

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

التقارير والبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الصفحات

١	تقرير مجلس الإدارة
٩-٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١١-١٠	بيان المركز المالي الموحدة
١٢	بيان الربح أو الخسارة الموحدة
١٣	بيان الدخل الشامل الموحدة
١٥-١٤	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
١٧-١٦	بيان التدفقات النقدية الموحدة
١٤٨-١٨	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير مجلس الإدارة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

يقدم مجلس الإدارة تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة في عدد من القطاعات ويشكل رئيسي في مجالات التطوير والبيع والاستثمار والإنشاءات والتأجير وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بالعقارات. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في مجالات التطوير والإنشاءات وإدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الغولف.

النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في صفحة رقم ١١ حول هذه البيانات المالية الموحدة.


أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة	سعادة/ محمد خليفة المبارك
النائب الأول لرئيس مجلس الإدارة	السيد/ وليد أحمد المقرب المهيري
النائب الثاني لرئيس مجلس الإدارة	سعادة/ محمد حسن السويدي
عضو مجلس الإدارة	المهندس/ حمد سالم محمد العامري
عضو مجلس الإدارة	السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي
عضو مجلس الإدارة	السيدة/ صوفيه عبداللطيف العسكري
عضو مجلس الإدارة	السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي

إبراء ذمة

يبريء مجلس الإدارة ذمة الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من مسؤوليتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

DocuSigned by:

275CC34579784D4...

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة
٩ فبراير ٢٠٢٤

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وكل من بيان الربح أو الخسارة الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة التي تشمل ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ووفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم ٨٨ لسنة ٢٠٢١ بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة *مسؤولية مدقق الحسابات* حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين *قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين* إلى جانب متطلبات السلوك الأخلاقي الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات وقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. ونعتقد بأن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية بموجب تقديرنا المهني، هي الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد قمنا بمناقشة أمور التدقيق الرئيسية مع لجنة التدقيق، ولكنها لا تشمل جميع الأمور التي تم تحديدها من خلال تدقيقنا والتي تم مناقشتها مع لجنة التدقيق. في الصفحات التالية، قمنا بتوضيح أمور التدقيق الرئيسية التي حددها، وقمنا بإدراج ملخص بإجراءات التدقيق التي أجريناها لمعالجة تلك الأمور.

تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	أمور التدقيق الرئيسية
<p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب.</p> <p>قمنا بتقييم كفاءة المقيّم وقدراته والإطلاع على شروط تعامله مع المجموعة لتحديد أن نطاق عملهم كان كافياً لأغراض التدقيق.</p> <p>قمنا بمطابقة إجمالي التقييم حسب تقرير المقيّمين مع المبلغ المدرج في بيان المركز المالي الموحد.</p> <p>قمنا باختبار البيانات التي قدمتها المجموعة للمقيّم على أساس عينة مختارة.</p> <p>قمنا بمراجعة عينة من الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها من قبل المقيّمين الخارجيين، وقمنا كذلك بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات، وتقييم ما إذا كان قد تم تقييم العقارات وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).</p> <p>عندما قمنا بتحديد التقديرات التي تتجاوز المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المقيّمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها.</p> <p>قمنا بإجراء تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها في تحديد القيم العادلة.</p> <p>قمنا بإعادة تحديد الدقة الحسابية لتحديد صافي مكاسب القيمة العادلة.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).</p>	<p>تقييم الإستثمارات العقارية</p> <p>بلغت محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة ٢٦,٢١٨ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٢٣,٩٣٣ مليون درهم) وبلغ صافي مكاسب القيمة العادلة المسجلة في بيان الربح أو الخسارة ٦٠٠ مليون درهم (٢٠٢٢: ٤٤٣ مليون درهم). تقوم المجموعة بقياس استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وقامت بتعيين مقيّم خارجي لتحديد القيمة العادلة لجميع عقاراتها.</p> <p>يتم تحديد القيمة العادلة لمعظم هذه الإستثمارات العقارية باستخدام نهج الدخل للتقييم. بينما تم استخدام منهجية التقييم المتبقي للإستثمارات العقارية قيد التطوير.</p> <p>يتطلب تحديد المجموعة للقيمة العادلة للإستثمارات العقارية من الإدارة القيام بتقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمعدلات الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.</p> <p>يتضمن تقييم المحفظة جانب هام من عدم اليقين من التقديرات ويستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود حالة هامة من عدم اليقين في التقدير يستدعي خلال عملية التدقيق التركيز على هذا الجانب حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.</p> <p>قمنا بتحديد تقييم الإستثمارات العقارية كأمر تدقيق رئيسي حيث إن تحديد القيمة العادلة يعتمد على منهجيات التقييم من المستوى ٣ ويتطلب من الإدارة عمل تقديرات هامة في تحديد القيمة العادلة للإستثمار العقاري.</p> <p>راجع إيضاحات ٤ و ٧ للإفصاحات المتعلقة بهذا الأمر.</p>

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	أمور التدقيق الرئيسية
<p>قمنا بالإطلاع على الإجراءات التي نفذتها المجموعة للإعتراف بالإيرادات وقياسها فيما يتعلق بتطوير وبيع العقارات.</p> <p>قمنا باختبار تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط التي وضعتها المجموعة حول الإعتراف بالإيرادات والقياس من تطوير وبيع العقارات.</p> <p>قمنا بفحص عينة من العقود مع العملاء لتطوير وبيع العقارات، وقمنا بتحديد تقييم الإدارة للالتزامات الأداء وتحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في نقطة زمنية محددة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ - إيرادات من العقود مع العملاء من خلال مراجعة الشروط والأحكام المحددة في العقود.</p> <p>قمنا بتقييم مدى استيفاء التزامات الأداء من خلال فحص المستندات الثبوتية.</p> <p>قمنا بدراسة موازنات تكلفة المشروع المعتمدة لمشاريع التطوير العقاري الجوهرية الجارية ومراجعة نسب إنجاز المشاريع كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتكبدة. قمنا كذلك بفحص فواتير الموردين، على أساس عينة مختارة، للتحقق من التكاليف المتكبدة. بالنسبة لعينة من المشاريع الجوهرية، قمنا بإعادة احتساب مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف بها.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الجانب مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).</p>	<p>الإعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات</p> <p>يتطلب الإعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات إصدار أحكام هامة واستخدام التقديرات. تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء من تطوير وبيع العقارات، فيما إذا كانت ستقوم بالإعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في فترة زمنية محددة بعد الأخذ بالإعتبار فيما إذا كانت المجموعة قد قامت بإنشاء أصل عقاري دون استخدام بديل وما إذا كان لدى المجموعة حق قانوني في المدفوعات المتعلقة بالأداء المنجز في أي وقت خلال فترة العقد كما هو موضح في إيضاح ١١/٣ وإيضاح ٤ حول البيانات المالية الموحدة</p> <p>عندما يتم الإعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد والإعتراف بالإيرادات المتناسبة إلى حد الوفاء بالتزامات الأداء في نهاية فترة التقرير.</p> <p>تم تقييم الاعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات كأمر تدقيق رئيسي نظراً لأهمية تقييم مدى الوفاء بالتزامات الأداء والأحكام الصادرة في تقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات.</p> <p>للحصول على تفاصيل حول الأحكام المطبقة والتقديرات التي تم القيام بها لتحديد مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف به راجع إيضاح ٤.</p>

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	أمور التدقيق الرئيسية
اندماج الأعمال – الاستحواذ على لندن سكوير والتزام	
<p>كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا فيما يتعلق بإندماج الأعمال، قمنا:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● بتقييم الضوابط على محاسبة المعاملات لتحديد ما إذا كان قد تم تصميمها وتنفيذها بشكل مناسب؛ ● بتقييم ما إذا كانت افتراضات الإدارة فيما يتعلق بالمحاسبة لهذه المعاملات متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة)؛ ● بتقييم مهارات واستقلالية ومؤهلات المقيمين المستقلين المعيّنين من قبل الإدارة فيما يتعلق بهذا الأمر؛ ● بمراجعة شروط التعاقد بين المقيمين والمجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافياً لأغراض التدقيق؛ ● كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا فيما يتعلق بتوزيع سعر الشراء المؤقت، قمنا: <ul style="list-style-type: none"> ○ بتقييم مدى اكتمال ودقة الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة في التوزيع لسعر الشراء المؤقت؛ ○ بتقييم، بمشاركة خبيرنا الداخليين، المنهجيات والمدخلات الهامة المستخدمة من قبل المجموعة، بما في ذلك تحديد الموجودات غير الملموسة وتحديد العمر الإنتاجي للموجودات غير الملموسة القابلة للتحديد؛ ○ بتقييم، بمشاركة خبيرنا الداخليين، القيم العادلة المؤقتة لعينة من الموجودات المستحوذ والمطلوبات المقبولة. عندما قمنا بتحديد التقديرات التي كانت خارج المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المقيمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها؛ ○ بتحليل وتقييم تعديلات القيمة العادلة المؤقتة المعترف بها من قبل الإدارة، وما إذا كانت التعديلات التي تم إجراؤها متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة)؛ ○ مراجعة الدقة الحسابية فيما يتعلق بتحديد القيم العادلة المؤقتة للموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة؛ 	<p>خلال السنة، استحوذت المجموعة على المنشآت التالية:</p> <p>– ١٠٠٪ من رأس مال شركة لندن سكوير للتطوير القابضة المحدودة ("لندن سكوير") اعتباراً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣ مقابل إجمالي بدل يبلغ ٥٥٧ مليون درهم. تم الاعتراف بالشهرة بمبلغ ٤ مليون درهم نتيجة لهذا الاستحواذ وتمثل زيادة في إجمالي البدل عن القيمة العادلة المؤقتة لصافي الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها البالغة ٤٩٣ مليون درهم. قامت المجموعة بالاعتراف بموجودات غير ملموسة بمبلغ ١٠ مليون درهم نتيجة لهذا الاستحواذ والتي لم تكن معترف بها من قبل لندن سكوير. وتشمل هذه الأصول غير الملموسة عقود العملاء.</p> <p>– ٦٥,١٪ من رأس مال شركة التزام لإدارة الأصول ذ.م.م ("التزام") اعتباراً من ١ يوليو ٢٠٢٣ مقابل إجمالي بدل يبلغ ١,٠١٣ مليون درهم. تم الاعتراف بالشهرة بمبلغ ٧٠٥ مليون درهم نتيجة لهذا الاستحواذ وتمثل زيادة في إجمالي البدل على القيمة العادلة المؤقتة لصافي الموجودات القابلة للتحديد التي تم الاستحواذ عليها البالغة ٣٠٨ مليون درهم. قامت المجموعة بالاعتراف بموجودات غير ملموسة بمبلغ ١٦١ مليون درهم نتيجة لهذا الاستحواذ والتي لم تكن معترف بها من قبل التزام. تشمل هذه الموجودات غير الملموسة العلامات التجارية وعلاقات العملاء.</p> <p>تتطلب هذه المعاملات من الإدارة تطبيق أحكام هامة في تحديد القيم العادلة في تاريخ الاستحواذ للموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة.</p> <p>قامت الإدارة بتعيين أخصائيين خارجيين مستقلين لإجراء عملية تحديد القيمة العادلة المؤقتة لصافي الموجودات المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ. وشمل ذلك تحديد وتقييم الموجودات غير الملموسة التي تتطلب إصدار أحكام.</p>

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
اندماج الأعمال – الاستحواذ على لندن سكوير والتزام (يتبع)	
○ تتضمن التقديرات الرئيسية المطبقة في تحديد القيم العادلة المؤقتة، من بين أمور أخرى، معدلات الخصم ومعدلات نمو الإيرادات وإجمالي الهوامش والعمر الإنتاجي للموجودات. إن أي تغييرات جوهرية في هذه التقديرات الرئيسية قد تؤدي إلى تغييرات جوهرية في القيمة العادلة المؤقتة للموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها بما في ذلك الموجودات غير الملموسة، والتي تؤثر بشكل مباشر على الشهرة المعترف بها.	○ بمطابقة القيم العادلة المؤقتة للموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة التي تم تحديدها من قبل المقيمين المستقلين مع المبالغ المعروضة في البيانات المالية الموحدة؛
○ لقد حددنا هذا الأمر كأمر تدقيق رئيسي نظراً للأحكام الهامة المطبقة والتقديرات التي تم إجراؤها في تحديد القيم العادلة في تاريخ الإستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة.	○ بتقييم، بمشاركة خبرائنا الداخليين، بتقييم الشهرة المؤقتة المعترف بها من قبل الإدارة، وتقييم ما إذا كانت قد تم إحتسابها وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة)؛ و
○ راجع الإيضاح ٤/٣ بخصوص السياسة المحاسبية والإيضاح ٤٧ للاطلاع على الإفصاحات ذات الصلة المتعلقة بهذا الأمر.	○ تقييم الإفصاحات في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

معلومات أخرى

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

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

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة في اعداد البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) وطبقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة والأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ والأحكام المعمول بها في القوانين واللوائح، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكينها من اعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

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

يعتبر القائمين على الحوكمة مسؤولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم ٨٨ لسنة ٢٠٢١ بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة دائماً سوف تكشف أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية بشكل فردي أو مُجمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم ٨٨ لسنة ٢٠٢١ بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم أيضاً:

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

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

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

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

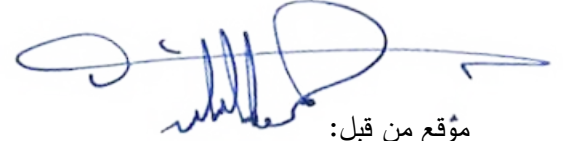
تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

افصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، نفيد بما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
 - أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١؛
 - أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
 - أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
 - تبين الإفصاحات أرقام ٣ و ٨ و ٤٦ و ٤٧ حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بشراء أو الإستثمار في أسهم من قبل المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
 - يبين الإفصاح رقم ٣٨ حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط والأحكام التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
 - أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣؛ و
 - يبين الإفصاح رقم ٤٣ الإفصاحات المتعلقة بالمساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.
- إضافة إلى ذلك، ووفقاً لمتطلبات قرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم ٨٨ لسنة ٢٠٢١ بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، نقر بأننا، فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لم يلفت إنتباهنا، ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة لم تمتثل، من جميع النواحي الجوهرية، لأي من أحكام القوانين والأنظمة والتعاميم التالية، مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو على البيانات المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:
- النظام الأساسي للشركة؛ و
 - الأحكام ذات الصلة بالقوانين والقرارات والتعاميم المعمول بها والتي لها تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)



موقع من قبل:

محمد خميس التح

رقم القيد ٧١٧

٩ فبراير ٢٠٢٤

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

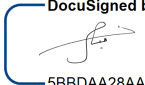
بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

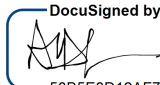
٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٥,٦٠٦,٥٢٢	٦,٥١٣,٣١٦	٥	ممتلكات وآلات ومعدات
٣٧٤,٩٤٤	١,٨٨٢,٨٣٥	٦	موجودات غير ملموسة والشهرة
٢٣,٩٣٣,٠٢٤	٢٦,٢١٧,٥٤٢	٧	استثمارات عقارية
٨٤,٦٦٢	١٥١,١٦٧	٨	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٩٨,٦٣٤	٧١٨,٩٦٩	٩	استثمارات في موجودات مالية
٢٠٧,٠٤٥	٨,٣١١	٢٤	موجودات مالية مشتقة
٥٧٨,٧٣٢	٨٠٥,٧٦٣	١١	ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
٣٠,٨٨٣,٥٦٣	٣٦,٢٩٧,٩٠٣		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٤,٨٢٢,١٢١	٧,٧٨٧,٣٠٨	١٢	قطع أراضي محتفظ بها للبيع
٣,٨٣٥,٦٨٢	٦,٢٤٣,٨٠٢	١٣	أعمال تطوير قيد الإنجاز
٨٥٥,٠٤٩	٦٠٦,٣٣٤	١٤	مخزون
١٧٩,٧٤٤	٩٣,١٤٧	٩	استثمارات في موجودات مالية
٥٦٨,٥٦٣	١,٨٧٥,٧٤٤	١٠	موجودات العقود
٧,٥٨٣,١٥٤	٨,٢٣٥,٦٧٢	١١	ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
١٢,٥٤٨,١٠٨	١١,٧١٨,١٥٨	١٥	نقد وأرصدة لدى البنوك
٣٠,٣٩٢,٤٢١	٣٦,٥٦٠,١٦٥		مجموع الموجودات المتداولة
٦١,٢٧٥,٩٨٤	٧٢,٨٥٨,٠٦٨		مجموع الموجودات


بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	إيضاح	
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٧,٨٦٢,٦٣٠	٧,٨٦٢,٦٣٠	١٦	رأس المال
٣,٩٣١,٣١٥	٣,٩٣١,٣١٥	١٨	إحتياطي قانوني
١٩٠,٢٤٨	١٦٥,١٣٠	١٨	إحتياطي تحوط التدفقات النقدية
(٢,٣١٠)	(٨,٧٩٠)	١٨	إحتياطي إعادة تقييم إستثمار
٧٣,٦٢٣	٧٣,٦٢٣	١٨	إحتياطي إعادة تقييم موجودات
(٣٨٥,٣١٢)	(٥٣٦,٦٢٤)	١٨	إحتياطي تحويل عملات أجنبية
١٦,٦٧٩,١٣٩	١٩,٥٧٧,٨١٧		أرباح مستبقة
٢٨,٣٤٩,٣٣٣	٣١,٠٦٥,١٠١		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة
١,٨١٥,٦٤٧	١,٨١٥,٦٤٧	١٧	أداة حقوق الملكية المختلطة
٤,٣٨٠,٢١٨	٥,٣٠٢,٢٩٨	٤٦	حقوق الملكية غير المسيطرة
٣٤,٥٤٥,١٩٨	٣٨,١٨٣,٠٤٦		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٣,٦٤٤,٨١٢	٥,٤٥٦,٨٥٦	١٩	صكوك غير قابلة للتحويل
٦,٠٠٥,٣٤١	٥,٤٨٨,٥٥٨	٢٠	قروض بنكية
٦٧٦,٠٠١	٥٤٢,٩٩٨	٢١	محتجزات دائنة
٤٣٦,٥٤٥	٨٤٨,٣٦٥	٢٢	مطلوبات عقود الإيجار
٢٩٦,٨٩٣	٣٣٩,٤٨٢	٢٣	مزايا للموظفين
٨٩٧,٨١٠	٣,٩١٨,٧٧١	٢٦	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١١,٩٥٧,٤٠٢	١٦,٥٩٥,٠٣٠		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٣٧,١٠٤	٤٦,٠٩٨	١٩	صكوك غير قابلة للتحويل
٦٠٨,٣٠١	١,٠٨٧,٦٥٤	٢٠	قروض بنكية
١,٠٥٦,٢٩٤	٧٢٣,٧٥٦	٢١	محتجزات دائنة
٤٨,٩٨٨	٧٨,٥٠٥	٢٢	مطلوبات عقود الإيجار
٤٨١,٠٥٤	٦٣٣,٠١٩	٢٥	دفعات مقدمة من عملاء
٢,٩١٧,٦٣٩	٦,٤٢٩,٠٠٣	١٠	مطلوبات العقود
٩,٦٢٤,٠٠٤	٩,٠٨١,٩٥٧	٢٦	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٤,٧٧٣,٣٨٤	١٨,٠٧٩,٩٩٢		مجموع المطلوبات المتداولة
٢٦,٧٣٠,٧٨٦	٣٤,٦٧٥,٠٢٢		مجموع المطلوبات
٦١,٢٧٥,٩٨٤	٧٢,٨٥٨,٠٦٨		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

على حد علمنا، ووفقاً لمبادئ إعداد التقارير المالية المعمول بها، تظهر البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد والأداء المالي والتدفقات النقدية للمجموعة.

DocuSigned by:

5BBDAA28AA584C0...

DocuSigned by:

58B5E8D12AF748D...

DocuSigned by:

275CC34579784D4...

فيصل فلكانز
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإستدامة للمجموعة

طلال الزيابي
الرئيس التنفيذي للمجموعة

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان الربح أو الخسارة الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	إيضاح	
١١,٢٠٠,٠٢٧	١٤,١٦٠,٩٣٨	٢٧	إيرادات ودخل الإيجار
(٦,٦٨٨,٥١٦)	(٨,٥٨٧,٥٦٥)	٢٨	تكاليف مباشرة
٤,٥١١,٥١١	٥,٥٧٣,٣٧٣		إجمالي الربح
(٢٢٠,٣٢١)	(١١٤,٨٨٦)	٢٩	مصاريف بيع وتسويق
			مصاريف عمومية وإدارية
(٦٢٦,٩٤٦)	(٥٤٥,٢٤٥)	٢/٣٠	تكاليف الموظفين
(٣٤٢,٧٩٠)	(٤٤٧,٦٢٥)	٦,٥	استهلاك وإطفاء
(٦٣,٨٣٧)	(٢٢٥,٩٤٥)	٣١	المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي
(٤٦٤,٩٦٤)	(٤٨٨,٨٥٠)	١/٣٠	أخرى
			(خسارة) // مكسب القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات مالية
٤,٧٠٨	(٢,٤٥٦)	٩	بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٤٢,٧٩٧	٦٠٠,١٥٧	٧	مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
(٧,٧٦٥)	(٧,٤١٦)	٨	الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٢٨,٩٩٢	٢٣,٩٦٢	١٠/٧	مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية
٩,١٠٤	-	٩/٤٧	مكسب من صفقة شراء
٢١٧,٦٤٣	٤٩٨,٧٧٣	٣٢	إيرادات تمويل
(٣٩٧,٣٤٨)	(٦٢١,١٦٦)	٣٣	تكاليف تمويل
٩٢,١٨٣	٢٨٥,٦٩٧	٣٤	إيرادات أخرى
٣,١٨٢,٩٦٧	٤,٥٢٨,٣٧٣		ربح السنة قبل الضريبة
(٣٩,٢٣٤)	(١١١,٩٦٧)	٣٥	مصروف ضريبة الدخل
٣,١٤٣,٧٣٣	٤,٤١٦,٤٠٦		ربح السنة بعد الضريبة
			العائد إلى:
٢,٩٤٤,٤٦٤	٣,٩٢٢,٢٦٣		مالكي الشركة
١٩٩,٢٦٩	٤٩٤,١٤٣	٢/٤٦	حقوق الملكية غير المسيطرة
٣,١٤٣,٧٣٣	٤,٤١٦,٤٠٦		
٠,٣٦٨	٠,٤٨٦	٣٦	العائد الأساسي والمخفض للسهم (بالدرهم)

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	إيضاح
٣,١٤٣,٧٣٣	٤,٤١٦,٤٠٦	ربح السنة
		<i>البنود التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:</i>
(٦٤٣,٦٨٩)	(٢٥٢,٧٤١)	١٨ فروق الصرف على ترجمة العمليات الأجنبية (خسائر)/ مكاسب القيمة العادلة من تحوطات التدفقات النقدية الناتجة خلال السنة
١٩٣,٣٩٤	(٢٠,٧١٣)	٢٤ صافي (الخسائر)/ المكاسب من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة
٦,٩٤٧	(٧,٧٨٧)	٣٣ ، ٢٤
		<i>البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:</i>
٥٢,٦٨٥	(٦,٤٨٠)	١/٩ (خسائر)/ مكاسب القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٣٩٠,٦٦٣)	(٢٨٧,٧٢١)	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
٢,٧٥٣,٠٧٠	٤,١٢٨,٦٨٥	مجموع الدخل الشامل للسنة
		العائد إلى:
٢,٨٠٢,٥٠٧	٣,٧٣٩,٣٥٣	مالكي الشركة
(٤٩,٤٣٧)	٣٨٩,٣٣٢	٢/٤٦ حقوق الملكية غير المسيطرة
٢,٧٥٣,٠٧٠	٤,١٢٨,٦٨٥	

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

مجموع حقوق الملكية	حقوق الملكية غير المسيطرة	أداة حقوق الملكية المختلفة	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة	أرباح مستبقة	إحتياطي تحويل عملات أجنبية	إحتياطي إعادة تقييم الموجودات	احتياطي إعادة تقييم استثمار	احتياطي تحوط التدفقات النقدية	إحتياطي قانوني	رأس المال
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣٤,٥٤٥,١٩٨	٤,٣٨٠,٢١٨	١,٨١٥,٦٤٧	٢٨,٣٤٩,٣٣٣	١٦,٦٧٩,١٣٩	(٣٨٥,٣١٢)	٧٣,٦٢٣	(٢,٣١٠)	١٩٠,٢٤٨	٣,٩٣١,٣١٥	٧,٨٦٢,٦٣٠
٤,٤١٦,٤٠٦	٤٩٤,١٤٣	-	٣,٩٢٢,٢٦٣	٣,٩٢٢,٢٦٣	-	-	-	-	-	-
(٢٨٧,٧٢١)	(١٠٤,٨١١)	-	(١٨٢,٩١٠)	-	(١٥١,٣١٢)	-	(٦,٤٨٠)	(٢٥,١١٨)	-	-
٤,١٢٨,٦٨٥	٣٨٩,٣٣٢	-	٣,٧٣٩,٣٥٣	٣,٩٢٢,٢٦٣	(١٥١,٣١٢)	-	(٦,٤٨٠)	(٢٥,١١٨)	-	-
(١,٢٥٨,٠٢٢)	-	-	(١,٢٥٨,٠٢٢)	(١,٢٥٨,٠٢٢)	-	-	-	-	-	-
٣٣٧,٧٢٦	-	-	٣٣٧,٧٢٦	٣٣٧,٧٢٦	-	-	-	-	-	-
(١٠٣,٢٨٩)	-	-	(١٠٣,٢٨٩)	(١٠٣,٢٨٩)	-	-	-	-	-	-
(١٠١,٩٥٧)	(١٠١,٩٥٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(١٥١,٠٤٠)	(١٥١,٠٤٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١٨,٠٠٠	١٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٦٧٥,٢٧٦	٦٧٥,٢٧٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٩٢,٤٦٩	٩٢,٤٦٩	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٣٨,١٨٣,٠٤٦	٥,٣٠٢,٢٩٨	١,٨١٥,٦٤٧	٣١,٠٦٥,١٠١	١٩,٥٧٧,٨١٧	(٥٣٦,٦٢٤)	٧٣,٦٢٣	(٨,٧٩٠)	١٦٥,١٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	٧,٨٦٢,٦٣٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
ربح السنة
الدخل الشامل الآخر للسنة
مجموع الدخل الشامل للسنة

توزيعات أرباح (إيضاح ٣٧)
مكسب من اندماج الأعمال بدون خسارة السيطرة (إيضاح ١/٤٧)
قسمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلفة (إيضاح ١٧)
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح ٣/٤٦)
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح ٤/٤٦)
مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة
حقوق الملكية غير المسيطرة نتيجة التغير في حصة الملكية (إيضاح ١/٤٧)
حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة من اندماج الأعمال واستحواد الموجودات (إيضاح ٧ و ٤٧)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي تحوط	احتياطي إعادة تقييم إستثمار	احتياطي إعادة تقييم الموجودات	احتياطي تحويل عملات أجنبية	أرباح مستبقة	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة	أداة حقوق الملكية المختلفة	حقوق الملكية غير المسيطرة	مجموع حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	(٤٢٢)	٩,٨٠٠	٧٣,٦٢٣	-	١٥,٠٤٤,٦٢٤	٢٦,٩٢١,٥٧٠	-	٧١٥,٢١٣	٢٧,٦٣٦,٧٨٣
-	-	-	-	-	-	٢,٩٤٤,٤٦٤	٢,٩٤٤,٤٦٤	-	١٩٩,٢٦٩	٣,١٤٣,٧٣٣
-	-	-	٥٢,٦٨٥	-	(٣٨٥,٣١٢)	-	(١٤١,٩٥٧)	-	(٢٤٨,٧٠٦)	(٣٩٠,٦٦٣)
-	-	١٩٠,٦٧٠	٥٢,٦٨٥	-	(٣٨٥,٣١٢)	٢,٩٤٤,٤٦٤	٢,٨٠٢,٥٠٧	-	(٤٩,٤٣٧)	٢,٧٥٣,٠٧٠
-	-	-	-	-	-	-	-	١,٨١٥,٦٤٧	-	١,٨١٥,٦٤٧
-	-	-	-	-	-	(١,١٧٩,٣٩٤)	(١,١٧٩,٣٩٤)	-	-	(١,١٧٩,٣٩٤)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٩٧٣)	(٩٧٣)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢٠,٩٧٩)	(٢٠,٩٧٩)
-	-	-	-	-	-	(٥١,٦٤٥)	(٥١,٦٤٥)	-	-	(٥١,٦٤٥)
-	-	-	(٦٤,٧٩٥)	-	-	٦٤,٧٩٥	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(٤٤,٦٢٥)	(٤٤,٦٢٥)	-	٣,٣٠٢,٨٤٣	٣,٢٥٨,٢١٨
-	-	-	-	-	-	(٩٩,٠٨٠)	(٩٩,٠٨٠)	-	٩٩,٠٨٠	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	٣٣٤,٤٧١	٣٣٤,٤٧١
٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	١٩٠,٢٤٨	(٢,٣١٠)	٧٣,٦٢٣	(٣٨٥,٣١٢)	١٦,٦٧٩,١٣٩	٢٨,٣٤٩,٣٣٣	١,٨١٥,٦٤٧	٤,٣٨٠,٢١٨	٣٤,٥٤٥,١٩٨

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	إيضاح	
٣,١٨٢,٩٦٧	٤,٥٢٨,٣٧٣		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة قبل الضريبة
			تعديلات لـ:
٣٦٣,٥٧٠	٤٧٩,١٨٩	٦,٥	إستهلاك وإطفاء
(٢١٧,٦٤٣)	(٤٩٨,٧٧٣)	٣٢	إيرادات تمويل
٣٩٧,٣٤٨	٦٢١,١٦٦	٣٣	تكاليف تمويل
(٤٤٢,٧٩٧)	(٦٠٠,١٥٧)	٧	مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
٧,٧٦٥	٧,٤١٦	٨	الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١٤,٥١٤	(١١,٦٠١)	٣١	(تحرير) // مخصص عقود متقلة بالالتزامات
٣٥٦,٩٩٢	٢٣٧,٧٦٤	٣١	المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي
(٧,٣٤٦)	-	٣١	عكس مخصص انخفاض قيمة إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
(٣٠٠,٣٢٣)	-	٣١,٥	عكس انخفاض قيمة ممتلكات وآلات ومعدات
١٦٥	-	٥	خسارة من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(٢٨,٩٩٢)	(٢٣,٩٦٢)	٧	مكسب من استبعاد إستثمارات عقارية
(٩,١٠٤)	-	٩/٤٧	مكسب من إندماج أعمال
-	(١٦,٨٣١)		مكسب من إستبعاد حق إستخدام موجودات
(٥,٢٢٢)	(٢,٦٠٤)		مكسب من إعادة تقييم موجودات مالية
٧٠,٤٨٦	٧١,٤٨١	٢٣	مخصص مكافآت الموظفين
٣,٣٨٢,٣٨٠	٤,٧٩١,٢٤٣		التدفقات النقدية التشغيلية قبل الحركة في رأس المال العامل
			الحركة في رأس المال العامل:
(١,٠٦٤,٧٠٦)	(٦٧٠,٠١١)		زيادة في ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
١٥٥,٧٠٧	(٨١٠,٦١٠)		(زيادة) / نقص في أعمال تطوير قيد الإنجاز، مخزون وأراضي محتفظ بها للبيع
(٢٦٢,٠٩٢)	(١,١٤٦,٦٩٦)		زيادة في موجودات العقود
٤٠٠,٢٧٥	(٥٠١,٢٩٩)		(نقص) // زيادة في محتجزات دائنة
(٨٧,٣٣٤)	٣٩٢,٦٤٩		زيادة / (نقص) في مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء
١,١١٩,٩٦٠	٣,٧٥٧,٠٣٩		زيادة في مطلوبات العقود
٢,٧٨١,٥٣٢	(٢,١٠٨,٠٤٤)		(نقص) // زيادة في ذمم دائنة تجارية وأخرى
٦,٤٢٥,٧٢٢	٣,٧٠٤,٢٧١		النقد الناتج من العمليات
(٣٧,٦١٤)	(٧١,١٠٥)	٢٣	المكافآت المدفوعة للموظفين
(٨٧,٥٨٩)	(٤٣,٥١٧)		ضريبة الدخل المدفوعة
٦,٣٠٠,٥١٩	٣,٥٨٩,٦٤٩		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
٦,٣٠٠,٥١٩	٣,٥٨٩,٦٤٩	
		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢,١٠٩,٨٧٢)	(٦٤٦,٨٥٦)	٥ دفعات لشراء ممتلكات وآلات ومعدات
(٤٤,٠١٥)	(٨٢,٣٢٠)	٦ دفعات لشراء موجودات غير ملموسة
(٥,٤٣٣,٩٦٧)	(١,٥٨١,٨٣٧)	٧ إضافات لإستثمارات عقارية
٢٥١,٦٢٨	١٩٢,١٧٧	٧,٥ عائدات من إستبعاد إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات
٣٢,٠٠٠	٥٢,٤٦٨	٨ النقد المستلم من شركة زميلة كتخفيض في رأس المال
(٤٨٨,٨٤٤)	(٦٩٢,١٣٤)	٤٧ الإستحواذ على شركات تابعة، صافي من النقد المستحوذ
٤٢,٨٩١	-	عائدات من استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٥٥٥,٠٠٠)	٤٣٨,٤٢٨	الحركة في ودائع لأجل بتواريخ إستحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر
٩٣٣	(٦٢٤,٠٩٤)	إستثمار في موجودات مالية
٤٧٨,١٤٠	٦٣٥,٣٣٠	عائدات من إستحقاق سندات خزينة
(٦٢٧,٩٣٩)	(٥٥٧,٥٣٢)	إستثمارات في سندات الخزينة
(١,٤٩٩,٥١٢)	(١,٦٦٥,٦٩٩)	الحركة في أرصدة بنكية مقيدة
-	(١٠,٨٠٩)	إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١٠٢,٤٨٠	٤٧٩,٣٨١	إيرادات تمويل مستلمة
(٩,٨٥١,٠٧٧)	(٤,٠٦٣,٤٩٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٦,٧٧٢,٧٩٨)	(٥,٦٤١,٨٥٠)	٢٠ تسديد قروض بنكية
٨,٨٠٣,٢٢٣	٥,٠٥٥,٦٣٩	٢٠ عائدات من قروض بنكية
-	١,٨٠٤,٥٥١	١٩ عائدات من صكوك غير قابلة للتحويل
(٥٦,٦٣٧)	(٥٠,٩٢٠)	تسديد الجزء الأساسي للإلتزامات عقود إيجار
(٣٩٣,٨٢٠)	(٧٣٠,٩٥٠)	تكاليف تمويل مدفوعة
(١,٢٥٢,٩٩٠)	(١,٢٥٨,٠٢٢)	٣٧ توزيعات أرباح مدفوعة
٣,٢٥٨,٢١٩	-	٤٦ عائدات من الحركة في حصة حقوق الملكية في الشركات التابعة
(٢١,٥٩٢)	(٢٥٢,٩٩٨)	٤٦ توزيعات أرباح مدفوعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
(٥١,٦٤٥)	(١٠٣,٢٨٩)	١٧ قسيمة مدفوعة على إستثمار في أداة حقوق ملكية مختلطة
-	٨٣,٥٤٢	مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة
-	١٨٣,٦٦٢	عائدات من تسوية المشتقات
-	(٦٢٢,٥١٠)	دفعة لشراء أرض محتفظ بها للبيع
١,٨١٥,٦٤٧	-	١٧ عائدات من إصدار أداة حقوق ملكية مختلطة
٥,٣٢٧,٢٤٧	(١,٥٣٣,١٤٥)	صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة التمويلية
		صافي (النقص)/ الزيادة في النقد ومرادفات النقد
١,٧٧٦,٦٨٩	(٢,٠٠٦,٩٩٣)	١٥ النقد ومرادفات النقد في بداية السنة
٥,٣٨٣,٨٥٥	٧,٠٢٠,٣١٨	تأثير التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي
(١٤٠,٢٢٦)	(٥٠,٢٢٩)	١٥ النقد ومرادفات النقد في نهاية السنة
٧,٠٢٠,٣١٨	٤,٩٦٣,٠٩٦	

راجع إيضاح ٤٤ للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموحد.

١ معلومات عامة

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

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

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

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

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

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق التعديلات والتفسيرات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ (ما لم يذكر خلاف ذلك). لم يكن للتطبيق أي تأثير هام على الإفصاحات أو المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة باستثناء ما هو مبين أدناه. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل مصدر والذي لم يحن موعد تطبيقه بعد.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين

إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين هو معيار محاسبي جديد شامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين. يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ على جميع أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير الحياة والتأمين وإعادة التأمين المباشر)، بغض النظر عن نوع المنشآت التي تصدرها وكذلك على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات ميزات المشاركة التقديرية؛ سيتم تطبيق بعض استثناءات النطاق. إن الهدف العام للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ هو توفير نموذج محاسبي شامل لعقود التأمين يكون أكثر فائدة واتساقاً لشركات التأمين، ويغطي جميع الجوانب المحاسبية ذات الصلة. يعتمد المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ على نموذج عام، مكملاً بما يلي:

- تعديل محدد للعقود ذات ميزات المشاركة المباشرة (نهج الرسوم المتغيرة)
- نهج مبسط (نهج توزيع الأقساط) بشكل أساسي للعقود قصيرة الأجل

لم يكن للمعيار الجديد أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨

توضح التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح كيفية استخدام المنشآت لتقنيات القياس والمدخلات لوضع التقديرات المحاسبية. لم يكن للتعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

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

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (يتبع)

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ المتعلق بالمعيار الدولي للتقارير المالية

تقدم التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ المتعلق بالمعيار الدولي للتقارير المالية بخصوص إصدار الأحكام المتعلقة بالأهمية النسبية إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق الأحكام المتعلقة بالأهمية النسبية على إفصاحات السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسة المحاسبية التي تكون أكثر فائدة من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بشرط الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات المتعلقة بإفصاحات السياسة المحاسبية. كان للتعديلات تأثير على إفصاحات المجموعة للسياسات المحاسبية، ولكن ليس على قياس أو الاعتراف أو عرض أي بنود في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢
ضرائب الدخل

تعمل التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ ضريبة الدخل على تضيق نطاق استثناء الاعتراف الأولي، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة وقابلة للخضم مثل عقود الإيجار والتزامات وقف التشغيل. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل
تم إدخال التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ استجابة لقواعد الركيزة الثانية لمشروع تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح الخاصة بمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، وتشمل:

- استثناء مؤقت إلزامي للاعتراف والإفصاح عن الضرائب المؤجلة الناتجة عن تطبيق قواعد نموذج الركيزة الثانية؛ و
- متطلبات الإفصاح للمنشآت المتأثرة من أجل مساعدة مستخدمي البيانات المالية الحصول على فهم أفضل لتعرض المنشأة لضرائب الدخل في الركيزة الثانية الناشئة عن هذه التشريعات، خاصة قبل تاريخ تطبيقه.

يتم تطبيق الاستثناء المؤقت الإلزامي، الذي يجب الإفصاح عن استخدامه - بشكل فوري. يتم تطبيق متطلبات الإفصاح المتبقية على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، ولكن لا يتم تطبيقه على أية فترات مرحلية تنتهي في أو قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر

إن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة، والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد، حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة مبينة أدناه. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إن وجدت، عندما تصبح سارية المفعول.

تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦: مطلوبات عقود الإيجار في البيع وإعادة التأجير

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

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ ويجب تطبيقها بأثر رجعي على معاملات البيع وإعادة التأجير التي تم الدخول فيها بعد تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. يُسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عن هذه الحقيقة.

من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

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

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر (يتبع)

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

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

بالإضافة إلى ذلك، تم تقديم متطلبات تتطلب الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناتج عن اتفاقية القرض كغير متداول ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتثال للتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً. تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسة الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة التفاوض.

ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧
في مايو ٢٠٢٣، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفعاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة. تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عن ذلك.

عدم قابلية التبادل - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١
في أغسطس ٢٠٢٣، أصدر مجلس الإدارة عدم قابلية التبادل (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١). يحدد التعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١ كيف يجب على المنشأة تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للتبادل وكيف يجب لها أن تحدد سعر الصرف الفوري عند عدم وجود قابلية للتبادل. تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عن ذلك. عند تطبيق التعديلات، لا يمكن للمنشأة إعادة بيان معلومات المقارنة.

بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨

في ديسمبر ٢٠١٥، قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية تأجيل تاريخ نفاذ التعديلات حتى يتم الانتهاء من أي تعديلات ناتجة عن مشروعه البحثي حول طريقة حقوق الملكية. ولا يزال يسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات. تتناول التعديلات التعارض بين المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة عند التعامل مع فقدان السيطرة على شركة تابعة تم بيعها أو المساهمة بها في شركة زميلة أو مشروع مشترك. يجب تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي. يُسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عن ذلك.

من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

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

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر (يتبع)

المعيار الدولي للتقارير المالية S١ المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة
يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية S١ المتطلبات العامة بهدف مطابقة المنشأة بالإفصاح عن معلومات حول المخاطر والفرص المتعلقة بالاستدامة والتي تكون مفيدة للمستخدمين الأساسيين للتقارير المالية ذات الأغراض العامة في اتخاذ القرارات المتعلقة بتوفير الموارد للمنشأة.

المعيار الدولي للتقارير المالية S٢ الإفصاحات المتعلقة بالمناخ
يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية S٢ متطلبات تحديد وقياس والإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالمخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ والتي تكون مفيدة للمستخدمين الأساسيين للتقارير المالية ذات الأغراض العامة في اتخاذ القرارات المتعلقة بتوفير الموارد للمنشأة.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية S١ والمعيار الدولي للتقارير المالية S٢ على البيانات المالية الموحدة.

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية

١/٣ أساس التحضير

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وأحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١.

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء إعادة تقييم الإستثمارات العقارية وإعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وإعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وقياس الأدوات المالية المشتقة وقياس الدفعات على أساس الأسهم بالقيم العادلة في نهاية كل فترة تقرير، كما هو موضح في السياسات المحاسبية الواردة أدناه. إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للثمن المقدم مقابل تبادل السلع والخدمات.

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عن ما إذا كان السعر يمكن تحقيقه بطريقة مباشرة أو يتم تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات المالية تأخذ المجموعة بعين الاعتبار تلك العوامل عند تسعير الموجودات أو المطلوبات إذا أخذ المتعاملين في السوق تلك العوامل بالحسبان عند تسعير الموجودات أو المطلوبات في تاريخ القياس. يتم تحديد القيمة العادلة لأغراض القياس و / أو الإفصاح في هذه البيانات المالية الموحدة على هذا الأساس، باستثناء معاملات الدفع على أساس الأسهم التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢، ومعاملات التأجير التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، والقياسات التي لها بعض أوجه التشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة، مثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢/مخزون أو القيمة في الاستخدام في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦/إنخفاض قيمة الموجودات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١/٣ أساس التحضير (يتبع)

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

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

لقد تم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات (الدهرم) بإعتباره العملة المستخدمة وعملة العرض للمجموعة ويتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) إلا إذا أشير إلى غير ذلك. تم إدراج العمليات الأجنبية وفقاً للسياسات الموضحة في الإيضاح ١٤/٣.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قامت المجموعة بتغيير تصنيف تكاليف التسويق المتعلقة بالمشروع، وهي التكاليف المتكبدة للتسويق والترويج لمشاريع التطوير، من مصاريف البيع والتسويق إلى التكاليف المباشرة، حيث إنها تكاليف مرتبطة مباشرة بأنشطة الحصول على العقود مع العملاء. وبناء عليه، تم إعادة تصنيف أرقام المقارنة لتتماشى مع عرض الفترة الحالية بمبلغ ٢٢٢,٣١٨ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٢/٣ مبدأ الإستمرارية

لدى أعضاء مجلس الإدارة، عند اعتماد البيانات المالية الموحدة، توقعات معقولة بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في أعمالها التشغيلية في المستقبل المنظور. وبالتالي، استمروا في اعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي في إعداد البيانات المالية الموحدة.

٣/٣ أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة ناتجة من العلاقة مع الجهة المستثمر بها ولديها القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها. على وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر بها فقط عندما يكون للمجموعة:

- السلطة على الجهة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر فيها)؛
- تكون معرضة أو تمتلك حقوق لعوائد متغيرة ناتجة من العلاقة مع الجهة المستثمر بها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض، عندما يكون لدى المجموعة أقل من غالبية حقوق التصويت في الجهة المستثمر بها، فإنها تعتبر أن لها سيطرة على الجهة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف ذات الصلة لتقييم فيما إذا كانت حقوق تصويت الشركة في الجهة المستثمر بها كافية أم لا لمنحها السيطرة، بما في ذلك:

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

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر بها أم لا في حال أشارت الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المدرجة أعلاه. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للمجموعة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في البيانات المالية الموحدة من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه المجموعة السيطرة على الشركة التابعة.

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

يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات، حقوق الملكية، الإيرادات، المصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيدها.

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

إن الربح أو الخسارة وكل بند من الدخل الشامل الآخر تكون عائدةً إلى مالكي الشركة وحقوق الملكية غير المسيطرة وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في حقوق الملكية غير المسيطرة.

يتم إحتساب التغيرات في ملكية المجموعة في شركات تابعة والتي لا تؤدي إلى خسارة السيطرة كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم المدرجة لملكية المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة لتعكس التغيرات في ملكيتها في الشركات التابعة. إن أي فرق بين قيمة تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المدفوع أو المقبوض يتم إدراجه مباشرة في حقوق الملكية ويكون عائداً إلى مالكي الشركة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بإلغاء الاعتراف بالموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات وحقوق الملكية غير المسيطرة ومكونات حقوق الملكية الأخرى، في حين يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، يتم إحتساب الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد المعترف بها في الربح أو الخسارة على أنها الفرق بين (١) مجموع القيمة العادلة للبدل المقبوض والقيمة العادلة لأي ملكية محتفظ بها و (٢) القيمة المدرجة السابقة للموجودات (بما في ذلك الشهرة)، ناقصًا مطلوبات الشركة التابعة وأي من حقوق الملكية غير المسيطرة. يتم إحتساب عن جميع المبالغ المعترف بها سابقًا في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة التابعة كما لو أن المجموعة قامت مباشرة باستبعاد موجودات أو مطلوبات الشركة التابعة ذات الصلة (بمعنى، إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة أو تحويلها إلى فئة أخرى من حقوق الملكية كما هو مطلوب / مسموح به بموجب المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية المعمول بها). يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة السابقة في التاريخ الذي تم فقدان السيطرة فيه كالقيمة العادلة عند الاعتراف الأولي للمحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية عندما ينطبق، أو التكلفة عند الاعتراف الأولي باستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك.

خلال السنة، قامت شركة مشاريع الدار ذ.م.م ("مشاريع الدار" وهي شركة تابعة للشركة) بتحويل الملكية الانتقاعية لبعض عقود التطوير إلى حكومة أبوظبي وبناءً على ذلك، تم إلغاء الاعتراف بالموجودات والمطلوبات ذات الصلة المتعلقة بعقود التطوير هذه من بيان المركز المالي.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة التشغيلية الهامة للشركة وحصص الملكية الفعلية:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية	بلد التأسيس	النشاط الأساسي
شركات تابعة عاملة			
الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠٪ / ١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.	١٠٠٪ / ١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات فندقية وخدمات ضيافة
مراسي الدار ذ.م.م.	١٠٠٪ / ١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المرفأء والنوادي الرياضية والآلات البحرية
بروفيس ريل استيت مانيجمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	٦٥,١٪ / ١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
بروفيس ريل استيت بروكيز ذ.م.م.	٦٥,١٪ / ١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الوساطة العقارية
ياس لينكس ذ.م.م.	١٠٠٪ / ١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الغولف

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		النشاط الأساسي
	٢٠٢٣	٢٠٢٢	
شركات تابعة عاملة			
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	%٦٥,٢	%٦٥,٢	الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة
شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م.	%٨٨,١	%٨٨,١	استثمار وإدارة موجودات العقارات والخدمات ذات الصلة وتشغيل الفنادق
شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة	%٨٨,١	%٨٨,١	شركة خاصة الأغراض لإدارة أصول خاصة
خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%٦٥,١	%١٠٠	إدارة وتأجير العقارات
قرية السعديات السكنية شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%٨٨,١	%٨٨,١	قرية سكنية
الدار صكوك ليمتد (رقم ١)	%٨٨,١	%٨٨,١	شركة تمويل
الدار صكوك ليمتد (رقم ٢)	%٨٨,١	%٨٨,١	شركة تمويل
الدار للاستثمار العقاري صكوك ليمتد	%٨٨,١	%٨٨,١	شركة تمويل
كلاود سبيسر - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	خدمات وإدارة وتأجير العقارات
الدار لايف ستايل - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	خدمات الضيافة
ايسترن مانجروفيس مارينا - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	إدارة وتشغيل المراسي
مرسى البطين - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	إدارة وتشغيل المراسي
ادفانسد لخدمات العقارات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	خدمات العقارات
الدار للاستثمارات ليمتد	%٨٨,١	%٨٨,١	شركة قابضة
باسيفيك اونرز اسوسيايشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م.	%٦٥,١	%١٠٠	إدارة العقارات
الدار للمشاريع الدولية القابضة ار اس سي المحدودة	%١٠٠	%١٠٠	شركة مقيدة
الدار للمشاريع ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	خدمات إدارة المشاريع

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		النشاط الأساسي
	٢٠٢٢	٢٠٢٣	
شركات تابعة عاملة			
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)	%٥٩,٩	%٥٩,٩	تطوير العقارات
تصاريح للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة استشارات تطوير
الدار لإدارة الإستثمارات ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة إدارة الأصول
أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.	%٦٥,١	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة خدمات إدارة المشاريع
الدار لوجيستيك - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة خدمات وإدارة وتأجير العقارات
ذا جيتواي للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة استشارات تطوير
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	%٩١,٤	%٩١,٤	الإمارات العربية المتحدة إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.	%٩١,٤	%٩١,٤	الإمارات العربية المتحدة تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع
السعديات جروف - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة تطوير العقارات
شركة ميس ماكرو للخدمات الفنية ذ.م.م.	%٦٥,١	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة إدارة المرافق
شركة سبارك للخدمات الأمنية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%٦٥,١	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة الحلول الأمنية
شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م.	%٦٥,١	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة الحلول الأمنية
شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م.	%٦٥,١	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة استشاري المباني الخضراء، خدمات كفاءة الطاقة في المباني
ساغا الدولية لخدمات إدارة رابطة الملاك ذ.م.م.	%٦٥,١	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة خدمات إدارة العقارات
ساغا أو اي مركز دبي للسلع المتعددة	%٦٥,١	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة خدمات إدارة العقارات
مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة تقديم خدمات تعليمية
توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م.	%٦١,٧	%٦١,٧	الإمارات العربية المتحدة خدمات تأجير وإدارة العقارات

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	النشاط الأساسي
	٢٠٢٣	٢٠٢٢		
شركات تابعة عاملة				
مركز أبوظبي للأعمال شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%٦١,٧	%٦١,٧	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
الدار اللوجستية القابضة المحدودة	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة قابضة
الدار هانسيل اس بي في ريستركتد ليمتد *	%٥١	%٥١	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات نطاق مقيد
كونفلوينس بارترز (هتش كيو) ريستركتد ليمتد المحدودة	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
المارية العقارية القابضة المحدودة	%٥٢,٨٦	%٥٢,٨٦	الإمارات العربية المتحدة	عقارات قابضة
منتجع وسبا دبل تري هيلتون جزيرة المرجان ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
فندق جزيرة الدار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
منتجعات باب ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
* تمثل نسبة ٤٩% أسهم الفئة ب (راجع إيضاح ٤/٤٦)				
الشركات التابعة الجديدة التي تم دمجها/الاستحواذ عليها خلال السنة				
ماسترد آند لينين انترپور ديزاين هولدينغ ليمتد	%٧٥	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	خدمات التصميم الداخلي
الدار إيسيتيس هولدينغ ليميتد	٦٥,١٠	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار إيسيتيس للإستثمار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	٦٥,١٠	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	استثمار المؤسسات العقارية وتطويرها وتأسيسها وإدارتها
كينت كوليدج - منطقة حرة	%١٠٠	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
كينت نيرسري - منطقة حرة	%١٠٠	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
بساتين القابضة اس بي في ليمتد	%٤٨,٨	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمة تنسيق الحدائق

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية	بلد التأسيس	النشاط الأساسي	الشركات التابعة الجديدة التي تم دمجها/الاستحواذ عليها خلال السنة	
				٢٠٢٣	٢٠٢٢
مدرسة فرجينيا الدولية الخاصة ذ.م.م - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	٪١٠٠	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	تعليم	
شركة أورورا القابضة المحدودة	٪٥١	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة	
أورورا إس بي في ١ ذ.م.م.	٪٥١	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري	
أورورا إس بي في ٢ ذ.م.م.	٪٥١	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري	
أورورا إس بي في ٣ ذ.م.م.	٪٥١	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري	
الدار للتطوير القابضة ليمتد	٪١٠٠	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة	
شركة الاستثمار المستدام ياس - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	٪١٠٠	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري	
شركة الاستثمار المستدام اس بي في ليمتد	٪١٠٠	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة	
شركة التزام لإدارة الأصول - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	٪٦٥,١٠	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات	
شركة أبوظبي الأول العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	٪٦٥,١٠	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات	
الدار للتطوير (ال اس كيو) ليمتد	٪١٠٠	لا ينطبق	إنجلترا	التطوير العقاري	
لندن سكوير ديغلوبمنت (القابضة) ليمتد	٪١٠٠	لا ينطبق	إنجلترا	التطوير العقاري	
ال اس كيو مانيجمنت ليمتد	٪١٠٠	لا ينطبق	إنجلترا	التطوير العقاري	
الدار للتطوير (المملكة المتحدة) القابضة المحدودة	٪١٠٠	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة	
الدار الحمراء القابضة المحدودة	٪١٠٠	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة	
ايه ام أي العقارية القابضة المحدودة	٪٦٠	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة	
الدار اللوجستية باركس ذ.م.م	٪١٠٠	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة الممتلكات المملوكة ذاتيا	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٤/٣ اندماج الأعمال

يتم احتساب اندماج الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ كمجموع البديل المحول، والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ، ومبلغ أي حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل عملية اندماج أعمال، تختار المجموعة ما إذا كانت ستقوم بقياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة أو بالحصص التناسبية من صافي الموجودات القابلة للتحديد في الشركة المستحوذ عليها. يتم تحميل التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكبدها وإدراجها في المصاريف الإدارية.

تحدد المجموعة أنها استحوذت على الأعمال عندما تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات المكتسبة مدخلات وعملية جوهرية تساهم معاً بشكل هام في القدرة على خلق المخرجات. تعتبر العملية المكتسبة جوهرية إذا كانت ضرورية للقدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات، وكانت المدخلات المكتسبة تشمل قوة عاملة منظمة تتمتع بالمهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لأداء تلك العملية أو أنها تساهم بشكل هام في القدرة على مواصلة إنتاج المخرجات وتعتبر فريدة أو نادرة أو لا يمكن استبدالها دون تكلفة أو جهد كبير أو تأخير في القدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات.

عندما تستحوذ المجموعة على أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقبولة للتصنيف والتخصيص المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الاستحواذ. يتضمن ذلك فصل المشتقات الضمنية في العقود المضيفة من قبل الشركة المستحوذ عليها.

سيتم الاعتراف بأي بدل محتمل سيتم تحويله من قبل الشركة المستحوذة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. لا يتم إعادة قياس البديل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس البديل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يمثل أداة مالية وضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية، بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. يتم قياس البديل الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

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

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٥/٣ الشهرة

يتم قياس الشهرة مبدئيًا بالتكلفة (التي تمثل الفائض لإجمالي البديل المحول، والمبلغ المعترف به لحقوق الملكية غير المسيطرة وأي حصص محتفظ بها سابقاً على صافي الموجودات المحددة المستحوذة والمطلوبات المقبولة). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذة تتجاوز إجمالي البديل المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت قد حددت بشكل صحيح جميع الموجودات المستحوذة وجميع الالتزامات المحتملة ومراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها بتاريخ الاستحواذ. إذا كانت إعادة التقييم لا تزال تتجاوز القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذة البديل المحول، يتم الاعتراف بالمكسب في الربح أو الخسارة.

لا يتم إطفاء الشهرة ولكن يتم اختبارها لتحديد انخفاض القيمة على الأقل سنوياً. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة لانخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تخصيص الشهرة المكتسبة في عملية اندماج الأعمال، اعتباراً من تاريخ الاستحواذ، لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد التابعة للمجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من عملية الإندماج، بغض النظر عما إذا كانت الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المستحوذة هي المخصصة لتلك الوحدات.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد أقل من القيمة المدرجة للوحدة، يتم تحميل خسارة انخفاض القيمة أولاً لتخفيض القيمة المدرجة للشهرة الموزعة على الوحدة ثم على الموجودات الأخرى للوحدة تناسبياً على أساس القيمة المدرجة لكل أصل في الوحدة. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها للشهرة في فترة لاحقة. عند استبعاد الوحدة المنتجة للنقد، يتم إدراج المبلغ العائد للشهرة في تحديد الربح أو الخسارة الناتجة من الإستبعاد.

٦/٣ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

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

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المنطق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول الأنشطة ذات العلاقة موافقة إجماعية من الجهات التي تتشارك السيطرة. إن البدلات التي يتم وضعها عند تحديد النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية، باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ //الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك. يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمار للاعتراف بالتغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. يتم الاعتراف بالشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك بالقيمة المدرجة للاستثمار ولا يتم اختبارها لتحديد انخفاض القيمة بشكل فردي.

يعكس الربح أو الخسارة حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للجهات المستثمر بها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يتم إدراج أي تغيير مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، تقوم المجموعة بالاعتراف بحصتها لأية تغيرات، عندما يكون ذلك مناسباً، في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة المستثمر بها إلى مدى حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها.

يتم إدراج إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في الربح أو الخسارة خارج الأرباح التشغيلية وتمثل الربح أو الخسارة وحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٦/٣ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

عندما تزيد حصة المجموعة في خسائر شركة زميلة أو مشروع مشترك عن حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (التي تتضمن حقوقاً طويلة الأجل وتشكل بالجواهر جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك)، يتم الاعتراف بها إلى الحد الذي يكون فيه للمجموعة التزامات قانونية أو استدلالية أو أجرت دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة والتي لها نفس السياسات المحاسبية. وعند الضرورة، يتم إجراء التعديلات بهدف جعل السياسات المحاسبية متوافقة مع تلك الخاصة بالمجموعة.

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بأي خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار إجمالي المبلغ المدرج للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ كأصل فردي وذلك من خلال مقارنة المبلغ الممكن تحصيله له (قيمة الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أعلى) مع المبلغ المدرج له. إن أية خسارة معترف بها لانخفاض القيمة لا يتم تخصيصها لأي أصل، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج للاستثمار. يتم الاعتراف بأي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحصيل للاستثمار لاحقاً.

تتوقف المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي توقف فيه الاستثمار عن كونه شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما تحتفظ المجموعة بحصة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك السابق وكانت الحصة المستبقاة هي أصل مالي، تقوم المجموعة بقياس الحصة المستبقاة بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ ويتم اعتبار القيمة العادلة كقيمتها العادلة عند الاعتراف الأولي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. إن الفرق بين المبلغ المدرج للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ التوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية والقيمة العادلة لأية حصة مستبقاة وأية تحصيلات من استبعاد حصة جزئية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يتم إضافته عند تحديد الربح أو الخسارة من استبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة لذلك، تقوم المجموعة باحتساب كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك على نفس الأساس الذي قد يكون لازماً فيما إذا قد تم استبعاد تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مباشرة من الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. بناءً على ذلك، في حال كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر من قبل تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في الربح أو الخسارة من استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة، فإن المجموعة تقوم بإعادة تصنيف الربح أو الخسارة من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة (كتعديل لإعادة التصنيف) عندما يتم استبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عندما تقوم المجموعة بتخفيض حصة ملكيتها في شركة زميلة أو مشروع مشترك ولكنها تستمر في استخدام طريقة حقوق الملكية، فإن المجموعة تقوم بإعادة التصنيف إلى الربح أو الخسارة الحصة من الربح أو الخسارة التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر المتعلقة بذلك الانخفاض في حصة الملكية فيما لو كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة.

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

يتم إدراج الحصص في الشركات الزميلة المحتفظ بها كجزء من المحفظة الاستثمارية للمجموعة في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة العادلة. إن هذه المعالجة مسموح بها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة، والذي يسمح بتصنيف الاستثمارات في الشركات الزميلة التي تحتفظ بها مؤسسات رأس المال الاستثماري، عند الاعتراف الأولي، بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم المحاسبة عنها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، مع التغييرات في القيمة العادلة المعترف بها في الربح أو الخسارة في فترة التغيير.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٧/٣ حصص في عمليات مشتركة

العملية المشتركة هي ترتيب مشترك حيث يكون للأطراف التي تمتلك سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في الموجودات والتزامات في المطلوبات فيما يتعلق بالترتيب. السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول أنشطة ذات علاقة موافقة بالإجماع من قبل الأطراف التي تتشارك في السيطرة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بتنفيذ أنشطتها ضمن عمليات مشتركة، فإن المجموعة باعتبارها مشغل مشترك تقوم بالاعتراف فيما يتعلق بحصتها في العملية المشتركة:

- موجوداتها، بما في ذلك حصتها في أية موجودات محتفظ بها بشكل مشترك؛
- مطلوباتها، بما في ذلك حصتها في أية مطلوبات محققة بشكل مشترك؛
- إيراداتها من بيع حصتها في المخرجات الناتجة من العملية المشتركة؛
- حصتها في الإيرادات من بيع المخرجات في العملية المشتركة؛ و
- مصاريفها، بما في ذلك حصتها في أية مصاريف متكبدة بشكل مشترك.

تقوم المجموعة باحتساب الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في العملية المشتركة وفقاً للمعايير الدولية للقرارات المالية (معايير المحاسبة) المطبقة على موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف محددة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة تكون فيها منشأة المجموعة مشغل مشترك (مثل بيع أو مساهمة الموجودات)، يتم اعتبار المجموعة بأنها تقوم بالمعاملة مع أطراف أخرى إلى العملية المشتركة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة حيث تكون منشأة المجموعة مشغلاً مشتركاً (مثل شراء الموجودات)، فإن المجموعة لا تقوم بالاعتراف بحصتها من الأرباح والخسائر حتى تقوم بإعادة بيع تلك الموجودات إلى طرف ثالث.

٨/٣ التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض موجوداتها ومطلوباتها في بيان المركز المالي بناءً على التصنيف المتداول/ غير المتداول. يتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

- توقع تحقيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- النقد أو ما يعادله باستثناء النقد المقيد من التبادل أو المستخدم لتسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية.

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كغير غير متداولة.

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- وجوب تسويته خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية
- لا تؤثر شروط الالتزام التي يمكن أن تؤدي، بناءً على إختيار الطرف المقابل، إلى تسويته بإصدار أدوات حقوق ملكية على تصنيفها.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كغير متداولة. يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٩/٣ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

يتم قياس الموجودات غير المتداولة (ومجموعات الاستبعاد) المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة المدرجة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل.

يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المدرجة من خلال صفقة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. يتم تلبية هذا الشرط فقط عندما يكون البيع محتملاً بشكل عالي ويكون الأصل غير المتداول (ومجموعات الاستبعاد) متوفرًا للبيع الفوري في شكله الحالي. ينبغي أن تكون الإدارة ملتزمة بالبيع الذي يتوقع أن يكون مؤهلاً للاعتراف به كبيع كامل خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

عندما تكون المجموعة ملتزمة بخطة بيع تتضمن خسارة للسيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف جميع موجودات ومطلوبات تلك الشركة التابعة كمحتفظ بها للبيع عند تلبية المعيار الوارد أعلاه، بغض النظر عن فيما إذا كانت المجموعة سوف تحتفظ بحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة التابعة السابقة بعد البيع. عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تتضمن استبعاد لاستثمار في شركة زميلة أو جزء من استثمار في شركة زميلة، فإنه يتم تصنيف الاستثمار أو جزء من الاستثمار في الشركة الزميلة، الذي سيتم استبعاده كمحتفظ به للبيع عند تلبية المعيار الوارد أعلاه. تتوقف المجموعة بعد ذلك عن تطبيق طريقة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء المصنف كمحتفظ به للبيع. يتم الاستمرار في احتساب أي جزء محتفظ به لاستثمار في شركة زميلة لم يتم تصنيفه كمحتفظ به للبيع باستخدام طريقة حقوق الملكية.

١٠/٣ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل المشتقات والموجودات غير المالية مثل الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقرير.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي قد يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين مساهمي السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام، أو
- في ظل غياب السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق ذات منفعة للأصل أو الإلتزام.

يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق منفعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام باستخدام الافتراضات التي قد يقوم المشاركون في السوق باستخدامها عند تسعير الأصل أو الإلتزام، بافتراض تصرف المشاركين في السوق فيما يصب في أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد فوائد اقتصادية باستخدام الأصل في أعلى وأفضل استخدام له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل في أعلى وأفضل استخدام له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم مناسبة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتعظيم استخدام المدخلات القابلة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عن قيمتها العادلة في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والتي تم تقديم وصف عنها كما يلي، بناءً على أدنى مستويات المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى ١ - الأسعار السوقية (غير المعدلة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛

المستوى ٢ - طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على قياس القيم العادلة القابلة للملاحظة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

المستوى ٣ - طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على قياس القيم العادلة غير قابلة للملاحظة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٠/٣ قياس القيمة العادلة (يتبع)

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد إذا كانت التحويلات قد تم تنفيذها بين المستويات في التسلسل الهرمي، من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أقل مستوى للمدخلات التي تكون جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

تقوم إدارة المجموعة بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر، مثل الإستثمارات العقارية والموجودات المالية غير المسعرة، والقياسات غير المتكررة، مثل الموجودات المحتفظ بها للبيع في العمليات المتوقعة.

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم الأصول الهامة. يتم تحديد مشاركة المقيمين الخارجيين سنويًا من قبل الإدارة. تشمل معايير الاختيار معرفة السوق والسمعة والاستقلالية وما إذا كان يتم الحفاظ على المعايير المهنية.

في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يتطلب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقًا للسياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة لهذا التحليل، تتحقق الإدارة من المدخلات الرئيسية المطبقة في التقييم الأخير من خلال الموافقة على المعلومات الواردة في حساب التقييم للعقود والمستندات الأخرى ذات الصلة.

تقوم الإدارة كذلك بمقارنة التغيير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً أم لا.

١١/٣ الإيعتراف بالإيرادات

بالنسبة للعقود المحددة ضمن نطاق الإيعتراف بالإيرادات، يتطلب من المجموعة تطبيق نموذج من خمس خطوات لتحديد الاعتراف بالإيرادات، وبأي مبلغ. يتم قياس الإيرادات على أساس البديل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في عقد مع العميل ويستثنى المبالغ التي تم تحصيلها بالنيابة عن أطراف أخرى. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة ما لأحد العملاء.

تقوم المجموعة بالإيعتراف بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- بيع العقارات (تطوير وبيع العقارات) وتقديم الخدمات
- رسوم الخدمة والمصاريف القابلة للاسترداد من المستأجر
- خدمات إدارة الممتلكات والمرافق
- إيرادات الضيافة
- إيرادات من الأعمال الترفيهية
- إيرادات من عقود المقاولات
- إيرادات من خدمات التعليم
- أتعاب إدارية

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١١/٣ الإعراف بالإيراد (يتبع)

إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات وتقديم الخدمات

تقوم المجموعة ببناء وبيع العقارات السكنية بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إبرام هذه العقود قبل البدء في إنشاء العقارات السكنية.

تقوم المجموعة بالإعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات المبينة في المعيار الدولي للقرارات المالية رقم ١٥:

- الخطوة الأولى* تحديد العقد/ العقود مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير التي يجب استيفائها لكل عقد.
- الخطوة الثانية* تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة للعميل.
- الخطوة الثالثة* تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم الالتزام بها للعميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة الرابعة* تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يعكس قيمة الاعتبارات التي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل استيفاء كل التزام أداء.
- الخطوة الخامسة* الإعتراف بالإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المجموعة التزام الأداء.

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- أن لا ينشأ عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة، ويكون لدى المجموعة حق قانوني في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.
- أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيزه.
- استلام واستهلاك العميل للمنافع التي يوفرها أداء المجموعة في وقت متزامن، عند قيام المجموعة بأدائها.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لم تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الإعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

بموجب شروط العقود في دولة الإمارات العربية المتحدة وإنجلترا وويلز، يتم تقييد المجموعة تعاقدياً من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. وبالتالي، يتم الاعتراف بإيرادات إنشاء العقارات السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة وإنجلترا وويلز مع مرور الوقت باستخدام طريقة التكلفة إلى التكلفة، أي بناءً على نسبة تكاليف العقد المتكبدة للأعمال المنجزة حتى تاريخه مقارنةً بإجمالي تكاليف العقد المقدرة. تعتبر المجموعة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم نحو الوفاء الكامل بالالتزامات الأداء هذه بموجب المعيار الدولي للقرارات المالية رقم ١٥. فيما يتعلق بعقود المجموعة لتطوير العقارات السكنية في مصر، قامت المجموعة بتقييم أن معايير تسجيل الإيرادات مع مرور الوقت لم يتم الوفاء بها وأن تحويل السيطرة لا يحدث إلا في وقت تسليم الوحدات المكتملة للعملاء، وبالتالي يتم الاعتراف بالإيراد في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالالتزام الأداء.

عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء عن طريق تقديم البضائع أو الخدمات الموعودة، ينشأ عن ذلك أصل على أساس تعاقدى بمبلغ البديل المتحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدى عندما تتجاوز قيمة بدلات الشراء المستلمة من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة لبدلات الشراء المستلمة أو المستحقة القبض، مع الأخذ بالاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم اتفاقيات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة مورد رئيسي أو كوكيل. يتم الإعتراف بالإيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل موثوق.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١١/٣ الإعراف بالإيراد (يتبع)

تستلم المجموعة دفعات مقدمة وأقساط من بعض العملاء في ولاية قضائية معينة، قبل تحويل السيطرة على الوحدات المتعاقد عليها للعملاء كما هو متفق عليه في العقد، وبناءً على ذلك هناك عنصر تمويل هام في تلك العقود، مع الأخذ في الاعتبار طول الفترة الزمنية بين دفعات العميل وتحويل السيطرة للعميل، وسعر الفائدة السائد في السوق. يتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد، وتستخدم المجموعة السعر الذي كان من الممكن استخدامه في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين المجموعة والعميل في بداية العقد، والذي عادة ما يكون مساوياً لسعر الفائدة السائد عند إبرام العقد. تستخدم المجموعة استثناء التطبيق العملي للمدفوعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء. وهذا يعني أن المبلغ الذي يتم تحصيله من العملاء لن يتم تعديله ليعكس تأثير عنصر التمويل الهام إذا كانت الفترة بين تحويل السيطرة على الوحدات والخدمة والسداد هي أقل من سنة.

إيرادات أتعاب الإدارة

تقوم المجموعة بإدارة إنشاء العقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم الاعتراف بإيرادات أتعاب الإدارة مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيرادات على أساس جهد المنشأة للوفاء بالتزام الأداء. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هي مقياس مناسب للتقدم المحرز نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. عندما لا يمكن تقدير النتيجة بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البديل من العملاء الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه بموجب التعاقد مع عميل بمبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة أداء المجموعة المكتمل للعميل حتى تاريخه ويستثنى المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى.

تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

بالنسبة للاستثمارات العقارية المحتفظ بها أساساً لتحقيق دخل الإيجار، تدخل المجموعة كمؤجر في اتفاقيات إيجار تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. تتضمن بعض اتفاقيات الإيجار خدمات معينة مقدمة للمستأجرين (أي العملاء) بما في ذلك خدمات المنطقة المشتركة (مثل الأمن، التنظيف، الصيانة، المرافق، الصحة والسلامة) بالإضافة إلى خدمات الدعم الأخرى (على سبيل المثال، خدمة العملاء والإدارة) يشمل البديل المحمل على المستأجرين مقابل هذه الخدمات الرسوم المفروضة على أساس نسبة مئوية من دخل الإيجار وإسترداد بعض المصاريف المتكبدة. تم تحديد هذه الخدمات في اتفاقيات الإيجار ويتم إصدار فواتير منفصلة بها.

قامت المجموعة بتحديد أن هذه الخدمات تشكل مكونات غير إيجارية مميزة (يتم تحويلها بشكل منفصل عن استخدام حق الموجودات ذات العلاقة) وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. تسلط عقود المجموعة الضوء بشكل خاص على السعر المستقل لهذه الخدمات.

فيما يتعلق بمكون الإيرادات، تمثل هذه الخدمات سلسلة من الخدمات اليومية التي يتم الوفاء بها بشكل فردي مع مرور الوقت لأن المستأجرين يستلمون ويستهلكون في نفس الوقت المنافع التي تقدمها المجموعة. تطبق المجموعة الطريقة الزمنية لقياس التقدم المحرز.

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن التكاليف التي يتم إعادة تحميلها إلى المستأجرين في الفترة التي يمكن استرداد التكاليف فيها تعاقدياً. تقوم المجموعة بترتيب مع الأطراف الأخرى لتقديم بعض هذه الخدمات لمستأجريها. استنتجت المجموعة إلى أنها تعمل كمورد رئيسي فيما يتعلق بهذه الخدمات حيث أنها تسيطر على الخدمات المحددة قبل تحويلها إلى العميل. وبالتالي، تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات على أساس إجمالي.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١١/٣ الإعراف بالإيراد (يتبع)

إيرادات الضيافة

تعود إيرادات الضيافة إلى جميع الإيرادات المستلمة من نزلاء الفنادق. إن الخدمات المقدمة (بما في ذلك استئجار الغرف ومبيعات المواد الغذائية والمشروبات والخدمات الإضافية الأخرى) هي التزامات أداء متميزة، حيث تمثل الأسعار التي تصدر فواتير بشأنها إلى نزلاء الفنادق، أسعار بيع قائمة بذاتها. يتم الوفاء بهذه الالتزامات مع مرور الوقت عندما يتعلق الأمر بتأجير الغرف، أي خلال فترة الإقامة داخل الفندق، وعند نقطة زمنية للسلع أو الخدمات الأخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها.

إيرادات من الأعمال الترفيهية

تتكون الإيرادات من أعمال الترفيه من الإيرادات من السلع المباعة والخدمات المقدمة في المراسي وملاعب الجولف، ويتم إدراجها عندما يتم بيع السلع أو تقديم الخدمات.

إيرادات من خدمات التعليم

يتم الاعتراف برسوم التسجيل كإيرادات عند استلامها. يتم الاعتراف بإيرادات الرسوم الدراسية خلال فترة الدراسة. يتم تسجيل الرسوم الدراسية المستلمة مقدماً كإيرادات مؤجلة.

إيرادات من عقود مقاولات

تقوم المجموعة ببناء عقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إبرام مثل هذه العقود قبل بدء أعمال البناء. بموجب شروط العقود، تكون المجموعة مقيدة تعاقدياً من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. لذلك يتم الاعتراف بالإيرادات من الإنشاءات مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيراد على أساس جهود المنشأة للوفاء بالتزام الأداء في المحاسبة عن عقود الإنشاءات الخاصة بها. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم المحرز للوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

عندما لا يمكن تقدير نتيجة عقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البديل الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه في العقد المبرم مع العميل وتستثنى المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى. يتم إطفاء تكاليف العقد المتكبدة على مدى فترة الخدمة. لا يوجد عنصر تمويلي هام في عقود الإنشاءات مع العملاء حيث أن الفترة بين الاعتراف بالإيرادات باستخدام طريقة المدخلات والدفع هي دائماً أقل من سنة واحدة.

عندما يكون من المحتمل أن يتجاوز إجمالي تكاليف العقد إجمالي إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة كمصروف مباشرة في الربح أو الخسارة.

تكاليف العقود

تشمل تكاليف العقود على جميع التكاليف المباشرة للعمالة والمواد واستهلاك الممتلكات والآلات والمعدات (حيثما ينطبق ذلك) وتكاليف الأعمال المتعاقد عليها من الباطن، بالإضافة إلى جزء مناسب من مصاريف البناء العامة والمصاريف العمومية والإدارية للسنة المخصصة لعقود البناء قيد التنفيذ خلال السنة بمعدل ثابت لقيمة العمل المنجز على كل عقد. يتم تحميل أي قيد استرداد في نهاية السنة المالية، إلى الربح أو الخسارة كمصاريف عامة غير موزعة.

موجودات ومطلوبات العقود

قامت المجموعة بتحديد أن موجودات ومطلوبات العقود يجب الاعتراف بها على مستوى التزام الأداء وليس على مستوى العقد، ويجب عرض كل من موجودات ومطلوبات العقود بشكل منفصل في البيانات المالية الموحدة. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها ومطلوباتها التعاقدية كمتداولة وغير متداولة بناءً على توقيت ونمط تدفق المنافع الاقتصادية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٢/٣ عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار، عند بدء العقد. تعترف المجموعة بحق استخدام الأصل والتزامات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المحددة كعقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل) وعقود الإيجار الأصول منخفضة القيمة (مثل الأجهزة اللوحية وأجهزة الكمبيوتر الشخصية، والبنود الصغيرة من أثاث المكاتب والهواتف). بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار كمصروفات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

يتم قياس التزام عقود الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء، بعد خصمها باستخدام السعر الضمني في عقد الإيجار. إذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، فإن المجموعة تستخدم سعر الإقتراض الإضافي. يستند معدل الإقتراض الإضافي على المدة والعملية وتاريخ بدء عقد الإيجار ويتم تحديده بناءً على سلسلة من المدخلات بما في ذلك: المعدل الخالي من المخاطر على أساس معدلات السندات الحكومية؛ تعديل المخاطر الخاصة بكل دولة؛ تعديل مخاطر الائتمان على أساس عوائد السندات؛ وتعديل خاص بالمنشأة عندما يختلف بيان مخاطر الشركة التي تدخل في عقد الإيجار عن تلك الخاصة بالمجموعة ولا يستفيد عقد الإيجار من ضمان من المجموعة.

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- مدفوعات إيجار ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة بالجوهر)، مطروحاً منها حوافز الإيجار المستحقة؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل ويتم قياسها مبدئياً باستخدام المؤشر أو السعر بتاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر الممارسة لخيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس قيام المستأجر بممارسة هذا الخيار.

يتم عرض التزامات الإيجار في بند منفصل في بيان المركز المالي الموحد. يتم قياس التزامات عقود الإيجار لاحقاً من خلال زيادة القيمة المدرجة لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار (باستخدام طريقة الفائدة الفعلية) ومن خلال تخفيض القيمة المدرجة لتعكس مدفوعات الإيجار التي تم إجراؤها.

تقوم المجموعة بإعادة قياس التزام الإيجار (وإجراء تعديل مماثل لحق استخدام الأصل ذي الصلة) كلما:

- تغيرت مدة الإيجار أو أن هناك حدث أو تغيير هام في الظروف التي تؤدي إلى تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام التأجير من خلال خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل.
- تغيرت مدفوعات الإيجار نتيجة التغييرات في المؤشر أو المعدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام الإيجار من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم تتغير مدفوعات الإيجار نتيجة التغيير في سعر الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام سعر الخصم المعدل).
- تم تعديل عقد الإيجار ولم يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام الإيجار بناءً على مدة عقد الإيجار المعدل من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل بتاريخ التعديل الفعلي.

لم تقم المجموعة بإجراء أي تعديلات من هذا القبيل خلال الفترات المعروضة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٢/٣ عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

يشتمل حق استخدام الموجودات على القياس الأولي للالتزامات الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل يوم البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية. ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة.

عندما تتكبد المجموعة التزاماً بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر، أو استعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب أحكام وشروط عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧. يتم إدراج التكاليف في حق استخدام الأصل ذي الصلة، إلى الحد الذي تتعلق بتكاليف حق استخدام الأصل ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج البضائع.

بعد الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج القيمة العادلة على حق استخدام الموجودات التي تلي تعريف الإستثمارات العقارية. بالنسبة للموجودات التي تستوفي تعريف الممتلكات والآلات والمعدات، يتم إدراج حق الاستخدام بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك وانخفاض القيمة ويتم إطفائه على مدى فترة عقد الإيجار. يتم إستهلاك حق استخدام الأصل على مدى فترة مدة الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة أيهما أقصر. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو أن تكلفة حق الاستخدام، تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، فإن قيمة حق الاستخدام ذات الصلة يتم إستهلاكها على مدى العمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

يتم عرض حق استخدام الأصل مع الأصل ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد. تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان حق استخدام الأصل قد انخفضت قيمته ويتم احتساب أي خسائر محددة في انخفاض القيمة كما هو موضح في سياسة "الممتلكات والآلات والمعدات".

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام الإيجار وحق استخدام الأصل. يتم الإعتراف بالمدفوعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها في بند "مصاريق أخرى" في الربح أو الخسارة.

بالنسبة للعقود التي تحتوي على مكون إيجار واحد أو أكثر من مكونات الإيجار أو غير الإيجار، تقوم المجموعة بتوزيع البديل في العقد لكل عنصر من عناصر الإيجار على أساس السعر النسبي المنفصل لمكون الإيجار والمجموع الكلي للسعر المنفصل للمكونات غير الإيجارية.

يتم تحديد السعر النسبي المستقل للمكونات الإيجارية وغير الإيجارية على أساس السعر الذي سيقوم المؤجر، أو مورد مماثل، بتحميله لشركة مقابل هذا المكون أو مكون مماثل، بشكل منفصل. إذا كان السعر المستقل الملحوظ غير متاحاً بسهولة، تقوم المجموعة بتقدير السعر المستقل، مع زيادة استخدام المعلومات القابلة للملاحظة.

يتم احتساب المكونات غير الإيجارية وفقاً لسياسات المجموعة. لتحديد مدة الإيجار، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء، مؤكدة بشكل معقول عند وقوع أي حدث هام أو تغيرات جوهرية في الظروف التي:

- تقع ضمن سيطرة المجموعة؛ و
- تؤثر على ما إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيار لم يؤخذ في عين الاعتبار سابقاً في عملية تحديد مدة الإيجار، أو عدم ممارسة خيار تم أخذه في عين الاعتبار في السابق في عملية تحديد مدة الإيجار.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٢/٣ عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في ترتيبات التأجير كمؤجر فيما يتعلق ببعض إستثماراتها العقارية. يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة مؤجراً لها كإيجارات تمويلية أو تشغيلية. عندما تنقل شروط عقد الإيجار جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد كعقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

إيرادات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلية التي لا تقوم بتحويل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. وبالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير الإستثمارات العقارية من الباطن المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية مع شروط إيجار تتجاوز ١٢ شهراً عند البدء. يتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن كعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية بالرجوع إلى حق إستخدام الأصل الناتج عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري ذات العلاقة. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة كعقود إيجار تشغيلية.

يتم احتساب إيرادات عقود الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في الإيرادات في الربح أو الخسارة بسبب طبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار الطارئة التي يتم الاعتراف بها عند حدوثها. يتم الاعتراف بالتكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض على عقد إيجار تشغيلي وترتيبه كمصاريف على مدى فترة عقد الإيجار على نفس الأساس كإيرادات الإيجار.

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

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

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

عندما يتضمن العقد مكونات عقود التأجير وغير التأجير، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ لتوزيع البديل بموجب العقد لكل مكون.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٣/٣ الضرائب

ضريبة الدخل المتداولة

يتم قياس موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل المتداولة بالمبلغ المتوقع استرداده أو دفعه إلى السلطات الضريبية. إن معدلات الضرائب وقوانين الضرائب المستخدمة لاحتساب المبلغ هي تلك المطبقة أو المطبقة بشكل جوهري في تاريخ التقرير في البلدان التي تعمل فيها المجموعة وتحقق دخلاً خاضعاً للضريبة.

يتم الاعتراف بضريبة الدخل الحالية المتعلقة بالبند المعترف بها مباشرة في حقوق الملكية في حقوق الملكية وليس في بيان الربح أو الخسارة. تقوم الإدارة بشكل دوري بتقييم الحالات المتخذة في الإقرارات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها اللوائح الضريبية المعمول بها للتفسير ووضع الأحكام عند الاقتضاء.

الضريبة المؤجلة

يتم تكوين الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروق المؤقتة ما بين قواعد الضريبة للموجودات والمطلوبات والمبالغ المدرجة لأغراض إعداد التقارير المالية في تاريخ التقرير.

يتم الاعتراف بموجودات ضريبة الدخل المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم، ترحيل إعفاءات الضريبة وأي خسائر ضريبية غير مستخدمة. يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة عندما يكون من غير المحتمل توفر ربح خاضع للضريبة يمكن مقابله استخدام الفروق المؤقتة القابلة للخصم، وترحيل الأرصدة الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة، باستثناء:

- عند نشوء أصل ضريبة الدخل المؤجلة المتعلق بالفروق المؤقت القابل للخصم من الاعتراف المبدئي بأصل أو التزام في معاملة ما ليست اندماج أعمال و، في وقت المعاملة، لا تؤثر على الربح المحاسبي أو الربح أو الخسارة الخاضعة للضريبة؛ و
- فيما يتعلق بالفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة المتعلقة بالاستثمارات في الشركات التابعة، المنشآت الزميلة والخصم في مشاريع مشتركة، يتم الاعتراف بموجودات ضريبة الدخل المؤجلة فقط إلى الحد الذي يكون فيه محتملاً بأن الفروق المؤقتة سوف يتم عكسها في المستقبل المنظور وتوفر الربح الخاضع للضريبة الذي يمكن استخدام الفروق المؤقتة مقابله.

يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات ضريبة الدخل المؤجلة بتاريخ كل تقرير وتخفيضه ضمن النطاق الذي لا يكون فيه من المحتمل بأن يتوفر ربح كافٍ خاضع للضريبة للسماح باستخدام جميع أو جزء من أصل ضريبة الدخل المؤجلة. يتم إعادة تقييم موجودات ضريبة الدخل المؤجلة غير المعترف بها بتاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بها ضمن النطاق الذي يصبح فيه محتملاً بأن الربح المستقبلي الخاضع للضريبة سوف يتيح تحصيل أصل الضريبة المؤجلة.

عند تقييم إمكانية استرداد موجودات الضرائب المؤجلة، تعتمد المجموعة على نفس الافتراضات المتوقعة المستخدمة في أماكن أخرى في البيانات المالية وفي تقارير الإدارة الأخرى، والتي تعكس، من بين أمور أخرى، التأثير المحتمل للتطوير المتعلق بالمناخ على الأعمال، مثل زيادة تكلفة الإنتاج نتيجة لتدابير الحد من انبعاثات الكربون.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة بمعدلات الضريبة التي من المتوقع تطبيقها في السنة التي يتم فيها تحقيق الأصل أو تسوية الالتزام، استناداً إلى معدلات الضريبة (وقوانين الضرائب) التي تم تشريعها أو تشريعها بشكل أساسي في تاريخ التقرير.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة المتعلقة بالبند المعترف بها خارج الربح أو الخسارة خارج الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف ببند الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالمعاملة الأساسية إما في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية.

إن المنافع الضريبية المكتسبة كجزء من اندماج الأعمال، ولكنها لا تستوفي معايير الاعتراف المنفصل في ذلك التاريخ، يتم الاعتراف بها لاحقاً إذا تغيرت معلومات جديدة حول الحقائق والظروف. يتم معاملة التعديل إما كتخفيض في الشهرة (عندما لا يتجاوز الشهرة) إذا تم تكبده خلال فترة القياس أو تم الاعتراف به في الربح أو الخسارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٣/٣ الضرائب (يتبع)

الضريبة المؤجلة (يتبع)

تقوم المجموعة بمقاصة موجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة في حال كان هناك حق قانوني ملزم لتسوية موجودات الضريبة الحالية ومطلوبات الضريبة الحالية وتتعلق بموجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة بضرائب الدخل التي تفرضها نفس سلطة الضرائب على إما نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو منشآت مختلفة خاضعة للضريبة والتي تنوي إما تسوية المطلوبات والموجودات الضريبية الحالية على أساس صافي، أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد، في كل فترة مستقبليّة يتم فيها تسديد مبالغ هامة من المطلوبات أو الموجودات الضريبية المؤجلة من المتوقع أن تتم تسويتها أو استردادها.

١٤/٣ العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية الموحدة للمجموعة بالدرهم، وهو كذلك العملة الوظيفية للشركة الأم. بالنسبة لكل منشأة، تحدد المجموعة العملة الوظيفية ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة الوظيفية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتوحيد وعند استبعاد العمليات الأجنبية، فإن الربح أو الخسارة التي يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة تعكس المبلغ الذي ينشأ من استخدام هذه الطريقة.

(١) معاملات وأرصدة

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئيًا من قبل منشآت المجموعة بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية الخاصة بها في التاريخ الذي تصبح فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف بها لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية في تاريخ التقرير. يتم الاعتراف بالفروقات الناتجة عن تسوية أو ترجمة البنود النقدية في الربح أو الخسارة باستثناء البنود النقدية التي تم تحديدها كجزء من تحوط صافي استثمار المجموعة في عملية أجنبية. يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر حتى يتم استبعاد صافي الاستثمار، وفي هذه الحالة، يتم إعادة تصنيف المبلغ المتراكم إلى الربح أو الخسارة. يتم كذلك الاعتراف برسوم الضرائب والالتزامات العائدة إلى فروق الصرف على تلك البنود النقدية في الدخل الشامل الآخر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملات 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 معاملة الربح أو الخسارة الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة للبنود (أي فروق التحويل على البنود التي لها أرباح أو خسائر في القيمة العادلة) يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر أو يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة كذلك في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيتم استخدامه عند الاعتراف الأولي بالأصل أو المصروف أو الدخل ذي الصلة (أو جزء منه) عند إلغاء الاعتراف بأصل غير نقدي أو التزام غير نقدي يتعلق بالبدل المقدم، يكون تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة مبدئيًا بالاعتراف بالموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية الناتجة عن المبلغ المدفوع مقدماً. إذا كانت هناك دفعات أو إيصالات متعددة مقدماً، تحدد المجموعة تاريخ المعاملة لكل دفعة أو استلام للبدل المقدم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٤/٣ العملات الأجنبية (يتبع)

٢ شركات المجموعة

عند التوحيد، يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدرهم بسعر الصرف السائد في تاريخ التقرير ويتم تحويل بيانات الربح أو الخسارة الخاصة بها بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات أو متوسط سعر الصرف للفترة. يتم الاعتراف بفروق التحويل الناتجة عن الترجمة للتوحيد في الدخل الشامل الآخر. عند استبعاد عملية أجنبية، يتم إعادة تصنيف عنصر الدخل الشامل الآخر المتعلق بتلك العملية الأجنبية المحددة إلى الربح أو الخسارة.

يتم التعامل مع أي شهرة ناتجة عن الاستحواذ على عملية أجنبية وأي تعديلات في القيمة العادلة للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات الناتجة عن الاستحواذ كموجودات ومطلوبات عملية أجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري في تاريخ التقرير.

١٥/٣ تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض هي الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

قد تشمل تكاليف الاقتراض ما يلي:

- أ. يتم احتساب مصروف الفائدة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية كما هو موضح في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩؛
- ب. الفائدة فيما يتعلق بالتزامات عقود الإيجار المعترف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار؛ و
- ج. فروق الصرف الناتجة عن الاقتراض بالعملات الأجنبية إلى الحد الذي تعتبر فيه بمثابة تعديل لتكاليف الفائدة.

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً باستحواذ وبناء وإنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة جوهرية من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود له أو لبيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة بصورة جوهرية للاستخدام المقصود له أو لبيعها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

يتم الاعتراف بالجزء الفعال من الأداة المشتقة إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات معدلات الفائدة المتغيرة لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط التدفقات النقدية الفعالة لمخاطر أسعار الفائدة، في الدخل الشامل الآخر وإعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عندما يؤثر الأصل المؤهل على الربح أو الخسارة. إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات السعر الثابت لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط مخاطر أسعار الفائدة الفعلية للقيمة العادلة، فإن تكاليف الاقتراض المرسمة تعكس معدل الفائدة المتحوط له.

يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمارات المؤقتة لقروض محددة بانتظار إنفاقها على الأصول المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٦/٣ ممتلكات وآلات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة. تشمل التكلفة التاريخية على المصاريف المتعلقة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على الأصل.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو إدراجها كأصل منفصل، كما هو مناسب، فقط عند إمكانية تدفق فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند المعني إلى المجموعة وإمكانية قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إدراج كافة مصاريف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة كما يلي:

سنوات	
٣٠ - ٥	مباني
٥ - ٢	آلات وماكينات
١٠ - ٥	سكن عمال
١٠ - ٤	أثاث وتركيبات
٥ - ٢	معدات مكتبية
٣	أجهزة الحاسب الآلي
٤ - ٣	سيارات
١٠ - ٢	تحسينات على المأجور

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات في نهاية كل سنة، ويتم احتساب تأثير أي تغييرات في القيم المقدرة على أساس مستقبلي عند الإقتضاء.

يتم خفض القيمة المدرجة للأصل مباشرة إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت القيمة المدرجة للأصل تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد المقدرة.

يتم إستهلاك حق إستخدام الموجودات على فترة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة، أيهما أقصر.

يتم إلغاء الإعتراف ببند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن إلغاء الإعتراف بالأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل) في الربح أو الخسارة عند إلغاء الإعتراف بالأصل.

١٧/٣ أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم إدراج الممتلكات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج والتوريد أو لأغراض إدارية بالتكلفة، ناقصاً أية خسارة انخفاض في القيمة مدرجة. تشمل التكلفة جميع التكاليف المباشرة المتعلقة بالاستحواذ على العقارات بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود له، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى البند الملائم ضمن فئة الممتلكات والآلات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٨/٣ استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من عقارات مكتملة وعقارات قيد التطوير. يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة للحصول على عوائد الإيجار و/أو زيادة قيمتها، في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم بناؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمارات عقارية. يتم تحويل الاستثمارات العقارية قيد التطوير إلى الاستثمارات العقارية عند إكمالها وتصبح جاهزة للاستخدام المقصود.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، ويشمل ذلك تكاليف المعاملة، وبالنسبة للعقارات قيد التطوير فيتم قياسها بالتكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة. لاحقاً للإدراج المبدئي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على التقييم السنوي الذي يتم إجراؤه من قبل مقيّم خارجي مستقل ومعتمد بتطبيق نموذج تقييم تمت التوصية به من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم.

تتم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقار المشغول من قبل المالك، تعتبر تكلفة الاحتساب اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح العقار المشغول من قبل المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة باحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة الواردة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح المخزون العقاري استثماراً عقارياً، فسيتم الاعتراف بالفرق بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمه المدرجة السابقة في الربح أو الخسارة. تأخذ المجموعة بالإعتبار كدليل على بدء التطوير بهدف البيع (للتحويل من الاستثمار العقاري إلى أعمال التطوير قيد التنفيذ) أو بدء عقد إيجار تشغيلى لطرف آخر (للتحويل من المخزون إلى الاستثمار العقاري).

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

١٩/٣ أعمال تطوير قيد الإنجاز

تتكون أعمال التطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي بهدف بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار ويشمل ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصاريف البيع المتغيرة.

بالنسبة لمشاريع التطوير ذات القطاع الواحد، تقوم المجموعة بتخصيص تكلفة الأرض بالتناسب مع منطقة الطابق الأرضي وبالنسبة لمشاريع التطوير متعددة القطاعات، تقوم المجموعة بتخصيص تكلفة الأرض بالتناسب مع القيمة المتبقية لكل قطاع من قطاعات مشروع التطوير. يتم تحديد القيمة المتبقية لكل قطاع من قبل إدارة المجموعة باستخدام طرق التقييم المعترف بها. تشمل هذه الطرق على طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل. تتطلب طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الأصول (التي تشمل معدلات البيع والتأجير، وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف البناء والرسوم المهنية المرتبطة بها، وتكلفة التمويل، الخ)، معدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطور والربح المستهدف. تستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق المحلية السائدة في نهاية السنة الحالية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٩/٣ أعمال تطوير قيد الإنجاز (يتبع)

فيما يتعلق بعقود تطوير العقارات والمبيعات للمجموعة في مصر، تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات عند نقطة زمنية يتم فيها تحويل السيطرة على وحدة العقارات إلى العملاء. يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بهذه العقود ضمن بند أعمال تطوير قيد الإنجاز حتى اكتمال المشاريع. يتم الاعتراف بالتكاليف المدرجة ضمن أعمال تطوير قيد الإنجاز كتكاليف مباشرة عندما يتم تسليم العقار للعميل مقابل الوحدات المباعة والمخزون للوحدات غير المباعة.

فيما يتعلق ببديل قطع الأراضي المتغيرة والذي يعتمد على العوائد الفعلية من مشاريع التطوير، تعترف المجموعة بالمبالغ المدفوعة بالفعل كجزء من أعمال التطوير قيد الإنجاز. يتم لاحقاً زيادة أو تخفيض تكاليف قطع الأراضي بناءً على الدفعات الفعلية المدفوعة والعوائد على مشاريع التطوير بما يتماشى مع الترتيب مع أطراف أخرى.

٢٠/٣ المخزون

يتكون المخزون من العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو زيادة رأس المال، وغيرها من المخزون التشغيلي. يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم احتساب التكلفة بطريقة معدل التكلفة المرجح، ويتكون من تكاليف الإنشاء/ الاستحواذ وغيرها من التكاليف المتكبدة لإيصال المخزون إلى موقعه ووضع الحال. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر ناقصاً كافة التكاليف المقدرة للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

عندما يتم بيع مخزون عقار، يتم الاعتراف بالقيمة المدرجة للعقار كمصروف في الفترة التي يتم فيها الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة. يتم تحديد القيمة المدرجة لمخزون العقارات المعترف بها في الربح أو الخسارة بالرجوع إلى التكاليف العائدة مباشرة المتكبدة على العقارات المباعة وتخصيص أي تكاليف أخرى ذات صلة بناءً على الحجم النسبي للعقار المباع.

٢١/٣ أراضي محتفظ بها للبيع

يتم إدراج الأراضي المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة سعر الأرض المشتراة وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البنية التحتية للأرض. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للأرض ناقصاً كافة التكاليف الضرورية لإجراء البيع. يتم رسملة تكاليف التمويل المتكبدة على المطلوبات المالية المعترف بها فيما يتعلق بالأراضي المستحوذ عليها على أساس البديل المؤجل كجزء من قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع عندما يتم استيفاء جميع الشروط المطبقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ "تكاليف الاقتراض".

٢٢/٣ موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الإعراف المبدئي بالتكلفة. إن تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها عند دمج الأعمال هي قيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. بعد الإدراج المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. يتم تحميل الإطفاء على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الاقتصادية الإنتاجية ويتم تقييمها للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تنخفض قيمته. تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذو العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقارير مالية. يتم الأخذ في الاعتبار التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل لتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، كما هو مناسب، ويتم معاملتها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم إدراج مصاريف الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في الربح أو الخسارة ضمن فئة المصاريف المتوافقة مع وظيفة الموجودات غير الملموسة. يتم شطب أصل مالي عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في الربح أو الخسارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٢٢/٣ موجودات غير ملموسة (يتبع)

برامج الحاسب الآلي

يتم رسمة رخص برامج الحاسب الآلي المستحوذة على أساس التكاليف المتكبدة لاستحواذ برامج الحاسب الآلي المحددة ووضعها قيد الاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أعمارها الإنتاجية المقدر وفقاً لطريقة القسط الثابت والتي تمتد عادةً على فترة ثلاث إلى خمس سنوات.

عقود العملاء / المتأخرات

يتم إدراج عقود العملاء / المتأخرات بعمر إنتاجي بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي عقود طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع العملاء. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على أعمارها الإنتاجية المقدر، والتي تتراوح ما بين ٥ إلى ١٠ سنوات.

اسم العلامة التجارية

اسم العلامة التجارية له عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجه بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة ويمثل بشكل رئيسي العلامات التجارية المختلفة التي استحوذت عليها المجموعة كجزء من الاستحواذ على التزام (إيضاح ١/٤٧). يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدر والتي تقدر بخمس سنوات. يتم تقييم العلامات التجارية وفقاً لمنهجية الإغفاء من حقوق الملكية وبمعدل عمر إنتاجي لمدة ٥ سنوات ومعدل إتاوة يتراوح بين ٠,٢٥٪ - ٢,٠٪ بما يتماشى مع البيانات القابلة للمقارنة حول اسم العلامة التجارية في قطاعات مماثلة.

علاقات العملاء

يتم إدراج علاقات العملاء بعمر إنتاجي محدد بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي القيمة التي يمكن الحصول عليها من العلاقة مع العملاء. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على الأعمار الإنتاجية المقدر، والتي تتراوح بين ٣ إلى ١٠ سنوات ويتم تقييمها في تاريخ المعاملة بموجب منهجية الأرباح الزائدة متعددة الفترات مع الأخذ في الاعتبار معدل تناقص قدره ١٤,٩ ٪ إلى ٦٥,٩ ٪.

٢٣/٣ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تعمل المجموعة في نهاية كل فترة تقرير على مراجعة القيم المدرجة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). عندما لا ينتج الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن الموجودات غير الملموسة بأعمار استخدام غير محددة والموجودات غير الملموسة التي لم تصبح متوفرة للاستخدام بعد يتم اختبارها لانخفاض القيمة سنوياً على الأقل وعند وجود مؤشر على انخفاض قيمة الأصل.

إن القيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدر إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال ومخاطر محددة متعلقة بالأصل لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية بخصوصها. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الإستهلاك، يتم الأخذ بالإعتبار معاملات السوق الحديثة. إذا لم يكن بالإمكان تحديد مثل هذه المعاملات، فسيتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تعتمد المجموعة عند احتسابها لانخفاض القيمة على موازنات مفصلة وعمليات حسابية متوقعة، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد للمجموعة التي يتم تخصيص موجودات فردية لها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٢٣/٣ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (يتبع)

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. في حالة إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة اللاحق تتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعاد تقديرها القابلة للاسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم إحتساب خسائر إنخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة مباشرةً في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي يلغي خسارة انخفاض القيمة التي تم الاعتراف بها للأصل في السنوات السابقة.

يتم اختبار الشهرة للانخفاض في القيمة سنوياً وعندما تشير الظروف إلى احتمالية انخفاض قيمة القيمة المدرجة. يتم تحديد الانخفاض في القيمة للشهرة من خلال تقييم القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد (أو مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد) التي تتعلق بها الشهرة. عندما يكون المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من قيمتها المدرجة، يتم الإعراف بخسارة انخفاض القيمة. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

٢٤/٣ النقد ومرادفات النقد

يتكون النقد والودائع قصيرة الأجل في بيان المركز المالي الموحد من النقد في البنوك والودائع في الصندوق والودائع قصيرة الأجل عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدي معروف وتخضع لخطر ضئيل للتغيرات في القيمة. لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتكون النقد ومرادفات النقد من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو محدد أعلاه، صافي الحسابات البنكية المكشوفة القائمة حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سياسة المجموعة لإدارة النقد.

٢٥/٣ المخصصات

يتم الإعراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة أي إلتزام حالي (قانوني أو إستدلالي) ناتج عن أحداث سابقة والتي يكون من المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة لتسديد الإلتزام ويمكن تقدير مبلغ الإلتزام بشكل موثوق. إن المبلغ المعترف به كمخصص يتم إحتسابه حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بنهاية فترة التقرير بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإن قيمته المدرجة هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما تتوقع المجموعة استرداد بعض أو كافة المخصصات، على سبيل المثال، بموجب عقد التأمين، يتم إدراج السداد كأصل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً. يتم إدراج المصاريف المتعلقة بالمخصصات المدرجة في الربح أو الخسارة بعد خصم أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللزوم، المخاطر الخاصة بالإلتزام. عند استخدام الخصم، يتم إدراج الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

العقود المثقلة بالالتزامات

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالالتزامات، يتم الإعراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تقوم المجموعة بالإعراف بأية خسارة انخفاض في القيمة تم تكبدها على الموجودات المخصصة لذلك العقد. إن العقد المثقل بالالتزامات هو عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تتجنبها بسبب احتفاظها بالعقد) للوفاء بالتزاماتها بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقعة استلامها بموجبها. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب عقد أقل تكلفة صافية للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به وأية تعويضات أو غرامات ناشئة عن عدم الوفاء به.

المطلوبات الطارئة المستحوذ عليها من إندماج الأعمال

يتم قياس المطلوبات الطارئة التي تم الإستحواذ عليها من إندماج الأعمال ميدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ الإستحواذ. في نهاية فترات التقارير اللاحقة، يتم إعادة قياس هذه الإلتزامات الطارئة بالمبلغ الذي سيتم الاعتراف به وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ والمبلغ المعترف به مبدئياً مطروحاً منه المبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ أيهما أعلى.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٢٦/٣ مخصص مزايا الموظفين

يتم احتساب مخصصات الالتزامات المقدرة للموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كنتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى تاريخ التقرير. يتم كذلك احتساب مخصص مكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لسياسات المجموعة والتي تتساوى على الأقل المنافع المستحقة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة عن فترة خدمتهم حتى تاريخ التقرير. يتم إدراج المخصصات المتعلقة بالإجازة السنوية وتذاكر السفر ضمن المطلوبات المتداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلقة بمكافآت نهاية الخدمة ضمن المطلوبات غير المتداولة.

بالنسبة للموظفين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠٠٠ المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تحميل هذه المساهمات إلى الربح أو الخسارة خلال فترة خدمة الموظفين.

٢٧/٣ الدفعات على أساس الأسهم

بالنسبة للدفعات التي تتم تسويتها على أساس نقدي للموظفين، يتم الاعتراف بالالتزامات مقابل الخدمات المستحقة عليها، بالقيمة العادلة والتي يتم قياسها مبدئياً في تاريخ المنحة وفي تاريخ كل تقرير حتى تاريخ التسوية، مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة مطروحاً منها أي تغيرات في الإستثمارات المحتفظ بها في الربح أو الخسارة. ليس لدى المجموعة أي دفعات على أساس الأسهم.

٢٨/٣ منح حكومية

لا يتم الاعتراف بالمنح الحكومية إلا عند وجود تأكيد معقول بالالتزام بالمجموعة بالشروط المرتبطة بها واستلام المنح.

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية في الربح أو الخسارة على أساس منظم على مدى الفترات التي تقوم المجموعة فيها بإدراج التكاليف ذات العلاقة والتي يقصد بالمنح تعويضها كمصاريف. وعلى وجه الخصوص، فإن المنح الحكومية التي يتمثل شرطها الأساسي في أن يكون على المجموعة شراء أو إنشاء أو تملك موجودات غير نقدية يتم ادراجها كمنح حكومية مؤجلة في بيان المركز المالي ويتم تحويلها إلى الربح أو الخسارة بشكل منظم ومنطقي على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات ذات العلاقة.

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم تكبدها فعلياً أو لغرض تقديم دعم مالي فوري للمجموعة بدون وجود تكاليف مستقبلية ذات علاقة في الربح أو الخسارة في الفترة التي تصبح مستحقة فيها. يتم إدراج منفعة القرض الحكومي الذي يحمل معدل فائدة أقل من معدل السوق كمنحة حكومية، ويتم قياسها كالفرق بين المتحصلات المستلمة والقيمة العادلة للقرض بناءً على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

يتم إدراج الأراضي الممنوحة من قبل الحكومة بالقيمة الإسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول باستلام الأراضي وأن المجموعة ستلتزم بأي شروط مرتبطة بها، كما هو ملابم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٢٩/٣ الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه أصل مالي لإحدى الشركات والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

الموجودات المالية

يتطلب قياس كافة الموجودات المالية التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أساس نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة، إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات مالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، إلا إذا تم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ومع ذلك، يجوز للمجموعة بشكل غير قابل للإلغاء، عند الإقرار المبدئي لاستثمارات معينة في أدوات حقوق الملكية والتي يمكن قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، اختيار عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر.

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 الدولي للتقارير المالية رقم ٩ كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو القروض والسلف أو كأداة مشتقة حسب الاقتضاء. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبدئي.

يتم تصنيف وقياس كافة المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، باستثناء:

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس هذه المطلوبات، بما في ذلك المشتقات المالية التي تعتبر مطلوبات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون تحويل الأصل المالي مؤهلاً للاستبعاد أو عندما ينطبق منهج المشاركة المستمرة.
- عقود الضمان المالي.
- التزامات بتقديم قرض بسعر فائدة أقل عن السوق.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٢٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

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

عند الإقرار المبدئي، يجوز للمجموعة تصنيف التزام مالي بشكل غير قابل للإلغاء كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند السماح بذلك، أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر صلة، وذلك إما بسبب:

- يلغي أو يقلل إلى حد كبير من عدم توافق القياس أو الإدراج (يُشار إليه أحياناً بـ "عدم التطابق المحاسبي") والذي قد ينشأ عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو الإقرار بالأرباح والخسائر الناتجة عنها وفقاً لأسس مختلفة؛ أو
- يتم إدارة مجموعة من المطلوبات المالية أو الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة مخاطر أو استراتيجية استثمار موقّعة، ويتم توفير المعلومات حول المجموعة داخلياً على هذا الأساس لموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة.

نعم دائنة تجارية وأخرى

يتم الإقرار بالمطلوبات للمبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة، سواء تم إصدار فاتورة بها من قبل المورد أم لا.

القروض والسلفيات

بعد الإقرار المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تحمل فوائد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح والخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة بعد الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة. تنطبق هذه الفئة عموماً على القروض والسلفيات التي تحمل فائدة.

الصكوك

يتم إدراج الصكوك بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم احتساب الربح العائد إلى الصكوك من خلال تطبيق معدل الربح السائد في السوق، في وقت الإصدار، لأدوات الصكوك المماثلة، ويتم إضافة أي فرق مع الربح الموزع إلى القيمة المدرجة للصكوك.

المطلوبات المالية الأخرى

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، مع الاعتراف بمصروف الفائدة على أساس العائد الفعلي. إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للالتزام المالي وتخصيص مصروفات الفائدة على مدى الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم تماماً الدفعات النقدية المستقبلية المقدرة خلال العمر المتوقع للالتزام المالي، أو، حيثما كان ذلك مناسباً، فترة أقصر.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٢٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

أدوات مالية مشتقة

تقوم المجموعة بإبرام معاملات متنوعة للأدوات المالية المشتقة لإدارة تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة، بما في ذلك مقايضات أسعار الفائدة. لمزيد من التفاصيل حول الأدوات المالية المشتقة تم الإفصاح عنها في إيضاح ٢٤. يتم الاعتراف بالمشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة بتاريخ الدخول في العقود المشتقة ويتم إعادة قياسها لاحقاً إلى قيمتها العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يتم الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة مباشرةً في الربح أو الخسارة إلا في حال كانت الأداة المشتقة مصنفة وفعالة كأداة تحوط، وفي هذه الحالة يعتمد توقيت الاعتراف بالربح أو الخسارة على طبيعة علاقة التحوط.

يتم الاعتراف بالمشتق ذو القيمة العادلة الموجبة كأصل مالي في حين يتم الاعتراف بالمشتق ذو القيمة العادلة السالبة كإلتزام مالي. لا يتم مقاصة المشتقات في البيانات المالية الموحدة ما لم يكن لدى المجموعة حق قانوني والنية في التسوية. يتم إدراج المشتقات كأصل غير متداول أو إلتزام غير متداول في حال كان الإستحقاق المتبقي للأداة أكثر من ١٢ شهر وعندما لا يكون من المتوقع بأن يتم تحقيق أو تسديد الأداة المالية المشتقة خلال ١٢ شهر. يتم إدراج المشتقات الأخرى كموجودات متداولة أو كمطلوبات متداولة.

مشتقات غير محددة كأدوات تحوط

يتم الاعتراف بالمشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بقيمتها العادلة في نهاية كل فترة محاسبية مع الاعتراف بأي مكاسب أو خسائر من خلال حساب الربح والخسارة.

المشتقات الضمنية

إن المشتقات الضمنية هي أحد مكونات العقد المختلط الذي يتضمن كذلك مضيف غير مشتق - مع تأثير أن بعض التدفقات النقدية للأداة المجمعة تختلف بطريقة مشابهة عن المشتقات المنفصلة. لا يتم فصل المشتقات الضمنية في العقود المختلطة مع مضيف الموجودات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. يتم تصنيف العقد المختلط بالكامل ويتم قياسه لاحقاً إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة حسب الاقتضاء.

يتم معاملة المشتقات الضمنية في العقود المختلطة مع مضيف لا يعتبر موجودات مالية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (مثل المطلوبات المالية) كمشتقات منفصلة عندما تستوفي تعريف المشتقات، ولا ترتبط مخاطرها وخصائصها ارتباطاً وثيقاً بتلك الخاصة بالعقود المضيفة ولا يتم قياس العقود والعقود المضيفة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

إذا كان العقد المختلط التزم مالي مدرج، فبدلاً من فصل المشتقات الضمنية، تقوم المجموعة عمومًا بتصنيف العقد المختلط بالكامل بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

يتم عرض المشتقات الضمنية كأصل غير متداول أو التزم غير متداول إذا كان تاريخ الاستحقاق المتبقي للأداة المختلطة التي تتعلق بها الأداة المشتقة الضمنية أكثر من ١٢ شهراً ولا يُتوقع تحقيقها أو تسويتها خلال ١٢ شهراً.

إعادة تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

عندما تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، فإنها تعيد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة. لا يجب على الشركة إعادة تصنيف أي التزم مالي.

عند الإعراف المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على أو إصدار أصل مالي أو التزام مالي، في حالة الأصل المالي أو الالتزام المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

بعد الإعراف المبدئي، يجب على الشركة قياس الأصل المالي وفقاً لتصنيفه:

- بالتكلفة المطفأة ناقصاً الانخفاض في القيمة؛
- بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ناقصاً الانخفاض في القيمة؛ أو
- بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تقييم الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما تم الإفصاح عنه أدناه.

تتطبق متطلبات محاسبة التحوط المفصح عنها أدناه على الموجودات المالية المصنفة كبند تحوط.

فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج خسارة الائتمان المتوقعة بعكس نموذج خسارة الائتمان المتكبد. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة تلك في نهاية كل فترة تقارير مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي للموجودات المالية. ليس من الضروري أن يقع حدث ائتماني قبل أن يتم إدراج خسائر الائتمان.

يتم الإعراف مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على كافة فئات الموجودات المالية، بخلاف تلك التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأدوات حقوق الملكية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن الموجودات المالية الخاضعة لمتطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ ما يلي:

- استثمارات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛
- الأرصدة البنكية؛
- الذمم المدينة التجارية؛
- ذمم الإيجار المدينة؛
- موجودات العقود؛ و
- التزامات القروض وعقود الضمان المالي.

اعتمدت المجموعة النهج المبسط لقياس الانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة وذمم الإيجار المدينة وموجودات العقود. بموجب النهج المبسط، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي مخصص الخسارة المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٢٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (يتبع)

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة عندما يكون هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي. على الصعيد الآخر، إذا لم ترتفع مخاطر الائتمان على الأدوات المالية بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان لمدة ١٢ شهر. يعتمد تقييم فيما إذا كان يجب إدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على الارتفاعات الجوهرية في الاحتمالية أو مخاطر حدوث تعثر منذ الإدراج المبدئي بدلاً من إثبات وجود أصل مالي منخفض القيمة الائتمانية في نهاية فترة التقارير المالية أو حدوث تعثر فعلي.

عند تقييم فيما إذا كانت مخاطر الائتمان على الأدوات المالية قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإقرار المبدئي، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية مع وجود مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية في تاريخ الإدراج المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية التي تكون معقولة وقابلة للدعم، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة بدون تكلفة أو جهد يُذكر. بغض النظر عن نتائج التقييم السابق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على أصل مالي قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي عندما تتجاوز مدفوعاتها التعاقدية أكثر من ٣٠ يوماً، إلا إذا كان لدى المجموعة معلومات معقولة وقابلة للدعم تثبت خلاف ذلك.

على الرغم مما سبق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأدوات المالية لم ترتفع بشكل جوهري منذ الإقرار المبدئي إذا تبين أن للأداة المالية مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقارير المالية. يتم تحديد أن أداة مالية مخاطر ائتمانية منخفضة إذا كان:

- للأداة المالية مخاطر منخفضة في التعثر؛
- يتمتع المقرض بقوة قوية على الوفاء بالتزاماته النقدية التعاقدية في الأجل القريب؛ و
- قد تؤدي التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال على المدى الطويل، ولكن ليس بالضرورة، إلى تقليل قدرة المقرض على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي لديه مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيفه الائتماني الداخلي أو الخارجي بـ "درجة استثمار" وفقاً للتعريف المتعارف عليه عالمياً.

تقوم المجموعة بشكل منتظم بمراقبة فعالية المعايير المستخدمة لتحديد فيما إذا كان هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان وتقوم بتعديلها كما هو مناسب لضمان أن تكون المعايير قادرة على تحديد الارتفاع الجوهري في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متأخراً.

تعتبر المجموعة ما يلي بمثابة حدث تعثر لأهداف إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة السابقة إلى أن الذمم المدينة التي تستوفي أحد المعايير التالية مشكوك فيه تحصيلها إلى حد كبير، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار آخر للتعثر هو الأنسب:

- عندما يكون هناك خرق للعهد المالية من قبل الطرف المقابل؛ أو
- عندما تشير المعلومات التي يتم تطويرها داخلياً أو التي يتم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المدين بسداد كامل المبالغ إلى الدائنين، بما في ذلك المجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٢٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (يتبع)

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هو محصلة احتمالية التعثر في السداد، أو الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) والتعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر في السداد والخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية التي تم تعديلها بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التعثر للموجودات المالية، فيتم تمثيل ذلك بإجمالي القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ التقارير المالية.

عندما يتم قياس خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على أساس جماعي لاستيفاء الحالات التي قد لا يتوفر فيها دليل على حدوث ارتفاعات جوهرية في مخاطر الائتمان على مستوى الأداة الفردية، يتم تجميع الأدوات المالية في مجموعات لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. يتم مراجعة المجموعة بانتظام من قبل الإدارة لضمان أن مكونات كل مجموعة لا زالت تتشارك خصائص مخاطر ائتمان مماثلة.

إلغاء الإعراف

يتم بشكل رئيسي استبعاد الأصل المالي (أو عند اللزوم جزء من الأصل المالي، أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) (أي يتم إلغاء الإعراف به من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) عند:

- انتهاء حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو قيامها بافتراض دفع التزامات مقابل التدفقات النقدية بالكامل من دون أي تأخير جوهري لطرف ثالث وفقاً لاتفاقية وساطة؛ و (أ) قيام المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، أو (ب) عدم تحويل المجموعة أو احتفاظها بكافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، ولكن قيامها بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما تدخل في اتفاقية وساطة، فإنها تقوم بتقييم ما إذا، وإلى أي مدى، قد احتفظت بمخاطر ومنافع الملكية. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ إلى حد كبير بكافة مخاطر ومنافع الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة بالإعراف بالأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بالإعراف بالالتزام المرتبط به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة الأصلية للأصل أو أقصى مبلغ للبدل الذي قد يتطلب من المجموعة دفعه، أيهما أقل.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني حالي قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد هناك نية للتسوية على أساس الصافي، ولتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٢٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

محاسبة التحوط

تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية مثل عقود العملات الآجلة وعقود تبادل معدلات الفائدة للتحوط من مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة، على التوالي. يتم إدراج مشتقات الأدوات المالية تلك ميدئياً بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

عند بداية علاقة التحوط، تقوم المجموعة بشكل رسمي بتوثيق علاقة التحوط بين أداة التحوط والبند المتحوط له، إلى جانب أهداف إدارة المخاطر واستراتيجية تنفيذ معاملات التحوط المختلفة. علاوة على ذلك، عند بداية التحوط وعلى أساس مستمر، تقوم المجموعة بشكل رسمي بتوثيق ما إذا كانت أداة التحوط فعالة في تسوية التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية للبند المتحوط له العائد إلى مخاطر التحوط، وذلك عندما تستوفي علاقات التحوط بكافة متطلبات فعالية التحوط التالية:

- توجد علاقة اقتصادية بين البند المتحوط له وأداة التحوط؛
- لا يسيطر تأثير مخاطر الائتمان على التغيرات في القيمة التي تنتج عن تلك العلاقة الاقتصادية؛ و
- نسبة التحوط لعلاقة التحوط هي نفسها الناتجة عن كمية البند المغطى الذي تقوم المجموعة بالفعل بالتحوط له وكمية أداة التحوط التي تستخدمها المجموعة بالفعل للتحوط من تلك الكمية من البند المتحوط له.

عندما تتوقف علاقة التحوط في تلبية متطلبات فعالية التحوط المتعلقة بنسبة التحوط ولكن أهداف إدارة مخاطر تصنيف علاقة التحوط تبقى كما هي، فإن المجموعة سوف تقوم بتعديل نسب التحوط المتعلقة بعلاقة التحوط (بمعنى آخر، إعادة توازن التحوط) حتى يمكنها أن تلبى معايير التأهيل مرة أخرى.

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنيف التحوطات ك:

- تحوطات القيمة العادلة عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في القيمة العادلة للأصل أو الالتزام المدرج أو التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات التدفقات النقدية عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في التدفقات النقدية التي تعود إما إلى مخاطر معينة مرتبطة بأصل أو التزام مدرج أو معاملة متوقعة ومحتملة بدرجة كبيرة والتي قد تؤثر على صافي الدخل المستقبلي المدرج أو مخاطر العملات الأجنبية في التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات لصافي الاستثمار في عملية أجنبية

تحوطات القيمة العادلة

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة لأداة التحوط في الربح أو الخسارة كمصاريف أخرى. يتم إدراج التغير في القيمة العادلة للبند المتحوط له العائد إلى المخاطر المتحوط لها كجزء من القيمة المدرجة للبند المتحوط له ويتم إدراجها أيضاً في الربح أو الخسارة كمصاريف أخرى. بالنسبة لأنشطة التحوط للقيمة العادلة المتعلقة بالبنود المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم إطفاء أي تعديل على القيمة المدرجة من خلال الربح أو الخسارة على مدى فترة التحوط المتبقية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. قد يبدأ إطفاء معدل الفائدة الفعلي فور إجراء التعديل وفي موعد لا يتجاوز الوقت الذي يتوقف فيه تعديل البند المتحوط له للتغيرات في القيمة العادلة العائدة إلى المخاطر التي يتم التحوط منها. إذا تم استبعاد البند المتحوط منه، يتم إدراج القيمة العادلة غير المطفأة مباشرة في الربح أو الخسارة.

عندما يتم تصنيف التزام ثابت غير مدرج كبند متحوط منه، يتم إدراج التغير التراكمي اللاحق في القيمة العادلة للالتزام الثابت العائد إلى المخاطر المتحوط منها كأصل أو التزام مع إدراج الأرباح أو الخسائر المقابلة في الربح أو الخسارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٢٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

تحولات التدفقات النقدية

يتم إدراج الجزء الفعّال من الربح أو الخسارة على أداة التحوط في الدخل الشامل الآخر في احتياطي التحوط للتدفقات النقدية، في حين يتم إدراج أي جزء غير فعال على الفور في الربح أو الخسارة. يتم تعديل احتياطي التحوط للتدفقات النقدية إلى الربح أو الخسارة المتراكمين على أداة التحوط والتغيرات المترابطة في القيمة للبند المتحوط منه، أيهما أقل.

إذا تم إيقاف محاسبة التحوط للتدفقات النقدية، فيجب أن يظل المبلغ المتراكم في الدخل الشامل الآخر ضمن الدخل الشامل المتراكم إذا كانت لا تزال التدفقات النقدية المستقبلية المتحوط لها متوقعة. بخلاف ذلك، سوف يتم إعادة تصنيف المبلغ على الفور ضمن الأرباح والخسائر كتعديل لإعادة التصنيف. بعد التوقف، وفور ظهور التدفقات النقدية المتحوط لها، يجب أن يتم احتساب أي مبلغ متبقي في الدخل الشامل الآخر المتراكم اعتماداً على طبيعة المعاملة الأساسية كما هو موضح أعلاه.

تحولات صافي الاستثمارات في عمليات أجنبية

يتم المحاسبة عن تحولات صافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية بشكل مشابه لتحولات التدفقات النقدية. يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة من عقود العملات الأجنبية الأجلة المتعلقة بالجزء الفعال من التحوط في الدخل الشامل الآخر والمترابطة في احتياطي تحويل العملات الأجنبية. يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة المتعلقة بالجزء غير الفعال مباشرة في الربح أو الخسارة، ويتم إدراجها ضمن "المكاسب والخسائر الأخرى".

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، والمبينة في إيضاح ٣ عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة، يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات الإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. تستند التقديرات والافتراضات المرتبطة بها إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى تعتبر ذات صلة. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات، وقد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديل جوهرية على القيمة المدرجة للموجودات أو المطلوبات التي تأثرت في الفترة المستقبلية.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بشكل مستمر. يتم تسجيل الاختلاف في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إعادة مراجعة هذه التقديرات وذلك في حالة أن التعديلات الناتجة عن إعادة التقييم تؤثر على تلك الفترة، أو في حالة كون التعديلات الناتجة عن إعادة مراجعة التقديرات تؤثر في فترة المراجعة والفترات المستقبلية فيتم تسجيلها في تلك الفترات.

١/٤ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية

فيما يلي القرارات الحساسة، عدا تلك التي تتضمن تقديرات (الموضحة أدناه بشكل منفصل)، والتي قامت الإدارة باتخاذها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي لها أكثر تأثير جوهري على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة.

تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كعقارات إستثمارية أو ممتلكات وآلات ومعدات أو عقارات محتفظ بها للبيع. وضعت المجموعة معايير معينة لتتمكن من الحكم بانتظام وذلك بموجب تعريفات العقارات الإستثمارية والممتلكات والآلات والمعدات والعقارات المحتفظ بها للبيع. عند اتخاذ أحكامها، أخذت الإدارة بالإعتبار الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠، والإستخدام المراد لهذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

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

١/٤ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية في محفظة الإستثمارات العقارية الخاصة بها. حددت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل هام بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية هذا العقار وتقوم بمحاسبة العقود كعقود إيجار تشغيلية.

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع العقارات، استنتجت المجموعة إلى أن السلع والخدمات التي تم تحويلها في كل عقد تشكل التزام أداء واحد. على وجه الخصوص، تشمل السلع والخدمات الموعودة في عقود بيع العقارات قيد التطوير بشكل أساسي أعمال التصميم وشراء المواد وتطوير العقار. بشكل عام، إن المجموعة مسؤولة عن جميع هذه السلع والخدمات والإدارة العامة للمشروع. على الرغم من أن هذه السلع والخدمات يمكن أن تكون متميزة، إلا أن المجموعة تعتبرها كالتزام أداء واحد لأنها ليست مميزة في سياق العقد. تستخدم المجموعة تلك السلع والخدمات كمدخلات وتوفر خدمة هامة لدمجها في مخرجات مجمعة، أي العقار المكتمل الذي تم التعاقد فيه مع العميل.

استيفاء التزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد بهدف تحديد الطريقة المناسبة لإدراج الإيرادات. وبناءً عليه، قامت المجموعة بتقييم توقيت الإقرار بالإيرادات من بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد والاستشارة القانونية من المستشار القانوني للمجموعة.

يتم الاعتراف بأغلبية عقود المجموعة المتعلقة ببيع عقارات مكتملة عند نقطة زمنية محددة يتم فيها تحويل السيطرة. بالنسبة للتبادلات غير المشروطة للعقود، من المتوقع عمومًا أن تنتقل السيطرة إلى العميل مع الملكية القانونية. بالنسبة للتبادلات المشروطة، من المتوقع أن يحدث هذا عند استيفاء جميع الشروط الهامة.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير في دولة الإمارات العربية المتحدة وإنجلترا، استنتجت المجموعة بشكل عام أنه تم استيفاء المعايير مع مرور الوقت، وبالتالي، الاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر هذه العقود هي عقود عقارات تم بيعها لعميل واحد لكامل الأرض والمبنى أو لعقار متعدد الوحدات. أخذت المجموعة في الاعتبار العوامل الواردة في عقود بيع العقارات واستنتجت إلى أن السيطرة على عقار متعدد الوحدات يتم تحويلها إلى العميل مع مرور الوقت للأسباب التالية:

- ينتج أداء المجموعة عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه. أي أن المجموعة قد أخذت في الاعتبار العديد من العوامل التي تشير إلى أن العميل يسيطر على العقار المشيد جزئيًا عند بنائه.
- لا ينتج عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل. علاوة على ذلك، للمجموعة حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. وقد أخذت في الاعتبار العوامل التي تشير إلى أنه مقيد (تعاقديًا أو عمليًا) من توجيه العقار قيد التطوير لاستخدام آخر أثناء تطويره. بالإضافة إلى ذلك، يحق للمجموعة، في جميع الأوقات، الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأداء المنجز حتى تاريخه (عادة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول). عند اتخاذ هذا القرار، أخذت المجموعة بالإعتبار بعناية في الشروط التعاقدية وكذلك أي تشريع أو سابقة قانونية يمكن أن تكمل أو تلغي تلك الشروط التعاقدية.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير في مصر، استنتجت المجموعة بشكل عام إلى أنه لم يتم استيفاء معايير مرور الوقت، وبالتالي، فإنها تعترف بالإيرادات عند نقطة زمنية محددة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

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

١/٤ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء (يتبع)

استيفاء التزامات الأداء (يتبع)

عند إبرام عقود الإنشاء (لإنشاء أصل لعميل)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت لأن أداء المجموعة ينتج عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه.

حددت المجموعة أن طريقة الإدخال هي أفضل طريقة لقياس التقدم المحرز لهذه العقود لأن هناك علاقة مباشرة بين التكاليف التي تتكبدها المجموعة وتحويل البضائع والخدمات إلى العميل.

عند إبرام العقود لتقديم الخدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت لأن العميل يستلم ويستهلك في نفس الوقت المنافع التي يوفرها أداء المجموعة عند قيام المجموعة بأدائها.

في حالة عدم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد. عندما يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد، تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد الوقت الذي تم فيه استيفاء التزام الأداء للمجموعة بموجب العقد.

تحديد أسعار المعاملات

يتطلب من المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا القرار، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي من بدلات الشراء المتغيرة في العقد، نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويل جوهري وأي اعتبار غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير بدلات الشراء المتغيرة، تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من مبالغ البدلات المحتملة.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تقرر المجموعة أنه تم استيفاء التزامات الأداء في وقت محدد، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات إلى العميل أو عندما يتم استلام أو استهلاك منافع الخدمات من قبل العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادة عندما يتم استلام بدلات الشراء ذات العلاقة بالوحدة بشكل جوهري وعدم وجود أي عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

اعتبار عنصر التمويل الهام في العقد

بالنسبة لبعض العقود التي تتضمن بيع عقار، يحق للمجموعة الحصول على تأمين أولي. استنتجت المجموعة إلى أن هذا التأمين لا يعتبر عنصر تمويل هام لأنه لأسباب أخرى غير توفير التمويل للمجموعة. يتم استخدام التأمينات الأولية لحماية المجموعة من فشل الطرف الآخر في استكمال بعض أو كافة التزاماته بموجب العقد بشكل مناسب حيث لا يكون للعملاء تاريخ ائتماني محدد أو لديهم تاريخ من المدفوعات المتأخرة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

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

١/٤ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء (يتبع)

بدل الضمانات

تتضمن عقود بيع العقارات على ضمانات معينة تغطي فترة تصل إلى سنة واحدة بعد الانتهاء من العقار، مثل تلبية العقارات لمتطلبات الأداء التشغيلي المحددة. قامت المجموعة بتقييم أن هذه الشروط تمثل ضمانات "من نوع التأكيد" التي يتم تقديمها وتقديمها كضمانات جودة، وبالتالي يتم احتسابها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧.

تغييرات العقد

يتم الاعتراف بتغييرات العقد كإيرادات فقط إلى الحد الذي يحتمل فيه ألا يؤدي إلى عكس هام للإيرادات في الفترات اللاحقة. تأخذ الإدارة في الاعتبار الخبرة السابقة وتطبيق شروط العقد والعلاقة مع العملاء في اتخاذ قراراتهم.

مطالبات العقد

يتم الاعتراف بمطالبات العقود كإيرادات فقط عندما تعتقد الإدارة أنه فقط بالقدر الذي يحتمل فيه أنها لن تؤدي إلى عكس هام للإيرادات في الفترات اللاحقة. تقوم الإدارة بمراجعة الأحكام المتعلقة بمطالبات العقود بشكل دوري ويتم إجراء التعديلات في الفترات المستقبلية، إذا أشارت التقييمات إلى أن هذه التعديلات مناسبة.

تحديد ما إذا كان الاستحواذ أعمال أو موجودات

بالنسبة لعمليات الاستحواذ التي تقوم بها المجموعة، تحتاج المجموعة إلى إصدار أحكام هامة لتقييم ما إذا كانت الموجودات المستحوذ والمطلوبات المقبولة تشكل نشاط وما إذا كانت قد حصلت على السيطرة على واحد أو أكثر من الموجودات. عندما لا يشكل هذا الاستحواذ أعمال، يتم احتساب الاستحواذ كإستحواذ أصل. عند إجراء هذا التقييم، تطبق المجموعة تعريف الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ والذي يتطلب، لكي يتم اعتباره أعمال، يجب أن يتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ، على الأقل، مدخلات وعملية جوهرية تساهم معاً بشكل هام في القدرة على إنشاء مخرجات.

إعتبار المدير الرئيسي مقابل الوكيل

إن التزام أداء المجموعة في إحدى الشركات التابعة هو الترتيب لتوفير السلع أو الخدمات المحددة من قبل طرف آخر لا يتحكم في السلع أو الخدمات المحددة المقدمة من قبل طرف آخر قبل تحويل تلك السلع أو الخدمات إلى العميل. عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء، تعترف المجموعة بالإيرادات في مبلغ أتعاب الإدارة التي تتوقع أن تكون مستحقة لها مقابل ترتيب السلع أو الخدمات المحددة التي سيقدمها الطرف الآخر. يتمثل الالتزام الأساسي للمجموعة في الترتيب لخدمات التطوير لمشاريع التطوير، وبناءً عليه، تعمل المجموعة كوكيل في مشاريع التطوير هذه حيث:

- لا تقوم المجموعة بالسيطرة على السلع أو الخدمات المحددة المقدمة من قبل أطراف أخرى قبل تحويل الخدمات إلى العميل.
- لا تقع المسؤولية الأساسية عن الوفاء بالوعد على عاتق المجموعة.
- لا تتحمل المجموعة أي مخاطر متعلقة بالمخزون منذ امتلاك البنية التحتية، كما هو منصوص عليه في عقود الإدارة.
- ليس لدى المجموعة مخاطر الأسعار على عقود التطوير.
- يحتفظ العملاء بالحق في استبعاد المجموعة كمدیر مشاريع التطوير بناءً على ما يناسبهم دون تقصير من المجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

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

١/٤ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

استخدام الوسيلة العملية عند الاعتراف بالرسوم الإدارية

تماشياً مع الاتفاقية مع حكومة أبوظبي ("الحكومة")، تشرف المجموعة على إدارة جميع مشاريع المنشأة ("المنشأة") إلى جانب إدارة عملياتها. وفقاً للاتفاقية المبرمة بين الحكومة والمنشأة والمجموعة، يحق للمجموعة الحصول على رسوم إشراف محتسبة على أساس إجمالي تكلفة التطوير المدفوعة للمشاريع الرأسمالية مقابل تقديم خدمات الإدارة. تماشياً مع الترتيب التعاقدية مع الحكومة، قامت المجموعة بتقييم أن لها الحق في الحصول على بدل من الحكومة مقابل مبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة الأداء المكتمل للعمليات حتى تاريخه يتم تحديده بناءً على النقد الفعلي المدفوع لمشاريع المنشأة على النحو المتفق عليه بين الطرفين. بناءً على ذلك، تماشياً مع متطلبات المعيار الدولي للقرارات المالية رقم ١٥، تستخدم المجموعة الوسيلة العملية وتتعترف بالرسوم الإدارية على أساس مبلغ الفاتورة المحدد بناءً على النقد الفعلي المدفوع.

تقييم السيطرة

تشرف المجموعة على إدارة المنشأة ("المنشأة") إلى جانب إدارة عملياتها بهدف تحسين أدائها وإدارة العقود مع المقاولين والاستشاريين فيما يتعلق بمشاريعها. على الرغم من أن المجموعة مخولة بإدارة جميع عمليات المنشأة، فقد قدرت المجموعة أنها لا تسيطر على المنشأة حيث:

- تقوم المجموعة بتنفيذ أنشطة إدارية نيابة عن حكومة أبوظبي ("الحكومة") وليس لديها أي حصة ملكية في المنشأة؛
- لا تتعرض المجموعة لعائدات متغيرة للمنشأة حيث إنها تفرض رسوم إدارة ثابتة على إجمالي مبلغ الفاتورة لتكاليف التطوير التي يتم تسديدها من قبل الحكومة وتشمل مسؤوليات المجموعة فقط إدارة المشاريع التي يتم تنفيذها بواسطة مقاولين من قبل أطراف أخرى؛
- ليس للمجموعة الحق في تحويل أي من مشاريع المنشأة لنفسها دون أي موافقة مسبقة من الحكومة؛
- على الرغم من أن المجموعة لها الحق في ترشيح أعضاء مجلس إدارة المنشأة وتعيين إدارتها التنفيذية وتمثيل الحكومة في الجمعيات العمومية، إلا أن المجموعة ستبقى بحاجة إلى موافقة الحكومة في أداء هذا الدور الذي لا تزال تشرف على الإنجاز / تسليم المشاريع و / أو تصفية المنشأة نيابة عن الحكومة، وسيكون هذا أيضاً من اختصاص مجلس الإدارة؛ و
- تحتفظ الحكومة بالحق في استبعاد المجموعة من منصب مدير المشاريع بناءً على ما يناسبها دون تقصير من المجموعة.

تصنيف الاستثمارات

تقوم الإدارة بتحديد عند الإستحواذ على الأوراق المالية ما إذا كان يجب تصنيفها بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطلقة. عند اتخاذ أحكامها على ما إذا كانت الاستثمارات في الأوراق المالية مصنفة بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطلقة، أخذت الإدارة في الاعتبار المعايير التفصيلية لتحديد هذا التصنيف كما هو مبين في المعيار الدولي للقرارات المالية رقم ٩ الأدوات المالية.

الأحكام الهامة في تحديد مدة إيجار العقود مع خيارات التجديد

تقوم المجموعة بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها مدة عقد الإيجار غير القابلة للإلغاء، إلى جانب أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أنه سيتم ممارسته، أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا من المؤكد بشكل معقول عدم ممارسته.

لدى المجموعة، بموجب بعض عقود الإيجار، خيار تأجير الموجودات لسنوات إضافية. تطبق المجموعة الأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة خيار التجديد. أي أنه يتم الأخذ في الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تخلق حافزاً اقتصادياً لها لممارسة التجديد أو الإنهاء. بعد تاريخ البدء، تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار إذا كان هناك حدث مهم أو تغير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها ويؤثر على قدرتها على ممارستها أو عدم ممارستها خيار التجديد أو الإنهاء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

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

١/٤ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

الاعتراف بإيرادات الإيجار من مبيعات الإيجار

تقوم المجموعة بالإعتراف بإيرادات الإيجار من مبيعات الإيجار على أساس تقارير المبيعات المدققة المقدمة من المستأجرين. في حالة عدم وجود تقارير مدققة، تقوم الإدارة بإجراء تقييمها الخاص حول تحقيق المستأجرين أو تجاوزهم لحجم الأعمال المنصوص عليه في عقود الإيجار بناءً على أدائهم التاريخي.

توحيد الشركات التابعة

تقوم المجموعة بتقييم جميع الشركات المستثمر بها بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة لتحديد ما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها وفقاً للمعايير المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ "البيانات المالية الموحدة". تقوم المجموعة، من بين أمور أخرى، بتقييم حصة ملكيتها والترتيبات التعاقدية المعمول بها وقدرتها ومدى مشاركتها في الأنشطة ذات الصلة بالمنشآت المستثمر بها لتحديد ما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر بها.

٢/٤ التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقرير، والتي تحمل مخاطر هامة قد تسبب تعديلات جوهرية على القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة تغيرات السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.

قياس التقدم المحرز عندما يتم الاعتراف بالإيراد مع مرور الوقت

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع عقارات قيد التطوير وعقود الإنشاء التي تستوفي معايير الإعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى المدخلات من أجل الوفاء بالتزام الأداء المتعلق بإجمالي المدخلات المتوقعة لاستيفاء التزام الأداء، أي استكمال العقار. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إدراج الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء، تقدم أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً. تستخدم المجموعة بشكل عام طريقة التكاليف المتكبدة كمقياس للتقدم المحرز في عقودها لأنها تصور أداء المجموعة بشكل أفضل. بموجب طريقة قياس التقدم المحرز هذه، يتم قياس مدى التقدم المحرز نحو الإنجاز بناءً على نسبة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدر عند استكمال التزام الأداء. عندما يتم تكبد التكاليف، ولكنها لا تساهم في التقدم المحرز في الوفاء بالتزامات الأداء (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهتردة أو العمالة أو الموارد الأخرى)، تستبعد المجموعة تأثير تلك التكاليف. تقوم المجموعة أيضاً بتعديل طريقة الإدخال لأي تكلفة متكبدة لا تتناسب مع التقدم المحرز للمجموعة في الوفاء بالتزامات الأداء.

عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء. بالإضافة لتكلفة الوفاء بالتزام التعاقدية للعملاء، تتضمن هذه التقديرات بشكل رئيسي ما يلي:

- بالنسبة لعقود التطوير، تكلفة التطوير والبنية التحتية المتعلقة بها؛
- بالنسبة لعقود الإنشاء، الأعمال المصدقة كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع؛ و
- بالنسبة لعقود الخدمات، الوقت المستغرق.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

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

٢/٤ التقديرات والإفراضات (يتبع)

إحتساب مخصص الخسارة

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة موجوداتها المالية بناءً على نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة. بموجب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، تقوم المجموعة بإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في الخسائر الائتمانية المتوقعة في نهاية كل فترة تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بالموجودات المالية. تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدواتها المالية.

عند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. تعتبر الخسارة بافتراض التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد. وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المقترض، مع الأخذ في الإعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة. تمثل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. إن احتمالية التعثر هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة، ويشمل إحتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

اعترفت المجموعة بمخصص خسارة ائتمانية متوقعة على الذمم المدينة التجارية والأخرى للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٤٧,٤١٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٠١,٠١٥ ألف درهم) وإجمالي مخصص خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ ٤٧٢,٤٤٥ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤٤٥,٠٦٤ ألف درهم).

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

تقوم المجموعة بإدراج الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معترف بها. تشمل هذه الأساليب طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسمة الدخل.

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (تتكون من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أتعاب مهنية وتكلفة تمويل الخ)، ومعدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطور وربحيته المستهدفة. تستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقارير المالية.

بناءً على طريقة رسمة الدخل، يتم رسمة الدخل المتوقع تحصيله بموجب عقود الإيجار القائمة وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة باستعمال معدلات أسعار مناسبة لعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تواريخ التقييم.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصصة للمجموعة تقييم فترة الإحتفاظ المتبقية وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية القائمة من الإدارة وضع تقديرات وأحكام هامة تتعلق بعوائد الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسمة.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

المدى %

١٠,٠-٦,٧٥

٩,٧-٥,٠

معدلات الرسمة

عوائد الإيجار

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

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

٢/٤ التقديرات والإفترضات (يتبع)

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للمخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد التنفيذ

يتم إدراج المخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن أعمال التطوير قيد التنفيذ بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار المبيعات وتكاليف الإكمال والسلف المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية فترة التقرير. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة الحالية من قبل المجموعة بعد أخذ المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما كان ذلك متاحًا.

يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع إلى التقييمات الخارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم مختلفة تأخذ في الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقارات مثل أسعار البيع المتوقعة وتخطيط الموقع (بما في ذلك الموافقة على التخطيط) وتكاليف البناء والتكلفة المبالغ المستردة ومعدلات المبيعات (لكل متر مربع) ومعدلات الخصم الخ، وتتضمن جميعها على عنصر الحكم وعدم اليقين. إن أسعار البيع المتوقعة لها عدم يقين متأصل نتيجة التغيرات في ظروف السوق. يمكن أن تختلف تكاليف البناء المتوقعة باختلاف ظروف السوق ويمكن كذلك تقديرها بشكل غير صحيح نتيجة التغيرات في تخطيط الموقع أو أسلوب البناء أو الظروف غير المتوقعة التي تنشأ أثناء البناء.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزون العقارات المكتملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الموجودة في تاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل المجموعة، بناءً على المعاملات المقارنة التي حددتها المجموعة للعقارات في نفس السوق التي تخدم نفس قطاع العقارات.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق فيما يتعلق بأعمال التطوير قيد التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير عن العقارات المكتملة المماثلة، ناقصًا التكاليف المقدرة لإستكمال التطوير والتكاليف المقدرة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للأموال، إذا كان ذلك جوهرياً.

الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

يتم تقييم العقارات المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز لتحديد انخفاض القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن تلك الأصول قد تعرضت لخسارة انخفاض القيمة. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المعاد تسجيلها في الفترات السابقة للممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز عندما يتم إجراء تغيير على التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ إعادة تسجيل آخر خسارة انخفاض في القيمة.

يتم مراجعة انخفاض القيمة أو عكس انخفاض القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد والذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للممتلكات قيد النظر. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات من قبل خبير تقييم عقارات مستقل باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

يتم تحديد التدفقات النقدية بالرجوع إلى أوضاع السوق الحديثة، والأسعار السائدة بنهاية فترة التقارير المالية والاتفاقيات التعاقدية وتقديرات الأعمار الإنتاجية للموجودات ويتم خصمها باستخدام مجموعة من معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم مقارنة صافي القيم الحالية بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

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

٢/٤ التقديرات والإفترضات (يتبع)

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة في نهاية كل فترة تقرير مالي سنوي وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨. قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

ضرائب الدخل

لدى المجموعة مخصص ضريبة حالية بمبلغ ١١٥,٤٧٩ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٢٧,١٥٩ ألف درهم) بتقييم الإدارة لمبلغ الضريبة المستحقة الدفع على المراكز الضريبية المفتوحة حيث لا يزال يتعين الاتفاق على الالتزامات مع مصلحة الضرائب ذات الصلة.

الضرائب المؤجلة

يتم الاعتراف بموجودات الضرائب المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر ربح خاضع للضريبة يمكن الاستفادة منه مقابل الخسائر. هناك حاجة إلى حكم من الإدارة هام لتحديد مبلغ موجودات الضريبة المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، بناءً على التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة، إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

لدى المجموعة مبلغ ١٠٥,٧٥٠ ألف درهم (٢٠١١: ٢٤,٢٦٦ ألف درهم) من أصل الضريبة المؤجلة غير المعترف بها أو الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخسائر الضريبية المرحلة. تتعلق هذه الخسائر بالشركات التابعة التي لها تاريخ من الخسائر، ولا تنتهي صلاحية هذه الخسائر وقد لا يتم استخدامها لمقاصة الدخل الخاضع للضريبة في أي مكان آخر في المجموعة. لا يوجد لدى الشركات التابعة أي فروق مؤقتة خاضعة للضريبة ولا أي فرص تخطيط ضريبي متاحة يمكن أن تدعم جزئياً الاعتراف بهذه الخسائر أو الفروق المؤقتة القابلة للخصم كموجودات ضريبية مؤجلة. وعلى هذا الأساس، قررت المجموعة أنه لا يمكنها الاعتراف بالموجودات الضريبة المؤجلة على الخسائر الضريبية المرحلة والفروق المؤقتة القابلة للخصم.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد وقياس القيمة العادلة للأدوات المالية

كما هو مبين في إيضاح ٤٧، يتم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة من اندماج الأعمال بقيمتها العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، استعانت المجموعة بأخصائي تقييم من طرف خارجي لإجراء التقييم. إن الافتراضات والتقديرات الأساسية في تقييم القيم العادلة مبينة بالتفصيل في الإيضاحات ٦ و ٤٧. يتم تقييم البديل المحتمل الناتج عن اندماج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ كجزء من اندماج الأعمال. عندما يتم الوفاء بالبديل المحتمل بتعريف الالتزام المالي، يتم إعادة قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. يتم تحديد القيمة العادلة على أساس التدفقات النقدية المخصومة.

عندما لا يمكن قياس القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي بناءً على الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة، يتم قياس قيمتها العادلة باستخدام تقنيات التقييم بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ مدخلات هذه النماذج من الأسواق التي يمكن ملاحظتها حيثما كان ذلك ممكناً، ولكن عندما لا يكون ذلك ممكناً، هناك حاجة إلى درجة من الحكم في تحديد القيم العادلة. تتضمن الأحكام اعتبارات المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المدرجة للأدوات المالية.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٥ ممتلكات وآلات ومعدات

المجموع ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنتاج ألف درهم	تحسينات على المأجور ألف درهم	سيارات ألف درهم	أجهزة حاسب آلي ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	آلات وماكينات ألف درهم	أثاث وتركيبات ألف درهم	سكن عمال ألف درهم	أراضي ومباني ألف درهم	التكلفة
٩,٩١٣,١٥٠	١٥٢,٥١٦	١٠٢,٣٣٩	٣٠,٧٥٥	١٨٤,٨٤٨	٧٨,٥٠٠	٨٣,٩٢٨	٦٤٦,٩٨٣	١,٤٢٩,٢٦٨	٧,٢٠٤,٠١٣	في ١ يناير ٢٠٢٢
٢,١٠٩,٨٧٢	-	٩٢,٣٤٩	١٩,١٧٢	٢١,٤٩٥	١٢,٠٧١	٢٦,٥٥٩	١٤٠,٩١٩	٣٤٧	١,٧٩٦,٩٦٠	إضافات
-	(١٠,٢٦٣)	-	-	-	-	-	-	-	١٠,٢٦٣	تحويلات
(٤٠٦,٢٠٨)	-	-	-	-	-	-	-	-	(٤٠٦,٢٠٨)	تحويلات إلى إستثمارات عقارية، صافي
٨٧,٣٠٩	-	٥٨	١,٩٠٥	٨,١٤٨	٩٦٤	-	١,٤٣١	-	٧٤,٨٠٣	تم الإعتراف بها كجزء من إدماج أعمال
(٤٤,١٧١)	-	(١,٦٢٩)	(١,١١٥)	(٤,٣٥٨)	(٧,٢٢٠)	(٤,١٨٩)	(٢١,٨٣٩)	-	(٣,٨٢١)	إستيعادات
(١١٨,٢٨٥)	(١١,٧٦٢)	(٨,١٥٥)	(٥,٨٦٦)	-	(٤,٧٤٤)	(٧,١٧٥)	(٧,٤٠٢)	-	(٧٣,١٨١)	فروقات الصرف
١١,٥٤١,٦٦٧	١٣٠,٤٩١	١٨٤,٩٦٢	٤٤,٨٥١	٢١٠,١٣٣	٧٩,٥٧١	٩٩,١٢٣	٧٦٠,٠٩٢	١,٤٢٩,٦١٥	٨,٦٠٢,٨٢٩	في ١ يناير ٢٠٢٣
٧١٨,٠٦٥	٤١٦,٥٧٤	١٠,٢٤٣	١١,٧٢٧	٢٥,٧٢٩	٩,٧٣٢	٢٥,٥٥٦	٥٧,٤٦٥	-	١٦١,٠٣٩	إضافات (إيضاح ١/٥ و ٦/٥)
٢٦,٤٧٧	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٦,٤٧٧	تحويلات من إستثمارات عقارية (إيضاح ١٣/٧)
٦٠١,٦٧٣	-	٤,٨١٠	٦٥١	٧,٩٩٥	٥٤٨	٩,١٠٠	٣,١٠٦	-	٥٧٥,٤٦٣	تم الإعتراف بها كجزء من إدماج أعمال (إيضاح ٤٧)
(٢٨,٦١٩)	-	(١٨,٦٦٩)	(١٨)	(١,٤٥١)	(٧٦٨)	(١٤٠)	(٢,٠٨٠)	-	(٥,٤٩٣)	إستيعادات (إيضاح ٣/٥)
(٢٩,٤٦٧)	(٤,٣٠٧)	(٧١٥)	(١,٢١٩)	-	(٧٤٧)	(١,٤١٨)	(١,٤٢٩)	-	(١٩,٦٣٢)	فروقات الصرف
١٢,٨٢٩,٧٩٦	٥٤٢,٧٥٨	١٨٠,٦٣١	٥٥,٩٩٢	٢٤٢,٤٠٦	٨٨,٣٣٦	١٣٢,٢٢١	٨١٧,١٥٤	١,٤٢٩,٦١٥	٩,٣٤٠,٦٨٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٦,٣٥٦,٠٩٨	١١,٠٦٠	٥١,٩٣٠	٢١,٠٠٠	١٥١,٥٦٨	٧٠,٦٧٣	٧١,٢٣٣	٦٠٤,٧٧٠	١,٤١٥,٦٠٦	٣,٩٥٨,٢٥٨	الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة
٣١٥,٦٣٥	-	١٧,٧٩٥	٦,٧٨٨	٢٧,٥٧٦	٦,٥١٣	٤,٤٥٤	٣٣,٦٧٩	١,٩٧٠	٢١٦,٨٦٠	في ١ يناير ٢٠٢٢
(٣٠٠,٣٢٣)	-	-	-	-	-	-	-	١٢,٠٣٩	(٣١٢,٣٦٢)	محمل للسنة
(٣٥٤,٤٧٨)	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣٥٤,٤٧٨)	(عكس)/ مخصص انخفاض القيمة، صافي
(٤٢,٥٢٨)	-	(١,٤٣٠)	(١,٠٤٢)	(٤,٣٨٨)	(٧,٢١٧)	(٤,١٧٢)	(٢١,٨٣٧)	-	(٢,٤٤٢)	تحويلات إلى إستثمارات عقارية
(٣٩,٢٥٩)	-	(٥,٩٧٨)	(٣,٣١٠)	-	(٣,٢٦٢)	(٣,٩٣٦)	(٤,١٥٣)	-	(١٨,٦٢٠)	إستيعادات
٥,٩٣٥,١٤٥	١١,٠٦٠	٦٢,٣١٧	٢٣,٤٣٦	١٧٤,٧٥٦	٦٦,٧٠٧	٦٧,٥٧٩	٦١٢,٤٥٩	١,٤٢٩,٦١٥	٣,٤٨٧,٢١٦	فروقات الصرف
٣٩٨,٤٧٣	-	٢٦,٦١٦	٦,٠٠٥	٢٥,٩٧١	٨,١٩٨	٩,٠١٥	٥٥,٣٢٠	-	٢٦٧,٣٤٨	في ١ يناير ٢٠٢٣
(١٢,٨٥٥)	-	(٥,٣٦٥)	(١٨)	(١,٣٧٢)	(٣٩١)	(١٣٢)	(١,٦٠٩)	-	(٣,٩٦٨)	محمل للسنة
(٤,٢٨٣)	-	(٤٩)	(٢٧٥)	-	(٢٠٧)	(٣٥٠)	(٤٢٠)	-	(٢,٩٨٢)	إستيعادات (إيضاح ٣/٥)
٦,٣١٦,٤٨٠	١١,٠٦٠	٨٣,٥١٩	٢٩,١٤٨	١٩٩,٣٥٥	٧٤,٣٠٧	٧٦,١١٢	٦٦٥,٧٥٠	١,٤٢٩,٦١٥	٣,٧٤٧,٦١٤	فروقات الصرف
٦,٥١٣,٣١٦	٥٣١,٦٩٨	٩٧,١١٢	٢٦,٨٤٤	٤٣,٠٥١	١٤,٠٢٩	٥٦,١٠٩	١٥١,٤٠٤	-	٥,٥٩٣,٠٦٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٥,٦٠٦,٥٢٢	١١٩,٤٣١	١٢٢,٦٤٥	٢١,٤١٥	٣٥,٣٧٧	١٢,٨٦٤	٣١,٥٤٤	١٤٧,٦٣٢	-	٥,١١٥,٦١٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٥ ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٢٠,٧٨٠	٣١,٥٦٣	تكاليف مباشرة
٢٩٤,٨٥٥	٣٦٦,٩١٠	مصاريف عمومية وإدارية
٣١٥,٦٣٥	٣٩٨,٤٧٣	

١/٥ خلال السنة، وقعت شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م ("الدار للاستثمار العقاري" شركة تابعة للمجموعة) اتفاقية لشراء مبنى سكن الموظفين في رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي مبلغ ٨١,٦٠٠ ألف درهم مما أدى إلى إضافات في الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة ٣٣,٥٩٢ ألف درهم (جزءاً من الأصل الذي تشغله المجموعة) والمتبقي بمبلغ ٤٨,٠٠٨ ألف درهم لإستثمارات عقارية مؤجرة لأطراف أخرى (إيضاح ٢/٧ (٣)).

٢/٥ تمثل أعمال رأسمالية قيد الإنجاز بشكل رئيسي التكلفة المتكبدة على تطوير المباني المدرسية المختلفة التي كانت قيد التنفيذ في تاريخ التقرير وسيتم تحويلها إلى فئة الأصول ذات الصلة من الممتلكات والآلات والمعدات عندما تكون جاهزة للاستخدام المقصود.

٣/٥ خلال السنة، قامت المجموعة ببيع ممتلكات وآلات ومعدات مما أدى إلى تحقيق صافي ربح من استبعاد بمبلغ ١٣٣ ألف درهم (٢٠٢٢: صافي خسارة بمبلغ ١٦٥ ألف درهم).

٤/٥ تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات على حق إستخدام الموجودات بشكل رئيسي فيما يتعلق بعقود إستئجار أراضي ومباني بمتوسط فترة إيجار لمدة ٣٠ سنة. فيما يلي الحركة في موجودات حق الاستخدام خلال السنة:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
١٤٧,٣٩٢	١٤٨,٤٢٠	في ١ يناير
-	٤٢٩,٧٤٩	تم الإعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح ٤٧)
١٣,٧٩١	٥٤,٤٠٨	إضافات خلال السنة
-	(٨,٦٦٣)	عقود إيجار تم إنهاؤها خلال السنة، صافي
(١٠,٨٢٨)	(٣٨,٩٦٢)	إطفاء للسنة
(١,٩٣٥)	(٩٩١)	فروقات الصرف
١٤٨,٤٢٠	٥٨٣,٩٦١	في ٣١ ديسمبر

٥/٥ تتضمن الأراضي والمباني على عقارات فندقية تبلغ قيمتها المدرجة ٣,٥٥٧,٦٠٤ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٣,٧١١,٥٨٦ ألف درهم).

٦/٥ تتعلق الإضافات خلال السنة بشكل أساسي بالأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز لشركة تابعة لبناء مباني مدرسية بمبلغ ٣٩٠,٧٥٦ ألف درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦,٩٧٨ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٥ ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

٧/٥ خلال السنة، قامت المجموعة بإجراء تقييم انخفاض القيمة والذي لم ينتج عنه أي انخفاض في القيمة (٢٠٢٢: انخفاض في القيمة بمبلغ ١٢,٠٣٩ ألف درهم). يسلط إيضاح ٤ الضوء على التقديرات الهامة غير المؤكدة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع والافتراضات الهامة المستخدمة.

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للاسترداد من عقاراتها الفندقية. نتج عن المراجعة زيادة القيمة القابلة للاسترداد عن القيمة المدرجة، وبالتالي لم يتم تسجيل أي انخفاض في القيمة أو عكس انخفاض القيمة (٢٠٢٢: عكس خسارة انخفاض القيمة بمبلغ ٣١٢,٣٦٢ ألف درهم) والذي تم إدراجه في بيان الربح أو الخسارة الموحد. تستند القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ذات الصلة إلى القيمة العادلة ناقصًا تكلفة البيع المحددة من قبل مقيم مستقل وتم تحديدها بالرجوع إلى طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام عائد التخارج من ٧,٥٪ إلى ٩,٥٪ (٢٠٢٢: ٧,٥٪ إلى ٩,٥٪) ومعدل خصم من ٩,٥٪ إلى ١١,٥٪ (٢٠٢٢: ٩,٥٪ إلى ١١,٥٪).

قامت المجموعة بتحليل الحساسية لجميع عقاراتها الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات. تم إجراء تحليل الحساسية على العائد لكل غرفة متاحة والإشغال، ومعدل الخصم وعائد التخارج. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- قد ينتج عن النقص في معدلات الخصم وعوائد التخارج بمقدار ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ ١٩٠,٩٠٠ ألف درهم أو ٤,٢٪ في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن الزيادة في معدلات الخصم وعائدات التخارج بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى نقص بمبلغ ٣٦٣,٣٠٠ ألف درهم أو ٨,١٪ في القيمة القابلة للاسترداد؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الغرف المتاحة بنسبة ٥٪ إلى ١٥٤,٥٠٠ ألف درهم أو زيادة بنسبة ٣,٤٪ في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن النقص في إيرادات الغرف المتاحة بنسبة ٥٪ إلى نقص مماثل بمبلغ ٥٤٨,٦٠٠ ألف درهم أو نقص بنسبة ١٢,٢٪ في القيمة القابلة للاسترداد.
- قد ينتج عن الزيادة في الإشغال بنسبة ٥٪ إلى ١٩٨,١٠٠ ألف درهم أو زيادة بنسبة ٤,٤٪ في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن النقص في الإشغال بنسبة ٥٪ إلى ٥٩٢,٤٠٠ ألف درهم أو نقص بنسبة ١٣,١٪ في القيمة القابلة للاسترداد.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٦ الموجودات غير الملموسة والشهرة

الشهرة ألف درهم	عقود العملاء / المتأخرات ألف درهم	علاقات العملاء ألف درهم	برامج حساب آلي ألف درهم	المجموع ألف درهم	التكلفة
١٠٧,٢٨٧	١٣٣,٠٩٠	٥٢,١٠٦	١٢٣,٦٤٥	٤١٦,١٢٨	في ١ يناير ٢٠٢٢
-	-	٩٦	٤٣,٩١٩	٤٤,٠١٥	إضافات
٥٤,٠٦٨	٦٩,٨٩٣	١,٤٨٣	-	١٢٥,٤٤٤	تم الإعراف بها كجزء من إندماج الأعمال (إيضاح ٤٧)
(٢٨,٧٥٧)	(١١,١٠٩)	-	(٣٩٥)	(٤٠,٢٦١)	فروقات الصرف
١٣٢,٥٩٨	١٩١,٨٧٤	٥٣,٦٨٥	١٦٧,١٦٩	٥٤٥,٣٢٦	في ١ يناير ٢٠٢٣
-	-	-	٨٢,٣٢٠	٨٢,٣٢٠	إضافات
١,٠٥٨,٢٥٨	٢٤٤,١٣١	٢٢٠,٦٠٩	٧,٩٦٠	١,٥٣٠,٩٥٨	تم الإعراف بها كجزء من إندماج الأعمال (إيضاح ٤٧)
-	-	-	(١١,٠٥٥)	(١١,٠٥٥)	شطب
(١٠,٩٤٦)	(٣,٨٤٦)	-	(٣٢٧)	(١٥,١١٩)	فروقات الصرف
١,١٧٩,٩١٠	٤٣٢,١٥٩	٢٧٤,٢٩٤	٢٤٦,٠٦٧	٢,١٣٢,٤٣٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
-	١٨,٩٨٩	٦,٧١٥	٩٧,٢٢٩	١٢٢,٩٣٣	الإطفاء المتراكم
-	٢٦,١٦٦	٧,٧٤٣	١٤,٠٢٦	٤٧,٩٣٥	في ١ يناير ٢٠٢٢
-	(٣٧)	-	(٤٤٩)	(٤٨٦)	محمل للسنة
-	٤٥,١١٨	١٤,٤٥٨	١١٠,٨٠٦	١٧٠,٣٨٢	فروقات الصرف
-	٣١,٤٠٧	١٩,٦٤٢	٢٩,٦٦٧	٨٠,٧١٦	في ١ يناير ٢٠٢٣
-	-	-	(١٠٧)	(١٠٧)	محمل للسنة
-	(١,١٥٩)	-	(٢٣٧)	(١,٣٩٦)	شطب
-	٧٥,٣٦٦	٣٤,١٠٠	١٤٠,١٢٩	٢٤٩,٥٩٥	فروقات الصرف
-	-	-	-	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١,١٧٩,٩١٠	٣٥٦,٧٩٣	٢٤٠,١٩٤	١٠٥,٩٣٨	١,٨٨٢,٨٣٥	القيمة المدرجة
١٣٢,٥٩٨	١٤٦,٧٥٦	٣٩,٢٢٧	٥٦,٣٦٣	٣٧٤,٩٤٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

تقوم المجموعة باختبار الشهرة سنويًا لتحديد انخفاض القيمة أو بشكل أكثر تكرارًا إذا كانت هناك مؤشرات بأن الشهرة قد إنخفضت قيمتها. إن معظم الشهرة المعترف بها من قبل المجموعة نتجت من الاندماج مع شركة التزام (إيضاح ١/٤٧) والشهرة المتبقية تتعلق بشركة الدار ايسيتايتس وشركة سوديك وقطاع التعليم.

تتضمن عقود العملاء / المتأخرات وعلاقة العملاء الموجودات غير الملموسة المستحوذة من خلال إندماج الأعمال. إن عقود العملاء / المتأخرات لها أعمار إنتاجية من ٢,٥ إلى ١٠ سنوات. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في الإحتساب هي؛ - معدل خصم من ١١,٥٠٪ إلى ٢٢,٢٪، ومعدل نمو يصل إلى ٧٪.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المكتملة واستثمارات عقارية قيد التطوير. كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٢			٢٠٢٣			
الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	
١٨,٠٢٥,٩٣٥	١,٤٠٨,٢٥٧	١٦,٦١٧,٦٧٨	٢٣,٩٣٣,٠٢٤	٧٢٢,٥٥٢	٢٣,٢١٠,٤٧٢	الرصيد في بداية السنة
٥,٦٢٨,٩٢٨	٢٤٦,٩٧٣	٥,٣٨١,٩٥٥	١,٦٦٦,٨٦١	١,٠٥٢,٨٨٠	٥٦٣,٩٨١	إضافات خلال السنة (٢/٧)
٦٩٧,٥٢٩	-	٦٩٧,٥٢٩	-	-	-	تم الاعتراف بها كجزء من إندماج الأعمال (إيضاح ٤٧)
-	(٣٧٧,٢٤١)	٣٧٧,٢٤١	-	-	-	تحويلات
(٢٣٢,٣٧٢)	-	(٢٣٢,٣٧٢)	(١٥٢,٠٩٧)	-	(١٥٢,٠٩٧)	إستيعادات (إيضاح ١٢/٧)
٤٤٢,٧٩٧	٤٦,٥٤٧	٣٩٦,٢٥٠	٦٠,١٥٧	٦,٠٥٥	٥٩٤,١٠٢	مكسب القيمة العادلة، صافي (إيضاح ١٠/٧)
-	-	-	-	-	-	تحويلات من/(إلى):
٥١,٧٣٠	-	٥١,٧٣٠	(٢٦,٤٧٧)	-	(٢٦,٤٧٧)	ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ١٣/٧)
(١٧,١٢٢)	(١٧,١٢٢)	-	-	-	-	مخزون (إيضاح ١٤)
(٤١١,٧٥٧)	(٤٣٦,٧٠٥)	٢٤,٩٤٨	٣١٦,٥٣١	٢٨٢,٤٦٣	٣٤,٠٦٨	أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١/٧ و ١٣)
(٢٥٢,٦٤٤)	(١٤٨,١٥٧)	(١٠٤,٤٨٧)	(٧٠,٤٥٧)	(٣٢,١٨٩)	(٣٨,٢٦٨)	فروقات الصرف
٢٣,٩٣٣,٠٢٤	٧٢٢,٥٥٢	٢٣,٢١٠,٤٧٢	٢٦,٢١٧,٥٤٢	٢,٠٣١,٧٦١	٢٤,١٨٥,٧٨١	الرصيد في نهاية السنة

١/٧ يمثل التحويل خلال سنة ٢٠٢٣ تحويل نتيجة للتغيير في الاستخدام حيث أن هذه العقارات قيد التطوير للتأجير ونية الإدارة هي تأجير هذه العقارات عند اكتمالها. يمثل التحويل خلال سنة ٢٠٢٢ تحويل نتيجة للتغيير في الاستخدام منذ أن بدأت المجموعة في تطوير هذه العقارات بهدف بيعها.

٢/٧ تتعلق الإضافات خلال السنة بشكل رئيسي بالإستثمارات العقارية قيد التطوير والتكلفة المتكبدة على العقارات المكتملة وعمليات الاستحواذ على الموجودات التالية:

(١) إستحوذ مركز أبوظبي للأعمال ذ.م.م. - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. ("مركز أبوظبي للأعمال ذ.م.م.") إحدى الشركات التابعة للشركة للمجموعة) على حصة إيجار في مستودع لوجستي في مجمع دبي الصناعي مقابل إجمالي بدل بمبلغ ٩٤,٧٦٧ ألف درهم.

(٢) استحوذت المجموعة على قطعتي أرض في جزيرة المارية مقابل إجمالي بدل ١٦٣,٨٥٤ ألف درهم من خلال ايه ام آي العقارية القابضة المحدودة ("ايه ام آي") شركة ذات غرض خاص مملوكة بنسبة ٦٠٪. وتمتلك المجموعة السيطرة على الشركة، وبناءً عليه تم توحيدها بالكامل في هذه البيانات المالية الموحدة. كما نتج عن المعاملة المذكورة أعلاه الاعتراف بمبلغ ٦٥,٥٤٢ ألف درهم من حقوق الملكية غير المسيطرة.

(٣) وقعت شركة الدار للعقارات الإستثمارية ذ.م.م. ("الدار للعقارات الإستثمارية" إحدى الشركات التابعة للمجموعة) اتفاقية لشراء عقار سكن الموظفين في رأس الخيمة مقابل إجمالي بدل بمبلغ ٨١,٦٠٠ ألف درهم نتج عنه إضافات بمبلغ ٤٨,٠٠٨ ألف درهم إلى العقارات الإستثمارية (إيضاح ١/٥).

(٤) استحوذت المجموعة على قطعة أرض في الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي بدل بمبلغ ٢١١,٦٠٠ ألف درهم. تم الاعتراف بقطعة الأرض مبدئيًا بالتكلفة وهي القيمة الحالية للبدل المستحق السداد على مدى فترة ٣ سنوات مخصصة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة. تنوي الإدارة تطوير عقار على هذه الأرض للتأجير وبالتالي تم تصنيفها كإستثمارات عقارية.

(٥) استحوذت المجموعة على قطعة أرض في الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي بدل بمبلغ ٢٧٦,٠٠٠ ألف درهم. تنوي الإدارة تطوير عقار على هذه الأرض للتأجير وبالتالي تم تصنيفها كإستثمارات عقارية.

وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتراخيص المالية رقم ٣/إندماج الأعمال، تم احتساب الاستحواذات أعلاه كإستحواذ موجودات نظراً لأن إجمالي القيمة العادلة للموجودات المستحوذة تتركز بشكل جوهري في أصل واحد محدد.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية (يتبع)

٣/٧ تشمل الإستثمارات العقارية على حق إستخدام الموجودات فيما يتعلق بشكل رئيسي بإستئجار الأراضي بمبلغ ٣٠٣,٨٨٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٢٣,٤٩٠ ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار ٢٠ سنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء في هذه الإيجارات، ما عدا عقد إيجار واحد يحتوي على خيار إنهاء.

٤/٧ باستثناء بعض الإستثمارات العقارية للمجموعة والتي تم رهنها كضمان مقابل قروض بنكية، لا يوجد لدى المجموعة قيود على إمكانية تحقيق إستثماراتها العقارية (إيضاح ٢٠).

٥/٧ تتكون الإستثمارات العقارية قيد التطوير بشكل رئيسي من قطع أراضي قيد التطوير حيث وافقت المجموعة على خطة لتطوير عقارات تجزئة تجارية وسكنية. يتم تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات باستخدام طريقة القيمة المتبقية.

٦/٧ تمثل الإستثمارات العقارية حصة المجموعة في الأراضي والمباني التي تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة ٢٥,٩٠٢,٥٧٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٣,٥٧٩,٩٥٨ ألف درهم) وخارج دولة الإمارات العربية المتحدة بمبلغ ٣١٤,٩٧٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٥٣,٠٦٦ ألف درهم).

٧/٧ تم الوصول إلى القيم العادلة للإستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير على أساس التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. عند تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية، فإن أفضل وأفضل استخدام لهذه العقارات هو استخدامها الحالي. تم تحديد التقييمات بشكل أساسي باستخدام طريقة رسمة الدخل. تم إجراء التقييم كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣. تعتقد الإدارة أنه لم تكن هناك تغييرات جوهرية على القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بين ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. لم يكن هناك أي تغيير في تقنيات التقييم خلال السنة. يرجى الاطلاع على إيضاح ٤ للحصول على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وعدم اليقين من التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لتلك الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية وهي متوافقة مع المبادئ المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣. يتم تصنيف الإستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات ١، ٢ أو ٣ خلال سنة ٢٠٢٣ أو سنة ٢٠٢٢.

قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على ٢٠ عقار (٢٠٢٢: ١٨ عقار) من أكبر الموجودات في محفظة إستثماراتها العقارية بإجمالي قيمة ٢١,٨٦٤,٢٧٧ ألف درهم (٢٠٢٢: ٢٠,٥١٩,٧٢٤ ألف درهم). يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسمة وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- قد ينتج عن النقص في معدل الرسمة بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ ١,٢٥١,٦١٦ ألف درهم (٢٠٢٢: ١,١٩١,٠٣٦ ألف درهم) أو بنسبة ٥,٧٪ (٢٠٢٢: ٥,٨٪) في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسمة بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى نقص بمبلغ ١,٠٨٢,٠٦٦ ألف درهم (٢٠٢٢: ١,٠٤٠,٩٧٥ ألف درهم) أو بنسبة ٤,٩٪ (٢٠٢٢: ٥,١٪) في التقييم؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى زيادة في التقييم بمبلغ ١,٥٩٠,٢٧٤ ألف درهم (٢٠٢٢: ١,٥٢٤,٣٨٨ ألف درهم) أو ٧,٣٪ (٢٠٢٢: ٧,٧٪)، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى نقص بمبلغ ١,٥٩٠,٣٢٥ ألف درهم (٢٠٢٢: ١,٥٢٤,٥٩٠ ألف درهم) أو بنسبة ٧,٣٪ (٢٠٢٢: ٧,٤٪) في التقييم.

تختلف معدلات الخصم ومعدلات الرسمة عن أسعار الفائدة التي يتم تطبيقها عادةً على معدلات الاقتراض أو تكلفة الديون قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم التوصل بعناية إلى معدلات الخصم ومعدلات الرسمة من قبل مقيمين مهنيين عند تحديد القيمة العادلة السوقية للعقارات باستخدام عوامل تقييم متعددة. توجد علاقات متداخلة بين المدخلات غير القابلة للملاحظة التي يتم تحديدها بشكل عام وفقاً لظروف السوق. قد يتأثر التقييم بالعلاقات المتداخلة بين اثنين من المدخلات التي لا يمكن ملاحظتهما؛ على سبيل المثال، قد يتم تسوية الزيادة في الإيجار بالزيادة في معدل الرسمة، وبالتالي لن ينتج عن ذلك تأثير على التقييم. وبالمثل، قد ينتج عن الزيادة في الإيجار بالتزامن مع النقص في معدل الرسمة إلى زيادة في القيمة.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٧ إستثمارات عقارية (يتبع)

٨/٧ بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة من قبل المجموعة من إستثماراتها العقارية، والتي تم تأجيرها جميعاً بموجب عقود إيجار تشغيلية مبلغ ٢,١٣٨,٦٨٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١,٩٠٨,٥٣٠ ألف درهم) وبلغت تكلفة التشغيل المباشرة المتعلقة بهذه العقارات ٤٩٤,١٥٢ ألف درهم (٢٠٢٢: ٤١١,٨٦٤ ألف درهم).

٩/٧ تتكون الإستثمارات العقارية المكتملة من الفئات العامة التالية:

- عقارات للبيع بالتجزئة: تتألف من مراكز التسوق ومساحات التجزئة المجتمعية
- العقارات التجارية: تتكون من عقارات مؤجرة كمكاتب
- العقارات السكنية: تتكون من عقارات مؤجرة كوحدات سكنية
- اللوجستية: تتكون من مستودعات ومجمع صناعي ومكاتب

١٠/٧ نتج صافي مكاسب القيمة العادلة بمبلغ ٦٠٠,١٥٧ ألف درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤٤٢,٧٩٧ ألف درهم) المسجلة خلال السنة بشكل رئيسي من خسارة القيمة العادلة بمبلغ ١٩,٥٣٤ ألف درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٩٨,٨٦٦ ألف درهم) المسجلة في المباني المحتفظ بها على أرض مستأجرة، تم تسويتها مقابل مكاسب القيمة العادلة بمبلغ ٦١٩,٦٩١ ألف درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٥٤١,٦٦٣ ألف درهم) تتعلق بصافي أرباح القيمة العادلة المسجلة على الإستثمارات العقارية الرئيسية على أساس التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيّمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. تم عرض مكاسب أو خسائر القيمة العادلة للإستثمارات العقارية ضمن بند "الربح/(الخسارة)" من إعادة تقييم الإستثمارات العقارية، بالصافي" في بيان الربح أو الخسارة الموحد. تم تصنيف الإستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

١٢/٧ خلال السنة، قمت المجموعة ببيع إستثمارات عقارية بمبلغ ١٧٦,٠٥٩ ألف درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٦١,٣٦٥ ألف درهم) وحققت صافي ربح بمبلغ ٢٣,٩٦٢ ألف درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٨,٩٩٢ ألف درهم) والتي تم تسجيلها في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن بند "مكسب من استبعاد إستثمارات عقارية".

١٣/٧ يمثل التحويل خلال سنة ٢٠٢٣ تحويل من إستثمارات عقارية إلى ممتلكات وآلات ومعدات نتيجة اشغال جزء من الأصول من قبل المجموعة. يمثل التحويل خلال سنة ٢٠٢٢ تحويل من ممتلكات وآلات ومعدات إلى إستثمارات عقارية نتيجة التغيير في الاستخدام.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٨ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٨٤,٠٠٧	٣٢,٨٨٨	إستثمارات في شركات زميلة
٦٥٥	١١٨,٢٧٩	إستثمارات في مشاريع مشتركة
٨٤,٦٦٢	١٥١,١٦٧	

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

الجهة المستثمر فيها	مكان التأسيس (التسجيل) والتشغيل	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية	نسبة التصويت
شركات زميلة				
أبوظبي للتمويل ش.م.ع. (تم تصفيتها)	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	شركة تمويل	%٣٢	%٣٢
السديرة للاستثمارات العقارات ذ.م.م.	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	عقارات	%٣٠	%٣٠
بنية ذ.م.م.	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	إدارة المشاريع	%٣٣	%٣٣
اسكندر القابضة المحدودة (إيضاح ١/٨)	جزر كايمان	عقارات	%١٩	%١٩
شركة رويال جاردينز للإستثمار العقاري	مصر	تطوير العقارات	%٢٠	%٢٠
مشاريع مشتركة				
الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م. (قيد التصفية)	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	إدارة المرافق	%٥٠	%٥٠
رويال هاوس ذ.م.م.	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	تشغيل الفنادق	%٥٠	%٥٠
بالميرا سوديك للتطوير العقاري	سوريا	تطوير العقارات	%٥٠	%٥٠
مطعم افوير - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	مطعم	%٣٠	%٣٠
ساوث ديفوليمنت ون دي دبليو سي - ذ.م.م.	دبي	مستودعات	%٥٠	%٥٠
ريتشموند هيل للتطوير العقاري (جبرسي) ليمتد جبرسي	جبرسي	تطوير عقاري	%١٥	%١٥
فولكان وارف القابضة ال ال بي (فولكان وارف)	إنجلترا وويلز	تطوير عقاري	%٥٠	%٥٠

يتم المحاسبة عن جميع الشركات الزميلة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة.

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بكل من الشركات الزميلة الهامة للمجموعة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ الموضحة في البيانات المالية للشركة الزميلة:

أبوظبي للتمول ألف درهم	السديرة ألف درهم	اسكندر القابضة ألف درهم	المجموع ألف درهم	
٧٧,١٢١	٢٤,٤٩٧	٦,٠٨٦	١٠٧,٧٠٤	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
-	٩٥٦	-	٩٥٦	حصة في الربح
٧,٣٤٧	-	-	٧,٣٤٧	عكس إنخفاض القيمة
(٣٢,٠٠٠)	-	-	(٣٢,٠٠٠)	إستردادات
٥٢,٤٦٨	٢٥,٤٥٣	٦,٠٨٦	٨٤,٠٠٧	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
-	١,٣٤٩	-	١,٣٤٩	حصة في الربح
(٥٢,٤٦٨)	-	-	(٥٢,٤٦٨)	إستردادات (إيضاح ٢/٨)
-	٢٦,٨٠٢	٦,٠٨٦	٣٢,٨٨٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٨ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بكل من المشاريع المشتركة الهامة للمجموعة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ الموضحة في البيانات المالية للمشروع المشترك:

المجموع ألف درهم	فولكان وارف ألف درهم	ريثموند هيل ألف درهم	رويال هاوس (إيضاح ٣/٨) ألف درهم	ساوث ديفولبمنت ألف درهم	مطعم افوبار ألف درهم	الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ألف درهم	
٦٥٥	-	-	-	-	-	٦٥٥	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
(٨,٧٢١)	-	-	(٨,٧٢١)	-	-	-	حصة في الربح/ (الخسارة)
٨,٧٢١	-	-	٨,٧٢١	-	-	-	موزعة على الحساب الجاري
٦٥٥	-	-	-	-	-	٦٥٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٠٧,٢٣٢	١٠٧,٠٠٠	٢٣٢	-	-	-	-	معترف بها كجزء من إنماج الأعمال (إيضاح ٧/٤٧)
١٠,٨٠٩	٢٨٠	-	-	١٠,٠٠٠	٥٢٩	-	إضافات
(٨,٧٦٥)	-	(١)	(٨,٣٤٨)	-	(٤١٦)	-	حصة في الربح/ (الخسارة)
٨,٣٤٨	-	-	٨,٣٤٨	-	-	-	موزعة على الحساب الجاري
١١٨,٢٧٩	١٠٧,٢٨٠	٢٣١	-	١٠,٠٠٠	١١٣	٦٥٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١/٨ تم تصنيف اسكندر القابضة المحدودة كشركة زميلة للمجموعة على الرغم من أن المجموعة تمتلك حصة بنسبة ١٩٪، حيث تتمتع المجموعة بنفوذ كبير بحكم حقها التعاقدية في تعيين ٢ من أصل ٦ أعضاء في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها.

٢/٨ خلال السنة، تم تصفية شركة أبوظبي للتمويل ش.م.ع، وهي شركة زميلة للمجموعة، وبناء على ذلك استلمت المجموعة إجمالي توزيعات بمبلغ ٥٢,٤٦٨ ألف درهم، وتم الاعتراف بها كتخفيض في الاستثمار في الشركة الزميلة مما أدى تخفيض استثمار المجموعة في أبوظبي للتمويل لقيمة لا شيء درهم.

٣/٨ أخذت المجموعة بالإعتبار أن المبلغ المستحق من شركة رويال هاوس ذ.م.م هو جزء من حصة الشركة في المشروع المشترك، وبالتالي، تم الاعتراف بالخسارة باستخدام طريقة حقوق الملكية التي تزيد عن استثمار المجموعة في الأسهم العادية بمبلغ ٨,٣٤٨ ألف درهم (٢٠٢٢: ٨,٧٢١ ألف درهم) تم تطبيقها على الذمم المدينة للمجموعة من المشروع المشترك.

إن المعلومات المالية المتاحة فيما يتعلق بالشركات الزميلة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٢٧٠,١٥٦	١٠٣,٤٧٥	إجمالي الموجودات
(١٩,٦٠٥)	(١٤,١٣٧)	إجمالي المطلوبات
٢٥٠,٥٥١	٨٩,٣٣٨	صافي الموجودات
٨٤,٠٠٧	٣٢,٨٨٨	حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة
٦,٤٢١	٥,٢٨٧	إجمالي الإيرادات
٣,١٨٧	٤,٥٠٧	ربح السنة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٨ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة المتعلقة بالمشاريع المشتركة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
١,٣٥٥	٢٦٥,٠٨٣	إجمالي الموجودات
(٤٣)	(١٤,١٨٧)	إجمالي المطلوبات
١,٣١٢	٢٥٠,٨٩٦	صافي الموجودات
٦٥٥	١١٨,٢٧٩	حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة
١٥,٢٢٧	١٨,٨٧٧	إجمالي الإيرادات
(١٧,٤٤١)	(١٨,٠٨٧)	صافي خسارة السنة
		<u>الحصة في الخسائر:</u>
(٢٦,٣٢٢)	(٥٢,١٦٣)	الحصة غير المعترف بها من خسارة شركة زميلة للسنة
(٦٥,٧٧٩)	(١٧٧,٩٤٢)	الحصة المتراكمة في خسارة شركة زميلة

لقد توقفت الشركة عن الاعتراف بحصة الخسائر من بعض الشركات الزميلة حيث أن الشركة ليس لديها أي التزام قانوني أو إستدلالي.

يتم المحاسبة عن جميع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة كما هو مبين في السياسات المحاسبية للمجموعة في إيضاح ٦/٣.

أخرى

خلال سنة ٢٠١٨، قامت الشركة ببيع أحد استثماراتها في مشروع مشترك. وفقًا للاتفاقية، يحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي طارئ بناءً على أداء الشركة المستثمر فيها. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغت القيمة العادلة للبدل الطارئ لا شيء حيث أن تدفق المنافع الاقتصادية غير مؤكد. إن إجمالي المبالغ المتعاقد عليها للبدل الطارئ هو ٨٢,٠٠٠ ألف درهم.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٩ إستثمارات في موجودات مالية

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٢٩,٧٩٧	٢٣,٣١٧
٦٨,٨٣٧	٦٩٥,٦٥٢
٩٨,٦٣٤	٧١٨,٩٦٩

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (١/٩)
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (٢/٩)

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

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٢٩,٧٩٥	٢٣,٣١٥
٢	٢
٢٩,٧٩٧	٢٣,٣١٧

إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة
إستثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٢٠,٠٠٢	٢٩,٧٩٧
٧٤,٦٩٢	-
٥٢,٦٨٥	(٦,٤٨٠)
(١١٧,٥٨٢)	-
٢٩,٧٩٧	٢٣,٣١٧

في ١ يناير
إضافات
(خسارة) // مكسب القيمة العادلة، صافي
إستبعادات
في ٣١ ديسمبر

خلال السنوات ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣، لم يتم إستلام أي إيرادات من توزيعات الأرباح من هذه الإستثمارات.

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

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٦٨,٨٣٧	٦٩٥,٦٥٢

إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٢١,٦٥٧	٦٨,٨٣٧
٤١,٩٥٨	٦٢٤,٢١٣
٤,٧٠٨	(٢,٤٥٦)
٥١٤	٥,٠٥٩
٦٨,٨٣٧	٦٩٥,٦٥٢

في ١ يناير
إضافات
(خسارة) // مكسب القيمة العادلة، صافي
مكسب صرف عملات أجنبية
في ٣١ ديسمبر

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٩ إستثمارات في موجودات مالية (يتبع)

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

(١) في ١٦ مارس ٢٠٢٣، وقعت المجموعة اتفاقية مع شركة تلتزم بموجبها بمبلغ ٤٣,٢ مليون جنيه إسترليني في أداة استثمار. خلال السنة، قدمت المجموعة مساهمات في استدعاء رأس المال بمبلغ ١٦٠,٩٩٣ ألف درهم للاستثمارات في قطاع التخزين والخدمات اللوجستية في المملكة المتحدة. تم تسجيل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتم تصنيفه ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. نظراً لتمثيل المجموعة في مجلس إدارة الشركة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أن الاستثمار تم إدراجه كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، تم احتسابه كاستثمار تم إدراجه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(٢) في ٢٠ نوفمبر ٢٠٢٣، أبرمت شركة الدار القابضة ٢ المحدودة (شركة تابعة) شراكة محدودة لصندوق استثمار بديل من خلال الاكتتاب في أسهم منصة الاستثمار المشترك. التزمت شركة الدار القابضة ٢ بمبلغ ٤٢ مليون يورو، حيث تمتلك ٢٩٪ من الأسهم و٤٢,٦٪ من إجمالي مساهمة المساهمين المشاركين، والتي ستستفيد من فرص السوق المتنامية في العقارات الخاصة في جميع أنحاء أوروبا. خلال السنة، ساهمت شركة الدار القابضة ٢ في استدعاء رأس المال بمبلغ ٨٣,٩٢٢ مليون درهم. ونظراً لامتلاك ٢٩٪ من أسهم الشركة المحدودة والتمثيل في مجلس الإدارة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أن الاستثمار تم إدراجه كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، فإنه يتم المحاسبة عنه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(٣) في ١٢ ديسمبر ٢٠٢٣، أبرمت المجموعة شراكة مع مبادلة (جهة ذات علاقة - مساهم رئيسي في المجموعة) وشركة أريس مانجمنت، حيث التزمت المجموعة بمبلغ ٤١٢,٥ مليون دولار أمريكي سيتم تسديدها على المدى المتوسط، والتي ستستفيد من فرص السوق المتنامية في الائتمان العقاري الخاص في المملكة المتحدة وفي جميع أنحاء أوروبا. خلال السنة، قدمت المجموعة مساهمات لاستدعاءات رأس المال بمبلغ ٣٥١,٣٨٣ ألف درهم. تم تسجيل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم تصنيفه ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. ونظراً لملكية المجموعة في الشراكة وتمثيلها في مجلس إدارة الشركة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أن الاستثمار تم إدراجه كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، فيتم احتسابه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٣/٩ موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
١٧٩,٧٤٤	٩٣,١٤٧

إستثمار في سندات الخزينة *

* يمثل هذا الاستثمار في سندات الخزينة التي قامت بها الشركة المصرية التابعة في مصر المدرجة بالتكلفة المطفأة.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الفائدة المتعلقة بالموجودات المالية في إيضاح ٤٠.

١٠ موجودات العقود ومطلوبات العقود

تمثل موجودات العقود الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير ناتجة من عقود بيع العقارات والتي تتعلق بحق المجموعة في البديل مقابل السلع أو الخدمات التي قامت المجموعة بتحويلها إلى العملاء. إن هذه العقود لها التزامات أداء متبقية (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص لالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى ٣ إلى ٥ سنوات. إن موجودات العقود هذه مضمونة بالكامل مقابل الوحدات العقارية ذات العلاقة.

تمثل مطلوبات العقود الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود الإنشاءات وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة. إن هذه العقود لها التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص لالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى ٣ إلى ٥ سنوات.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٠ موجودات العقود ومطلوبات العقود (يتبع)

١/١٠ موجودات العقود

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٥٦٨,٥٦٣	١,٧٣٧,٩٧٥	موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود بيع العقارات
-	١٠١,٠٤٦	موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود إنشاء الموجودات
-	٣٦,٧٢٣	أخرى
٥٦٨,٥٦٣	١,٨٧٥,٧٤٤	

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير ناتجة من عقود بيع العقارات. إن هذه العقود لها التزامات أداء متبقية (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) بإجمالي مبلغ ٧,٧٦٤,٢٥٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ٥,٥٥٦,٤٣٢ ألف درهم) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود.

من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى ٣ إلى ٥ سنوات. إن المبلغ القائم مضمون بالكامل مقابل الوحدات العقارية ذات العلاقة.

٢/١٠ مطلوبات العقود

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
(٢,٠١٢,٦٣٤)	(٤,٦٠٧,٨٩٢)	مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود بيع العقارات
(٩٠٥,٠٠٥)	(١,٨٢١,١١١)	مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود إنشاء الموجودات
(٢,٩١٧,٦٣٩)	(٦,٤٢٩,٠٠٣)	

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود الإنشاءات وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة وإدارة العقارات. إن هذه العقود لها التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) بإجمالي مبلغ ٣٠,٣٤٨,٨٥٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٣,٠٨٩,١٢٢ ألف درهم) والتي من المتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى ٣ إلى ٥ سنوات.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
		الجزء غير المتداول
٣٤٤,١٨٧	٤٧٤,٣٦٦	ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١/١١)
٢١٠,٩١٨	٢١٤,١٧٩	مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح ٥/١١)
١٣٥,٢٦٢	١٣١,٩٤٠	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح ٣/١١)
٥٧,٣٠٢	٨٠,٧٧٣	موجودات الضريبة المؤجلة (إيضاح ٧/١١)
٤٣,٧٢٦	١٢١,٦٠٥	أخرى
٧٩١,٣٩٥	١,٠٢٢,٨٦٣	
(٢١٢,٦٦٣)	(٢١٧,١٠٠)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٦/١١)
٥٧٨,٧٣٢	٨٠٥,٧٦٣	
		الجزء المتداول
٣,٠٤٨,٩٢٩	٥,٠٣٣,١٣٥	ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١/١١)
٢,٦٥٥,٤٩٩	١,٩٨٥,٨٢٩	سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً (إيضاح ٩/١١)
٢٦٧,٦٣٨	٣٠٥,٢٩٣	تأمينات قابلة للاسترداد (١٠/١١)
٧٣٦,٢٤٨	٢٣٦,٤٧٤	تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح ٢/١١)
٢٦,٣٦٤	٢٥,٦٦٥	مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح ٥/١١)
٣٧,٤٢٠	٥٦,٨١٣	فوائد مستحقة
٥,٧٣٤	٥,٧٣٤	ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح ٤/١١)
٨,٨٦٣	٨,٣٢٣	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح ٣/١١)
٢٢٩,٤٦٦	٧٤,٠٦٦	ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد
٧٩٩,٣٩٤	٧٥٩,٦٨٥	أخرى
٧,٨١٥,٥٥٥	٨,٤٩١,٠١٧	
(٢٣٢,٤٠١)	(٢٥٥,٣٤٥)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٦/١١)
٧,٥٨٣,١٥٤	٨,٢٣٥,٦٧٢	

١/١١ ذمم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة التجارية غالباً المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات وإيجارات مستحقة وخدمات إدارة المرافق ورسوم تعليم والإيرادات من عقود الإنشاء. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، كانت ٦٪ من الذمم المدينة التجارية (٢٠٢٢: ٦٪) من الذمم المدينة التجارية (٢٠٢٢: ٦٪) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء (٢٠٢٢: خمسة عملاء). تم تخفيف تركيز الائتمان في بعض الحالات حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون الدفعات جوهرياً، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٣,٣٩٣,١١٦	٥,٥٠٧,٥٠١	الذمم المدينة التجارية
(٢٠٩,٥١١)	(٢٣٤,٦٣٤)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح ٦/١١)
٣,١٨٣,٦٠٥	٥,٢٧٢,٨٦٧	

يتم تحميل فائدة بنسبة ١٢٪ سنوياً على المبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

١/١١ ذمم مدينة تجارية (يتبع)

أعمار الذمم المدينة

إن أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة هي كما يلي:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٢,١٢٠,٠٣٣	٣,٣٩٠,٤٦١
٥٠٧,٩٣٦	١,٠٦٥,٧٦٧
٥٥٥,٦٣٦	٨١٦,٦٣٩
٣,١٨٣,٦٠٥	٥,٢٧٢,٨٦٧

غير مستحقة السداد
مستحقة الدفع (حتى ١٨٠ يوماً)
مستحقة الدفع (أكثر من ١٨٠ يوماً)

٢/١١ تكاليف قابلة للاسترداد

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

٣/١١ ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات		الحد الأدنى للمدفوعات	
٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٨,٨٦٣	٨,٣٢٣	١٤,٨٧٧	١٤,٩٥٠
١٨,٨٣٣	٢٠,٦٩١	٧١,٧٥٠	٧٩,٨٤٠
١١٦,٤٢٩	١١١,٢٤٩	١٧٩,٤٠١	١٦٠,٠٦١
١٤٤,١٢٥	١٤٠,٢٦٣	٢٦٦,٠٢٨	٢٥٤,٨٥١
-	-	(١٢١,٩٠٣)	(١١٤,٥٨٨)
١٤٤,١٢٥	١٤٠,٢٦٣	١٤٤,١٢٥	١٤٠,٢٦٣

مبالغ مدينة من تمويل مشاريع:
خلال سنة واحدة
في السنة الثانية إلى الخامسة
بعد خمس سنوات

ناقصاً: إيرادات تمويل غير مكتسبة

القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات المستحقة

٤/١١ ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

تمثل الذمم المدينة من حكومة أبوظبي المبالغ المستحقة مقابل البنية التحتية التي تم تسليمها وقطع الأراضي التي تم بيعها.

٥/١١ مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

متداولة		غير متداولة	
٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٢٦,٣٦٤	٢٥,٦٦٥	٢١٠,٩١٨	٢١٤,١٧٩
(٢٤,٦٣٤)	(٢٤,٨٣٩)	(٢١٠,٩١٨)	(٢١٢,٩٧٢)
١,٧٣٠	٨٢٦	-	١,٢٠٧

إجمالي الذمم المدينة
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٦/١١)

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

٦/١١ مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

كانت الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة كما يلي:

الذمم المدينة التجارية

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
١٥٨,٨٠٧	٢٠٩,٥١١	الرصيد في بداية السنة
٤٧,٩٥٦	٤٥,١٥٢	المحمل للسنة (إيضاح ٣١)
٢,٧٤٨	(٢٠,٠٢٩)	تحريض / (شطب) مخصص، صافي
٢٠٩,٥١١	٢٣٤,٦٣٤	الرصيد في نهاية السنة (إيضاح ١/١١)

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
١٨٢,٤٩٤	٢٣٥,٥٥٣	الرصيد في بداية السنة
٥٣,٠٥٩	٢,٢٥٨	المحمل للسنة
٢٣٥,٥٥٣	٢٣٧,٨١١	الرصيد في نهاية السنة (إيضاح ٥/١١)

تقوم المجموعة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة التجارية والأخرى باستخدام النهج المبسط. من أجل تحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تم تصنيف كافة المدينين إلى أربع فئات كما تم تحديد نسبة خسارة الائتمان المتوقعة لكل فئة باستخدام مصفوفة المخصص:

- الفئة الأولى - الشركات الحكومية (٠٪)؛
- الفئة الثانية - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (١٪ إلى ٢٠٪)؛
- الفئة الثالثة - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المرتفعة (٢٠٪ إلى ٦٠٪)؛ و
- الفئة الرابعة - المدينون في وضع التعثر (١٠٠٪).

تم تعديل هذه الفئات لعوامل خاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من التوجه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقارير المالية، بما في ذلك القيمة الزمنية للأموال، عند الحاجة.

إذا كانت معدلات خسائر الائتمان المتوقعة في كل مرة أعلى أو أقل بنسبة ٥٪ كما في ٣١ ديسمبر، فإن مخصص الخسارة في الذمم المدينة التجارية سيكون أعلى أو أقل كما يلي:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٣٢	٣٦٣	غير مستحقة السداد
٢,٣٤٣	١,٣٧١	مستحقة السداد (حتى ١٨٠ يوماً)
٨,١٠٠	٩,٩٩٨	مستحقة السداد (أكثر من ١٨٠ يوماً)
١٠,٤٧٥	١١,٧٣٢	

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

٧/١١ موجودات الضريبة المؤجلة

فيما يلي أهم المطلوبات الضريبية المؤجلة والموجودات المعترف بها من قبل المجموعة. يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة عندما يكون هناك حق واجب النفاذ قانونياً لمقاصة موجودات الضريبة الحالية مقابل الالتزامات الضريبية الحالية وعندما تتعلق بضرائب الدخل المفروضة من قبل نفس سلطة الضرائب وتتوي المجموعة تسوية الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية على الأساس الصافي.

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
		موجودات الضريبة المؤجلة
		مخصصات
٥٢,٠٨٢	٦٢,٨٥٧	خسائر ضريبية مرحلة
١٠,١٨١	٢٤,٦٧١	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	١٠,٩٧٠	ممتلكات وآلات ومعدات
-	٢٢٥	أخرى
-	١,٣٨٥	
		مطلوبات الضريبة المؤجلة
-	(١١,٠٥٢)	إستثمارات عقارية
-	(٤,٦٣٦)	أعمال تطوير قيد الإنجاز
(٤,١٣٨)	(٣,٤٣٤)	تحويل العملات الأجنبية
(٦٥٧)	(٢١٣)	ممتلكات وآلات ومعدات
(١٦٦)	-	أخرى
٥٧,٣٠٢	٨٠,٧٧٣	صافي موجودات الضريبة المؤجلة

تنشأ المطلوبات الضريبية المؤجلة بمبلغ ٧,٧٧٣ ألف درهم نتيجة تشريع قانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيضاح ٣٥).

موجودات ضريبية مؤجلة غير معترف بها

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
		فروق الخصم المؤقت
٢١,٧٤٦	٢٨,٤٢٤	خسائر ضريبية مرحلة
٢,٥٢٠	٣٧٥	فوائد الشركات غير المقيدة المرحلة
-	٧٦,٩٥١	
٢٤,٢٦٦	١٠٥,٧٥٠	

لم يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة فيما يتعلق بالبنود المذكورة أعلاه نتيجة عدم اليقين بشأن التوقيت وقابلية الإسترداد في المستقبل المنظور.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

٨/١١ التزامات الضريبة المؤجلة

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
-	٣١,٤٥١	إستثمارات عقارية
-	٥١,٩٢٨	موجودات غير ملموسة
-	٨٣,٣٧٩	

تتشأ التزامات الضريبة المؤجلة نتيجة تشريع قانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيضاح ٣٥) ومن عمليات الاستحواذ التي تمت خلال السنة بمبلغ ٤٩,٥٧٢ ألف درهم و ٣٣,٨٠٧ ألف درهم على التوالي.

٩/١١ سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً

يمثل هذا بشكل رئيسي السلف الممنوحة للمقاولين والموردين مقابل العمل في المستقبل. بالإضافة إلى ذلك، يشمل الرصيد مبلغ ٣٥٠,٠٠٠ ألف درهم تم دفعه خلال سنة ٢٠٢٢ كجزء من شراء جزيرة نوراى المتعلق بتطوير جزيرتين حيث سيقوم البائع بالتعاقد لتجريف واستصلاح هذه الجزر.

١٠/١١ تأمينات قابلة للإسترداد

يمثل هذا بشكل رئيسي ودائع صيانة.

١١/١١ موجودات محتملة

خلال سنة ٢٠٢٠، قامت الشركة ببيع عمليات تبريد المناطق ("منشآت التبريد") التي تضم كامل حصة المجموعة في السعديات للتبريد ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بنسبة ٨٥٪) والسعديات ديستريكت كولنج ذ.م.م (شركة تابعة مملوكة بالكامل). وفقاً لاتفاقيات البيع والشراء واتفاقية الحوافز، يحق للمجموعة أيضاً الحصول على بدل على شكل رسوم إضافية لكل حمولة إضافية يتعاقد عليها المشتري من عمليات التبريد هذه. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت الإدارة بتقييم أن البدل المؤجل هو أصل محتمل حيث سيتم تأكيد وجوده من خلال وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تخضع لسيطرة المجموعة، وبالتالي لا يتم الاعتراف بها كأصل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٢ أراضي محتفظ بها للبيع

تمثل الأراضي المحتفظ بها للبيع قطع أراضي مخصصة للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية. إذا قررت الإدارة استخدام قطع الأرض هذه من أجل التطوير، يتم تحويل قطع الأرض هذه إما إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز أو إلى إستثمارات عقارية قيد التطوير عند إطلاق المشاريع المعنية. كانت الحركة على الأراضي المحتفظ بها للبيع خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٥,١٣٧,٨٨٥	٤,٨٢٢,١٢١	الرصيد في بداية السنة
٢٣٢,٥٧٢	٣,٨٦٦,٥٢٠	إضافات خلال السنة (إيضاح ١/١٢)
-	١٤٥,٢٠٧	تكاليف قروض مرسمة (إيضاح ٢/١٢)
(٢٠٧,٧٨٤)	(٣٥٨,٦٠١)	تم الاعتراف بها في تكلفة العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)
(٣٤٠,٥٥٢)	(٦٨٧,٩٣٩)	محولة إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز خلال السنة (إيضاح ١٣)
٤,٨٢٢,١٢١	٧,٧٨٧,٣٠٨	الرصيد في نهاية السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق لأراضيها المحتفظ بها للبيع. تستند تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقق إلى أكثر الأدلة الموثوقة المتوفرة في تاريخ التقرير، المبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الاعتيادية. إن هذه التقديرات تأخذ في الاعتبار أيضاً الغرض من الاحتفاظ بالمخزون. يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للأراضي المحتفظ بها للبيع إلى تقييمات خارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم متنوعة (إيضاح ٤). إن قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١/١٢ إضافات خلال السنة

- خلال السنة استحوذت المجموعة على ٣,٤ مليون متر مربع من قطع الأراضي في جزيرة الفاهد ("أرض الفاهد"). تم تصنيف جزيرة الفاهد " كأصل مؤهل" حيث سيستغرق الأمر فترة طويلة من الوقت لتجهيزها للاستخدام المقصود.
- في ٢ فبراير ٢٠٢٣، وقعت المجموعة اتفاقية اكتتاب ومساهمين مع دي إتش ٣ منطقة حرة - د. م. م و دي إتش العقارية و إنفري د.م.م لتأسيس منشأة ذات غرض خاص في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي "شركة أورورا القابضة المحدودة ("أورورا")، وهي شركة خاصة محدودة بالأسهم لإستحواذ وتطوير وبيع أعمال التطوير على ٣ قطع أراضي في دبي، الإمارات العربية المتحدة. تحتفظ المجموعة بنسبة ٥١٪ في أسهم أورورا. تقوم المجموعة بالسيطرة على شركة أورورا لأنها تتعرض، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة من مشاركتها مع شركة أورورا ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على شركة أورورا. خلال السنة، وكجزء من الصفقة، استحوذت المجموعة على قطع الأراضي المذكورة أعلاه ("أراضي دي إتش"). تم تصنيف أراضي دي إتش " كأصول مؤهلة" حيث سيستغرق الأمر فترة طويلة من الوقت لتجهيزها للاستخدام المقصود.

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

٢/١٢ نتجت تكاليف الإقتراض المدرجة في تكلفة الأراضي المذكورة أعلاه خلال السنة والبالغة ١٤٥,٢٠٧ ألف درهم، نتيجة تخفيف الالتزام وتم احتسابها من خلال تطبيق معدل رسملة بمعدل الإقتراض المتزايد للمجموعة على النفقات على أصول مشابهة.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٢ أراضي محتفظ بها للبيع (يتبع)

قامت المجموعة بالاعتراف بالمطلوبات المالية المتعلقة بشراء الأراضي على بدل الشراء المؤجل وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. يتم تسجيل هذه الالتزامات المالية وإدراجها "بالتكلفة المطفأة" باستخدام طريقة الفائدة الفعلية الموضحة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. ينتج عن القياس اللاحق للمطلوبات المالية المذكورة أعلاه تكلفة التمويل (مصروفات الفائدة) التي يتم تكبدها عند تخفيف الخصم. وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣، تتضمن تكلفة الاقتراض التي يمكن رسملتها على الموجودات المؤهلة أي مصاريف فوائد تم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية على إعادة قياس المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة "كتكلفة اقتراض". إن تكاليف التمويل المتكبدة على المطلوبات المالية المسجلة فيما يتعلق بالأرض المستحوذ عليها على أساس البديل المؤجل تستوفي تعريف "تكلفة الاقتراض" بموجب تعريف المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣، وبالتالي يتم رسملتها كجزء من قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع.

١٣ أعمال تطوير قيد الإنجاز

تمثل أعمال تطوير قيد الإنجاز تكاليف التطوير والبناء المتكبدة على العقارات التي يتم بناؤها من أجل البيع في سياق الأعمال الاعتيادية.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٣,٨٣٥,٦٨٢	٤,٥٠٣,٥٤٣	الرصيد في بداية السنة
٤,٨٤٥,١٦٢	٣,٢٠١,٣١٦	تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة
١,١٥٢,٥٥٨	-	تم الإعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح ٧/٤٨)
(٣,٣٤٥,٤٢٣)	(٢,٥٢٤,٤٣١)	معترف بها في تكاليف العقارات المباعة
(١٣٣,٢١٦)	(٥٠,٣٤٤)	شطب تكاليف مشروع (إيضاح ١/١٣، ٣١)
(٤٨٠)	(٧٣,٣٣٣)	مخصص انخفاض القيمة (إيضاح ٢/١٣، ٣١)
(٣٨,٢٠٩)	(٦٨٨,٠٨٢)	تحويلات من / (إلى):
(٣١٦,٥٣١)	٤١١,٧٥٧	مخزون (إيضاح ١٤)
٦٨٧,٩٣٩	٣٤٠,٥٥٢	إستثمارات عقارية (إيضاح ٧)
(٤٤٣,٦٨٠)	(١,٢٨٥,٢٩٦)	قطع راضي محتفظ بها للبيع (إيضاح ١٢)
٦,٢٤٣,٨٠٢	٣,٨٣٥,٦٨٢	فروقات الصرف
		الرصيد في نهاية السنة

تقع عقارات التطوير كما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٢,٧٩٠,٤٥٧	١,٦١٤,٦١١	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
٣,٤٥٣,٣٤٥	٢,٢٢١,٠٧١	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٦,٢٤٣,٨٠٢	٣,٨٣٥,٦٨٢	

١/١٣ يمثل هذا تكاليف المشروع المتعلقة بالمشاريع التي تكون إما تصميم / استخدامات غير قابلة للتنفيذ والتكاليف الأخرى المتعلقة بالمشاريع قيد التخطيط والتي تعتبر الإدارة أنه من غير الممكن الاستمرار فيها وبالتالي شطبها.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٣ أعمال تطوير قيد الإنجاز (يتبع)

٢/١٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لأعمال التطوير قيد الإنجاز واستنتجت إلى أن القيمة المدرجة أعلى من صافي القيمة الممكن تحقيقها مما أدى إلى مخصص انخفاض في القيمة بمبلغ ٤٨٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ٧٣,٣٣٣ ألف درهم). تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقيق إلى الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة في سياق أعمالها الإعتيادية. كما تأخذ هذه التقديرات في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بالأصل.

١٤ المخزون

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٨٢٣,٧٥٦	٥٠٤,٦١٦	عقارات مكتملة
٣١,٢٩٣	١٠١,٧١٨	مخزون تشغيلي آخر
٨٥٥,٠٤٩	٦٠٦,٣٣٤	

خلال السنة، تم تحويل عقارات مكتملة بقيمة إجمالية بلغت ٣٨,٢٠٩ ألف درهم (٢٠٢٢: ٦٨٨,٠٨٢ ألف درهم) إلى المخزون من أعمال التطوير قيد التنفيذ عند إكتمالها (إيضاح ١٣). خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ ٣٢١,٤١٢ ألف درهم كتكاليف مباشرة (٢٠٢٢: ٧٢٤,٢٣٥ ألف درهم).

يقع المخزون كما يلي:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٦٥٤,٨٣٥	٤٧٤,٢٤٥	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
٢٠٠,٢١٤	١٣٢,٠٨٩	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٨٥٥,٠٤٩	٦٠٦,٣٣٤	

خلال السنة تماشياً مع شروط اتفاقيات الشراء والبيع لمشاريع التطوير، قامت المجموعة بإعادة الإستحواذ على عقارات بقيمة عادلة بمبلغ ١٧٢,١٢٨ ألف درهم (٢٠٢٢: ١١٩,٧٦٩ ألف درهم) نتيجة عدم الأداء التعاقدى للأطراف المقابلة. تم تصنيف هذه العقارات كمخزون بناءً على طبيعتها.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزونها واستنتجت بأنه لا يتطلب إلى تعديل إضافي فيما يتعلق بتقديم القيمة المدرجة للمخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق.

١٥ النقد ومرادفات النقد

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٧,٣٧٣,٥٢٢	٩,٣٣٦,٠٠٥	نقد وأرصدة لدى البنوك
٥,١٧٤,٥٨٦	٢,٣٨٢,١٥٣	ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك
١٢,٥٤٨,١٠٨	١١,٧١٨,١٥٨	نقد وأرصدة لدى البنوك

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٥ النقد ومرادفات النقد (يتبع)

النقد ومرادفات النقد

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
١٢,٥٤٨,١٠٨	١١,٧١٨,١٥٨
(٥٥٥,٠٠٠)	(١١٦,٥٧٢)
(٤,٩٧٢,٧٩٠)	(٦,٦٣٨,٤٩٠)
٧,٠٢٠,٣١٨	٤,٩٦٣,٠٩٦

نقد وأرصدة لدى البنوك

ودائع قصيرة الأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
أرصدة مقيدة لدى البنوك
النقد ومرادفات النقد

النقد ومرادفات النقد:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٦,٨٠٨,٥٨٩	٤,٦٢٥,٠٠٦
٢١١,٧٢٩	٣٣٨,٠٩٠
٧,٠٢٠,٣١٨	٤,٩٦٣,٠٩٦

داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة ٢٧٠,٢٥٥ ألف درهم (٢٠٢٢: ٢٤٣,٤٥٦ ألف درهم) ضمن الأرصدة لدى البنوك الخاصة بالمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى.

تتضمن أرصدة النقد والبنوك المقيدة أرصدة بقيمة ٥,٦٢٧,٤٢٢ ألف درهم (٢٠٢٢: ٢,٧٠١,٠١٢ ألف درهم) والتي تم إيداعها في حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة النقدية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية المحتفظ بها مقابل مشاريع حكومية وضم توزيعات الأرباح الدائنة والتي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل خلال السنة ما بين ٢,٨٠٪ و ٥,٧٢٪ (٢٠٢٢: ٠,٣٠٪ و ٥,١٧٪) سنوياً في دولة الإمارات العربية المتحدة وبين ٤,٧٥٪ و ١٥,٢٪ (٢٠٢٢: ١,١٠٪ و ١٣,٩٪) خارج دولة الإمارات العربية المتحدة. تم إيداع كافة الودائع البنكية المتعلقة بالعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يتضمن النقد ومرادفات النقد مبلغ ٢,١٨١,٨٥٢ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١,٠٦٥,٨٤٥ ألف درهم) تم استلامه من أحد العملاء مقابل تطوير بعض المشاريع. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، يتم إيداع هذه الأرصدة لدى البنوك المحلية في دولة الإمارات العربية المتحدة وهي متاحة للاستخدام في تطوير تلك المشاريع وفقاً لتقدير الشركة.

١٦ رأس المال

يتكون رأس المال من ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣ (٢٠٢٢: ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣) سهم عادي مصرح به صادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٧ أداة حقوق الملكية المختلطة

خلال سنة ٢٠٢٢، أصدرت شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة للمجموعة) مبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٧,٦٦٣ ألف درهم) لإستبدال السندات الدائمة الثانوية ("السندات") إلى مستثمر ("حامل السند") على شريحتين. تم استلام الشريحة الأولى بقيمة ٣١٠,٥٠٠ ألف دولار أمريكي خلال شهر مارس ٢٠٢٢، وتم استلام الشريحة الثانية بقيمة ١٨٩,٥٠٠ ألف دولار أمريكي لاحقاً في أبريل ٢٠٢٢.

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

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

فترة الإصدار	المبلغ المصدر	معدل الكوبون
مارس ٢٠٢٢	٣١٠,٥ مليون دولار أمريكي (١,١٤٠ مليون درهم)	معدل فائدة ثابت بنسبة ٥,٦٢٥٪ مع إعادة تعيين بعد ١٥ سنة
أبريل ٢٠٢٢	١٨٩,٥ مليون دولار أمريكي (٦٩٨ مليون درهم)	معدل فائدة ثابت بنسبة ٥,٦٢٥٪ مع إعادة تعيين بعد ١٥ سنة

خلال السنة، قامت المجموعة بدفع قسائم بمبلغ ١٠٣,٢٨٩ ألف درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٥١,٦٤٥ ألف درهم).

١٨ الاحتياطات

الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح الشركة إلى احتياطي نظامي غير قابل للتوزيع. قد يتم إيقاف إجراء هذه التحويلات عندما يبلغ الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المدفوع. باعتبار أن الاحتياطي قد بلغ ٥٠٪ من رأس المال المدفوع، قامت الشركة بإيقاف التحويلات.

احتياطي تحوط التدفقات النقدية

يمثل ذلك الجزء الفعال من حركات القيمة العادلة لعقود مقايضة أسعار الفائدة التي تم تحديدها من قبل المجموعة كأدوات تحوط لتحوطات التدفق النقدي (إيضاح ٢٤).

احتياطي إعادة تقييم استثمار

يمثل احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات صافي المكاسب أو الخسائر التي لم يتم إصدارها والمعترف بها في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

فيما يلي الحركة في الإحتياطي:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٩,٨٠٠	(٢,٣١٠)
٥٢,٦٨٥	(٦,٤٨٠)
(٦٤,٧٩٥)	-
(٢,٣١٠)	(٨,٧٩٠)

الرصيد في بداية السنة
(خسائر)/ مكاسب القيمة العادلة من إعادة التقييم من خلال الدخل الشامل
الأخر (إيضاح ١/٩)
محولة إلى أرباح مستبقة عند الغاء الإعتراف
الرصيد في نهاية السنة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٨ الاحتياطات (يتبع)

احتياطي إعادة تقييم الموجودات

يمثل الفائض الناتج عن التقييم العادل لبعض الممتلكات والآلات والمعدات عند التحويل إلى الإستثمارات العقارية نتيجة التغيير في الاستخدام.

احتياطي ترجمة العملات الأجنبية

يمثل هذا فرق الصرف الناتج عن ترجمة البيانات المالية للشركات التابعة الأجنبية والشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. إن الحركة خلال السنة مدرجة أدناه:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
-	(٣٨٥,٣١٢)	الرصيد في بداية السنة
(٦٤٣,٦٨٩)	(٢٥٢,٧٤١)	فروق الصرف عند ترجمة صافي الموجودات للعمليات الأجنبية
٢٥٨,٣٧٧	١٠١,٤٢٩	متعلقة بالحصص غير المسيطرة
(٣٨٥,٣١٢)	(٥٣٦,٦٢٤)	الرصيد في نهاية السنة

١٩ صكوك غير قابلة للتحويل

صكوك رقم ١:

في ١ أكتوبر ٢٠١٨، أصدرت الدار للصكوك المحدودة، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وشركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل ("صكوك رقم ١") بإجمالي قيمة تبلغ ١,٨٣٦,٧٥٠ ألف درهم (٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار). تحمل الصكوك رقم ١ معدل ربح بنسبة ٤,٧٥٠٪ سنويًا يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في سبتمبر ٢٠٢٥.

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
١,٨٣٦,٧٥٠	١,٨٣٦,٧٥٠	متحصلات من الإصدار
(١٦,١١٧)	(٧,٨٦٥)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
١٣,٨٣٩	٢٣,٢٦٠	الأرباح المستحقة
١,٨٣٤,٤٧٢	١,٨٥٢,١٤٥	القيمة المدرجة
(١٣,٨٣٩)	(٢٣,٢٦٠)	ناقصاً: الجزء المتداول
١,٨٢٠,٦٣٣	١,٨٢٨,٨٨٥	الجزء غير المتداول

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٩ صكوك غير قابلة للتحويل (يتبع)

صكوك رقم ٢:

في ٢٢ أكتوبر ٢٠١٩، أصدرت الدار للصكوك المحدودة (رقم ٢)، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة تأسست بموجب قوانين جزيرة كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل ("الصكوك رقم ٢") بإجمالي قيمة تبلغ ١,٨٣٦,٧٥٠ ألف درهم (٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار). إن الصكوك رقم ٢ مدرجة في بورصة يورونكست دبلن وتحمل معدل ربح بنسبة ٣,٨٧٥٪ سنويًا تدفع يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في أكتوبر ٢٠٢٩.

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
١,٨٣٦,٧٥٠	١,٨٣٦,٧٥٠	متحصلات من الإصدار
(١٢,٥٧١)	(١١,٢٨٧)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
٢٣,٢٦٥	١٣,٦٣٨	الأرباح المستحقة
١,٨٤٧,٤٤٤	١,٨٣٩,١٠١	القيمة المدرجة
(٢٣,٢٦٥)	(١٣,٦٣٨)	ناقصاً: الجزء المتداول
١,٨٢٤,١٧٩	١,٨٢٥,٤٦٣	الجزء غير المتداول

صكوك رقم ٣:

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، أصدرت الدار للاستثمار العقاري صكوك المحدودة ("المصدر")، وهي شركة مُعفاة ذات مسؤولية محدودة تأسست بموجب قوانين جزر كايمان وهي شركة تابعة للمجموعة، برنامج لإصدار شهادات الثقة ("البرنامج") والذي بموجبه يجوز للمصدر إصدار ما يصل إلى ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي من شهادات الثقة في سلسلة من وقت لآخر. في ١٧ مايو ٢٠٢٣، أصدرت الجهة المصدرة السلسلة الأولى من شهادات الثقة ("الصكوك ٣") بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك ٣ في يورونكست دبلن، وتحمل معدل ربح يبلغ ٤,٨٧٥٪ سنويًا وتستحق السداد في مايو ٢٠٣٣. سيتم تخصيص مبلغ يعادل صافي عائدات الصكوك ٣ لتمويل و/أو إعادة تمويل و / أو استثمار، كليا أو جزئياً، بعض "المشاريع الخضراء المؤهلة"، على النحو المبين في الإطار الأخضر، الذي يحدد معايير أهلية معينة للمشاريع الخضراء المؤهلة. بالإضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بتعيين شركة مستقلة لتقييم صلاحية الإطار الأخضر ومواءمته مع مبادئ السندات الخضراء ٢٠٢١.

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
-	١,٨٣٦,٢٥٠	إجمالي قيمة الإصدار
-	(٢١,٧٣١)	خصم على الإصدار
-	١,٨١٤,٥١٩	صافي المتحصلات من الإصدار
-	(١٢,٠١١)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
-	٩,٢٠٠	الأرباح المستحقة
-	١,٨١١,٧٠٨	القيمة المدرجة
-	(٩,٢٠٠)	ناقصاً: الجزء المتداول
-	١,٨٠٢,٥٠٨	الجزء غير المتداول

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٠ قروض بنكية

الغرض الف درهم	تاريخ الاستحقاق الف درهم	التأمين	المبلغ القائم		مداول الف درهم	غير مداول الف درهم	الإجمالي الف درهم
			مداول الف درهم	غير مداول الف درهم			
							٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٥	غير مؤمن	٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	-	-	تسهيل إجارة
أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٨	غير مؤمن	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	-	-	قرض لأجل ١
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٦	غير مؤمن	-	-	-	-	تسهيل إئتماني متجدد ١
أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٧	غير مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-	-	تسهيل إئتماني متجدد ٢
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٨	غير مؤمن	-	-	-	-	تسهيل إئتماني متجدد ٣
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٥	غير مؤمن	٤٦٩,٥٠٠	٤٦٩,٥٠٠	-	-	تسهيل إئتماني متجدد ٤
أهداف تجارية عامة	ديسمبر ٢٠٢٤	غير مؤمن	٣٠٠,٠٠٠	-	-	٣٠٠,٠٠٠	تسهيل إئتماني متجدد ٥
تمويل المشروع	ديسمبر ٢٠٢٠	مؤمن	٥٥,٩٣٥	-	-	٥٥,٩٣٥	تسهيل إئتماني متجدد ٦
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٤	مؤمن	٥٢٩,٤١٥	-	-	٥٢٩,٤١٥	تسهيل إئتماني متجدد ٧
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٦	غير مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-	-	تسهيل إئتماني متجدد ٨
أهداف تجارية عامة	نوفمبر ٢٠٢٧	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-	-	قرض لأجل ٢
أهداف تجارية عامة	يونيو ٢٠٢٦	مؤمن	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	-	-	قرض لأجل ٣
أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٨	غير مؤمن	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	-	-	قرض لأجل ٤
أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٨	غير مؤمن	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	-	-	قرض لأجل ٥
تمويل المشروع	ديسمبر ٢٠٢١	مؤمن	١٥٠,٧٢٢	١٤١,٥٤١	-	٩,١٨١	قرض لأجل ٦
تمويل المشروع	ديسمبر ٢٠٢٤	مؤمن	-	-	-	-	قرض لأجل ٧
تمويل المشروع	سبتمبر ٢٠٢٧	مؤمن	٦٥,٣٠٥	٣٩,١٨٣	-	٢٦,١٢٢	قرض لأجل ٨
تمويل المشروع	يونيو ٢٠٢٧	مؤمن	٣٢,٥٩٨	٩,٨٢١	-	٢٢,٧٧٧	قرض لأجل ٩
أهداف تجارية عامة	يونيو ٢٠٢٨	غير مؤمن	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	-	-	قرض لأجل ١٠
تمويل المشروع	ديسمبر ٢٠٢٠	مؤمن	٥٤,٦١٩	٥٤,٦١٩	-	-	قرض لأجل ١١
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٦	مؤمن	١١١,٧٩٣	-	-	١١١,٧٩٣	قرض لأجل ١٢
خصم الذمم المدينة	سبتمبر ٢٠٢٧	مؤمن	٢٦,٤٢٩	-	-	٢٦,٤٢٩	تسهيلات خصم نم مدينة
أغراض استثمارية	سبتمبر ٢٠٢٧	غير مؤمن	-	-	-	-	تسهيل مراجعة
			(٤٧,٣٩٨)	(٤٦,١٠٦)	-	(١,٢٩٢)	تكاليف اقتراض غير مطفاة
			٧,٢٩٤	-	-	٧,٢٩٤	فوائد وأرباح مستحقة
			٦,٥٧٦,٢١٢	٥,٤٨٨,٥٥٨	-	١,٠٨٧,٦٥٤	
							٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٥	مؤمن	٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	-	-	تسهيل إجارة
أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٧	غير مؤمن	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	-	-	قرض لأجل ١
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٥	غير مؤمن	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	-	-	تسهيل إئتماني متجدد ١
أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٧	غير مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-	-	تسهيل إئتماني متجدد ٢
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٧	غير مؤمن	١,١٨٠,٠٠٠	١,١٨٠,٠٠٠	-	-	تسهيل إئتماني متجدد ٣
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٥	مؤمن	٤٦٩,٥٠٠	٤٦٩,٥٠٠	-	-	تسهيل إئتماني متجدد ٤
أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٧	غير مؤمن	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	-	-	قرض لأجل ٢
أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٧	غير مؤمن	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	-	-	قرض لأجل ٣
أهداف تجارية عامة	يونيو ٢٠٢٦	مؤمن	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	-	-	قرض لأجل ٤
أهداف تجارية عامة	نوفمبر ٢٠٢٣	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	-	-	٥٠٠,٠٠٠	قرض لأجل ٥
تمويل المشروع	ديسمبر ٢٠٢١	غير مؤمن	١٩١,١٤٨	١٨٥,٤١٤	-	٥,٧٣٤	قرض لأجل ٦
تمويل المشروع	ديسمبر ٢٠٢٤	مؤمن	٢٩,٨١٣	١٧,٩٤٧	-	١١,٨٦٦	قرض لأجل ٧
تمويل المشروع	أكتوبر ٢٠٢٧	مؤمن	٨١,٥٧٨	٦٣,٢٢٣	-	١٨,٣٥٥	قرض لأجل ٨
تمويل المشروع	يونيو ٢٠٢٧	مؤمن	١٣٤,٢٠٩	١١٤,٨٨٣	-	١٩,٣٢٦	قرض لأجل ٩
خصم الذمم المدينة	يونيو ٢٠٢٨	مؤمن	٣٧,١٧٤	١٧,٨٣٢	-	١٩,٣٤٢	تسهيلات خصم نم مدينة
أغراض استثمارية	سبتمبر ٢٠٢٧	مؤمن	٩٤,٦٢٥	٧٧,٤٠٠	-	١٧,٢٢٥	تسهيل مراجعة
			(٤١,٩٤٨)	(٤٠,٨٥٨)	-	(١,٠٩٠)	تكاليف اقتراض غير مطفاة
			١٧,٥٤٣	-	-	١٧,٥٤٣	فوائد وأرباح مستحقة
			٦,٦١٣,٦٤٢	٦,٠٠٥,٣٤١	-	٦٠٨,٣٠١	

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٠ قروض بنكية (يتبع)

تحمل القروض المذكورة أعلاه هوامش تتراوح من ٠,٥٠٪ إلى ٢,٩٥٪ (٢٠٢٢: ٠,٧٠٪ إلى ٢,٢٥٪) أعلى من معدل الإقراض الأساسي. بالنسبة للقروض التي تم الحصول عليها في دولة الإمارات العربية المتحدة، فإن معدل الإقراض الأساسي المستخدم هو إيور وبالنسبة للشركات التابعة الخارجية هو معدل الإقراض الأساسي ذي الصلة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

- حصلت المجموعة على قرضين جديدين لأجل مرتبطين بأهداف الاستدامة بقيمة ٥٠٠ مليون درهم لكل منهما مع فترة استحقاق أولية مدتها سنة واحدة قابلة للتمديد لمدة تصل إلى ٣ سنوات.
- حصلت المجموعة على تسهيل إجمالية متجددة مرتبطة بأهداف الاستدامة بقيمة ١ مليار درهم مع فترة استحقاق ثابتة مدتها ٥ سنوات.
- أبرمت المجموعة كذلك تسهيلات مرابحة ائتمانية بقيمة ٥٠٠ مليون درهم مع فترة استحقاق أولية مدتها ٣ سنوات قابلة للتمديد إلى ٦ سنوات كحد أقصى؛
- وقعت المجموعة كذلك على قرض لأجل مرتبط بأهداف الاستدامة بقيمة ٥٠٠ مليون درهم مع فترة استحقاق أولية مدتها ٥ سنوات قابلة للتمديد لمدة تصل إلى ٧ سنوات كحد أقصى.

تشمل أهداف الاستدامة خفض استهلاك الكهرباء والمياه، وزيادة مساحة التشغيل والصيانة الحاصلة على شهادة الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED)، ورعاية العمال، وإدراج المستأجرين التجاريين والسكنيين في برنامج الاستدامة الصفرية لشركة الدار.

تم تسعير جميع القروض المذكورة أعلاه بسعر السوق.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، كان لدى المجموعة تسهيلات ائتمانية متجددة بمبلغ ٧,٤٦٥,٤٨٩ ألف درهم غير مسحوبة ومُلتزم بها ومتجددة على شكل اتفاقيات ثنائية (٢٠٢٢: ٣,٩٧٣,٨٦٤ ألف درهم). بلغت القروض البنكية والصكوك غير القابلة للتحويل المسحوبة خلال السنة مبلغ ٦,٨٦٠,١٩٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ٨,٨٠٣,٢٢٣ ألف درهم) وتم إعادة سداد قروض خلال السنة بمبلغ ٥,٦٤١,٨٥٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ٦,٧٧٢,٧٩٨ ألف درهم).

يتم ضمان بعض القروض البنكية (قروض لأجل ٢ و ٣) من خلال رهن عقاري على بعض الممتلكات غير المنقولة؛ منها الأصول التشغيلية ضمن الإستثمارات العقارية بمبلغ ١,٠٧٣,٢٨١ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢,٨٤١,٥٨٤ ألف درهم)، وضمن الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٧,٨٩٦ ألف درهم) وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع بمبلغ لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٥٣٨,٢٨٠ ألف درهم) وتحمل تعهد مقابل صافي حقوق الملكية.

يتم ضمان القروض لأجل من ٦ إلى ٩، ١١، ١٢ وتسهيلات خصم الذمم المدينة والتسهيلات الائتمانية المتجددة ٦ و ٧ مقابل ما يلي وتعلق بالشركات التابعة للمجموعة في مصر وإنجلترا وويلز فقط:

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

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٠ قروض بنكية (يتبع)

فيما يلي تقسيم القروض البنكية حسب الموقع:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٦,١٤٤,٤٠١	٥,٥٥٢,١٣٣
٤٦٩,٢٤١	١,٠٢٤,٠٧٩
٦,٦١٣,٦٤٢	٦,٥٧٦,٢١٢

داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة

٢١ محتجزات دائنة

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
١,٠٥٦,٢٩٤	٧٢٣,٧٥٦
٦٧٦,٠٠١	٥٤٢,٩٩٨
١,٧٣٢,٢٩٥	١,٢٦٦,٧٥٤

محتجزات دائنة مستحقة السداد خلال ١٢ شهر
محتجزات دائنة مستحقة السداد بعد ١٢ شهر

يمثل هذا المبالغ المحتجزة من قبل المجموعة من مقاولين من طرف آخر لمشاريع البناء.

٢٢ إلتزامات عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار للأراضي التي تم عليها إنشاء بعض مباني المجموعة والاستثمارات العقارية. لمزيد من المعلومات راجع إيضاحات ٥ و ٧. إن الإلتزامات المجموعة بموجب عقود الإيجار مضمونة بملكية المؤجر لقطعة الأرض المؤجرة. بشكل عام، تتضمن عقود إيجار المجموعة أيضًا قيودًا على التنازل عن الأصول المؤجرة وتأجيرها من الباطن.

فيما يلي القيمة المدرجة وتحليل الإلتحاق لإلتزامات عقود الإيجار كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٦١,٠٩٦	٩٦,٦٧٣
٥٨,٥٥٩	١٠٠,٩٠١
٥٦,٠٥٩	٩٢,٦١٨
٤٧,٤٥٨	٧٤,٤٧٦
٤٧,٤١٨	٦٢,٣٥١
٤٩٣,٢١٣	١,٠٥٧,٨١٣
٧٦٣,٨٠٣	١,٤٨٤,٨٣٢
(٢٧٨,٢٧٠)	(٥٥٧,٩٦٢)
٤٨٥,٥٣٣	٩٢٦,٨٧٠
٤٣٦,٥٤٥	٨٤٨,٣٦٥
٤٨,٩٨٨	٧٨,٥٠٥

تحليل الإلتحاق:

السنة الأولى
السنة الثانية
السنة الثالثة
السنة الرابعة
السنة الخامسة
وما بعدها
الرصيد في نهاية السنة
ناقصاً: تكاليف التمويل

تم تحليلها كما يلي:

غير متداولة
متداولة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٢ إلتزامات عقود الإيجار (يتبع)

لا تواجه المجموعة مخاطر السيولة فيما يتعلق بالتزامات عقود الإيجار. تتم مراقبة مطلوبات الإيجار ضمن وظيفة الخزينة بالمجموعة.

فيما يلي المبالغ المعترف بها في الربح أو الخسارة:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
١٢,٦٩٦	٣٨,٩٦١
١٥,٤٤٩	٢٣,٨٤٥

استهلاك مصاريف الفوائد لحق استخدام الموجودات
فك مصاريف الفوائد على التزامات عقود الإيجار خلال السنة (إيضاح ٣٣)

فيما يلي الحركة على التزام عقد الإيجار:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٣٣٣,٢٦٠	٤٨٥,٥٣٣
١٣٧,٤٢٢	٤٢٨,٥١٤
٧٤,٣٦٠	٨٩,٤٣٧
(٧٥,٢٤٠)	(٧٤,٧٦٥)
-	(٢٥,٤٥٨)
١٨,٦٠٣	٢٣,٨٤٥
(٢,٨٧٢)	(٢٣٦)
٤٨٥,٥٣٣	٩٢٦,٨٧٠

الرصيد في بداية السنة
تم الاستحواذ عليها كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح ٤٧)
إضافات
دفعات نقدية
إلغاءات
تكاليف تمويل
فروقات الصرف
الرصيد في نهاية السنة

لم يكن لدى المجموعة إضافات رئيسية غير نقدية على حق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٢٣ مزايا للموظفين

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٢٣٧,٢٠٨	٢٨٥,٠١٢
٥٩,٦٨٥	٥٤,٤٧٠
٢٩٦,٨٩٣	٣٣٩,٤٨٢

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
خطة حوافز طويلة الأجل
الرصيد في نهاية السنة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٣ مزايا للموظفين (يتبع)

مكافآت نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
١٧٧,١٢٥	٢٣٧,٢٠٨	الرصيد في بداية السنة
٤٨,٨١٥	٥٥,١٥٧	المحمل للسنة
٤٨,٨٨٢	٤٢,٢١٣	تم الإستحواذ عليها عند إندماج الأعمال (إيضاح ٤٧)
(٣٧,٦١٤)	(٤٩,٥٦٦)	المدفوع خلال السنة
٢٣٧,٢٠٨	٢٨٥,٠١٢	الرصيد في نهاية السنة

خطة الحوافز طويلة الأجل

وافق مجلس إدارة المجموعة على خطة حوافز طويلة الأجل لبعض موظفي الشركة والشركات التابعة لها. وقد صممت خطة الحوافز طويلة الأجل لتوفير حوافز طويلة الأجل لفريق معين من الإدارة العليا لتحقيق عوائد طويلة الأجل للمساهمين. بموجب خطة الحوافز طويلة الأجل، يساهم الموظف المؤهل بنسبة ٣٠٪ من مكافأة الأداء الخاصة به في صندوق الحوافز طويلة الأجل وتساهم الشركة بنفس النسبة كمساهمة إضافية. يتم استثمار مساهمة كل من الموظفين والشركة في وحدات الأسهم المقيدة. سيحصل المشاركون على مبلغ بناء على المساهمات المجمعة التي سيتم استثمارها وتحقيق عائد وفقا لسياسة الاستثمار المحددة بموجب اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الاختيارية، كما هو مذكور أدناه، إذا تم استيفاء متطلبات الاستحقاق في نهاية فترة الاحتفاظ لمدة ٣ سنوات. يتم احتساب القيمة المدرجة لخطة الحوافز طويلة الأجل على أساس سعر السهم ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

إن الحركة في مخصص خطة الحوافز طويلة الأجل هي كما يلي:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٥٤,٤٧٠	٥٩,٦٨٥	الرصيد في بداية السنة
١٨,١٣٣	٣,٤٨٢	المحمل للسنة - صافي المعكوس
-	١٢,٨٤٢	القيمة العادلة وحركة أخرى
(١٢,٩١٨)	(٢١,٥٣٩)	المدفوع خلال السنة
٥٩,٦٨٥	٥٤,٤٧٠	الرصيد في نهاية السنة

أبرمت الشركة اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الاختيارية مع أحد البنوك المحلية حيث قامت الشركة بتعيين بنك محلي لإدارة تمويل التوزيعات التي ستقوم بها الشركة للمستفيدين بموجب خطط الحوافز طويلة الأجل. يتم تسجيل المبلغ الممول بما يتماشى مع الاتفاقية الاختيارية لإدارة محفظة الاستثمار ضمن الذمم المدينة التجارية والموجودات الأخرى (إيضاح ١١). تبقى الشركة هي الملتزم الرئيسي للمستفيدين بما يتماشى مع استحقاقاتهم بموجب اتفاقيات الموظفين.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٤ أدوات مالية مشتقة

في السنوات السابقة، أبرمت المجموعة عقود مقايضات أسعار فائدة عائمة إلى ثابتة للتحوط جزئياً من مخاطر أسعار الفائدة فيما يتعلق باقتراضات أسعار الفائدة العائمة وعقود مقايضة أسعار فائدة آجلة لإدارة مخاطر أسعار الفائدة المحتملة لمعاملة أسواق رأس المال للديون المتوقعة.

بموجب عقود مقايضة سعر الفائدة، توافق المجموعة على استبدال الفرق بين مبالغ الفائدة الثابتة ومعدلات الفائدة العائمة المحسوبة على المبالغ الأساسية الإسمية المتفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من التخفيف من مخاطر تغيير أسعار الفائدة على القيمة العادلة للديون الثابتة ذات الأسعار الثابتة المحتفظ بها وتعرضات التدفقات النقدية للديون المتغيرة الصادرة. بموجب عقود مقايضة أسعار الفائدة الآجلة، تقوم المجموعة بتحديد معدل الفائدة لإصدار سوق رأس مال الدين، والذي تم تنفيذه في سنة ٢٠٢٣ (راجع إيضاح ١٩). تم إبرام جميع عقود مقايضة أسعار الفائدة وعقود مقايضات أسعار الفائدة المبدئية الآجلة وتحقيقها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

كجزء من عملية الاستحواذ على لندن سكوير (شركة تابعة) والتي تم الانتهاء منها خلال سنة ٢٠٢٣ (إيضاح ٧/٤٧)، استحوذت المجموعة على مشتقات مالية لسقف سعر الفائدة، والتي تستخدم لإدارة تعرض الشركة التابعة لمخاطر أسعار الفائدة من خلال نسبة الديون بمعدلات ثابتة والمتغيرة في إجمالي محفظة الديون، تم شراء سقف سعر الفائدة لإدارة تعرض الشركة التابعة لسعر الفائدة المتغير على القروض، ولم تقم الشركة التابعة بتحديد سقف سعر الفائدة كتحوطات، ويتم الاعتراف بتغيرات القيمة العادلة في الربح والخسارة.

تستند القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة وسقف سعر الفائدة في تاريخ التقرير إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام منحنيات العائد المطبقة والمستمدة من أسعار الفائدة التي يمكن ملاحظتها. فيما يلي القيم العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
التسلسل	إجمالي القيمة	التسلسل	إجمالي القيمة
الهرمي	المدرجة	الهرمي	المدرجة
للقيمة العادلة	ألف درهم	للقيمة العادلة	ألف درهم
-	-	المستوى ٢	٨,٣١١
المستوى ٢	٤,١٣٨	-	-
المستوى ٢	٢٠٢,٩٠٧	-	-

موجودات مالية مشتقة:

- سقف معدل الفائدة

- مقايضات سعر الفائدة

- مقايضات أسعار الفائدة الآجلة القائمة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٤ أدوات مالية مشتقة (يتبع)

نظرًا لأن الشروط الهامة لعقود مقايضة أسعار الفائدة والبنود المتحوط لها المقابلة هي نفسها أو من المتوقع أن تكون نفسها، تقوم المجموعة بإجراء تقييم نوعي للفعالية، بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩/الأدوات المالية، ومن المتوقع أن قيمة عقود مقايضة سعر الفائدة وقيمة البنود التي تم التحوط بها فإن التغيير سوف يتم بشكل منهجي في الاتجاه المعاكس استجابة لحركات أسعار الفائدة ذات العلاقة. فيما يتعلق بعقود مقايضة أسعار الفائدة الآجلة، فإن عدم فعالية التحوط تنتج كذلك من التغيرات في توقيت إصدار الدين. ولم تنشأ أي مصادر أخرى لعدم الفعالية من علاقات التحوط هذه.

تم تصنيف جميع عقود مقايضة أسعار الفائدة التي تتبادل معدلات الفائدة المتغيرة مقابل مبالغ معدل الفائدة الثابتة كتحوطات للتدفقات النقدية لتقليل مخاطر التدفقات النقدية للمجموعة الناتجة عن معدلات الفائدة المتغيرة على القروض أو المعاملات المتوقعة المحتملة للغاية والتي تم تحقيقها خلال سنة ٢٠٢٣.

يلخص الجدول التالي المعلومات المتعلقة بمقايضة أسعار الفائدة وعقود مقايضة أسعار الفائدة الآجلة القائمة في تاريخ التقرير:

القيمة المدرجة للأصل/ (الالتزام) المالي المشتق		القيمة الإسمية		متوسط سعر الفائدة الثابت المتعاقد عليه		تاريخ الإستحقاق
٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٤,١٣٨	٥,٧٦١	١٨٣,٦٢٥	٣٦٠,٠٩٨	%٢,٧٣	%٢,٥٢	أقل من سنة
-	٢,٠٧٠	-	٦٦,٢٤٧	-	%٣,٠٠	من سنة إلى ٢ سنة
١٧٩,٢١١	١٨٠	٩١٨,١٢٥	١٥,٣١٩	%١,١١	%٣,٠٠	من السنة الثانية إلى الخامسة
٢٣,٦٩٦	-	٣٦٧,٢٥٠	-	%٢,٧٣	-	أكثر من ٥ سنوات
٢٠٧,٠٤٥	٨,٣١١	١,٤٦٩,٠٠٠	٤٤١,٦٦٤			المجموع

فيما يلي حركة احتياطي التحوط في التدفقات النقدية:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
(٤٢٢)	١٩٠,٢٤٨	الرصيد في بداية السنة
١٩٣,٣٩٤	(٢٠,٧١٣)	(خسارة)/ مكسب القيمة العادلة المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة المصنفة ضمن تحوطات التدفق النقدي
٦,٩٤٧	(٧,٧٨٧)	(الخسائر)/ المكاسب المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة
(٩,٦٧١)	٣,٣٨٢	العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
١٩٠,٢٤٨	١٦٥,١٣٠	الرصيد في نهاية السنة

٢٥ دفعات مقدمة من عملاء

تمثل دفعات مقدمة من عملاء بشكل أساسي ودائع التأمين والدفعات المقدمة المستلمة من العملاء والدفعات المقدمة لتمويل المشاريع.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٦ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٧١٣,٢٥٣	٦٣٨,٠٠٧	الجزء غير المتداول
١٨٤,٥٥٧	٣,١٩٧,٣٨٥	ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح ١/٢٦)
-	٨٣,٣٧٩	دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي (إيضاح ١٢)
٨٩٧,٨١٠	٣,٩١٨,٧٧١	التزام ضريبية مؤجلة (إيضاح ٨/١١، ٣٥)
١,٧١٥,٠٩٩	١,٧٢١,١٠٤	الجزء المتداول
٥,٦٢١,٨٩٣	٣,٨٤٠,٨٣٧	ذمم تجارية دائنة
١٨١,٧٠٣	٣١٧,٣١٢	تكاليف مقاولين مستحقة
٥٨٦,٧٢٤	٦٩٨,٢٧٠	مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي
١٢٧,١٥٩	١١٥,٤٧٩	إيرادات مؤجلة
١٧١,٧٠٣	٢٧٤,٣٣٤	ضريبة دخل دائنة
١٣١,٥٨٢	٣٠,٢٩٢	مخصصات متعلقة بعقود المقاولات (إيضاح ٢/٢٦)
٨٧,٨٤١	١٧,٣٦٠	دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح ١/٣٨)
٦٥,٢١٦	٥٧,٨٢٢	توزيعات أرباح دائنة
١٤,٤٦٠	٨٥٢	ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح ١/٢٦)
-	١٠٤,٨٥٦	مخصص عقود مثقلة بالالتزامات
-	١٠٦,٠٨٠	إلتزامات منحة (إيضاح ٤/٢٦)
٥,١٧٠	٤٠٤,٦٩١	ذمم دائنة مؤجلة (إيضاح ٧/٤٧)
٩١٥,٤٥٤	١,٣٩٢,٦٦٨	دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي (إيضاح ١٢)
٩,٦٢٤,٠٠٤	٩,٠٨١,٩٥٧	مطلوبات أخرى (إيضاح ٣/٢٦)

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

١/٢٦ ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض

قطعة أرض ١ ألف درهم	قطعة أرض ٢ ألف درهم	قطعة أرض ٣ ألف درهم
٩٨,٧٤٤	١,٢٥٧,٠٢٣	٧٩,٨٦٩
(١٩,٠٦٢)	(٦٩٥,٨٩١)	(٢٤,٨٥٤)
٧٩,٦٨٢	٥٦١,١٣٢	٥٥,٠١٥
(١٦,٧٧٩)	(٢٨,٨٧١)	(١٢,١٧٢)
٦٢,٩٠٣	٥٣٢,٢٦١	٤٢,٨٤٣

إجمالي القيمة الاسمية للشيكات الصادرة للهيئة المصرية
للمجمعات العمرانية الجديدة (الهيئة)
الفائدة غير المطفأة

ناقص: الجزء المتداول
الجزء غير المتداول

قطعة أرض ١

في ١ سبتمبر ٢٠٢١، وافقت الهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة على الطلب المقدم من إحدى الشركات التابعة غير المباشرة لشراء قطعة أرض بمساحة ١٢٣,٣٩ فدان بقيمة إجمالية ١,٢٣٦,٢١٦ ألف جنيه مصري (١٤٦,٧٨٣ ألف درهم). يتم تسديد السعر المتبقي للأرض وأي فوائد مرتبطة به على شكل ١٢ قسط نصف سنوي على مدى خمس سنوات ونصف تبدأ من ٨ مارس ٢٠٢٢ وتنتهي في ٨ سبتمبر ٢٠٢٧. في ٦ أبريل ٢٠٢٢، أرسلت الهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة خطاب تعديل مساحة قطعة الأرض من ١٢٣,٣٩ فدان إلى ١١٥,٣٤ فدان مع تعديل الأقساط وقيم الفوائد وفقاً للمساحة الجديدة. وتم تعديل قيمة الأرض طبقاً لملاحق العقد في مايو ٢٠٢٢ لتصبح ١,١٥٦,٠٠٠ ألف جنيه مصري (١٣٧,٣٥٣ ألف درهم)، وأصبحت مساحة الأرض المخصصة للشركة ٢٦٥,٣٤ فدان.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٦ ذمم دائنة تجارية وأخرى (يتبع)

١/٢٦ ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (يتبع)

قطعة أرض ٢

في ٢١ مارس ٢٠١٩، تم توقيع اتفاقية تطوير مشتركة بين إحدى الشركات التابعة والهيئة لإنشاء مشروع حضري متكامل بمساحة ٥٠٠ فدان ("قطعة الأرض السابقة") بقيمة إجمالية تبلغ ١١,٤١٢,٩٧٤ ألف جنيه مصري (١,٣٥٥,١٣١ ألف درهم). خلال سنة ٢٠٢١، وبناءً على اقتراح هيئة تطوير مدينة الشيخ زايد بمصر لتعديل هذا الموقع، قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة التابعة بتبادل قطعة الأرض السابقة مقابل قطعة أرض تبلغ مساحتها ٤٦٤,٨١ فدان ("الأرض الجديدة"). استندت قطعة الأرض الجديدة التي قدمتها الهيئة إلى الشركة التابعة مقابل قطعة الأرض السابقة إلى نفس الشروط والأحكام التي تم إرفاقها بقطعة الأرض السابقة مع خطة سداد معدلة بقيمة إجمالية ١١,٣٥٧,٠٠٠ ألف جنيه مصري (١,٣٤٩,٧٧٧ ألف درهم). تم توقيع ملحق عقد التطوير المشترك في ٢٧ يونيو ٢٠٢٢.

قطعة أرض ٣

في ١ أغسطس ٢٠٢٣، وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة عقد مع الهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة للاستحواذ على قطعة أرض بمساحة ١٨٠ فدان بقيمة إجمالية ٨٠٧,٥٠٠ ألف جنيه مصري (٩٥,٨٧٩ ألف درهم)، وتم تسديد الدفعة الأولى، ويتم تسديد السعر والفائدة على ١٠ أقساط نصف سنوية متتالية.

٢/٢٦ مخصصات متعلقة بعقود البناء

فيما يلي توزيع المخصصات المتعلقة بعقود البناء:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٢١٢,٠٥٢	١٤٢,٥١٥	مخصص لإنجاز الأعمال (١)
١٦,٠٠٤	٩,٦٥٣	مخصص للمطالبات المتوقعة (٢)
٤٦,٢٧٨	١٩,٥٣٥	أخرى
٢٧٤,٣٣٤	١٧١,٧٠٣	

(١) تتعلق مخصصات إنجاز الأعمال بالتكاليف المقدرة المتوقع تكبدها على الوحدات التي يتم تسليمها في السنة القادمة لاستكمال تنفيذ المراحل النهائية من المشاريع.

(٢) يتم تكوين مخصص للمطالبات المتوقعة للمطالبات القائمة المتعلقة بمعاملات المجموعة مع الجهات الأخرى. تقوم الإدارة بمراجعة الأحكام سنوياً وإجراء أي تعديلات إذا لزم الأمر وفقاً لأحدث الاتفاقيات والمفاوضات مع تلك الجهات.

٣/٢٦ تتضمن المطلوبات الأخرى على صافي البديل الطارئ المستحق الدفع بمبلغ ٦٠,٩٩٠ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٦٠,٩٩٠ ألف درهم). يجب ألا يتجاوز المبلغ الإجمالي للبديل الطارئ ٧٥,٠٠٠ ألف درهم. تم تقدير القيمة العادلة للبديل الطارئ بمبلغ ٦٠,٩٩٠ ألف درهم. لا توجد تغييرات في القيمة العادلة للبديل الطارئ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ حيث لم تكن هناك تغييرات أخرى في القيمة العادلة للبديل الطارئ المستحق الدفع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ حيث لم تكن هناك تغييرات جوهرية في نطاق النتائج أو الافتراضات المستخدمة لتطوير التقدير. تم تقدير القيمة العادلة للبديل الطارئ من خلال تطبيق نهج الدخل. يعتمد قياس القيمة العادلة على المدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها في السوق، وبالتالي فهو ضمن قياس المستوى ٣ في التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة ٩,٧٪ وتدفق خارج محتمل بمبلغ ٦٠,٩٩٠ ألف درهم.

٤/٢٦ إن التزامات المنحة تمثل المنحة التي تستلمها شركة أجنبية تابعة للمجموعة من هيئة حوكمة إقليمية لدعم تطوير المشاريع في المناطق المحددة والتي يتم الاعتراف بها وفقاً لشروط الاتفاقية ذات الصلة.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٧ إيرادات ودخل الإيجار

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
		<i>إيرادات</i>
٥,٨٢٨,٤٠٨	٦,٨٦٨,٠٧٣	تطوير عقارات
١,١٣٣,٤٤٤	١,٢٠١,٥٥٢	إدارة التطوير
٥٩٢,٢٧٨	٦٨٦,٥٧٩	الرسوم والدخل المتعلقة بالمدارس
٥٨٨,٢١١	١,٦١٤,٦٥١	إدارة العقارات والمرافق
٨٢٧,٨٢٦	١,١١٦,١٨٩	الضيافة والترفيه
٣٤٦,٦٤١	٧١٧,٢٧٢	عقود الإنشاءات
		<i>إيرادات إيجار</i>
١,٨٨٣,٢١٩	١,٩٥٦,٦٢٢	إيرادات إيجار على الإستثمارات العقارية
١١,٢٠٠,٠٢٧	١٤,١٦٠,٩٣٨	

تتضمن إيرادات الإيجارات من الإستثمارات العقارية إيرادات إيجار محتملة بمبلغ ٤٩,٢١٨ ألف درهم (٢٠٢٢: ٤٥,٥٣٤ ألف درهم) وإيرادات من رسوم الخدمة بمبلغ ١٣٠,٩٧٩ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٤٤,٥٩٠ ألف درهم).

٢٨ تكاليف مباشرة

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٣,٩٣٤,١٤٩	٤,٤٢٦,٦٩٢	تطوير عقارات
٦٤٨,٧٢٣	٦٩٢,٨٢٠	إدارة التطوير
٥٥٩,٦٦٩	١,٣٧٠,٦٦٣	إدارة العقارات والمرافق
٢٨٩,٦٣٥	٣٠٥,٥٦٠	تكاليف مباشرة على الإستثمارات العقارية
٥٩٣,٩٨٢	٧٠٥,٠٩٠	الضيافة والترفيه
٣١٢,٢٥٠	٦٩١,١١٣	عقود الإنشاءات
٣٥٠,١٠٨	٣٩٥,٦٢٧	تكاليف مباشرة متعلقة بالمدارس
٦,٦٨٨,٥١٦	٨,٥٨٧,٥٦٥	

٢٩ مصاريف بيع وتسويق

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
١١١,٥٥٨	٣١,٩٠١	تسويق مشاريع
٦٦,٠٣٩	٣٩,٤٤٨	إعلانات وفعاليات تجارية
٤٢,٧٢٤	٤٣,٥٣٧	معارض ورعايات
٢٢٠,٣٢١	١١٤,٨٨٦	

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٠ مصاريف عمومية وإدارية

١/٣٠ تشمل المصاريف الإدارية والعمومية الأخرى ما يلي:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
١١٥,٨٧٩	١٤٠,٨٣٦	أتعاب مهنية
٤٠,٥٧٥	٣٤,١٨١	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٥٤,٦٩٠	٧٠,٩٦٠	مصاريف المكتب العامة
٤,٣١٥	١٠,٦٧٤	رحلات عمل
٢٧,١٨٣	٤٠,٥٧٢	مصاريف متعلقة بتكنولوجيا المعلومات
٢٢٢,٣٢٢	١٩١,٦٢٦	أخرى
٤٦٤,٩٦٤	٤٨٨,٨٥٠	

٢/٣٠ تتكون تكاليف الموظفين مما يلي:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٢,٠٦٧,٥٧٨	٢,٤٨٢,٢٤٢	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
٤٨,٨١٥	٥٥,١٥٧	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ٢٣)
١٢٤	٦,٥٩٦	تدريب وتطوير الموظفين
٢,١١٦,٥١٧	٢,٥٤٣,٩٩٥	
١,٤٤٢,٤٧٣	١,٩٤٨,٥٩٣	تكاليف موظفين مخصصة إلى:
٦٢٦,٩٤٦	٥٤٥,٢٤٥	تكاليف مباشرة
٤٧,٠٩٨	٥٠,١٥٧	مصاريف عمومية وإدارية
٢,١١٦,٥١٧	٢,٥٤٣,٩٩٥	مشاريع قيد التطوير (مرسلة)

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣١ مخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
(٣٠٠,٣٢٣)	-	عكس انخفاض قيمة الممتلكات والآلات والمعدات المحمل (إيضاح ٥)
٤٧,٩٥٦	٤٥,١٥٢	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، صافي (إيضاح ٦/١١)
٣٧,٠٠١	٢,٢٥٨	مخصص انخفاض القيمة المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (إيضاح ٦/١١)
(٧,٣٤٧)	-	عكس مخصص انخفاض قيمة استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح ٢/٨)
١٤,٥١٤	(١١,٦٠١)	المخصص/ (المحرر) لعقود مثقلة بالالتزامات
٥٠,٣٤٤	١٣٣,٢١٦	شطب أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٣)
٧٣,٣٣٣	٤٨٠	مخصص انخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٣)
٣٠,٠٠٠	-	مخصص مقابل مصاريف مدفوعة مقدماً
٦٨,٦٣١	-	مخصص انخفاض قيمة ذمم مدينة وموجودات أخرى
١,٩٧٣	-	ذمم مدينة مشطوبة
٤٧,٧٥٥	٥٦,٤٤٠	أخرى
٦٣,٨٣٧	٢٢٥,٩٤٥	

٣٢ إيرادات تمويل

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٤٨,٥٢٤	١٠٦,٣٤٢	الفائدة/ الأرباح المستحقة على: ودائع إسلامية
٣٩,٨٣٧	٦٦,١٣٢	ودائع بنكية ثابتة
٤٦,٣٦٦	١٩٤,٩٥٦	حسابات جارية وتحت الطلب
١٣٤,٧٢٧	٣٦٧,٤٣٠	إجمالي الفائدة/ الأرباح المكتسبة
٦٣,٨٠٩	١٠٤,٥٧٨	إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة*
١٩,١٠٧	٢٦,٧٦٥	إيرادات تمويل أخرى
٢١٧,٦٤٣	٤٩٨,٧٧٣	

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

فيما يلي تحليل إيرادات التمويل المكتسبة من الموجودات المالية وفقاً لتصنيف الموجودات:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٨٢,٩١٦	١٣١,٣٤٣	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
١٣٤,٧٢٧	٣٦٧,٤٣٠	قروض وذمم مدينة
٢١٧,٦٤٣	٤٩٨,٧٧٣	أرصدة لدى البنوك وودائع

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٣ تكاليف تمويل

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٣٦٨,٩١٥	٥٨٣,٥٩٣
١٥,٤٤٩	٢٣,٨٤٥
٦,٠٣٧	٥,٩٤٠
٣٩٠,٤٠١	٦١٣,٣٧٨
٦,٩٤٧	٧,٧٨٨
٣٩٧,٣٤٨	٦٢١,١٦٦

تكاليف تمويل على قروض بنكية و صكوك غير قابلة للتحويل
فك تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح ٢٢)
أخرى

الخسائر المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى
الربح أو الخسارة عند الإستحقاق (إيضاح ٢٤)

٣٤ إيرادات أخرى

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٨,٨٨١	١٥٧,٧١٦
-	١٧,١٣٦
٤١,٩٤٥	١٦,٨٢٦
(١٦٥)	١٣٣
٤١,٥٢٢	٩٣,٨٨٦
٩٢,١٨٣	٢٨٥,٦٩٧

تحرير مطلوبات، مستحقات ومخصصات أخرى (١)
مطالبات التأمين (٢)
مكاسب تحويل العملات الأجنبية على الودائع
مكسب/ (خسارة) من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
أخرى

(١) يمثل هذا عكس المخصصات التي لم تعد مطلوبة بعد تقييم الإدارة في تاريخ التقرير للتدفقات النقدية المقدرّة المطلوبة بناء على
أحدث المعلومات التي تؤكد أنه لم يعد من المحتمل أن تكون هناك حاجة إلى تحويل المنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام.

(٢) يمثل هذا مطالبات التأمين المستلمة خلال الفترة والمتعلقة بشكل رئيسي بقطاع الضيافة والترفيه المتأثر بوباء كوفيد ١٩.

٣٥ ضريبة الدخل

تتعلق ضريبة الدخل للسنة بالعمليات الخارجية للمجموعة. تقوم المجموعة بإحتساب مصروف ضريبة الدخل باستخدام معدل
الضريبة الذي يمكن تطبيقه على صافي الربح المتوقع. إن المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل في بيان الربح أو الخسارة
الموحد هي:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٦٥,٦٠٨	٦٧,٠٩٥
٨٤٤	٧٥
(٢٧,٢١٨)	(١٢,٥٤٨)
-	٥٧,٣٤٥
٣٩,٢٣٤	١١١,٩٦٧

ضريبة الدخل المتداولة:

مصروف ضريبة الدخل المتداولة
مصروف الضريبة على توزيعات الأرباح

ضريبة الدخل المؤجلة:

المتعلقة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
المتعلقة بتنفيذ قانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة*
مصروف ضريبة الدخل

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٥ ضريبة الدخل (يتبع)

فيما يلي جدول تسوية ضريبة الدخل:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٣,١٨٢,٩٦٧ (٣,٠٣٣,٤٤٥)	٤,٥٢٨,٣٧٣ (٤,٣٢٤,٠١٤)	ربح السنة قبل الضريبة أرباح الإمارات التي لا تخضع لضريبة الدخل أرباح غير الإمارات تخضع لضريبة الدخل
١٤٩,٥٢٢	٢٠٤,٣٥٩	ضريبة الدخل باستخدام معدل ضريبة الدخل للشركات المحلية بنسبة ٢٢,٥-٢٥%
٣٣,٦٤٢	٤٥,٦٨٦	مجمع ضريبي خاص (استثمار مالي بالتكلفة المضافة) المصاريف/ (الدخل) غير الخاضع للضريبة
٢,٠٦١ (١٨,٩٢١)	٢,٦٧٨ ١٧,٩٨٠	المخصصات
٢٠,٩٧١	(٢١,١٨١)	الفروق في الإطفاء والفوائد على التزامات الإيجار
٦٤٦	(٣١٣)	الخسائر الضريبية
-	٨,١٥٨	ضريبة الدخل المؤجلة المعترف بها في قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة*
-	٥٨,٨٠٠	تعديلات ضريبية أخرى
٨٣٥	١٥٩	مصروف ضريبة الدخل
٣٩,٢٣٤	١١١,٩٦٧	

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

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

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

مع نشر هذا القرار، تعتبر المجموعة أن قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة قد تم تشريعه بشكل جوهري لأغراض المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ - ضرائب الدخل، وبالتالي تم تقييم تأثير قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٥ ضريبة الدخل (يتبع)

الضريبة الحالية

كما هو مبين أعلاه، يتم تطبيق قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة على المجموعة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ وستكون ملزمة بدفع ضريبة الشركات على الدخل الخاضع للضريبة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. وبناءً على ذلك، لا يتم احتساب مخصص ضريبي حالي في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ المتعلقة بمنشآت الإمارات العربية المتحدة.

الضريبة المؤجلة

بعد تقييم التأثير المحتمل لقانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة، ترى المجموعة أن الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة تنشأ فيما يتعلق بتسويات توزيع أسعار الشراء التاريخية ومواءمة السياسات المحاسبية المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي الموحد للمجموعة. في حين أن تعديلات توزيع سعر الشراء تتعلق بمعاملات الشركات المنجزة في فترات محاسبية سابقة، فإن الالتزام الضريبي المؤجل ينشأ نتيجة تطبيق قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعلى أساس أن المنشآت التي تخضع لتعديلات توزيع سعر الشراء هذه يجب أن تخضع لضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة في المستقبل. ستواصل المجموعة مراقبة نشر القرارات اللاحقة والتوجيهات ذات الصلة، بالإضافة إلى مواصلة مراجعتها الأكثر تفصيلاً لأموالها المالية، للنظر في أي تغييرات على هذا الوضع في تواريخ التقارير اللاحقة.

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية

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

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

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

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

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

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٥ ضريبة الدخل (يتبع)

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية (يتبع)

تقوم المجموعة بتقييم التعرض المحتمل لضرائب دخل الركيزة الثانية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. إن التعرض المحتمل، إن وجد، لضرائب دخل الركيزة الثانية غير معروف حالياً أو يمكن تقديره بشكل معقول. وتتوقع المجموعة أن تكون في وضع يسمح لها بإدراج التعرض المحتمل خلال سنة ٢٠٢٤.

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

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

٣٦ العائد للسهم

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

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣
	العائد (ألف درهم)
	عائدات لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم:
٢,٩٤٤,٤٦٤	٣,٩٢٢,٢٦٣
	ربح السنة العائد لمالكي الشركة
(٥١,٦٤٥)	(١٠٣,٢٨٩)
٢,٨٩٢,٨١٩	٣,٨١٨,٩٧٤
	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣
	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض العائد الأساسي والمخفض للسهم
٠,٣٦٨	٠,٤٨٦
	العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة (درهم)

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٧ توزيعات الأرباح

وافق المساهمون في إجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في ١٦ مارس ٢٠٢٣ على توزيع أرباح نقدية بمبلغ ١,٢٥٨,٠٢٢ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بواقع ١٦ فلس للسهم. اقترح مجلس الإدارة، في اجتماعهم المنعقد في ٩ فبراير ٢٠٢٤، توزيع أرباح نقدية بواقع ١٧ فلس للسهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. توزيعات الأرباح المقترحة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

٣٨ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة

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

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

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٨ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

١/٣٨ أرصدة الجهات ذات العلاقة

الأرصدة الهامة للجهات ذات العلاقة (وبيان المركز المالي الموحد الذي تم إدراجه فيه) هي كما يلي:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
		(١) حكومة أبوظبي
١,٢٢٠,٢٤٦	٨٦٨,٠٥٣	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(١٨٥,٠٦٩)	(٣٣٠,٢٥٤)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٠٥,٠٨٧	-	موجودات العقود
(٨٧٠,٠٨١)	(١,٠٥٣,٥٠٩)	مطلوبات العقود
(١٣١,٥٨٢)	(٣٠,٢٩٢)	دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح ٢٦)
		(٢) مساهم رئيسي والشركات التابعة له
٦٠,٨٣٥	٥٩,٩١٢	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(١١٣,١٩٠)	(١١٣,١٩٠)	محتجزات دائنة
(٨٣٥)	(٣,٧٦٤)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
		(٣) الشركة الأم والشركات التابعة لها
٧١١,٠٤٣	١٠٠,٣٣٤	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(٦٦٦,٦٦٦)	(٤٥٠,٤٨٥)	محتجزات دائنة
(٢٧,٦٧٥)	(٣٣,٩٧٤)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
		(٤) شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١,٧٢٩	٨٢٦	مستحق من مشروع مشترك

٢/٣٨ معاملات مع جهات ذات علاقة

إن المبالغ المستحقة غير مضمونة وسيتم تسديدها نقداً. لم يتم تقديم ضمانات أو استلامها. بخلاف ما تم الإفصاح عنه في الإيضاح ١١ لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، لم يتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة. تحمل بعض الذمم المدينة من المشاريع المشتركة نسبة فائدة سنوية بمعدل ٩٪ سنوياً وتستحق السداد خلال ٢ إلى ٥ سنوات.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٨ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

٢/٣٨ معاملات مع جهات ذات علاقة (يتبع)

خلال السنة، كانت المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة، والتي تم تنفيذها في سياق الأعمال الإعتيادية وفقاً لشروط متفق عليها بين الجهات:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
		(١) حكومة أبوظبي
		إيرادات
١,٤٧٨,٩٠٩	١,٥٩١,٤١١	إيرادات أخرى
١١,٣٣٧	٢,٦٧٨	إيرادات تمويل من تمويل مشروع
٧,٠٦٩	٨,٣٠١	(٢) مساهم رئيسي والشركات التابعة له
		إيرادات
٣٦,٧٤٣	٧٣,٣٧٠	(٣) الشركة الأم والشركات التابعة لها
		إيرادات
١٧,٦٩٢	٥٣,٧٩٩	التكلفة المتكبدة على مشاريع قيد التطوير (١)
٢٥٦,٣٥٤	١٢٢,٢٨٤	التكلفة المتكبدة على مشاريع تحت الإدارة (٢)
٢,١٤٥,٠٦٥	-	تكاليف أخرى
٢٠,٩٧٨	٣٩,٨٩٩	(٤) الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة
		إيرادات تمويل
٧,٥٥٣	١٥,١٠٦	(٥) تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين
		رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
٣٢,٧٧٧	٣٩,٤٧٥	مزايا ما بعد التوظيف
١,٠٦٠	١,٠٧٢	حوافز طويلة الأجل
١١,٢٥٢	٦,٥٧٦	
٤٥,٠٨٩	٤٧,١٢٣	(٦) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة - المصاريف (٣)، (٤)
٤٠,٥٧٥	٣٤,١٨١	

(١) يمثل هذا التكاليف المتكبدة خلال السنة التي تم الاعتراف بها كأعمال تطوير قيد الإنجاز للمشاريع قيد التطوير.

(٢) يمثل هذا التكاليف المتكبدة على المشاريع تحت الإدارة بالنيابة عن حكومة أبوظبي. يتم مقاصصة هذه التكاليف من "دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي".

(٣) خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ١٩,٨٠٤ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٨,٠٧٥ ألف درهم).

(٤) تماشياً مع المكافآت المعتمدة خلال اجتماع الجمعية العمومية لسنة ٢٠٢٢، أنشأت الشركة برنامج مكافآت مؤجلة ("DRS") لأعضاء مجلس الإدارة. بموجب خطط برنامج المكافآت المؤجلة، يساهم أعضاء مجلس الإدارة بنسبة ٣٠٪ من مكافآتهم في خطط برنامج المكافآت المؤجلة وتساهم الشركة نفس النسبة (٣٠٪) كمساهمة إضافية. يتم استثمار مساهمة كل من أعضاء مجلس الإدارة والشركة في "وحدات الأسهم المقيدة" وسيتم الدفع بما يتماشى مع سياسة مكافآت مجلس إدارة مجموعة الدار. سيتم الدفع لأعضاء مجلس الإدارة نقداً في أول ثلاث سنوات أو نهاية مدة تكليفهم بناءً على قيمة وحدات الأسهم المقيدة في ذلك الوقت، أيهما أسبق. بلغت مستحقات الشركة ٧,٢٠٠ ألف درهم لهذا البرنامج المتعلق بسنة ٢٠٢٣ (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٧,٢٠٠ ألف درهم).

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٨ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

٢/٣٨ أرصدة ومعاملات أخرى مع جهات ذات علاقة:

- (١) إن القروض القائمة بمبلغ ٢,٧٠٠,٠٠٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣,٩٧٥,٩٩٨ ألف درهم) مستحقة السداد إلى البنوك الخاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي. بلغت تكلفة التمويل على هذه القروض ١٧٠,٢١٦ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٠٥,٤٣٢ ألف درهم).
- (٢) يتم الاحتفاظ بالودائع والأرصدة البنكية بمبلغ ٤,٦٠٨,٤٣٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٨,٨٨٧,٢٧٥ ألف درهم) لدى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي. بلغت إيرادات التمويل على هذه الودائع ٢٠٦,٠٢٨ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٥٢,٨٧٤ ألف درهم).
- (٣) بلغت قيمة خطابات الإئتمان والضمانات البنكية الصادرة من خلال بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي ما قيمته ٤,٨٢٥,٩١٦ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٥٥٣,٠٥٠ ألف درهم).
- (٤) خلال السنة، استحوذت المجموعة على قطعتي أرض من المساهم الرئيسي (راجع إيضاح ٢/٧ - ٢).

٣٩ إلتزامات ومطلوبات طارئة

١/٣٩ إلتزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكبدة هي كما يلي:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٥,٦٧٨,٥٦٣	١١,٠٣٣,٣١٦	مشاريع قيد التطوير
١٥,٧٨٣,٢٨٥	٦,٥٢٨,١٤٤	إدارة مشاريع
٩٥,٦٣٣	٢٨٥,٢١٦	أخرى
٢١,٥٥٧,٤٨١	١٧,٨٤٦,٦٧٦	

تمثل إدارة المشاريع بشكل رئيسي المبالغ التعاقدية المتبقية المتعلقة بالمشاريع المدارة من قبل المجموعة، والتي تم إبرام الاتفاقيات المتعلقة بها مع المقاولين واستمرت تحت اسم المجموعة بالنيابة عن حكومة أبوظبي. ويشمل ذلك مبلغ ٦,٣٠٩,٦٠٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٥,٥١٨,٣٤٩ ألف درهم) من إلتزامات شركة الدار للمشاريع ذ.م.م. (شركة تابعة للشركة) والتي سيتم تمويلها مقدماً من قبل حكومة أبوظبي. يتم توزيع الإلتزامات المذكورة أعلاه على فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٩ إلتزامات ومطلوبات طارئة (يتبع)

٢/٣٩ إلتزامات عقود إيجار تشغيلية

المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على المحفظة العقارية الاستثمارية المملوكة للمجموعة ولها شروط تتراوح بين سنة و ٢٠ سنة. لا يملك المستأجرون خيار شراء العقار عند انتهاء فترة الإيجار. تتضمن ترتيبات إيجار العقارات التجارية فقرات لتمكين المراجعة الدورية التصاعدية لرسم الإيجار وفقاً لظروف السوق السائدة. تحتوي بعض عقود الإيجار على خيارات للتخارج قبل نهاية مدة الإيجار.

إن الحد الأدنى من عقود الإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء المتعاقد عليها كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
١,٣٥٣,٣٧٨	١,٤٢٩,٢٨١
٣,٣٩٩,٦٤٠	٣,٧٠٥,٢٨٩
٢,٠٣٥,٤٧٦	٢,١٤٦,٤٣٧
٦,٧٨٨,٤٩٤	٧,٢٨١,٠٠٧

مباني:
خلال سنة واحدة
من السنة الثانية حتى الخامسة
بعد خمس سنوات

بالإضافة إلى التزامات الإيجار المذكورة أعلاه، لدى المجموعة أيضاً عقود إيجار حيث يحق للمجموعة استلام الإيجار على أساس معدل دوران المستأجرين ورسوم الخدمة.

٣/٣٩ المطلوبات الطارئة

خطابات إعتماذ وضمانات بنكية

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٨٦١,٣٩٩	٥,١٩٣,٠٠٥

خطابات إعتماذ وضمانات بنكية

٤/٣٩ مطالبة قانونية محتملة

في يناير ٢٠٢٢، رفع مورد سابق دعوى ضد المجموعة تتعلق بعقد تم توقيعه في عام ٢٠٠٧. وفي يونيو ٢٠٢٢، رفضت المحكمة الابتدائية الدعوى المرفوعة من المورد بالكامل، بناءً على الرأي المقدم من هيئة التحكيم من الخبراء المعيّنين من قبل المحكمة. في يوليو ٢٠٢٢، قدم المورد استئنافاً لم يقدم أي حقائق موضوعية أخرى ولكنه طعن في رأي الخبراء. وأعدت محكمة الاستئناف تعيين نفس لجنة المحكمة المعينة خبراء للنظر في هذا الطعن. وفي ديسمبر ٢٠٢٢، رفضت محكمة الاستئناف الاستئناف لصالح المجموعة في مارس ٢٠٢٣. لا توجد طلبات استئناف أخرى متاحة للمورد، لذلك تم إغلاق المطالبة حالياً.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٠ الأدوات المالية

١/٤٠ السياسات المحاسبية الهامة

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة والطرق المستخدمة، ويشمل ذلك فئة الاعتراف وأساس القياس وأساس إدراج الإيرادات والمصاريف، فيما يتعلق بكل فئة من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية في إيضاح رقم ٣ حول البيانات المالية الموحدة.

٢/٤٠ فئات الأدوات المالية

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٢٩,٧٩٧	٢٣,٣١٧
٦٨,٨٣٧	٦٩٥,٦٥٢
٢٠٧,٠٤٥	٨,٣١١
١٧٩,٧٤٤	٩٣,١٤٧
١٨,٥٦٥,٧٥٦	٢٠,٥٦٨,٧٣٢
١٩,٠٥١,١٧٩	٢١,٣٨٩,١٥٩
٢٤,٥٤٦,٧٧٨	٣٢,٣٦٥,٥٣٤
٢٤,٥٤٦,٧٧٨	٣٢,٣٦٥,٥٣٤

الموجودات المالية

استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
موجودات مالية مشتقة
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
نعم مدينة، موجودات أخرى والنقد والأرصدة لدى البنوك (بالتكلفة المطفأة)

المطلوبات المالية

مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة

٣/٤٠ المخاطر المالية

يقدم قسم تمويل الشركات والخزينة للمجموعة خدمات للأعمال، وتنسيق الوصول للأسواق المالية المحلية والعالمية، ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بعمليات المجموعة بناءً على النماذج والعلامات القياسية والتوقعات التي تم إعدادها داخلياً والتي تقوم بتحليل التعرضات حسب درجة وحجم المخاطر. تتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تسعى المجموعة للحد من تأثير هذه المخاطر المالية من خلال استخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة ويشمل ذلك استخدام الأدوات المالية المشتقة للتحوط من التعرض للمخاطر. يتم إدارة استخدام مشتقات الأدوات المالية وفقاً لتحليل الإدارة لتوجهات السوق ومركز السيولة والحركة المتوقعة في معدل الفائدة ومعدلات تحويل العملات الأجنبية التي تقوم الإدارة بمراجعتها بشكل مستمر. لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية بما في ذلك مشتقات الأدوات المالية لأغراض المضاربة.

٤/٤٠ مخاطر رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأس مالها للتأكد من أن المنشآت في المجموعة بأنها قادرة على الاستمرار في الأعمال بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى للمساهمين من خلال الحد الأمثل لأرصدة الدين وحقوق الملكية. لم يتم إجراء تغييرات كبيرة على أهداف أو سياسات أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢.

يتكون هيكل رأس المال من الصكوك غير القابلة للتحويل والقروض والنقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة والتي تتكون من رأس المال الصادر والاحتياطيات وأداة حقوق الملكية المختلطة والأرباح المستتقة كما هو مفصّل عنه في بيان التغييرات في بيان حقوق الملكية الموحد.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٠ الأدوات المالية (يتبع)

٤/٤٠ مخاطر رأس المال (يتبع)

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأسمالها في ظل الظروف الاقتصادية المتغيرة بهدف تعزيز نجاح الأعمال على المدى الطويل الأجل مع المحافظة على عوائد مجزية لمساهميها. يتم تحقيق ذلك من خلال الجمع بين إجراءات إدارة المخاطر بما في ذلك مراقبة السيولة وخفض تكاليف التمويل وإجراءات صارمة لتقييم الاستثمارات والحفاظ على مقاييس عالية لإدارة الأعمال.

تخضع الاجراءات المالية الرئيسية لمراجعة دورية تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييم مقدرتها على استيفاء الالتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات المديونية والالتزام بمواثيق الاقتراض بالرغم من عدم تحديد أي أهداف بهذا الخصوص.

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون ٥,١٥٪ (٢٠٢٢: ٥,٥٪). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب مواثيق شروط ١٧ من اتفاقيات القروض (٢٠٢٢: ١٢) احتفاظ المجموعة بحد أدنى لصافي الملكية. يتطلب عدد خمسة قروض حد أدنى لصافي ملكية المجموعة بقيمة ٦ مليار درهم، وتتطلب أربعة قروض حد أدنى لصافي الملكية بقيمة ٤ مليار درهم.

٥/٤٠ مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأصل مالي أو التزام مالي نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى، مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة.

أ) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض نتيجة التغيرات في سعر صرف العملات الأجنبية.

قد تتعرض المجموعة لمخاطر متعلقة بتحويل العملات على قروضها بالدولار الأمريكي واستثماراتها في شركة تابعة أجنبية. فيما يتعلق بمعاملات وأرصدة المجموعة بالدولار الأمريكي والريال السعودي، فإن المجموعة غير معرضة لمخاطر العملة حيث أن الدرهم الإماراتي والريال السعودي مربوطان حاليًا بالدولار الأمريكي.

يلخص الجدول أدناه حساسية الموجودات والمطلوبات النقدية وغير النقدية للمجموعة للتغيرات في تحركات صرف العملات الأجنبية في نهاية السنة. يستند التحليل على الافتراضات لو كان سعر صرف العملات الأجنبية ذي الصلة قد ارتفعت / انخفضت بنسبة ٥٪ مع إبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة:

الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	صافي التعرض ألف درهم	التأثير على صافي حقوق الملكية لحساسية +/- ٥٪ ألف درهم
٢٠٢٣			
٤,٨٣٦,٣١٦	(٣,٦٠٩,٦٤٦)	١,٢٢٦,٦٧٠	+/- ٦١,٣٣٤
١,٥٧٣,٧٩٥	(١,٠٣٩,٣١٤)	٤٨٠,٤٨١	+/- ٢٤,٠٢٤
٢٠٢٢			
٤,٧٣٦,٦٨٧	(٣,٤٨٢,٩١٨)	١,٢٥٣,٧٦٩	+/- ٦٢,٦٨٨

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٠ الأدوات المالية (يتبع)

٥/٤٠ مخاطر السوق (يتبع)

ب) مخاطر سعر الفائدة

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق.

إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث أن المجموعة تقترض أموال بمعدلات فائدة ثابتة و متغيرة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الاقتراض بأسعار ثابتة وأسعار متغيرة.

تتعرض المجموعة لمعدلات الفائدة على الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في الإيضاحات ٩ و ١٥ و ٢٠.

تحليل حساسية معدل الفائدة

تم تحديد تحاليل الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمعدلات الفائدة للأدوات غير المشتقة كما في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة للموجودات والمطلوبات بمعدلات متذبذبة، يتم إعداد التحليل بافتراض أن مبلغ الأصل أو الالتزام كما في نهاية كل فترة تقارير مالية كان قائماً طوال السنة.

في حال أن معدلات الفائدة أعلى/ أقل بمعدل ١٠٠ نقطة أساس وتم الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة لارتفع/ انخفض ربح المجموعة للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٤٢,٣٨٨ ألف درهم (٢٠٢٢: زيادة/ نقص بمبلغ ١٥,٣٥٧ ألف درهم).

عقود تبادل أسعار الفائدة

توافق المجموعة بموجب عقود تبادل أسعار الفائدة على مبادلة الفرق بين مبالغ معدل الفائدة الثابت والمتذبذب والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ رئيسية إسمية منقوع عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من تخفيض مخاطر تغيير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للاقتراض الصادر بمعدلات فائدة محددة وتعرضات التدفقات النقدية على الدين الصادر بمعدلات متغيرة. إن جميع عقود تبادل أسعار الفائدة تحققت وأغلقت خلال سنة ٢٠٢٣.

تحوط التدفقات النقدية

يتم تحديد كافة عقود تبادل أسعار الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل أسعار فائدة متذبذبة مقابل أسعار فائدة ثابتة كتحوطات تدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتدفقات النقدية الناتجة عن الاقتراض بموجب أسعار فائدة متذبذبة. يتم تبادل أسعار الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

عقود الحد الأقصى لسعر الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على الديون التي تحمل فائدة وتقوم بإدارة تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة من خلال نسبة الديون ذات الفائدة الثابتة والمتغيرة إلى إجمالي صافي محفظة الديون.

كجزء من عملية الاستحواذ على أعمال لندن سكوير (إيضاح ٧/٤٧)، استحوذت المجموعة على عقود الحد الأقصى لسعر الفائدة التي تقوم بإدارة تعرض لندن سكوير لسعر الفائدة المتغير على القروض. لا تقوم الشركة التابعة بتصنيف مشتقات عقود الحد الأقصى لأسعار الفائدة كتحوطات، ويتم الاعتراف بتغيرات القيمة العادلة في أرباح وخسائر المجموعة وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة المبينة في إيضاح ٣ وقد تم التعاقد على هذه الأدوات المالية المشتقة مع أطراف مقابلة تعمل في إنجلترا وويلز.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٠ الأدوات المالية (يتبع)

٦/٤٠ مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر ائتمان المجموعة في مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة لخسارة مالية.

إن النواحي الرئيسية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية ومن الأنشطة التمويلية بشكل أساسي (بشكل أساسي ذمم مدينة تجارية وأخرى) وهي الأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المشتقة (الموجودات السائلة).

قامت المجموعة بتطبيق سياسة التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات قدرة ائتمانية كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التعثر. تسعى المجموعة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة جميع التعرضات الائتمانية والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة ليست ذات علاقة وتقييم القدرة الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة على نحو مستمر.

يتم أيضاً اعتماد الموافقات الدائنة وإجراءات المراقبة الأخرى لضمان اتخاذ إجراءات المتابعة لاسترداد الديون المتأخرة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للاسترداد لكل دين تجاري واستثمارات المدينة على أساس فردي في نهاية فترة التقرير للتأكد من تكوين مخصص خسارة كافٍ مقابل المبالغ غير القابلة للاسترداد. في هذا الصدد، ترى الإدارة أن مخاطر الائتمان للمجموعة قد إنخفضت بصورة جوهرية. تتكون الذمم المدينة التجارية من عدد كبير من العملاء. يتم إجراء تقييم الائتمان بصورة مستمرة على الحالة المالية للذمم المدينة.

إن مخاطر الائتمان على الأموال السائلة والأدوات المالية المشتقة محدودة لأن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيفات ائتمانية عالية مخصصة من قبل وكالات التصنيف الائتماني الدولية.

تركيز مخاطر الائتمان

ينتج تركيز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية والتي تجعل قابليتهم لمواجهة الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل مع التغييرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. يشير تركيز مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة. تم الإفصاح عن تفاصيل تركيز أرصدة الذمم التجارية المدينة في الإفصاح رقم ١/١١. تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركيز مخاطر الائتمان من خلال استلام مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تتيح للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية بهدف تغطية الخسائر التي تكبدها المجموعة.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٠ الأدوات المالية (يتبع)

٦/٤٠ مخاطر الائتمان (يتبع)

تركيز مخاطر الائتمان (يتبع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم إيداع ١٠٠٪ (٢٠٢٢: ١٠٠٪) من الودائع لدى ١٦ بنك محلي وفرع أجنبي لبنك محلي و ٢٠ بنك أجنبي في مصر وإنجلترا وويليز والمملكة العربية السعودية. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوي على مخاطر ائتمان تعثر عن الالتزامات منخفضة حيث أن هذه البنوك هي بنوك رئيسية تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة، مصر والمملكة العربية السعودية والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها في الدول المتعلقة بها.

إن القيمة التي تمثل الحد الأعلى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للموجودات المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية في حال تعثر الطرف المقابل عن أداء التزاماته تساوي تقريباً قيمها المدرجة.

رهونات محتفظ بها كضمانات وتحسينات ائتمانية أخرى

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمانات أو تحسينات ائتمانية أخرى لتغطية مخاطرها الائتمانية المرتبطة بموجوداتها المالية، إلا أنه يتم تخفيف مخاطر الائتمان المرتبطة بالمدينين ذات الصلة بتطوير العقارات لأنها مضمونة على الوحدات العقارية ذات العلاقة. لا يُسمح للمجموعة ببيع أو إعادة تأمين الوحدات العقارية ذات العلاقة في حالة التعثر من قبل الطرف المقابل. لم تكن هناك أي تغييرات هامة في جودة الوحدات العقارية ذات العلاقة.

٧/٤٠ مخاطر السيولة

تقع مسؤولية إدارة مخاطر السيولة على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بإعداد إطار إدارة مخاطر سيولة مناسب وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض ملتزم بها، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية الفعلية والمستقبلية على نحو مستمر، وكذلك من خلال مقابلة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢:

أقل من شهر	من شهر إلى ٣ أشهر	من ٣ أشهر إلى سنة	من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣					
المطلوبات المالية					
٢٦١,٢٧٧	٣,٦٣٩,٥٣١	٥,٦٦١,٥٤٨	٤,٣٧٨,٣٨٨	-	١٣,٩٤٠,٧٤٤
أدوات لا تحصل فائدة (١)					
-	-	٤٦,٠٩٨	١,٧٨٣,٨٥٦	٣,٦٧٣,٠٠٠	٥,٥٠٢,٩٥٤
صكوك غير قابلة للتحويل					
١٦,٤٥٠	٦٥٤,٩٣٩	٤١٦,٢٦٥	٥,٣٨١,٢٠٨	١٠٧,٣٥٠	٦,٥٧٦,٢١٢
أدوات بمعدلات فائدة متغيرة					
١٠,٤٦١	٥,٨٣٠	٨٠,٣٨٢	٣٣٠,٣٤٦	١,٠٥٧,٨١٣	١,٤٨٤,٨٣٢
مطلوبات عقود الإيجار					
٢٨٨,١٨٨	٤,٣٠٠,٣٠٠	٦,٢٠٤,٢٩٣	١١,٨٧٣,٧٩٨	٤,٨٣٨,١٦٣	٢٧,٥٠٤,٧٤٢
المجموع					
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢					
المطلوبات المالية					
٦٠٢,١٢٤	٣,٢٩٠,٩٩٥	٦,٣٩١,٠٦٢	١,٥٧٣,٨١٢	-	١١,٨٥٧,٩٩٣
أدوات لا تحصل فائدة (١)					
-	-	٣٧,١٠٥	١,٨٠٨,٠٦٢	١,٨٣٦,٧٥٠	٣,٦٨١,٩١٧
صكوك غير قابلة للتحويل					
١٢,٧٥١	٤,٧٩٢	٥٩٠,١٦١	٦,٠٠٥,٩٣٧	-	٦,٦١٣,٦٤١
أدوات بمعدلات فائدة متغيرة					
٥,٧٤٧	٣٣,٦٠٢	٢١,٧٤٧	٢٠٩,٤٩٤	٤٩٣,٢١٣	٧٦٣,٨٠٣
مطلوبات عقود الإيجار					
٦٢٠,٦٢٢	٣,٣٢٩,٣٨٩	٧,٠٤٠,٠٧٥	٩,٥٩٧,٣٠٥	٢,٣٢٩,٩٦٣	٢٢,٩١٧,٣٥٤
المجموع					

(١) تتضمن ودائع تأمين من العملاء.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٠ الأدوات المالية (يتبع)

٧/٤٠ مخاطر السيولة (يتبع)

القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة (لكن الإفصاح عن القيمة العادلة مطلوب)

باستثناء ما هو موضح في الجدول التالي، في رأي الإدارة فإن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية التي تم إدراجها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

٢٠٢٢		٢٠٢٣		
القيمة العادلة	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	
				المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة
١,٨٠٣,١١٩	١,٨٤٧,٤٤٥	١,٨٢٠,٨٤٤	١,٨٥٢,١٤٥	صكوك رقم ١ (إيضاح ١٩)
١,٦٨٣,٦٩٤	١,٨٣٤,٤٧٣	١,٧٢٢,٨٩٠	١,٨٣٩,١٠١	صكوك رقم ٢ (إيضاح ١٩)
-	-	١,٧٨٢,٣١٩	١,٨١١,٧٠٨	صكوك رقم ٣ (إيضاح ١٩)

يتم تصنيف الصكوك غير القابلة للتحويل ضمن المستوى ١ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

٤١ القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي تم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر

يتم قياس بعض الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يقدم الجدول التالي معلومات حول القيم العادلة لهذه الموجودات المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المجموع ألف درهم	
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢٣,٣١٥	-	٢	٢٣,٣١٧	إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	-	٦٩٥,٦٥٢	٦٩٥,٦٥٢	أسهم (إيضاح ٩)
-	-	-	-	إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
-	-	-	-	صناديق (إيضاح ٩)
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢٩,٧٩٥	-	٢	٢٩,٧٩٧	إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	-	٦٨,٨٣٧	٦٨,٨٣٧	أسهم (إيضاح ٩)
-	-	-	-	إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
-	-	-	-	صناديق (إيضاح ٩)

لم تكن هناك تحويلات خلال السنة من المستوى ١، المستوى ٢ أو المستوى ٣ خلال السنة الحالية أو السابقة.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية

١/٤٢ قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الموحدة ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الدار للإستثمار				الدار للتطوير			
		أخرى ألف درهم	ايسنايتس ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الدولية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
٩,٣٣٢,٧٦٧	-	٧٩٣,٨٤٩	١,٤٦٩,٩٠٢	٦٨٦,٥٧٩	٥٩٢,٠٨٧	-	٩١,٦٥٧	١,٠٠٢,٩٠٠	٤,٦٩٥,٧٩٣
٢,٧٦٦,٣٠١	-	-	-	-	٥٢٤,١٠٢	-	١,١٦٣,٩٥٥	٢٠٥,٥٠٥	٨٧٢,٧٣٩
٢,٠٦١,٨٧٠	-	-	-	-	-	٢,٠٥٤,٢٤٥	٧,٦٢٥	-	-
-	(٥٧٦,٥٨٣)	-	٢٧٠,٩٧٤	-	-	٨٤,٤٣٥	-	-	٢٢١,١٧٤
١٤,١٦٠,٩٣٨	(٥٧٦,٥٨٣)	٧٩٣,٨٤٩	١,٧٤٠,٨٧٦	٦٨٦,٥٧٩	١,١١٦,١٨٩	٢,١٣٨,٦٨٠	١,٢٦٣,٢٣٧	١,٢٠٨,٤٠٥	٥,٧٨٩,٧٠٦
(٨,٤٥٦,٥٨٦)	٣٧٣,٧٦٤	(٧٤٢,٣٩١)	(١,٣٧٠,٦٦٤)	(٣٩٥,٦٢٥)	(٧٣٠,٧٠٢)	(٣٦٣,١٧٣)	(٩١٩,٧٢٠)	(٦٩٥,٩٠٠)	(٣,٦١٢,١٧٥)
(١٣٠,٩٧٩)	-	-	-	-	-	(١٣٠,٩٧٩)	-	-	-
٥,٥٧٣,٣٧٣	(٢٠٢,٨١٩)	٥١,٤٥٨	٣٧٠,٢١٢	٢٩٠,٩٥٤	٣٨٥,٤٨٧	١,٦٤٤,٥٢٨	٣٤٣,٥١٧	٥١٢,٥٠٥	٢,١٧٧,٥٣١

إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين

- مع مرور الوقت

- في زمن محدد

- التأجير

ما بين القطاعات

إجمالي الإيرادات

تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة

مصاريف رسوم الخدمة

إجمالي الربح

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي (يتبع):

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الموحدة ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الدار للإستثمار					الدار للتطوير			إجمالي الربح
		أخرى ألف درهم	ايستايتس ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الدولية ألف درهم	إدارة المشاريع ألف درهم	خدمات ألف درهم	
٥,٥٧٣,٣٧٣	(٢,٢,٨١٩)	٥١,٤٥٨	٣٧٠,٢١٢	٢٩٠,٩٥٤	٣٨٥,٤٨٧	١,٦٤٤,٥٢٨	٣٤٣,٥١٧	٥١٢,٥٠٥	٢,١٧٧,٥٣١	
(١١٤,٨٨٦)	(٤,٠٩٤)	(٥,٩٠٩)	(٤,١٨٠)	(٤,٨٦٧)	(٢,٠٤١)	(١٠,٩٩٤)	(١٠,٨٢٠)	(١,١٥٧)	(٧٠,٨٢٤)	مصاريف بيع وتسويق
(٤٤٧,٦٢٥)	٦١,٢٦٨	(١١,٧١٨)	(٦٣,٣٧٦)	(٧٥,٠٣٧)	(٢٤٤,٢٦٧)	(٣٠,٤٢٠)	(٤,٠٦٨)	(١٥,٨٣١)	(٦٤,١٧٦)	استهلاك وإطفاء
(٢٢٥,٩٤٥)	(٦,٠٧٤)	(٢,٢٨٦)	(٤,٠٧٦)	(٥,٣٤١)	-	(٢١,٦٦١)	(٣٣,١٢٠)	-	(١٥٣,٣٨٧)	مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي
(١,٠٣٤,٠٩٥)	(٥٠,٠٨٤)	(٩٠,٠٦٨)	(١٦٦,١٨٠)	(١٠١,٣٩٥)	(١٩,٦٩٦)	(١٢٨,٩٠٢)	(١٠٩,٦٣٣)	(٥٧,٨٢٥)	(٣١٠,٣١٢)	مصاريف عمومية وإدارية
٦٠٠,١٥٧	-	-	-	-	٤,٣٠٠	٥٦٧,٩١٣	٢٧,٩٤٤	-	-	مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية
٢٣,٩٦٢	-	-	-	-	-	٢٣,٩٦٢	-	-	-	مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية
(٧,٤١٦)	-	(٧,٤١٥)	-	-	-	-	(١)	-	-	حصة في الخسارة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة
(٢,٤٥٦)	(٦,٨٦١)	٤,٤٠٥	-	-	-	-	-	-	-	مكسب القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٩٨,٧٧٣	(٥٧,٠٥٨)	٢,٦٥٩	١٧,٦٤٩	١٥,٩٦٠	٢٤,٧٤٥	٩١,١٤٦	١٠٤,٢٠١	٨٦,٦١٩	٢١٢,٨٥٢	إيرادات تمويل
(٦٢١,١٦٦)	١٦,٤٠٠	(٩,٥٩٧)	(١,٧٦٩)	(٦,٢٧٥)	(٥١,٩٠٦)	(٤٧٨,٦٢٥)	(٦٨,١٣٦)	(١,٠٦٩)	(٢٠,١٨٩)	تكاليف تمويل
٢٨٥,٦٩٧	٢٨,٠٣٦	٨	٣,٥٤٣	١٥,٨٩٤	١٨,٨٤٣	٥٨,٠٤٥	١٧,٤٧٤	٩,٢٣٢	١٣٤,٦٢٢	إيرادات أخرى
(١١١,٩٦٧)	(١٦,٩٧٥)	-	(٩,٤٦٠)	(٩١٢)	-	(٣١,٤٥٤)	(٥٣,١٦٦)	-	-	مصروف ضريبة الدخل
٤,٤١٦,٤٠٦	(٢٣٨,٢٦١)	(٦٨,٤٦٣)	١٤٢,٣٦٣	١٢٨,٩٨١	١١٥,٤٦٥	١,٦٨٣,٥٣٨	٢١٤,١٩٢	٥٣٢,٤٧٤	١,٩٠٦,١١٧	ربح السنة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الموحدة ألف درهم	غير موزعة/ حذفات ألف درهم	الدار للاستثمار					الدار للتطوير			
		أخرى ألف درهم	ايسنايتس ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الدولية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
٥,٩٨٧,٤٤٠	-	٣٦٣,٤٥٧	٥٨٨,٢١١	٥٩٢,٢٧٨	٤١٤,٣٠٧	-	٧٥,٨٥٩	١,١٢٥,٠٤٢	٢,٨٢٨,٢٨٦	إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين
٣,٣٣٦,٦٢٤	-	-	-	-	٤١٣,٥١٩	-	١,٣٢٨,٥٨٥	٨,٨٩٧	١,٥٨٥,٦٢٣	- مع مرور الوقت
١,٨٧٥,٩٦٣	-	٢٦,٦٩٨	-	-	-	١,٨٣٩,٢١٠	١٠,٠٥٥	-	-	- في زمن محدد
-	(٢٣١,٠٧٠)	٥١	١٥٩,٥٣٥	-	-	٦٩,٣٢٠	-	٢,١٦٤	-	- التأجير
١١,٢٠٠,٠٢٧	(٢٣١,٠٧٠)	٣٩٠,٢٠٦	٧٤٧,٧٤٦	٥٩٢,٢٧٨	٨٢٧,٨٢٦	١,٩٠٨,٥٣٠	١,٤١٤,٤٩٩	١,١٣٦,١٠٣	٤,٤١٣,٩٠٩	ما بين القطاعات إجمالي الإيرادات
(٦,٥٤٣,٩٢٦)	١٤٦,٠١٨	(٣٢٨,٧٦٧)	(٥٦٣,٦٨٥)	(٣٥٢,١٩٨)	(٥٩٣,٩٨٢)	(٢٦٧,٢٧٤)	(٨٩٢,٦٩٠)	(٦٢٠,٢٩٨)	(٣,٠٧١,٠٥٠)	تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
(١٤٤,٥٩٠)	-	-	-	-	-	(١٤٤,٥٩٠)	-	-	-	مصاريف رسوم الخدمة
٤,٥١١,٥١١	(٨٥,٠٥٢)	٦١,٤٣٩	١٨٤,٠٦١	٢٤٠,٠٨٠	٢٣٣,٨٤٤	١,٤٩٦,٦٦٦	٥٢١,٨٠٩	٥١٥,٨٠٥	١,٣٤٢,٨٥٩	إجمالي الربح

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الموحدة	غير موزعة/ حذوفات	الدار للإستثمار				الدار للتطوير				إجمالي الربح
		أخرى	ايسيتايتس	التعليم	الضيافة والترفيه	إستثمارات عقارية	الدولية	خدمات إدارة المشاريع	تطوير وبيع العقارات	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤,٥١١,٥١١	(٨٥,٠٥٢)	٦١,٤٣٩	١٨٤,٠٦١	٢٤٠,٠٨٠	٢٣٣,٨٤٤	١,٤٩٦,٦٦٦	٥٢١,٨٠٩	٥١٥,٨٠٥	١,٣٤٢,٨٥٩	
(٢٢٠,٣٢١)	(٧,٧٠٠)	(٤,٢٨٧)	(٣,٤٩٦)	(٥,٢٦٢)	(٤,١٦٢)	(٦,٠٦٥)	(٦٥,٥١٣)	(٩,٢٢٢)	(١١٤,٦١٤)	مصاريف بيع وتسويق
(٣٤٢,٧٩٠)	٤٤,٤٣٧	(١٠,٥٨٥)	(٢٧,٩٨٠)	(٤٩,٣٠٥)	(١٩٢,٦٥٨)	(٣٥,٨٢٨)	(٦,٢٢٨)	(٩,٨٠٠)	(٥٤,٨٤٣)	استهلاك وإطفاء
(٦٣,٨٣٧)	(١٠٢,٦٩٨)	(٢,٢٦٥)	(٢,١٨٤)	(١,٧٤٥)	٣١١,٣٥٦	(٦٥,٣٩٣)	(٩٧,٦٦٩)	-	(١٠٣,٢٣٩)	مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي
(١,٠٩١,٩١٠)	(٦٧,٠١٣)	(٨٩,٣٢٣)	(٩٥,٣٠٨)	(٨٤,٩١٣)	(٢١,٠١١)	(١٦٤,٧١٦)	(١٧٠,٥٧١)	(٥٥,٩٣٣)	(٣٤٣,١٢٢)	مصاريف عمومية وإدارية
٤٤٢,٧٩٧	-	-	-	-	-	٣٧٢,٩٢٠	-	-	-	مكسب إعادة تقييم إستثمارات عقارية
٢٨,٩٩٢	-	-	-	-	-	٢٨,٩٩٢	-	-	-	مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية
(٧,٧٦٥)	-	(٧,٧٦٥)	-	-	-	-	-	-	-	حصة في الخسارة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٩,١٠٤	-	-	-	-	-	٩,١٠٤	-	-	-	مكسب من شراء صفقة
٤,٧٠٨	٤,٧٠٨	-	-	-	-	-	-	-	-	مكسب القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢١٧,٦٤٣	(١٩,٧١٧)	٢٦,٦٠٧	٨٧٠	٢,٣٧٥	٣,٤٦١	٢٥,٨٤٨	٧٢,٩٠٨	١٤,٨٢٢	٩٠,٤٦٩	إيرادات تمويل
(٣٩٧,٣٤٨)	٥١,٤٥٥	(٥,٣١٦)	(٤,٤٠١)	(٤,٧٤١)	(٥٦,٢٩٦)	(٣٢١,٨٩٥)	(٤٨,٦٧٥)	(٧١٣)	(٦,٧٦٦)	تكاليف تمويل
٩٢,١٨٣	٥,٠٢٧	٥,٢٨٤	٨,٩٢٥	٥,٨٠٤	-	١٢,٨٤٨	٤١,٩٤٤	٦٨٢	١١,٦٦٩	إيرادات أخرى
(٣٩,٢٣٤)	-	-	-	-	-	-	(٣٩,٢٣٤)	-	-	مصرف ضريبة الدخل
٣,١٤٣,٧٣٣	(١٧٦,٥٥٣)	(٢٦,٢١١)	٦٠,٤٨٧	١٠٢,٢٩٣	٢٧٤,٥٣٤	١,٣٥٦,٤٨١	٢٧٨,٦٤٨	٤٥٥,٦٤١	٨٢٢,٤١٣	ربح السنة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والنفقات الرأسمالية والمشاريع هي كما يلي:

المجموعة	الدار للاستثمارات						الدار للتطوير			
	غير موزعة	أخرى	ايسيتايتس	الضيافة والترفيه	التعليم	إستثمارات عقارية	الدولية	خدمات إدارة المشاريع	تطوير وبيع العقارات	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٧٢,٨٥٨,٠٦٨	٤٨٣,٨٦٨	١,٤٨٣,٥٠١	٣,٤٦١,٣٤٧	٢,٠٦٥,١٩٠	٤,٣٦٢,٧٧٨	٢٨,٨٤٥,٤٥٩	٦,٠٢٠,٣٠٠	٢,٨٠١,٥٥٥	٢٣,٣٣٤,٠٧٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مجموع الموجودات
٥,٣٥٥,٥١٣	٢,٢٩٨	١١١,٢٨٧	٥٢,٧٩٧	٩٨٠,٧٩٠	١٠٢,٢٧٩	٤١,٣٩٢	٢١,٤٨١	٣,٥٠٩	٤,٠٣٩,٦٨٠	نفقات رأسمالية
٦,٤٦٢,٠٢٣	-	-	-	-	-	١,٦١٤,٩١٧	١,١٠٤,٠٤٣	-	٣,٧٤٣,٠٦٣	نفقات المشاريع
٦١,٢٧٥,٩٨٤	١٠,٣٦٨,٣٢٩*	٤٦٨,٥٦٩	٨٠٦,٧٧١	٨٦٩,٨٥٤	٤,٣٠٦,٨١٧	٢٦,٤٩٠,٨٨١	٤,٦٢٧,٦٢٠	٥,٧٤٤,٤٨٧	٧,٥٩٢,٦٥٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مجموع الموجودات
٢,٤٢٩,٧٥٣	٨٢,٨٣٠	٥٩,٨٠٥	٧٧,١٧٦	١٦٩,٢٠٦	١,٨٥٩,٩٩١	-	٢٠,١٧٥	٣٢,٦٢٨	١٢٧,٩٤٢	نفقات رأسمالية
٩,٥٢٧,٧٧٢	-	-	-	-	-	٦,٢٧٨,٢٤٧	٧٨٨,٠٦٣	-	٢,٤٦١,٤٦٢	نفقات المشاريع

* يتعلق إجمالي الموجودات غير الموزعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بشكل رئيسي بالنقد والأرصدة لدى البنوك المحتفظ بها لدى إدارة المجموعة بمبلغ ٩,٣١٠,٢٣٨ ألف درهم. خلال سنة ٢٠٢٣، تم تحويل هذه الأرصدة إلى القطاعات المعنية.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

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

خلال سنة ٢٠٢٣، قامت المجموعة بإعادة تنظيم قطاعاتها التشغيلية لتعكس التغييرات التي تم إجراؤها في التقارير الداخلية نتيجة الاستحواذ على شركة التزام لإدارة الأصول ذ.م.م (الترام)، وإعادة الهيكلة التنظيمية لشركة الدار ايسيتايس القابضة المحدودة (إيضاح ١/٤٧) والاستحواذ على شركة لندن سكوير للتطوير (القابضة) المحدودة وإل إس كيو مانيجمنت ليمتد (إيضاح ٧/٤٧). وبناءً على ذلك، تم إجراء التغييرات الرئيسية التالية على القطاعات التشغيلية:

- تم تغيير القطاع الفرعي "الشركات التابعة في مصر" الذي تم بيانه سابقاً ضمن قطاع "الدار للتطوير" إلى القطاع الفرعي "العالمي"، والذي يتكون حالياً من العمليات الخارجية للمجموعة في مصر وإنجلترا وويلز.

- تم إعادة تنظيم القطاع الفرعي "الاستثمارات الرئيسية" الذي تم بيانه سابقاً ضمن قطاع "الدار للاستثمار" ليصبح قطاع فرعي "ايسيتايس" مع استبعاد أعمال البناء والمساحات السحابية، والتي تم تحويلها إلى "أخرى" إلى جانب العمليات الأخرى ضمن قطاع "الدار للاستثمار".

بناءً على ذلك، تم إعادة بيان فترات المقارنة لتتماشى مع عرض قطاعات التشغيل الحالية.

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

وبالتالي، فقد قامت المجموعة بعرض قطاعين مقسمين إلى ثمانية قطاعات فرعية تم إعداد التقارير عنها للفترات الحالية والفترات المقارنة وهي كما يلي:

الدار للتطوير

- تطوير وبيع العقارات - تطوير وبيع العقارات
- خدمات إدارة المشاريع - ذراع مختص بتسليم وإدارة أعمال مشاريع المجموعة
- الدولية - شركات التطوير العقاري التابعة العاملة في مصر وإنجلترا وويلز والتي تقوم بشكل أساسي بتطوير وبيع العقارات

الدار للاستثمار

- الإستثمارات العقارية - إستحواذ وإدارة العقارات السكنية والتجارية واللوجستية والتجزئة وتأجيرها
- الضيافة والترفيه - امتلاك وإدارة وتشغيل الفنادق والأصول الترفيهية
- التعليم - امتلاك وإدارة وتشغيل المدارس التي تقدم مجموعة واسعة من المناهج والخدمات الإضافية
- ايسيتايس - تشمل بشكل رئيسي عمليات إدارة العقارات والمرافق وتنسيق الحدائق والخدمات الأمنية
- أخرى - تشمل أعمال البناء والمساحة السحابية

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

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

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم ٣. يمثل ربح القطاع الربح المكتسب من كل قطاع دون تخصيص تكاليف الإدارة المركزية ومصاريف البيع والتسويق ورواتب أعضاء مجلس الإدارة والحصة في نتائج الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة والأرباح والخسائر الأخرى وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل. إن هذا هو المقياس المقدم إلى المسؤول عن اتخاذ القرارات المتعلقة بالعمليات لأغراض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاع.

لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتخصيص الموارد بين القطاعات:

- يتم تخصيص كافة الموجودات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء النقد والأرصدة لدى البنوك، الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، الاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة. يتم توزيع الموجودات المستخدمة بشكل مشترك من قبل القطاعات التي تم إعداد تقارير عنها بناءً على الإيرادات التي يحققها كل قطاع يتم إعداد تقارير عنه بشكل مستقل؛ و
- يتم تخصيص تكاليف التمويل وإيرادات التمويل والأرباح والخسائر الأخرى للقطاعات الفردية.

تتكون المصاريف الرأسمالية من إضافات ممتلكات وآلات ومعدات وموجودات غير ملموسة بينما تتكون نفقات المشروع من إضافات إلى إستثمارات عقارية وعقارات قيد التطوير. يتم استبعاد الإيرادات ما بين القطاعات عند التوحيد وتظهر في خانة "عمليات الاستبعاد". تكون أسعار التحويل بين قطاعات التشغيل على أساس عمليات تجارية بحتة بطريقة مماثلة للمعاملات مع أطراف أخرى.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

٢/٤٢ القطاع الجغرافي

تعمل المجموعة في الإمارات العربية المتحدة وعدد قليل من الدول خارج دولة الإمارات العربية المتحدة (بما في ذلك مصر وإنجلترا وويلز). يشمل القطاع المحلي الأنشطة والعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة، بينما يشمل القطاع الدولي الأنشطة التجارية والعمليات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
دولة الإمارات العربية المتحدة	الدولية	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٥٦,٦٤٨,٣٦٤	٤,٦٢٧,٦٢٠	٦١,٢٧٥,٩٨٤
٥,٩١١,٥٨٠	٧٥,٨٥٩	٥,٩٨٧,٤٣٩
٢,٠٠٨,٠٣٩	١,٣٢٨,٥٨٥	٣,٣٣٦,٦٢٤
١,٨٦٥,٩٠٩	١٠,٠٥٥	١,٨٧٥,٩٦٤
٩,٧٨٥,٥٢٨	١,٤١٤,٤٩٩	١١,٢٠٠,٠٢٧
(٥,٦٥١,٢٣٦)	(٨٩٢,٦٩٠)	(٦,٥٤٣,٩٢٦)
(١٤٤,٥٩٠)	-	(١٤٤,٥٩٠)
٣,٩٨٩,٧٠٢	٥٢١,٨٠٩	٤,٥١١,٥١١
(١٥٤,٨٠٨)	(٦٥,٥١٣)	(٢٢٠,٣٢١)
٣٣,٨٣٢	(٩٧,٦٦٩)	(٦٣,٨٣٧)
(٣٣٦,٥٦٢)	(٦,٢٢٨)	(٣٤٢,٧٩٠)
(٩٢١,٣٣٩)	(١٧٠,٥٧١)	(١,٠٩١,٩١٠)
٣٧٢,٩٢٠	٦٩,٨٧٧	٤٤٢,٧٩٧
٢٨,٩٩٢	-	٢٨,٩٩٢
٤,٧٠٨	-	٤,٧٠٨
٩,١٠٤	-	٩,١٠٤
(٧,٧٦٥)	-	(٧,٧٦٥)
١٤٤,٧٣٥	٧٢,٩٠٨	٢١٧,٦٤٣
(٣٤٨,٦٧٣)	(٤٨,٦٧٥)	(٣٩٧,٣٤٨)
٥٠,٢٣٩	٤١,٩٤٤	٩٢,١٨٣
-	(٣٩,٢٣٤)	(٣٩,٢٣٤)
٢,٨٦٥,٠٨٥	٢٧٨,٦٤٨	٣,١٤٣,٧٣٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
دولة الإمارات العربية المتحدة	الدولية	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٦٦,٨٠٩,٧٩٩	٦,٠٤٨,٢٦٩	٧٢,٨٥٨,٠٦٨
٩,٢٢٢,٧٢٦	١١٠,٠٤١	٩,٣٣٢,٧٦٧
١,٦٠٢,٣٤٦	١,١٦٣,٩٥٥	٢,٧٦٦,٣٠١
٢,٠٥٤,٢٤٥	٧,٦٢٥	٢,٠٦١,٨٧٠
١٢,٨٧٩,٣١٧	١,٢٨١,٦٢١	١٤,١٦٠,٩٣٨
(٧,٥٢١,٢١٤)	(٩٣٥,٣٧٢)	(٨,٤٥٦,٥٨٦)
(١٣٠,٩٧٩)	-	(١٣٠,٩٧٩)
٥,٢٢٧,١٢٤	٣٤٦,٢٤٩	٥,٥٧٣,٣٧٣
(١٠٤,٠٦٦)	(١٠,٨٢٠)	(١١٤,٨٨٦)
(١٩٢,٨٢٥)	(٣٣,١٢٠)	(٢٢٥,٩٤٥)
(٤٤٣,٥٥٧)	(٤٠,٦٨)	(٤٤٧,٦٢٥)
(٩٢٤,٩٢٣)	(١٠٩,١٧٢)	(١,٠٣٤,٠٩٥)
٥٧٢,٢١٣	٢٧,٩٤٤	٦٠٠,١٥٧
٢٣,٩٦٢	-	٢٣,٩٦٢
(٢,٤٥٦)	-	(٢,٤٥٦)
-	-	٩,١٠٤
(٧,٤١٥)	(١)	(٧,٤١٦)
٣٩٤,٥٧٢	١٠٤,٢٠١	٤٩٨,٧٧٣
(٥٥٣,٠٣٠)	(٦٨,١٣٦)	(٦٢١,١٦٦)
٢٦٨,٢٠٩	١٧,٤٨٨	٢٨٥,٦٩٧
(٥٧,٣٤٦)	(٥٤,٦٢١)	(١١١,٩٦٧)
٤,٢٠٠,٤٦٢	٢١٥,٩٤٤	٤,٤١٦,٤٠٦

مجموع الموجودات	
بيان الربح أو الخسارة الموحد	
إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين	٩,٢٢٢,٧٢٦
- مع مرور الوقت	(١١٠,٠٤١)
- في زمن محدد	١,٦٠٢,٣٤٦
- التأجير	٢,٠٥٤,٢٤٥
إجمالي الإيرادات	١٢,٨٧٩,٣١٧
تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة	(٧,٥٢١,٢١٤)
مصاريف رسوم الخدمة	(١٣٠,٩٧٩)
إجمالي الربح	٥,٢٢٧,١٢٤
مصاريف بيع وتسويق	(١٠٤,٠٦٦)
مخصصات لتخفيض القيمة/ شطب، صافي	(١٩٢,٨٢٥)
إستهلاك وإطفاء	(٤٤٣,٥٥٧)
مصاريف عمومية وإدارية	(٩٢٤,٩٢٣)
مكاسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي	٥٧٢,٢١٣
مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية	٢٣,٩٦٢
مكاسب/ (خسائر) القيمة العادلة من إعادة تقييم الموجودات المالية بأقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٢,٤٥٦)
مكسب من شراء صفقة	-
حصة في نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة	(٧,٤١٥)
إيرادات تمويل	٣٩٤,٥٧٢
تكاليف تمويل	(٥٥٣,٠٣٠)
إيرادات أخرى	٢٦٨,٢٠٩
مصروف ضريبة الدخل	(٥٧,٣٤٦)
ربح السنة	٤,٢٠٠,٤٦٢

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

٢/٤٢ القطاع الجغرافي (يتبع)

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

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٤,٦٢٧,٦٢٠	٤,٧٥٥,٣١٧	مصر
-	١,٢٦٤,٩٨٤	إنجلترا وويلز
-	٢٧,٩٦٨	أخرى
٤,٦٢٧,٦٢٠	٦,٠٤٨,٢٦٩	مجموع الموجودات

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
١,٤١٤,٤٩٩	١,١٨٢,٠٣٩	مصر
-	٨١,١٩٨	إنجلترا وويلز
-	١٨,٣٨٤	أخرى
١,٤١٤,٤٩٩	١,٢٨١,٦٢١	إجمالي الإيرادات

٤٣ مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى مساهمات اجتماعية بمبلغ ١٣,٤٩٥ ألف درهم (٢٠٢٢: ٢٣,٧٠٨ ألف درهم).

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٤ معاملات غير نقدية

فيما يلي المعاملات غير النقدية الهامة المتعلقة بالأنشطة الاستثمارية والتمويلية في بيان التدفقات النقدية الموحد:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٤١١,٧٥٧	٣١٦,٥٣١	تحويل بين إستثمارات عقارية واعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٣)
٤٠٦,٢٠٨	٢٦,٤٧٧	تحويل بين إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاحات ٥)
٧٢,٧٨٦	-	تبادل استثمار في موجودات مالية (إيضاح ٩)

٤٥ التغيرات في المطلوبات الناتجة من الأنشطة التمويلية

يوضح الجدول أدناه التغيرات في مطلوبات المجموعة الناتجة من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كل من التغيرات النقدية وغير النقدية. إن المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية هي تلك التي تم تصنيف التدفقات النقدية لها، أو التدفقات النقدية المستقبلية، في بيان التدفقات النقدية الموحد للمجموعة كتدفقات نقدية من الأنشطة التمويلية.

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (١) ألف درهم	تعديلات القيمة العادلة أخرى (٢) ألف درهم	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	
١٠,٢٩٥,٥٥٩	٤٨٧,٣٩٠	-	١٢,٠٧٩,١٦٦	قروض بنكية وصكوك (١)
٤٨٥,٥٣٣	(٧٤,٧٦٥)	-	٩٢٦,٨٧٠	إلتزامات عقود الإيجار
١٠,٧٨١,٠٩٢	٤١٢,٦٢٥	-	١٣,٠٠٦,٠٣٦	

(١) تشكل التدفقات النقدية من القروض البنكية والصكوك صافي مبلغ العائدات من القروض البنكية والصكوك وتسديد القروض والصكوك (بما في ذلك تكلفة التمويل المدفوعة) في بيان التدفقات النقدية الموحد.

(٢) تتضمن أخرى بشكل رئيسي الإضافات الناتجة عن الاستحواذ على الأعمال وتكاليف التمويل المتكبدة وإلغاء/ إضافة عقود إيجار وأرباح/ خسائر فروقات الصرف.

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (١) ألف درهم	تعديلات القيمة العادلة أخرى (٢) ألف درهم	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	
٨,٣٧٦,٨٩٠	١,٦٥٥,٢٠٧	-	١٠,٢٩٥,٥٥٩	قروض بنكية وصكوك (١)
٣٣٣,٢٦٠	(٧٥,٢٤٠)	-	٤٨٥,٥٣٣	إلتزامات عقود الإيجار
(١٣,٦٥١)	-	١٣,٦٥١	-	أدوات مالية مشتقة
٨,٦٩٦,٤٩٩	١,٥٧٩,٩٦٧	١٣,٦٥١	١٠,٧٨١,٠٩٢	

(١) تشكل التدفقات النقدية من القروض البنكية والصكوك صافي مبلغ العائدات من القروض البنكية والصكوك وتسديد القروض والصكوك (بما في ذلك تكلفة التمويل المدفوعة) في بيان التدفقات النقدية الموحد.

(٢) تتضمن أخرى بشكل رئيسي الإضافات الناتجة عن الاستحواذ على الأعمال وتكاليف التمويل المتكبدة.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٦ حقوق الملكية غير المسيطرة

١/٤٦ يوضح الجدول أدناه تفاصيل حقوق الملكية غير المسيطرة للشركات التابعة غير المملوكة بالكامل للمجموعة:

اسم الشركة التابعة	مكان التأسيس والمكان الرئيسي للأعمال	نسبة حقوق الملكية وحقوق التصويت التي تحتفظ بها حقوق الملكية غير المسيطرة		الربح / (الخسارة) الموزعة على حقوق الملكية غير المسيطرة		الحصص غير المسيطرة المتراكمة	
		٢٠٢٢ (%)	٢٠٢٣ (%)	٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الدار هانسيل إس بي في ريستركتيد ليميتد (هانسيل)	الإمارات	٤٩,٠٠٠	٤٩,٠٠٠	-	١٢٣,٩٤٢	١,٨٣٤,٧٥٠	١,٨٠٨,٣٩٦
شركة الدار للاستثمار القابضة المفيدة المحدودة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)	الإمارات	١١,٨٧	١١,٨٧	٦٤,٦٠٠	١٩٦,٩٧٢	١,٦٢٠,٤٦٤	١,٧١٢,٠٩٦
المارية العقارية القابضة المحدود توفيق لتطوير المشاريع العقارية - شركة الشخص الوحد ذ.م.م.	مصر	٤٠,١٤	٤٠,١٤	١١١,٨٤٥	٩١,٢٥٤	٤٧٩,٤٢٨	٤٦٨,٥١٠
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	الإمارات	٤٧,١٤	٤٧,١٤	-	٢٧,٦٨٥	١٩٢,٦٠٠	٢٣٦,٢٨٥
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.	الإمارات	٣٨,٣٠	٣٨,٣٠	١٨,٢٨٠	٦,٢٤١	١٦٠,١٥١	١٦٦,٣٩١
سيح سديرة لإدارة العقارات ذ.م.م.	الإمارات	٣٤,٨٠	٣٤,٨٠	٤,٥٤٤	٧٩٠	٩٢,٧٥٢	٩٣,٥٤٢
ماسنرد أند لينين	الإمارات	٨,٦٠	٨,٦٠	-	-	٣٧	٣٧
الدار إيسيتيس القابضة المحدودة (إيسيتيس)	الإمارات	٨,٦٠	٨,٦٠	-	-	٣٦	٣٧
شركة أورورا القابضة المحدودة (أورورا)	الإمارات	لا ينطبق	٢٥,٠٠٠	-	٢,٨٥٠	-	٤,٩٢٩
ليه أم أي العقارية القابضة المحدودة	الإمارات	لا ينطبق	٣٤,٩٠	-	٤٩,٧٤٦	-	٧٥١,٨٧٠
	الإمارات	لا ينطبق	٤٩,٠٠٠	-	(٥,٣٣٧)	-	(٥,٣٣٧)
	الإمارات	لا ينطبق	٤٠,٠٠٠	-	-	-	٦٥,٥٤٢
المجموع				١٩٩,٢٦٩	٤٩٤,١٤٣	٤,٣٨٠,٢١٨	٥,٣٠٢,٢٩٨

٢/٤٦ إن الحركة في حقوق الملكية غير المسيطرة مبينة أدناه.

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٧١٥,٢١٣	٤,٣٨٠,٢١٨	الرصيد في بداية السنة
١٩٩,٢٦٩	٤٩٤,١٤٣	حصة الربح للسنة
(٢٤٨,٧٠٦)	(١٠٤,٨١١)	الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(٤٩,٤٣٧)	٣٨٩,٣٣٢	مجموع الدخل الشامل للسنة
(٢٠,٩٧٩)	(١٠١,٩٥٧)	توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح ٣/٤٦)
(٩٧٣)	(١٥١,٠٤٠)	توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة للحصص غير المسيطرة (إيضاح ٤/٤٦)
٣٣٤,٤٧١	٩٢,٤٦٩	حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة عن إندماج الأعمال واستحواذ الأصول (إيضاح ٧ و ٤٧)
-	١٨,٠٠٠	مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة
٩٩,٠٨٠	٦٧٥,٢٧٦	التغير في حقوق الملكية العائد إلى مالكي الشركة نتيجة البيع الجزئي لشركة تابعة (إيضاح ١/٤٧ و ٣/٤٦)
٣,٣٠٢,٨٤٣	-	الحركة من إستبعاد جزئي للحصص في الشركات التابعة (إيضاح ٣/٤٦ و ٤/٤٦)
٤,٣٨٠,٢١٨	٥,٣٠٢,٢٩٨	الرصيد في نهاية السنة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٦ حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

٣/٤٦ خلال سنة ٢٠٢٢، أبرمت شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة ("شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة" - شركة تابعة للمجموعة والمساهم بنسبة ١٠٠٪ في شركة الدار للاستثمار العقارية ذ.م.م "الدار للاستثمار العقارية") اتفاقية اكتتاب مع شركة أبولو جريتيل إنفستور ("أبولو") فيما يتعلق بشركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة، حيث اكتتبت أبولو في حقوق ملكية عادية بقيمة ١٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي وحقوق ملكية ممتازة بقيمة ٣٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة. ستكون حقوق الملكية الممتازة ملزمة التحويل إلى عدد ثابت من الأسهم في الذكرى السنوية الثالثة لتاريخ الإغلاق وستحمل معدل فائدة ثابت. نتج عن المذكور أعلاه قيام الدار باستبعاد ١١,١٢١٪ من حصتها في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة مقابل إجمالي بدل نقدي قدره ٤٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٤٦٩,٠٠٠ ألف درهم). لا تؤدي المعاملة المذكورة أعلاه إلى خسارة المجموعة السيطرة على شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة.

يتم الاعتراف بالفرق بين المبلغ الذي يتم من خلاله تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المستلم في حقوق الملكية.

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

ألف درهم
١,٥٦٨,٠٨٠
(١,٤٦٩,٠٠٠)
٩٩,٠٨٠

القيمة المدرجة للحصص المستبعدة
البدل المستلم

التغير في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة

يمثل الفرق البالغ ٩٩,٠٠٠ ألف درهم حصة بنسبة ٠,٧٥٪ في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة ("الفائدة الإضافية"). سيتم تحديد المالك المستفيد النهائي بنسبة ٠,٧٥٪ وفقاً لشروط خطاب جانبي تم الاتفاق عليه مع شركة أبولو وبناءً على الوضع النهائي لقانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة عند تنفيذه. وبالتالي، فقد نتج عن ذلك الاعتراف بأصل مالي والتزام مالي تم بيانه بالصافي حيث أن الشركة لديها حق قانوني قابل للنفذ للتسوية وتتوي تسوية الموجودات والمطلوبات في وقت واحد. خلال السنة، قامت المجموعة بتحديد القيمة العادلة للفوائد الإضافية كما في تاريخ التقرير وقررت أن القيمة العادلة تعادل القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي للفوائد الإضافية.

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

خلال السنة، بلغت توزيعات الأرباح الممتازة المدفوعة من شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة مبلغ ١٠١,٩٥٧ ألف درهم (٢٠٢٢: ٢٠,٩٧٩ ألف درهم).

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٦ حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

٤/٤٦ خلال سنة ٢٠٢٢، قامت الشركة بتأسيس شركة تابعة مملوكة بنسبة ١٠٠٪ شركة الدار هانسيل اس بي في ريستركتيد ليمتد ("هانسيل")، وهي شركة محدودة النطاق تأسست في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، وتتشكل من ٥١٪ من أسهم الفئة أ و ٤٩٪ من أسهم الفئة ب. لاحقاً لهذا، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء الأراضي المؤجلة على مدى ٢٠ سنة مع هانسيل حيث تم تحويل حقوق التدفق النقدي لأكثر من ٢,٦ مليون متر مربع من الأراضي إلى هانسيل. قامت الشركة كذلك باستبعاد أسهمها من الفئة ب مقابل بدل بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٠٠٠ ألف درهم) لشركة إيه بي هانسيل إس بي في ذ.م.م.، وهي شركة مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة أبولو كابيتال مانجمنت إل بي ("أبولو كابيتال"). لن يتم تحديد عائدات أبولو كابيتال مسبقاً وستخضع للحركة في تقييمات الأراضي أو أرباح إستبعاد الأراضي، إن وجدت، على مدى عمر الإتفاقية.

لا يوجد على الشركة التزام تعاقدي مرتبط بأسهم الفئة "ب"، وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم تسجيلها ضمن "حقوق الملكية غير المسيطرة" في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ الأدوات المالية: العرض".

خلال السنة، قامت شركة هانسيل بدفع أرباح بقيمة ١٥٠,٢٩٩ ألف درهم (٢٠٢٢: لا شيء).

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٦ حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

٥/٤٦ فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بالشركات التابعة للمجموعة التي لها حصص هامة غير مسيطرة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة.

٢٠٢٣ ألف دهم	شركة الدار للإستثمار القابضة المقيدة المحدودة	الدار ايسيتيس	سوديك	المارية	المحور	توافق	ام آند آل	اورورا	
٢,٨٣٥,٢٤٦	٢٧,٧٠٨,٦٦٢	٣,٤٦١,٣٤٧	٤,٧٨٢,٨٠٨	٥٩٩,٠١٥	٧٨٧,٢٣٣	٥٨٢,٦٢٩	٤٥,٧٧٩	٢,٣١١,١٥١	مجموع الموجودات
(٢,٧٨٤,٥٠٢)	(١٠,٦٤٦,٧٣٥)	(١,٣٤٤,٢٨٣)	(٣,٦٠٩,٦٤٦)	(٨,٣٠٣)	(٧٠٧,٤٢٥)	(٣٥٩,٠٢٤)	(١,٢٩٩)	(٢,٣٢٥,٢٨٠)	مجموع المطلوبات
٥٠,٧٤٤	١٧,٠٦١,٩٢٧	٢,١١٧,٠٦٤	١,١٧٣,١٦٢	٥٩٠,٧١٢	٧٩,٨٠٨	٢٢٣,٦٠٥	٤٤,٤٨٠	(١٤,١٢٩)	صافي الموجودات
-	٢,١٢٨,٥١١	١,٧٤٠,٨٧٥	١,١٨٢,٠٣٩	٧٧,٧٦٣	٧١٧,٢٧٢	٧٤,٠٤٦	١٨,٧٤١	-	الإيرادات
١٩٤,٥٦٠	١,٦٥٩,٢٧٠	١٤٢,٣٦٣	٢٢٦,٣٣٢	٦٩,٢١٢	٢,٢٦٩	٢٠,٨٠٢	١١,٤٠١	(١٠,٨٩٠)	ربح/ (خسارة) السنة
-	(٢٨,٥٠١)	-	(٢٥٢,٧٤١)	-	-	-	-	-	الدخل/ (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
١٩٤,٥٦٠	١,٦٣٠,٧٦٩	١٤٢,٣٦٣	(٢٦,٤٠٩)	٦٩,٢١٢	٢,٢٦٩	٢٠,٨٠٢	١١,٤٠١	(١٠,٨٩٠)	مجموع الدخل/ (الخسارة) الشاملة للسنة
٧٠,٦١٨	١,٤٣٧,١٨٠	٩٢,٦١٧	(١٦,٢٣٦)	٤١,٥٢٧	١,٤٧٩	١٤,٥٦١	٨,٥٥١	(٥,٥٥٤)	العائد لمالكي الشركة
١٢٣,٩٤٢	١٩٣,٥٨٩	٤٩,٧٤٦	(١٠,١٧٣)	٢٧,٦٨٥	٧٩٠	٦,٢٤١	٢,٨٥٠	(٥,٣٣٦)	العائد لحقوق الملكية غير المسيطرة
(١٥٠,٢٩٩)	(١٠١,٩٥٧)	-	(٧٤١)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق الملكية غير المسيطرة
(١١)	١,٧٥٠,٩٧٠	١,٢١٨,٥٣٣	(٥٢,٩٥٦)	١٩,٤٣١	(١٢,٥٦٩)	٦٠,٨٤٧	٧,٢٧٧	٤٦٤,٤٧٣	صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التشغيلية
-	(٣٥٤,٤١٦)	(٣٤٠,٩٦٣)	٧٢,٧٤٨	(٣٤,٠٢٠)	(٢٧,٢٣٣)	(١١٨,٢٧٤)	(١١٨)	-	صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة الإستثمارية
٣,٦٦٥	(٧٠٨,٤٣٥)	(٥,٥٦٨)	٢,٥٦٢	٦٢,٥٠٠	(١,٠٣٨)	١٨,٤٠٣	٧,٥٧٣	-	صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التمويلية
-	-	٢٠٨,٣٧٩	٧٩١,١٧٧	-	٥٥٨,٢١١	-	-	-	الالتزامات ومطلوبات طارئة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٦ حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

توافق ألف درهم	المحور ألف درهم	سوديك ألف درهم	شركة الدار للإستثمار القابضة المقيدة المحدودة ألف درهم	الدار هانسيل ألف درهم	
٤٥٢,٦٣٨	٣٧٢,٩٤٧	٤,٦٢٧,٦٢٠	١,٤٦٣,٧٥٢	٢,٨٧٢,٨٧٦	مجموع الموجودات
(٢٤٩,٨٣٥)	(٢٩٥,٤٠٩)	(٣,٠٣٩,٣٩١)	(٧٤,٧٥٨)	(٢,٨٢٤,١٥٣)	مجموع المطلوبات
٢٠٢,٨٠٣	٧٧,٥٣٨	١,٥٨٨,٢٢٩	١,٣٨٨,٩٩٤	٤٨,٧٢٣	صافي الموجودات
٥٦,٧٥٧	٣٤٦,٦٤١	١,٤١٤,٤٩٩	٧٩٢,٧٤٢	-	الإيرادات
٦٠,٩٣٢	١٣,٠٥٨	٢٧٨,٦٤٨	٥٤٤,١٨٠	-	ربح السنة
-	-	(٦٤٣,٦٨٩)	٨١,٤٦٢	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
٦٠,٩٣٢	١٣,٠٥٨	(٣٦٥,٠٤١)	٦٢٥,٦٤٢	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
٤٢,٦٥٢	٨,٥١٤	(٢١٨,٩٦٨)	٥٥١,٣٧٢	-	العائد لمالكي الشركة
١٨,٢٨٠	٤,٥٤٤	(١٤٦,٠٧٣)	٧٤,٢٧٠	-	العائد لحقوق الملكية غير المسيطرة
-	-	(٩٧٣)	(٢٠,٩٧٩)	-	توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق الملكية غير المسيطرة
٣٩,٧٥٦	٢٦,٥٠٥	١١٣,١٠٩	١,١٧٩,١٢٩	-	صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التشغيلية
(٩٧٥)	٢٢,٥١٤	(٢٠٩,٦٣١)	(٥,٠٠٧,٤٤٨)	-	صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة الإستثمارية
(١١,٩٣٨)	٩٩٩	١١٥,٩٥٦	٤,٤٢٤,٥٩٨	-	صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التمويلية
-	٣٦٤,٠١٩	٦٧٩,٤٩٧	-	-	إلتزامات ومطلوبات طارئة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣

فيما يلي ملخص الإضافات الرئيسية من عمليات الاستحواذ في الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

ألف درهم	إندماج	مدرسة كينت	مدرسة فرجينيا	بساتين	ماسترد أند لينين	أبوظبي الأول العقارية	لندن سكوير	المجموع
إيضاح	١/٤٧	٢/٤٧	٣/٤٧	٥/٤٧	٦/٤٧	٤/٤٧	٧/٤٧	
ممتلكات وآلات ومعدات الموجودات غير الملموسة والشهرة	١٥,٦٨٣	٤١١,٠٤٤	١٥٢,٠٠٧	٨,٣٣٦	١٣٧	٣٠	١٤,٤٣٦	٦٠١,٦٧٣
مطلوبات عقود الإيجار	٣,٨٦٠	٤١١,٠٠٦	٥,٣١٤	-	-	-	٨,٣٣٤	٤٢٨,٥١٤
حقوق الملكية غير المسيطرة التدفقات النقدية الخارجة، صافي النقد المستحوذ	٤,٢٣٠	-	-	٢٢,٦١٨	٧٩	-	-	٢٦,٩٢٧
	٧٥,٠٧٥	(١١٢,٧٤٥)	(١٨٣,٥٩٥)	(١٠١,٨٦٢)	(٢٣,٢١٩)	(١٤٤,٢٩٩)	(٢٠١,٤٨٩)	(٦٩٢,١٣٤)

١/٤٧ إندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق

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

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

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

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ للبدل المحول:

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

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

١/٤٧ إندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق (يتبع)

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

ألف درهم	
	الموجودات
١٥,٦٨٣	ممتلكات وآلات ومعدات
١٦٧,٨١٠	موجودات غير ملموسة (١)
١٢,٧٠٠	موجودات العقود
٣١٦,٦٥٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى (٢)
٥,٨١٣	مخزون
٧٥,٠٧٥	نقد وأرصدة لدى البنوك
٥٩٣,٧٣٩	مجموع الموجودات
	المطلوبات
٢٨,٠٩٦	مكافآت الموظفين
٣,٨٦٠	مطلوبات عقود الإيجار
٥٥٢	دفعات مقدمة من عملاء
٢٤٨,٦٨٨	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٢٨١,١٩٦	مجموع المطلوبات
٣١٢,٥٤٣	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(٤,٢٣٠)	حقوق الملكية غير المسيطرة
٣٠٨,٣١٣	حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة
(١,٠١٣,٠٠٠)	ناقصاً: بدل الشراء
(٧٠٤,٦٨٧)	الشهرة (٣)

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
–	النقد المدفوع للإستحواذ
٧٥,٠٧٥	النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
٧٥,٠٧٥	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(٢,٢٥٧)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية) (٤)
٧٢,٨١٨	صافي النقد الداخل عند الإستحواذ

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (بتبع)

٤٧ إدماج الأعمال (بتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (بتبع)

١/٤٧ إدماج أعمال إدارة العقارات والمرافق (بتبع)

(١) تشمل الموجودات غير الملموسة "العلامات التجارية" و"العلاقات مع العملاء" والتي يتم تقييمها باستخدام طريقة "الإعفاء من الرسوم" و"طريقة الأرباح الزائدة متعددة الفترات" على التوالي.

(٢) تبلغ القيمة العادلة للذمم المدينة ٣١٦,٦٥٨ ألف درهم وتتكون من إجمالي المبلغ التعاقدى المستحق بمبلغ ٣٩٢,١٥٨ ألف درهم، منها ٧٥,٥٠٠ ألف درهم كان من المتوقع أن تكون غير قابلة للتحويل في تاريخ الاستحواذ.

(٣) تعود الشهرة المعترف بها بشكل رئيسي إلى:

- الكفاءات التشغيلية التي من المتوقع أن يتم الحصول عليها من التكامل، مما يؤدي إلى احتمال وجود أكبر في السوق وتوسيع نطاق العملاء الديموغرافي
- تحقيق أهداف النمو الاستراتيجي
- التوسع الاستراتيجي في وجود سوق الدار إيستيتس خارج نطاق جغرافيتها الأصلية من خلال تبادل المعرفة والاستفادة من القدرات
- أوجه التآزر الجوهرية المتوقعة مثل وفورات الحجم التي يمكن أن تقود الدار إيستيتس إلى تأمين فرص جديدة والمنافسة والاستثمار في التكنولوجيا التي تستكمل أعمال إدارة العقارات وإدارة المرافق الحالية
- الموجودات غير الملموسة الأخرى غير المؤهلة للاعتراف المنفصل بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨ (على سبيل المثال، القوى العاملة المجمعمة والعمليات)

(٤) بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ٢,٢٥٧ ألف درهم تم تحميلها خلال الفترة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

(٥) منذ تاريخ الاستحواذ، ساهمت شركة التزام بإيرادات بمبلغ ٣١١,٤٩٥ ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ ٤,٦٠٥ ألف درهم في عمليات المجموعة. لو تم الاستحواذ في بداية السنة، لكانت إيرادات المجموعة أعلى بمبلغ ٣٤٥,٠٠٦ ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمبلغ ٢٥,١٧٨ ألف درهم.

(٦) نتج عن تحويل حصة المجموعة في شركة الدار إيستيتس إلى صافي ربح بمبلغ ٣٣٧,٧٢٦ ألف درهم والذي يمثل ربح من تغير المنفعة دون فقدان السيطرة وبالتالي تم احتسابه ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية. كما نتج عن الصفقة حقوق غير مسيطرة بمبلغ ٦٧٥,٢٧٦ ألف درهم.

٢/٤٧ كينت كوليدج وكينت نيرسري

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

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٢/٤٧ كينت كوليدج وكينت نيرسري (يتبع)

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

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

ألف درهم	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
٣٠,٨٨٣	حقوق الملكية غير المسيطرة
-	حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ
٣٠,٨٨٣	ناقصاً: بدل الشراء
(١٢٠,٠٠٠)	الشهرة
(٨٩,١١٧)	

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	النقد المدفوع للإستحواذ *
(١١٧,٧٨٢)	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
٥,٠٣٧	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(١١٢,٧٤٥)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(١,٦٦٨)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ
(١١٤,٤١٣)	

* سيتم دفع البديل المتبقي بمبلغ ٢,٢١٨ ألف درهم إلى البائع بعد تسوية حساب مبلغ التعديل الفعلي.
* تتضمن حق إستخدام الموجودات بمبلغ ٤١٠,١٧٤ ألف درهم

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٧ إدماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٢/٤٧ كينت كوليدج وكينت نيرسري (يتبع)

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ مبلغ ١,٦٦٨ ألف درهم تم تسجيلها خلال الفترة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. منذ تاريخ الاستحواذ، ساهمت كينت بإيرادات بمبلغ ٢٨,٠٩٩ ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ ١,٠٣٦ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمبلغ ٤٦,١١١ ألف درهم وصافي الربح بمبلغ ٢,١٦٢ ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم لقيمها العادلة.

تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من دمج أصول وأنشطة كينت مع مجموعة الدار للتعليم، باعتبارها أكبر مزود تعليمي رائد في أبوظبي. إن الموجودات غير الملموسة المستحوذة كجزء من إدماج الأعمال هي على شكل علاقات الطلاب وعلاقات العملاء. من المتوقع أن يحقق الجسم الطلابي الحالي إيرادات على مدى ١٥ سنة من دورة الصف الكامل.

٣/٤٧ مدرسة فرجينيا الدولية الخاصة ذ.م.م.

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

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

ألف درهم	الموجودات
١٥٢,٠٠٧	ممتلكات وآلات ومعدات
١٣,٢٤٤	موجودات غير ملموسة
١٠,٦٠٩	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١,٠٠٣	مخزون
٤,٩٩١	نقد وأرصدة لدى البنوك
١٨١,٨٥٤	مجموع الموجودات
	المطلوبات
١,١٤٢	مكافآت الموظفين
٥,٣١٤	مطلوبات عقود الإيجار
٧,٤٦٧	دفعات مقدمة من عملاء
٦,٣٤٢	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٢٠,٢٦٥	مجموع المطلوبات

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٧ إدماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٣/٤٧ مدرسة فرجينيا الدولية الخاصة ذ.م.م. (يتبع)

ألف درهم
١٦١,٥٨٩
(٢١٠,٥٠٩)
(٤٨,٩٢٠)

إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة

ناقصاً: بدل الشراء
الشهرة

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم
(١٨٨,٥٨٦)
٤,٩٩١
(١٨٣,٥٩٥)
(٩٢٣)
(١٨٤,٥١٨)

النقد المدفوع للإستحواذ*

صافي النقد المستحوذ عند إدماج الأعمال

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

* سيتم دفع البديل المتبقي بمبلغ ٢١,٩٢٣ ألف درهم إلى البائع بما يتماشى مع شروط وأحكام اتفاقية البيع والشراء.

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ٩٢٣ ألف درهم تم تسجيلها خلال السنة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت فرجينيا بإيرادات بمبلغ ١٩,٠٣١ ألف درهم وصافي ربح بمبلغ ٦,٦٥٣ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت ستترفع بمبلغ ٢٧,٤١٧ ألف درهم وصافي الأرباح سيكون أعلى بمبلغ ٨,٢٦٠ ألف درهم.

يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة على قيمها العادلة.

تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من إدماج بين موجودات وأنشطة فرجينيا مع مجموعة الدار للتعليم، باعتبارها أكبر مزود تعليمي رائد في أبوظبي.

إن الموجودات غير الملموسة المستحوذ كجزء من إدماج الأعمال هي على شكل علاقات مع الطلاب حيث تتمتع المدرسة بمعدل استبقاء مرتفع، حيث من المتوقع أن يحقق الجسم الطلابي الحالي إيرادات على مدى فترة طويلة. على هذا النحو، تعد العلاقة مع الطلاب محرك رئيسي للإيرادات ومن المتوقع أن تكون ذات قيمة.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٤/٤٧ شركة أبوظبي الأول العقارية ذ.م.م

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

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

ألف درهم	الموجودات
٣٠	ممتلكات وآلات ومعدات
٢٠٣,٠٣١	موجودات غير ملموسة
١٠,٤١٦	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٩٠,٦٦١	نقد وأرصدة لدى البنوك
٤٠٤,١٣٨	مجموع الموجودات
٣,٥٥٥	المطلوبات
١٨١,٢١٦	مكافآت الموظفين
١٨٤,٧٧١	ذمم دائنة تجارية وأخرى
	مجموع المطلوبات
ألف درهم	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
٢١٩,٣٦٦	حقوق الملكية غير المسيطرة
-	حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ
٢١٩,٣٦٦	ناقصاً: البديل المدفوع
(٣٣٤,٩٦٠)	الشهرة
(١١٥,٥٩٤)	

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

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

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٧ إدماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٤/٤٧ شركة أبوظبي الأول العقارية ذ.م.م (يتبع)

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ٢,٥٦٥ ألف درهم تم تسجيلها خلال السنة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. منذ تاريخ الاستحواذ، ساهمت شركة أبوظبي الأول العقارية بإيرادات بمبلغ ٤,٨١٢ ألف درهم وصافي ربح بمبلغ ٢,٧٥٨ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمبلغ ٦٨,٢٣٨ ألف درهم وصافي الربح بمبلغ ٣٤,٨٠١ ألف درهم.

تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من عملية الاستحواذ. إن الموجودات غير الملموسة المستحوذ كجزء من إدماج الأعمال هي على شكل اتفاقية إطارية تحكم علاقة الإحالة مع البائع، ويتم تقييمها باستخدام طريقة الأرباح الزائدة متعددة الفترات ويتم إطفؤها على مدى ١٠ سنوات.

٥/٤٧ بساتين لتنسيق الحدائق

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

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

ألف درهم	
٨,٣٣٦	الموجودات
٣٨,٢٧٥	ممتلكات وآلات ومعدات
٢٠,٦٣٨	موجودات غير ملموسة
٦٥,١٩٧	موجودات العقود
١,٣٧٧	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٣٦,٩٦٠	مخزون
١٧٠,٧٨٣	نقد وأرصدة لدى البنوك
	مجموع الموجودات
٥,٢٤٥	المطلوبات
٣,٧٠٩	مكافآت الموظفين
١,٨٤٢	محتجزات دائنة
٦٩,٥١٦	دفعات مقدمة من عملاء
٨٠,٣١٢	ذمم دائنة تجارية وأخرى
	مجموع المطلوبات

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٧ إدماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٥/٤٧ بساتين لتنسيق الحدائق (يتبع)

ألف درهم
٩٠,٤٧١
(٢٢,٦١٨)
٦٧,٨٥٣
(١٣٨,٨٢٢)
(٧٠,٩٦٩)

مجموع الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
حقوق الملكية غير المسيطرة
حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة
ناقصاً: بدل الشراء
الشهرة

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم
(١٣٨,٨٢٢)
٣٦,٩٦٠
(١٠١,٨٦٢)
(٣,٠١٧)
(١٠٤,٨٧٩)

النقد المدفوع للإستحواذ
صافي النقد المستحوذ عند إدماج الأعمال

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

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ٣,٠١٧ ألف درهم تم تسجيلها خلال الفترة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، بلغت مساهمة شركة بساتين في الإيرادات بمبلغ ٢٣٧,٥٥ ألف درهم وصافي الربح بمبلغ ٣٧,١٧٣ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار ١٠٤,٦٥٤ ألف درهم وصافي الربح سيكون أعلى بمبلغ ٨,٦١٠ ألف درهم.

تعود الشهرة المعترف بها بشكل أساسي إلى أوجه التعاون المتوقعة والمزايا الأخرى من الاستحواذ. تم الاعتراف بالموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها كجزء من إدماج الأعمال على شكل عقود العملاء وعلاقات العملاء، حيث أبرمت بساتين بعض العقود الثابتة مع العملاء لتقديم الخدمات لفترات تتجاوز سنة واحدة، بالإضافة إلى تحقيق إيرادات من العديد من العملاء الذين لديهم علاقة طويلة الأجل واحتمال قيام العملاء بتجديد العقود عالي للغاية حيث أن غالبية قاعدة عملاء بساتين هي علاقات عملاء طويلة الأمد.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (بتبع)

٤٧ إنماج الأعمال (بتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (بتبع)

٦/٤٧ ماسترد أند لينين

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

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

٧/٤٧ شركة التطوير العقاري "لندن سكوير" و إل إس كيو مانجمنت ليمتد

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

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

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

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٧ إدماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٧/٤٧ شركة التطوير العقاري "لندن سكوير" و إل إس كيو مانجمنت ليمتد (يتبع)

ألف درهم
٤٩٣,٤٧٨
(٤٩٧,٦٨٥)
(٤,٢٠٧)

مجموع صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة

ناقصاً: بدل الشراء
الشهرة

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم
(٤١٧,٠١٤)
٢١٥,٥٢٥
(٢٠١,٤٨٩)
(٢٣,٠٢٣)
(٢٢٤,٥١١)

النقد المدفوع للإستحواذ*
صافي النقد المستحوذ عند إدماج الأعمال

صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)

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

* يمثل صافي البدل القيمة العادلة لمجموع البدل البالغ ١٢٠,٠٠٠ ألف جنيه إسترليني (٥٥٧,٣٨٢ ألف درهم). كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم دفع مبلغ ٩٠,٠٠٠ ألف جنيه إسترليني والباقي مستحق الدفع في ديسمبر ٢٠٢٥ وديسمبر ٢٠٢٦ بمبلغ ١٠,٠٠٠ ألف جنيه إسترليني و ٢٠,٠٠٠ ألف جنيه إسترليني على التوالي.

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ٢٣,٠٢٣ ألف درهم تم تسجيلها خلال السنة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. منذ تاريخ الاستحواذ، بلغت مساهمة لندن سكوير في الإيرادات ٨١,٢٢٠ ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ ١٢,١٤٦ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمبلغ ٩١٥,٥٤٣ ألف درهم وصافي الربح سيكون أعلى بمبلغ ٥٢٦,٨٤٦ ألف درهم.

تعود الشهرة المعترف بها بشكل أساسي إلى المزايا المتوقعة المرتبطة بالوصول إلى سوق الإسكان في لندن. وتشمل هذه زيادة نمو الإيرادات من البيع المتبادل بين المستثمرين في أوروبا والشرق الأوسط والاستفادة من علاقات لندن سكوير الراسخة مع البلديات الإقليمية ومحفظة المشاريع المتنوعة. تمثل الموجودات غير الملموسة المعترف بها عند الاستحواذ بشكل رئيسي مبيعات العملاء المتعاقدين على الوحدات التي لم يتم تسليمها وتم تقييمها باستخدام طريقة الدخل.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٧ إدماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٢

٨/٤٧ مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م

في ٢٠ يناير ٢٠٢٢، وقعت الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. ("الدار للتعليم" إحدى الشركات التابعة للشركة) اتفاقية شراء مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م. ("الشهب")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره ٧٢,٢١٠ ألف درهم. في ١ يونيو ٢٠٢٢، تم الانتهاء من جميع الشروط الرئيسية السابقة للانجاز، وبالتالي فإن ١ يونيو ٢٠٢٢ هو التاريخ الذي استحوذت فيه المجموعة على السيطرة على الشهب. تم الاستحواذ على الشهب كجزء من نمو وتوسع أعمال الدار للتعليم في مجال التعليم. تم احتساب الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة لكل منها.

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

ألف درهم	الموجودات
٧٤,٠٥٤	ممتلكات وآلات ومعدات
١,٤٨٣	موجودات غير ملموسة
٢,١٥٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١,٨٢١	نقد وأرصدة لدى البنوك
<u>٧٩,٥١٦</u>	مجموع الموجودات
	المطلوبات
١,٢٤٦	مكافآت الموظفين
٢,٥٢١	إلتزامات عقود الإيجار
١٢,٦٦٠	ذمم دائنة تجارية وأخرى
<u>١٦,٤٢٧</u>	مجموع المطلوبات
<u>٦٣,٠٨٩</u>	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
	تم إستيفاؤه من خلال:
(٦٥,٠٨٤)	النقد
(٧,١٢٦)	البدل المؤجل*
<u>(٧٢,٢١٠)</u>	
<u>(٩,١٢١)</u>	الشهرة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٧ إدماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٢ (يتبع)

٨/٤٧ مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م (يتبع)

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
النقد المدفوع للإستحواذ	(٦٥,٠٨٤)
صافي النقد المستحوذ عند إدماج الأعمال	١,٨٢١
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)	(٦٣,٢٦٣)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)	(١,٠٩٨)
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ	(٦٤,٣٦١)
٩/٤٧ توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م	

في ١٨ أبريل ٢٠٢٢، وقعت شركة الدار اللوجستية القابضة المحدودة (شركة تابعة للشركة) اتفاقية بيع وشراء ٧٠٪ من حصة شركة توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م. ("توافق") مقابل بدل قدره ٣٣١,٠٣٣ ألف درهم. تأسست توافق في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وتشارك في تطوير واستثمار وإدارة العقارات الصناعية. تم الاستحواذ على شركة توافق كجزء من خطة الدار للاستثمار لتتوسع محفظتها وقطاعها إلى قطاعات صناعية ولوجستية. تم احتساب الاستحواذ اعتباراً من ١ أبريل ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها.

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

ألف درهم	
الموجودات	
إستثمارات عقارية	٦٩٧,٥٢٩
ممتلكات وآلات ومعدات	٢,٤٤٧
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٥,٤٠٣
نقد وأرصدة لدى البنوك	٣١,٩٤٦
مجموع الموجودات	٧٣٧,٣٢٥
المطلوبات	
مكافآت الموظفين	١,٤١١
إلتزامات عقود الإيجار	١٣٣,٤٣٩
قروض بنكية	١٠٢,٣٥٥
دفعات مقدمة من عملاء	٨,٥٧٦
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٩,٥٣٦
مجموع المطلوبات	٢٥٥,٣١٧

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٢ (يتبع)

٩/٤٧ توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م (يتبع)

ألف درهم
٤٨٢,٠٠٨
(١٤١,٨٧١)
٣٤٠,١٣٧
(٣٣١,٠٣٣)
٩,١٠٤

إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
حقوق الملكية غير المسيطرة
حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة
ناقص: بدل الشراء
مكسب شراء صفقة

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم
(٣٣١,٠٣٣)
٣١,٩٤٦
(٢٩٩,٠٨٧)
(١,٨٠٧)
(٣٠٠,٨٩٤)

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

١٠/٤٧ شركة ميس ماكرو للخدمات الفنية ذ.م.م.

في ١ أغسطس ٢٠٢٢، استحوذت شركة خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (شركة تابعة للمجموعة) على ١٠٠٪ من أسهم شركة ميس ماكرو للخدمات الفنية ذ.م.م. ("ميس") مقابل بدل قدره ٤,٤ مليون درهم. تأسست شركة ميس في دبي، الإمارات العربية المتحدة وتعمل في خدمات إدارة المرافق. تم الاستحواذ على ميس كجزء من خطة خدمة لتنمية أعمال إدارة المرافق. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتباراً من ١ أغسطس ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بمكسب شراء صفقة بقيمة ٦٢٨ ألف درهم وموجودات غير ملموسة (عقود العملاء والعلاقات والعقود الحصرية) بمبلغ ٤,٣٤٣ ألف درهم. بلغ النقد المستحوذ خلال عملية الإستحواذ مبلغ ١,١٣٢ ألف درهم.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٧ إدماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٢ (يتبع)

١١/٤٧ شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م.

في ١ أغسطس ٢٠٢٢، استحوذت خدمة على ١٠٠٪ من أسهم شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م ("باكتيف") مقابل بدل قدره ١٠,٠٠٠ ألف درهم. تأسست شركة باكتيف في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وهي متخصصة في إدارة الطاقة وعقود أداء الطاقة والتشغيل الآلي للمباني وأنظمة التحكم. تم الإستحواذ على باكتيف كجزء من خطة ورؤية مجموعة الدار للعمل والتوسع في خدمات إدارة الطاقة. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتباراً من ١ أغسطس ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بالشهرة بمبلغ ٢,٣٤٥ ألف درهم وموجودات غير ملموسة (عقود العملاء والمرخص لهم) بمبلغ ٦,٢٠٦ ألف درهم. بلغ النقد المستحوذ خلال عملية الإستحواذ مبلغ ١٨٥ ألف درهم.

١٢/٤٧ شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م.

في ١ سبتمبر ٢٠٢٢، استحوذت خدمة على ١٠٠٪ من أسهم شركة سبارك للخدمات الأمنية- شركة الشخص الواحد ذ.م.م، أبوظبي وسبارك للخدمات الأمنية- ذ.م.م، دبي (يشار إليها معا بـ "سبارك") مقابل بدل قدره ١٢٠,٠٠٠ ألف درهم. تقدم سبارك مجموعة شاملة من الحلول الأمنية للعملاء التجاريين والسكني في دولة الإمارات العربية المتحدة. تم الاستحواذ على سبارك لتعزيز نظام إدارة العقارات والمرافق المتكاملة لشركة الدار واستكمال مزودي الخدمات الحاليين مع محافظة الدار. تم احتساب الاستحواذ اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة لكل منها.

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

ألف درهم	الموجودات
١٢,٧٥٦	ممتلكات وآلات ومعدات
٢٧,٩٤٨	موجودات غير ملموسة
٤٨٥	مخزون
٩٩,١٢٦	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٧,٠٧٢	نقد وأرصدة لدى البنوك
١٥٧,٣٨٧	مجموع الموجودات
	المطلوبات
١,٤٢٦	مطلوبات عقود الإيجار
٣٦,٩٧٧	مزايا الموظفين
٣٦,٦٢٢	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٧٥,٠٢٥	مجموع المطلوبات
٨٢,٣٦٢	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(١٢٠,٠١٩)	ينزل: بدل الشراء
(٣٧,٦٥٧)	الشهرة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٤٧ إدماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٢ (يتبع)

١٢/٤٧ شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م. (يتبع)

ألف درهم	
(١٠٤,١٣٢)	النقد المدفوع للإستحواذ
١٧,٠٧٢	صافي النقد المستحوذ عند إدماج الأعمال
(٨٧,٠٦٠)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(٢,٤٥٩)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(٨٩,٥١٩)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

١٣/٤٧ ساغا أو إيه سي

في ١٩ أكتوبر ٢٠٢٢، استحوذت شركة بروفيس لخدمات إدارة جمعيات الملاك ذ.م.م ("بروفيس أو إيه سي") وهي شركة تابعة للمجموعة) على ١٠٠٪ من رأس المال المصدر لشركة ساغا الدولية لخدمات إدارة جمعية الملاك الدولية ذ.م.م وشركة ساغا أو إيه سي دي إم سي سي ("ساغا أو إيه سي"), وهما منشآت تم تأسيسهما في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل قدره ٣٧,٠٠٠ ألف درهم. تعمل ساغا أو إيه سي في خدمات إدارة الممتلكات وتم الاستحواذ عليها كجزء من خطة بروفيس لاستكمال وتوسيع محفظة جمعية الملاك. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتباراً من ١٩ أكتوبر ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بالشهرة بمبلغ ٤,٩٤٤ ألف درهم والموجودات غير الملموسة (علاقة العملاء) بمبلغ ٣١,٣٩٦ ألف درهم.

٤٨ إعادة تصنيف أرصدة السنة السابقة

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

٤٩ اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٩ فبراير ٢٠٢٤.