تمثيل من المجموعة. وبناءً على ذلك، قررت الإدارة أن المجموعة لا تسيطر على أملأك، ولكن لها تأثير كبير وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ "الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة". وعليه، يستمر المحاسبة عن استثمار المجموعة في أملأك كشركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية.

(٣) في ٢٠٢٣، أبرمت المجموعة اتفاقية مع إيكو تيمالي باركلار توريزم إيسليتميليري أنونيم شيركتي ("إيكو تيمالي") وهي شريك في مشروع مشترك لبيع كامل حصة ملكيتها لهم بمبلغ ٦١ مليون دولار أمريكي (٢٢٤ مليون درهم). خلال السنة الحالية، استلمت المجموعة متحصلات البيع بالكامل من شريك مشروع مشترك، الناتج عن الغاء الاعتراف باستثماراتها والاعتراف بالأرباح عند استبعاد شركة زميلة. راجع أيضاً الإيضاح ٨.

(٤) خلال السنة، زادت حصة المجموعة في أي آي كابيتال ش.م.خ من ٤٠٪ إلى ٤٢,٢٧٪ بعد عملية إعادة شراء الأسهم التي قامت بها شركة أي آي كابيتال ش.م.خ. لم تشارك المجموعة في عملية إعادة الشراء. نتيجة لهذه المعاملة، تم زيادة الحصص التناسبية في صافي موجودات الشركة الزميلة.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٦ استثمارات في شركات زميلة وانتلافات مشتركة (تابع)

يلخص الجدول التالي بيانات الدخل للشركات الزميلة والانتلافات المشتركة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ استناداً إلى المبالغ المسجلة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

إعمار، المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة عامة سعودية) مدرجة* ألف درهم	إعمار للصناعة والاستثمار كابيتال ش.م.خ ألف درهم	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ن.م.م ألف درهم	تيرنر إنترناشيونال الشرق الأوسط المحدودة ألف درهم	أولد تاون فيوز ن.م.م ألف درهم	داون تاون دي سي بي ن.م.م ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الإيرادات	٨٥٠,٢٢٠	٥٩٤,٥٥٣	٢,٧٨٧,٧١٠	١٣٠,٤٢٩	١٣,٣٤٣	٤٥٠,٣٤٥	١٠,١٦٦,٥٤٩
الأرباح / (الخسائر) قبل الضريبة (مصروفات) / خصم ضريبة الدخل	(٢٨٤,٠١٥) ٦,٣٦٤	٨٩,٦٠٨ (٤,٠٣٣)	١,٤٧٥,٧٠١ -	٥١,٤٠٤ (٥,٢٨٢)	١١,١٠٨ (١,٥٢٨)	١٩٢,٥٤٣ (١٧,٢٩٧)	٢,٩٤٨,٦٦٨ (٣٥١,٧٩٢)
الأرباح / (الخسائر) للسنة الإيرادات الشاملة الأخرى	(٢٧٧,٦٥١) (٦,٣٣١)	٨٥,٥٧٥ -	١,٤٧٥,٧٠١ -	٤٦,١٢٢ -	٩,٥٨٠ -	١٧٥,٢٤٦ -	٢,٥٩٦,٨٧٦ (٢٨٢,٨٣٣)
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	(٢٨٣,٩٨٢)	٨٥,٥٧٥	١,٤٧٥,٧٠١	٤٦,١٢٢	٩,٥٨٠	١٧٥,٢٤٦	٢,٣١٤,٠٤٣
الأرباح / (الخسائر) المنسوبة إلى مالكي الشركة	(٢٧٧,٦٥١)	٦٩,٨٧١	١,٣٧١,٨٠٥	٤٠,٨١٧	٩,٥٨٠	١٧٥,٢٤٦	٢,٥٧٥,٨٦٦
حصة المجموعة من الأرباح / (الخسائر) للسنة	(٦٣,٧٠٩)	٣١,٢٣٨	٦٨٥,٩٠٢	٢٦,٥٣١	٥,٨٦٨	٢٨,٢٩٦	٨٠٠,٨٦٨
توزيعات الأرباح المستلمة خلال السنة	-	٧,٥٠٠	-	٤٥,٨٨٩	١٠,٩٩٢	٤٣,٠٠٠	١٢٢,٣٨١

* قامت المجموعة بتطبيق طريقة حقوق الملكية باستخدام أحدث المعلومات المالية المتاحة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ووضعت في الاعتبار تأثير حصة ملكية المجموعة من ٢٢,٩٥٪ إلى ١٣,٦٠٪.

تم تعديل المعلومات المالية للشركات الزميلة والانتلافات المشتركة للمجموعة المدرجة أعلاه حتى تصبح سياساتها المحاسبية متوافقة مع السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٦ استثمارات في شركات زميلة وائتلافات مشتركة (تابع)

يلخص الجدول التالي بيانات الدخل للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ استناداً إلى المبالغ المسجلة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

الإيرادات	إعمار، المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة عامة سعودية) مدرجة* ألف درهم	إعمار للصناعة والاستثمار كابيتال ش.م.خ. ألف درهم	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ذ.م.م ألف درهم	تيرنر إنترناشيونال الشرق الأوسط المحدودة ألف درهم	أولد تاون فيوز ذ.م.م ألف درهم	داون تاون دي سي بي ذ.م.م ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
	٣٣٨,٩٥٠	٤١٩,٩٤٥	٧٦٩,٩٣٢	١٤٧,٠٨٣	١,٩٨٧	٤٥٦,٦٤٣	١,٥٥٧,٢٢٥	٣,٦٩١,٧٦٥
الأرباح / (الخسائر) قبل الضريبة	(١,٢٢٣,٦١٣)	٢٤,٠٦٢	٣٧٠,٦٨٥	٥٩,٣٦٠	٣,١٤٨	١٩٨,٧٨٧	٢٠٣,٣٥٨	(٣٦٤,٢١٣)
مصروفات ضريبة الدخل	(١٠٥,٠٤٣)	(١,٢٦٦)	-	(٣,٥٥٦)	(٢٥٠)	(١٧,٨٩١)	(٥٢,٩٢٨)	(١٨٠,٩٣٤)
الأرباح / (الخسائر) للسنة	(١,٣٢٨,٦٥٦)	٢٢,٧٩٦	٣٧٠,٦٨٥	٥٥,٨٠٤	٢,٨٩٨	١٨٠,٨٩٦	١٥٠,٤٣٠	(٥٤٥,١٤٧)
الإيرادات الشاملة الأخرى	(١٢,٣٢٥)	-	-	-	-	-	(١١٧,٨٨٠)	(١٣٠,٢٠٥)
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	(١,٣٤٠,٩٨١)	٢٢,٧٩٦	٣٧٠,٦٨٥	٥٥,٨٠٤	٢,٨٩٨	١٨٠,٨٩٦	٣٢,٥٥٠	(٦٧٥,٣٥٢)
الأرباح / (الخسائر) المنسوبة إلى مالكي الشركة	(١,٣٢٨,٦٥٧)	١٦,٧٢٣	٣٥٠,٣٠٨	٤٨,٦٢٢	٢,٨٩٨	١٨٠,٨٩٦	١٨٦,٦٤٣	(٥٤٢,٥٦٧)
حصة المجموعة من الأرباح / (الخسائر) للسنة	(٣٠٤,٨٦٨)	٦,٦٨٩	١٧٥,١٥٤	٣١,٦٠٤	١,٧٧٥	٢٩,٤٣٠	٦٥,٨١٣	٥,٥٩٧
توزيعات الأرباح المستلمة خلال السنة	-	٨,٣٩٣	-	١٩,٩٩٦	١٢,٩٢٩	٢٤,٠٠٠	١١,١٣٧	٧٦,٤٥٥

* قامت المجموعة بتطبيق طريقة حقوق الملكية باستخدام أحدث المعلومات المالية المتاحة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.

إن المعلومات المالية للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة المدرجة أعلاه قد تم تعديلها لجعل سياساتها المحاسبية تتماشى مع السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٦ استثمارات في شركات زميلة وانتلافات مشتركة (تابع)

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي للشركات الزميلة والانتلافات المشتركة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ استناداً إلى المبالغ المسجلة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

إعمار، المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة عامة سعودية) مدرجة*	إعمار للصناعة والاستثمار كابيتال ش.م.خ	إعمار دبي الجنوب دبي دبليو سي ذ.م.م	إعمار الشرق الأوسط المحدودة ذ.م.م	أولد تاون فيوز ذ.م.م	داون تاون دبي سي بي ذ.م.م	أخرى	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٤,٩٨٧,٢٥٨	٨٢٥,٠٢١	٧,٤٢٣,١٤٩	٤٢٢,٥٠٨	٢٧,٦١٠	٨٧٤,٢١٠	١١,٩٠٤,٢٩٦	٣٦,٤٦٤,٠٥٢
إجمالي المطلوبات	٦,١٠٣,٦٧١	٤٥٢,٦٥٢	٤,٦٩٥,٧٢٣	١٩٤,١٧٣	١٤,١٦٨	٨٣,٩٥٨	١٦,٢٥١,٨٤٥
صافي الموجودات	٨,٨٨٣,٥٨٧	٣٧٢,٣٦٩	٢,٧٢٧,٤٢٦	٢٢٨,٣٣٥	١٣,٤٤٢	٧٩٠,٢٥٢	٢٠,٢١٢,٢٠٧
حصة المجموعة من صافي الموجودات	١,٢٠٨,٠٣٣	١٥٧,٣٨٣	١,٣٦٣,٧١٣	١٤٨,٤١٨	٨,٢٣٣	١٥٨,٠٥٠	٦,٥٦٨,٢٧٠
الشهرة التجارية / الموجودات غير الملموسة							٤٥٦,٥٠٨
مخصص انخفاض القيمة							(٥٩,٥٠٠)
							٦,٩٦٥,٢٧٨

* قامت المجموعة بتطبيق طريقة حقوق الملكية باستخدام أحدث المعلومات المالية المتاحة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ووضعت في الاعتبار تأثير حصة ملكية المجموعة من ٢٢,٩٥٪ إلى ١٣,٦٠٪.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت حصة المجموعة من الالتزامات المحتملة للشركات الزميلة والانتلافات المشتركة ١٣٠,٧٠٤ ألف درهم (٢٠٢٤: ٢٠٢,٢٠٢ ألف درهم) وارتباطات بمبلغ ٤,٥٥٨,٦١٧ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢,٦٧٥,٤٦٧ ألف درهم).

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٦ استثمارات في شركات زميلة وائتلافات مشتركة (تابع)

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ استناداً إلى المبالغ المسجلة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

إعمار، المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة عامة سعودية) مدرجة*	إعمار للصناعة والاستثمار كابيتال ش.م.خ	إعمار دبي الجنوب دبي دبليو سي ذ.م.م	تيرنر إنترناشيونال الشرق الأوسط المحدودة	أولد تاون فيوز ذ.م.م	داون تاون دبي سي بي ذ.م.م	أخرى	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٤,٦٨٥,٠٦٢	٧٠٠,٦٩٢	٤,٧٣١,٠١١	٤٧٤,٢٠٤	٥٩,٥٤٣	٧٧٤,٥١٥	١٠,٣١٣,٩٣٨	٣١,٧٣٨,٩٦٥
إجمالي المطلوبات	٩,٤٥٨,٧٨١	٣٧٨,٣٥٠	٣,٣٧٣,٤١٣	٢١٦,٠٨٨	٣٧,٧٣٦	٤,٩٠٥,٣٥٦	١٨,٤٤٠,٣٩٢
صافي الموجودات	٥,٢٢٦,٢٨١	٣٢٢,٣٤٢	١,٣٥٧,٥٩٨	٢٥٨,١١٦	٢١,٨٠٧	٥,٤٠٨,٥٨٢	١٣,٢٩٨,٥٧٣
حصة المجموعة من صافي الموجودات	١,١٩٩,٢٠١	١٢٨,٩٣٧	٦٧٨,٧٩٩	١٦٧,٧٧٦	١٣,٣٥٧	٢,٦١٨,٢٥٩	٤,٩٤٧,٠٩٨
الشهرة التجارية / الموجودات غير الملموسة							٥٧٥,٣٢٥
مخصص انخفاض القيمة							(٩١,٥٦٩)
							٥,٤٣٠,٨٥٤

* قامت المجموعة بتطبيق طريقة حقوق الملكية باستخدام أحدث المعلومات المالية المتاحة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.

إن المعلومات المالية للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة المدرجة أعلاه قد تم تعديلها لجعل سياساتها المحاسبية تتماشى مع السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٧ الممتلكات والآلات والمعدات

: ٢٠٢٥

التكلفة:	التحسينات على العقارات المستأجرة	الأراضي والمباني	المكتبية	أجهزة الكمبيوتر والمعدات	الآلات والمكينات والمعدات الثقيلة	السيارات	الأثاث والتجهيزات	موجودات للترفيه والتسلية وموجودات أخرى	الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٥	٦٢٠,٢١٦	٨,٣٢٧,٥٤٨	١,٠٣٣,٥٨٦	١,٠٣٣,٥٨٦	١,٦٤٤,٦٨٨	٦٢,٦٠٩	١,٣٣٧,٠٠٨	١,٦٤٥,٨٣٩	٩٩٢,٠٨٩	١٥,٦٦٣,٥٨٣
الإضافات/التعديلات	٨,٣٤٨	٤٢,٥٣٧	١٢٧,٤٠٠	١٢٧,٤٠٠	٤٠,٢٥١	١١,٨٧٠	٣٢,٥٢٨	٣٥,١٣٣	٦٣٦,٣٠٢	٩٣٤,٣٦٩
الاستبعادات	-	(١,٤٤١)	(٣,٨٢٩)	(٣,٨٢٩)	(٢,٤٩٣)	(١,٠٥٧)	(١,٧٣٢)	(٢,٠٧١)	-	(١٢,٦٢٣)
التحويلات	٢٦,٩٣٤	١٨٠,٢٥٦	١١,٥٥٤	١١,٥٥٤	١٨٠,٥٥٦	١,٩٣١	٢٤,٩٠٣	٣,٥٤٥	(٤٢٩,٦٧٩)	-
المحول إلى عقارات للتطوير (إيضاح ١٣)	-	(٢١,٦٣٥)	-	-	-	-	-	-	-	(٢١,٦٣٥)
المحول من عقارات استثمارية (إيضاح ١٨)	-	-	-	-	٤,٠٧٧	-	-	-	-	٤,٠٧٧
فروقات تحويل العملات الأجنبية	٣٨,٤٤٤	٢٦,١٤١	٣,٢٧٨	٣,٢٧٨	٢,٨١٨	٦٠١	٥,٢٩١	١,٧٨٥	١٣,٤٤٦	٩١,٨٠٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٦٩٣,٩٤٢	٨,٥٥٣,٤٠٦	١,١٧١,٩٨٩	١,١٧١,٩٨٩	١,٨٦٩,٨٩٧	٧٥,٩٥٤	١,٣٩٧,٩٩٨	١,٦٨٤,٢٣١	١,٢١٢,١٥٨	١٦,٦٥٩,٥٧٥
الاستهلاك المتراكم:	٣٠١,٠٥٢	٢,٥٥٣,٣١٥	٨٧٨,٢٥٢	٨٧٨,٢٥٢	٦٩٠,٦٠٥	٥٠,٦٢١	٩٩٦,٣١١	١,٢٠٦,٥٣٣	-	٦,٦٧٦,٦٨٩
في ١ يناير ٢٠٢٥	١٠٣,١٠٣	٢٤٨,٦٣٤	١٠٨,٥٩٤	١٠٨,٥٩٤	٨٣,٥٧٣	٧,٩١٤	٧٤,٠٥١	٦٠,٥٤٢	-	٦٨٦,٤١١
الاستهلاك المحمل للسنة	-	(٢)	(٦٦٨)	(٦٦٨)	(٢,٤٧٣)	(٣٩٨)	(١,٦٤٧)	(٢,٠٣١)	-	(٧,٢١٩)
الاستبعادات/ التعديلات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
المحول من عقارات استثمارية (إيضاح ١٨)	٢٤,٠٦٣	٧٨٩	٥,٣٤٤	٥,٣٤٤	٦٣٧	٤٢٠	٣,٩٦٧	٩١٩	-	٥٦٩
فروقات تحويل العملات الأجنبية	٤٢٨,٢١٨	٢,٨٠٢,٧٣٦	٩٩١,٥٢٢	٩٩١,٥٢٢	٧٧٢,٩١١	٥٨,٥٥٧	١,٠٧٢,٦٨٢	١,٢٦٥,٩٦٣	-	٧,٣٩٢,٥٨٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢٦٥,٧٢٤	٥,٧٥٠,٦٧٠	١٨٠,٤٦٧	١٨٠,٤٦٧	١,٠٩٦,٩٨٦	١٧,٣٩٧	٣٢٥,٣١٦	٤١٨,٢٦٨	١,٢١٢,١٥٨	٩,٢٦٦,٩٨٦
صافي القيمة الدفترية:										

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٧ الممتلكات والآلات والمعدات (تابع)

٢٠٢٤:

التكلفة:	التحسينات على العقارات المستأجرة	الأراضي والمباني	أجهزة الكمبيوتر والمعدات المكتبية	الآلات والمكينات والمعدات الثقيلة	السيارات	الأثاث والتجهيزات	موجودات للترفيه والتسلية وموجودات أخرى	الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٥٧٤,٢١٤	٨,١٥٠,٠٣٢	٩٧١,٠٥١	١,٦٣٦,٩١٢	٦٢,٤٠٥	١,٣١٣,٢٤٢	١,٦٠٠,٥٧٦	١,٣٥٤,٩١٧	١٥,٦٦٣,٣٤٩	١٥,٦٦٣,٣٤٩
٨,٤٦٢	٣٨,٥٣٢	٨٠,٢٩٢	١٧,٤١٠	٤,٦٦٣	٣٤,٩٥٤	٣٩,٧٨٠	٣٠٩,٤٧٦	٥٣٣,٥٦٩	٥٣٣,٥٦٩
(٦)	(١,٧٢٣)	(١,٧١٧)	(٧,٠٦٠)	(٤٨١)	(٨,٩١٢)	(٣,٤٣٨)	(٥٢٤)	(٢٣,٨٦١)	(٢٣,٨٦١)
-	١٤	-	-	-	-	٥٣٦	-	٥٥٠	٥٥٠
٥٨,٤٣٢	٣٦٧,٣٩٢	٦,٦٣٢	٢٩,٠١٣	٥٩٥	٢٧,١٥٩	١٧,٥١٦	(٥٠٦,٧٣٩)	-	-
-	-	-	-	-	-	-	(١,٢٧٠)	(١,٢٧٠)	(١,٢٧٠)
(٥,٣٣٩)	١,٠٢١	-	-	-	-	-	-	(٤,٣١٨)	(٤,٣١٨)
(١٥,٥٤٧)	(٢٢٧,٧٢٠)	(٢٢,٦٧٢)	(٣١,٥٨٧)	(٤,٥٧٣)	(٢٩,٤٣٥)	(٩,١٣١)	(١٦٣,٧٧١)	(٥٠٤,٤٣٦)	(٥٠٤,٤٣٦)
٦٢٠,٢١٦	٨,٣٢٧,٥٤٨	١,٠٣٣,٥٨٦	١,٦٤٤,٦٨٨	٦٢,٦٠٩	١,٣٣٧,٠٠٨	١,٦٤٥,٨٣٩	٩٩٢,٠٨٩	١٥,٦٦٣,٥٨٣	١٥,٦٦٣,٥٨٣
٣٠٠,٩٧٠	٢,٣٤٦,٠٨٦	٨١٢,١٥٩	٦٢٧,٤٥٨	٤٧,٢٩٩	٩٥٦,٨٦٣	١,٠٨١,٥٨٢	-	٦,١٧٢,٤١٧	٦,١٧٢,٤١٧
١٤,٣٩٦	٢٣٥,٣٦٨	٨٤,٢٦٤	٨٢,٣٦٢	٧,٠٧١	٦٥,٧٩٦	١٣٥,٨٧٨	-	٦٢٥,١٣٥	٦٢٥,١٣٥
(٦)	(١,٦٩٠)	(٢,٠٠٥)	(٦,٨٧٥)	(٣٠٢)	(٨,٠٢٢)	(٣,٣٢٥)	-	(٢٢,٢٢٥)	(٢٢,٢٢٥)
(٤,٩٤٠)	-	-	-	-	-	-	-	(٤,٩٤٠)	(٤,٩٤٠)
(٩,٣٦٨)	(٢٦,٤٤٩)	(١٦,١٦٦)	(١٢,٣٤٠)	(٣,٤٤٧)	(١٨,٣٢٦)	(٧,٦٠٢)	-	(٩٣,٦٩٨)	(٩٣,٦٩٨)
٣٠١,٠٥٢	٢,٥٥٣,٣١٥	٨٧٨,٢٥٢	٦٩٠,٦٠٥	٥٠,٦٢١	٩٩٦,٣١١	١,٢٠٦,٥٣٣	-	٦,٦٧٦,٦٨٩	٦,٦٧٦,٦٨٩
٣١٩,١٦٤	٥,٧٧٤,٢٣٣	١٥٥,٣٣٤	٩٥٤,٠٨٣	١١,٩٨٨	٣٤٠,٦٩٧	٤٣٩,٣٠٦	٩٩٢,٠٨٩	٨,٩٨٦,٨٩٤	٨,٩٨٦,٨٩٤

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صافي القيمة الدفترية:

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٧ الممتلكات والآلات والمعدات (تابع)

تم تقييم الممتلكات والآلات والمعدات الهامة المحققة لإيرادات جوهرية لدى المجموعة من قبل مقيمين مؤهلين مهنيًا. تم رسملة صافي الدخل بعائد نهائي يتراوح من ٦.٧٥٪ إلى ٨.٧٥٪ (٢٠٢٤: ٦.٧٥٪ إلى ٨.٧٥٪) ومعدل خصم يتراوح من ٨.٧٥٪ إلى ١٠.٧٥٪ (٢٠٢٤: ٨.٧٥٪ إلى ١٠.٧٥٪) يمثل خصائص ونطاق المخاطر للأصل لتحديد قيمة كل بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات المحققة للإيرادات. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت القيمة العادلة لهذه الممتلكات والآلات والمعدات المحققة للإيرادات ١٢,٨٠٣,٥٠١ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١١,٧١٥,٤٣٣ ألف درهم) مقارنة مع القيمة الدفترية البالغة ٨,٠٥٤,٨٢٨ ألف درهم (٢٠٢٤: ٧,٩٩٤,٨٠٥ ألف درهم).

تم رهن بعض الممتلكات والآلات والمعدات كضمان مقابل قروض وسلفيات يترتب عليها فوائد على النحو المبين في الإيضاح ٢٤.

النظام المتدرج للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة النظام المتدرج التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة لممتلكاتها وآلاتها ومعدات المحققة للإيرادات (عن طريق طريقة التقييم):

الإجمالي ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم
٢٠٢٥	١٢,٨٠٣,٥٠١	-	١٢,٨٠٣,٥٠١
٢٠٢٤	١١,٧١٥,٤٣٣	-	١١,٧١٥,٤٣٣

أي حركة جوهرية في الافتراضات المستخدمة للتقييم العادل للممتلكات والآلات والمعدات المحققة للإيرادات مثل معدلات الخصم والإيرادات طويلة الأجل/نمو هامش الربح إلخ، سوف تؤدي إلى انخفاض / ارتفاع جوهرية للقيمة العادلة لتلك الموجودات.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٨ العقارات الاستثمارية

: ٢٠٢٥

الأراضي	المباني	الألات والمعدات	أثاث وتركيبات وغيرها	الأعمال الرأسمالية قييد الإنجاز	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢,١٠٨,٢٢٥	٢٣,٣١١,٣٩٣	٤٨٠,٤٣٦	١,٧٦٦,١٠١	٩٧٥,٢٢٧	٢٨,٦٤١,٣٨٢
٤,٠٩٩	١٤٦,٥٤٤	-	١٠٥,٢٥٧	٧٥٨,٩٤١	١,٠١٤,٨٤١
(٤٦)	(٣,١٥٤)	-	-	(١,٤٨٨)	(٤,٦٨٨)
٩١٨	٣٧٠,٩٨٥	٤٧,٦٣٩	٣٣,٩٠٢	(٤٥٣,٤٤٤)	-
(١,٦٤١)	-	-	-	(٣,١٨٥)	(٤,٨٢٦)
-	-	(٤,٠٧٧)	-	-	(٤,٠٧٧)
٥٨٥	١٦,٣٧٨	-	-	٤,٨٤٨	٢١,٨١١
٢,١١٢,١٤٠	٢٣,٨٤٢,١٤٦	٥٢٣,٩٩٨	١,٩٠٥,٢٦٠	١,٢٨٠,٨٩٩	٢٩,٦٦٤,٤٤٣
-	٥,٦١٠,٣٩٠	٤٤٥,١٩٦	١,٢٤٥,٥٧٩	-	٧,٣٠١,١٦٥
-	٦٨٦,١٧٨	١١,٨٠٠	١٤٥,٦٤٥	-	٨٤٣,٦٢٣
-	(٢٣٦)	-	-	-	(٢٣٦)
-	-	(٥٦٩)	-	-	(٥٦٩)
-	٢,٦٦١	-	-	-	٢,٦٦١
-	٦,٢٩٨,٩٩٣	٤٥٦,٤٢٧	١,٣٩١,٢٢٤	-	٨,١٤٦,٦٤٤
٢,١١٢,١٤٠	١٧,٥٤٣,١٥٣	٦٧,٥٧١	٥١٤,٠٣٦	١,٢٨٠,٨٩٩	٢١,٥١٧,٧٩٩

التكلفة:

في ١ يناير ٢٠٢٥

الإضافات/التعديلات

الاستبعادات

التحويلات/ إعادة التصنيف

المحول إلى العقارات لغرض التطوير (إيضاح ١٣)

المحول إلى الممتلكات والألات والمعدات (إيضاح ١٧)

فروقات تحويل العملات الأجنبية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الاستهلاك المتراكم:

في ١ يناير ٢٠٢٥

الاستهلاك المحمل للسنة

الاستبعادات

المحول إلى الممتلكات والألات والمعدات (إيضاح ١٧)

فروقات تحويل العملات الأجنبية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

صافي القيمة الدفترية:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٨ العقارات الاستثمارية (تابع)

:٢٠٢٤

الأراضي	المباني	الألات والمعدات	أثاث وتركيبات وغيرها	الأعمال الرأسمالية قيّد الإنجاز	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
التكلفة:					
في ١ يناير ٢٠٢٤	٢,٠٩٤,٠٢٠	٢٣,٢٧٨,٥٨٣	٤٣٨,٣٣٤	١,٥٥٨,٥١٥	٢٨,٠١٢,٥٧٧
الإضافات/التعديلات	٣٣,٧٤٨	١٨٦,٢٩٢	-	٩٨,٩٠٥	٧٤٧,٠٠٠
الاستبعادات	-	-	-	(٢٣٤)	(٦,١٨٦)
التحويلات	٧,٦٨١	(٣١,٥٣٤)	٤٢,١٠٢	١٠٣,٥٧٦	-
المحول من العقارات لغرض التطوير (إيضاح ١٣)	(٢١,٧٠١)	-	-	٦٤,٤١٤	٤٢,٧١٣
المحول إلى الممتلكات والألات والمعدات (إيضاح ١٧)	-	-	-	(١,٠٢١)	٤,٣١٨
فروقات تحويل العملات الأجنبية	(٥,٥٢٣)	(١٢١,٩٤٨)	-	(٣١,٥٦٩)	(١٥٩,٠٤٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢,١٠٨,٢٢٥	٢٣,٣١١,٣٩٣	٤٨٠,٤٣٦	١,٧٦٦,١٠١	٢٨,٦٤١,٣٨٢
الاستهلاك المتراكم:					
في ١ يناير ٢٠٢٤	-	٥,٠٠٤,١٩٩	٤٣٧,٠٥٤	١,٠٧٧,٨٠٩	٦,٥١٩,٠٦٢
الاستهلاك المحمل للسنة	-	٦٣٠,٣٧٧	٨,١٤٢	١٦٣,٠٦٥	٨٠١,٥٨٤
الاستبعادات	-	-	-	(٢٣٥)	(٢٣٥)
المحول إلى الممتلكات والألات والمعدات (إيضاح ١٧)	-	-	-	٤,٩٤٠	٤,٩٤٠
فروقات تحويل العملات الأجنبية	-	(٢٤,١٨٦)	-	-	(٢٤,١٨٦)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	٥,٦١٠,٣٩٠	٤٤٥,١٩٦	١,٢٤٥,٥٧٩	٧,٣٠١,١٦٥
صافي القيمة الدفترية:					
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢,١٠٨,٢٢٥	١٧,٧٠١,٠٠٣	٣٥,٢٤٠	٥٢٠,٥٢٢	٢١,٣٤٠,٢١٧

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٨ العقارات الاستثمارية (تابع)

تم تحديد القيمة العادلة لحصة التملك الحر في العقارات الاستثمارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بناءً على تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مؤهلين مهنيًا. تم إجراء التقييم وفقا لمعايير تقييم المعهد الملكي للمساحين القانونيين، باتباع أساس القيمة العادلة طبقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية واستخدام طرق التقييم المعروفة. تم تحديد قيم العقارات الاستثمارية من خلال تحليل التدفق النقدي للدخل القابل للتحقيق من المباني مع الأخذ بعين الاعتبار المصاريف السنوية المتوقعة. تم الوضع بعين الاعتبار الإيجارات المتعاقد عليها والإيجارات المقدرة عند التقييم مع تكوين مخصصات للفترات التي تكون فيها العقارات شاغرة وتكاليف التشغيل ونسبة العقارات الشاغرة وتكاليف أخرى. بناءً على نوع وموقع العقار، تم تحديد قيمة كل عقار من خلال رسمة صافي الدخل المقدر بعائد مكافئ يتراوح من ٦.٥٪ إلى ٧.٥٪ (٢٠٢٤: ٦.٥٪ إلى ٧.٥٪) (طريقة رسمة الدخل). عندما توجد تكاليف لاستكمال تشييد العقار، يتم استخدامها في التقييم (طريقة القيمة المتبقية). راجع أيضاً الإيضاح ٢-٢.

تبلغ القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ما قيمته ٨٠,٣٣٥,٩٦٧ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧٣,٤٥٥,٣١٨ ألف درهم).

تتمثل العقارات الاستثمارية في حصة المجموعة بصورة رئيسية في الأراضي والمباني ومراكز التسوق وموجودات التجزئة الموجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية والهند وتركيا ومصر. في السنة الحالية، تبلغ إيرادات الإيجار المعترف بها ٦,٠٣٢,٧٦٧ ألف درهم (٢٠٢٤: ٥,٣٠٨,٤٨٤ ألف درهم) (إيضاح ٥).

النظام المتدرج للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة النظام المتدرج التالي للتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية عن طريق طريقة التقييم:

الإجمالي ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم
٢٠٢٥	٨٠,٣٣٥,٩٦٧	-	٨٠,٣٣٥,٩٦٧
٢٠٢٤	٧٣,٤٥٥,٣١٨	-	٧٣,٤٥٥,٣١٨

أي حركة جوهرية في الافتراضات المستخدمة للتقييم العادل للعقارات الاستثمارية مثل معدلات الخصم والعائد ونمو الإيجارات ونسبة العقارات الشاغرة، إلخ، سوف تؤدي إلى انخفاض / ارتفاع جوهرية للقيمة العادلة لتلك الموجودات.

١٩ الموجودات غير الملموسة

الشهرة التجارية ألف درهم	العلاقة مع عملاء ألف درهم	البرمجيات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٠٢٥			
التكلفة:			
٢١٠,٦٤٦	٤٠٤,٢٤٩	٢٣,١٢٤	٦٣٨,٠١٩
-	-	١,٥٥٧	١,٥٥٧
١٥٢	٢٢,١٣٠	(٤٩١)	٢١,٧٩١
٢١٠,٧٩٨	٤٢٦,٣٧٩	٢٤,١٩٠	٦٦١,٣٦٧
الإطفاء:			
-	٥١,٧٠٠	١١,٩٦٣	٦٣,٦٦٣
-	٥٠,٤٢١	٣,٣٣٩	٥٣,٧٦٠
-	٢,٢٩٧	(٢٧٨)	٢,٠١٩
-	١٠٤,٤١٨	١٥,٠٢٤	١١٩,٤٤٢
٢١٠,٧٩٨	٣٢١,٩٦١	٩,١٦٦	٥٤١,٩٢٥

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

صافي القيمة الدفترية:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٩ الموجودات غير الملموسة (تابع)

الشهرة التجارية ألف درهم	العلاقة مع عملاء ألف درهم	البرمجيات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٠٢٤			
التكلفة:			
في ١ يناير ٢٠٢٤	٢٠٨,٣٧٠	٥١,٧٠٠	٢٨٠,٧٤٧
الإضافات	-	-	٢,٠٩٧
الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٢-١)	٢,٢٧٦	٣٥٢,٦٨٤	٣٥٤,٩٦٠
تغييرات أخرى	-	(١٣٥)	٢١٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢١٠,٦٤٦	٤٠٤,٢٤٩	٦٣٨,٠١٩
الإطفاء:			
في ١ يناير ٢٠٢٤	-	٥١,٧٠٠	٦١,٠٢٤
المحمل للسنة	-	-	٢,٦٣٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	٥١,٧٠٠	٦٣,٦٦٣
صافي القيمة الدفترية:			
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢١٠,٦٤٦	٣٥٢,٥٤٩	٥٧٤,٣٥٦

تقييم الانخفاض في قيمة الشهرة التجارية

تتضمن الوحدات المنتجة للنقد، بما في ذلك الشهرة التجارية، عمليات شركة هامبتونز في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا (٤٦,٠٦٦ ألف درهم) وشركة ميراج للتطوير والترفيه (١٦٢,٣٠٤ ألف درهم) وشركة ألبرو الساحل الشمالي للتنمية ش.م.م (٢,٢٧٦ ألف درهم)، وتم اختبارها للتحقق من تعرضها لانخفاض في القيمة باستخدام نموذج القيمة من الاستخدام. تتسم عملية احتساب القيمة من الاستخدام بالحساسية تجاه الافتراضات التالية:

(١) هوامش الربح الإجمالية: تركز هوامش الربح الإجمالية على توقعات الإدارة استناداً إلى الخبرات السابقة والتوقعات لظروف السوق في المستقبل.

(٢) معدلات الخصم: تعكس معدلات الخصم تقديرات الإدارة للمخاطر المحددة. تستند معدلات الخصم على المعدل الخالي من المخاطر لبلد الاستثمار، وعلاوة العائد من مخاطر السوق المتعلقة بمجال العمل وعلاوة/انخفاض العائد من المخاطر المتعلقة بالوحدة الفردية، وهي نفس المنهجية المتبعة من قبل الإدارة لمراجعة الأداء وتقييم عروض الاستثمار في المستقبل. وفقاً لتقدير الإدارة، فإن معدلات الخصم المستخدمة في تقييم الاستثمارات تتراوح من ٧.٥٪ إلى ١٧٪ (٢٠٢٤: ٧.٥٪ إلى ١٧٪).

(٣) تقديرات معدل النمو: قامت الإدارة بإعداد موازنة تقديرية لخمس سنوات استناداً لتوقعاتها للنتائج المستقبلية وعليه تم افتراض معدل نمو يتراوح من ١٪ إلى ٤٪ (٢٠٢٤: ١٪ إلى ٤٪) استناداً إلى طبيعة الوحدات المنتجة للنقد.

فيما يتعلق بتقييم القيمة من استخدام الشهرة التجارية، ترى الإدارة أنه لا يوجد تغير محتمل بصورة معقولة في أحد الافتراضات الأساسية قد يترتب عليه زيادة القيمة الدفترية للشهرة التجارية بشكل كبير عن قيمتها القابلة للاسترداد.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠ موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار

فيما يلي القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار الخاصة بالمجموعة والتغيرات خلال السنة:

موجودات حق الاستخدام

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٤٥,٩٢١	٦٨٧,٥٥٤	كما في ١ يناير
١٥,٤٣٩	١٣١,٢٣٤	الإضافات
(١٠٩,٣١٠)	(١٠٤,٨٨٦)	الاستهلاك (إيضاح ٦)
(٦٤,٤٩٦)	(٩٥٩)	إيقاف الاعتراف/ التعديلات
<u>٦٨٧,٥٥٤</u>	<u>٧١٢,٩٤٣</u>	كما في ٣١ ديسمبر

التزامات الإيجار

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٦٣,٦٦٠	٧٦١,١٠٠	كما في ١ يناير
١٥,٤٣٦	١٣١,٢٣٤	الإضافات
٤٦,٨٢٢	٥٤,٧١٧	مصرفات الفوائد
(١٤٠,٥٨٨)	(١٤٦,١١١)	المدفوعات
(٢٤,٢٣٠)	٧,٩٤٦	تسويات أخرى
<u>٧٦١,١٠٠</u>	<u>٨٠٨,٨٨٦</u>	كما في ٣١ ديسمبر (إيضاح ٢١)

إن جميع عقود الإيجار تكون بشكل رئيسي للمباني المستخدمة لأغراض تجارية. عند قياس التزامات الإيجار، قامت المجموعة بتخفيض مدفوعات الإيجار إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة في بداية عقد الإيجار. يتراوح متوسط المعدل المطبق من ٤٪ إلى ٨٪ (٢٠٢٤: ٤٪ إلى ٨٪).

٢١ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٥,١٧٥,٤٦٤	٦,٥٩٢,٢٦٣	تكلفة عقود المشاريع المستحقة
٢,٣٦٧,٣١٧	٢,٢٦٢,٣١٨	مبالغ مستحقة الدفع للحصص غير المسيطرة * (الإيضاح ٣٣)
٢,٠٤٦,٠١٨	٣,٨٥٤,٠٢٩	دائنون لشراء أراضي
١,٤٦١,٦٠٠	١,٧٤٤,٠٨٦	ذمم دائنة تجارية
٧٦١,١٠٠	٨٠٨,٨٨٦	التزامات الإيجار (الإيضاح ٢٠)
٥,٧٥٩,٣٢٧	٥,٥٢٠,٨٣٩	ذمم دائنة واستحقاقات أخرى
<u>١٧,٥٧٠,٨٢٦</u>	<u>٢٠,٧٨٢,٤٢١</u>	

* خلال السنة السابقة، أبرمت المجموعة اتفاقية مع أحد المساهمين غير المسيطرين في بعض الشركات التابعة، والتي بموجبها تم تحويل جزء من أرباح الأسهم البالغة ٢,١٣٤,٦٩٤ ألف درهم المستحقة لهذا المساهم غير المسيطر إلى قروض المساهمين لتلك الشركات التابعة. تخضع هذه القروض لسعر الفائدة السائد لدى بنوك الإمارات لمدة ٣ أشهر + ١,٧٥٪ سنوياً.

بخلاف ما جاء أعلاه، لا يترتب على الذمم الدائنة التجارية والأخرى فوائد ولمزيد من التفاصيل حول عملية إدارة المجموعة لمخاطر السيولة وفترات الاستحقاق للمطلوبات المالية (راجع الإيضاح رقم ٣٤).

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٢ دفعات مقدمة من العملاء

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٢,٨٥٧,٥٧٦	٣٢,٤٩٥,٢٨٨	الرصيد في بداية السنة
٤٢,٨٢٣,٤٢٩	٥٥,٣٧٤,٣٢٩	الإضافات خلال السنة
(٣٣,٤٨٩,٩١٠)	(٤٧,٢٣٢,٢٣٣)	الإيرادات المعترف بها خلال السنة
١,١٩٥,٣٩٠	-	المستحوذ عليها نتيجة الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح ١-٢)
(٨٩١,١٩٧)	٨٧,٠٠١	فروقات تحويل العملات الأجنبية
٣٢,٤٩٥,٢٨٨	٤٠,٧٢٤,٣٨٥	الرصيد في نهاية السنة

بلغت القيمة الإجمالية لسعر البيع المخصص للالتزامات الأداء لدى المجموعة التي لم يتم استيفائها بشكل كلي أو جزئي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ما قيمته ١٧٤,٨٨٣,١٥٢ ألف درهم (باستثناء الائتلافات المشتركة) (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٩٣,٩٧٦,٨١٤ ألف درهم). تتوقع المجموعة أن يتم الاعتراف بالتزامات الأداء التي لم يتم استيفائها كإيرادات خلال فترة ٥ سنوات.

٢٣ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٠٧٠,٨٣٩	١,٢٥٢,٤٦٥	المحتجزات مستحقة الدفع خلال ١٢ شهر
٧٦٣,٨٦٤	١,٣٩٥,١٦٦	المحتجزات مستحقة الدفع بعد ١٢ شهر
١,٨٣٤,٧٠٣	٢,٦٤٧,٦٣١	

٢٤ قروض وسلفيات تخضع لفائدة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٠٩٨,٧٣٢	٣,٢٦٥,٣٩٠	الرصيد في بداية السنة
٩٠٤,٨٢٥	٢,٩٨٢,٢٧٧	زائد: قروض مسحوبة خلال السنة
(٧٣٨,١٦٧)	(٢,٨٦٥,٤٩٣)	ناقصاً: قروض مُسددة خلال السنة
٣,٢٦٥,٣٩٠	٣,٣٨٢,١٧٤	الرصيد في نهاية السنة
١,٩٤٧,٢٨٧	٢,٤٢٧,١٩١	فترات استحقاق القروض والسلفيات التي يترتب عليها فائدة:
١,٣١٨,١٠٣	٩٥٤,٩٨٣	خلال ١٢ شهراً
		بعد ١٢ شهراً
٣,٢٦٥,٣٩٠	٣,٣٨٢,١٧٤	الرصيد في نهاية السنة
٣,٦٧٣	٣,٦٧٣	القروض والسلفيات التي يترتب عليها فائدة حسب الموقع الجغرافي:
٣,٢٦١,٧١٧	٣,٣٧٨,٥٠١	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
		خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٣,٢٦٥,٣٩٠	٣,٣٨٢,١٧٤	

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٤ قروض وسلفيات تخضع لفائدة (تابع)

لدى المجموعة قروض وسلفيات مضمونة وغير مضمونة تترتب عليها فوائد على النحو التالي:

مضمونة

- قرض بمبلغ ٤,٠١٥ ألف دولار أمريكي (١٤,٧٤٧ ألف درهم) من بنك تجاري مضمون بموجب بعض الموجودات في لبنان ويترتب عليه فائدة بنسبة ٩.٥٪ سنوياً ويتم سدادها في ٢٠٢٦.

غير مضمونة

- قامت المجموعة بسحب مبلغ ٣,٦٧٣ ألف درهم من التسهيل الائتماني المتجدد ("التسهيل") البالغ ٣,٦٧٣,٠٠٠ ألف درهم ("التسهيل") الذي تم الحصول عليه من بنوك تجارية مشتركة في دولة الإمارات العربية المتحدة، ويترتب عليه فائدة بسعر الإيبور زائداً ٠.٩٥٪ سنوياً ويستحق السداد بحلول ٢٠٣٠. تم عرض التسهيل في البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة بمبلغ ٣,٦٧٣ ألف درهم بعد خصم تكلفة المعاملات غير المطفاة المنسوبة مباشرة.
- قرض بمبلغ ٦٣٥,٤٣٠ ألف درهم تم الحصول عليه من بنوك تجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، ويترتب عليه فائدة بسعر إيبور لمدة ٣ أشهر زائداً ٠.٩٠٪ سنوياً ويستحق سدادها بحلول ٢٠٢٧.
- مبلغ ٣٢٦,٤٠٨ ألف جنيه مصري (٢٥,١٥٤ ألف درهم) يمثل تسهيلات تمويل من بنوك تجارية في جمهورية مصر العربية بفائدة بواقع ١١.٢٨٪ ويستحق السداد في ٢٠٢٧.
- مبلغ ٣,٥٧٤,٢٣٣ ألف جنيه مصري (٢٧٥,٤٤٥ ألف درهم) يمثل تسهيلات تمويل من بنوك تجارية في جمهورية مصر العربية بفائدة بواقع ٢١٪ ويستحق السداد في ٢٠٢٦.
- مبلغ ٣,٩٢٧,٥٩٤ ألف جنيه مصري (٣٠٢,٦٧٦ ألف درهم) يمثل تسهيلات تمويل من بنوك تجارية في جمهورية مصر العربية بفائدة بواقع ٢٠,٥٪ ويستحق السداد في ٢٠٢٦.
- مبلغ ٣٢,٨٥٤,١٤٤ ألف روبية باكستانية (٤٣٠,٧٨٤ ألف درهم) يمثل تسهيلات تمويل من بنوك تجارية في باكستان، ويترتب على فائدة وفقاً لسعر الكيبور لمدة ثلاثة أشهر - ٠.١٥٪ إلى - ١.٠٪ ويستحق السداد في ٢٠٢٦.
- قروض بمبلغ ٤١,٤٧٣,٢٦٣ ألف روبية هندية (١,٦٩٤,٢٦٥ ألف درهم) من بنوك تجارية في الهند، وتترتب عليها فوائد تتراوح من ٦.٨٠٪ إلى ٨.٦٢٪ سنوياً وتستحق السداد في ٢٠٢٨.

كما في تاريخ التقرير، التزمت المجموعة بالتعهدات المالية ذات الصلة بقروضها وسلفياتها.

٢٥ صكوك

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٧٥١,٤٥١	٢,٧٥٢,٥٦٥	إعمار صكوك ليمتد:
١,٨٣٥,٦٢٥	١,٨٣٦,٨٣٠	- المجموعة ٣
١,٨٣٤,٠١٨	١,٨٣٤,٥٣٤	- المجموعة ٤
		- المجموعة ٥
٦,٤٢١,٠٩٤	٦,٤٢٣,٩٢٩	إجمالي التزامات الصكوك كما في نهاية السنة
-	٢,٧٥٢,٥٦٥	فترات الاستحقاق:
٦,٤٢١,٠٩٤	٣,٦٧١,٣٦٤	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
		خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٦,٤٢١,٠٩٤	٦,٤٢٣,٩٢٩	إجمالي التزامات الصكوك كما في نهاية السنة

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٥ صكوك (تابع)

أ. إعمار صكوك ليمتد:

قامت شركة إعمار صكوك ليمتد ("المصدر")، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في جزر كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، بتأسيس برنامج إصدار شهادات أمانة ("البرنامج") يجوز بموجبه للمصدر من وقت لآخر إصدار شهادات أمانة لغاية ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٧,٣٤٦,٠٠٠ ألف درهم) في شكل مجموعة من شهادات الأمانة.

المجموعة ٣:-

في ١٥ سبتمبر ٢٠١٦، قام المصدر بإصدار المجموعة الثالثة من شهادات أمانة ("الصكوك ٣") بمبلغ ٧٥٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٢,٧٥٤,٧٥٠ ألف درهم) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك ٣ في بورصة ناسداك دبي، وتستحق السداد في ١٥ سبتمبر ٢٠٢٦ ويترتب على الصكوك ٣ توزيعات أرباح بنسبة ٣.٦٤٪ سنوياً ويتوجب سدادها على أساس نصف سنوي. فيما يلي القيمة الدفترية للصكوك ٣:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
٢,٧٥١,٤٥١	٢,٧٥٢,٥٦٥

التزامات الصكوك كما في نهاية السنة

المجموعة ٤:-

في ١٧ سبتمبر ٢٠١٩، أصدر المصدر المجموعة الرابعة من شهادات أمانة ("الصكوك ٤") بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٥٠٠ ألف درهم) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك ٤ في بورصة ناسداك دبي، وتستحق السداد في سنة ٢٠٢٩ ويترتب على الصكوك ٤ توزيعات أرباح بنسبة ٣.٨٧٥٪ سنوياً ويتوجب سدادها على أساس نصف سنوي. فيما يلي القيمة الدفترية للصكوك ٤:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
١,٨٣٥,٦٢٥	١,٨٣٦,٨٣٠

التزامات الصكوك كما في نهاية السنة

المجموعة ٥:-

أصدر المصدر في ٦ يوليو ٢٠٢١ المجموعة الخامسة من شهادات أمانة ("الصكوك ٥") بمبلغ ١,٨٣٦,٥٠٠ ألف درهم (٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك ٥ في بورصة ناسداك دبي، وتستحق السداد في ٢٠٣١. يترتب على الصكوك ٥ توزيعات أرباح بنسبة ٣.٧٪ سنوياً وتسدد على أساس نصف سنوي. فيما يلي القيمة الدفترية للصكوك ٥:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
١,٨٣٤,٠١٨	١,٨٣٤,٥٣٤

التزام الصكوك كما في نهاية السنة

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٦ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

تعويضات نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة في مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧٦,٤٢٤	١٨١,٤٤١	الرصيد في بداية السنة
٣٧,٤٣١	٥٠,٤٧٦	المخصص المكون خلال السنة
(٣٢,٤١٤)	(٣٣,٩٧٠)	المدفوع خلال السنة
١٨١,٤٤١	١٩٧,٩٤٧	الرصيد في نهاية السنة

٢٧ رأس المال

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٨,٨٣٨,٧٩٠	٨,٨٣٨,٧٩٠	رأس المال المصرح به: ٨,٨٣٨,٧٨٩,٨٤٩ سهماً بواقع ١ درهم للسهم (٢٠٢٤: ٨,٨٣٨,٧٨٩,٨٤٩ سهماً بواقع ١ درهم للسهم) (راجع الإيضاح أدناه)
٨,٨٣٨,٧٩٠	٨,٨٣٨,٧٩٠	المصدر والمدفوع بالكامل: ٨,٨٣٨,٧٨٩,٨٤٩ سهماً بواقع ١ درهم للسهم (٢٠٢٤: ٨,٨٣٨,٧٨٩,٨٤٩ سهماً بواقع ١ درهم للسهم) (راجع الإيضاح أدناه)

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٨ الاحتياطات

الاحتياطي القانوني ألف درهم	احتياطي رأس المال ألف درهم	الاحتياطي العام ألف درهم	احتياطي علاوة أسهم	احتياطي صافي الأرباح/ (الخسائر) غير المحققة ألف درهم	احتياطي تحويل العملات الأجنبية ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٠,٤٠٩,٠٥٠	٣,٦٦٠	٩,١٦٦,٩٧٠	٥٧٨,٢٣٤	(٨٤٧,٦١٩)	(٦,٧٧٨,٠٨٨)	٢٢,٥٣٢,٢٠٧
-	-	-	-	١٩٠,٠١٦	-	١٩٠,٠١٦
-	-	-	-	٢٤٦,٤٠٠	-	٢٤٦,٤٠٠
٨٩,٩٧١	-	-	٥٣٨,٣٨٤	-	-	٦٢٨,٣٥٥
(٢٣,٥٨٠)	-	-	(٢٣٩,٦٩٦)	-	٨١٤,٥٢٢	٥٥١,٢٤٦
-	-	١,٣٥١,٣٩٤	-	-	-	١,٣٥١,٣٩٤
-	-	-	-	-	(١,٥٧٣,٢٦٨)	(١,٥٧٣,٢٦٨)
٦٦,٣٩١	-	١,٣٥١,٣٩٤	٢٩٨,٦٨٨	٤٣٦,٤١٦	(٧٥٨,٧٤٦)	١,٣٩٤,١٤٣
٢٠,٤٧٥,٤٤١	٣,٦٦٠	١٠,٥١٨,٣٦٤	٨٧٦,٩٢٢	(٤١١,٢٠٣)	(٧,٥٣٦,٨٣٤)	٢٣,٩٢٦,٣٥٠

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤

الزيادة في الاحتياطي غير المحقق

المحول إلى احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر للأرباح المحتجزة من المبيعات

إصدار أسهم جديدة في شركة تابعة (راجع إيضاح ١-٢)

تخفيف الحصة في شركة تابعة (راجع إيضاح ١-٢)

المحول إلى الاحتياطي

النقص في احتياطي تحويل عملات أجنبية

صافي الحركة خلال السنة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٨ الاحتياطات (تابع)

الاحتياطي القانوني ألف درهم	احتياطي رأس المال ألف درهم	الاحتياطي العام ألف درهم	احتياطي علاوة أسهم	احتياطي صافي الأرباح/ (الخسائر) غير المحققة ألف درهم	احتياطي تحويل العملات الأجنبية ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٠,٤٧٥,٤٤١	٣,٦٦٠	١٠,٥١٨,٣٦٤	٨٧٦,٩٢٢	(٤١١,٢٠٣)	(٧,٥٣٦,٨٣٤)	٢٣,٩٢٦,٣٥٠
-	-	-	-	(٢٨,٨١٥)	-	(٢٨,٨١٥)
-	-	-	-	٦٥,٣٨٨	-	٦٥,٣٨٨
-	-	١,٧٥٩,٩١٨	-	-	-	١,٧٥٩,٩١٨
-	٢٣٤,٩٢٢	-	-	-	-	٢٣٤,٩٢٢
-	-	-	-	-	٢٣٨,٠٥٨	٢٣٨,٠٥٨
-	٢٣٤,٩٢٢	١,٧٥٩,٩١٨	-	٣٦,٥٧٣	٢٣٨,٠٥٨	٢,٢٦٩,٤٧١
٢٠,٤٧٥,٤٤١	٢٣٨,٥٨٢	١٢,٢٧٨,٢٨٢	٨٧٦,٩٢٢	(٣٧٤,٦٣٠)	(٧,٢٩٨,٧٧٦)	٢٦,١٩٥,٨٢١

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥

النقص في الاحتياطي غير المحقق

المحول إلى احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر للأرباح المحتجزة من المبيعات

المحول إلى الاحتياطي

تأسيس شركة تابعة جديدة (راجع إيضاح ١-٢)

الزيادة في احتياطي تحويل عملات أجنبية

صافي الحركة خلال السنة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٨ الاحتياطات (تابع)

(أ) الاحتياطي القانوني والعام:

طبقاً للمادة ٥٧ من النظام الأساسي للشركة والمادة ٢٤١ من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، يتم تحويل ١٠٪ من صافي الأرباح السنوية بعد الحصاص غير المسيطرة إلى الاحتياطي القانوني و ١٠٪ أخرى إلى الاحتياطي العام. يجوز إيقاف التحويلات إلى الاحتياطي القانوني متى بلغ رصيد هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. يجوز أيضاً إيقاف التحويلات إلى الاحتياطي العام بقرار من الجمعية العمومية العادية للشركة عندما يبلغ رصيد هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع.

يزيد رصيد الاحتياطي القانوني عن ٥٠٪ من رأس المال المدفوع للشركة ولذلك وبناءً على قرار الجمعية العمومية السنوية، أوقفت المجموعة أية تحويلات إضافية إلى هذا الاحتياطي.

يشتمل الاحتياطي القانوني على:

- ٢,٤٧٥,٠٠٠ ألف درهم يمثل علاوة الإصدار المحصلة بواقع ١٥ درهم للسهم (كانت القيمة الاسمية للسهم في ذلك الوقت ١٠ دراهم للسهم) على أساس حقوق إصدار أسهم بنسبة ١:١.٦٥ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ١٩٩٨؛
- ١١,٣٢١,٦٥٦ ألف درهم يمثل علاوة الإصدار المحصلة بواقع ٤ درهم للسهم (بلغت القيمة الاسمية للسهم ١ درهم للسهم) على أساس حقوق إصدار أسهم معلنة بنسبة ١:١ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥؛
- ١,٣٤٨,٣٣١ ألف درهم يمثل علاوة إصدار بواقع ٣.٣٨ درهم للسهم (بلغت القيمة الاسمية ١ درهم للسهم) عند تحويل السندات بقيمة اسمية ٤٧٥,٧٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٧٤٧,٢٤٦ ألف درهم) في ٢٢ يناير ٢٠١٤؛
- ٦٣,٢٠٧ ألف درهم يمثل علاوة إصدار بواقع ٣.٣٨ درهم للسهم (بلغت القيمة الاسمية ١ درهم للسهم) عند تحويل السندات بقيمة اسمية ٢٢,٣٠٠ ألف دولار أمريكي (٨١,٩٠٧ ألف درهم) في ٢٢ ديسمبر ٢٠١٤؛ و
- ٢,٠٩٧,٨٥٦ ألف درهم يمثل علاوة ١.٣. ٤ درهم للسهم الواحد (بلغت القيمة الاسمية ١ درهم للسهم)، بعد خصم الانخفاض في حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة عند الاستحواذ على حصص غير مسيطرة من إعمار مولز وتكاليف المعاملات الخاصة بها، والتي تمت خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
- ٣,٠٩٠,٩٤٩ ألف درهم يمثل علاوة بواقع ٦٩. ٤ درهم للسهم الواحد (القيمة الاسمية للسهم الواحد بقيمة ١ درهم للسهم الواحد) عند إصدار أسهم جديدة للشركة إلى مجموعة دبي القابضة كجزء من مقابل الاستحواذ الكامل على حصة ميناء خور دبي ش.م.ع من مجموعة دبي القابضة في ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٢.
- خلال السنة السابقة، استحوذت شركة إعمار مصر للتنمية ش.م.ع (إعمار مصر) على نسبة ١٠٠٪ في أليرو (إيضاح ٢-١) وأصدرت أسهماً جديدة. عند إصدار الأسهم الجديدة في إعمار مصر، تم تخفيف مساهمة المجموعة وتم تخصيص جزء من علاوة الإصدار إلى الاحتياطي القانوني لشركة إعمار مصر وفقاً لقانون الشركات التجارية بجمهورية مصر العربية والنظام الأساسي للمجموعة. بناءً عليه، قامت المجموعة بتسجيل مبلغ ٦٦,٣٩١ ألف درهم (صافي) في احتياطيها القانوني الذي يمثل حصة هذا الاحتياطي المنسوبة إلى مالكي الشركة.

(ب) علاوة الأسهم:

- تم تسجيل علاوة إصدار الأسهم بمبلغ ٥٧٨,٢٣٤ ألف درهم عند تخفيف أسهم المجموعة في شركة إعمار مصر للتنمية ش.م.ع من خلال طرح أولي للأسهم في طرح عام أولي خلال ٢٠١٥.
- تم تسجيل علاوة إصدار الأسهم بمبلغ ٢٩٨,٦٨٨ ألف درهم (بالصافي) عند تخفيف أسهم المجموعة في شركة إعمار مصر للتنمية ش.م.ع من خلال الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٢-١).

(ج) احتياطي رأس المال:

تم تكوين احتياطي رأس المال البالغ ٣,٦٦٠ ألف درهم من أرباح بيع أسهم خزينة في ٢٠٠٣.

تم إدراج احتياطي رأس المال البالغ ٢٣٤,٩٢٢ درهم في السنة الحالية على تأسيس إعمار هيلز ذ.م.ع وهي شركة تابعة جديدة.

(د) احتياطي صافي الأرباح/(الخسائر) غير المحققة:

يسجل هذا الاحتياطي تغيرات القيمة العادلة في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وحصة المجموعة من احتياطي القيمة العادلة للاندلافت المشتركة والشركات الزميلة.

(هـ) احتياطي تحويل العملة الأجنبية:

يستخدم احتياطي تحويل العملات الأجنبية لتسجيل فروقات التحويل الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات التابعة والشركات الزميلة والاندلافت المشتركة الخارجية.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٩ ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بتقسيم صافي أرباح أو خسائر السنة العائدة إلى مالكي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب ربحية السهم المخففة بتقسيم صافي الأرباح أو الخسائر العائدة إلى مالكي الشركة (بعد التعديل حسب الفائدة على السندات القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم التي ستصدر عند تحويل جميع الأسهم العادية المحتمل تخفيضها إلى أسهم عادية.

فيما يلي المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
١٣,٥١٣,٩٣٨	١٧,٥٩٩,١٧٩

الأرباح:
الربحية الأساسية العائدة إلى مالكي الشركة

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٨,٨٣٨,٧٩٠	٨,٨٣٨,٧٩٠

عدد الأسهم بالآلاف:
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لاحتساب ربحية السهم الأساسية

٢٠٢٤	٢٠٢٥
١.٥٣	١.٩٩

ربحية السهم:
- ربحية السهم الأساسية والمخففة (بالدرهم)

٣٠ الضمانات والالتزامات الطارئة

(أ) الضمانات

١. أصدرت المجموعة ضمانات مالية واعتمادات مستندية بمبلغ ٢٠٣,٥٨١ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤٧٢,٢٢٠ ألف درهم).
٢. قدمت المجموعة ضمان مالي بمبلغ ٥,٠٠٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥,٠٠٠ ألف درهم) كضمان مقابل خطاب ضمان صادر من بنك تجاري لإصدار رخصة تجارية من حكومة دبي.
٣. قدمت المجموعة ضمان حسن أداء بمبلغ ٩,٠٠٨,٤١٢ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧,٦١٥,٠٨٩ ألف درهم) إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي مقابل مشاريعها الجديدة بموجب اللوائح الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.
٤. قدمت المجموعة ضمانات حسن أداء بمبلغ ١٠٣,١٧٧ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٩٩,٠٩٧ ألف درهم) إلى عدة سلطات حكومية في الهند فيما يخص مشاريعها. لدى البنك رهن بقيمة ٦٧٩,٩٠٩ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٥٤,١٥٨ ألف درهم) مقابل عدة تسهيلات.
٥. حصلت المجموعة على تسهيل بطاقة انتماء بمبلغ ٢٠٢ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٤٦ ألف درهم) في جمهورية مصر العربية مقابل مشروعها. لدى البنك رهن بقيمة ٢٤٦ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٢٧ ألف درهم) مقابل بطاقة الانتماء.

٣٠ الضمانات والالتزامات المحتملة (تابع)

(ب) الالتزامات المحتملة

١. (أ) أصدرت اندرا براديش اندستريال انفراستركش كوربوريشن ليمتد، وهي شريك في ائتلاف مشترك في بعض الشركات التابعة للمجموعة في الهند، إشعار قانوني إلى شركة إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد (ائتلاف مشترك للمجموعة مع شركة اندرا براديش اندستريال انفراستركش كوربوريشن ليمتد) منشأة ذات غرض خاص مع اندرا براديش اندستريال انفراستركش كوربوريشن ليمتد لإنهاء بعض اتفاقيات التطوير والإدارة التشغيلية التي تم إبرامها بين شركة إعمار انديا ليمتد وشركة إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد. بالإضافة إلى ذلك، تم رفع عدد من الدعاوى ضد المجموعة من قبل أطراف أخرى لوجود مخالفات في حيازة وتخصيص الأراضي وبيع قطع أراضي. بموجب ذلك، تلقت المجموعة أيضاً أمر حجز على بعض العقارات من إدارة التنفيذ. لدى المجموعة موجودات ومطلوبات بقيمة ٤,٦٤٥ مليون روبية هندية (١٩٠ مليون درهم) و ١,٢٧٥ مليون روبية هندية (٥٢ مليون درهم) على التوالي.

بناءً على الاستشارة القانونية التي حصلت عليها، ترى الإدارة أن كافة القضايا المذكورة آنفاً المرفوعة من قبل شركة اندرا براديش اندستريال انفراستركش كوربوريشن قد تم الطعن فيها من قبل تيلانجانا ستيت اندستريال انفراستركش كوربوريشن وسوف يتم تسويتها ودياً من قبل جميع الأطراف من خلال الأحكام المحلية والقانونية المعمول بها.

(ب) قامت شركة تيلانجانا ستيت اندستريال انفراستركش كوربوريشن برفع دعوى أمام محكمة قانون الشركات الوطنية في حيدرآباد ضد إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد وبعض الأطراف الأخرى بموجب القسم ٢٤١ و ٢٤٢ من قانون الشركات الهندي لسنة ٢٠١٣. ترى الإدارة أن الوضع الفعلي فيما يتعلق بإجراءات الفصل بين اندرا براديش اندستريال انفراستركش كوربوريشن ليمتد وتيلانجانا ستيت اندستريال انفراستركش كوربوريشن لم يتغير ولا تزال قيد التنفيذ، ولذلك فإن تيلانجانا ستيت اندستريال انفراستركش كوربوريشن ليس لها حق رفع دعوى حيث إنها ليست مساهم وليست عضو مسجل في إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد ولم يتم تسجيل اسمها في السجل القانوني للأعضاء طبقاً لشروط وأحكام قانون الشركات الهندي لسنة ٢٠١٣. وعليه، ترى الإدارة أنه لا يجوز قبول الدعوى التي رفعتها تيلانجانا ستيت اندستريال انفراستركش كوربوريشن. ومع ذلك، في ٢٥ يوليو ٢٠٢٢، تم البت في مسألة قابلية الصيانة من قبل محكمة قانون الشركات الوطنية في حيدرآباد لصالح شركة تيلانجانا ستيت اندستريال انفراستركش كوربوريشن وتم تقييد المجموعة أو ممثليها من التعامل مع موجودات وممتلكات إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد. استأنفت المجموعة ضد الحكم الصادر عن محكمة قانون الشركات الوطنية أمام محكمة استئناف قانون الشركات الوطنية. بموجب الحكم الصادر في ١٠ أكتوبر ٢٠٢٢، أصدرت محكمة استئناف قانون الشركات الوطنية حكماً بشأن مسألة قابلية للصيانة لصالح تيلانجانا ستيت اندستريال انفراستركش كوربوريشن، غير أن محكمة استئناف قانون الشركات الوطنية قد ألغت الحكم المبدئي الذي يمنح التعويض. قدمت المجموعة استئنافاً أمام المحكمة العليا في الهند للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف قانون الشركات الوطنية حيث رفضت المحكمة العليا التدخل في أحكام محكمة استئناف قانون الشركات الوطنية، وتركت القرار بشأن قابلية الصيانة مفتوحاً حتى الحكم النهائي في الأمر.

وعليه، قدمت إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد طلب التماس بإحالة القضية إلى التحكيم على النحو المنصوص عليه في الاتفاقيات التعاقدية بين الطرفين. يخضع هذا الطلب حالياً للمدولة أمام محكمة قانون الشركات الوطنية إلى جانب الاستئناف الرئيسي.

٢. قامت شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد، وهي شركة تابعة للمجموعة، بتطوير وتشبيد مشروع كومولث جيمز فيلدج في الهند على أساس نموذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتعزيز لاتفاقية تطوير المشاريع المبرمة مع هيئة التخطيط العمراني في دلهي في ١٤ سبتمبر ٢٠٠٧. بعد الاعتراف باكتمال المشروع وإصدار شهادة الإشغال، طلبت هيئة التخطيط العمراني في دلهي ضمان بنكي لحسن التنفيذ والبالغ ١,٨٣٠ مليون روبية هندية (٧٥ مليون درهم) كتعويض عن الأضرار التي لحقت بها ورفعت دعاوى أخرى تدعي فيها أن شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد لم تلتزم بالجدول الزمني للمشروع وفقاً لشروط اتفاقية تطوير المشاريع. وقد طعنت شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد على هذا الأمر من خلال تقديم استئناف أمام محكمة دلهي التي شكلت لاحقاً هيئة تحكيم. قدمت شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد مذكرة مطالبة بمبلغ ١٤,١٨٢ مليون روبية هندية (٥٨١ مليون درهم) وقدمت هيئة التخطيط العمراني في دلهي دعوى مقابلة مطالبة بمبلغ ١٤,٤٦٠ مليون روبية هندية (٥٩٣ مليون درهم). بدأت المرافعات الختامية أمام المحكمة ولم يتم الانتهاء منها بعد.

ترى الإدارة، استناداً إلى الرأي القانوني، أن شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد قد حققت جميع المتطلبات وفقاً لاتفاقية تطوير المشاريع، وأن التعويض النقدي عن الأضرار المفروض والضمان البنكي المسحوب والمطالبات الأخرى المقدمة من هيئة التخطيط العمراني في دلهي ليس لها مبررات.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ الالتزامات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كان لدى المجموعة التزامات بمبلغ ٣٥,٤٥٠,٦٥٤ ألف درهم (٢٠٢٤: ٢٥,٠٠١,٥٨٠ ألف درهم) وتشمل التزامات مرتبطة بمشاريع قيمتها ٣٥,٠٤٣,٦٦٤ ألف درهم (٢٠٢٤: ٢٤,٥٧٧,٢٦٢ ألف درهم). تمثل هذه الالتزامات قيمة العقود المبرمة من قبل المجموعة بما في ذلك عقود شراء أراضي خلال السنة بعد خصم قيمة الفواتير المستلمة والمبالغ المستحقة في ذلك التاريخ.

كانت هناك مطالبات مقدمة من مقاولين وأطراف أخرى تتعلق بعدة مشاريع للمجموعة في السياق الاعتيادي للأعمال ومن غير المتوقع أن ينتج عنها التزامات جوهرية لم يتم رصد مخصص لها.

التزامات عقود الإيجار التشغيلي - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تتعلق بمحظة استثماراتها العقارية. فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية مستحقة القبض بموجب عقود الإيجار التشغيلي غير القابلة للإلغاء المتعاقد عليها كما في تاريخ التقرير والتي لم يتم الاعتراف بها كذمم مدينة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٢٩٥,٩٩٦	٥,٠١٣,٧٨٠	خلال سنة واحدة
٨,٩١٦,٦٣٢	٩,٨٦٩,١٣١	بعد سنة ولكن ليس أكثر من ٥ سنوات
١,٥٨٧,٨٤٧	١,٨٩٤,٥٣٩	أكثر من خمس سنوات
<u>١٤,٨٠٠,٤٧٥</u>	<u>١٦,٧٧٧,٤٥٠</u>	

بالإضافة إلى مستحقات الإيجار المذكورة أعلاه، لدى المجموعة أيضاً عقود إيجار تستحق بموجبها المجموعة الحصول على إيجار استناداً إلى إيرادات المستأجرين وتحصيل رسوم الخدمات.

٣٢ توزيعات الأرباح

دفعت الشركة توزيعات أرباح نقدية قيمتها ٨,٨٣٨,٧٩٠ ألف درهم (١ درهم للسهم الواحد) عن سنة ٢٠٢٤ والتي تم اعتمادها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للشركة المُنعقد بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢٥.

تم اقتراح توزيع أرباح نقدية بواقع ٨,٨٣٨,٧٩٠ ألف درهم لسنة ٢٠٢٥ (درهم للسهم الواحد) من قبل مجلس إدارة الشركة خضوعاً لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم.

٣٣ إفصاحات حول الأطراف ذات العلاقة

تبرم المجموعة في سياق الأعمال الاعتيادية في معاملات مع أفراد ومنشآت أخرى تقع ضمن تعريف الطرف ذي العلاقة. تشتمل الأطراف ذات العلاقة لدى المجموعة موظفي الإدارة الرئيسيين والشركات المحتفظ بها بموجب سيطرة مشتركة والشركات الزميلة والائتلافات المشتركة وغيرها.

إن المجموعة مملوكة بشكل جزئي من قبل مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية، وهي منشأة مملوكة لحكومة دبي ("الحكومة") لها تأثير جوهري على الشركة. تُبرم المجموعة، في السياق الاعتيادي للأعمال، معاملات مع منشآت مملوكة للحكومة ومنشآت تتمتع فيها مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية بسيطرة مطلقة أو سيطرة مشتركة أو تأثير جوهري. ووفقاً للإعفاء المتاح بموجب المعيار المحاسبي الدولي ٢٤، قررت الإدارة عدم الإفصاح عن هذه المعاملات، التي هي في طبيعتها أنشطة تمويلية وتشغيلية (كهرباء ومرافق وشراء أراضي وخدمات بنية تحتية وخدمات الإنشاءات إلخ)، والتي يتم إبرامها في السياق الاعتيادي للأعمال وفق شروط تجارية.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٣ إفصاحات حول الأطراف ذات العلاقة (تابع)

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يتم فيما يلي عرض المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة التي تم تنفيذها خلال السنة في السياق الاعتيادي للأعمال وفقاً للشروط المتفق عليها بين الأطراف المعنية أو المعاملات الأخرى التي تم الإفصاح عنها في البيانات المالية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
٨,٦٣٢	٣,٩٢٥
٩٠٠	١,٨٨٢
٧,١٦٤	١١,٣٥٩
٢,٨٥٤	٢,٦١٤
١٤٥,٢٣٩	١٣٠,٣٦٤
٤٨,٣٧٠	١٣٨,٠٤٣
٧,٥٦٧	١٢,٥٠٠

الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة وأخرى:

مصرفات تطوير عقارات
إيرادات التمويل الإسلامي
مصرفات البيع والمصرفات العمومية والإدارية
إيرادات الإيجار من العقارات المؤجرة والإيرادات ذات الصلة
تكلفة الإيرادات
تكلفة التمويل
الإيرادات التشغيلية الأخرى

موظفي الإدارة العليا والأطراف الأخرى ذات العلاقة:

مصرفات البيع والمصرفات العمومية والإدارية
إيرادات الإيجار من العقارات المؤجرة والإيرادات ذات الصلة
مصرفات التمويل
تكلفة الإيرادات
إيرادات تشغيلية أخرى
إيرادات أخرى

٧٠,١٩٣	٧٣,٢٥١
٩٠,١٤٤	٩٦,٨٦٤
٢٠,٥٤١	١٧,١٣٩
٤,٣٦٢	٢,٧٢٩
٤١,٢٨٣	٤٧,٠٦١
١٧,٧٦٤	١٣,١٥٨

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي الأرصدة الهامة مع الأطراف ذات العلاقة (والمدرجة ضمن بنود بيان المركز المالي الموحد):

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
٢,٥٨٥,٤٠٢	٢,٠٦٧,٤٣٨
١,٤٥٣	٧٩٣

الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة:

الذمم الدائنة التجارية والأخرى
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٣ إفصاحات حول الأطراف ذات العلاقة (تابع)

أرصدة الأطراف ذات العلاقة (تابع)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٣٢	٤٠١	موظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة معهم:
٣٨,٣٧٨	١٦,٣٠٠	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير
٣٣٢,٨٩٤	٢٩٨,٧٣١	الموجودات والذمم المدينة والوداع والمصروفات المدفوعة مقدماً الأخرى
		الذمم الدائنة التجارية والأخرى
		تعويضات موظفي الإدارة العليا
		فيما يلي مكافآت موظفي الإدارة العليا خلال السنة:
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٠,٦١٥	١٠٠,٨٧٠	مزايا قصيرة الأجل
١٨,٢٠٨	٢٦,٦٢٤	حوافر طويلة الأجل
٢,٣٩٩	١,٦٧١	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١٣١,٢٢٢	١٢٩,١٦٥	

٣٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها الأدوات المالية:

- (أ) مخاطر الائتمان،
- (ب) مخاطر السوق، و
- (ج) مخاطر السيولة.

يعرض هذا الإيضاح معلومات عن تعرض المجموعة للمخاطر المذكورة أعلاه، كما يوضح أهداف وسياسات وعمليات المجموعة لقياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال.

يكون مجلس الإدارة مسؤول بشكل عام عن وضع ومتابعة الإطار العام لإدارة المجموعة للمخاطر. وتكون الإدارة العليا للمجموعة مسؤولة عن تطوير ومراقبة سياسات المجموعة لإدارة المخاطر وتقديم تقارير دورية عن أنشطتها إلى مجلس الإدارة.

إن الإطار العام الحالي لإدارة المجموعة للمخاطر المالية يمثل مزيجاً من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في بعض المجالات وسياسات غير رسمية لإدارة المخاطر في مجالات أخرى. يتم وضع سياسات المجموعة (الرسمية وغير الرسمية) لإدارة مخاطر لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ولوضع حدود وضوابط ملائمة للمخاطر ومراقبة المخاطر والتقيد بتلك الحدود. يتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية لبيان التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تشرف لجنة التدقيق لدى المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة لمدى الالتزام بسياسات وإجراءات المجموعة لإدارة المخاطر ومراجعة مدى كفاية إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها المجموعة. يتم مساعدة لجنة التدقيق لدى المجموعة في الدور الإشرافي من قبل قسم التدقيق الداخلي. يتعهد قسم التدقيق الداخلي بإجراء مراجعة دورية وخاصة لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر ويقدم تقرير عن النتائج إلى لجنة التدقيق.

٣٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

نظرة عامة (تابع)

تتألف المطلوبات المالية الرئيسية لدى المجموعة من القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد والصكوك وضم المحتجزة الدائنة والذمم الدائنة التجارية والأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه الأدوات المالية هو الحصول على التمويل اللازم لعمليات المجموعة. توجد لدى المجموعة موجودات مالية متنوعة مثل النقد وما يعادله والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير والموجودات المالية الأخرى وقروض إلى انتلافات مشتركة وشركات زميلة والذمم المدينة الأخرى والودائع، التي تنتج مباشرة من عملياتهم.

يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل خطر من تلك المخاطر والملخصة على النحو التالي:

(أ) مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر الخسائر المالية التي قد تتكبدها المجموعة في حالة عجز العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من ذممها المدينة المستحقة من العملاء والذمم المدينة الأخرى ومن أنشطة التمويل، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية ومعاملات صرف العملات الأجنبية والأدوات المالية الأخرى. بلغ إجمالي الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة ٨٧,٢٨١,٤٦١ ألف درهم (٢٠٢٤: ٧٠,٠٢٦,٦٣١ ألف درهم) كما في تاريخ التقرير.

الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بالسمات الفردية لكل عميل. إن ديموغرافية قاعدة العملاء لدى المجموعة، التي تشمل مخاطر التعثر المرتبطة بقطاع العمل والدولة التي يزاول فيها العملاء نشاطهم، لها تأثير أقل على مخاطر الائتمان. تحقق المجموعة إيراداتها من عدد كبير من العملاء المنتشرين عبر قطاعات جغرافية مختلفة. إلا أن ٩٧٪ (٢٠٢٤: ٩٧٪) من الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير لدى المجموعة تتواجد جغرافياً في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

أبرمت المجموعة عقود لبيع وحدات سكنية وتجارية وقطع أراضي بنظام الأقساط. يتم تحديد الأقساط في العقود. تتعرض المجموعة لمخاطر ائتمان ترتبط بالأقساط المستحقة. إلا أنه يتم نقل الملكية القانونية للوحدات السكنية والتجارية وقطع الأراضي إلى المشتري فقط بعد تحصيل جميع الأقساط. علاوة على ذلك، يتم متابعة الأقساط المستحقة بشكل مستمر كما يتضح من انخفاض مستوى الديون المعدومة للمجموعة.

تقوم المجموعة بتكوين مخصص للانخفاض في القيمة بتاريخ كل تقرير ويمثل تقديراتها لخسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى. تعتمد نسب المخصص على عدد أيام التأخر في السداد لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة التي لها نفس أنماط الخسارة. تعكس عملية الاحتساب النتائج الأكثر احتمالاً والقيمة الزمنية للمال والمعلومات الداعمة المعقولة التي تكون متاحة في تاريخ التقرير حول الأحداث السابقة والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. ستقوم المجموعة بمعايرة الجدول لتعديل خسائر الائتمان السابقة بناءً على المعلومات المستقبلية.

الموجودات المالية الأخرى والودائع النقدية

فيما يخص مخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى لدى المجموعة، التي تشمل النقد وما يعادله والموجودات المالية الأخرى والقروض إلى شركات زميلة وانتلافات مشتركة والذمم المدينة الأخرى والودائع، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج عن تعثر الطرف المقابل على أن يكون الحد الأقصى للتعرض مساوياً للقيمة الدفترية لهذه الموجودات.

تتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة المصرفية والمؤسسات المالية وفقاً لسياسة المجموعة. تقوم المجموعة بالحد من التعرض لمخاطر الائتمان عن طريق إيداع الأرصدة لدى بنوك محلية ودولية ذات سمعة طيبة. مع الأخذ بالاعتبار سابقة أعمال البنوك التي تتعامل معها المجموعة، لا تتوقع الإدارة عجز أي من الأطراف المقابلة عن الوفاء بالتزاماته. كانت الاستثمارات في الأوراق المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة خاضعة لخسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً وكان التصنيف الائتماني B-.

الضمانات

تقتضي سياسة المجموعة تقديم ضمانات مالية فقط إلى شركاتها التابعة وبعض الشركات الزميلة والانتلافات المشتركة. لمزيد من التفاصيل عن الضمانات القائمة كما في تاريخ التقرير، يرجى الاطلاع على الإيضاح رقم ٣٠.

٣٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

(أ) مخاطر الائتمان (تابع)

مخاطر التركيز الزائدة

ينشأ التركيز عندما يزاول عدد من الأطراف المقابلة أنشطة تجارية متشابهة أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية تجعل قدرتهم على الوفاء بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين.

من أجل تجنب التركيز الزائد للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة تركز على الاحتفاظ بمحفظة استثمارية متنوعة، وبالتالي يتم التحكم في التركيزات المحددة لمخاطر الائتمان وإدارتها طبقاً لذلك.

يتمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير في القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية.

(ب) مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، مثل مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار الأسهم مما يؤثر على إيرادات المجموعة أو قيمة أدواتها المالية التي تحتفظ بها. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة حالات التعرض لمخاطر السوق من خلال معايير مقبولة وتحقيق أعلى عائد ممكن.

لا تمتلك المجموعة حالياً أدوات مالية مشتقة وحينما تمتلك تلك الأدوات لا تكون لأغراض المضاربة.

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة السائدة في السوق. يرتبط تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق بشكل رئيسي بالتزامات الديون طويلة الأجل لدى المجموعة التي يترتب عليها أسعار فائدة متغيرة.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها من خلال امتلاك محفظة متوازنة من القروض والسلفيات التي يترتب عليها فائدة بمعدلات ثابتة ومتغيرة. يتم إعادة تسعير الفائدة على الأدوات المالية الخاضعة لأسعار فائدة متغيرة على فترات أقل من سنة ويتم تثبيت الفائدة على الأدوات المالية الخاضعة لأسعار فائدة ثابتة حتى تاريخ استحقاق الأداة. بخلاف الظروف التجارية والعامة، يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر السوق من حيث التغيرات في سعر الفائدة بصورة رئيسية بالافتراض من المؤسسات المالية وباستثماراتها في المنتجات المالية والودائع الثابتة.

يبين الجدول التالي الحساسية تجاه التغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة، مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى، الخاصة بأرباح المجموعة قبل الضريبة (من خلال التأثير على القروض الخاضعة لأسعار فائدة متغيرة).

٢٠٢٤		٢٠٢٥		مطلوبات مالية
نسبة التغير في حساسية نقاط الأساس	مصرفات الفائدة	نسبة التغير في حساسية نقاط الأساس	مصرفات الفائدة	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢٩,٨٧٥	١٠٠±	٢٦,١٦٥	١٠٠±	

إن الاستثمارات في المنتجات المالية ليست للمتاجرة أو للمضاربة بل إنها استثمارات في أوراق مالية أو ودائع ثابتة تهدف إلى تحقيق عوائد أفضل من النقد لدى البنوك. تم بيان أسعار الفائدة على القروض إلى الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة في إيضاح رقم ١٥ حول البيانات المالية الموحدة. كما تم الإفصاح عن أسعار الفائدة على القروض من المؤسسات المالية في الإيضاحين ٢٤ حول البيانات المالية الموحدة. تحتفظ المجموعة كذلك ببعض الموجودات والمطلوبات المالية ذات أسعار الفائدة الثابتة ولا تتعرض بشكل جوهري لمخاطر أسعار الفائدة.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

(ب) مخاطر السوق (تابع)

التعرض لمخاطر العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن الموجودات والمطلوبات النقدية الجوهرية لدى المجموعة المقومة بعملات أجنبية تكون إما بالدولار الأمريكي أو بعملات مثبتة سعر صرفها أمام الدولار الأمريكي. نظراً لثبات سعر صرف الدرهم الإماراتي أمام الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة بالدولار الأمريكي والعملات الأخرى المرتبطة بالدولار الأمريكي لا يتم اعتبارها أنها تمثل مخاطر عملات جوهرية.

يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات الأجنبية بشكل رئيسي بصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة والشركات الزميلة حيث تكون العملات الرسمية مقومة بعملة مختلفة عن العملة الرسمية للمجموعة وسعر صرفها غير ثابت أمام الدرهم الإماراتي والدولار الأمريكي. يتم تسجيل فروقات صرف العملات الأجنبية الناتجة عند توحيد تلك المنشآت لغرض إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد من خلال بيان الدخل الشامل الموحد.

يبين الجدول التالي تحليل للحساسية تجاه التغير في أسعار صرف الدرهم الإماراتي أمام كل عملة من هذه العملات وتأثيرها على الإيرادات الشاملة الأخرى:

٢٠٢٤		٢٠٢٥		
نسبة التغير في	التأثير على الدخل	نسبة التغير في	التأثير على الدخل	
سعر الصرف	الشامل	سعر الصرف	الشامل	
%	ألف درهم	%	ألف درهم	
١٠+	٣٢٣,٨٠٧	١٠+	٣٧٦,١٤٢	الجنه المصري
١٠+	٨٢,٨٧٩	١٠+	٨٧,٤٩١	الروبية الهندية
١٠+	(٤٣,٥٦٠)	(٤٥,٦٠٧)	١٠+	عملات أخرى غير مرتبطة بالدولار الأمريكي

التعرض لمخاطر أسعار الأسهم

تتمثل مخاطر أسعار الأسهم في مخاطر انخفاض أو ارتفاع القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم المستقلة. ينشأ التعرض لمخاطر أسعار الأسهم غير التجارية من المحفظة الاستثمارية لدى المجموعة. تنتج مخاطر أسعار الأسهم من أدوات الملكية التي تحتفظ بها المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. تقوم إدارة المجموعة بمراقبة سندات الملكية في محفظتها الاستثمارية استناداً إلى مؤشرات السوق. يتم إدارة الاستثمارات الجوهرية ضمن المحفظة من خلال مدراء صناديق مؤهلين وأيضاً على أساس فردي. إن الهدف الرئيسي من استراتيجية الاستثمار لدى المجموعة هو زيادة عائدات الاستثمار لأقصى حد ممكن. فيما يلي التأثير على القيمة العادلة لاستثمارات الأسهم (نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات الملكية المحفوظ بها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في ٣١ ديسمبر) بسبب التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات الأسهم، مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى:

٢٠٢٤		٢٠٢٥		
التغير في	التأثير على	التغير في	التأثير على	
سعر السهم %	حقوق الملكية	سعر السهم %	حقوق الملكية	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٠+	١٠٦,٣٠٢	٥٩,٦٢٩	١٠+	الاستثمارات

التعرض لمخاطر البلدان الخارجية

تقوم الإدارة بمراقبة الأحداث السياسية والاقتصادية والتطورات في البلدان التي تزاوّل فيها المجموعة نشاطها من أجل تقييم أي تأثير محتمل على المركز المالي للمجموعة ونتائج عملياتها.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية في تاريخ استحقاقها. تقوم المجموعة بمراقبة مخاطر نقص الأموال باستخدام طريقة أداة تخطيط السيولة المتكرر. تأخذ هذه الأداة في الاعتبار تاريخ استحقاق الاستثمارات المالية والموجودات المالية (مثل: الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير والموجودات المالية الأخرى) والتدفقات النقدية المقدرة من العمليات.

يتم مراقبة التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة لدى شركات المجموعة بشكل مركزي بهدف زيادة كفاءة وفعالية إدارة مصادر رأس المال للمجموعة. تهدف المجموعة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة باستخدام السحوبات المصرفية على المكشوف والقروض البنكية وعقود الإيجار التمويلي. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ باحتياطي كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات اقترض، وذلك بمراقبة التدفقات النقدية الفعلية المتوقعة باستمرار ومطابقة فترات استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

لدى المجموعة حالياً نقد كافي عند الطلب لتوفير المصروفات التشغيلية المتوقعة بما في ذلك الوفاء بالتزامات المالية.

يلخص الجدول إليه أدناه فترات استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصومة وتتضمن دفعات الفائدة التعاقدية:

المطلوبات المالية	خلال سنة واحدة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	٢,٥٣٤,٣٩٥	١,٠٢٨,٤٥٩	-	٣,٥٦٢,٨٥٤
ذمم المحتجزات الدائنة	١,٢٥٢,٤٦٥	١,٣٩٥,١٦٦	-	٢,٦٤٧,٦٣١
التزامات الإيجار	١٣٤,٨٥١	٤٧٢,٦٤٧	٢٨٥,٦٧٦	٨٩٣,١٧٤
المستحق إلى الحصص غير المسيطرة	-	٢,٤٦٥,٩٢٧	-	٢,٤٦٥,٩٢٧
صكوك	٢,٩٩٤,٠٠٠	٤,٢٢٦,٢٤٦	-	٧,٢٢٠,٢٤٦
مطلوبات أخرى	١٠,٥٢٨,٠١٢	٥,٠٣٧,٢٦٧	١,١٢٥,٨٤٠	١٦,٦٩١,١١٩
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	١٧,٤٤٣,٧٢٣	١٤,٦٢٥,٧١٢	١,٤١١,٥١٦	٣٣,٤٨٠,٩٥١

المطلوبات المالية	خلال سنة واحدة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	٢,٠٨٠,٢٠٢	١,٤٦١,٠٢٢	-	٣,٥٤١,٢٢٤
ذمم المحتجزات الدائنة	١,٠٧٠,٨٣٩	٧٦٣,٨٦٤	-	١,٨٣٤,٧٠٣
التزامات الإيجار	١٣٢,٨٧٥	٤٨٢,٨٣٧	١٤٥,٣٨٨	٧٦١,١٠٠
المستحق إلى الحصص غير المسيطرة	-	٢,٥٨٠,٣٧٦	-	٢,٥٨٠,٣٧٦
صكوك	٢٣٩,٢٥٠	٥,٤٤٨,١١٥	١,٩٧٢,٤٠١	٧,٦٥٩,٧٦٦
مطلوبات أخرى	٨,٤٥٠,٠٨٣	٥,٢٤٦,١٦٧	٤٩٩,٨١١	١٤,١٩٦,٠٦١
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	١١,٩٧٣,٢٤٩	١٥,٩٨٢,٣٨١	٢,٦١٧,٦٠٠	٣٠,٥٧٣,٢٣٠

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٤ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

(د) إدارة رأس المال

يشتمل رأس المال على حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة. تهدف سياسة المجموعة إلى الحفاظ على قاعدة قوية لرأس المال للحفاظ على ثقة المستثمر والدائن والسوق والمحافظة على استمرارية تطور الأعمال في المستقبل. إن هدف المجموعة الرئيسي من استراتيجية إدارة رأس المال هو التأكد من احتفاظ المجموعة بتصنيف ائتماني قوي ونسب جيدة لرأس المال لدعم أعمالها وزيادة قيمة حقوق المساهمين لأقصى حد ممكن.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة الرفع المالي التي تمثل صافي الديون المقسمة على مجموع رأس المال زائد صافي الديون. تهدف سياسة المجموعة إلى الحفاظ على نسبة الرفع المالي لأقل من ٥٠٪. تضم المجموعة ضمن صافي الديون، قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد وصكوك ناقصاً النقد وما يعادله. يشمل رأس المال حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة ناقصاً صافي احتياطي الأرباح/(الخسائر) غير المحققة. إن نسبة الرفع المالي لدى المجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ هي ١٨٨٪ بالسالب (٢٠٢٤: ١٩٪ بالسالب). يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على التوازن بين العائدات الكبيرة المحتملة في حالة زيادة مستويات القروض مع المميزات والضمانات التي يوفرها الوضع الجيد لرأس المال.

يقوم مجلس الإدارة أيضاً بمراقبة العائد على رأس المال، الذي تُعرّفه المجموعة بأنه صافي الدخل التشغيلي مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية للمساهمين، باستثناء حقوق الأقلية. يقوم مجلس الإدارة أيضاً بمراقبة مستوى توزيعات الأرباح إلى المساهمين وعائدات رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة للحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله.

لم يتم إجراء أية تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات المتبعة لإدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

لا تخضع الشركة أو أي من شركاتها التابعة لمتطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية باستثناء متطلبات الاحتياطي القانوني في الدول التي تأسست فيها شركات المجموعة.

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتألف الموجودات المالية للمجموعة من النقد وما يعادله والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والموجودات المالية الأخرى والقروض والسلفيات والذمم المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. وتتألف المطلوبات المالية للمجموعة من ودائع العملاء والقروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد والصكوك والحسابات الدائنة وذمم المحتجزات الدائنة والذمم الدائنة الأخرى.

لا تختلف القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

٣٥ الشركات التابعة ذات حصص غير مسيطرة جوهرية

إن المعلومات المالية عن الشركات التابعة للمجموعة ذات حصص غير مسيطرة جوهرية موضحة أدناه:

نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة	نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة	بلد	التأسيس
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
١٩.٨٤٪	١٩.٨٤٪	الإمارات العربية المتحدة	إعمار للتطوير ش.م.ع
٢٦.٢١٪	٢٦.٢١٪	مصر	إعمار مصر للتنمية ش.م.ع
٢٢.٩٩٪	٢٢.٩٩٪	الهند	إعمار الهند ليمنتد

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٥ الشركات التابعة ذات حصص غير مهيمنة (تابع)

يلخص الجدول التالي بيان المركز المالي لهذه الشركات التابعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف الأرصدة بين شركات المجموعة.

إعمار للتنمية ش.م.ع ألف درهم	إعمار مصر للتنمية ش.م.ع ألف درهم	إعمار للتطوير ش.م.ع ألف درهم	
٨,٢٤٧,٨٧٧	١٣,٨٦١,٢٢٠	٨٠,٨٩٤,٢٧٨	إجمالي الموجودات
٧,٣١١,٠٨٩	٨,٧٦٣,٨١٦	٣٩,٦٠٩,٤٧٦	إجمالي المطلوبات
٩٣٦,٧٨٨	٥,٠٩٧,٤٠٤	٤١,٢٨٤,٨٠٢	إجمالي حقوق الملكية
			العائدة إلى:
٦٣٧,٤٨٧	٣,٧٦١,٤٢٠	٢٧,٥٨٢,٤١٥	مالكي الشركة
٢٩٩,٣٠١	١,٣٣٥,٩٨٤	١٣,٧٠٢,٣٨٧	الحصص غير المسيطرة

يلخص الجدول التالي بيان الدخل لهذه الشركات التابعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف الأرصدة بين شركات المجموعة.

إعمار للتطوير ش.م.ع ألف درهم	إعمار مصر للتنمية ش.م.ع ألف درهم	إعمار للتطوير ش.م.ع ألف درهم	
١,٠٣٠,٦٩٤	١,٥٢٠,٢٦٨	٢٧,٤٨٥,٨٢٦	الإيرادات
١٠٠,١٠٥	٣٨٩,٣١٧	١٣,٦٠٧,٢٨٢	أرباح / (خسائر) السنة
١٠٠,١٠٥	٣٨٩,٣١٧	١٣,٦٠٧,٢٨٢	إجمالي الدخل الشامل للسنة
			العائدة إلى:
٦٩,٦٠٠	٢٨٣,٦٠٠	٩,٠٧١,٠٥٧	مالكي الشركة
٣٠,٥٠٥	١٠٥,٧١٧	٤,٥٣٦,٢٢٥	الحصص غير المسيطرة

شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٥ الشركات التابعة ذات حصص غير مسيطرة جوهرية (تابع)

يلخص الجدول التالي بيان المركز المالي لهذه الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف الأرصدة بين شركات المجموعة.

إعمار للتطوير ش.م.ع ألف درهم	إعمار مصر للتنمية ش.م.م ألف درهم	إعمار الهند ليمتد ألف درهم	
٥٩,٤٢١,٠٧٧	١٠,٠٧٧,٢٧٥	٧,٤٢٥,٢٨٨	إجمالي الموجودات
٢٧,٨٠٥,٧٨٧	٥,٦٨٩,١٠٥	٦,٥٤٣,٥٤٥	إجمالي المطلوبات
٣١,٦١٥,٢٩٠	٤,٣٨٨,١٧٠	٨٨١,٧٤٣	إجمالي حقوق الملكية
			العائدة إلى:
٢٠,٩٤٢,١٩٣	٣,٢٣٨,٠٧٠	٦٠٢,٣٥٩	مالكي الشركة
١٠,٦٧٣,٠٩٧	١,١٥٠,١٠٠	٢٧٩,٣٨٤	الحصص غير المسيطرة

يلخص الجدول التالي بيان الدخل لهذه الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف الأرصدة بين شركات المجموعة.

إعمار للتطوير ش.م.ع ألف درهم	إعمار مصر للتنمية ش.م.م ألف درهم	إعمار الهند ليمتد ألف درهم	
١٩,١٤٦,٦١٣	١,٦١٦,٢٧٩	٧٢٥,٢٣٣	الإيرادات
٩,٦٨٦,٦٦٠	١,٢٨٥,٨٦٣	٢٥٠,٩٣٧	أرباح / (خسائر) السنة
٩,٦٨٦,٦٦٠	١,٢٨٥,٨٦٣	٢٥٠,٩٣٧	إجمالي الدخل الشامل للسنة
			العائدة إلى:
٦,١١٨,٧٨٨	١,١٤١,٠٧٦	١٧١,٦٦٢	مالكي الشركة
٣,٥٦٧,٨٧٢	١٤٤,٧٨٧	٧٩,٢٧٥	الحصص غير المسيطرة