

# شركة الدار العقارية ش.م.ع.

التقارير والبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

التقارير والبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الصفحات

١	تقرير مجلس الإدارة
٩-٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١١-١٠	بيان المركز المالي الموحد
١٢	بيان الربح أو الخسارة الموحد
١٣	بيان الدخل الشامل الموحد
١٥-١٤	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٧-١٦	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٤٧-١٨	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير مجلس الإدارة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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 ٢٠٢٤.

الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة في عدد من القطاعات وبشكل 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 ١٢ حول هذه البيانات المالية الموحدة.


أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة	سعادة/ محمد خليفة المبارك
النائب الأول لرئيس مجلس الإدارة	السيد/ وليد أحمد المقرّب 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 ٢٠٢٤.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

Signed by:  
  
275CC34579784D4...

محمد المبارك  
رئيس مجلس الإدارة  
١٠ فبراير ٢٠٢٥

## 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 ٢٠٢٤، 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 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 ٢٠٢٤ وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً 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 (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) 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. 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 حددناها، 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)

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمر التدقيق الرئيسي
تقييم الإستثمارات العقارية	<p>بلغت محفظة الإستثمارات العقارية للمجموعة ٢٨,٥٣٠ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٢٦,٢١٨ مليون درهم) وبلغ صافي مكاسب القيمة العادلة المسجلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد ٨٤١ مليون درهم (٢٠٢٣: ٦٠٠ مليون درهم). تقوم المجموعة بقياس إستثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وتقوم بتعيين مقيم 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>
	<p>قمنا بتقييم الضوابط على تقييم الإستثمارات العقارية لتحديد ما إذا كان قد تم تصميمها وتنفيذها بشكل مناسب.</p> <p>قمنا بتقييم كفاءة المقيم وقدراته والإطلاع على شروط تعامله مع المجموعة لتحديد أن نطاق عملهم كان كافياً لأغراض التدقيق.</p> <p>قمنا بمطابقة إجمالي التقييم حسب تقرير المقيمين من الأطراف الأخرى مع المبلغ المدرج في بيان المركز المالي الموحد.</p> <p>قمنا باختبار البيانات التي قدمتها المجموعة للمقيم على أساس عينة مختارة.</p> <p>قمنا بمراجعة عينة من الإستثمارات العقارية التي تم تقييمها من قبل المقيمين الخارجيين، وقمنا كذلك بالإستعانة بأخصائيي 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 المقيمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها.</p> <p>قمنا بإجراء تحليلات حساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها في تحديد القيم العادلة.</p> <p>قمنا بمراجعة الدقة الحسابية لتحديد صافي مكاسب القيمة العادلة.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).</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 أمر التدقيق الرئيسي	أمر التدقيق الرئيسي
<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 الوقت أو في زمن محدد وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتدقيق 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. 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 الوقت أو في زمن محدد 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 الوقت، 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)

### 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 عليه بعد ذلك التاريخ. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد 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 والإفصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تتوي 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 مجمع 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 التيقن، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.
- بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل. و
- بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من المنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة 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 باطلاع 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.



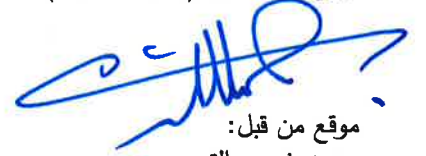
## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

### 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 ٢٠٢٤:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
  - أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١؛
  - أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
  - أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
  - تبين الإيضاحات 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 ٢٠٢٤.
  - يبين الإيضاح 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 ٢٠٢٤ 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 ٢٠٢٤؛ و
  - يبين الإيضاح 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 ٢٠٢٤، لم يلفت إنتباهنا أي أمر 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 ٢٠٢٤:
- 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

١٠ فبراير ٢٠٢٥

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة

## شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان المركز المالي الموحد  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤


٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
٦,٥١٣,٣١٦	٦,٧٠٩,٤١٥	٥	ممتلكات وآلات ومعدات
١,٨٨٢,٨٣٥	١,٧٧١,٣٠٨	٦	موجودات غير ملموسة والشهرة
٢٦,٢١٧,٥٤٢	٢٨,٥٢٩,٨٨٥	٧	استثمارات عقارية
١٥١,١٦٧	٢٠٤,١٨٢	٨	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٧١٨,٩٦٩	٩١٩,٥٥٢	٩	استثمارات في موجودات مالية
٨,٣١١	-	٢٤	موجودات مالية مشتقة
٧٢٤,٩٩٠	٦٤٩,٥٢٠	١١	ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
٨٠,٧٧٣	٦٩,٧٠٢	٧/١١	موجودات الضريبة المؤجلة
<b>٣٦,٢٩٧,٩٠٣</b>	<b>٣٨,٨٥٣,٥٦٤</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٧,٧٨٧,٣٠٨	٧,١٥١,٣٩١	١٢	قطع أراضي محتفظ بها للبيع
٦,٢٤٣,٨٠٢	٧,٦٠٤,١٧٠	١٣	أعمال تطوير قيد الإنجاز
٦٠٦,٣٣٤	٤٩٣,٥٦٠	١٤	مخزون
٩٣,١٤٧	٤,٠١٣	٩	استثمارات في موجودات مالية
١,٨٧٥,٧٤٤	٤,٤٤٨,٨٢٢	١٠	موجودات العقود
٨,٢٣٥,٦٧٢	١٢,٠٤٤,١٩١	١١	ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
١١,٧١٨,١٥٨	١٥,١٣٥,٩٩٣	١٥	نقد وأرصدة لدى البنوك
<b>٣٦,٥٦٠,١٦٥</b>	<b>٤٦,٨٨٢,١٤٠</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>٧٢,٨٥٨,٠٦٨</b>	<b>٨٥,٧٣٥,٧٠٤</b>		<b>مجموع الموجودات</b>

شركة الدار العقارية ش.م.ع.


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

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	إيضاح	
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
			رأس المال
٧,٨٦٢,٦٣٠	٧,٨٦٢,٦٣٠	١٦	احتياطي قانوني
٣,٩٣١,٣١٥	٣,٩٣١,٣١٥	١٨	احتياطي تحوط
١٦٥,١٣٠	١٤٨,٩٤٥	٢٤, ١٨	احتياطي إعادة تقييم استثمار
(٨,٧٩٠)	(٧,٢٢٥)	١٨	احتياطي إعادة تقييم موجودات
٧٣,٦٢٣	٧٣,٦٢٣	١٨	احتياطي تحويل عملات أجنبية
(٥٣٦,٦٢٤)	(٨٣٤,٩٩٩)	١٨	أرباح مستبقة
١٩,٥٧٧,٨١٧	٢٣,٧١٨,٦٤٢		<b>حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة</b>
٣١,٠٦٥,١٠١	٣٤,٨٩٢,٩٣١		
			<b>أداة حقوق الملكية المختلطة</b>
١,٨١٥,٦٤٧	١,٨١٥,٦٤٧	١٧	حقوق الملكية غير المسيطرة
٥,٣٠٢,٢٩٨	٦,٠٨٧,٣٣٠	٤٦	<b>مجموع حقوق الملكية</b>
٣٨,١٨٣,٠٤٦	٤٢,٧٩٥,٩٠٨		
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٥,٤٥٦,٨٥٦	٥,٤٣٠,٨٣٨	١٩	صكوك غير قابلة للتحويل
٥,٤٨٨,٥٥٨	٨,٩٠٤,٨٥٠	٢٠	قروض بنكية
٥٤٢,٩٩٨	٥٩١,٣٣٩	٢١	محتجزات دائنة
٨٤٨,٣٦٥	٩١٩,٣٠١	٢٢	مطلوبات عقود الإيجار
٣٣٩,٤٨٢	٤٠٤,٢٤٨	٢٣	مزايا للموظفين
٣,٩٣٧,٩٠٥	٣,٣٩٣,٦٤٤	٢٦	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٨٣,٣٧٩	٢١٢,١٥٩	٨/١١	مطلوبات الضريبة المؤجلة
-	١٨,٣٩٣	٢٤	مطلوبات مالية مشتقة
١٦,٦٩٧,٥٤٣	١٩,٨٧٤,٧٧٢		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
٤٦,٠٩٨	١,٤٣٠,٣٢٤	١٩	صكوك غير قابلة للتحويل
١,٠٨٧,٦٥٤	٦٢٠,٤٤٥	٢٠	قروض بنكية
٧٢٣,٧٥٦	٨١٥,٩٣٩	٢١	محتجزات دائنة
٧٨,٥٠٥	٨٩,٨٧٣	٢٢	مطلوبات عقود الإيجار
٦٣٣,٠١٩	٨١٤,٩٩٠	٢٥	دفعات مقدمة من عملاء
٦,٤٢٩,٠٠٣	٧,٦٥٦,١٤٨	١٠	مطلوبات العقود
١١٥,٤٧٩	٢٦٨,٢٥٩	٣٥	ضريبة الدخل المستحقة الدفع
٨,٨٦٣,٩٦٥	١١,٣٦٩,٠٤٦	٢٦	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٧,٩٧٧,٤٧٩	٢٣,٠٦٥,٠٢٤		<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
٣٤,٦٧٥,٠٢٢	٤٢,٩٣٩,٧٩٦		<b>مجموع المطلوبات</b>
٧٢,٨٥٨,٠٦٨	٨٥,٧٣٥,٧٠٤		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

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.

Signed by:  
  
5BBDAA28AA584C0...

فيصل فلكناز  
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإستدامة للمجموعة

DocuSigned by:  
  
58B5E8D12AF748D...

طلال الذيابي  
الرئيس التنفيذي للمجموعة

Signed by:  
  
275CC34579784D4...

محمد المبارك  
رئيس مجلس الإدارة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان الربح أو الخسارة الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	إيضاح
١٤,١٦٠,٩٣٨	٢٢,٩٩٨,٣٨٢	٢٧ إيرادات ودخل الإيجار
(٨,٥٨٧,٥٦٥)	(١٤,٩٥٣,٢٤١)	٢٨ تكاليف مباشرة
٥,٥٧٣,٣٧٣	٨,٠٤٥,١٤١	إجمالي الربح
(١١٤,٨٨٦)	(١٢٩,٤٠٠)	٢٩ مصاريف بيع وتسويق
(٥٤٥,٢٤٥)	(٦٧٩,٣٢٢)	٢/٣٠ مصاريف عمومية وإدارية
(٤٤٧,٦٢٥)	(٥٧٨,٨٣٢)	٦,٥ تكاليف الموظفين
(٢٢٥,٩٤٥)	(١٩٩,١٨٦)	٣١ استهلاك وإطفاء
(٤٨٨,٨٥٠)	(٥٤٠,٧٢٧)	١/٣٠ المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي أخرى
٦٠٠,١٥٧	٨٤١,٤٧٧	٧ مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
(٧,٤١٦)	(١,٩٠٣)	٨ الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٢٣,٩٦٢	٨١,٢٨٦	٧ مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية
(٢,٤٥٦)	٤٨,٩٧٢	٩ مكسب/ (خسارة) من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٩٨,٧٧٣	٧١٥,٣٩٦	٣٢ إيرادات تمويل
(٦٢١,١٦٦)	(٩٤٣,٤١٥)	٣٣ تكاليف تمويل
٢٨٥,٦٩٧	١٩٩,٦٣٠	٣٤ إيرادات أخرى
٤,٥٢٨,٣٧٣	٦,٨٥٩,١١٧	ربح السنة قبل الضريبة
(١١١,٩٦٧)	(٣٥٥,١٧٨)	٣٥ مصروف ضريبة الدخل
٤,٤١٦,٤٠٦	٦,٥٠٣,٩٣٩	ربح السنة بعد الضريبة
٣,٩٢٢,٢٦٣	٥,٥٩٦,٢٥٢	العائد إلى: مالكي الشركة
٤٩٤,١٤٣	٩٠٧,٦٨٧	٢/٤٦ حقوق الملكية غير المسيطرة
٤,٤١٦,٤٠٦	٦,٥٠٣,٩٣٩	
٠.٤٨٦	٠.٦٩٩	٣٦ العائد الأساسي والمخفض للسهم (بالدرهم)

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان الدخل الشامل الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	ايضاح
٤,٤١٦,٤٠٦	٦,٥٠٣,٩٣٩	ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر البنود التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
(٢٥٢,٧٤١)	(٤٩٦,٣٤٣)	١٨ فروق الصرف على ترجمة العمليات الأجنبية
(٢٠,٧١٣)	-	٢٤ خسارة القيمة العادلة من تحوطات التدفقات النقدية الناتجة خلال السنة
(٧,٧٨٧)	(١٨,٣٦٦)	٣٣,٢٤ صافي الحركة في أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة
		البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
(٦,٤٨٠)	١,٥٦٥	١/٩ مكسب / (خسارة) القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات مالية
(٢٨٧,٧٢١)	(٥١٣,١٤٤)	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤,١٢٨,٦٨٥	٥,٩٩٠,٧٩٥	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة مجموع الدخل الشامل للسنة
		العائد إلى:
٣,٧٣٩,٣٥٣	٥,٢٨٣,٢٥٧	٢/٤٦ مالكي الشركة
٣٨٩,٣٣٢	٧٠٧,٥٣٨	حقوق الملكية غير المسيطرة
٤,١٢٨,٦٨٥	٥,٩٩٠,٧٩٥	

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

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

مجموع حقوق الملكية ألف درهم	حقوق الملكية غير المسيطرة ألف درهم	أداة حقوق الملكية المختلفة ألف درهم	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة ألف درهم	أرباح مستبقة ألف درهم	احتياطي تحويل عملات أجنبية ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم الموجودات ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم استثمار ألف درهم	احتياطي تحوط ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم
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
٦,٥٠٣,٩٣٩	٩٠٧,٦٨٧	-	٥,٥٩٦,٢٥٢	٥,٥٩٦,٢٥٢	-	-	-	-	-	-
(٥١٣,١٤٤)	(٢٠٠,١٤٩)	-	(٣١٢,٩٩٥)	-	(٢٩٨,٣٧٥)	-	١,٥٦٥	(١٦,١٨٥)	-	-
٥,٩٩٠,٧٩٥	٧٠٧,٥٣٨	-	٥,٢٨٣,٢٥٧	٥,٥٩٦,٢٥٢	(٢٩٨,٣٧٥)	-	١,٥٦٥	(١٦,١٨٥)	-	-
(١,٣٣٦,٦٤٨)	-	-	(١,٣٣٦,٦٤٨)	(١,٣٣٦,٦٤٨)	-	-	-	-	-	-
(١٠٣,٢٨٩)	-	-	(١٠٣,٢٨٩)	(١٠٣,٢٨٩)	-	-	-	-	-	-
(٧٨,٢٩١)	(٧٨,٢٩١)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(١٥٤,٧٧٥)	(١٥٤,٧٧٥)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٣١١,٠٧٠	٣١١,٠٧٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(١٦,٠٠٠)	(٥١٠)	-	(١٥,٤٩٠)	(١٥,٤٩٠)	-	-	-	-	-	-
٤٢,٧٩٥,٩٠٨	٦,٠٨٧,٣٣٠	١,٨١٥,٦٤٧	٣٤,٨٩٢,٩٣١	٢٣,٧١٨,٦٤٢	(٨٣٤,٩٩٩)	٧٣,٦٢٣	(٧,٢٢٥)	١٤٨,٩٤٥	٣,٩٣١,٣١٥	٧,٨٦٢,٦٣٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤

ربح السنة

الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة

مجموع الدخل/(الخسارة) الشاملة للسنة

توزيعات الأرباح (إيضاح ٣٧)

قسمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلفة

(إيضاح ١٧)

توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل

حقوق الملكية الممتازة والعادية (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

(إيضاح ٢/٤٦)

استحواذ الحصص غير المسيطرة (إيضاح

٢/٤٦)

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

مجموع حقوق الملكية	حقوق الملكية غير المسيطرة	أداة حقوق الملكية المختلطة	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة	احتياطي تحويل	احتياطي إعادة تقييم الموجودات	احتياطي إعادة تقييم إستثمار	احتياطي تحوط التدفقات النقدية	احتياطي 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	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
٤,٤١٦,٤٠٦	٤٩٤,١٤٣	-	٣,٩٢٢,٢٦٣	٣,٩٢٢,٢٦٣	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
(٢٨٧,٧٢١)	(١٠٤,٨١١)	-	(١٨٢,٩١٠)	-	(١٥١,٣١٢)	-	(٦,٤٨٠)	(٢٥,١١٨)	-	-	الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
٤,١٢٨,٦٨٥	٣٨٩,٣٣٢	-	٣,٧٣٩,٣٥٣	٣,٩٢٢,٢٦٣	(١٥١,٣١٢)	-	(٦,٤٨٠)	(٢٥,١١٨)	-	-	مجموع الدخل/(الخسارة) الشاملة للسنة
(١,٢٥٨,٠٢٢)	-	-	(١,٢٥٨,٠٢٢)	(١,٢٥٨,٠٢٢)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٣٧)
٣٣٧,٧٢٦	-	-	٣٣٧,٧٢٦	٣٣٧,٧٢٦	-	-	-	-	-	-	مكسب من اندماج الأعمال بدون خسارة السيطرة (إيضاح ١/٤٧)
(١٠٣,٢٨٩)	-	-	(١٠٣,٢٨٩)	(١٠٣,٢٨٩)	-	-	-	-	-	-	قسمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح ١٧)
(١٠١,٩٥٧)	(١٠١,٩٥٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح ٣/٤٦)
(١٥١,٠٤٠)	(١٥١,٠٤٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح ٤/٤٦)
١٨,٠٠٠	١٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح ٤/٤٧)
٦٧٥,٢٧٦	٦٧٥,٢٧٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حقوق الملكية غير المسيطرة نتيجة التغير في حصة الملكية (إيضاح ١/٤٧)
٩٢,٤٦٩	٩٢,٤٦٩	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة من اندماج الأعمال واستحواذ الموجودات (إيضاح ٧ و٤٧)
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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان التدفقات النقدية الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	ايضاح
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٥٢٨,٣٧٣	٦,٨٥٩,١١٧	
٤٧٩,١٨٩	٦٢٠,٧٢٧	٦,٥
(٤٩٨,٧٧٣)	(٧١٥,٣٩٦)	٣٢
٦٢١,١٦٦	٩٤٣,٤١٥	٣٣
(٦٠٠,١٥٧)	(٨٤١,٤٧٧)	٧
٧,٤١٦	١,٩٠٣	٨
(١١,٦٠١)	-	٣١
٢٣٧,٥٤٦	١٩٩,١٨٦	٣١
(٢٣,٩٦٢)	(٨١,٢٨٦)	٧
(١٦,٨٣١)	-	
(٢,٦٠٤)	(٤٨,٩٧٢)	
٧١,٤٨١	١٣٦,٢٩٩	٢٣
٤,٧٩١,٢٤٣	٧,٠٧٣,٥١٦	
		<b>التدفقات النقدية التشغيلية قبل الحركة في رأس المال العامل</b>
		<b>الحركة في رأس المال العامل:</b>
(٦٧٠,٠١١)	(٢,٨٢٧,٦٦٨)	
(٨١٠,٦١٠)	(١,٥٨٥,٩٣٥)	
(١,١٤٦,٦٩٦)	(٢,٥٧٣,٠٨٢)	
(٥٠١,٢٩٩)	١٦١,٩١٦	
٣٩٢,٦٤٩	٨٧٦,١٨٦	
٣,٧٥٧,٠٣٩	١,٨٤٧,٣١٨	
(٢,١٠٨,٠٤٤)	٢,٣٠٠,٥٢٤	
٣,٧٠٤,٢٧١	٥,٢٧٢,٧٧٥	
(٧١,١٠٥)	(١١١,٠٦٨)	٢٣
(٤٣,٥١٧)	(٣٨,٩٦٤)	
٣,٥٨٩,٦٤٩	٥,١٢٢,٧٤٣	
		<b>النقد الناتج من العمليات</b>
		المكافآت المدفوعة للموظفين
		ضريبة الدخل المدفوعة
		<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

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

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	ايضاح
٣,٥٨٩,٦٤٩	٥,١٢٢,٧٤٣	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٦٤٦,٨٥٦)	(٦٣٥,٠١٤)	٥ دفعات لشراء ممتلكات وآلات ومعدات
(٨٢,٣٢٠)	(٦٠,٦١٢)	٦ دفعات لشراء موجودات غير ملموسة
(١,٥٨١,٨٣٧)	(١,٧٣٦,٨٢٦)	٧ إضافات إلى إستثمارات عقارية
١٩٢,١٧٧	٣٦٤,٢٨٦	٧,٥ عائدات من إستبعاد إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات
٥٢,٤٦٨	-	٨ النقد المستلم من شركة زميلة كتخفيض في رأس المال
(٦٩٢,١٣٤)	-	٤٧ الاستحواذ على شركات تابعة، صافي من النقد المستحوذ
٤٣٨,٤٢٨	(١١١,٤٥٥)	الحركة في ودائع لأجل بتواريخ إستحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر
(٦٢٤,٠٩٤)	(٢٤٣,٥٠٤)	إستثمار في موجودات مالية
٦٣٥,٣٣٠	١٢٥,٠٤٧	عائدات من إستحقاق سندات خزينة
(٥٥٧,٥٣٢)	(٦٣,٥٧٠)	إستثمارات في سندات الخزينة
(١,٦٦٥,٦٩٩)	١,٩٥٣,١٧٦	الحركة في أرصدة بنكية مقيدة
(١٠,٨٠٩)	(٥٠,٢١٤)	إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٤٧٩,٣٨١	٧٥٦,٤٤٧	إيرادات تمويل مستلمة
-	٨١,٧٨٦	توزيعات نقدية من موجودات مالية
-	(١,٨٨٥,٨٥٨)	دفعة مقدمة لاستحواذ استثمار عقارية قيد التطوير
(٤,٠٦٣,٤٩٧)	(١,٥٠٦,٣١١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٥,٠٥٥,٦٣٩	١٠,٣١٠,٥٢٥	٢٠ عائدات من قروض بنكية
١,٨٠٤,٥٥١	١,٨٢٤,٥٥٣	١٩ عائدات من صكوك غير قابلة للتحويل
(٥,٦٤١,٨٥٠)	(٧,١٨٩,٢٣٨)	٢٠ تسديد قروض بنكية
-	(٤٥٥,٨٧٨)	١٩ تسديد صكوك غير قابلة للتحويل
(٥٠,٩٢٠)	(٨٠,٠٣٢)	٢٢ تسديد الجزء الأساسي لمطلوبات عقود إيجار
(٧٣٠,٩٥٠)	(٨٧٢,٨٧٨)	تكاليف تمويل مدفوعة
(١,٢٥٨,٠٢٢)	(١,٣٣٦,٦٤٨)	٣٧ توزيعات أرباح مدفوعة
(٢٥٢,٩٩٧)	(٢٣٣,٠٦٦)	٤٦ توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق الملكية غير المسيطرة
(١٠٣,٢٨٩)	(١٠٣,٢٨٩)	١٧ قسيمة مدفوعة على إستثمار في أداة حقوق ملكية مختلطة
٨٣,٥٤٢	٣١١,٠٧٠	مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة
١٨٣,٦٦٢	١١,٥٢٥	٢٤ عائدات من تسوية المشتقات
(٦٢٢,٥١٠)	(٤٢٤,٦٧٣)	١٢ دفعة لشراء أرض محتفظ بها للبيع
-	(١٦,٠٠٠)	تغيير في حصة الملكية في شركة تابعة
(١,٥٣٣,١٤٤)	١,٧٤٥,٩٧١	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٢,٠٠٦,٩٩٢)	٥,٣٦٢,٤٠٣	صافي الزيادة/(النقص) في النقد ومرادفات النقد
٧,٠٢٠,٣١٨	٤,٩٦٣,٠٩٦	١٥ في النقد ومرادفات النقد في بداية السنة
(٥٠,٢٣٠)	(١٠٢,٨٤٧)	تأثير التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي
٤,٩٦٣,٠٩٦	١٠,٢٢٢,٦٥٢	١٥ النقد ومرادفات النقد في نهاية السنة

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

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

## ١ معلومات عامة

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

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

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

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

## 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 للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ (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.

### ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ والمعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٧

توضح التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ بيان التدفقات النقدية والمعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات 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 وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

لم يكن للتعديلات المدرجة أعلاه أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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)

**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 التقرير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ ويجب تطبيقها بأثر رجعي.

لم يكن للتعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

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

تصنيف التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ متطلبات قياس لاحقة لمعاملات البيع وإعادة التأجير التي تستوفي بالمتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء ليتم احتسابها كبيع. تقتضي التعديلات من البائع - المستأجر أن يحدد "مدفوعات الإيجار" أو "مدفوعات الإيجار المعدلة" بحيث لا يعترف البائع - المستأجر بالربح أو الخسارة التي تتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به البائع - المستأجر بعد تاريخ البدء.

لا تؤثر التعديلات على الربح أو الخسارة التي يعترف بها البائع - المستأجر فيما يتعلق بالإلغاء الجزئي أو الكلي لعقد الإيجار. بدون هذه المتطلبات الجديدة، قد يكون البائع - المستأجر قد اعترف بمكاسب من حق الاستخدام الذي يحتفظ به فقط نتيجة إعادة قياس التزام الإيجار (على سبيل المثال، بعد تعديل عقد الإيجار أو تغيير مدة الإيجار) بتطبيق المتطلبات العامة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. كان من الممكن أن يكون هذا هو الحال بشكل خاص في إعادة التأجير التي تتضمن مدفوعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل.

يقوم البائع - المستأجر بتطبيق التعديلات بأثر رجعي وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ على معاملات البيع وإعادة التأجير التي تم إبرامها بعد تاريخ التطبيق الأولي، والتي تم تحديدها بأنها بداية فترة التقرير السنوي التي قامت المنشأة فيها بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ لأول مرة.

لم يكن للتعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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

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

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١ - عدم قابلية الصرف

في أغسطس ٢٠٢٣، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١ تأثير التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية لتحديد كيفية تقييم المنشأة ما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيف يجب أن تقوم بتحديد سعر الصرف الفوري عند عدم وجود قابلية الصرف. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير العملة غير القابلة للاستبدال بالعملة الأخرى على الأداء المالي للمنشأة ومركزها المالي وتدفعاتها النقدية أو من المتوقع أن تؤثر عليه.

ستكون التعديلات سارية المفعول على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥. يسمح بالتطبيق المبكر ولكن يجب الإفصاح عنها. عند تطبيق التعديلات، لا يمكن للمنشأة إعادة بيان معلومات المقارنة.

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ العرض والإفصاحات في البيانات المالية

في أبريل ٢٠٢٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨، والذي يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية. يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ متطلبات جديدة للعرض في بيان الربح أو الخسارة، بما في ذلك المجاميع الرئيسية والفرعية. علاوة على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصاريف ضمن بيان الربح أو الخسارة إلى خمس فئات: التشغيلية، الاستثمار، التمويل، ضرائب الدخل، العمليات المتوقفة، والتي تكون الفئات الثلاث الأولى منها جديدة.

كما يتطلب الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة حديثاً من قبل الإدارة، والمجاميع الفرعية للإيرادات والمصاريف، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع المعلومات المالية وتصنيفها استناداً إلى "الأدوار" المحددة للبيانات المالية الأولية والإيضاحات.

بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تعديلات ضيقة النطاق على بيان التدفقات النقدية على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧، والتي تشمل تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفقاً للطريقة غير المباشرة، من "الربح أو الخسارة" إلى "الربح أو الخسارة التشغيلية" وإزالة الخيار وتصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد.

بالإضافة إلى ذلك، هناك تعديلات لاحقة على العديد من المعايير الأخرى.

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ والمعايير الأخرى يسري تطبيقها لفترات التقرير التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧، ولكن يسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تحديد جميع التأثيرات التي ستحدثها التعديلات على البيانات المالية الموحدة الأولية والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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 رقم ١٩ الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات

في مايو ٢٠٢٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩، والذي يسمح للمنشآت المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات الإفصاح المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس والعرض في المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة). لكي تكون المنشأة مؤهلة، في نهاية فترة التقرير، يجب أن تكون شركة تابعة كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠، ولا يمكن أن تخضع للمساءلة العامة، ويجب أن يكون لها شركة أم (نهائية أو وسيطة) تقوم بإعداد بيانات مالية موحدة متاحة للاستخدام العام والتي تتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

سوف يصبح المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ ساري المفعول لفترات التقرير التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧، مع السماح بالتطبيق المبكر.

نظراً لأن أدوات حقوق الملكية للمجموعة بها يتم المتاجرة فيها في سوق عامة، فإنها غير مؤهلة لاختيار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩.

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/المخزون أو القيمة في الاستخدام في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ انخفاض قيمة الموجودات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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.

تتضمن البيانات المالية الموحدة معلومات مقارنة فيما يتعلق بالفترة السابقة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بعرض بيان إضافي للمركز المالي في بداية الفترة السابقة عندما يكون هناك تطبيق بأثر رجعي لسياسة محاسبية أو إعادة بيان بأثر رجعي أو إعادة تصنيف للبنود في البيانات المالية الموحدة.

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 ٢٠٢٤. 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 ٢٠٢٤ (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.

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 لصادفي 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 الاعتراف 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 عائدة إلى مالكي الشركة وحقوق الملكية غير المسيطرة وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في حقوق الملكية غير المسيطرة. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات، حقوق الملكية، الإيرادات، المصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيدها.

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 ٢٠٢٤ (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)، ناقصاً مطلوبات الشركة التابعة وأي من حقوق الملكية غير المسيطرة. يتم إحتساب عن جميع المبالغ المعترف بها سابقاً 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.

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

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		النشاط الأساسي
	٢٠٢٣	٢٠٢٤	
<b>شركات تابعة عاملة</b>			
الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	١٠٠%	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
أكاديميات الدار - 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 المرافئ والنوادي الرياضية والآلات البحرية
بروفيس ريل استيت مانيجمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	٦٥,١%	٦٥,١%	الإمارات العربية المتحدة تأجير وإدارة العقارات
بروفيس ريل استيت بروكزر ذ.م.م.	٦٥,١%	٦٥,١%	الإمارات العربية المتحدة الوساطة العقارية
ياس لينكس ذ.م.م.	١٠٠%	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الغولف
بروفيس انترناشيونال ليمتد	٦٥,١%	٦٥,١%	الإمارات العربية المتحدة الأنشطة العقارية



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية	بلد التأسيس	النشاط الأساسي
	٢٠٢٣	٢٠٢٤	
<b>شركات تابعة عاملة</b>			
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	%٦٥,١	إدارة وتأجير العقارات
قرية السعديات السكنية شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%٨٨,١	%٨٨,١	قرية سكنية
الدار صكوك ليمنت (رقم ١)	%٨٨,١	%٨٨,١	شركة تمويل
الدار صكوك ليمنت (رقم ٢)	%٨٨,١	%٨٨,١	شركة تمويل
الدار للإستثمار العقاري صكوك ليمنت	%٨٨,١	%٨٨,١	شركة تمويل
كلاود سببيز - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	خدمات وإدارة وتأجير العقارات
سي ٢ أي هولدينغ ليمنت ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	منشأة لأغراض خاصة
سي ٢ أي هولدينغ - 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 للإستثمارات ليمنت	%٨٨,١	%٨٨,١	شركة قابضة
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 ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	النشاط الأساسي
	٢٠٢٣	٢٠٢٤		
<b>شركات تابعة عاملة</b>				
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)	%٥٩,٩	%٥٩,٩	مصر	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	%٦٥,١	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
الدار لوجيستيك - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%٨٨,١	%٨٨,١	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 العقارية
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.	%٩١,٤	%٩١,٤	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
السعدييات جروف - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات
شركة ميس ماكرو للخدمات الفنية ذ.م.م.	%٦٥,١	%٦٥,١	الإمارات العربية المتحدة	إدارة المرافق
شركة سبارك للخدمات الأمنية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%٦٥,١	%٦٥,١	الإمارات العربية المتحدة	الحلول الأمنية
شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م.	%٦٥,١	%٦٥,١	الإمارات العربية المتحدة	الحلول الأمنية
شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م.	%٦٥,١	%٦٥,١	الإمارات العربية المتحدة	استشاري المباني الخضراء، خدمات كفاءة الطاقة في المباني
ساغا الدولية لخدمات إدارة رابطة الملاك ذ.م.م.	%٦٥,١	%٦٥,١	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
فالكون للاستثمارات ذ.م.م.	%٦٥,١	%٦٥,١	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
ساغا أو اي مركز دبي للسلع المتعددة	%٦٥,١	%٦٥,١	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
مدرسة الشهب الخاصة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمات تعليمية
توافق لتطوير المشاريع العقارية - شركة الشخص الواحد 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 ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	النشاط الأساسي
	٢٠٢٣	٢٠٢٤		
<b>شركات تابعة عاملة</b>				
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 ريستركند ليمتد *	%٥١	%٥١	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات نطاق مقيد
* تمثل نسبة ٤٩% أسهم الفئة ب (راجع إيضاح ٤/٤٦)				
كونفولوينس بارتترز (هتش كيو) ريستركند 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
ماسترد أند لينين انترييور ديزاين هولدينغ ليمتد	%٧٥	%٧٥	الإمارات العربية المتحدة	خدمات التصميم الداخلي
ماسترد أند لينين انترييور ديزاين - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%٧٥	%٧٥	الإمارات العربية المتحدة	خدمات التصميم الداخلي
الدار إيستيتس هولدينغ ليميتد	٦٥,١٠	٦٥,١٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار إيستيتس للإستثمار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	٦٥,١٠	٦٥,١٠	الإمارات العربية المتحدة	استثمار المؤسسات العقارية وتطويرها وتأسيسها وإدارتها
كينت كولدج - منطقة حرة	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
كينت نيرسري - منطقة حرة	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
مدرسة كرانلي أبوظبي - شركة الشخص الواحد	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
بساتين القابضة اس بي في ليمتد	%٤٨,٨	%٤٨,٨	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمة تنسيق الحدائق

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	النشاط الأساسي
	٢٠٢٤	٢٠٢٣		
مدرسة فرجينيا الدولية الخاصة ذ.م.م - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
شركة أورورا القابضة المحدودة	%٥١	%٥١	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
أورورا إس بي في ١ ذ.م.م.	%٥١	%٥١	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
أورورا إس بي في ٢ ذ.م.م.	%٥١	%٥١	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
أورورا إس بي في ٣ ذ.م.م.	%٥١	%٥١	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
الدار للتطوير القابضة ليمتد	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار للتطوير ذ.م.م أو بي سي	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
شركة الاستثمار المستدام ياس - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%٥٨	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
شركة الاستثمار المستدام اس بي في ليمتد	%٥٨	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
شركة التزام لإدارة الأصول - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%٦٥,١٠	%٦٥,١٠	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
شركة أبوظبي الأول العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%٦٥,١٠	%٦٥,١٠	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
الدار للتطوير (ال اس كيو) ليمتد	%١٠٠	%١٠٠	إنجلترا	التطوير العقاري
لندن سكوير ديفيلوبمنت (القابضة) ليمتد	%١٠٠	%١٠٠	إنجلترا	التطوير العقاري
ال اس كيوو مانيجمنت ليمتد	%١٠٠	%١٠٠	إنجلترا	التطوير العقاري
الدار للتطوير (المملكة المتحدة) القابضة المحدودة	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار الحمراء القابضة المحدودة	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
ايه ام أي العقارية القابضة المحدودة	%٦٠	%٦٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار اللوجستية باركس ذ.م.م	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة الممتلكات المملوكة ذاتيا

## شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

### الشركات التابعة الجديدة التي تم دمجها/الاستحواذ عليها خلال السنة

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية	بلد التأسيس	النشاط الأساسي		
				٢٠٢٣	٢٠٢٤
الدار اديوكيشن اوفرسيز هولدينج ليمتد ذ.م.م	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة	-	
مدرسة نوبا البريطانية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	تعليم	-	
الدار السكنية ذ.م.م - أو. بي. سي.	٨٨,١%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات	-	
الدار للتجزئة ذ.م.م - أو. بي. سي.	٨٨,١%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات	-	
الدار التجارية ذ.م.م - أو. بي. سي.	٨٨,١%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات	-	
كلاود سبيس ليمتد - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	١٠٠%	المملكة العربية السعودية	الخدمات الإدارية المتكاملة للمكاتب	-	
الدار التجارية ٢ لإدارة العقارات منطقة حرة ذ.م.م.	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات	-	
الدار القابضة ٤ المحدودة	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة	-	

### ٤/٣ إندماج الأعمال

يتم احتساب إندماج 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 إندماج 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 معًا 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 المضيئة من قبل الشركة المستحوذ عليها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٤/٣ اندماج الأعمال (يتبع)

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.

يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للبديل المحتمل المؤهل كتعديلات لفترة القياس بأثر رجعي، مع التعديلات المماثلة مقابل الشهرة. إن تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنشأ من المعلومات الإضافية التي تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (والتي لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ) حول الحقائق والظروف التي توفرت بتاريخ الاستحواذ.

تعتمد المحاسبة اللاحقة للتغيرات في القيمة العادلة للبديل الطارئ غير المؤهل كتعديلات لفترة القياس على كيفية تصنيف البديل الطارئ. لا يتم إعادة قياس البديل الطارئ المصنف كحقوق ملكية بتاريخ التقارير اللاحقة ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم إعادة قياس البديل الطارئ الأخر 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 الأخر 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 للبنود 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 ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٥/٣ الشهرة

يتم قياس الشهرة مبدئياً 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 المتحملة 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، الاعتراف بالفائض مباشرةً في الربح أو الخسارة كمكسب شراء صفقة.

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 الاندماج، 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.

في حالة تخصيص الشهرة للوحدة المنتجة للنقد واستبعاد جزء من العملية داخل تلك الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية التي تم استبعادها بالقيمة المدرجة للعملية عند تحديد المكسب أو الخسارة عند الاستبعاد. يتم قياس الشهرة التي تم استبعادها في هذه الظروف بناءً على القيم النسبية للعملية التي تم استبعادها وجزء من الوحدة المولدة للنقد المحتفظ بها.

عندما تقوم المجموعة بإعادة تنظيم هيكل التقارير الخاص بها بطريقة تغير تكوين وحدة أو أكثر من الوحدات المنتجة للنقد التي تم تخصيص الشهرة لها، يتم إعادة تخصيص الشهرة للوحدات المتأثرة. يتم إجراء إعادة التخصيص باستخدام نهج القيمة النسبية المشابه لتلك المستخدمة عندما تقوم المجموعة باستبعاد عملية داخل الوحدة المنتجة للنقد.

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 المتفق 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

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

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 بالإعتراف 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 بيان الربح أو الخسارة خارج الأرباح التشغيلية وتمثل الربح أو الخسارة وحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

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 بالجوهر 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 أجزت 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 اختيار 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.



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

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

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 الحصة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك غير المرتبطة بالمجموعة.

يتم إدراج الحصة 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.

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 للتقارير 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 حصة 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.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٨/٣ التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول (يتبع)

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كغير 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.

عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تتضمن خسارة السيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف كافة موجودات ومطلوبات تلك الشركة التابعة كمحتفظ بها للبيع عند استيفاء المعايير الموضحة أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة ستحتفظ بحصة غير مسيطرة في شركتها التابعة السابقة بعد البيع.

عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تتضمن استبعاد استثمار في شركة زميلة أو جزء من استثمار في شركة زميلة يتم تصنيف الاستثمار أو جزء من الاستثمار في الشركة الزميلة كمحتفظ بها للبيع عند استيفاء المعايير الموضحة أعلاه. بعد ذلك تتوقف المجموعة عن تطبيق طريقة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء المصنف كمحتفظ به للبيع. يستمر احتساب أي جزء محتفظ به من استثمار في شركة زميلة لم يتم تصنيفه كمحتفظ به للبيع باستخدام طريقة حقوق الملكية.

٩/٣ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات غير المتداولة والشركات التابعة كمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المدرجة بشكل رئيسي من خلال صفقة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. يتم قياس الموجودات غير المتداولة والشركات التابعة المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة المدرجة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. إن تكاليف البيع هي التكاليف الإضافية العائدة بشكل مباشر إلى إستبعاد الأصل (مجموعة الإستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصاريف ضريبة الدخل.

يتم اعتبار معايير التصنيف المحتفظ به للبيع مستوفاة فقط عندما يكون البيع محتملاً للغاية، وتكون الموجودات أو مجموعة الإستبعاد متوفرة للبيع الفوري في شكلها الحالي. يجب أن تشير الإجراءات المطلوبة لإستكمال البيع إلى أنه من غير المحتمل إجراء تغييرات هامة في البيع أو أنه سيتم سحب قرار البيع. ينبغي أن تكون الإدارة ملتزمة بخطة بيع الأصل والبيع المتوقع أن يكتمل خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

لا يتم استهلاك أو إطفاء الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة عند تصنيفها كمحتفظ بها للبيع.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها للبيع بشكل منفصل كبنود متداولة في بيان المركز المالي.

يتم استبعاد العمليات المتوقفة من نتائج العمليات المستمرة ويتم عرضها كمبرغ واحد كأرباح أو خسارة بعد الضريبة من العمليات المتوقفة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٠/٣ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمار في الموجودات والمشتقات المالية، والموجودات غير المالية مثل الإستثمارات العقارية، بالقيمة العادلة في كل تاريخ 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، سواءً 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.

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 وفقاً 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١١/٣ الإيعتراف بالإيراد

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

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 بالإيعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات المبينة في المعيار الدولي للتقارير 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 لالتزامات 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 | الإيعتراف 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 لالتزامات الأداء التي لم تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الإيعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

بموجب شروط العقود في دولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة المتحدة، يتم تقييد المجموعة تعاقدًا 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 بالتزامات الأداء هذه بموجب المعيار الدولي للقرارات المالية رقم ١٥. فيما يتعلق بعقود المجموعة لتطوير العقارات السكنية في مصر وبعض العقود في المملكة المتحدة، 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 بالتزام الأداء.

عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء عن طريق تقديم البضائع أو الخدمات الموعودة، ينشأ عن ذلك أصل على أساس تعاقدي بمبلغ البديل المتحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدي 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 الاعتراف بالإيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكنًا، بشكل موثوق.

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 مساويًا 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 للقرارات 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 المحفوظ بها أساسًا لتحقيق دخل الإيجار، تدخل المجموعة كمؤجر في اتفاقيات إيجار تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للقرارات 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١١/٣ الإعراف بالإيراد (يتبع)

تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر (يتبع)

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 الإعراف 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.

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 الأعمال الترفيهية من الإيرادات من السلع المباعة والخدمات المقدمة في ملاعب الجولف ونوادي الشاطئ والمراسي ويتم إدراجها عندما يتم بيع السلع أو تقديم الخدمات.

إيرادات من خدمات التعليم

تعتبر خدمات التعليم والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة هي التزامات أداء متميزة، تمثل الرسوم التي يتم إصدار فاتورة بها للطلاب أسعار البيع المستقلة. يتم الوفاء بهذه الالتزامات مع مرور الوقت عندما تتعلق بالخدمات التعليمية والتثقيفية والتعليمية والتدريب، أي خلال العام الدراسي الذي يلتحق فيه الطالب بالمجموعة، وفي وقت محدد لخدمات أخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها. تحقق المجموعة بشكل أساسي إيرادات من الرسوم الدراسية ورسوم التسجيل والرسوم الإدارية. شريطة أن يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة، يتم الاعتراف بالإيرادات كما يلي:

- يتم الاعتراف بإيرادات الرسوم الدراسية على أساس شهري على مدار السنة. يتم تسجيل الرسوم الدراسية المستلمة مقدماً كإيرادات مؤجلة.
- يتم الاعتراف برسوم التسجيل كإيرادات عند الإلغاء عندما لا يلتحق الطالب المسجل بالمدرسة ويتم تعديل رسوم التسجيل للطلاب الجدد الذين يلتحقون بالمدرسة مقابل الرسوم الدراسية.
- يتم الحصول على رسوم الإدارة من الخدمات الإدارية التي تقدمها المجموعة لبعض المدارس الخاضعة للإدارة ويتم الاعتراف بها كإيرادات عند أداء الخدمة.
- تستحق إيرادات الخدمات التعليمية على أساس شهري خلال فترة الخدمة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١١/٣ الاعتراف بالإيراد (يتبع)

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 مقيّدة 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 وتستنتج المبالغ المحصلة بالنسيئة 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.

١٢/٣ عقود الإيجار

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار. أي إذا كان العقد يقوم بتحويل حق السيطرة في استخدام أصل محدد لفترة زمنية مقابل بدل.

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 الاقتراض الإضافي على المدة والعملة 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٢/٣ عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- مدفوعات إيجار ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة بالجوهري)، 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 إلتزامات 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 إلتزام 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.

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 تلبّي تعريف الإستثمارات العقارية. بالنسبة للموجودات التي تستوفي تعريف الممتلكات والألات والمعدات، يتم إدراج حق الاستخدام بالتكلفة بعد خصم الإستهلاك وانخفاض القيمة ويتم إطفأؤه 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 الإستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٢/٣ عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

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 والألات والمعدات".

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

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 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 الاستثمارات العقارية من الباطن المستوحذ 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 استخدام 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٢/٣ عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمؤجر (يتبع)

إيرادات تأجير (يتبع)

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 للقرارات المالية رقم ١٥ لتوزيع البديل بموجب العقد لكل مكون.

١٣/٣ الضرائب

ضريبة الدخل الحالية

يتم قياس موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل الحالية 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 بالبنود المعترف بها مباشرة في حقوق الملكية في حقوق الملكية وليس في بيان الربح أو الخسارة. تقوم الإدارة بشكل دوري بتقييم الحالات المتخذة في القرارات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها اللوائح الضريبية المعمول بها للتفسير ووضع الأحكام عند الاقتضاء.

الضريبة المؤجلة

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

يتم الاعتراف بمطلوبات الضريبة المؤجلة لكافة الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة، باستثناء:

- عندما ينشأ 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 والحصص 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٣/٣ الضرائب (يتبع)

الضريبة المؤجلة (يتبع)

يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة لكافة الفروق المؤجلة الخاضعة للخصم ويتم ترحيل الخصومات والخسائر الضريبية غير المستخدمة ضمن النطاق الذي يكون فيه من المحتمل توفر أرباح خاضعة للضريبة والتي يمكن في مقابلها استخدام الفروق المؤجلة القابلة للخصم والخصومات الضريبية غير المستخدمة المرحلة والخسائر الضريبية غير المستخدمة باستثناء ما يلي:

- عندما ينشأ أصل ضريبي مؤجل متعلق بالفروق المؤجلة الخاضعة للخصم من الاعتراف الأولي بأصل أو التزام في معاملة لا تمثل دمج أعمال ولا تؤثر، في تاريخ المعاملة، على الربح المحاسبي أو الربح أو الخسارة الخاضعة للضريبة.
- فيما يتعلق بالفروق المؤجلة الخاضعة للخصم المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات زميلة وحصص في مشاريع مشتركة، يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة ضمن النطاق الذي يكون فيه من المحتمل عكس الفروق المؤجلة في المستقبل المنظور ويكون من المرجح توفر أرباح خاضعة للضريبة في المستقبل المنظور والتي يمكن في مقابلها استخدام الفروق المؤجلة.

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 بالبنود المعترف بها خارج الربح أو الخسارة خارج الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف ببنود 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.

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 مستقبلية يتم فيها تسديد مبالغ هامة من المطلوبات أو الموجودات الضريبية المؤجلة من المتوقع أن تتم تسويتها أو استردادها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

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 والائتمانات 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.

(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.

بالإضافة إلى ذلك، فيما يتعلق بالاستبعاد الجزئي لشركة تابعة تتضمن عملية أجنبية ولا ينتج عنه فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة، فإن الحصة النسبية من فروق الصرف المتراكمة تُسبب إلى الحصة غير المسيطرة ولا يتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة. بالنسبة لجميع عمليات الاستبعاد الجزئي الأخرى (مثل عمليات الاستبعاد الجزئي للشركات الزميلة أو الترتيبات المشتركة التي لا تؤدي إلى فقدان المجموعة لنفوذ كبير أو سيطرة مشتركة)، يتم إعادة تصنيف الحصة النسبية لفروق الصرف المتراكمة إلى الربح أو الخسارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

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 بالعملة 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.

١٦/٣ توزيعات أرباح نقدية

تعترف الشركة بالالتزام بدفع توزيعات الأرباح عندما يتم اعتماد التوزيع، ولم يعد التوزيع وفقاً لتقدير الشركة. يتم اعتماد التوزيع عندما تتم الموافقة عليه من قبل المساهمين. يتم الاعتراف بالمبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

١٧/٣ 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 بالبنء المعني إلى المجموعة وإمكانية قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إدراج كافة مصاريف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدره 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 المقدره والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات في نهاية كل سنة، ويتم احتساب تأثير أي تغييرات في القيم المقدره على أساس مستقبلي عند الإقتضاء .

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

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.

١٨/٣ 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.

١٩/٣ 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 للإستخدام 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٩/٣ استثمارات عقارية (يتبع)

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 تشغيلي 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 الإعراف 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 الإعراف 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 للقرارات المالية رقم ١٥.

٢٠/٣ 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 رسمة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدّر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصاريف البيع المتغيرة.

بالنسبة لمشاريع التطوير ذات القطاع الواحد، تقوم المجموعة بتخصيص تكلفة الأرض والتكلفة ذات الصلة بالتناسب مع إجمالي المساحة الطابقية وبالنسبة لمشاريع التطوير متعددة القطاعات، تقوم المجموعة بتخصيص تكلفة الأرض بالتناسب مع القيمة المتبقية لكل قطاع من قطاعات مشروع التطوير بما في ذلك القيمة النسبية لمبيعات وحدات المخزون. يتم تحديد القيمة المتبقية لكل قطاع من قبل إدارة المجموعة باستخدام طرق التقييم المعترف بها. تشمل هذه الطرق على طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسمة 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.

فيما يتعلق بعقود تطوير العقارات والمبيعات للمجموعة في مصر وبعض العقود في المملكة المتحدة، 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.

٢١/٣ 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 ووضعه الحالي. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدّر ناقصاً كافة التكاليف المقدرة للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٢١/٣ المخزون (يتبع)

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 المنكبة على العقارات المباعة وتخصيص أي تكاليف أخرى ذات صلة بناءً على الحجم النسبي للعقار المباع.

٢٢/٣ 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 المطالبات 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".

٢٣/٣ موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الإعراف المبدئي بالتكلفة. إنَّ 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. لا يتم رسملة الموجودات غير الملموسة المولدة داخلياً، باستثناء تكاليف التطوير المرسملة، ويتم عكس المصاريف ذات الصلة في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم فيها تكبد المصاريف.

يتم تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كمحددة أو غير محددة.

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة على مدى الأعمار الاقتصادية الإنتاجية ويتم تقييمها للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تتخفص 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 بيان الربح أو الخسارة ضمن فئة المصاريف المتوافقة مع وظيفة الموجودات غير الملموسة.

لا يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة، ولكن يتم اختبارها للتحقق من انخفاض القيمة سنوياً، إما بشكل فردي أو على مستوى الوحدة المنتجة للنقد. يتم مراجعة تقييم الأعمار الإنتاجية غير المحددة سنوياً لتحديد ما إذا كانت الأعمار الإنتاجية غير المحددة لا تزال قابلة للدعم. إذا لم يكن الأمر كذلك، فإن التغيير في العمر الإنتاجي من غير محدد إلى محدد يتم على أساس مستقبلي.

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات غير الملموسة عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما يكون من غير أية أن يكون هناك منافع اقتصادية مستقبلية من الاستخدام أو الاستبعاد. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفارق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في الربح أو الخسارة.



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٢٣/٣ موجودات غير ملموسة (يتبع)

تكاليف البحث والتطوير

يتم احتساب تكاليف البحث عند تكبدها. يتم الاعتراف بمصاريف التطوير على مشروع فردي كأصل غير ملموس عندما تتمكن المجموعة من إثبات ما يلي:

- الجدوى الفنية لاستكمال الأصل غير الملموس بحيث يكون الأصل متاح للاستخدام أو البيع
- النية في الإستكمال وقدرتها ونيّتها على استخدام أو بيع الأصل
- كيف سيحقق الأصل منافع اقتصادية مستقبلية
- توفر الموارد لإستكمال الأصل
- القدرة على قياس المصاريف بشكل موثوق خلال مرحلة التطوير

بعد الاعتراف المبدئي بنفقات التطوير كأصل، يتم ادراج الأصل بالتكلفة مطروحا منه أي إطفاء متراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. يبدأ إطفاء الأصل عندما يتم الانتهاء من التطوير، ويكون الأصل متاح للاستخدام. يتم إطفائها خلال فترة الاستحقاق المستقبلي المتوقع. يتم تسجيل الاستهلاك في تكلفة المبيعات. خلال فترة التطوير، يتم اختبار الأصل لانخفاض القيمة سنويا.

برامج الحاسب الآلي

يتم رسملة 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 المقدره وفقاً لطريقة القسط الثابت والتي تمتد عادةً والتي تتراوح ما بين ٣ إلى ٥ 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 المقدره، 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. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدره لمدة ٥ سنوات. يتم تقييم العلامات التجارية وفقاً لمنهجية الإعفاء 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 المقدره، 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٪.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٢٤/٣ 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 هناك 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 المقدرة 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 الإستبعاد، 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.

في حال تم تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. في حالة إسترجاع خسائر انخفاض القيمة اللاحق تتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعاد تقديرها القابلة للإسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم إحتساب خسائر انخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل إسترجاع خسائر انخفاض القيمة مباشرة 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 للإسترداد لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد (أو مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد) التي تتعلق بها الشهرة. عندما يكون المبلغ القابل للإسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من قيمتها المدرجة، يتم الإعتراف بخسارة انخفاض القيمة. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

٢٥/٣ 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٢٦/٣ المخصصات

يتم الاعتراف 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 والأمور 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 للنقود 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 بالإلتزامات

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالإلتزامات، يتم الاعتراف بالإلتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد مثقل بالإلتزامات، تقوم المجموعة بالاعتراف بأية خسارة انخفاض في القيمة تم تكبدها على الموجودات المخصصة لذلك العقد. إن العقد المثقل بالإلتزامات هو عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تتجنبها بسبب احتفاظها بالعقد) للوفاء بالإلتزاماتها 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. تتكون تكلفة تنفيذ العقد من التكاليف المرتبطة مباشرة بالعقد (أي التكاليف الإضافية وتخصيص التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد).

المطلوبات الطارئة المستحوذ عليها من إندماج الأعمال

يتم قياس المطلوبات الطارئة التي تم الإستحواذ عليها من إندماج الأعمال ميدنياً 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 ميدنياً مطروحاً منه المبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ أيهما أعلى.

٢٧/٣ مخصص مزايا الموظفين

يتم احتساب مخصصات الإلتزامات 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 تساوي 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 المتعلق 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.

٢٨/٣ الدفعات على أساس الأسهم

بالنسبة للدفعات التي تتم تسويتها على أساس نقدي للموظفين، يتم الاعتراف بالإلتزامات مقابل الخدمات المستحوذ عليها، بالقيمة العادلة والتي يتم قياسها ميدنياً 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٢٩/٣ منح حكومية

لا يتم الاعتراف بالمنح الحكومية إلا عند وجود تأكيد معقول بالتزام المجموعة 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 إدراجها 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 ملأئم.

٣٠/٣ أحداث لاحقة لفترة التقرير

في حال استلمت المجموعة معلومات بعد فترة التقرير، ولكن قبل تاريخ التصريح بالإصدار، حول الظروف التي كانت موجودة في نهاية فترة التقرير، فسوف تقوم بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ التي تعترف بها في البيانات المالية الموحدة. ستقوم المجموعة بتعديل المبالغ المعترف بها في البيانات المالية لتعكس أي أحداث تعديل بعد فترة التقرير وتحديث الإفصاحات المتعلقة بتلك الشروط في ضوء المعلومات الجديدة. بالنسبة للأحداث غير المعدلة بعد فترة التقرير، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة، ولكنها ستقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث غير المعدل وتقدير تأثيره المالي، أو بيان بأنه لا يمكن إجراء مثل هذا التقدير، إن وجد.

٣١/٣ العائد للسهم

يتم احتساب العائد للسهم الأساسي من خلال قسمة ربح السنة العائدة لمساهمي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب العائد للسهم المخفض من خلال قسمة الربح العائد لمساهمي الأسهم العادية للشركة الأم (بعد تعديل الفائدة على الأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة بالإضافة إلى المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة إلى أسهم عادية.

٣٢/٣ الأدوات المالية

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

يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة (باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري والتي يتم قياسها بسعر المعاملة). يتم إضافة تكاليف المعاملات التي تعود مباشرة إلى شراء أو إصدار موجودات مالية أو مطلوبات مالية (باستثناء الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) أو خصمها من القيمة العادلة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية، أيهما أنسب، عند الاعتراف المبدئي. يتم الاعتراف بتكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء موجودات مالية أو مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مباشرة في الربح أو الخسارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣٢/٣ الأدوات المالية (يتبع)

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 ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣٢/٣ الأدوات المالية (يتبع)

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

عند الإعراف 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 الإعراف 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.

*نمم دائنة تجارية وأخرى*

يتم الإعراف 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 الإعراف 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.

*أدوات حقوق الملكية*

إن أداة حقوق الملكية هي أي عقد يبرهن حصة متبقية في موجودات منشأة بعد طرح كافة مطلوباتها. يتم تسجيل أدوات الملكية الصادرة من قبل المجموعة بالمبالغ المستلمة بعد تنزيل مصاريف الإصدار المباشرة.

يتم الاعتراف بإعادة شراء أدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة وخصمها مباشرة في حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة في الربح أو الخسارة من شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة.

*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 يخضم تماماً الدفعات النقدية المستقبلية المقدره خلال العمر المتوقع للالتزام المالي، أو، حيثما كان ذلك مناسباً، فترة أقصر.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣/٣٢ 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 مباشرة 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 الإعتراف بالمشتق ذو القيمة العادلة الموجبة كأصل مالي في حين يتم الإعتراف 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 المجمع 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.

قياس الموجودات والمطلوبات المالية

*القياس المبدئي*

عند الإعتراف 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 التزم مالي، في حالة الأصل المالي أو الإلتزام المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣٢/٣ الأدوات المالية (يتبع)

القياس اللاحق للموجودات المالية

بعد الإقرار 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.

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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 الاعتراف 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.

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.



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣٢/٣ الأدوات المالية (يتبع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (يتبع)

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 ٩٠ يوماً، إلا إذا كان لدى المجموعة معلومات معقولة وقابلة للدعم تثبت خلاف ذلك.

على وجه التحديد، تؤخذ المعلومات التالية في الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد زادت بشكل هام منذ الاعتراف المبدئي:

- تدهور جوهري فعلي أو متوقع في الأدوات المالية الخارجية (إن وجدت) أو التصنيف الائتماني الداخلي؛
- حدوث تدهور جوهري في مؤشرات الأسواق الخارجية لمخاطر الائتمان الخاصة بأداة مالية معينة، على سبيل المثال، زيادة هامة في هامش الائتمان، أسعار مقايضة التخلف عن سداد الائتمان بالنسبة للمدين، أو طول الفترة الزمنية أو المدى الذي تكون فيه القيمة العادلة لأصل مالي أقل من التكلفة المطفأة؛
- التغيرات السلبية القائمة أو المتوقعة في الأعمال أو الأوضاع المالية أو الاقتصادية التي من المتوقع أن تتسبب في انخفاض هام في قدرة المدين على الوفاء بالتزامات ديونه؛
- تدهور جوهري فعلي أو متوقع في النتائج التشغيلية للمدين؛
- الزيادات الجوهرية في مخاطر الائتمان على الأدوات المالية الأخرى لنفس المدين؛
- حدوث تغير سلبي فعلي أو متوقع جوهري في البيئة التنظيمية والاقتصادية أو التكنولوجية للمدين، مما يؤدي إلى انخفاض هام في قدرة المدين على الوفاء بالتزامات الدين.

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 المقترض بقدرة قوية على الوفاء بالتزاماته النقدية التعاقدية في الأجل القريب؛ و
- قد تؤدي التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال على المدى الطويل، ولكن ليس بالضرورة، إلى تقليل قدرة المقترض 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣٢/٣ الأدوات المالية (يتبع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (يتبع)

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 للعهود 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.

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.

تعترف المجموعة بمكاسب أو خسائر انخفاض القيمة في الربح أو الخسارة لجميع الأدوات المالية مع إجراء تعديل مقابل على قيمتها المدرجة من خلال حساب مخصص، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي تم الاعتراف بمخصص خسارة مقابلها في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا تقوم بتخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي في بيان المركز المالي.

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 بالإعتراف بالأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بالإعتراف بالالتزام المرتبط به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣٢/٣ الأدوات المالية (يتبع)

إلغاء الإعتراف (يتبع)

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.

عند إلغاء الاعتراف بأحد الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة المدرجة للأصل وإجمالي البدل المستلم والمستحق في الربح أو الخسارة. بالإضافة إلى ذلك، عند إلغاء الاعتراف بالاستثمار في أداة دين مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم إعادة تصنيف المكسب أو الخسارة المتراكمة سابقاً في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات إلى الربح أو الخسارة. بالمقابل، عند إلغاء الاعتراف بالاستثمار في أداة حقوق الملكية التي اختارت المجموعة عند الإعتراف المبدئي لقياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا يتم إعادة تصنيف المكسب أو الخسارة المتراكمة سابقاً في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات إلى الربح أو الخسارة، ولكن يتم تحويلها إلى أرباح مستبقة.

سياسة الشطب

تقوم المجموعة بشطب الأصل المالي عندما تكون هناك معلومات تشير إلى أن المدين يعاني من صعوبات مالية شديدة ولا يوجد هناك احتمال واقعي للاسترداد، على سبيل المثال، عندما يكون المدين قد تم وضعه تحت التصفية أو دخل في إجراءات حالة الإفلاس، أو في حالة الذم التجارية المدينة، عندما تكون المبالغ تجاوزت سنتين متأخرة السداد، أيهما أقرب. قد تخضع الموجودات المالية المشطوبة لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد الخاصة بالمجموعة، مع الأخذ بالإعتبار المشورة القانونية حيثما كان ذلك مناسباً. يتم الإعتراف بأي مبالغ مستردة في الربح أو الخسارة.

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.

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 مبدئياً 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 تلبية معايير التأهيل مرة أخرى.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣ ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٣٢/٣ الأدوات المالية (يتبع)

محاسبة التحوط (يتبع)

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.

تتوقف المجموعة عن محاسبة التحوط فقط عندما تتوقف علاقة التحوط (أو جزء منها) عن استيفاء المعايير المؤهلة (بعد إعادة الموازنة، إن وجدت). ويشمل ذلك الحالات التي تنتهي فيها صلاحية أداة التحوط أو بيعها أو استخدامها أو عند إلغاء التصنيف. يتم احتساب التوقف بشكل مستقبلي. يتم إطفاء تعديل القيمة العادلة للقيمة المدرجة للبند المتحوط له الناشئ عن مخاطر التحوط إلى الربح أو الخسارة اعتباراً من ذلك التاريخ.

تحوطات التدفقات النقدية

يتم إدراج الجزء الفعال 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 المتراكمة 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.

تحوطات صافي الاستثمارات في عمليات أجنبية

يتم المحاسبة عن تحوطات صافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية بشكل مشابه لتحوطات التدفقات النقدية. يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة من عقود العملات الأجنبية الأجلة المتعلقة بالجزء الفعال من التحوط في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة 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".

يتم إعادة تصنيف المكاسب والخسائر على أداة التحوط المتراكمة في احتياطي تحويل العملات الأجنبية إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد أو استبعاد جزئي من عمليات الأجنبية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

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 وإفتراسات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. تستند التقديرات والإفتراسات المرتبطة بها إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى تعتبر ذات صلة. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات، وقد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الإفتراسات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديل جوهري على القيمة المدرجة للموجودات أو المطلوبات التي تأثرت في الفترة المستقبلية.

يتم مراجعة هذه التقديرات والإفتراسات 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.

٤/١ 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.

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 بحاسبة 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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*

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 الاعتراف 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 (تعاقدًا 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.

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.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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)

*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.

*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 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

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

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

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 كاستحواذ 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 كمدير مشاريع التطوير بناءً على ما يناسبهم دون تقصير من المجموعة.

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 للعميل 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 للتقارير المالية رقم ١٥، تستخدم المجموعة الوسيلة العملية وتعترف بالرسوم الإدارية على أساس مبلغ الفاتورة المحدد بناءً على النقد الفعلي المدفوع لمشاريع المنشأة.



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

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

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

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 تقرض 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
- تحفظ 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 المطفأة. عند اتخاذ أحكامها على ما إذا كانت الاستثمارات في الأوراق المالية مصنفة بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة، أخذت الإدارة في الاعتبار المعايير التفصيلية لتحديد هذا التصنيف كما هو مبين في المعيار الدولي للتقارير 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.

الاعتراف بإيرادات الإيجار من مبيعات الإيجار

تقوم المجموعة بالاعتراف 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

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

٢/٤ التقديرات والإفتراسات

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 الإعراف 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 كقياس 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 المقدرة عند استكمال التزام الأداء. عندما يتم تكبد التكاليف، ولكنها لا تساهم في التقدم المحرز في الوفاء بالتزامات الأداء (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهذرة 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 بالالتزام 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.

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 الاعتبار 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 ٢٠٢٤ بمبلغ ١٠,٦٤٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٧,٤١٠ ألف درهم) وإجمالي مخصص خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ ٤٣٣,٩٣٥ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٤٧٢,٤٤٥ ألف درهم).

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

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

٢/٤ التقديرات والإفتراسات (يتبع)

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 رسملة 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 رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المتوقع تحصيله بموجب عقود الإيجار القائمة وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة باستخدام معدلات أسعار مناسبة لعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تواريخ التقييم.

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

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

المدى %

٦,٧٥-١٠,٠

معدلات الرسملة

٤,١٠-٩,٣٤

عوائد الإيجار

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

خلال السنة، قامت المجموعة بتغيير طريقة تخصيص تكلفة التطوير المشتركة لبعض مشاريع التطوير في مصر، من إجمالي مساحة الأرض الإجمالية النسبية إلى قيمة المبيعات النسبية لوحدة المخزون. وبالتالي، فإن ذلك يؤدي إلى توفير أساس قياس في البيانات المالية للمجموعة، وهو مفيد لمستخدميها لأنه يعكس بدقة أكثر الأداء المالي من تطوير وبيع مخزون التطوير ذي الصلة.

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.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

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

٢/٤ التقديرات والإفتراسات (يتبع)

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

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، ناقصاً التكاليف المقدرة لإستكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة 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.

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 ٢٦٨,٢٥٩ ألف درهم (٢٠٢٣: ١١٥,٤٧٩ 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

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

٢/٤ التقديرات والإفتراضات (يتبع)

الضرائب المؤجلة (يتبع)

لدى المجموعة مبلغ ٣٢,٨٠٧ ألف درهم (٢٠١١: ١٠٥,٧٥٠ 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

يتم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة من إندماج الأعمال بقيمتها العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، استعانت المجموعة بأخصائي تقييم من طرف خارجي لإجراء التقييم. إن الافتراضات والتقديرية الأساسية في تقييم القيم العادلة مبينة بالتفصيل في الإيضاحات ٦ و ٤٧. يتم تقييم البديل المحتمل الناتج عن إندماج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ كجزء من إندماج 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 بناء 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.

عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للمجموعة تحديد سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة، وبالتالي فهي تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس مطلوبات عقود الإيجار. إن معدل الفائدة هو معدل الفائدة الذي يتوجب على المجموعة دفعه للاقتراض على مدة مماثلة، وبضمان مماثل، الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة لحق استخدام الموجودات في بيئة اقتصادية مماثلة. وبالتالي فإن معدل الاقتراض الإضافي يعكس ما 'يتعين على المجموعة دفعه"، والذي يتطلب تقديراً عند عدم توفر أسعار يمكن ملاحظتها (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديلها لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار (على سبيل المثال، عندما لا تكون عقود الإيجار بالعملة الوظيفية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض الإضافي باستخدام مدخلات يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة السوقية) عند توفرها ويتطلب منها إجراء تقديرات معينة خاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني المستقل للشركة التابعة).

تقييم الاستثمارات ضمن المستوى ٣ بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتضمن الأدوات المالية للمجموعة استثمارات في صناديق دولية غير مدرجة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بهذه الاستثمارات، التي لا يتم تداولها في أسواق نشطة، مبدئياً بسعر المعاملة، بالصفافي من أي تكاليف معاملة متكبدة. في كل فترة تقرير، يتم تقييم قيمتها العادلة باستخدام تقنيات تقييم معترف بها على نطاق واسع. يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على التقييمات المقدمة من قبل الصناديق، والتي يتم تقدير القيمة العادلة لكل استثمار على أساس ربع سنوي. عند تقييم القيمة العادلة، تقوم الصناديق بتطبيق الحكم من خلال النظر في عوامل مثل الأداء التشغيلي الحالي والتوقعات المستقبلية للاستثمار المعين، وتقييمات الشركات العامة المماثلة، وقيم الاستحواذ المماثلة، وتحليلات التدفقات النقدية المخصومة، والتغيرات في توقعات السوق، وبيئة التمويل من جهات أخرى مع مرور الوقت. على مستوى المجموعة، يتم مراجعة القيم العادلة المقدرة للفترة من قبل الصناديق والاعتراف بها على أساس ربع سنوي، لتحقيق الفوائد الاقتصادية المستقبلية المتوقعة من ملكية هذه الاستثمارات، مع الاعتراف بأي مكاسب أو خسائر ناتجة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٥ ممتلكات وآلات ومعدات

أراضي ومباني	سكن عمال	أثاث وتراكيبات	آلات وماكينات	معدات مكتبية	أجهزة حاسب آلي	سيارات	تحسينات على المأجور	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز	المجموع	التكلفة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٨,٦٠٢,٨٢٩	١,٤٢٩,٦١٥	٧٦٠,٠٩٢	٩٩,١٢٣	٧٩,٥٧١	٢١٠,١٣٣	٤٤,٨٥١	١٨٤,٩٦٢	١٣٠,٤٩١	١١,٥٤١,٦٦٧	في ١ يناير ٢٠٢٣
١٦١,٠٣٩	-	٥٧,٤٦٥	٢٥,٥٥٦	٩,٧٣٢	٢٥,٧٢٩	١١,٧٢٧	١٠,٢٤٣	٤١٦,٥٧٤	٧١٨,٠٦٥	إضافات (إيضاح ٥/٥)
٢٦,٤٧٧	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٦,٤٧٧	تحويلات من استثمارات عقارية
٥٧٥,٤٦٣	-	٣,١٠٦	٩,١٠٠	٥٤٨	٧,٩٩٥	٦٥١	٤,٨١٠	-	٦٠١,٦٧٣	تم الاعتراف بها كجزء من اندماج أعمال (إيضاح ٤٧)
(٥,٤٩٣)	-	(٢,٠٨٠)	(١٤٠)	(٧٦٨)	(١,٤٥١)	(١٨)	(١٨,٦٦٩)	-	(٢٨,٦١٩)	إستبعادات (إيضاح ٢/٥)
(١٩,٦٣٢)	-	(١,٤٢٩)	(١,٤١٨)	(٧٤٧)	-	(١,٢١٩)	(٧١٥)	(٤,٣٠٧)	(٢٩,٤٦٧)	فروق أسعار الصرف
٩,٣٤٠,٦٨٣	١,٤٢٩,٦١٥	٨١٧,١٥٤	١٣٢,٢٢١	٨٨,٣٣٦	٢٤٢,٤٠٦	٥٥,٩٩٢	١٨٠,٦٣١	٥٤٢,٧٥٨	١٢,٨٢٩,٧٩٦	في ١ يناير ٢٠٢٤
١٦٤,٧٧٤	-	٧٤,٥٩٧	٢٧,٧٢٧	٨,٧٨٧	٢٧,٥٣١	١٢,٧٠١	٥٦,٣٠٣	٢٩١,٢١٠	٦٦٣,٦٣٠	إضافات (إيضاح ٥/٥)
٣٣,١٢٩	-	-	-	-	-	-	-	-	٣٣,١٢٩	تحويل من أعمال تطوير قيد الانجاز (إيضاح ١٣)
٢١,٣٧٠	-	-	-	-	-	-	-	-	٢١,٣٧٠	تحويلات من استثمارات عقارية (إيضاح ٧)
(٣,٢٩٩)	-	(٩٩)	(١٨٠)	(٢٥٣)	(٢٠٠)	(١٣٢)	(٢٣٠)	-	(٤,٣٩٣)	إستبعادات (إيضاح ٢/٥)
٢٧٦,٦٧٨	-	٤,٠٨٥	-	١,٥٩١	٢,٧٨٠	-	-	(٢٨٥,١٣٤)	-	تحويلات
(٣٢,٤١٩)	-	(٢,٤٠٣)	(٢,٥٨٧)	(١,٥٤٧)	-	(٢,١٥٩)	(١,٠٤٢)	(١١,٦٢٢)	(٥٣,٧٧٩)	فروق أسعار الصرف
٩,٨٠٠,٩١٦	١,٤٢٩,٦١٥	٨٩٣,٣٣٤	١٥٧,١٨١	٩٦,٩١٤	٢٧٢,٥١٧	٦٦,٤٠٢	٢٣٥,٦٦٢	٥٣٧,٢١٢	١٣,٤٨٩,٧٥٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٣,٤٨٧,٢١٦	١,٤٢٩,٦١٥	٦١٢,٤٥٩	٦٧,٥٧٩	٦٦,٧٠٧	١٧٤,٧٥٦	٢٣,٤٣٦	٦٢,٣١٧	١١,٠٦٠	٥,٩٣٥,١٤٥	في ١ يناير ٢٠٢٣
٢٦٧,٣٤٨	-	٥٥,٣٢٠	٩,٠١٥	٨,١٩٨	٢٥,٩٧١	٦,٠٠٥	٢٦,٦١٦	-	٣٩٨,٤٧٣	محمل للسنة
(٣,٩٦٨)	-	(١,٦٠٩)	(١٣٢)	(٣٩١)	(١,٣٧٢)	(١٨)	(٥,٣٦٥)	-	(١٢,٨٥٥)	إستبعادات (إيضاح ٢/٥)
(٢,٩٨٢)	-	(٤٢٠)	(٣٥٠)	(٢٠٧)	-	(٢٧٥)	(٤٩)	-	(٤,٢٨٣)	فروق أسعار الصرف
٣,٧٤٧,٦١٤	١,٤٢٩,٦١٥	٦٦٥,٧٥٠	٧٦,١١٢	٧٤,٣٠٧	١٩٩,٣٥٥	٢٩,١٤٨	٨٣,٥١٩	١١,٠٦٠	٦,٣١٦,٤٨٠	في ١ يناير ٢٠٢٤
٣٠٩,٣١١	-	٧٤,٥٧٥	١٠,١٦١	٥,٩١٦	٤٠,٦٧٤	٦,٢٣١	٢٦,٢٥٧	-	٤٧٣,١٢٥	محمل للسنة
-	-	(٨٥)	(١٥٩)	(٢٤٥)	(٢٠٠)	(١٣٢)	(٢٣١)	-	(١,٠٥٢)	إستبعادات (إيضاح ٢/٥)
(٣,٧٠٦)	-	(١,١٧٢)	(١,٢٢٧)	(٧٣٤)	-	(١,٠١٨)	(٣٥٨)	-	(٨,٢١٥)	فروق أسعار الصرف
٤,٠٥٣,٢١٩	١,٤٢٩,٦١٥	٧٣٩,٠٦٨	٨٤,٨٨٧	٧٩,٢٤٤	٢٣٩,٨٢٩	٣٤,٢٢٩	١٠٩,١٨٧	١١,٠٦٠	٦,٧٨٠,٣٣٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٥,٧٤٧,٦٩٧	-	١٥٤,٢٦٦	٧٢,٢٩٤	١٧,٦٧٠	٣٢,٦٨٨	٣٢,١٧٣	١٢٦,٤٧٥	٥٢٦,١٥٢	٦,٧٠٩,٤١٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٥,٥٩٣,٠٦٩	-	١٥١,٤٠٤	٥٦,١٠٩	١٤,٠٢٩	٤٣,٠٥١	٢٦,٨٤٤	٩٧,١١٢	٥٣٦,٦٩٨	٦,٥١٣,٣٦٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٥ ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٣١,٥٦٣	٤١,٨٩٦	تكاليف مباشرة
٣٦٦,٩١٠	٤٣١,٢٢٩	مصاريف عمومية وإدارية
٣٩٨,٤٧٣	٤٧٣,١٢٥	

١/٥ 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.

٢/٥ خلال السنة، قامت المجموعة ببيع ممتلكات وآلات ومعدات مما أدى إلى تحقيق صافي ربح من استبعاد بمبلغ ١,٧٦٣ ألف درهم (٢٠٢٣: ١٣٣ ألف درهم)، إيضاح ٣٤.

٣/٥ 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:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
١٤٨,٤٢٠	٥٨٣,٩٦١	في ١ يناير
٤٢٩,٧٤٩	-	تم الإعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح ٤٧)
٥٤,٤٠٨	٢٨,٦١٨	إضافات خلال السنة
(٨,٦٦٣)	١٥,٠٣٨	عقود إيجار معدلة/ تم إنهاؤها خلال السنة، صافي
(٣٨,٩٦٢)	(٤٢,٦٦١)	اطفاء للسنة
(٩٩١)	(٢,٦٤٢)	فروق أسعار الصرف
٥٨٣,٩٦١	٥٨٢,٣١٤	في ٣١ ديسمبر

٤/٥ تتضمن الأراضي والمباني على عقارات فندقية تبلغ قيمتها المدرجة ٣,٥٣٢,٩٣١ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٣,٥٥٧,٦٠٤ ألف درهم).

٥/٥ تتعلق الإضافات خلال السنة بشكل أساسي بتجديد الفنادق وتطوير/تجديد المباني المدرسية بمبلغ ٥٠١,٢٠٤ ألف درهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٥ ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

٦/٥ خلال السنة، قامت المجموعة بإجراء تقييم انخفاض القيمة والذي لم ينتج عنه أي انخفاض في القيمة (٢٠٢٣: لا شيء). 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. 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 ٧,٠٪ إلى ١٠,٠٪ (٢٠٢٣: ٧,٥٪ إلى ٩,٥٪) ومعدل خصم من ٩,٠٪ إلى ١٢,٠٪ (٢٠٢٣: ٩,٥٪ إلى ١١,٥٪).

٧/٥ 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 ٤١٣,٩٢٤ ألف درهم أو ٨,١٪ في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن الزيادة في معدلات الخصم وعائدات التخارج بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى نقص بمبلغ ٣٦٣,٥٢٩ ألف درهم أو ٧,١٪ في القيمة القابلة للاسترداد؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الغرف المتاحة بنسبة ٥٪ إلى ٦٤٧,١٠٣ ألف درهم أو زيادة بنسبة ١٢,٩٪ في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن النقص في إيرادات الغرف المتاحة بنسبة ٥٪ إلى نقص مماثل بمبلغ ٦٤٠,١٥٢ ألف درهم أو نقص بنسبة ١٢,٧٪ في القيمة القابلة للاسترداد.
- قد ينتج عن الزيادة في الإشغال بنسبة ٥٪ إلى ٤٣٩,٣١٤ ألف درهم أو زيادة بنسبة ٨,٧٪ في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن النقص في الإشغال بنسبة ٥٪ إلى ٤٤٠,٢٤٢ ألف درهم أو نقص بنسبة ٨,٧٪ في القيمة القابلة للاسترداد.



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

## ٦ الموجودات غير الملموسة والشهرة

الشهرة	عقود العملاء / المتأخرات	علاقات العملاء	برامج حساب آلي	المجموع	التكلفة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
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 الإقرار بها كجزء من إندماج الأعمال (إيضاح ٤٧)
-	-	-	(١١,٠٥٥)	(١١,٠٥٥)	شطب
(١٠,٩٤٦)	(٣,٨٤٦)	-	(٣٢٧)	(١٥,١١٩)	فروق أسعار الصرف
١,١٧٩,٩١٠	٤٣٢,١٥٩	٢٧٤,٢٩٤	٢٤٦,٠٦٧	٢,١٣٢,٤٣٠	في ١ يناير ٢٠٢٤
٩,٢١٨	١٥	-	٥١,٣٧٩	٦٠,٦١٢	إضافات
-	-	(٤,٩٦٣)	-	(٤,٩٦٣)	شطب
(١٥,٠٤٨)	(٦,٢٠٠)	-	(٥٣٥)	(٢١,٧٨٣)	فروق أسعار الصرف
١,١٧٤,٠٨٠	٤٢٥,٩٧٤	٢٦٩,٣٣١	٢٩٦,٩١١	٢,١٦٦,٢٩٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
-	٤٥,١١٨	١٤,٤٥٨	١١٠,٨٠٦	١٧٠,٣٨٢	الإطفاء المتراكم
-	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	فروق أسعار الصرف
-	٣٨,٠٦٦	٥٩,٧٢٦	٤٩,٨١٠	١٤٧,٦٠٢	في ١ يناير ٢٠٢٤
-	(١,٨٧٣)	-	(٣٣٦)	(٢,٢٠٩)	محمل للسنة
-	١١١,٥٥٩	٩٣,٨٢٦	١٨٩,٦٠٣	٣٩٤,٩٨٨	فروق أسعار الصرف
-	٣١٤,٤١٥	١٧٥,٥٠٥	١٠٧,٣٠٨	١,٧٧١,٣٠٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١,١٧٩,٩١٠	٣٥٦,٧٩٣	٢٤٠,١٩٤	١٠٥,٩٣٨	١,٨٨٢,٨٣٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تقوم المجموعة باختبار الشهرة سنويًا لتحديد انخفاض القيمة أو بشكل أكثر تكرارًا إذا كانت هناك مؤشرات بأن الشهرة قد انخفضت قيمتها. إن معظم الشهرة المعترف بها من قبل المجموعة نتجت من الاندماج مع شركة التزام في سنة ٢٠٢٣ (إيضاح ٤٧/٣) والشهرة المتبقية تتعلق بقطاع العقارات والدولية والتعليم (إيضاح ٤٢).

تقوم المجموعة بتحليل حساسية اختبار الانخفاض في القيمة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد التي تم تخصيص الشهرة لها. تعتقد الإدارة أن أي تغيير محتمل بشكل معقول في الافتراضات الرئيسية التي تستند إليها القيمة القابلة للاسترداد لن يتجاوز القيمة إجمالي القيمة المدرجة للقيمة القابلة للاسترداد للوحدات المنتجة للنقد ذات الصلة.

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٪.

خلال السنة، قامت شركة إيسيتيس (قطاع فرعي لشركة الدار للاستثمار) بإعادة تعريف قطاعاتها التشغيلية لتعكس التغييرات في هيكلها التنظيمي. وبناء على ذلك، تم إعادة تخصيص الشهرة الحالية لشركة الدار للاستثمارات العقارية لتتوافق مع الوحدات المنتجة للنقد الجديدة ("الوحدة المنتجة للنقد"). تم إعادة تخصيص باستخدام نهج القيمة النسبية. وبموجب نهج القيمة النسبية، تم اختبار الشهرة أولاً للتأكد من انخفاض القيمة قبل تحديد القيمة العادلة للوحدات المنتجة للنقد الجديدة وإعادة تخصيص الشهرة. وقد أكد تقييم انخفاض القيمة عدم وجود تكبد أي انخفاض في القيمة. ثم تم تحديد القيمة العادلة لكل وحدة منتجة للنقد بناءً على التدفقات النقدية المتوقعة، وظروف السوق، وتحليلات الشركات المماثلة، والتأزر المحدد الناتج عن تكامل العمليات. تمت إعادة توزيع الشهرة لاحقاً إلى الوحدات المنتجة للنقد الجديدة بالتناسب مع قيمها العادلة. بالإضافة إلى ذلك، تم إعادة تخصيص بعض الموجودات غير الملموسة (أي، هيكل العلامة التجارية) لتتماشى مع النموذج التشغيلي الجديد. وكجزء من هذه العملية، تم وقف وشطب بعض العلامات التجارية، مما أدى إلى انخفاض في القيمة بمبلغ ٤,٩٦٣ ألف درهم في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية

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

٢٠٢٣			٢٠٢٤			
الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	
٢٣,٩٣٣,٠٢٤	٧٢٢,٥٥٢	٢٣,٢١٠,٤٧٢	٢٦,٢١٧,٥٤٢	٢,٠٣١,٧٦١	٢٤,١٨٥,٧٨١	الرصيد في بداية السنة
١,٦١٦,٨٦١	١,٠٥٢,٨٨٠	٥٦٣,٩٨١	٢,٠٦٢,٤٢٢	١,١٧٥,٤٧٨	٨٨٦,٩٤٤	إضافات خلال السنة (٢/٧)
(١٥٢,٠٩٧)	-	(١٥٢,٠٩٧)	(٤٥٨,٢٩٤)	-	(٤٥٨,٢٩٤)	إستيعادات (إيضاح ١١/٧، ١٢/٧)
٦٠٠,١٥٧	٦,٠٥٥	٥٩٤,١٠٢	٨٤١,٤٧٧	-	٨٤١,٤٧٧	مكسب القيمة العادلة، صافي (إيضاح ١٠/٧) تحويلات من (إلى):
(٢٦,٤٧٧)	-	(٢٦,٤٧٧)	(٢١,٣٧٠)	(٢١,٣٧٠)	-	ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ١١/٧)
٣١٦,٥٣١	٢٨٢,٤٦٣	٣٤,٠٦٨	١٢,٩٣٤	-	١٢,٩٣٤	أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٣، ٢/٧، ١١)
-	-	-	-	(١٠٩,١٨٥)	١٠٩,١٨٥	تحويل من استثمارات عقارية قيد التطوير إلى عقارات مكتملة
(٧٠,٤٥٧)	(٣٢,١٨٩)	(٣٨,٢٦٨)	(١٢٤,٨٢٦)	(٥٥,٦٥٨)	(٦٩,١٦٨)	فروق أسعار الصرف
٢٦,٢١٧,٥٤٢	٢,٠٣١,٧٦١	٢٤,١٨٥,٧٨١	٢٨,٥٢٩,٨٨٥	٣,٠٢١,٠٢٦	٢٥,٥٠٨,٨٥٩	الرصيد في نهاية السنة

١/١/٧ يمثل التحويل خلال سنة ٢٠٢٤ التحويل من استثمارات عقارية إلى ممتلكات وآلات ومعدات نتيجة اشغال جزء من الموجودات من قبل المجموعة.

٢/١/٧ يمثل التحويل خلال سنة ٢٠٢٤ التحويل نتيجة بسبب التغيير في الاستخدام حيث أن هذه العقارات قيد التطوير للإيجار وتهدف الإدارة إلى تأجير هذه العقارات عند الانتهاء.

٢/٧ تتعلق الإضافات الرئيسية خلال السنة بشكل رئيسي بما يلي:

- (١) وقعت شركة الدار كوميرشال ٢ بروبرتي مانجمنت منطقة حرة- ذ.م.م (شركة تابعة للمجموعة) اتفاقية للاستحواذ على، وهو مبنى مكتبي من الفئة الممتازة تم بناؤه حديثاً يقع في دبي مقابل بدل ٢٥٥,٠٠٠ ألف درهم.
- (٢) استحوذت المجموعة على قطع أراضي مختلفة للتطوير كاستثمارات عقارية مقابل إجمالي بدل ١٧٨,٨٥٨ ألف درهم.
- (٣) استحوذت المجموعة على قطعتي أرض في جزيرة المارية مقابل إجمالي بدل ٩٢,١١٩ ألف درهم من خلال شركة ذات أغراض خاصة مملوكة بنسبة ٦٠٪، وهي شركة أبيه إم أي بروبرتي القابضة المحدودة ("أيه إم أي"). كما نتج عن الصفقة الاعتراف بمبلغ ٣٦,٨٤٨ ألف درهم من حقوق الملكية غير المسيطرة.
- (٤) تمثل الإضافات المتبقية بشكل رئيسي التكلفة المتكبدة لإنشاء العقارات قيد التطوير بما في ذلك الأراضي المستحوذ عليها للتطوير كاستثمارات عقارية وإعادة تطوير العقارات المكتملة.

٣/٧ تشمل الاستثمارات العقارية على حق استخدام الموجودات فيما يتعلق بشكل رئيسي بإستئجار الأراضي بمبلغ ٤١٥,١٣٥ ألف درهم (٢٠٢٣: ٣٠٣,٨٨٨ ألف درهم). بلغت الإضافات خلال السنة ١٣٦,٢٧٠ ألف درهم (السنة المنتهية في ٢٠٢٣: ٣٥,٠٦٥ 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 الاستثمارات العقارية للمجموعة والتي تم رهنها كضمان مقابل قروض بنكية في بداية السنة، لا يوجد لدى المجموعة قيود على إمكانية تحقيق إستثماراتها العقارية (إيضاح ٢٠).

٥/٧ تتكون الاستثمارات العقارية قيد التطوير من أراضي ومباني قيد الإنشاء حيث وافقت المجموعة على خطة لتطوير عقارات تجزئة تجارية وسكنية ولوجستية. تم 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 ٢٨,٣٠٩,٠١٧ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٥,٩٠٢,٥٧٣ ألف درهم) وخارج دولة الإمارات العربية المتحدة بمبلغ ٢٢٠,٨٦٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣١٤,٩٧٠ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية (يتبع)

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 المقيّمين 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 ٢٠٢٤. تعتقد الإدارة أنه لم تكن هناك تغييرات جوهرية على القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بين ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. 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 للقرارات 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 ٢٠٢٤ أو سنة ٢٠٢٣.

قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على ٢٦ عقار (٢٠٢٣: ٢٠ عقار) من أكبر الموجودات في محفظة استثماراتها العقارية بإجمالي قيمة ٢٥,٩٨١,١٥٢ ألف درهم (٢٠٢٣: ٢١,٨٦٤,٢٧٧ 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 ١,٦٠٠,٤٣٩ ألف درهم (٢٠٢٣: ١,٢٥١,٦١٦ ألف درهم) أو بنسبة ٦,٢٪ (٢٠٢٣: ٥,٧٪) في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسمة بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى نقص بمبلغ ١,٣٩٩,٢٥٧ ألف درهم (٢٠٢٣: ١,٠٨٢,٠٦٦ ألف درهم) أو بنسبة ٥,٤٪ (٢٠٢٣: ٤,٩٪) في التقييم؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى زيادة في التقييم بمبلغ ١,٩١٩,٢٤٦ ألف درهم (٢٠٢٣: ١,٥٩٠,٢٧٤ ألف درهم) أو ٧,٤٪ (٢٠٢٣: ٧,٣٪)، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى نقص بمبلغ ١,٩١٩,٢٨٨ ألف درهم (٢٠٢٣: ١,٥٩٠,٣٢٥ ألف درهم) أو بنسبة ٧,٤٪ (٢٠٢٣: ٧,٣٪) 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 مقيّمين 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية (يتبع)

٨/٧ بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة من قبل المجموعة من إستثماراتها العقارية، والتي تم تأجيرها جميعاً بموجب عقود إيجار تشغيلية مبلغ ٢,٢٦٦,٩٣٩ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢,١٣٨,٦٨٠ ألف درهم) وبلغت تكلفة التشغيل المباشرة المتعلقة بهذه العقارات ٤٩٤,٩٥٩ ألف درهم (٢٠٢٣: ٤٩٤,١٥٢ 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 كوحدة سكنية
- اللوجستية: تتكون من مستودعات ومجمع صناعي ومكاتب

١٠/٧ نتج صافي مكاسب القيمة العادلة بمبلغ ٨٤١,٤٧٧ ألف درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٦٠٠,١٥٧ ألف درهم) المسجلة خلال السنة بشكل رئيسي من خسارة القيمة العادلة بمبلغ ٥٩,٥٨٩ ألف درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٥٧,٤٩٨ ألف درهم) المسجلة في المباني المحتفظ بها على أرض مستأجرة، تم تسويتها مقابل مكاسب القيمة العادلة بمبلغ ٩٠١,٠٦٦ ألف درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٦٥٧,٦٥٥ 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 المقيمين 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.

١١/٧ خلال السنة، أبرمت شركة الدار للاستثمارات العقارية ذ.م.م (شركة تابعة للمجموعة) اتفاقية بيع وشراء لاستبدال عقار بقطع أراضي. بلغت القيمة العادلة لقطع الأراضي المستلمة ١٨٠,٤٠٠ ألف درهم، بينما بلغت القيمة المدرجة لصافي الموجودات الممنوحة ١٢٤,١٦٦ ألف درهم (منها إستثمارات عقارية بقيمة مدرجة ١٢٣,٦٠٠ ألف درهم) وبلغت قيمة البديل النقدي ٥,٠٠٠ ألف درهم، مما نتج عنه مكسب بمبلغ ٥١,٢٣٤ ألف درهم تم تسجيلها في بيان الدخل الموحد ضمن بند "مكسب من استبعاد استثمارات عقارية".

١٢/٧ خلال السنة، قامت المجموعة ببيع إستثمارات عقارية بمبلغ ٣٦٤,٧٤٦ ألف درهم (٢٠٢٣: ١٧٦,٠٥٩ ألف درهم) وحققت صافي ربح بمبلغ ٣٠,٠٥٢ ألف درهم (٢٠٢٣: ٢٣,٩٦٢ ألف درهم) والتي تم تسجيلها في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن بند "مكسب من استبعاد إستثمارات عقارية".

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٨ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٣٢,٨٨٨	٣٧,١٦٤
١١٨,٢٧٩	١٦٧,٠١٨
١٥١,١٦٧	٢٠٤,١٨٢

إستثمارات في شركات زميلة  
إستثمارات في مشاريع مشتركة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

الجهة المستثمر فيها	مكان التأسيس (التسجيل) والتشغيل	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية	نسبة التصويت
<b>شركات زميلة</b>				
أبوظبي للتمويل ش.م.ع. (تم تصفيته)	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 القايزة المحدودة (إيضاح ١/٨)	جزر كايمان	عقارات	%١٩	%١٩
شركة رويال جاردنز للاستثمار العقاري	مصر	تطوير العقارات	%٢٠	%٢٠
<b>المشاريع المشتركة</b>				
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 افويار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	مطعم	%٣٠	%٣٠
ساوث ديفولبمنت ون دي دبليو سي - ذ.م.م.	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	%٥٠	%٥٠
ريتشمووند هيل للتطوير العقاري (جيرسي) ليمتد جيرسي	جيرسي	تطوير عقاري	%١٥	%١٥
فولكان وارف القايزة ال ال بي (فولكان وارف)	إنجلترا وويلز	تطوير عقاري	%٥٠	%٥٠
ساوث ديفولبمنت ون دي دبليو سي - ذ.م.م.	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	%٥٠	%٥٠
ساوث ديفولبمنت تو دي دبليو سي - ذ.م.م.	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	%٥٠	%٥٠
ساوث ديفولبمنت ثري دي دبليو سي - ذ.م.م.	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	%٥٠	%٥٠
كلية ريتشموند	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 القايزة ألف درهم	المجموع ألف درهم	
٥٢,٤٦٨	٢٥,٤٥٣	٦,٠٨٦	٨٤,٠٠٧	كما في ١ يناير ٢٠٢٣
-	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
-	٢,٨٣٨	-	٢,٨٣٨	حصة في الربح
-	-	١,٤٣٨	١,٤٣٨	إضافات
-	٢٩,٦٤٠	٧,٥٢٤	٣٧,١٦٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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	كلية ريثيموند ألف درهم	فولكان وارف ألف درهم	ريثيموند هيل ألف درهم	رويال هاوس (إيضاح ٣/٨) ألف درهم	ساوث ديفوليمنت ألف درهم	مطعم افويار ألف درهم	الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ألف درهم	
٦٥٥	-	-	-	-	-	-	٦٥٥	كما في ١ يناير ٢٠٢٣
١٠٧,٢٣٢	-	١٠٧,٠٠٠	٢٣٢	-	-	-	-	معترف بها كجزء من إنتماج الأعمال (إيضاح ٦/٤٧)
١٠,٨٠٩	-	٢٨٠	-	-	١٠,٠٠٠	٥٢٩	-	إضافات
(٨,٧٦٥)	-	-	(١)	(٨,٣٤٨)	-	(٤١٦)	-	حصة في الربح / (الخسارة)
٨,٣٤٨	-	-	-	٨,٣٤٨	-	-	-	مخصص للحساب الجاري
١١٨,٢٧٩	-	١٠٧,٢٨٠	٢٣١	-	١٠,٠٠٠	١١٣	٦٥٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٤٨,٧٧٦	-	-	-	-	٤٨,٧٧٦	-	-	إضافات
(٤,٧٤١)	٢,٤٨٦	(٢٣٥)	٨١	(٦,٢٩٠)	(٨٧٧)	٩٤	-	حصة في الربح / (الخسارة)
٦,٢٩٠	-	-	-	٦,٢٩٠	-	-	-	مخصص للحساب الجاري
(١,٥٨٦)	٣١	(١,٦١٥)	(٢)	-	-	-	-	فروق الصرف
١٦٧,٠١٨	٢,٥١٧	١٠٥,٤٣٠	٣١٠	-	٥٧,٨٩٩	٢٠٧	٦٥٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١/٨ تم تصنيف اسكندر القايسة 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 سنة ٢٠٢٣، 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 والتي نتج عنها تخفيض استثمار المجموعة في أبوظبي للتمويل بمبلغ درهم لا شيء درهم.

٣/٨ أخذت المجموعة بالإعتبار أن المبلغ المستحق من أحد المشاريع المشتركة 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 ٦,٢٩٠ ألف درهم (٢٠٢٣: ٨,٣٤٨ ألف درهم) تم تطبيقها على الذم المدينة للمجموعة من المشروع المشترك.

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

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
١٠٣,٤٧٥	١١٤,٦٤٣	إجمالي الموجودات
(١٤,١٣٧)	(٨,٣١٨)	إجمالي المطلوبات
٨٩,٣٣٨	١٠٦,٣٢٥	صافي الموجودات
٣٢,٨٨٨	٣٧,١٦٤	حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة
٥,٢٨٧	٦,٩٧٨	إجمالي الإيرادات
٤,٥٠٧	٥,٣٣١	ربح السنة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٨ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

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

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٢٦٥,٠٨٣	٤٣٢,٥٦٣	إجمالي الموجودات
(١٤,١٨٧)	(١٣٣,٤٥٥)	إجمالي المطلوبات
٢٥٠,٨٩٦	٢٩٩,١٠٨	صافي الموجودات
١١٨,٢٧٩	١٦٧,٠١٨	حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة
١٨,٨٧٧	٥٥,٦٥٧	إجمالي الإيرادات
(١٨,٠٨٧)	٦,٥١٥	صافي خسارة السنة
		<u>الحصة في الخسائر:</u>
(٥٢,١٦٣)	(٤٢٠)	الحصة غير المعترف بها من خسارة شركة زميلة للسنة
(١١٧,٩٤٢)	(١١٨,٣٦٢)	الحصة المتراكمة في خسارة شركة زميلة

لم يكن لدى الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة التزامات أو مطلوبات طارئة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. 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. وفقاً للاتفاقية، يحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي طارئ بناءً على أداء الشركة المستثمر فيها. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت القيمة العادلة للبدل الطارئ لا شيء حيث أن تدفق المنافع الاقتصادية غير مؤكد. إن إجمالي المبالغ المتعاقد عليها للبدل الطارئ هو ٨٢,٠٠٠ ألف درهم.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٩ إستثمارات في موجودات مالية

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٢٣,٣١٧	٢٤,٨٨٢
٦٩٥,٦٥٢	٨٩٤,٦٧٠
٧١٨,٩٦٩	٩١٩,٥٥٢

غير متداولة

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

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٩٣,١٤٧	٤,٠١٣
٨١٢,١١٦	٩٢٣,٥٦٥

متداولة

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (٣/٩)

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

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٢٣,٣١٥	٢٤,٨٨٠
٢	٢
٢٣,٣١٧	٢٤,٨٨٢

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

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٢٩,٧٩٧	٢٣,٣١٧
(٦,٤٨٠)	١,٥٦٥
٢٣,٣١٧	٢٤,٨٨٢

في ١ يناير  
مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة  
في ٣١ ديسمبر

خلال السنوات ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤، لم يتم إستلام أي إيرادات من توزيعات الأرباح من هذه الإستثمارات.

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

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٦٩٥,٦٥٢	٨٩٤,٦٧٠

إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٩ إستثمارات في موجودات مالية (يتبع)

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

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٦٨,٨٣٧	٦٩٥,٦٥٢	في ١ يناير
٦٢٤,٢١٣	٢٤٣,٥٠٤	إضافات
-	(٨١,٧٨٦)	توزيعات
(٢,٤٥٦)	٤٨,٩٧٢	مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة، صافي
٥,٠٥٨	(١١,٦٧٢)	(خسارة)/ مكسب صرف عملات أجنبية، صافي
٦٩٥,٦٥٢	٨٩٤,٦٧٠	في ٣١ ديسمبر

(١) خلال سنة ٢٠٢٣، وقعت المجموعة اتفاقية مع شركة صندوق كارلايل أوروبا للعقارات الثاني، اس.سي. اس بي، تلتزم بمبلغ ٢٤٢,٥٨٤ ألف درهم في أداة استثمارية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قدمت المجموعة مساهمات في استدعاء رأس المال بمبلغ ٢٠٩,٠٠٥ 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) خلال سنة ٢٠٢٣، أبرمت شركة الدار القابضة ٢ المحدودة (شركة تابعة) شراكة محدودة لصندوق استثمار بديل من خلال الاكتتاب في أسهم منصة الاستثمار المشترك (سي ئي آر الفرنسية للتخزين الذاتي للاستثمار المشترك-ب، اس.سي. اس بي). وقد التزمت شركة الدار القابضة ٢ بمبلغ ١٦٠,٢٠٤ ألف درهم 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. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ساهمت شركة الدار القابضة ٢ في استدعاء رأس المال بمبلغ ٩٧,٠٩٢ ألف درهم. نظراً لامتلاك ٢٩٪ من أسهم الشراكة 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) خلال سنة ٢٠٢٣، أبرمت المجموعة شراكة مع مبادلة (جهة ذات علاقة - مساهم رئيسي في المجموعة) وشركة أريس مانجمنت، حيث التزمت المجموعة بمبلغ ١,٥١٤,٩٠٧ درهم على المدى المتوسط، والتي ستستفيد من فرص السوق المتنامية في الائتمان العقاري الخاص في المملكة المتحدة وفي جميع أنحاء أوروبا. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قدمت شركة الدار القابضة ٢ مساهمات لاستدعاءات رأس المال بمبلغ ٤٩٧,٢٢٠ 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، فتم احتسابه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٩ إستثمارات في موجودات مالية (يتبع)

٣/٩ موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٩٣,١٤٧	٤,٠١٣

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 والخدمات الأخرى والتي تتعلق بحق المجموعة في البديل مقابل السلع أو الخدمات التي قامت المجموعة بتحويلها إلى العملاء. عندما يتم استلام الدفعات من العملاء بعد استيفاء التزامات الأداء ذات الصلة وبالتالي يتم الاعتراف بالإيرادات في الربح أو الخسارة، يتم الاعتراف بموجودات العقود. يتم إعادة تصنيف موجودات العقود إلى ذمم مدينة تجارية عند النقطة التي يتم فيها إصدار الفاتورة للعميل.

تمثل مطلوبات العقود الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود الإنشاءات وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة. تنشأ هذه الحالات إذا تجاوزت دفعة رئيسية معينة الإيرادات ذات الصلة المعترف بها حتى تاريخه. تتضمن هذه العقود التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) والتي من المتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. عندما يتم استلام الدفعات من العملاء مقدماً بعد استيفاء التزامات الأداء ذات الصلة وبالتالي يتم الاعتراف بالإيرادات في الربح أو الخسارة، ويتم الاعتراف بالتزامات العقد والتي تشمل ودائع المشتري.

١/١٠ موجودات العقود

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
١,٧٣٧,٩٧٥	٤,٣٥٥,٠١٢
١٠١,٠٤٦	—
٣٦,٧٢٣	٩٣,٨١٠
١,٨٧٥,٧٤٤	٤,٤٤٨,٨٢٢

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

موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود الإنشاء أخرى

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 ١٥,١٧٠,٣٢٧ ألف درهم (٢٠٢٣: ٧,٧٦٤,٢٥٠ 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.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٠ موجودات العقود ومطلوبات العقود (يتبع)

٢/١٠ مطلوبات العقود

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
(٤,٦٠٧,٨٩٢)	(٦,٥٢٧,١٨٩)
(١,٨٢١,١١١)	(١,١٢٨,٩٥٩)
(٦,٤٢٩,٠٠٣)	(٧,٦٥٦,١٤٨)

مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود بيع العقارات  
مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود الإنشاء

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود الإنشاء وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة وإدارة العقارات. إن هذه العقود لها التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) بإجمالي مبلغ ٤٣,٦٦٠,٩٥٥ ألف درهم (٢٠٢٣: ٣٠,٣٤٨,٨٥٠ 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.

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٤٧٤,٣٦٦	٣٨٣,١٨٧
٢١٤,١٧٩	٢٧٠,٨٤٩
١٣١,٩٤٠	١٢٦,٨٨٤
١٢١,٦٠٥	٨٦,٧٧٤
٩٤٢,٠٩٠	٨٦٧,٦٩٤
(٢١٧,١٠٠)	(٢١٨,١٧٤)
٧٢٤,٩٩٠	٦٤٩,٥٢٠
٥,٠٣٣,١٣٥	٥,٢١٤,٩٦٨
١,٩٨٥,٨٢٩	٥,٠٦٧,٠١٠
٣٠٥,٢٩٣	٢٦٤,٨٨٤
٢٣٦,٤٧٤	٤٢٦,٨٨١
٢٥,٦٦٥	٢٥,٦٩٨
٥٦,٨١٣	١٥,٧٦٢
٥,٧٣٤	٥,٧٣٤
٨,٣٢٣	٨,١٨٠
٧٤,٠٦٦	٨٦,٥٨٤
٧٥٩,٦٨٥	١,١٤٤,٢٥١
٨,٤٩١,٠١٧	١٢,٢٥٩,٩٥٢
(٢٥٥,٣٤٥)	(٢١٥,٧٦١)
٨,٢٣٥,٦٧٢	١٢,٠٤٤,١٩١

الجزء غير المتداول

ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١/١١)  
مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح ٥/١١)  
ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح ٣/١١)  
أخرى

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

الجزء المتداول

ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١/١١)  
سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً (إيضاح ٩/١١)  
تأمينات قابلة للإسترداد (١٠/١١)  
تكاليف قابلة للإسترداد (إيضاح ٢/١١)  
مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح ٥/١١)  
فوائد مستحقة  
ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح ٤/١١)  
ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح ٣/١١)  
ضريبة القيمة المضافة القابلة للإسترداد  
أخرى

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

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

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 ٢٠٢٤، كانت ٦٪ من الذمم المدينة التجارية (٢٠٢٣: ٦٪) من الذمم المدينة التجارية) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء (٢٠٢٣: خمسة عملاء). تم تخفيف تركيز مخاطر الائتمان في بعض الحالات حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون الدفعات جوهرية، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٥,٥٠٧,٥٠١	٥,٥٩٨,١٥٥
(٢٣٤,٦٣٤)	(١٩٣,٩٢٣)
٥,٢٧٢,٨٦٧	٥,٤٠٤,٢٣٢

الذمم المدينة التجارية  
ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح ٦/١١)

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

أعمار الذمم المدينة

إن أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة هي كما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٣,٣٩٠,٤٦١	٣,٠١٤,١٠٦
١,٠٦٥,٧٦٧	٩٢٩,٤٦٩
٨١٦,٦٣٩	١,٤٦٠,٦٥٧
٥,٢٧٢,٨٦٧	٥,٤٠٤,٢٣٢

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	
٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٨,٣٢٣	٨,١٨٠	١٤,٩٥٠	١٥,٠٢٤
٢٠,٦٩١	٢٧,١٧٠	٧٩,٨٤٠	٧٦,٥٣٣
١١١,٢٤٩	٩٩,٧١٤	١٦٠,٠٦١	١٤٤,٦٤٤
١٤٠,٢٦٣	١٣٥,٠٦٤	٢٥٤,٨٥١	٢٣٦,٢٠١
-	-	(١١٤,٥٨٨)	(١٠١,١٣٧)
١٤٠,٢٦٣	١٣٥,٠٦٤	١٤٠,٢٦٣	١٣٥,٠٦٤

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

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

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	
٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٥,٦٦٥ (٢٤,٨٣٩)	٢٥,٦٩٨ (٢٤,٨٥٧)	٢١٤,١٧٩ (٢١٢,٩٧٢)	٢٧٠,٨٤٩ (٢١٥,١٥٥)
٨٢٦	٨٤١	١,٢٠٧	٥٥,٦٩٤

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

٦/١١ مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

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

الذمم المدينة التجارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
٢٠٩,٥١١	٢٣٤,٦٣٤
٤٥,١٥٢	٨,٤٤٢
(٢٠,٠٢٩)	(٤٩,١٥٣)
٢٣٤,٦٣٤	١٩٣,٩٢٣

الرصيد في بداية السنة  
المحمل للسنة (إيضاح ٣١)  
شطب مخصص، صافي  
الرصيد في نهاية السنة (إيضاح ١/١١)

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
٢٣٥,٥٥٣	٢٣٧,٨١١
٢,٢٥٨	٢,٢٠١
٢٣٧,٨١١	٢٤٠,٠١٢

الرصيد في بداية السنة  
المحمل للسنة  
الرصيد في نهاية السنة (إيضاح ٥/١١)

## شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

٦/١١ مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (يتبع)

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:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٦٣	٩٢	غير مستحقة السداد
١,٣٧١	٩٢١	مستحقة السداد (حتى ١٨٠ يوماً)
٩,٩٩٨	٨,٦٨٣	مستحقة السداد (أكثر من ١٨٠ يوماً)
١١,٧٣٢	٩,٦٩٦	

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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.

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
		موجودات الضريبة المؤجلة
		مخصصات
٦٢,٨٥٧	٤٣,٠٩١	خسائر ضريبية مرحلة
٢٤,٦٧١	٢١,٦٣٨	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٠,٩٧٠	٦,٦٧٥	ممتلكات وآلات ومعدات
٢٢٥	-	موجودات غير ملموسة
-	١٤,٥٩٤	استثمارات عقارية
	١٩,٧١٨	أخرى
١,٣٨٥	-	
		مطلوبات الضريبة المؤجلة
		استثمارات عقارية
(١١,٠٥٢)	-	أعمال تطوير قيد الإنجاز
(٤,٦٣٦)	-	فروقات تحويل العملات الأجنبية
(٣,٤٣٤)	(٥,٠١٦)	ممتلكات وآلات ومعدات
(٢١٣)	(٤٤٩)	أخرى
-	(٣٠,٥٤٩)	
٨٠,٧٧٣	٦٩,٧٠٢	صافي موجودات الضريبة المؤجلة

موجودات ضريبية مؤجلة غير معترف بها

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
		فروق الخصم المؤقت
٢٨,٤٢٤	١٧,٨٦٥	خسائر ضريبية مرحلة
٣٧٥	٢٢٨	فوائد الشركات غير المقيدة المرحلة
٧٦,٩٥١	١٤,٧١٤	
١٠٥,٧٥٠	٣٢,٨٠٧	

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 ٢٠٢٤ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

٨/١١ التزامات الضريبة المؤجلة

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٣١,٤٥١	١٠٧,٤٥٦
٥١,٩٢٨	٨٣,٣١٦
-	٢١,٣٨٧
٨٣,٣٧٩	٢١٢,١٥٩

إستثمارات عقارية  
موجودات غير ملموسة  
أخرى

٩/١١ سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً

يمثل هذا بشكل رئيسي السلف الممنوحة للمقاولين والموردين مقابل العمل في المستقبل. بالإضافة إلى ذلك، يشمل الرصيد:

- (١) مبلغ ١,٨٨٥,٨٥٨ ألف درهم كسلف خلال سنة ٢٠٢٤ لشراء عقارات استثمارية قيد التطوير
- (٢) مبلغ ٣٥٠,٠٠٠ ألف درهم تم دفعه خلال سنة ٢٠٢٢ كجزء من شراء جزيرة نوري المتعلق بتطوير جزيرتين حيث سيقوم البائع بالتعاقد لتجريف واستصلاح هذه الجزر.

١٠/١١ تأميمات 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 ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، 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.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٨٢٢,١٢١	٧,٧٨٧,٣٠٨	الرصيد في بداية السنة
٣,٨٦٦,٥٢٠	١,٠٧٠,٢٥٠	إضافات خلال السنة (إيضاح ١/١٢، ٢/١٢)
١٤٥,٢٠٧	١٣٨,٠٨٩	تكاليف قروض مرسمة (إيضاح ٣/١٢)
(٣٥٨,٦٠١)	(١٤٥,٧٧١)	تم الاعتراف بها في تكلفة العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)
(٦٨٧,٩٣٩)	(١,٦٨٩,٣٨٧)	محولة إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز خلال السنة (إيضاح ١٣)
-	(٩,٠٩٨)	فروقات أسعار الصرف
٧,٧٨٧,٣٠٨	٧,١٥١,٣٩١	الرصيد في نهاية السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، 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 للأرض المحتفظ بها للبيع إلى تقييمات خارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم متنوعة (إيضاح ٤).

تقع قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٧٨٧,٣٠٨	٦,٥٥٧,٤٧٠	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
-	٥٩٣,٩٢١	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٧,٧٨٧,٣٠٨	٧,١٥١,٣٩١	

١/١٢ تتعلق الإضافات خلال سنة ٢٠٢٤ بشكل رئيسي بقطع أراضي مختلفة استحوذت عليها الشركة التابعة للمجموعة في المملكة المتحدة.

٢/١٢ إضافات خلال سنة ٢٠٢٣

- خلال سنة ٢٠٢٣ 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 إنفرا 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 الاقتراض الإضافي للمجموعة. تقارب القيمة المخصصة للأرض قيمتها العادلة في تاريخ الشراء بمبلغ ٣,٨٦ مليار درهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٢ أراضي محتفظ بها للبيع (يتبع)

٣/١٢ نتجت تكاليف الاقتراض المدرجة في تكلفة الأراضي المذكورة أعلاه خلال السنة والبالغة ١٣٨,٠٨٩ ألف درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٤٥,٢٠٧ ألف درهم)، نتيجة تخفيف الالتزام وتم احتسابها من خلال تطبيق معدل رسملة بمعدل الإقتراض المتزايد للمجموعة على النفقات على أصول مشابهة.

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	٢٠٢٤ ألف درهم	
٣,٨٣٥,٦٨٢	٦,٢٤٣,٨٠٢	الرصيد في بداية السنة
٤,٨٤٥,١٦٢	٩,٠٢٥,١٣٩	تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة
١,١٥٢,٥٥٨	-	تم الإعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح ٤٧)
(٣,٣٤٥,٤٢٣)	(٨,٢١٦,٧٦٠)	معترف بها في تكاليف العقارات المباعة
(١٣٣,٢١٦)	(١٨,٣٢٩)	شطب تكاليف مشروع (إيضاح ١/١٣، ٢/١٣، ٣١)
(٤٨٠)	٢٩,٥٦٤	عكس/ (مخصص) انخفاض القيمة (إيضاح ٢/١٣، ٣١)
		تحويلات من/ (إلى):
(٣٨,٢٠٩)	(١٤٨,٩٢١)	مخزون (إيضاح ١٤)
-	(٣٣,١٢٩)	ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)
(٣١٦,٥٣١)	(١٢,٩٣٤)	إستثمارات عقارية (إيضاح ٧)
٦٨٧,٩٣٩	١,٦٨٩,٣٨٧	قطع راضي محتفظ بها للبيع (إيضاح ١٢)
(٤٤٣,٦٨٠)	(٩٥٣,٦٤٩)	فروقات أسعار الصرف
٦,٢٤٣,٨٠٢	٧,٦٠٤,١٧٠	الرصيد في نهاية السنة

تقع عقارات التطوير كما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٢,٧٩٠,٤٥٧	٥,١٧٧,٦٠٩	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
٣,٤٥٣,٣٤٥	٢,٤٢٦,٥٦١	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٦,٢٤٣,٨٠٢	٧,٦٠٤,١٧٠	

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (بتبع)

١٣ أعمال تطوير قيد الإنجاز (بتبع)

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

٢/١٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، 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 عكس مخصص انخفاض القيمة بمبلغ ١١,٢٣٥ ألف درهم (٢٠٢٣: مخصص انخفاض القيمة: ١٣٣,٦٩٦ ألف درهم). تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقق 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

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٥٠٤,٦١٦	٣٩٩,٦١٨	عقارات مكتملة
١٠١,٧١٨	٩٣,٩٤٢	مخزون تشغيلي آخر
٦٠٦,٣٣٤	٤٩٣,٥٦٠	

خلال السنة، تم تحويل عقارات مكتملة بقيمة إجمالية بلغت ١٤٨,٩٢١ ألف درهم (٢٠٢٣: ٣٨,٢٠٩ ألف درهم) إلى المخزون من أعمال التطوير قيد التنفيذ عند إكمالها (إيضاح ١٣). خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ ٢١٣,١٩٧ ألف درهم كتكاليف مباشرة (٢٠٢٣: ٣٢١,٤١٢ ألف درهم).

يقع المخزون كما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٤٧٤,٢٤٥	٢٩١,٣٣٧	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
١٣٢,٠٨٩	٢٠٢,٢٢٣	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٦٠٦,٣٣٤	٤٩٣,٥٦٠	

خلال السنة تماشياً مع شروط اتفاقيات الشراء والبيع لمشاريع التطوير، قامت المجموعة بإعادة الإستحواذ على عقارات بقيمة عادلة بمبلغ ٧٢,٠٥٩ ألف درهم (٢٠٢٣: ١٧٢,١٢٨ ألف درهم) نتيجة عدم الأداء التعاقدى للأطراف المقابلة. تم تصنيف هذه العقارات كمخزون بناءً على طبيعتها.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و 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 ومردافات النقد

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٩,٣٣٦,٠٠٥	١٣,٩٣٠,٨٣٣	نقد وأرصدة لدى البنوك
٢,٣٨٢,١٥٣	١,٢٠٥,١٦٠	ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك
١١,٧١٨,١٥٨	١٥,١٣٥,٩٩٣	نقد وأرصدة لدى البنوك

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٥ النقد ومرادفات النقد (يتبع)

النقد ومرادفات النقد

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
١١,٧١٨,١٥٨	١٥,١٣٥,٩٩٣	نقد وأرصدة لدى البنوك
(١١٦,٥٧٢)	(٢٢٨,٠٢٧)	ودائع قصيرة الأجل بتاريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(٦,٦٣٨,٤٩٠)	(٤,٦٨٥,٣١٤)	أرصدة مقيدة لدى البنوك
٤,٩٦٣,٠٩٦	١٠,٢٢٢,٦٥٢	النقد ومرادفات النقد

النقد ومرادفات النقد:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٤,٦٢٥,٠٠٦	٩,٨٧٨,٨٢٧	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
٣٣٨,٠٩٠	٣٤٣,٨٢٥	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٤,٩٦٣,٠٩٦	١٠,٢٢٢,٦٥٢	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة ٣٠٢,٩١٩ ألف درهم (٢٠٢٣: ٢٧٠,٢٥٥ ألف درهم) ضمن الأرصدة لدى البنوك الخاصة بالمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى، حيث أن المجموعة لا تعمل كطرف رئيسي.

تتضمن أرصدة النقد والبنوك المقيدة أرصدة بقيمة ٣,٣٦٣,٨٧٠ ألف درهم (٢٠٢٣: ٥,٦٢٧,٤٢٢ 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 ودمم توزيعات الأرباح الدائنة والتي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

يتضمن النقد ومرادفات النقد أرصدة بقيمة ٨,٠٤٠,٨٢٣ ألف درهم (٢٠٢٣: لا شيء) والتي تم إيداعها في حسابات الضمان التي تمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير، والتي تشمل بعض الأرصدة والتي قامت المجموعة بتقديم ضمانات بنكية مقابلها وتكون متاحة للمجموعة عند الطلب.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل خلال السنة ما بين ٣,٥٠٪ و ٥,٢٠٪ (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ما بين ٠,٢٠٪ و ٥,٧٢٪) سنوياً في دولة الإمارات العربية المتحدة وبين ٥٪ و ٢٣,٠٥٪ (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ما بين ٤,٧٥٪ و ١٥,٢٠٪) 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 ١,٨٢٥,٩٩٥ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢,١٨١,٨٥٢ ألف درهم) تم استلامه من أحد العملاء مقابل تطوير بعض المشاريع. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، 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 (٢٠٢٣: 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 ٢٠٢٤ (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.

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

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

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

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

يمثل ذلك الجزء الفعال من حركات القيمة العادلة لعقود مقابضة 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 والمعرّفة بها في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

فيما يلي الحركة في الإحتياطي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
(٢,٣١٠)	(٨,٧٩٠)
(٦,٤٨٠)	١,٥٦٥
(٨,٧٩٠)	(٧,٢٢٥)

الرصيد في بداية السنة  
مكاسب/ (خسائر) القيمة العادلة من إعادة التقييم من خلال الدخل الشامل  
الآخر (إيضاح ١/٩)  
الرصيد في نهاية السنة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
(٣٨٥,٣١٢)	(٥٣٦,٦٢٤)
(٢٥٢,٧٤١)	(٤٩٦,٣٤٣)
١٠١,٤٢٩	١٩٧,٩٦٨
(٥٣٦,٦٢٤)	(٨٣٤,٩٩٩)

الرصيد في بداية السنة  
فروق الصرف عند ترجمة صافي الموجودات للعمليات الأجنبية  
متعلقة بالحصص غير المسيطرة  
الرصيد في نهاية السنة

١٩ صكوك غير قابلة للتحويل

المجموع ألف درهم	غير متداولة ألف درهم	متداولة ألف درهم
١,٣٩٤,٦٦٤	—	١,٣٩٤,٦٦٤
١,٨٤١,٢٣٣	١,٨٢٧,٣٩٧	١٣,٨٣٦
١,٨١٥,٣١٢	١,٨٠٦,١١٢	٩,٢٠٠
١,٨٠٩,٩٥٣	١,٧٩٧,٣٢٩	١٢,٦٢٤
٦,٨٦١,١٦٢	٥,٤٣٠,٨٣٨	١,٤٣٠,٣٢٤
١,٨٥٢,١٤٥	١,٨٢٨,٨٨٥	٢٣,٢٦٠
١,٨٣٩,١٠١	١,٨٢٥,٤٦٣	١٣,٦٣٨
١,٨١١,٧٠٨	١,٨٠٢,٥٠٨	٩,٢٠٠
—	—	—
٥,٥٠٢,٩٥٤	٥,٤٥٦,٨٥٦	٤٦,٠٩٨

صكوك رقم ١  
صكوك رقم ٢  
صكوك رقم ٣  
صكوك رقم ٤  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صكوك رقم ١  
صكوك رقم ٢  
صكوك رقم ٣  
صكوك رقم ٤  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٩ صكوك غير قابلة للتحويل (يتبع)

صكوك رقم ١:

في ٢٤ سبتمبر 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). إن الصكوك رقم ١ مدرجة في بورصة يورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية وتحمل معدل ربح بنسبة ٤,٧٥٠٪ سنوياً يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في سبتمبر ٢٠٢٥.

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
١,٨٣٦,٧٥٠	١,٣٨٠,٨٧٢	متحصلات من الإصدار
(٧,٨٦٥)	(٣,١٤٦)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
٢٣,٢٦٠	١٦,٩٣٨	الأرباح المستحقة
١,٨٥٢,١٤٥	١,٣٩٤,٦٦٤	القيمة المدرجة
(٢٣,٢٦٠)	(١,٣٩٤,٦٦٤)	ناقصاً: الجزء المتداول
١,٨٢٨,٨٨٥	—	الجزء غير المتداول

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بدأت المجموعة في الاسترداد المبكر للصكوك رقم ١، مع استحقاق أصلي في سبتمبر ٢٠٢٥. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تم استبدال ١٢٤,١٣٣ ألف دولار أمريكي (٤٥٥,٨٧٨ ألف درهم) من الصكوك رقم ١ بخصم على القيمة الاسمية، نتج عنه مكسب بمبلغ ٤,٥٥٩ ألف درهم تم الاعتراف بها كإيرادات أخرى في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

صكوك رقم ٢:

في ١٥ 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 وسوق أبوظبي للأوراق المالية وتحمل معدل ربح بنسبة ٣,٨٧٥٪ سنوياً تدفع يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في أكتوبر ٢٠٢٩.

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
١,٨٣٦,٧٥٠	١,٨٣٦,٧٥٠	متحصلات من الإصدار
(١١,٢٨٧)	(٩,٣٥٢)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
١٣,٦٣٨	١٣,٨٣٥	الأرباح المستحقة
١,٨٣٩,١٠١	١,٨٤١,٢٣٣	القيمة المدرجة
(١٣,٦٣٨)	(١٣,٨٣٦)	ناقصاً: الجزء المتداول
١,٨٢٥,٤٦٣	١,٨٢٧,٣٩٧	الجزء غير المتداول

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (بتبع)

١٩ صكوك غير قابلة للتحويل (بتبع)

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 (٧,٣٤٥,٠٠٠ ألف درهم) 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 وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وتحمل معدل ربح يبلغ ٤,٨٧٥٪ سنوياً وتستحق السداد في مايو ٢٠٢٣. سيتم تخصيص مبلغ يعادل صافي عائدات الصكوك ٣ لتمويل و/أو إعادة تمويل و / أو استثمار، كلياً 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.

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
١,٨٣٦,٢٥٠	١,٨٣٦,٢٥٠	إجمالي قيمة الإصدار
(٢١,٧٣١)	(٢١,٧٣١)	خصم على الإصدار
١,٨١٤,٥١٩	١,٨١٤,٥١٩	صافي المتحصلات من الإصدار
(١٢,٠١١)	(٨,٤٠٧)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
٩,٢٠٠	٩,٢٠٠	الأرباح المستحقة
١,٨١١,٧٠٨	١,٨١٥,٣١٢	القيمة المدرجة
(٩,٢٠٠)	(٩,٢٠٠)	ناقصاً: الجزء المتداول
١,٨٠٢,٥٠٨	١,٨٠٦,١١٢	الجزء غير المتداول

صكوك رقم ٤:

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، أصدرت شركة الدار للاستثمار العقاري للصكوك المحدودة ("المصدر")، وهي شركة تابعة للمجموعة مسجلة كشركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزر كايمان، صكوك خضراء بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم) كجزء من برنامج إصدار شهادات الائتمان بقيمة ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٧,٣٤٥,٠٠٠ ألف درهم)، والذي تم تأسيسه في سنة ٢٠٢٣. بموجب هذا البرنامج، يحق للمصدر إصدار شهادات ائتمان متسلسلة بشكل دوري، بإجمالي قيمة تصل إلى ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٧,٣٤٥,٠٠٠ ألف درهم). في ٨ مايو ٢٠٢٤، أصدرت الجهة المصدرة السلسلة الثانية من شهادات الائتمان "صكوك ٤" بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم). يمثل هذا الإصدار، لمدة عشر سنوات، ثاني صكوك خضراء للمصدر، بعد الإصدار الافتتاحي للصكوك بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم) التي أصدرتها في مايو ٢٠٢٣. إن الصكوك ٤ مدرجة في بورصة يورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وتحمل معدل ربح سنوي يبلغ ٥,٥٠٪، ويستحق تسديدها في مايو ٢٠٣٤.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

١٩ صكوك غير قابلة للتحويل (يتبع)

تماشياً مع الصكوك الخضراء الأولية لشركة الدار، سيتم تخصيص عائدات هذا الإصدار وفقاً لإطار التمويل الأخضر لشركة الدار.

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
-	١,٨٣٦,٢٥٠	إجمالي قيمة الإصدار
-	(١١,٦٩٧)	خصم على الإصدار
-	(٩,٦١١)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
-	١٢,٦٢٤	الأرباح المستحقة
-	(١٨,٣٩٣)	حركة القيمة العادلة عند التحوط
-	٧٨٠	الغاء الخصم
-	١,٨٠٩,٩٥٣	القيمة المدرجة
-	(١٢,٦٢٤)	ناقصاً: الجزء المتداول
-	١,٧٩٧,٣٢٩	الجزء غير المتداول

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٠ قروض بنكية

الغرض	تاريخ الاستحقاق	التأمين	المبلغ القائم			
			الاجمالي ألف درهم	غير متداول ألف درهم	متداول ألف درهم	
					٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:	
أغراض عامة للشركة	سبتمبر ٢٠٢٩	غير المضمونين	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	-	قرض لأجل ١
أغراض عامة للشركة	مارس ٢٠٢٨	غير المضمونين	٥٥٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠	-	تسهيل إئتماني متجدد ١
أغراض عامة للشركة	سبتمبر ٢٠٢٧	غير المضمونين	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-	تسهيل إئتماني متجدد ٢
أغراض عامة للشركة	ديسمبر ٢٠٢٥	غير المضمونين	٥٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠,٠٠٠	تسهيل إئتماني متجدد ٥
تمويل المشروع	ديسمبر ٢٠٣٠	المضمون	٥٧,٨٢٣	-	٥٧,٨٢٣	تسهيل إئتماني متجدد ٧
أغراض عامة للشركة	سبتمبر ٢٠٢٩	غير المضمونين	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	-	قرض لأجل ٤
تمويل المشروع	ديسمبر ٢٠٣١	المضمون	٨٦,١٢٨	٧٧,٩٨١	٨,١٤٧	قرض لأجل ٦
تمويل المشروع	سبتمبر ٢٠٢٧	المضمون	٢٥,٢٨٨	-	٢٥,٢٨٨	قرض لأجل ٨
أغراض عامة للشركة	يونيو ٢٠٢٩	غير المضمونين	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	-	قرض لأجل ١٠
تمويل المشروع	ديسمبر ٢٠٣٠	المضمون	٣٣,٢٣٥	٣٣,٢٣٥	-	قرض لأجل ١١
أغراض عامة للشركة	ديسمبر ٢٠٢٨	غير المضمونين	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	-	تسهيل إئتماني متجدد ٩
أغراض عامة للشركة	يوليو ٢٠٢٩	غير المضمونين	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	-	تسهيل إئتماني متجدد ١٠
أغراض عامة للشركة	مايو ٢٠٢٩	غير المضمونين	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	-	تسهيل إئتماني متجدد ١١
أغراض عامة للشركة	أبريل ٢٠٢٨	غير المضمونين	١,٣٤٠,٨٧١	١,٣٤٠,٨٧١	-	قرض لأجل ١٣
أغراض عامة للشركة	ديسمبر ٢٠٢٩	غير المضمونين	٢٧٥,٠٠٠	٢٧٥,٠٠٠	-	تسهيل إئتماني متجدد ١٢
أغراض عامة للشركة	يوليو ٢٠٢٩	غير المضمونين	٤١٥,٠٠٠	٤١٥,٠٠٠	-	تسهيل إئتماني متجدد ١٣
تمويل المشروع	ديسمبر ٢٠٣٢	المضمون	٦٥,٠٢٦	٦٥,٠٢٦	-	قرض لأجل ١٤
خصم الذمم المدينة	سبتمبر ٢٠٢٧	المضمون	٧,٠٦٠	-	٧,٠٦٠	تسهيلات خصم ذمم مدينة
			(٥٢,٣٨٠)	(٥٢,٢٦٣)	(١١٧)	تكاليف اقتراض غير مطفاة
			٢٢,٢٤٤	-	٢٢,٢٤٤	فوائد وأرباح مستحقة
			٩,٥٢٥,٢٩٥	٨,٩٠٤,٨٥٠	٦٢٠,٤٤٥	

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٠ قروض بنكية (يتبع)

الغرض ألف درهم	تاريخ الاستحقاق ألف درهم	التأمين	المبلغ القائم			
			الاجمالي ألف درهم	غير متداول ألف درهم	متداول ألف درهم	
						٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:
أغراض عامة للشركة	مارس ٢٠٢٥	غير مؤمن	٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	-	تسهيل إجازة
أغراض عامة للشركة	سبتمبر ٢٠٢٦	غير مؤمن	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	-	قرض لأجل ١
أغراض عامة للشركة	سبتمبر ٢٠٢٧	غير مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-	تسهيل إئتماني متجدد ٢
أغراض عامة للشركة	مارس ٢٠٢٥	غير مؤمن	٤٦٩,٥٠٠	٤٦٩,٥٠٠	-	تسهيل إئتماني متجدد ٣
أغراض عامة للشركة	ديسمبر ٢٠٢٤	غير مؤمن	٣٠٠,٠٠٠	-	٣٠٠,٠٠٠	تسهيل إئتماني متجدد ٥
أغراض عامة للشركة	مارس ٢٠٢٦	غير مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-	تسهيل إئتماني متجدد ٦
تمويل المشروع	ديسمبر ٢٠٣٠	مؤمن	٥٥,٩٣٥	-	٥٥,٩٣٥	تسهيل إئتماني متجدد ٧
أغراض عامة للشركة	مارس ٢٠٢٤	مؤمن	٥٢٩,٤١٥	-	٥٢٩,٤١٥	تسهيل إئتماني متجدد ٨
أغراض عامة للشركة	نوفمبر ٢٠٢٧	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-	قرض لأجل ٢
أغراض عامة للشركة	يونيو ٢٠٢٦	مؤمن	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	-	قرض لأجل ٣
أغراض عامة للشركة	سبتمبر ٢٠٢٨	غير مؤمن	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	-	قرض لأجل ٤
أغراض عامة للشركة	سبتمبر ٢٠٢٨	غير مؤمن	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	-	قرض لأجل ٥
تمويل المشروع	ديسمبر ٢٠٣١	مؤمن	١٥٠,٧٢٢	١٤١,٥٤١	٩,١٨١	قرض لأجل ٦
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
تمويل المشروع	يونيو ٢٠٢٨	مؤمن	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	-	قرض لأجل ١٠
أغراض عامة للشركة	ديسمبر ٢٠٣٠	غير مؤمن	٥٤,٦١٩	٥٤,٦١٩	-	قرض لأجل ١١
تمويل المشروع	مارس ٢٠٢٦	مؤمن	١١١,٧٩٣	-	١١١,٧٩٣	قرض لأجل ١٢
خصم الذمم المدينة	سبتمبر ٢٠٢٧	مؤمن	٢٦,٤٢٩	-	٢٦,٤٢٩	تسهيلات خصم ذمم مدينة
			(٤٧,٣٩٨)	(٤٦,١٠٦)	(١,٢٩٢)	تكاليف اقتراض غير مطفأة
			٧,٢٩٤	-	٧,٢٩٤	فوائد وأرباح مستحقة
			٦,٥٧٦,٢١٢	٥,٤٨٨,٥٥٨	١,٠٨٧,٦٥٤	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٠ قروض بنكية (يتبع)

تحمل القروض المذكورة أعلاه هوامش تتراوح من ٠,٧٠٪ إلى ٢,٠٠٪ (٢٠٢٣: ٠,٥٠٪ إلى ٢,٩٥٪) 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 ٢٠٢٤، وقعت المجموعة اتفاقيات تسهيلات متجددة ملتزمة مع البنوك المحلية بإجمالي التزام بقيمة ٤,٠٠٠,٠٠٠ ألف درهم تستحق بعد ٥ سنوات تم استخدام ٣,١٩٠,٠٠٠ ألف درهم حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. بالإضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بإعادة تمويل قرض غير مضمون لأجل لشركة تابعة دولية بمبلغ ٣٢٥,٠٠٠ ألف جنيه إسترليني (١,٤٩٥,٣٥٥ ألف درهم إماراتي) تستحق بعد ٤ سنوات.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، كان لدى المجموعة تسهيلات ائتمانية متجددة بمبلغ ٨,١٠٦,١١٧ ألف درهم غير مسحوبة ومُلتزم بها ومتجددة على شكل اتفاقيات ثنائية (٢٠٢٣: ٧,٤٦٥,٤٨٩ ألف درهم). بلغت القروض البنكية المسحوبة خلال السنة مبلغ ١٠,٣١٠,٥٢٥ ألف درهم (٢٠٢٣: ٥,٠٥٥,٦٣٩ ألف درهم) وتم إعادة سداد قروض خلال السنة بمبلغ ٧,١٨٩,٢٣٨ ألف درهم (٢٠٢٣: ٥,٦٤١,٨٥٠ ألف درهم).

في بداية السنة، تم ضمان بعض القروض البنكية من خلال رهن عقاري على بعض الممتلكات غير المنقولة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت قيمة الرهن العقاري على بعض الموجودات التشغيلية بموجب الاستثمارات العقارية لا شيء (٢٠٢٣: ١,٠٧٣,٢٨١ ألف درهم).

يتم ضمان القروض لأجل من ٦ إلى ٨، ١١، ١٤، وتسهيلات خصم الذمم المدينة والتسهيل الائتماني المتجدد ٧ مقابل ما يلي وتعلق بالشركات التابعة للمجموعة في مصر والمملكة المتحدة 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 ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٠ قروض بنكية (يتبع)

فيما يلي تقسيم القروض البنكية حسب الموقع:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٥,٥٥٢,١٣٣	٧,٩١٠,٦٥٠
١,٠٢٤,٠٧٩	١,٦١٤,٦٤٥
٦,٥٧٦,٢١٢	٩,٥٢٥,٢٩٥

داخل دولة الإمارات العربية المتحدة  
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة

٢١ محتجزات دائنة

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٧٢٣,٧٥٦	٨١٥,٩٣٩
٥٤٢,٩٩٨	٥٩١,٣٣٩
١,٢٦٦,٧٥٤	١,٤٠٧,٢٧٨

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 مطلوبات 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 التزامات 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 الاستحقاق لمطلوبات عقود الإيجار كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٩٦,٦٧٣	٩٩,٢٤٨
١٠٠,٩٠١	٩٠,٢٩٦
٩٢,٦١٨	٨٥,٧٦٧
٧٤,٤٧٦	٧٤,٧٥٨
٦٢,٣٥١	٧٤,١٨٩
١,٠٥٧,٨١٣	١,٤٩١,٦٦٨
١,٤٨٤,٨٣٢	١,٩١٥,٩٢٦
(٥٥٧,٩٦٢)	(٩٠٦,٧٥٢)
٩٢٦,٨٧٠	١,٠٠٩,١٧٤

تحليل الاستحقاق:

السنة ١  
السنة ٢  
السنة ٣  
السنة ٤  
السنة ٥  
وما بعدها  
الرصيد في نهاية السنة  
ناقصاً: تكلفة التمويل

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٢ مطلوبات عقود الإيجار (يتبع)

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

فيما يلي المبالغ المعترف بها في الربح أو الخسارة:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٣٨,٩٦١	٤٢,٦٦٤
٢٣,٨٤٥	٤٤,١٧٧

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

فيما يلي الحركة على التزام عقد الإيجار:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٤٨٥,٥٣٣	٩٢٦,٨٧٠
٤٢٨,٥١٤	-
٨٩,٤٣٧	١٧٣,٨١٤
(٧٤,٧٦٥)	(١١١,٨٥٩)
(٢٥,٤٥٨)	(٢٠,٧٢٩)
٢٣,٨٤٥	٤٤,١٧٧
(٢٣٦)	(٣,٠٩٩)
٩٢٦,٨٧٠	١,٠٠٩,١٧٤

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

تم تحليلها كما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٨٤٨,٣٦٥	٩١٩,٣٠١
٧٨,٥٠٥	٨٩,٨٧٣
٩٢٦,٨٧٠	١,٠٠٩,١٧٤

غير متداولة

متداولة

المجموع

\* تشمل مبلغ ٨,٩٢٦ ألف درهم تم رسملته خلال السنة (٢٠٢٣: لا شيء).

لم يكن لدى المجموعة إضافات رئيسية غير نقدية على حق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٢٣ مزايا للموظفين

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٢٨٥,٠١٢	٣١٠,٦٦٦
٥٤,٤٧٠	٩٣,٥٨٢
٣٣٩,٤٨٢	٤٠٤,٢٤٨

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين  
خطة حوافز طويلة الأجل (إيضاح ٢/٣٠)  
الرصيد في نهاية السنة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٣ مزايا للموظفين (يتبع)

مكافآت نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٢٣٧,٢٠٨	٢٨٥,٠١٢	الرصيد في بداية السنة
٥٥,١٥٧	١١٣,١٩٥	المحمل للسنة - صافي المعكوس (إيضاح ٢/٣٠)
٤٢,٢١٣	-	تم الإستحواذ عليها عند إندماج الأعمال (إيضاح ٤٧)
(٤٩,٥٦٦)	(٨٧,٥٤١)	المدفوع خلال السنة
٢٨٥,٠١٢	٣١٠,٦٦٦	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 ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

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

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٥٩,٦٨٥	٥٤,٤٧٠	الرصيد في بداية السنة
٣,٤٨٢	٢١,٣٣٤	المحمل للسنة - صافي المعكوس
١٢,٨٤٢	١,٧٧١	القيمة العادلة وحركة أخرى
-	٣٩,٥٣٤	تحويل من المكافآت المستحقة ومساهمة الموظفين
(٢١,٥٣٩)	(٢٣,٥٢٧)	المدفوع خلال السنة
٥٤,٤٧٠	٩٣,٥٨٢	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 ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٤ (مطلوبات) // موجودات أدوات مالية مشتقة

فيما يلي الحركة في الأدوات المالية المشتقة:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٢٠٧,٠٤٥	٨,٣١١	الرصيد في بداية السنة
١٢,٠٩٣	-	معترف بها كجزء من اندماج الأعمال
(٢٧,١٦٥)	(١٥,٠٨٣)	صافي التغيرات في القيمة العادلة (١)
(١٨٣,٦٦٢)	(١١,٦٢١)	تم تحقيقه خلال السنة
٨,٣١١	(١٨,٣٩٣)	الرصيد في نهاية السنة

(١) يتضمن ذلك مبلغ ١٨,٣٩٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: لا شيء) تم خصمه مقابل الصكوك غير القابلة للتحويل.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، أبرمت المجموعة مقايضة أسعار فائدة آجلة بقيمة اسمية تبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم)، والتي بموجبها يتم استلام سعر الفائدة الثابت بشكل نصف سنوي ويتم دفع سعر فائدة متغير من قبل المجموعة بشكل نصف سنوي. يتم تحديد تحركات القيمة العادلة في المرحلة الثابتة للمقايضة كتحوط لحركات القيمة العادلة في الصكوك لمدة ١٠ سنوات والتي تعود إلى التحركات في منحنى الـ اس أو اف آر المتعلق بالدولار الأمريكي.

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

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

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 ٢٠٢٣		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
إجمالي التسلسل	إجمالي القيمة	التسلسل الهرمي	إجمالي القيمة المدرجة	ألف درهم
٢	٨,٣١١	-	(١٨,٣٩٣)	موجودات مالية مشتقة:
-	-	المستوى ٢	-	- سقف معدل الفائدة
-	-	المستوى ٢	-	- مقايضات سعر الفائدة

تستند القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة في تاريخ التقرير على التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام منحنيات العائد المطبقة المستمدة من أسعار الفائدة القابلة للملاحظة. إن تعرض المجموعة لمعدل فائدة الـ اس أو اف آر المتعلق بالدولار الأمريكي هو ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم) من القروض أو إصدارات أسواق رأس المال للديون بسعر ثابت مقابل قيام البنك بدفع سعر التمويل الـ اس أو اف آر المتعلق بالدولار الأمريكي. تبلغ القيم العادلة لمقايضات أسعار الفائدة هذه مبلغ ٥,٠٠٨ ألف دولار أمريكي (١٨,٣٩٣ ألف درهم).



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٤ أدوات مالية مشتقة (يتبع)

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
٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥,٧٦١	-	٣٦٠,٠٩٨	-	%٢,٥٢	-	أقل من سنة
٢,٠٧٠	-	٦٦,٢٤٧	-	%٣,٠٠	-	من سنة إلى ٢ سنة
٤٨٠	-	١٥,٣١٩	-	%٣,٠٠	-	من السنة الثانية إلى الخامسة
-	(١٨,٣٩٣)	-	١,٨٣٦,٢٥٠	-	%٥,٥٠	أكثر من ٥ سنوات
٨,٣١١	(١٨,٣٩٣)	٤٤١,٦٦٤	١,٨٣٦,٢٥٠			المجموع

فيما يلي الحركة في احتياطي التحوط:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
١٩٠,٢٤٨	١٦٥,١٣٠	الرصيد في بداية السنة
(٢٠,٧١٣)	-	خسارة القيمة العادلة المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة
(٧,٧٨٧)	(١٨,٣٦٦)	المصنفة ضمن تحوطات التدفق النقدي
٣,٣٨٢	٢,١٨١	الخسائر المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة
١٦٥,١٣٠	١٤٨,٩٤٥	العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
		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 ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٦ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٦٣٨,٠٠٧	٣٨٤,٨٧٦	الجزء غير المتداول
٣,١٩٧,٣٨٥	٢,٨١٥,٢١٦	ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح ١/٢٦)
١٠٢,٥١٣	١٢٧,١٨٦	دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي (إيضاح ١٢)
-	٦٦,٣٦٦	التزام منحة (إيضاح ٤/٢٦)
٣,٩٣٧,٩٠٥	٣,٣٩٣,٦٤٤	دفعات مقابل الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٦/٤٧)
١,٧٢١,١٠٤	٢,٣٦١,٩٠٥	الجزء المتداول
٣,٢٦٨,٠٥١	٤,٦٣٠,٧٩٦	ذمم تجارية دائنة
٦٩٨,٢٧٠	٤٤٠,٧٨٤	تكاليف مقاولين مستحقة
٨٤٧,١٢٠	١,١٩٧,٠١٣	إيرادات مؤجلة
٢٥٠,٠٧٢	٣١٩,٨٣٥	مخصصات ومستحقات
١٧,٣٦٠	٢٢,٢٥٨	دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح ١/٣٨)
٥٧,٨٢٢	٥٨,٤٩٤	توزيعات أرباح دائنة
٩٧,٥٣٢	٣٧١,٣٦٤	ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح ١/٢٦)
٤٠٤,٦٩١	٤٣٩,٦٨٥	مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي
١٠٦,٠٨٠	٤٦,٠١١	دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي (إيضاح ١٢)
٢,٣٤٣	٦,٤٩٢	ذمم دائنة مقابل استحواذ شركة تابعة (إيضاح ٦/٤٧)
١,٣٩٣,٥٢٠	١,٤٧٤,٤٠٩	التزام منحة (إيضاح ٤/٢٦)
٨,٨٦٣,٩٦٥	١١,٣٦٩,٠٤٦	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 ٣ ألف درهم	قطعة أرض ٢ ألف درهم	قطعة أرض ١ ألف درهم	
٣٧,٣٠٦	٣٨٤,٦٠٣	٤٤,٧٠٢	إجمالي القيمة الاسمية للشيكات الصادرة للهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة (الهيئة)
(١١,٢٣٥)	(٥,٥٨٠)	(٦,٤٢٦)	الفائدة غير المطفأة
٢٦,٠٧١	٣٧٩,٠٢٣	٣٨,٢٧٦	ناقصاً: الجزء المتداول
٧,٢٩٢	٣٨,٤٥٩	١٢,٧٤٣	الجزء غير المتداول
١٨,٧٧٩	٣٤٠,٥٦٤	٢٥,٥٣٣	

قطعة أرض ١

في مايو ٢٠٢٢، وافقت الهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة على الطلب المقدم من إحدى الشركات التابعة غير المباشرة لشراء قطعة أرض بمساحة ١١٥,٣٤ فدان بقيمة إجمالية ١,١٥٦,٠٠٠ ألف جنيه مصري (٨٣,٥٢٢ ألف درهم). يتم تسديد السعر المتبقي للأرض وأي فوائد مرتبطة به على أقساط نصف سنوية تبدأ من ٨ سبتمبر ٢٠٢٧، وبموجب هذه الاتفاقية، ارتفعت مساحة الأرض الإجمالية المخصصة للشركة إلى ٢٦٥,٣٤ فدان.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٦ ذمم دائنة تجارية وأخرى (يتبع)

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

قطعة أرض ٢

في يونيو ٢٠٢٢ تم توقيع اتفاقية تطوير مشتركة بين إحدى الشركات التابعة والهيئة لإنشاء مشروع حضري متكامل بمساحة ٤٦٤,٨١ فدان بقيمة إجمالية تبلغ ١١,٣٥٧,٠٠٠ ألف جنيه مصري (٨٢٠,٥٥٥ ألف درهم).

قطعة أرض ٣

في ١ أغسطس ٢٠٢٣، وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة عقد مع الهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة للاستحواذ على قطعة أرض بمساحة ١٨٠ فدان بقيمة إجمالية ٨٠٧,٥٠٠ ألف جنيه مصري (٥٨,٣٤٣ ألف درهم)، وتم تسديد الدفعة الأولى، ويتم تسديد السعر والفائدة على ١٠ أقساط نصف سنوية متتالية.

٢/٢٦ تتضمن المطلوبات الأخرى على صافي البديل الطارئ المستحق الدفع بمبلغ ٦٠,٩٩٠ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: 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 ٢٠٢٤ حيث لم تكن هناك تغييرات أخرى في القيمة العادلة للبديل الطارئ المستحق الدفع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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 ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة ٩,٧٪ وتدفق خارج محتمل بمبلغ ٦٠,٩٩٠ ألف درهم.

٣/٢٦ 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 وفقًا لشروط الاتفاقية ذات الصلة.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٢٧ إيرادات ودخل الإيجار

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٦,٨٦٨,٠٧٣	١٣,٠٥٥,٩٩٤	إيرادات
١,٢٠١,٥٥٢	٢,٢٩٠,٤٦٦	تطوير عقارات
٦٨٦,٥٧٩	٨٦٢,٢١٢	إدارة التطوير
١,٦١٤,٦٥١	٢,٢٩٤,٠٩٩	الرسوم والدخل المتعلقة بالمدارس
١,١١٦,١٨٩	١,١١٠,٧٤٨	إدارة العقارات والمرافق
٧١٧,٢٧٢	١,١٢٣,٤٦٤	الضيافة والترفيه
		عقود الإنشاءات
١,٩٥٦,٦٢٢	٢,٢٦١,٣٩٩	إيرادات إيجار
١٤,١٦٠,٩٣٨	٢٢,٩٩٨,٣٨٢	إيرادات إيجار على الإستثمارات العقارية

تتضمن إيرادات الإيجارات من الإستثمارات العقارية إيرادات إيجار محتملة بمبلغ ٦٢,٩٣٣ ألف درهم (٢٠٢٣: ٤٩,٢١٨ ألف درهم) وإيرادات من رسوم الخدمة بمبلغ ١٣٢,٤٤٥ ألف درهم (٢٠٢٣: ١٣٠,٩٧٩ ألف درهم).

٢٨ تكاليف مباشرة

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٤,٤٢٦,٦٩٢	٨,٨٩٣,٩٥٠	تطوير عقارات
٦٩٢,٨٢٠	١,٥٨٠,٨٥١	إدارة التطوير
١,٣٧٠,٦٦٣	١,٦٢١,٨٥٣	إدارة العقارات والمرافق
٣٠٥,٥٦٠	٥٨٥,١١٩	تكاليف مباشرة على الإستثمارات العقارية
٧٠٥,٠٩٠	٧٢٣,٨٨١	الضيافة والترفيه
٦٩١,١١٣	١,١٠٢,٤٨٨	عقود الإنشاءات
٣٩٥,٦٢٧	٤٤٥,٠٩٩	تكاليف مباشرة متعلقة بالمدارس
٨,٥٨٧,٥٦٥	١٤,٩٥٣,٢٤١	

٢٩ مصاريف بيع وتسويق

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٣١,٩٠١	٤٧,١٣٨	تسويق مشاريع
٣٩,٤٤٨	٣٩,٩٥٣	إعلانات وفعاليات تجارية
٤٣,٥٣٧	٤٢,٣٠٩	معارض ورعايات
١١٤,٨٨٦	١٢٩,٤٠٠	

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٠ مصاريف عمومية وإدارية

١/٣٠ تشمل المصاريف الإدارية والعمومية الأخرى ما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
١٤٠,٨٣٦	٨٥,٦٦٥
٣٤,١٨١	٤١,٩٠٠
٧٠,٩٦٠	٦٤,١٩٧
١٠,٦٧٤	٦,٢٩٣
٤٠,٥٧٢	٥١,١١٤
١٩١,٦٢٧	٢٩١,٥٥٨
٤٨٨,٨٥٠	٥٤٠,٧٢٧

أتعاب مهنية  
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة  
مصاريف المكتب العامة  
رحلات عمل  
مصاريف متعلقة بتكنولوجيا المعلومات  
أخرى

٢/٣٠ تتكون تكاليف الموظفين مما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٢,٤٨٢,٢٤٢	٢,٦٨١,٤٣٨
٥٥,١٥٧	١١٣,١٩٥
٦,٥٩٦	٨,٩٣١
٢,٥٤٣,٩٩٥	٢,٨٠٣,٥٦٤
١,٩٤٨,٥٩٣	٢,٠٥١,٨٤٢
٥٤٥,٢٤٥	٦٧٩,٣٢٢
٥٠,١٥٧	٧٢,٤٠٠
٢,٥٤٣,٩٩٥	٢,٨٠٣,٥٦٤

رواتب ومكافآت ومزايا أخرى  
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ٢٣)  
تدريب وتطوير الموظفين

تكاليف موظفين مخصصة إلى:  
تكاليف مباشرة  
مصاريف عمومية وإدارية  
مشاريع قيد التطوير (مرسلة)

٣١ مخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٤٥,١٥٢	٨,٤٤٢
٢,٢٥٨	٢,٢٠١
(١١,٦٠١)	—
١٣٣,٢١٦	١٨,٣٢٩
٤٨٠	(٢٩,٥٦٤)
—	١٠٠,٠٠٠
—	٥٠,٠٠٠
٥٦,٤٤٠	٤٩,٧٧٨
٢٢٥,٩٤٥	١٩٩,١٨٦

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، صافي (إيضاح ٦/١١)  
مخصص انخفاض القيمة المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة  
(إيضاح ٦/١١)  
تحرير مخصص عقود مثقلة بالالتزامات  
شطب أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٣)  
(عكس) مخصص انخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٣)  
مخصص مقابل موجودات أخرى  
مخصص مقابل التزامات مستقبلية  
أخرى

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٢ إيرادات تمويل

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
١٠٦,٣٤٢	٤٦,٠٥٨	الفائدة/ الأرباح المستحقة على: ودائع إسلامية
٦٦,١٣٢	٨١,٢٩٧	ودائع بنكية ثابتة
١٩٤,٩٥٦	٤٤٧,٤٨٢	حسابات جارية وتحت الطلب
٣٦٧,٤٣٠	٥٧٤,٨٣٧	إجمالي الفائدة/ الأرباح المكتسبة
١٠٤,٥٧٨	١٢٣,١١٢	إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة*
٢٦,٧٦٥	١٧,٤٤٧	إيرادات تمويل أخرى
٤٩٨,٧٧٣	٧١٥,٣٩٦	

\* يمثل هذا بشكل رئيسي عنصر تمويل هام ضمني 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:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
١٣١,٣٤٣	١٤٠,٥٦٠	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
٣٦٧,٤٣٠	٥٧٤,٨٣٦	قروض وذمم مدينة
٤٩٨,٧٧٣	٧١٥,٣٩٦	أرصدة لدى البنوك وودائع

٣٣ تكاليف تمويل

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٥٨٣,٥٩٣	٨٧٣,٢٦٦	تكاليف تمويل على قروض بنكية و صكوك غير قابلة للتحويل
٢٣,٨٤٥	٤٤,١٧٧	فك تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح ٢٢)
٥,٩٤١	٤٤,٣٣٨	أخرى
٦١٣,٣٧٩	٩٦١,٧٨١	
٧,٧٨٧	(18,366)	الأرباح/ الخسائر المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عند الإستحقاق (إيضاح ٢٤)
٦٢١,١٦٦	٩٤٣,٤١٥	

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٤ إيرادات أخرى

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
١٥٧,٧١٦	٧٧,٠٠٣	عكس مستحقات ومخصصات (١)
-	٣٦,٥٥١	رسوم توصيل عمليات التبريد (٢)
١٦,٨٢٦	٢٦,٦٨٩	مكاسب العملات الأجنبية على الودائع
١٥,٨٩٤	٢٥,٨٩٠	إيرادات دراسية أخرى
١٣٣	١,٧٦٣	مطالبات التأمين
١٧,١٣٦	-	مكسب من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
٧٧,٩٩٢	٣١,٧٣٤	أخرى
٢٨٥,٦٩٧	١٩٩,٦٣٠	

(١) يمثل هذا عكس المخصصات التي لم تعد مطلوبة بعد تقييم الإدارة في تاريخ التقرير للتدفقات النقدية المقدرة 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 بدل الربح المعترف به كرسوم إضافية لكل تحميل توصيل إضافي فيما يتعلق بعمليات التبريد التي تم بيعها من قبل المجموعة في سنة ٢٠٢٠.

٣٥ ضريبة الدخل

قامت المجموعة بالإعتراف بمصروف ضريبة الدخل بناءً على تقديرات الإدارة. اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤، تخضع عمليات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة لضريبة الدخل. إن متوسط معدل الضريبة الفعلية السنوية المستخدم فيما يتعلق بعمليات الإمارات العربية المتحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ يبلغ ٤,٣٣٪. يعود انخفاض معدل سعر الفائدة الفعلي عن معدل الضريبة الرئيسي البالغ ٩٪ إلى الاستفادة من الإعفاء الانتقالي الصادر عن وزارة المالية في الإمارات العربية المتحدة، وخاصة القرار الوزاري رقم ١٢٠ للقرارات، فيما يتعلق بمشاريع التطوير المباعة قبل سنة ٢٠٢٤ وما زالت قيد التنفيذ وإعفاء ضريبي بنسبة ٠٪ للدخل المؤهل المتعلق بالمباني التجارية في المنطقة الحرة. يتم احتساب الضرائب للولايات القضائية الأخرى بالمعدلات السائدة في الولايات القضائية المعنية. إن المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل في بيان الربح أو الخسارة الموحد هي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٦٧,٠٩٥	٢٤٢,٩٤٢	<b>ضريبة الدخل الحالية:</b>
٧٥	٥١	مصروف ضريبة الدخل الحالية
		مصروف الضريبة على توزيعات الأرباح
(١٢,٥٤٨)	١١٢,١٨٥	<b>ضريبة الدخل المؤجلة:</b>
٥٧,٣٤٥	-	المتعلقة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
		المتعلقة بتطبيق ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة
١١١,٩٦٧	٣٥٥,١٧٨	مصروف ضريبة الدخل المعترف بها في بيان الربح أو الخسارة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٥ ضريبة الدخل (يتبع)

تسوية مصروف الضريبة والأرباح المحاسبية لسنة ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٤,٥٢٨,٣٧٣	٦,٨٥٩,١١٧	الربح المحاسبي للسنة قبل ضريبة الدخل
(٤,٣٢٤,٠١٤)	-	الربح في دولة الإمارات غير خاضع لضريبة الدخل في عام ٢٠٢٣
٢٠٤,٣٥٩	٦,٨٥٩,١١٧	الربح الخاضع لضريبة الدخل
٤٥,٦٨٦	٦١٧,٣٢١	ضريبة الدخل باستخدام معدل ضريبة الشركات المحلية بنسبة ٩%
-	(٢٥٧,٢٧١)	التكلفة المعاد تقييمها للعقارات المباعة بموجب قانون ضريبة الشركات في الإمارات العربية المتحدة
-	(١٩,٦١٩)	الربح الخاضع للضريبة بمعدل صفر
٦٦,٢٨١	(١١,٦٨٤)	التأثير الضريبي للمصاريف / الدخل الذي لا يؤخذ في الاعتبار عند تحديد الربح الخاضع للضريبة
-	٣٦٥	التأثير الضريبي لحصة نتائج الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة
-	٢٦,٠٦٦	تأثير معدلات الضرائب المختلفة للشركات التابعة العاملة في ولايات قضائية أخرى
١١١,٩٦٧	٣٥٥,١٧٨	مصروف ضريبة الدخل

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 الإتحادي 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 اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٤.

يحدد القرار رقم ١١٦ لسنة ٢٠٢٢ (الذي تم نشره في ديسمبر ٢٠٢٢ والذي يعتبر ساري المفعول اعتبارًا 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 %.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٥ ضريبة الدخل (يتبع)

فيما يلي الحركة في ضريبة الدخل دائنة:

ضريبة الدخل الدائنة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢٧,١٥٩	١١٥,٤٧٩	الرصيد في بداية السنة
٦٧,٠٩٥	٢٤٢,٩٤٢	محمل السنة
(٤٣,٢٧٣)	(٤٠,٢٤٢)	المدفوع خلال السنة
(٣٥,٥٠٢)	(٤٩,٩٢٠)	فروق أسعار صرف العملات الأجنبية
١١٥,٤٧٩	٢٦٨,٢٥٩	الرصيد في نهاية السنة

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية

أصدرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية ("OECD") الركيزة الثانية لمكافحة تآكل القاعدة العالمية ("قواعد GloBE")، والتي تتضمن معدل ضريبة لا يقل عن ١٥٪ حسب الولاية القضائية ("الركيزة الثانية"). قامت العديد من الدول أو تنوي تطبيق تشريعات ضريبية للامتثال لقواعد الركيزة الثانية. لم يتم تطبيق تشريعات الركيزة الثانية بشكل جوهري في تاريخ التقرير الذي تم فيه تأسيس الشركة الأم، الإمارات العربية المتحدة.

قامت المجموعة بتقييم التعرض المحتمل لضريبة الدخل في الركيزة الثانية إذا كانت القواعد سارية المفعول في فترة التقرير الحالية. وبناء على هذا التقييم، لا تتوقع المجموعة أن يتم اعتبار الضريبة الإضافية أن تكون جوهرياً.

تواصل المجموعة تقييم تأثير تطبيق ضريبة الدخل في الركيزة الثانية على الأداء المالي المستقبلي للولايات القضائية المتبقية التي تعمل فيها المجموعة.

ستقوم المجموعة بإجراء تقييم شامل لتحليل التأثير المحتمل لضريبة الدخل في الركيزة الثانية. سيتم الانتهاء من التقييم خلال سنة ٢٠٢٥.

قامت المجموعة بتطبيق الاستثناء المؤقت الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو ٢٠٢٣ من المتطلبات المحاسبية للضرائب المؤجلة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٢. وبناءً على ذلك، لا تقوم المجموعة بالاعتراف أو الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بموجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة المرتبطة بضرائب الدخل وفقاً للركيزة الثانية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

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:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
		<b>العائد (ألف درهم)</b>
		عائدات لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم:
٣,٩٢٢,٢٦٣	٥,٥٩٦,٢٥٢	ربح السنة العائد لمالكي الشركة
(١٠٣,٢٨٩)	(١٠٣,٢٨٩)	ناقصاً: التوزيعات المستحقة لحامل السند (أداة حقوق الملكية المختلطة - إيضاح ١٧)
٣,٨١٨,٩٧٤	٥,٤٩٢,٩٦٣	
		<b>المتوسط المرجح لعدد الأسهم</b>
٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض العائد الأساسي والمخفض للسهم
٠,٤٨٦	٠,٦٩٩	<b>العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة (درهم)</b>

٣٧ توزيعات الأرباح

وافق المساهمون في إجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في ١٩ مارس ٢٠٢٤ على توزيع أرباح نقدية بمبلغ ١,٣٣٦,٦٤٨ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بواقع ١٧ فلس للسهم. اقترح مجلس الإدارة، في اجتماعهم المنعقد في ١٠ فبراير ٢٠٢٥، توزيع أرباح نقدية بواقع ١٨,٥ فلس للسهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. 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 ألفاظي 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 ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٨ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

١/٣٨ أرصدة الجهات ذات العلاقة

تم استبعاد الأرصدة والمعاملات ما بين منشآت المجموعة عند التوحيد ولم يتم الإفصاح عنها في هذا الايضاح. إن الأرصدة الهامة للجهات ذات العلاقة (وبيان المركز المالي الموحد الذي تم إدراجه فيه) هي كما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٨٦٨,٠٥٣ (٣٣٠,٢٥٤) (١,٠٥٣,٥٠٩)	١,٠٢٨,٣٠٤ (٦٤٦,٠٩٦) (١,٠١٦,٣٢٩)	(١) حكومة أبوظبي نم مدينة تجارية وأخرى نم دائنة تجارية وأخرى مطلوبات العقود
(٣٠,٢٩٢) ٤,٦٠٨,٤٣٨ (٢,٧٠٠,٠٠٠) (٤,٨٢٥,٩١٦)	(٤٥,١١٠) ٣,١٥٤,٩٨٢ (٤,٣٢٥,٠٠٠) (٧,٧٣٣,٢٠٤)	دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح ٢٦) أرصدة لدى البنوك قروض بنكية خطابات اعتماد و ضمانات بنكية
٥٩,٩١٢ (١١٣,١٩٠)	٨٦,٩٥٦ (١١٣,١٩٠)	(٢) مساهم رئيسي والشركات التابعة له نم مدينة تجارية وأخرى محتجزات دائنة
(٣,٧٦٤)	(١٢,٢١٤)	نم دائنة تجارية وأخرى
١٠٠,٣٣٤ (٤٥٠,٤٨٥) (٣٣,٩٧٤)	٦٧٧,٨٢٣ (٣٥٦,٢١٠) (١٧٠,٤٣٨)	(٣) الشركة الأم والشركات التابعة لها نم مدينة تجارية وأخرى محتجزات دائنة نم دائنة تجارية وأخرى
٨٢٦	١,٧٢٩	(٤) شركات زميلة ومشاريع مشتركة 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
		<b>(١) حكومة أبوظبي</b>
		إيرادات
١,٥٩١,٤١١	٢,٣٢٥,٤٩١	إيرادات أخرى
٢,٦٧٨	٣٢,٣٣٤	إيرادات تمويل من ودائع بنكية
٢٠٦,٠٢٨	٤٦١,٨٠٨	تكلفة التمويل على القروض المصرفية
(١٧٠,٢١٦)	(٢٦١,٠٨٤)	إيرادات تمويل من تمويل مشروع
٨,٣٠١	٨,٠٨٨	
		<b>(٢) مساهم الرئيسي والشركات التابعة له</b>
		إيرادات
٧٣,٣٧٠	١٣٣,٢٥٢	<b>(٣) الشركة الأم والشركات التابعة لها</b>
		إيرادات
٥٣,٧٩٩	١٢٦,٠٨٦	التكاليف المتكبدة على المشاريع قيد التطوير (١)
(١٢٢,٢٨٤)	(٣١,٨٦١)	تكاليف أخرى
(٣٩,٨٩٩)	(٤٨,٣٧٢)	
		<b>(٤) الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة</b>
١٥,١٠٦	١٥,١٠٦	إيرادات تمويل
		<b>(٥) تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين</b>
٣٩,٤٧٥	٤٧,٨٢٨	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
١,٠٧٢	١,٣٥٠	مزايا ما بعد التوظيف
٦,٥٧٦	١٣,٢٥٩	حوافز طويلة الأجل
٤٧,١٢٣	٦٢,٤٣٧	
		<b>(٦) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة - مصاريف (٢)، (٣)</b>
٣٤,١٨١	٤١,٩٠٠	

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

(٢) خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٣١,٥٦٠ ألف درهم (٢٠٢٣: ١٩,٨٠٤ ألف درهم).

(٣) 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 ٩,٠٠٠ ألف درهم لهذا البرنامج المتعلق بسنة ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٧,٢٠٠ ألف درهم).

(٤) خلال السنة، استحوذت المجموعة على قطعتي أرض من المساهم الرئيسي (انظر إيضاح ١/٢/٧ - ٣).

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٩ إلتزامات ومطلوبات طارئة

١/٣٩ إلتزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكبدة هي كما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
١١,٠٣٣,٣١٦	١٩,١١٥,٣٩٨	مشاريع قيد التطوير
٦,٥٢٨,١٤٤	٥,٥٩٥,٣٩٢	إدارة مشاريع
٢٨٥,٢١٦	١,١٨٦,٩٩٥	أخرى
١٧,٨٤٦,٦٧٦	٢٥,٨٩٧,٧٨٥	

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 ٥,٤٨٤,٥٧٥ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٦,٣٠٩,٦٠٠ 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.

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 ٣٢ 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:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
١,٤٢٩,٢٨١	١,٦٣٥,٦٩٣	مباني:
٣,٧٠٥,٢٨٩	٤,٣٠٥,٦٢٠	خلال سنة واحدة
٢,١٤٦,٤٣٧	٢,٣١٤,٢٦٦	من السنة الثانية حتى الخامسة
٧,٢٨١,٠٠٧	٨,٢٥٥,٥٧٩	بعد خمس سنوات

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

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٣٩ إلتزامات ومطلوبات طارئة (يتبع)

٣/٣٩ المطلوبات الطارئة

خطابات إعتماذ وضمانات بنكية

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٣,٣٩٠,١١١	٣,١٠٢,١٦٦
١,٨٠٢,٨٩٤	٥,٢١١,٢٣٦
٥,١٩٣,٠٠٥	٨,٣١٣,٤٠٢

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

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

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

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

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
٢٣,٣١٧	٢٤,٨٨٢
٦٩٥,٦٥٢	٨٩٤,٦٧٠
٨,٣١١	-
٩٣,١٤٧	٤,٠١٣
٢٠,٥٦٨,٧٣٢	٢٧,٢١١,٥١٥
٢١,٣٨٩,١٥٩	٢٨,١٣٥,٠٨٠
٢٥,٩٣٦,٥٣١	٣٢,٥٥٣,١٩٤
-	١٨,٣٩٣
٢٥,٩٣٦,٥٣١	٣٢,٥٧١,٥٨٧

**الموجودات المالية**

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

**المطلوبات المالية**

مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة  
مطلوبات مالية مشتقة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٠ الأدوات المالية (يتبع)

٣/٤٠ المخاطر المالية

إن المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة، بخلاف المشتقات، هي الصكوك غير القابلة للتحويل والقروض البنكية ومطلوبات العقود والذمم الدائنة التجارية والأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تشمل الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة الذمم المدينة التجارية والموجودات الأخرى وموجودات العقود والودائع النقدية والودائع قصيرة الأجل التي يتم تحقيقها مباشرة من عملياتها.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة العليا للمجموعة بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. يتم تنفيذ جميع الأنشطة المشتقة لأغراض إدارة المخاطر من قبل فرق متخصصة تتمتع بالمهارات والخبرات والإشراف المناسبين. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد السياسات الخاصة بإدارة كل من هذه المخاطر.

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 ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣.

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 المستبقاة كما هو مفصّل عنه في بيان التغييرات في بيان حقوق الملكية الموحد.

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأس مالها 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 الإجراءات المالية الرئيسية لمراجعة دورية تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييم مقدرتها على استيفاء الالتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات المديونية والالتزام بمواثيق الاقتراض. تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على مستويات المديونية للقطاع التشغيلي لشركة الدار للتطوير بنسبة أقل من ٢٥ في المائة والقطاع التشغيلي للدار للاستثمار بنسبة أقل من ٤٠ في المائة.

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون ٥,٥٥٪ (٢٠٢٣: ٥,١٥٪). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب مواثيق شروط ١٨ من اتفاقيات القروض (٢٠٢٣: ١٧) احتفاظ المجموعة بحد أدنى لصافي الملكية. يتطلب عدد قرضين حد أدنى لصافي ملكية المجموعة بقيمة ١٠ مليار درهم، وتتطلب سبعة قروض حد أدنى لصافي الملكية بقيمة ٦ مليار درهم ويتطلب عدد سبعة قروض حد أدنى لصافي ملكية المجموعة بقيمة ٤ مليار درهم.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٠ الأدوات المالية (يتبع)

٥/٤٠ مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تدبذب 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:

التأثير على صافي حقوق الملكية لحساسية +/- ٥٪ ألف درهم	صافي التعرض ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	الموجودات ألف درهم	
٤٦,٣٠٨-/+	٩٢٦,١٦٥	(٣,١٥٧,٠٢٣)	٤,٠٨٣,١٨٨	٢٠٢٤ جنيه مصري
٢,٩٥٩-/+	(٥٩,١٨٠)	(٢,١٥٢,١٠٦)	٢,٠٩٢,٩٢٦	جنيه استرليني
٦١,٣٣٤-/+	١,٢٢٦,٦٧٠	(٣,٦٠٩,٦٤٦)	٤,٨٣٦,٣١٦	٢٠٢٣ جنيه مصري
٢٤,٠٢٤-/+	٤٨٠,٤٨١	(١,٠٩٣,٣١٤)	١,٥٧٣,٧٩٥	جنيه استرليني



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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 ومتغيرة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الافتراض 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 لارتفاع/ انخفاض ربح المجموعة للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بمبلغ ٨٣,٤٢٩ ألف درهم (٢٠٢٣: زيادة/ نقص بمبلغ ٤٢,٣٨٨ 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 منق علىها. 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.

تحوط التدفقات النقدية

يتم تحديد كافة عقود تبادل أسعار الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل أسعار فائدة متذبذبة مقابل أسعار فائدة ثابت 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 في محفظة الديون.

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).

يتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من قبل كل وحدة أعمال وفقاً لسياسات وإجراءات ورقابة المجموعة المعتمدة فيما يتعلق بإدارة مخاطر ائتمان العملاء. 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٠ الأدوات المالية (يتبع)

٦/٤٠ مخاطر الائتمان (يتبع)

يتم أيضًا 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 التجارية والأخرى.

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 الإيضاح 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 تعاقدًا الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية بهدف تغطية الخسائر التي تتكبدها المجموعة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تم إيداع ١٠٠٪ (٢٠٢٣: ١٠٠٪) من الودائع لدى ١٤ بنك محلي وفرع أجنبي لبنك محلي و ١٥ بنك أجنبي في مصر والمملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية وسلطنة عمان. 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، المملكة المتحدة 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.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٠ الأدوات المالية (يتبع)

٧/٤٠ مخاطر السيولة (يتبع)

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣:

أقل من شهر	من شهر إلى ٣ أشهر	من ٣ أشهر إلى ٥ سنوات	من ٥ سنوات إلى أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
<b>٣١ ديسمبر ٢٠٢٤</b>				
<b>المطلوبات المالية</b>				
٢٦٥,٤٧١	٤,٨٣٩,٢٧٤	٧,٢٨٩,١٦٧	٣,٩٨٤,٩٨٣	١٦,٣٧٨,٨٩٥
-	١٦,٩٣٨	١,٤١٣,٣٨٦	-	٦,٨٦١,١٦٢
٤,٧٤٦	١١٥,٦٩٩	٥٠٠,٠٠٠	٨,٩٠٤,٨٥٠	٩,٥٢٥,٢٩٥
٥,٥٩٧	١٥,٧٨٨	٧٧,٨٦٣	٣٢٥,٠١٠	١,٩١٥,٩٢٦
-	-	-	١٨,٣٩٣	١٨,٣٩٣
٢٧٥,٨١٤	٤,٩٨٧,٦٩٩	٩,٢٨٠,٤١٦	١٣,٢١٤,٨٤٣	٣٤,٦٩٩,٦٧١
<b>المجموع</b>				
<b>٣١ ديسمبر ٢٠٢٣</b>				
<b>المطلوبات المالية</b>				
٢٦١,٢٧٧	٣,٦٣٩,٥٣١	٥,٦٦١,٥٤٨	٤,٣٧٨,٣٨٨	١٣,٩٤٠,٧٤٤
-	-	٤٦,٠٩٨	١,٧٨٣,٨٥٦	٥,٥٠٢,٩٥٤
١٦,٤٥٠	٦٥٤,٩٣٩	٤١٦,٢٦٥	٥,٣٨١,٢٠٨	٦,٥٧٦,٢١٢
١٠,٤٦١	٥,٨٣٠	٨٠,٣٨٢	٣٣٠,٣٤٦	١,٤٨٤,٨٣٢
-	-	-	-	-
٢٨٨,١٨٨	٤,٣٠٠,٣٠٠	٦,٢٠٤,٢٩٣	١١,٨٧٣,٧٩٨	٢٧,٥٠٤,٧٤٢
<b>المجموع</b>				

(١) تتضمن ودائع تأمين من العملاء.

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.

٢٠٢٣		٢٠٢٤	
القيمة العادلة	إجمالي القيمة المدرجة	القيمة العادلة	إجمالي القيمة المدرجة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١,٨٢٠,٨٤٤	١,٨٥٢,١٤٥	١,٣٧٢,٠٠٧	١,٣٩٤,٦٦٤
١,٧٢٢,٨٩٠	١,٨٣٩,١٠١	١,٧٣١,٦٧٠	١,٨٤١,٢٣٣
١,٧٨٢,٣١٩	١,٨١١,٧٠٨	١,٧٩٢,٩٣٣	١,٨١٥,٣١٢
-	-	١,٨٦٦,٨٢٤	١,٨٠٩,٩٥٣

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

صكوك رقم ١ (إيضاح ١٩)

صكوك رقم ٢ (إيضاح ١٩)

صكوك رقم ٣ (إيضاح ١٩)

صكوك رقم ٤ (إيضاح ١٩)

يتم تصنيف الصكوك غير القابلة للتحويل ضمن المستوى ١ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

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 ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المجموع ألف درهم
٢٤,٨٨٠	-	٢	٢٤,٨٨٢
-	-	٨٩٤,٦٧٠	٨٩٤,٦٧٠
٢٣,٣١٥	-	٢	٢٣,٣١٧
-	-	٦٩٥,٦٥٢	٦٩٥,٦٥٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤  
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال  
الدخل الشامل الأخر  
أسهم (إيضاح ٩)  
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال  
الربح والخسارة  
صناديق (إيضاح ٩)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣  
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال  
الدخل الشامل الأخر  
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 ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية

١/٤٢ قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الدار للاستثمار							الدار للتطوير			
الموحده	غير موزعة/ حذوفات	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	
١٧,٦٢٢,٦٣٤	(١٠,٠٨٥)	١,١٢٨,٦٥٨	١,٢٢٧,٩٠٥	٨٦٢,٢١٢	٥٩٧,٦٧٠	-	٨٤٠,١٦٣	١,٩٧١,٥٢٩	١١,٠٠٤,٥٨٢	- مع مرور الوقت
٣,١٩٧,٤٥٥	-	-	١,٠٨٧,٧٣٦	-	٥١٣,٠٧٨	-	٨٤٦,١٧٨	٢٨٠,٤١١	٤٧٠,٠٥٢	- في زمن محدد
٢,١٧٨,٢٩٣	-	٢٣,٥٧٨	-	-	-	٢,١٤٤,٥٦٣	١٠,١٥٢	-	-	- التأجير
-	(٨٠٣,٥٥١)	٨٨,٠٦٥	٣٠٦,٣٦٥	-	-	١٢٢,٣٧٦	-	-	٢٨٦,٧٤٥	ما بين القطاعات
٢٢,٩٩٨,٣٨٢	(٨١٣,٦٣٦)	١,٢٤٠,٣٠١	٢,٦٢٢,٠٠٦	٨٦٢,٢١٢	١,١١٠,٧٤٨	٢,٢٦٦,٩٣٩	١,٦٩٦,٤٩٣	٢,٢٥١,٩٤٠	١١,٧٦١,٣٧٩	إجمالي الإيرادات (١)
(١٤,٨٢٠,٧٩٦)	٦٦٣,٧٦٨	(١,١٨٧,٠٩١)	(١,٩٨٣,٨١١)	(٤٨٨,٣٥١)	(٧٢٦,٤٣٧)	(٣٦٢,٥١٤)	(١,٣٣٤,٣٦٩)	(١,٥٥٢,٥٤١)	(٧,٨٤٩,٤٥٠)	تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
(١٣٢,٤٤٥)	-	-	-	-	-	(١٣٢,٤٤٥)	-	-	-	مصاريف رسوم الخدمة
٨,٠٤٥,١٤١	(١٤٩,٨٦٨)	٥٣,٢١٠	٦٣٨,١٩٥	٣٧٣,٨٦١	٣٨٤,٣١١	١,٧٧١,٩٨٠	٣٦٢,١٢٤	٦٩٩,٣٩٩	٣,٩١١,٩٢٩	إجمالي الربح

(١) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ ١٣٢,٤٤٥ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٣٠,٩٧٩ ألف درهم) من إيرادات رسوم الخدمات.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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 ٢٠٢٤

الموحدة	غير موزعة/ حذوفات	الدار للاستثمار				الدار للتطوير			إجمالي الربح	
		أخرى	ايستايتس	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		
٨,٠٤٥,١٤١	(١٤٩,٨٦٨)	٥٣,٢١٠	٦٣٨,١٩٥	٣٧٣,٨٦١	٣٨٤,٣١١	١,٧٧١,٩٨٠	٣٦٢,١٢٤	٦٩٩,٣٩٩	٣,٩١١,٩٢٩	إجمالي الربح
(١٢٩,٤٠٠)	(٨,٠٨٤)	(٦,٤٣٥)	(١١,٤٠٢)	(٧,٢٧٢)	(٢,٦١٢)	(٨,٥٦٦)	(١٨,١١١)	(٤٢١)	(٦٦,٤٩٧)	مصاريف بيع وتسويق
(٦٧٩,٣٢٢)	(٤٤,٠١٣)	(٦٨,١٥٢)	(١٢٣,٨٣٧)	(٨٢,٣٧٤)	(١٤,٦٠٢)	(٩٠,١٥٤)	(٩٣,٧٤٤)	(٣٤,٥١٩)	(١٢٧,٩٢٧)	تكاليف الموظفين
(٥٧٨,٨٣٢)	٦٢,٩٢٤	(١٨,٧٧٩)	(١٢٠,٩٦٤)	(١٠٩,٦٢٩)	(٢٥٨,١١٥)	(٣٣,٧٤١)	(١٣,١٤٤)	(٥,٥٦٨)	(٨١,٨١٦)	استهلاك وإطفاء
(١٩٩,١٨٦)	(١٢,١٨٣)	-	(١٢,٣٢٥)	(٢,٨٤١)	-	(١,١١٦)	(١,٨٣٧)	-	(١٦٨,٨٨٤)	مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي
(٥٤٠,٧٢٧)	(٣١٣)	(٥٣,٤٨٥)	(١٠٣,٩٧٣)	(٤٩,٠٩٧)	(١٩,٠٧٤)	(٥٦,٨٥٤)	(٧٦,٥٧٩)	(١٩,١٠٧)	(١٦٢,٢٤٥)	مصاريف عمومية وإدارية أخرى
٨٤١,٤٧٧	-	-	-	-	-	٨٤١,٤٧٧	-	-	-	مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية
(١,٩٠٣)	-	(٣,٣٥٨)	-	-	-	-	٢,٣٣٢	-	(٨٧٧)	حصة في نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٨١,٢٨٦	-	-	-	-	-	٨١,٢٨٦	-	-	-	مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية
٤٨,٩٧٢	(٧,٢٦١)	٥٦,٢٣٣	-	-	-	-	-	-	-	مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧١٥,٣٩٦	(١٣٣,٦٥٩)	٢,٣٧٤	٣٢,٦٠٧	٢٤,٧٧٦	٣٨,٣٦٥	١١٠,٢٢٢	١٣٥,٦١٠	١٥٣,٦٢٣	٣٥١,٤٧٨	إيرادات تمويل
(٩٤٣,٤١٥)	٣٣,٢٥٩	(٧,٣٢٩)	(٥,٢٤٢)	(٢٨,١٤٩)	(١٠١,٦٣٣)	(٤٩٤,٨٥٢)	(١٢٥,٦٦٦)	-	(٢١٣,٨٠٣)	تكاليف تمويل
١٩٩,٦٣٠	٥,٤٥٥	٤١,٨٨٤	٥,٣٩٤	٣٣,٧٦٠	١,٥٩٨	١,٥٩٨	٣٣,٧٢١	٥,٧٣٥	٦٦,٠٩٩	إيرادات أخرى
(٣٥٥,١٧٨)	٢٢,٧٩٦	١١,٤٢٠	(٢٥,٨٠٢)	(١٥,٦٣٣)	(١١,٣٩٣)	(١٣٨,٠٧٠)	(٦٦,٥٣٨)	(٦٥,١١١)	(٦٦,٨٤٧)	مصروف ضريبة الدخل
٦,٥٠٣,٩٣٩	(٢٣٠,٩٤٧)	٧,٥٨٣	٢٧٢,٦٥١	١٣٧,٤٠٢	١٦,٨٤٥	١,٩٨٧,٥٩٦	١٣٨,١٦٨	٧٣٤,٠٣١	٣,٤٤٠,٦١٠	ربح السنة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

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	إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين
٢,٧٦٦,٣٠١	-	-	-	-	٥٢٤,١٠٢	-	١,١٦٣,٩٥٥	٢٠٥,٥٠٥	٨٧٢,٧٣٩	- مع مرور الوقت
٢,٠٦١,٨٧٠	-	-	-	-	-	٢,٠٥٤,٢٤٥	٧,٦٢٥	-	-	- في زمن محدد
-	(٥٧٦,٥٨٣)	-	٢٧٠,٩٧٤	-	-	٨٤,٤٣٥	-	-	٢٢١,١٧٤	- التأجير
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	ما بين القطاعات
(٨,٤٥٦,٥٨٦)	٣٧٣,٧٦٤	(٧٤٢,٣٩١)	(١,٣٧٠,٦٦٤)	(٣٩٥,٦٢٥)	(٧٣٠,٧٠٢)	(٣٦٣,١٧٣)	(٩١٩,٧٢٠)	(٦٩٥,٩٠٠)	(٣,٦١٢,١٧٥)	تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
(١٣٠,٩٧٩)	-	-	-	-	-	(١٣٠,٩٧٩)	-	-	-	مصاريف رسوم الخدمة
٥,٥٧٣,٣٧٣	(٢٠٢,٨١٩)	٥١,٤٥٨	٣٧٠,٢١٢	٢٩٠,٩٥٤	٣٨٥,٤٨٧	١,٦٤٤,٥٢٨	٣٤٣,٥١٧	٥١٢,٥٠٥	٢,١٧٧,٥٣١	إجمالي الربح

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الموحدة	غير موزعة/ حذوفات	الدار للإستثمار				الدار للتطوير			تطوير وبيع العقارات	ألف درهم
		أخرى	ايسيتايتس	التعليم	الضيافة والترفيه	إستثمارات عقارية	الدولية	خدمات إدارة المشاريع		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٥,٥٧٣,٣٧٣	(٢٠٢,٨١٩)	٥١,٤٥٨	٣٧٠,٢١٢	٢٩٠,٩٥٤	٣٨٥,٤٨٧	١,٦٤٤,٥٢٨	٣٤٣,٥١٧	٥١٢,٥٠٥	٢,١٧٧,٥٣١	إجمالي الربح
(١١٤,٨٨٦)	(٤,٠٩٤)	(٥,٩٠٩)	(٤,١٨٠)	(٤,٨٦٧)	(٢,٠٤١)	(١٠,٩٩٤)	(١٠,٨٢٠)	(١,١٥٧)	(٧٠,٨٢٤)	مصاريف بيع وتسويق
(٥٤٥,٢٤٥)	(٢٣,٤٧٧)	(٥٧,٦٣٩)	(٩٨,٩٨١)	(٦٥,٠١٤)	(١٢,٩٣٤)	(٦٦,٤٠٥)	(٦٣,٩٠١)	(٢٠,٩٢٩)	(١٣٥,٩٦٥)	تكاليف الموظفين
(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
(٤٨٨,٨٥٠)	(٢٦,٦٠٧)	(٣٢,٤٢٩)	(٦٧,١٩٩)	(٣٦,٣٨١)	(٦,٧٦٢)	(٦٢,٤٩٧)	(٤٥,٧٣٢)	(٣٦,٨٩٦)	(١٧٤,٣٤٧)	مصاريف عمومية وإدارية أخرى
٦٠٠,١٥٧	-	-	-	-	٤,٣٠٠	٥٦٧,٩١٣	٢٧,٩٤٤	-	-	مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية
(٧,٤١٦)	-	(٧,٤١٥)	-	-	-	-	(١)	-	-	حصة في الخسارة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٢٣,٩٦٢	-	-	-	-	-	٢٣,٩٦٢	-	-	-	مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية
(٢,٤٥٦)	(٦,٨٦١)	٤,٤٠٥	-	-	-	-	-	-	-	مكسب / (خسارة) 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)	-	-	مصرف 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 ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والنفقات الرأسمالية والمشاريع هي كما يلي:

المجموعة	الدار للإستثمارات						الدار للتطوير			
	غير موزعة	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	
٨٥,٧٣٥,٧٠٤	٢,٧٠٩,٨١١	١,٧٧٤,٣٣٨	٤,٠٤٨,٥٦٦	٢,٣٠٢,٧٩٣	٤,٢٤٩,٤٩٦	٢٩,٩٤٨,٣١٠	٦,٠٨٩,٢٧٤	٣,١٩٩,٢٥٣	٣١,٤١٣,٨٦٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٦٦٣,٦٣٠	٩,٣٠٤	٦٦,٣١١	٨,٦٣٧	٣٠٣,٠٩٤	١٩٨,١١٠	٤٨٤	٢٧,٧٦٧	٢٨,٧٣٣	٢١,١٩٠	مجموع الموجودات
١١,١١٧,٨٩٩	-	-	-	-	-	٢,٠٢٣,٢٦٢	٢,٥٣٩,٤٨٧	-	٦,٥٥٥,١٥٠	نفقات رأسمالية
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
٥,٣٥٥,٥١٣	٢,٢٩٨	١١١,٢٨٧	٥٢,٧٩٧	٩٨٠,٧٩٠	١٠٢,٢٧٩	٤١,٣٩٢	٢١,٤٨١	٣,٥٠٩	٤,٠٣٩,٦٨٠	مجموع الموجودات
٦,٤٦٢,٠٢٣	-	-	-	-	-	١,٦١٤,٩١٧	١,١٠٤,٠٤٣	-	٣,٧٤٣,٠٦٣	نفقات رأسمالية
										نفقات المشاريع

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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 متنسق مع الربح أو الخسارة في البيانات المالية الموحدة.

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

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

**الدار للتطوير**

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

**الدار للاستثمار**

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

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

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد التقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة الموضحة في إيضاح ٣.

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 وقطع أراضي محتفظ بها للبيع وموجودات غير الملموسة، 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 مماثل للمعاملات مع أطراف أخرى.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (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 والمملكة المتحدة). يشمل القطاع المحلي الأنشطة والعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة، بينما يشمل القطاع الدولي الأنشطة التجارية والعمليات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
الإمارات درهم ٠٠٠	دولي درهم ٠٠٠	مجموع درهم ٠٠٠	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	الدولية ألف درهم	مجموع ألف درهم
٦٦,٨٠٩,٧٩٩	٦,٠٤٨,٢٦٩	٧٢,٨٥٨,٠٦٨	٦,١٦٦,٥٥٥	٨٥,٧٣٥,٧٠٤	٧٩,٥٦٩,١٤٩
٩,٢٢٢,٧٢٦	١١,٠٠٤١	٩,٣٣٢,٧٢٧	١٧,٦٢٢,٦٣٤	٨٦٦,٧٧٢	١٦,٧٥٥,٨٦٢
١,٦٠٢,٣٤٦	١,١٦٣,٩٥٥	٢,٧٦٦,٣٠١	٣,١٩٧,٤٥٥	٨٤٦,١٧٨	٢,٣٥١,٢٧٧
٢,٠٥٤,٢٤٥	٧,٦٢٥	٢,٠٦١,٨٧٠	٢,١٧٨,٢٩٣	١٠,١٥٢	٢,١٦٨,١٤١
١٢,٨٧٩,٣١٧	١,٢٨١,٦٢١	١٤,١٦٠,٩٣٨	١,٧٢٣,١٠٢	٢٢,٩٩٨,٣٨٢	٢١,٢٧٥,٢٨٠
(٧,٥٢١,٢١٤)	(٩٣٥,٣٧٢)	(٨,٤٥٦,٥٨٦)	(١٤,٨٢٠,٧٩٦)	(١,٣٥٢,٢٣٩)	(١٣,٤٦٨,٥٥٧)
(١٣٠,٩٧٩)	-	(١٣٠,٩٧٩)	(١٣٢,٤٤٥)	-	(١٣٢,٤٤٥)
٥,٢٢٧,١٢٤	٣٤٦,٢٤٩	٥,٥٧٣,٣٧٣	٨,٠٤٥,١٤١	٣٧٠,٨٦٣	٨,٤١٦,٠٠٤
(١٠٤,٠٦٦)	(١٠,٨٢٠)	(١١٤,٨٨٦)	(١٢٩,٤٠٠)	(١٨,١٢٥)	(١١١,٢٧٥)
(٤٨١,٣٤٤)	(٦٣,٩٠١)	(٥٤٥,٢٤٥)	(٦٧٩,٣٢٢)	(٩٥,١٨٦)	(٥٨٤,١٣٦)
(٤٤٣,٥٥٧)	(٤,٠٦٨)	(٤٤٧,٦٢٥)	(٥٧٨,٨٣٢)	(١٣,٦٢٩)	(٥٦٥,٢٠٣)
(١٩٢,٨٢٥)	(٣٣,١٢٠)	(٢٢٥,٩٤٥)	(١٩٩,١٨٦)	(١,٨٠٣)	(١٩٧,٣٨٣)
(٤٤٣,٥٧٩)	(٤٥,٢٧١)	(٤٨٨,٨٥٠)	(٥٤٠,٧٢٧)	(٧٩,٣٣٠)	(٤٦١,٣٩٧)
٥٧٢,٢١٣	٢٧,٩٤٤	٦٠٠,١٥٧	٨٤١,٤٧٧	-	٨٤١,٤٧٧
(٧,٤١٥)	(١)	(٧,٤١٦)	(١,٩٠٣)	٢,٣٣٢	(٤,٢٣٥)
٢٣,٩٦٢	-	٢٣,٩٦٢	٨١,٢٨٦	-	٨١,٢٨٦
(٢,٤٥٦)	-	(٢,٤٥٦)	٤٨,٩٧٢	-	٤٨,٩٧٢
٣٩٤,٥٧٢	١٠٤,٢٠١	٤٩٨,٧٧٣	٧١٥,٣٩٦	١٣٥,٦١٠	٥٧٩,٧٨٦
(٥٥٣,٠٣٠)	(٦٨,١٣٦)	(٦٢١,١٦٦)	(٩٤٣,٤١٥)	(١٢٥,٨٠٤)	(٨١٧,٦١١)
٢٦٨,٢٠٩	١٧,٤٨٨	٢٨٥,٦٩٧	١٩٩,٦٣٠	٣٤,٢٣٩	٢٣٣,٨٦٩
(٥٧,٣٤٦)	(٥٤,٦٢١)	(١١١,٩٦٧)	(٣٥٥,١٧٨)	(٦٧,٠٧٥)	(٤٢٢,٢٥٣)
٤,٢٠٠,٤٦٢	٢١٥,٩٤٤	٤,٤١٦,٤٠٦	٦,٥٠٣,٩٣٩	١٤٢,٠٩٢	٦,٦٤٦,٠٣١

مجموع الموجودات

بيان الربح أو الخسارة الموحد

إيرادات واخل تأجير من عملاء خارجيين

- مع مرور الوقت

- في زمن محدد

- التأجير

إجمالي الإيرادات

تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة

مصاريف رسوم الخدمة

إجمالي الربح

مصاريف بيع وتسويق

تكاليف الموظفين

إستهلاك وإطفاء

مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي

مصاريف عمومية وإدارية أخرى

مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي

حصة في نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة

مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية

مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة من إعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة

من خلال الربح أو الخسارة

إيرادات تمويل

تكاليف تمويل

إيرادات أخرى

مصروف ضريبة الدخل

ربح السنة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

٢/٤٢ القطاع الجغرافي (يتبع)

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

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٤,٧٥٥,٣١٧	٤,٠٣١,١٣٢	مصر
١,٢٦٤,٩٨٤	٢,٠٥٨,١٤١	المملكة المتحدة
٢٧,٩٦٨	٧٧,٢٨٢	أخرى
٦,٠٤٨,٢٦٩	٦,١٦٦,٥٥٥	مجموع الموجودات

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
١,١٨٢,٠٣٩	٧٠٠,٩٥٥	مصر
٨١,١٩٨	٩٩٥,٥٣٨	المملكة المتحدة
١٨,٣٨٤	٢٦,٦٠٩	أخرى
١,٢٨١,٦٢١	١,٧٢٣,١٠٢	إجمالي الإيرادات

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٥٢,٨٢١	٦٤,٠٩٦	مصر
٣٤٥	٢,٤٤٢	المملكة المتحدة
١,٤٥٥	٥٣٧	أخرى
٥٤,٦٢١	٦٧,٠٧٥	مصروف ضريبة الدخل

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٤٣,٥١٧	٣٨,٩٦٤	مصر
-	-	المملكة المتحدة
-	-	أخرى
٤٣,٥١٧	٣٨,٩٦٤	مصروف ضريبة الدخل

٤٣ مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى مساهمات اجتماعية بمبلغ ٨,٦٥١ ألف درهم (٢٠٢٣: ١٣,٤٩٥ ألف درهم).

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٤ معاملات غير نقدية

فيما يلي المعاملات غير النقدية الهامة المتعلقة بالأنشطة الاستثمارية والتمويلية في بيان التدفقات النقدية الموحد:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٣١٦,٥٣١	١٢,٩٣٤	تحويل بين إستثمارات عقارية واعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٣)
٢٦,٤٧٧	٣٣,١٢٩	تحويل بين إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاحات ٥)
٨٩,٤٣٧	١٦٤,٨٨٨	إضافات إلى حق استخدام الموجودات ضمن ممتلكات وآلات ومعدات وإستثمارات عقارية
-	١٨,٣٩٤	القيمة العادلة للمشتقات المعدلة مقابل التحوط

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 ٢٠٢٤ ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (١) ألف درهم	أخرى (٢) ألف درهم	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم	
١٢,٠٧٩,١٦٦	٣,٦١٧,٠٨٤	٦٩٠,٢٠٧	١٦,٣٨٦,٤٥٧	قروض بنكية وصكوك (١)
٩٢٦,٨٧٠	(١١١,٨٥٩)	١٩٤,١٦٣	١,٠٠٩,١٧٤	مطلوبات عقود الإيجار
١٣,٠٠٦,٠٣٦	٣,٥٠٥,٢٢٥	٨٨٤,٣٧٠	١٧,٣٩٥,٦٣١	

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (١) ألف درهم	أخرى (٢) ألف درهم	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	
١٠,٢٩٥,٥٥٩	٤٨٧,٣٩٠	١,٢٩٦,٢١٧	١٢,٠٧٩,١٦٦	قروض بنكية وصكوك (١)
٤٨٥,٥٣٣	(٧٤,٧٦٥)	٥١٦,١٠٢	٩٢٦,٨٧٠	مطلوبات عقود الإيجار
١٠,٧٨١,٠٩٢	٤١٢,٦٢٥	١,٨١٢,٣١٩	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 والغاء/ إضافة عقود إيجار وأرباح/ خسائر فروقات الصرف.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٦ شركات تابعة مملوكة جزئياً

١/٤٦ يوضح الجدول أدناه تفاصيل حقوق الملكية غير المسيطرة للشركات التابعة غير المملوكة بالكامل للمجموعة:

اسم الشركة التابعة	مكان التأسيس والمكان الرئيسي للاعمال	نسبة حقوق الملكية وحقوق التصويت التي تحتفظ بها حقوق الملكية غير المسيطرة		الربح / (الخسارة) الموزعة على حقوق الملكية غير المسيطرة		الحصص غير المسيطرة المتراكمة	
		٢٠٢٣ (%)	٢٠٢٤ (%)	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
الدار هانسيل اس بي في ريستركتيد ليمتد (هانسيل)	الامارات	٤٩.٠٠	٤٩.٠٠	١٢٣,٩٤٢	١٢٤,٣٨٣	١,٨٠٨,٣٩٦	١,٧٧٨,٥٠٩
شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة (ايبه أي ايتس آر) شركة السانز أكتوبر للتصميم والاستثمار ش.م.م (سونيك)	الامارات	١١.٨٧	١١.٨٧	١٩٦,٩٧٢	٢٣٥,٢٩٤	١,٧١٢,٠٩٦	١,٨٦٦,٩١٨
المارية العقارية القابضة المحدود (المارية)	مصر	٤٠.١٤	٤٠.١٤	٩١,٢٥٤	٧١,٧٨٥	٤٦٨,٥١٠	٣٤١,٨٢٠
توافق لتطوير المشاريع العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (توافق)	الامارات	٤٧.١٤	٤٧.١٤	٢٧,٦٨٥	١٠٤,٤١٩	٢٣٦,٢٨٥	٤٠٣,٨٨١
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. (المحور)	الامارات	٣٠.٠٠	٣٠.٠٠	٦,٢٤١	١٦,٦٠٧	١٦٦,٣٩١	١٨٢,٩٩٨
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م. (سيح سديرة ١)	الامارات	٣٤.٨٠	٣٤.٨٠	٧٩٠	(١٨,٣٩١)	٩٣,٥٤٢	٣٢,٩٧٤
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م. (سيح سديرة ٢)	الامارات	٨.٦٠	٨.٦٠	-	-	٣٧	٣٧
ماسنرد أند لينين (أم آل)	الامارات	٨.٦٠	٨.٦٠	-	-	٣٧	٣٧
الدار ايسيتيس القابضة المحدودة (ايسيتيس)	الامارات	٢٥.٠٠	٢٥.٠٠	٢,٨٥٠	٣,٢٩٩	٤,٩٢٩	٨,٢٢٨
شركة أورورا القابضة المحدودة (أورورا)	الامارات	٣٤.٩٠	٣٤.٩٠	٤٩,٧٤٦	١٠٣,١٠١	٧٥١,٨٧٠	٨٥٤,٤٦١
ايبه ام أي العقارية القابضة المحدودة (ايبه ام أي)	الامارات	٤٩.٠٠	٤٩.٠٠	(٥,٣٣٧)	٢١,١٨٩	(٥,٣٣٧)	١٥,٨٥٣
مدينة الاستدامة (اس سي)	الامارات	٤٠.٠٠	٤٠.٠٠	-	٢٨٤	٦٥,٥٤٢	١٣٢,٨٩٧
	الامارات	٤٢.٠٠	٤٢.٠٠	-	٢٤٥,٧١٧	-	٤٦٩,٧١٧
<b>المجموع</b>				٤٩٤,١٤٣	٩٠٧,٦٨٧	٥,٣٠٢,٢٩٨	٦,٠٨٧,٣٣٠

٢/٤٦ إن الحركة في حقوق الملكية غير المسيطرة مبينة أدناه.

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٤,٣٨٠,٢١٨	٥,٣٠٢,٢٩٨	الرصيد في بداية السنة
٤٩٤,١٤٣	٩٠٧,٦٨٧	حصة الربح للسنة
(١٠٤,٨١١)	(٢٠٠,١٤٩)	الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
٣٨٩,٣٣٢	٧٠٧,٥٣٨	مجموع الدخل الشامل للسنة
(١٠١,٩٥٧)	(٧٨,٢٩١)	توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح ٣/٤٦)
(١٥١,٠٤٠)	(١٥٤,٧٧٥)	توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة للحصص غير المسيطرة (إيضاح ٤/٤٦)
٩٢,٤٦٩	(٥١٠)	حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة عن إندماج الأعمال واستحواذ الأصول (إيضاح ٧, ٤٧)
١٨,٠٠٠	٣١١,٠٧٠	مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح ٥/٤٦)
٦٧٥,٢٧٦	-	التغير في حقوق الملكية العائد إلى مالكي الشركة نتيجة البيع الجزئي لشركة تابعة (إيضاح ٤٧, ٣/٤٦)
٥,٣٠٢,٢٩٨	٦,٠٨٧,٣٣٠	الرصيد في نهاية السنة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٦ شركات تابعة مملوكة جزئياً (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 جرينل 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 المسيطرة 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

يتم تحميل تكلفة المعاملة من الأرباح المستبقة وحصصة غير المسيطر عليها.

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.

٣/٤٦ لا يوجد على الشركة أي التزام تعاقدية 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 ٧٨,٢٩١ ألف درهم (٢٠٢٣: ١٠١,٩٥٧ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٦ شركات تابعة مملوكة جزئياً (يتبع)

٤/٤٦ خلال سنة ٢٠٢٢، قامت الشركة بتأسيس شركة تابعة مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة 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 الإثاقية.

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 ١٥٤,٧٧٥ ألف درهم (٢٠٢٣: ١٥٠,٠٤٠ ألف درهم).

لاحقاً لفترة التقرير، في ٣٠ يناير ٢٠٢٥، أبرمت المجموعة عقد إعادة شراء من أسهم الفئة ب وإنهاء اتفاقية بيع وشراء النقل المؤجل للأراضي، لإعادة نقل أسهم الفئة ب من شركة إيه بي هانسيل اس بي في ذ.م.م. إلى المجموعة بموجب أداة تحويل أسهم مقابل بدل ٤٩٣,٢٢٦ ألف دولار أمريكي (١,٨١١,٣٧٣ ألف درهم) والتي تسري اعتباراً من ٥ فبراير ٢٠٢٥.

٥/٤٦ تشمل المساهمة الإضافية خلال السنة مبلغ ٣١١,٠٧٠ ألف درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٨,٠٠٠ ألف درهم) تم استلامها من حقوق الملكية غير المسيطرة للمجموعة. وفقاً لاتفاقية المساهم، لا يحق للمساهم طلب السداد وسيتم سداد المبلغ من الأرباح المستتقة للمنشأة ولا توجد فترة سداد ثابتة أو فائدة مستحقة على هذه المساهمة وبالتالي يتم تصنيفها كحقوق ملكية.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٦ شركات تابعة مملوكة جزئياً (يتبع)

٦/٤٦ 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.

٢٠٢٤ ألف درهم	شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة	الدار هانسيل	الدار ابيستيس	سوديك	المارية	المحور	توافق	ام آند ال	اورورا	اس سي	اياه ام آي العقارية القابضة المحدودة
٢,٧٨٧,٨٣٤	٢٩,٩٤٨,٣١٠	٤,٠٤٨,٥٦٦	٤,٠٥٤,٨٥٨	٨٩٢,٢١٣	٨٥٠,٤٧٢	٩٧٢,٨٣٠	٣٦,٨٣٢	٤,٤٥٢,٣٤٢	١,١٠٣,٦٩٤	٢٨٨,٣٤٠	مجموع الموجودات
(٢,٧٥٥,٩٥٧)	(١٠,٣٠٠,١٠٥)	(١,٦٥٥,٦٧٤)	(٣,١٥٧,٠٢٣)	(٢٩,١٣٨)	(٨٢٢,٠٣٢)	(٣٦٤,٤٣٩)	(٣,٨٨٠)	(٤,٤٢٢,٢٣١)	(٢٥٧,٤١٤)	(٥٦,٦٦٩)	مجموع المطلوبات
٣١,٨٧٧	١٩,٦٤٨,٢٠٥	٢,٣٩٢,٨٩٢	٨٩٧,٨٣٥	٨٦٣,٠٧٥	٢٨,٤٤٠	٦٠٨,٣٩١	٣٢,٩٥٢	٣٠,١١١	٨٤٦,٢٨٠	٢٣١,٦٧١	صافي الموجودات
١٩٠,٥٣٢	٢,٢٥٩,٤٠٠	٢,٦٢٢,٠٠٦	٧٠٠,٩٥٥	٢٤١,٩٦٤	١,١٢٣,٤٦٤	٧٥,٧٥٨	٢٦,٥٢٩	٤٠٩,٣٠٨	١,٢١٣,١٥٣	٧٤٩	الإيرادات
١٨٩,٥٨٧	١,٩٨٢,٠٩٠	٢٧٢,٦٥١	١٧٧,٩٠٠	٢٢١,٥٠٨	(٥٢,٨٤٨)	٥٥,٣٥٧	١٣,٢١٣	٤٤,٤٠٣	٣٢٧,٦٢٢	٧١٣	ربح/ (خسارة) السنة
-	(١٨,٣٦٦)	(٥,١٥٢)	(١٩٧,٩٦٩)	-	-	-	-	-	-	-	الدخل/ (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
١٨٩,٥٨٧	١,٩٦٣,٧٢٤	٢٦٧,٤٩٩	(٢٠,٠٦٩)	٢٢١,٥٠٨	(٥٢,٨٤٨)	٥٥,٣٥٧	١٣,٢١٣	٤٤,٤٠٣	٣٢٧,٦٢٢	٧١٣	مجموع الدخل/ (الخسارة) الشاملة للسنة
٦٥,٢٠٤	١,٧٢٨,٤٣٠	١٦٤,٣٩٨	(٩١,٨٥٣)	١١٧,٠٨٩	(٣٤,٤٥٧)	٣٨,٧٥٠	٩,٩١٤	٢٣,٢١٤	٨١,٩٠٥	٤٢٨	العائد لمالكي الشركة
١٢٤,٣٨٣	٢٣٥,٢٩٤	١٠٣,١٠١	٧١,٧٨٥	١٠٤,٤١٩	(١٨,٣٩١)	١٦,٦٠٧	٣,٢٩٩	٢١,١٨٩	٢٤٥,٧١٧	٢٨٥	العائد لحقوق الملكية غير المسيطرة
١٥٤,٢٧٠	٧٨,٢٩١	-	٥٠٥	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق الملكية غير المسيطرة
١٨٩,٥٨٧	١,٧٨٨,٣١٨	١٤٤,٦٢٥	٧٠,٤٨٥	٤٠,٦٤٢	١٠,٥٥٨	٦٤,٢٩٠	١٩,٣٢٢	١,٧٢٦,٠١٦	(١٩٧,٢١٧)	-	صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التشغيلية
(١٩١,٢٢٩)	(١,٧٤٤,٢٠٠)	(٤٦,٩٧١)	٤٤,٥٦٩	(٩٦,٢٧٣)	(١٩,٢٧٩)	(٤٢,٠٩٤)	(٣,٧٦٣)	(١,٧٠٥,٠٠٣)	(٢٩٩,١٤٦)	-	صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة الإستثمارية
٤,٦١١	(١,٨٧٥,٣٥٠)	(٢٢,١٨٤)	٨,١٠٤	٥٠,٠٠٠	(١,٠٨٣)	(١٥,٧١٦)	٢,٥٨٣	(٢٠,٦١٣)	٥١٨,٣٥٨	-	صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التمويلية
-	-	٣٥٧,١٤٥	١,٠٣٥,٥٨٩	-	٦٩٠,١٨٨	-	-	٢,٢٤٩,٥٣٨	٣٥١,٥٢٥	-	إلتزامات ومطلوبات طارئة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٦ شركات تابعة مملوكة جزئياً (يتبع)

٢٠٢٣	شركة الدار للإستثمار القابضة المقيدة المحدودة	الدار هانسيل	الدار ايسنتيس	سوديك	المارية	المحور	توافق	ام آند ال	اورورا	
ألف دهم										
مجموع الموجودات	٢,٨٣٥,٢٤٦	٢٧,٧٠٨,٦٦٢	٣,٤٦١,٣٤٧	٤,٧٨٢,٨٠٨	٥٩٩,٠١٥	٧٨٧,٢٣٣	٥٨٢,٦٢٩	٤٥,٧٧٩	٢,٣١١,١٥١	
مجموع المطلوبات	(٢,٧٨٤,٥٠٢)	(١٠,٦٤٦,٧٣٥)	(١,٣٤٤,٢٨٣)	(٣,٦٠٩,٦٤٦)	(٨,٣٠٣)	(٧٠٧,٤٢٥)	(٣٥٩,٠٢٤)	(١,٢٩٩)	(٢,٣٢٥,٢٨٠)	
صافي الموجودات	٥٠,٧٤٤	١٧,٠٦١,٩٢٧	٢,١١٧,٠٦٤	١,١٧٣,١٦٢	٥٩٠,٧١٢	٧٩,٨٠٨	٢٢٣,٦٠٥	٤٤,٤٨٠	(١٤,١٢٩)	
الإيرادات	-	٢,١٢٨,٥١١	١,٧٤٠,٨٧٥	١,١٨٢,٠٣٩	٧٧,٧٦٣	٧١٧,٢٧٢	٧٤,٠٤٦	١٨,٧٤١	-	
ربح/ (خسارة) السنة	١٩٤,٥٦٠	١,٦٥٩,٢٧٠	١٤٢,٣٦٣	٢٢٦,٣٣٢	٦٩,٢١٢	٢,٢٦٩	٢٠,٨٠٢	١١,٤٠١	(١٠,٨٩٠)	
الدخل/ (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة	-	(٢٨,٥٠١)	-	(٢٥٢,٧٤١)	-	-	-	-	-	
مجموع الدخل/ (الخسارة) الشاملة للسنة	١٩٤,٥٦٠	١,٦٣٠,٧٦٩	١٤٢,٣٦٣	(٢٦,٤٠٩)	٦٩,٢١٢	٢,٢٦٩	٢٠,٨٠٢	١١,٤٠١	(١٠,٨٩٠)	
العائد لمالكي الشركة	٧٠,٦١٨	١,٤٣٧,١٨٠	٩٢,٦١٧	(١٦,٢٣٦)	٤١,٥٢٧	١,٤٧٩	١٤,٥٦١	٨,٥٥١	(٥,٥٥٤)	
العائد لحقوق الملكية غير المسيطرة	١٢٣,٩٤٢	١٩٣,٥٨٩	٤٩,٧٤٦	(١٠,١٧٣)	٢٧,٦٨٥	٧٩٠	٦,٢٤١	٢,٨٥٠	(٥,٣٣٦)	
توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق الملكية غير المسيطرة	(١٥٠,٢٩٩)	(١٠١,٩٥٧)	-	(٧٤١)	-	-	-	-	-	
صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التشغيلية	(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 الإستثمارية	-	(٣٥٤,٤١٦)	(٣٤٠,٩٦٣)	٧٢,٧٤٨	(٣٤,٠٢٠)	(٢٧,٢٣٣)	(١١٨,٢٧٤)	(١١٨)	-	
صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التمويلية	٣,٦٦٥	(٧٠٨,٤٣٥)	(٥,٥٦٨)	٢,٥٦٢	٦٢,٥٠٠	(١,٠٣٨)	١٨,٤٠٣	٧,٥٧٣	-	
التزامات ومطلوبات طارئة	-	-	٢٠٨,٣٧٩	٧٩١,١٧٧	-	٥٥٨,٢١١	-	-	-	

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٧ إدماج الأعمال

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣

١/٤٧ 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.

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 وألات ومعدات
٣٩,٩٠٤	موجودات غير ملموسة
١٢,٥٠٠	نم مدينة تجارية وأخرى
٥,٠٣٧	نقد وأرصدة لدى البنوك
٤٦٨,٤٨٥	مجموع الموجودات
٣,٤٧٤	المطلوبات
٤١١,٠٠٦	مكافآت الموظفين
١٤,٦٥٠	مطلوبات عقود الإيجار
٨,٤٧٢	دفعات مقدمة من عملاء
٤٣٧,٦٠٢	نم دائنة تجارية وأخرى
ألف درهم	مجموع المطلوبات
٣٠,٨٨٣	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
-	حقوق الملكية غير المسيطرة
٣٠,٨٨٣	حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ
(١٢٠,٠٠٠)	ناقصاً: بدل الشراء
(٨٩,١١٧)	الشهرة

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	النقد المدفوع للإستحواذ
(١١٧,٧٨٢)	صافي النقد المستحوذ عند إدماج الأعمال
٥,٠٣٧	
(١١٢,٧٤٥)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(١,٦٦٨)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(١١٤,٤١٣)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

\* تتضمن حق استخدام الموجودات بمبلغ ٤١٠,١٧٤ ألف درهم

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٢/٤٧ 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	الموجودات
٨,٣٣٦	ممتلكات وآلات ومعدات
٣٨,٢٧٥	موجودات غير ملموسة
٢٠,٦٣٨	موجودات العقود
٦٥,١٩٧	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١,٣٧٧	مخزون
٣٦,٩٦٠	نقد وأرصدة لدى البنوك
<u>١٧٠,٧٨٣</u>	<b>مجموع الموجودات</b>
	<b>المطلوبات</b>
٥,٢٤٥	مكافآت الموظفين
٣,٧٠٩	محتجزات دائنة
١,٨٤٢	دفعات مقدمة من عملاء
٦٩,٥١٦	ذمم دائنة تجارية وأخرى
<u>٨٠,٣١٢</u>	<b>مجموع المطلوبات</b>
ألف درهم	
٩٠,٤٧١	<b>إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة</b>
(٢٢,٦١٨)	حقوق الملكية غير المسيطرة
٦٧,٨٥٣	<b>حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ</b>
(١٣٨,٨٢٢)	ناقصاً: بدل الشراء
<u>(٧٠,٩٦٩)</u>	<b>الشهرة</b>
	<b>تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ</b>
ألف درهم	
(١٣٨,٨٢٢)	النقد المدفوع للإستحواذ
٣٦,٩٦٠	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(١٠١,٨٦٢)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(٣,٠١٧)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
<u>(١٠٤,٨٧٩)</u>	<b>صافي النقد الخارج عند الإستحواذ</b>

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٧ اندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٣/٤٧ اندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق

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

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

في تاريخ الصفقة، أصدرت الدار إيستيتس عدد ٤,٨٥٤ سهم لكل من الشركة العالمية القابضة ومجموعة أدنيك، وهو ما يمثل ٣٤,٩٪ من عدد أسهم الدار إيستيتس. بلغت القيمة العادلة للدار إيستيتس 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 إيستيتس (ما قبل المعاملة)
١,٠١٣,٠٠٠	القيمة العادلة لشركة التزام
٢,٩٠٢,٥٧٩	القيمة العادلة لشركة الدار إيستيتس (ما بعد المعاملة)
١,٠١٣,٠٠٠	البدل المحول للصفقة (٣٤,٩٪ من شركة الدار إيستيتس بعد المعاملة)

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٣/٤٧ إندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق (يتب)

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

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

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

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

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٤/٤٧ 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
<u>١٨١,٨٥٤</u>	<b>مجموع الموجودات</b>
	<b>المطلوبات</b>
١,١٤٢	مكافآت الموظفين
٥,٣١٤	مطلوبات عقود الإيجار
٧,٤٦٧	دفعات مقدمة من عملاء
٦,٣٤٢	ذمم دائنة تجارية وأخرى
<u>٢٠,٢٦٥</u>	<b>مجموع المطلوبات</b>
ألف درهم	
١٦١,٥٨٩	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(٢١٠,٥٠٩)	ناقصاً: بدل الشراء
<u>(٤٨,٩٢٠)</u>	الشهرة
ألف درهم	
(١٨٨,٥٨٦)	النقد المدفوع للإستحواذ
٤,٩٩١	النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(١٨٣,٥٩٥)	صافي النقد الداخل عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(٩٢٣)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
<u>(١٨٤,٥١٨)</u>	<b>صافي النقد الداخل عند الإستحواذ</b>

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٧ اندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٥/٤٧ 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 معدات
٢٠٣,٠٣١	موجودات غير ملموسة
١٠,٤١٦	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٩٠,٦٦١	نقد وأرصدة لدى البنوك
٤٠٤,١٣٨	مجموع الموجودات
٣,٥٥٥	المطلوبات
١٨١,٢١٧	مكافآت الموظفين
١٨٤,٧٧٢	ذمم دائنة تجارية وأخرى
	مجموع المطلوبات
ألف درهم	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
٢١٩,٣٦٦	حقوق الملكية غير المسيطرة
-	حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ
٢١٩,٣٦٦	ناقصاً: بدل الشراء
(٣٣٤,٩٦٠)	الشهرة
(١١٥,٥٩٤)	

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	النقد المدفوع للإستحواذ
(٣٣٤,٩٦٠)	صافي النقد المستحوذ عند اندماج 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 ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٧ إدماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٦/٤٧ 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 المملكة المتحدة (شركة تابعة للشركة)، اتفاقية بيع وشراء للاستحواذ على ١٠٠٪ من أسهم شركة التطوير العقاري "لندن سكوير" (القابضة) ليمتد وشركة إل إس كيو مانجمنت ليمتد ("لندن سكوير")، وهي شركات خاصة محدودة بأسهم تأسست في المملكة المتحدة مقابل إجمالي بدل ١٢٠,٠٠٠ ألف جنيه إسترليني (٥٥٧,٣٨٢ ألف درهم). تم الاستحواذ على لندن سكوير كجزء من استراتيجية الدار للنمو والتنوع لتعزيز الحجم وتوسيع نطاق الوصول إلى السوق وتنوع مصادر الإيرادات. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الإستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة الخاصة بكل 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
١٤,٤٣٦	ممتلكات وآلات ومعدات
١٠,٤٣٦	موجودات غير ملموسة
١,١٥٢,٥٥٨	أعمال تطوير قيد الإنجاز
١٠٧,٢٣٢	إستثمار في مشاريع مشتركة
١٢٧,١٤٤	موجودات العقود
١٦٠,٧٧٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٢,٠٩٣	موجودات مالية مشتقة
٢١٥,٥٢٥	نقد وأرصدة لدى البنوك
١,٨٠٠,٢٠٢	مجموع الموجودات
ألف درهم	المطلوبات
٨,٣٣٤	مطلوبات عقود الإيجار
٤١,٨٩٣	محتجزات دائنة
٦٣٤,٥٥٨	قروض بنكية
٨٠,٣٠٢	مطلوبات العقود
٥٤,٩٧٠	دفعات مقدمة من عملاء
٤٨٦,٦٦٧	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١,٣٠٦,٧٢٤	مجموع المطلوبات
ألف درهم	مجموع صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
٤٩٣,٤٧٨	ناقصاً: بدل الشراء
(٤٩٧,٦٨٥)	الشهرة
(٤,٢٠٧)	

## شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

٤٧ إدماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٦/٤٧ شركة التطوير العقاري "لندن سكوير" و إل إس كيو مانجمنت ليمتد (يتبع)

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

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

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 أحداث لاحقة لفترة التقرير

١/٤٩ في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٤، وقعت شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م (شركة تابعة للمجموعة) اتفاقية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥ للإستحواذ على ٦٠٪ من أسهم شركة مصدر جرين ريت المحدودة ("ام جي آر") (مساهم رئيسي - طرف ذي علاقة) مقابل بدل ١,٣٤ مليار درهم تخضع للتعديلات وفقاً لشروط الاتفاقية. إن شركة ام جي آر هي شركة خاصة محدودة بالأسهم تأسست في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وتعمل في ملكية وإدارة وتأجير العديد من الأصول العقارية الواقعة في مدينة مصدر، أبوظبي والتي تتألف في الغالب من المكاتب والعقارات السكنية. بتاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن محاسبة الاستحواذ الأولية لهذه المعاملة مكتملة.

٢/٤٩ في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٤، وقعت شركة الدار العقارية ش.م.ع اتفاقية يسري مفعولها في ٦ يناير ٢٠٢٥ مع شركة كونفلوانس بارترز العقارية المحدودة ("كونفلوانس") (مساهم رئيسي - طرف ذو صلة)، للإستحواذ على ٦٠٪ من أسهم شركة خاصة محدودة بالأسهم كشركة ذات غرض خاص سيتم تأسيسها من قبل كونفلوانس في سوق أبوظبي العالمي، الإمارات العربية المتحدة ("شركة ذات غرض خاص") مقابل بدل ١٥٠,٠٠٠ ألف درهم بينما ستمتلك كونفلوانس الأسهم المتبقية البالغة ٤٠٪. ستعمل الشركة ذات الغرض الخاص في أعمال تطوير وإدارة وامتلاك أصول عقارية على قطعتي أرض بمساحة إجمالية تبلغ ٢.٣ مليون متر مربع تقع في الفلاح، أبوظبي. في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن محاسبة الاستحواذ الأولية لهذه المعاملة مكتملة.

## شركة الدار العقارية ش.م.ع.

### إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (يتبع)

#### ٤٩ أحداث لاحقة لفترة التقرير (يتبع)

٣/٤٩ في ١٠ يناير ٢٠٢٥، انتهت شركة الدار العقارية ش.م.ع من عقد تسهيلات ائتمانية متجددة متعددة الشرائح مرتبطة بالاستدامة بقيمة ٩ مليارات درهم. وتتألف التسهيلات التي تبلغ مدتها خمس سنوات من الشرائح التقليدية والإسلامية المقومة بالدرهم الإماراتي والدولار الأمريكي، وترتبط بسعر فائدة عائم ومؤشرات أداء رئيسية متعلقة بالاستدامة.

٤/٤٩ في ١٥ يناير ٢٠٢٥، أصدرت شركة الدار العقارية ش.م.ع. سندات هجينة تقليدية مؤرخة مقومة بالدولار الأمريكي بتاريخ هجين ١، بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٣,٦٧٢,٥٠٠ ألف درهم) لمدة ٣٠.٢٥ سنة وفترة عدم الاستدعاء تبلغ ٧.٢٥ سنة. تم إدراج سندات هجينة تقليدية مؤرخة ١ في بورصة ايرونكست دبلن، وتحمل معدل فائدة سنوي يبلغ ٦.٦٢٢٧٪، وتستحق السداد في أبريل ٢٠٥٥.

٥/٤٩ في ٥ فبراير ٢٠٢٥، أصدرت شركة الدار العقارية ش.م.ع. سندات ثانوية قابلة لإعادة السداد بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم) لمدة ٣٠.٢٥ سنة وفترة عدم استدعاء لمدة ١٠.٢٥ سنة، وتحمل معدل فائدة سنوي قدره ٧.٠٪، وتستحق السداد في مايو ٢٠٥٥.

٦/٤٩ في ٢٤ يناير ٢٠٢٥، وقعت شركة الدار للتطوير ذ.م.م (شركة تابعة للمجموعة) اتفاقية مع شركة كونفلونيس بارتنرز العقارية آر إس سي المحدودة ("كونفلونيس") (مساهم رئيسي - طرف ذو علاقة)، للاستحواذ على ٦٠٪ من أسهم ليبيرا بروبرتي القابضة آر إس سي المحدودة، وهي شركة ذات نطاق محدود منظمة وقائمة بموجب قوانين سوق أبو ظبي العالمي، الإمارات العربية المتحدة ("ليبيرا")، في حين أن الأسهم المتبقية البالغة ٤٠٪ ستكون مملوكة لشركة كونفلونيس. وستعمل ليبيرا في أعمال تطوير وبيع العقارات قطعة أرض تبلغ مساحتها الإجمالية ٣٣٣ ألف متر مربع تقع بين جزيرة السعديات وجزيرة الريم في أبو ظبي. بتاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن المحاسبة الأولية للاستحواذ على هذه المعاملة مكتملة.

#### ٥٠ اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠٢٥.