

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

التقارير والبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الصفحات

١

تقرير مجلس الإدارة

٨-٢

تقرير مدقق الحسابات المستقل

١٠-٩

بيان المركز المالي الموحد

١١

بيان الربح أو الخسارة الموحد

١٢

بيان الدخل الشامل الموحد

١٣

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

١٥-١٤

بيان التدفقات النقدية الموحد

١٢٧-١٦

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

تقرير مجلس الإدارة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

يقدم مجلس الإدارة تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشراكتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

الأنشطة الرئيسية

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

النتائج المالية

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

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة
نائب الأول لرئيس مجلس الإدارة
نائب الثاني لرئيس مجلس الإدارة (تم تعيينه في ١١ أبريل ٢٠٢٢)
عضو مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة (تم تعيينها في ١١ أبريل ٢٠٢٢)
عضو مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة (حتى ١١ أبريل ٢٠٢٢)
عضو مجلس الإدارة (حتى ١١ أبريل ٢٠٢٢)

سعادة/ محمد خليفة المبارك
السيد/ وليد أحمد المقرب المهيري
سعادة/ محمد حسن السويدي
المهندس/ حمد سالم العامري
السيد/ خليفة عبدالله الرميthy
السيدة/ صوفيه عبداللطيف العسكنري
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي
السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش
السيد/ مارتن لي إيدلمان

ابراء ذمة

يبريء مجلس الإدارة ذمة الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من مسؤوليتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

DocuSigned by:

275CC34579784D4...

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة
٩ فبراير ٢٠٢٣

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") وشركتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وكل من بيان الربح أو الخسارة الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة التي تشمل ملخص لسياسات المحاسبة الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

اساس 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 تغريننا. كما أنها مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين إلى جانب متطلبات السلوك الأخلاقي الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. ونعتقد بأن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتتوفر أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية بموجب تغريننا المهني، هي الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة كل، وفي تغريننا حولها، ولا نبدي رأينا منفصلاً بشأن هذه الأمور.

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

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	تقييم الإستثمارات العقارية
	<p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب.</p> <p>قمنا بتقييم كفاءة المقيم وقدراته والإلقاء على شروط تعامله مع المجموعة لتحديد أن نطاق عملهم كان كافياً لأغراض التدقيق.</p> <p>قمنا بمطابقة إجمالي التقييم حسب تقرير المُقيّمين 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 المُقيّمين الخارجيين، وقمنا كذلك بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات، وتقييم ما إذا كان قد تم تقييم العقارات وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p> <p>عندما قمنا بتحديد التقديرات التي تتجاوز المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المُقيّمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها.</p> <p>قمنا بإجراء تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها في تحديد القيم العادلة.</p> <p>قمنا بإعادة تحديد الدقة الحسابية لتحديد صافي مكاسب القيمة العادلة.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>بلغت محفظة الإستثمارات العقارية للمجموعة ٢٣,٩٣٣ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ١٨,٠٢٦ مليون درهم) وبلغ صافي مكاسب القيمة العادلة المسجلة في بيان الربح أو الخسارة ٤٤٣ مليون درهم (٢٠٢١: ١٤٦ مليون درهم). تقوم المجموعة بقياس استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وقامت 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 المتبقى 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 ويؤتى 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 ويطلب من الإدارة عمل تقديرات هامة في تحديد القيمة العادلة للإستثمار العقاري.</p> <p>راجع إيضاحات ٤ و ٧ للإفصاحات المتعلقة بهذا الأمر.</p>

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

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية	عكس خسارة انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
		<p>بلغت القيمة المدرجة للعقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات ٣,٧١٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ١,٨٥٥ مليون درهم) والتي تمثل ٦٪ (٤٪) من إجمالي الموجودات. خلال السنة، قامت المجموعة بعكس خسارة انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات بمبلغ ٣١٢ مليون درهم.</p>
		<p>قمنا بتقدير تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب.</p> <p>قمنا بتقييم كفاءة وإمكانيات المقيمين وقراءة شروط التعامل مع المجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافياً لأغراض التدقيق.</p> <p>قمنا باختبار البيانات المقدمة للمقيم من قبل المجموعة، على أساس عينة للحصول على قناعة بدقة المعلومات المقدمة للمقيمين من قبل الإدارة.</p> <p>قمنا بمراجعة عينة من العقارات الفندقية التي تم تقييمها من قبل المقيمين الخارجيين، وقمنا بالإستعانة بخبير تقييم العقارات الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات الفندقية، وتقييم ما إذا كانت القيمة القابلة للإسترداد للعقارات الفندقية قد تم إجراؤها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ قياس القيمة العادلة.</p> <p>عندما قمنا بتحديد التقديرات التي كانت خارج المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المقيمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها.</p> <p>قمنا بمراجعة احتساب مبلغ خسارة انخفاض القيمة المعكوس خلال السنة وقمنا بإعادة إجراء الدقة الحسابية لتحديد عكس خسارة انخفاض القيمة.</p> <p>قمنا بإجراء تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها في تحديد القيمة العادلة.</p> <p>قمنا بتقييم الإصلاحات التي تم إجراؤها، فيما يتعلق بهذا الأمر، لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>
		<p>كانت المجموعة قد إعترفت بخسائر انخفاض قيمة هذه العقارات الفندقية في السنوات السابقة. في نهاية كل تاريخ تقرير، تقوم المجموعة بإجراء تقييم إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة في انخفاض القيمة.</p> <p>خلال السنة، قامت المجموعة بتقييم أن هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة مع الأخذ بالاعتبار القيمة العادلة للعقارات قيد النظر وعكس خسارة انخفاض القيمة المعترف بها في السنوات السابقة. إن زيادة القيمة المدرجة لهذه العقارات التي تعود إلى عكس خسارة انخفاض القيمة لا تتجاوز القيمة المدرجة التي كان من الممكن تحديدها (بعد خصم الإطفاء أو الاستهلاك) فيما لو لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة للموجودات في السنوات السابقة.</p> <p>قمنا بتحديد عكس خسارة انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات كأمر تدقيق رئيسي حيث أن تحديد القيمة العادلة ناقصاً نكاليف البيع يعتمد على منهجيات التقييم من المستوى ٣ ويطلب من الإدارة عمل تقديرات جوهرية في تحديد القيمة القابلة للاسترداد من العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات.</p>
		<p>راجع إيضاحات ٤ و ٥ للإصلاحات المتعلقة بهذا الأمر.</p>

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

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	أمور التدقيق الرئيسية
	الاعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات
<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 للتزامات الأداء وتحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في نقطة زمنية محددة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ - إيرادات من العقود مع العملاء من خلال مراجعة الشروط والأحكام المحددة في العقود.</p> <p>قمنا بتقييم مدى استيفاء التزامات الأداء من خلال فحص المستندات الثبوتية.</p> <p>قمنا بدراسة موازنات تكلفة المشروع المعتمدة لمشاريع التطوير العقاري الجوهرية الجارية ومراجعة نسب إنجاز المشاريع كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتبددة. قمنا كذلك بفحص فواتير الموردين، على أساس عينة مختارة، للتحقق من التكاليف المتبددة. بالنسبة لعينة من المشاريع الجوهرية، قمنا بإعادة إحتساب مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف بها.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الجانب مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</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 سنتقوم بالإعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في فترة زمنية محددة بعد الأخذ بالإعتبار فيما إذا كانت المجموعة قد قامت بإنشاء أصل عقاري دون استخدام بديل وما إذا كان لدى المجموعة حق قانوني في المدفوعات المتعلقة بالأداء المنجز في أي وقت خلال فترة العقد كما هو موضح في إيضاح ١١/٣ وإيضاح ٤ حول البيانات المالية الموحدة عندما يتم الإعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة لوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد والإعتراف بالإيرادات المناسبة إلى حد الوفاء بالالتزامات 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 عليها بعد ذلك التاريخ. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير تدقيقها 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 أخطاء مادية.

إذا استنتجنا وجود أي أخطاء مادية في المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب 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 إستنتجنا وجود أخطاء جوهرية في التقرير السنوي للمجموعة عند الإطلاع عليه، فإنه يتوجب علينا إخبار القائمين على الحكومة بذلك وتحديد ما إذا كانت هناك مخالفات ينبغي الإفصاح عنها وفقاً لمعايير التدقيق.

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحكومة في إعداد البيانات المالية الموحدة

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

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

يعتبر القائمين على الحكومة مسؤولين عن الإشراف 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 تمثل بالحصول على تأكيد معمول 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 المعمول 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 جوهرى في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية بشكل فردي أو مُجمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المختلفة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير 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 جوهرى ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتمعد، 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 المتتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستثمارية المحاسبية، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تشير 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 الاستثمارية.
- بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهياكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من المنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة المحاسبة وفقاً لحقوق الملكية لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة ونتحمل كامل المسؤولية عن رأينا حول التدقيق.

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

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

من الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع القائمين على الحكومة، 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 ٢٠٢٢:

- 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 بفاتور 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 الاستثمار في أسهم من قبل المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
 - 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 إنتباها أي أمر يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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 ٢٠٢٢؛ و
 - يبين الإيضاح رقم ٤٣ الإفصاحات المتعلقة بالمساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.
- إضافة إلى ذلك، وفقاً 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 ٢٠٢٢، لم يلفت إنتباها، ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة لم تمثل، 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 ٢٠٢٢:
- النظام الأساسي للشركة؛ و
 - الأحكام ذات الصلة بالقوانين والقرارات والتعاميم المعمول بها والتي لها تأثير على البيانات المالية الموحدة للجهة الخاضعة.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

موقع من قبل:
محمد خميس التح
رقم القيد ٧١٧
٩ فبراير ٢٠٢٣
أبوظبي
الإمارات العربية المتحدة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	إيضاح	الموجودات
٣,٥٥٧,٠٥٢	٥,٦٠٦,٥٢٢	٥	الموجودات غير المتداولة
٢٩٣,١٩٥	٣٧٤,٩٤٤	٦	ممتلكات وآلات ومعدات
١٨,٠٢٥,٩٣٥	٢٣,٩٣٣,٠٢٤	٧	موجودات غير ملموسة والشهرة
١٠٨,٣٥٩	٨٤,٦٦٢	٨	استثمارات عقارية
٤١,٦٥٩	٩٨,٦٣٤	٩	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٢٠,٢٩٩	٢٠٧,٠٤٥	٢٤	استثمارات في موجودات مالية
٥٢٦,٨٣٩	٥٧٨,٧٣٢	١١	موجودات مالية مشتقة
٢٢,٥٧٣,٣٢٨	٣٠,٨٨٣,٥٦٣		ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
			مجموع الموجودات غير المتداولة
٥,١٣٧,٨٨٥	٤,٨٢٢,١٢١	١٢	الموجودات المتداولة
٤,٥٠٣,٥٤٣	٣,٨٣٥,٦٨٢	١٣	قطع أراضي محفظ بها للبيع
١,٠٢٩,٤١١	٨٥٥,٠٤٩	١٤	أعمال تطوير قيد الإنجاز
٧٧,٤٧٥	١٧٩,٧٤٤	٩	مخزون
٣٠٦,٤٧١	٥٦٨,٥٦٣	١٠	استثمارات في موجودات مالية
٧,٠٥٧,٤٨١	٧,٥٨٣,١٥٤	١١	موجودات العقود
٨,٨٥٧,١٣٣	١٢,٥٤٨,١٠٨	١٥	ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
٢٦,٩٦٩,٣٩٩	٣٠,٣٩٢,٤٢١		نقد وأرصدة لدى البنوك
٤٩,٥٤٢,٧٣٧	٦١,٢٧٥,٩٨٤		مجموع الموجودات المتداولة
			مجموع الموجودات

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٨٦٢,٦٣٠	٧,٨٦٢,٦٣٠	١٦
٣,٩٣١,٣١٥	٣,٩٣١,٣١٥	١٨
(٤٢٢)	١٩٠,٢٤٨	١٨
٩,٨٠٠	(٢,٣١٠)	١٨
٧٣,٦٢٣	٧٣,٦٢٣	١٨
-	(٣٨٥,٣١٢)	١٨
١٥,٠٤٤,٦٢٤	١٦,٦٧٩,١٣٩	
٢٦,٩٢١,٥٧٠	٢٨,٣٤٩,٣٣٣	
-	١,٨١٥,٦٤٧	١٧
٧١٥,٢١٣	٤,٣٨٠,٢١٨	٤٦
٢٧,٦٣٦,٧٨٣	٣٤,٥٤٥,١٩٨	
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
		رأس المال
		احتياطي قانوني
		احتياطي تحوط التدفقات النقدية
		احتياطي إعادة تقييم إستثمار
		احتياطي إعادة تقييم موجودات
		احتياطي تحويل عملات أجنبية
		أرباح مستفقة
		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة الأم
		أداة حقوق الملكية المختلطة
		حقوق الملكية غير المسيطرة
		مجموع حقوق الملكية
		المطلوبات غير المتداولة
		stocks غير قابلة للتحويل
		قرصون بنكية
		محتجزات دائنة
		مطلوبات عقود الإيجار
		مزايا للموظفين
		مطلوبات مالية مشتقة
		ذمم دائنة تجارية وأخرى
		مجموع المطلوبات غير المتداولة
		المطلوبات المتداولة
		stocks غير قابلة للتحويل
		قرصون بنكية
		محتجزات دائنة
		مطلوبات عقود الإيجار
		دفعات مقدمة من عملاء
		مطلوبات العقود
		ذمم دائنة تجارية وأخرى
		مجموع المطلوبات المتداولة
		مجموع المطلوبات
		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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

DocuSigned by:

 81E66FB6B64BF...

جريج فيور
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإستدامة للمجموعة

DocuSigned by:

 58B5E8D12AF748D...

طلال الذيباني
الرئيس التنفيذي للمجموعة

DocuSigned by:

 275CC34579784D4...

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

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



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان الربح أو الخسارة الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	إيضاح	
٨,٥٧٥,٩٥٠	١١,٢٠٠,٠٢٧	٢٧	إيرادات ودخل الإيجار
<u>(٤,٩٧٥,٩٠٦)</u>	<u>(٦,٤٦٦,١٩٨)</u>	٢٨	تكليف مباشرة
٣,٦٠٠,٠٤٤	٤,٧٣٣,٨٢٩		إجمالي الربح
(١٨٢,٥٩٢)	(٤٤٢,٦٣٩)	٢٩	مصاريف بيع وتسويق
			مصاريف عمومية وإدارية
(٤٥١,٥٢٩)	(٦٢٦,٩٤٦)	٢/٣٠	تكليف الموظفين
(٢٥٠,١٨٩)	(٣٤٢,٧٩٠)	٦,٥	استهلاك وإطفاء
(٢٤٧,٠٥١)	(٦٣,٨٣٧)	٣١	المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي
(٢٣١,٩٤١)	(٤٦٤,٩٦٤)	١/٣٠	آخرى
(٢,٠٣٧)	(١٦٥)	٣/٥	خسارة من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
١٤٦,٣٨٣	٤٤٢,٧٩٧	٧	مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
(٨,٢١٤)	(٧,٧٦٥)	٨	الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١٤,٦٣٧	٢٨,٩٩٢	٧	مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية
٩٩,٤٦٩	٩,١٠٤	٤٧	مكسب من صفقة شراء
٤٨,٤٤٤	٢١٧,٦٤٣	٣٢	إيرادات تمويل
(٢٦٥,٥٥٨)	(٣٩٧,٣٤٨)	٣٣	تكليف تمويل
٦٣,٥٨٣	٩٧,٠٥٦	٣٤	إيرادات أخرى
٢,٣٣٣,٤٤٩	٣,١٨٢,٩٦٧		ربح السنة قبل الضريبة
-	(٣٩,٢٣٤)	٣٥	مصروف ضريبة الدخل
٢,٣٣٣,٤٤٩	٣,١٤٣,٧٣٣		ربح السنة بعد الضريبة
٢,٣١٥,٦٠١	٢,٩٤٤,٤٦٤		العائد إلى:
١٧,٨٤٨	١٩٩,٢٦٩	٤٦	حقوق الملكية العائد لمالك الشركة
٢,٣٣٣,٤٤٩	٣,١٤٣,٧٣٣		حقوق الملكية غير المسيطرة
٠,٢٩٥	٠,٣٦٨	٣٦	العائد الأساسي والمخفض للسهم (بالدرهم)

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



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	إيضاح	
٢,٣٣٣,٤٤٩	٣,١٤٣,٧٣٣		ربح السنة
-	(٦٤٣,٦٨٩)		البنود التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
٢٧,٣٢٦	١٩٣,٣٩٤	١٨	فروق الصرف على ترجمة العمليات الأجنبية
٣,٣٠٦	٦,٩٤٧	٢٤	أرباح القيمة العادلة من تحوطات التدفقات النقدية الناتجة خلال السنة
٧٣,٦٢٣	-	٣٣ و ٢٤	صافي الأرباح من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة
١١,٠٠٣	٥٢,٦٨٥		البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
١١٥,٢٥٨	(٣٩٠,٦٦٣)	١/٩	مكاسب القيمة العادلة من إعادة تقييم الممتلكات والآلات والمعدات عند تحويلها إلى استثمارات عقارية
<u>٢,٤٤٨,٧٠٧</u>	<u>٢,٧٥٣,٠٧٠</u>		مكاسب (خسائر) القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر للسنة
٢,٤٣٠,٨٥٩	٢,٨٠٢,٥٠٧		مجموع الدخل الشامل للسنة
١٧,٨٤٨	(٤٩,٤٣٧)		
<u>٢,٤٤٨,٧٠٧</u>	<u>٢,٧٥٣,٠٧٠</u>		
			العائد إلى:
			حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
			حقوق الملكية غير المسيطرة

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

**بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢**

مجموع حقوق الملكية ألف درهم	حقوق الملكية غير المسيطرة ألف درهم	أداة حقوق الملكية المختلطة ألف درهم	حقوق الملكية العائد لمالكى الشركة ألف درهم	احتياطي مستبقة ألف درهم	أرباح ألف درهم	احتياطي تحويل عملات أجنبية ألف درهم	إعادة تقييم الموجودات ألف درهم	احتياطي إعادة تقدير إستثمار ألف درهم	احتياطي تحوط التدفقات النقدية ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم
٢٥,٧٠١,٦٨٥	٧٠,٨٩٢	-	٢٥,٦٣٠,٧٩٣	١٣,٨٤٩,٧٦٠	-	-	١٨,١٤٢	(٣١,٠٥٤)	٣,٩٣١,٣١٥	٧,٨٦٢,٦٣٠	٢٠٢١ الرصيد في ١ يناير
٢,٣٣٣,٤٤٩	١٧,٨٤٨	-	٢,٣١٥,٦٠١	٢,٣١٥,٦٠١	-	-	-	-	-	-	٢٠٢١ ربح السنة
١١٥,٢٥٨	-	-	١١٥,٢٥٨	-	-	٧٣,٦٢٣	١١,٠٠٣	٣٠,٦٣٢	-	-	٢٠٢١ الدخل الشامل الآخر للسنة
٢,٤٤٨,٧٠٧	١٧,٨٤٨	-	٢,٤٣٠,٨٥٩	٢,٣١٥,٦٠١	-	٧٣,٦٢٣	١١,٠٠٣	٣٠,٦٣٢	-	-	٢٠٢١ مجموع الدخل الشامل للسنة
(١,١٤٠,٠٨٢)	-	-	(١,١٤٠,٠٨٢)	(١,١٤٠,٠٨٢)	-	-	-	-	-	-	٢٠٢١ توزيعات أرباح (إيضاح ٣٧)
-	-	-	-	١٩,٣٤٥	-	-	(١٩,٣٤٥)	-	-	-	٢٠٢١ تحويل احتياطي إعادة تقييم إستثمار
٦٢٦,٤٧٣	٦٢٦,٤٧٣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٠٢١ الاستحواد على شركة تابعة
٢٧,٦٣٦,٧٨٣	٧١٥,٢١٣	-	٢٦,٩٢١,٥٧٠	١٥,٠٤٤,٦٢٤	-	٧٣,٦٢٣	٩,٨٠٠	(٤٢٢)	٣,٩٣١,٣١٥	٧,٨٦٢,٦٣٠	٢٠٢٢ الرصيد في ١ يناير
٣,١٤٣,٧٣٣	١٩٩,٢٦٩	-	٢,٩٤٤,٤٦٤	٢,٩٤٤,٤٦٤	-	-	-	-	-	-	٢٠٢٢ ربح السنة
(٣٩٠,٦٦٣)	(٢٤٨,٧٠٦)	-	(١٤١,٥٧)	(٣٨٥,٣١٢)	-	-	٥٢,٦٨٥	١٩٠,٦٧٠	-	-	٢٠٢٢ الدخل الشامل الآخر للسنة
٢,٧٥٣,٥٧٠	(٤٩,٤٣٧)	-	٢,٨٠٢,٥٠٧	٢,٩٤٤,٤٦٤	(٣٨٥,٣١٢)	-	٥٢,٦٨٥	١٩٠,٦٧٠	-	-	٢٠٢٢ مجموع الدخل الشامل للسنة
١,٨١٥,٦٤٧	-	١,٨١٥,٦٤٧	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٠٢٢ إصدار أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح ١٧)
(١,١٧٩,٣٩٤)	-	-	(١,١٧٩,٣٩٤)	(١,١٧٩,٣٩٤)	-	-	-	-	-	-	٢٠٢٢ توزيعات أرباح (إيضاح ٣٧)
(٩٧٣)	(٩٧٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٠٢٢ توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
(٢٠,٩٧٩)	(٢٠,٩٧٩)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٠٢٢ توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح ٢/٤٦)
(٥١,٦٤٥)	-	-	(٥١,٦٤٥)	(٥١,٦٤٥)	-	-	-	-	-	-	٢٠٢٢ قسيمة مدفوعة على أدلة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح ١٧)
-	-	-	-	٦٤,٧٩٥	-	-	(٦٤,٧٩٥)	-	-	-	٢٠٢٢ إعادة تصنيف احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الاستبعاد (إيضاح ٩)
٣,٢٥٨,٢١٨	٣,٣٠٢,٨٤٣	-	(٤٤,٦٢٥)	(٤٤,٦٢٥)	-	-	-	-	-	-	٢٠٢٢ الحركة من استبعاد جزئي لمحصص في شركات تابعة (إيضاح ٢/٤٦ و ٣/٦)
-	٩٩,٠٨٠	-	(٩٩,٠٨٠)	(٩٩,٠٨٠)	-	-	-	-	-	-	٢٠٢٢ التغيير في حصة حقوق الملكية الناتجة من استبعاد جزئي لمحصص في شركات تابعة (إيضاح ٢/٤٦)
٣٣٤,٤٧١	٣٣٤,٤٧١	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٠٢٢ حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة عند اندماج الأعمال (إيضاح ٢/٧ و ٢/٤٧)
٣٤,٥٤٥,١٩٨	٤,٣٨٠,٢١٨	١,٨١٥,٦٤٧	٢٨,٣٤٩,٣٣٤	١٦,٦٧٩,١٣٣	(٣٨٥,٣١٢)	٧٣,٦٢٣	(٢,٣١٠)	١٩٠,٢٤٨	٣,٩٣١,٣١٥	٧,٨٦٢,٦٣٠	٢٠٢٢ الرصيد في ٣١ ديسمبر

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	إيضاح	
٢,٣٣٣,٤٤٩	٣,١٨٢,٩٦٦		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة قبل الضريبة
			تعديلات لـ:
٢٥٤,٢٦٢	٣٦٣,٥٧١	٦ ,٥	إستهلاك وإطفاء
(٤٨,٤٤٤)	(٢١٧,٦٤٣)	٣٢	إيرادات تمويل
٢٦٥,٥٥٨	٣٩٧,٣٤٨	٣٣	تكليف تمويل
(٦٠٠)	-	١/٩	إيرادات توزيعات أرباح
(١٤٦,٣٨٣)	(٤٤٢,٧٩٧)	٧	ربح من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
٨,٢١٤	٧,٧٦٥	٨	الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
(١,٦٦٤)	١٤,٥١٤	٣١	مخصص / (تحرير) عقود متقلة بالالتزامات
١٢٤,٣٤٥	٣٥٦,٩٩٢	٣١	المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي
(١٢٦,٣٩٣)	-	٣١	عكس مستحقات، صافي
			عكس مخصص انخفاض قيمة استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
-	(٧,٣٤٦)	٣١	(عكس انخفاض القيمة) / انخفاض قيمة ممتلكات وألات ومعدات
٢٩,٠٦٠	(٣٠٠,٣٢٣)	٣١ ،٥	خسارة من إستبعاد ممتلكات وألات ومعدات
٢,٠٣٧	١٦٥		ربح من إستبعاد استثمارات عقارية
(١٤,٦٣٧)	(٢٨,٩٩٢)		ربح من صفقة شراء
(٩٩,٤٦٩)	(٩,١٠٤)	٢/٤٧	ربح من إعادة تقييم موجودات مالية
١,٢٧١	(٥,٢٢٢)		مخصص مكافآت الموظفين
٦٧,٩٩٨	٧٠,٤٨٦		التدفقات النقدية التشغيلية قبل الحركة في رأس المال العامل
٢,٦٤٨,٦٠٤	٢,٣٨٢,٣٨٠		
			الحركة في رأس المال العامل:
٤٥,٦٦٧	(١,٠٦٤,٧٠٦)		(زيادة) / نقص في ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
٤٣,٦٥١	١٥٥,٧٠٧		نقص في أعمال تطوير قيد الإنجاز، مخزون وأراضي محظوظ بها للبيع
٧١١,٣٩٥	(٢٦٢,٠٩٢)		(زيادة) / نقص في موجودات العقود
٣٧٤,٣٦٤	٤٠٠,٢٧٥		زيادة في محتجزات دائنة
٢٥٩,٦٥٥	٢٥٩,٥٦٥		زيادة في مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء
٥٣,٨٩٨	٧٧٣,٠٦١		زيادة في مطلوبات العقود
١,٧٠١,٠٧٤	٢,٧٠٧,٩٣٥		زيادة في ذمم دائنة تجارية وأخرى
٥,٨٣٨,٣٠٨	٦,٣٥٢,١٢٥		النقد الناتج من العمليات
(٣٨,٠٥٠)	(٣٧,٦١٤)		المكافآت المدفوعة للموظفين
-	(٨٧,٥٨٩)		ضريبة الدخل المدفوعة
٥,٨٠٠,٢٥٨	٦,٢٢٦,٩٢٢		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

بيان التدفقات النقدية الموحد
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
٥,٨٠٠,٢٥٨	٦,٢٢٦,٩٢٢	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٩٦,٨٨٣)	(٢,١٠٩,٨٧٢)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٩,١٠٧)	(٤٤,٠١٥)	دفعات لشراء ممتلكات وآلات ومعدات
(٢٥٥,٧٩٨)	(٥,٤٣٣,٩٦٧)	دفعات لشراء موجودات غير ملموسة
١٦٣,٧٨٦	٢٥١,٦٢٨	إضافات لـاستثمارات عقارية
١٦,٤٤٥	٣٢,٠٠٠	عائدات من استبعاد إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات
(٦٨٩,١٥٢)	(٤٨٨,٨٤٤)	النقد المستلم من شركة زميلة كتحفيض في رأس المال
٤٤,٩٠٦	٤٢,٨٩١	الإستحواذ على شركات تابعة، صافي من النقد المستحوذ
٧٠١,٤١٤	(٥٥٥,٠٠٠)	عائدات من استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
(٢٢,٩٢٨)	٩٣٣	الشامل الآخر
-	٤٧٨,١٤٠	الحركة في ودائع لأجل بتاريخ إستحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر
-	(٦٢٧,٩٣٩)	زيادة/(نقص) في موجودات مالية
(١,٢٦٣,٣٥٩)	(١,٤٩٩,٥١٢)	عائدات من إستحقاق سندات خزينة
٦٠,٥٨١	١٠٢,٤٨٠	دفعات لـسندات الخزينة
٦٣٩	-	الحركة في أرصدة بنكية مقيدة
(١,٣٥٩,٤٥٦)	(٩,٨٥١,٠٧٧)	إيرادات تمويل مستلمة
		توزيعات أرباح مستلمة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١,٧٨٢,٩٣٧)	(٦,٧٧٢,٧٩٨)	تسديد قروض بنكية
١,٥٧٢,٢٧٨	٨,٨٠٣,٢٢٣	عائدات من قروض بنكية
(٢٦,٨٠٣)	(٥٦,٦٣٧)	تسديد الجزء الأساسي لإلتزامات عقود إيجار
(٢٦٣,٤١٧)	(٣٩٣,٨٢٠)	تكليف تمويل مدفوعة
(١,١٤٠,٨٩٨)	(١,٢٥٢,٩٩٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١,٦٥٥)	-	النقد المدفوع لتسوية المشتقات
-	٣,٢٥٨,٢١٩	عائدات من الحركة في حصة حقوق الملكية في الشركات التابعة
-	١,٨١٥,٦٤٧	عائدات من إصدار أدلة حقوق ملكية مختلطة
(١,٦٤٣,٤٣٢)	٥,٤٠٠,٨٤٤	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٢,٧٩٧,٣٧٠	١,٧٧٦,٦٨٩	صافي الزيادة في النقد ومرادات النقد
٢,٥٨٦,٤٨٥	٥,٣٨٣,٨٥٥	النقد ومرادات النقد في بداية السنة
-	(١٤٠,٢٢٦)	تأثير التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي
٥,٣٨٣,٨٥٥	٧,٠٢٠,٣١٨	النقد ومرادات النقد في نهاية السنة

راجع إيضاح ٤ للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموحد.

1 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 وشراكتها 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 إنشاء وإدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسيم والمطاعم ونوادي الشاطئ وملعب الغolf.

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق التعديلات والتفسيرات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي أصبحت سارية المفعول لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ (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.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ "إندماج الأعمال" للمرة الأولى في السنة الحالية. تهدف التعديلات إلى تحديث المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لسنة ٢٠١٨ بدلاً من إطار سنة ١٩٨٩. كما أنها تضيف إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ متطلبات، بالنسبة للالتزامات التي تقع في نطاق المعيار المحاسبى الدولى رقم ٣٧، المخصصات، المطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة، أن يقوم المستحوذ بتطبيق المعيار المحاسبى الدولى رقم ٣٧ تحديد ما إذا كان هناك التزام حالي في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للضريبة التي ستكون ضمن نطاق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢١، يقوم المستحوذ بتطبيق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢١ لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي ينشأ عنه التزام بدفع الضريبة قد حدث بتاريخ الاستحواذ.

تعديلات على المعيار المحاسبى الدولى رقم ١٦ ممتلكات وألات ومعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعيار المحاسبى الدولى رقم ١٦ ممتلكات وألات ومعدات للمرة الأولى في السنة الحالية. تمنع التعديلات أن تخصم من تكفة أي بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات أي عائدات من بيع الأصناف المنتجة أثناء إحضار ذلك الأصل إلى الموقع والحالة الازمة له ليكون قادرًا على العمل بالطريقة المقصودة من قبل الإداره. وبالتالي، تعرف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود والتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة. تقوم المنشأة بقياس تكفة هذه البنود وفقاً للمعيار المحاسبى الدولى رقم ٢ المخزون.

توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح". حالياً، يحدد المعيار المحاسبى الدولى رقم ١٦ ذلك كتقدير ما إذا كان الأداء التقني والمادي للأصل يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات، أو تأجيرها لآخرين، أو لأغراض إدارية.

إذا لم يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الشامل، يجب أن تقصص البيانات المالية عن مبالغ العائدات والتكلفة المدرجة في بيان الربح أو الخسارة الموحد والتي تتعلق ببنود منتجة ليست من مخرجات الأنشطة العادية للمنشأة، وأي بند (بنود) في بيان الدخل الشامل يشمل هذه العائدات والتكلفة.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

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

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ العقود المتقلبة بالإلتزامات - تكفة تنفيذ العقد

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ للمرة الأولى في السنة الحالية. تحدد التعديلات أن تكلفة الوفاء بالعقد تشمل التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد. تتكون التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بهذا العقد (على سبيل المثال العمالة والمواد المباشرة) وتحصيص التكاليف الأخرى المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقود (على سبيل المثال تحصيص مصاريف الاستهلاك لبند من الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).

دورة التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية ٢٠٢٠-٢٠١٨

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات المدرجة في دورة التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠ للمرة الأولى في السنة الحالية. تتضمن التحسينات السنوية تعديلات على أربعة معايير:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة

يوفر التعديل إفأءً إضافياً للشركة التابعة التي تصبح مطبقة لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فروق التحويل المتراكمة. نتيجة لهذا التعديل، يمكن للشركة التابعة التي تستخدم الإفأء في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ (أ)، أن تختر الآن أيضاً قياس فروق التحويل المتراكمة لجميع العمليات الأجنبية بالقيمة المدرجة التي سيتم إدراجها في البيانات المالية الموحدة للشركة الأم، على أساس تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير الدولية للتقارير المالية، إذا لم يتم إجراء تعديلات على إجراءات التوحيد وتأثيرات اندماج الأعمال التي استحوذت الشركة الأم من خلالها على الشركة التابعة. يتوفر خيار مماثل للشركة الزميلة أو المشروع المشترك الذي يستخدم الإفأء في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ (أ).

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية

يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "١٠ في المائة" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالإلتزام المالي، فإن المنشأة تشمل فقط الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقرض) والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل أي من المنشأة أو المقرض نيابة عن الآخر.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار

يزيل التعديل الرسم التوضيحي لتسديد التحسينات المستأجرة.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤ الزراعة

يلغي التعديل متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة. يعمل هذا على مواءمة قياس القيمة العادلة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤ مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ قياس القيمة العادلة لاستخدام التدفقات النقدية المتفوقة داخلياً ومعدلات الخصم وتمكين المُعدّين من تحديد ما إذا كانوا سيستخدمون التدفقات النقدية ومعدلات الخصم قبل خصم الضرائب أو ما بعد الضريبة ومعدلات الخصم لأنسب قياس للقيمة العادلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢ طبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع) ٢

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

في تاريخ إعتماد هذه البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد. لا تتوقع الإدارة أن يكون لتطبيق المعايير تأثير هام على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترات المستقبلية.

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة
السنوية التي تبدأ من أو بعد
يسري تطبيقها لفترات

١ يناير ٢٠٢٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ (بما في ذلك تعديلات يونيو ٢٠٢٠ وديسمبر ٢٠٢١ على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين)
لم يتم بعد تحديد تاريخ التطبيق	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ - بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة
١ يناير ٢٠٢٣	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ - تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة
١ يناير ٢٠٢٣	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ المتعلقة بالمعايير الدولي للتقارير المالية - الإفصاح عن السياسات المحاسبية
١ يناير ٢٠٢٣	على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ - تعريف التقديرات المحاسبية
١ يناير ٢٠٢٣	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ المتعلقة بالضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة من معاملة واحدة

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية

٤/٣ أساس التحضير

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وأحكام القانون الإتحادي 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 بالقيمة 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 بعض 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 الإستخدام في المعايير المحاسبي الدولي رقم ٣٦ إنخاض قيمة الموجودات.



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (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، أما 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 (الدرهم) 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.

٢/٣ مبدأ الاستمرارية

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

٣/٣ أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرة الشركة (شركاتها التابعة) حتى ٣١ ديسمبر. تتحقق السيطرة عندما تكون الشركة:

- لديها سلطة على الجهة المستثمر فيها؛
- معرضة، أو لديها الحق، لعوائد متغيرة ناتجة من الشراكة مع الجهة المستثمر بها؛ و
- لديها القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

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

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

- حجم امتلاك الشركة لحقوق التصويت بالنظر إلى حجم وتوزيع أسهم أصحاب الأصوات الآخرين؛
- حقوق التصويت المحتلة 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 المجتمعات المساهمين السابقة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للشركة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج ايرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد من التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة.

عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات، حقوق الملكية، الإيرادات، المصاريف والتغيرات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيدها.

يتم تحديد حقوق الملكية غير المسسيطرة في الشركات التابعة بشكل منفصل عن حقوق المجموعة في هذه الشركات. قد يتم قياس حقوق الملكية غير المسسيطرة التي تمثل حقوق ملكية حالية وتتحول حامليها للحصول على حصة تأسيسية في صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية بمدئياً بالقيمة العادلة أو بالحصة التأسيسية لحقوق الملكية غير المسسيطرة للمبالغ المعترف بها لصافي الموجودات القابلة للت�试يف في الشركة المستحوذ عليها. يتم اختيار أساس القياس على أساس كل معاملة على حدة. يتم قياس حقوق الملكية غير المسسيطرة الأخرى بمدئياً بالقيمة العادلة. لاحقاً لتاريخ الإستحواذ، إن القيمة المدرجة لحقوق الملكية غير المسسيطرة هي قيمة هذه الحصص عند الإعتراف المبدئي بالإضافة إلى حصص حقوق الملكية غير المسسيطرة في التغيرات اللاحقة في حقوق الملكية.

إن الربح أو الخسارة وكل بند من الدخل الشامل الآخر تكون عائداً إلى مالكي الشركة وحقوق الملكية غير المسسيطرة. إن مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عائداً إلى مالكي الشركة وإلى حقوق الملكية غير المسسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في حقوق الملكية غير المسسيطرة.

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 المسسيطرة لعكس التغيرات في ملكيتها في الشركات التابعة. إن أي فرق بين قيمة تعديل حقوق الملكية غير المسسيطرة والقيمة العادلة للبدل المدفوع أو المقبوض يتم إدراجها مباشرة في حقوق الملكية ويكون عائداً إلى مالكي الشركة.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على أي من الشركات التابعة، يتم الإعتراف بالربح أو الخسارة عند الاستبعاد على أنه الفرق بين (١) مجموع القيمة العادلة للبدل المقبوض والقيمة العادلة لأي ملكية محظوظ بها؛ و (٢) القيمة المدرجة السابقة للموجودات (بما في ذلك الشهرة)، ومطلوبات الشركة التابعة وأي من حقوق الملكية غير المسسيطرة. عندما يتم إدراج موجودات الشركة التابعة بالمباغ المعد تقييمها أو بالقيمة العادلة والإعتراف بالربح أو الخسارة المتراكمة ذات الصلة في الدخل الشامل الآخر وتراكمها في حقوق الملكية، فإن المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في حقوق الملكية يتم إحتسابها كما لو أن المجموعة قامت مباشرة باستبعاد الموجودات ذات الصلة (بمعنى، إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة أو تحويلها مباشرة إلى الأرباح المستبقاة كما هو مطلوب/ تسمح به المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة). يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار محظوظ به في الشركة التابعة السابقة في التاريخ الذي تم فقدان السيطرة فيه كالقيمة العادلة عند الاعتراف الأولي للمحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٩، عندما ينطبق، أو التكفة عند الاعتراف الأولي باستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

إن تفاصيل الشركات التابعة للشركة موضحة أدناه:

النشاط الأساسي	بلد التأسيس	نسبة الملكية	اسم الشركة التابعة
الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم خدمات التعليمية	الإمارات العربية المتحدة	% ١٠٠	الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
شركات تابعة عاملة			
الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات فندقية وخدمات ضيافة	الإمارات العربية المتحدة	% ١٠٠	الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.
إدارة وتشغيل المرافق والنادي الرياضية والآلات البحريّة	الإمارات العربية المتحدة	% ١٠٠	مراسي الدار ذ.م.م.
تأجير وإدارة العقارات	الإمارات العربية المتحدة	% ١٠٠	بروفيس ريل استيت مانagemnt - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
الوساطة العقارية	الإمارات العربية المتحدة	% ١٠٠	بروفيس ريل استيت بروكرز ذ.م.م.
امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الغولف	الإمارات العربية المتحدة	% ١٠٠	ياس لينكس ذ.م.م.
الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة	الإمارات العربية المتحدة	% ٦٥,٢	شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.
استثمار وإدارة موجودات العقارات والخدمات ذات الصلة وتشغيل الفنادق	الإمارات العربية المتحدة	% ٨٨,١	شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م.
شركة خاصة للأغراض لإدارة أصول خاصة	الإمارات العربية المتحدة	% ٨٨,١	شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة
إدارة وتأجير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	% ١٠٠	خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
قرية السعديات السكنية	الإمارات العربية المتحدة	% ١٠٠	قرية السعديات السكنية ذ.م.م.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

النشاط الأساسي	بلد التأسيس	نسبة الملكية ٢٠٢١	نسبة الملكية ٢٠٢٢	اسم الشركة التابعة
	جزر كايمان	%١٠٠	%١٠٠	الدار سكوك ليمتد (قلم ١)
	جزر كايمان	%١٠٠	%١٠٠	الدار سكوك ليمتد (قلم ٢)
	جزر كايمان	%١٠٠	%١٠٠	الدار سكوك ليمتد (قلم ٣)
خدمات وإدارة وتأجير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	كلاؤد سبيس - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
خدمات الضيافة	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	الدار لايف ستايل - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
إدارة وتشغيل المراسي	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	ايسترن مانجروفس مارينا - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
إدارة وتشغيل المراسي	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	مرسى البطين - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
خدمات العقارات	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	ادفانسد لخدمات العقارات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
شركة قابضة	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	الدار للإستثمارات ليمتد
إدارة العقارات	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	باسيفيك اوونرز اسوسييشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م.
شركة مقيدة	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	الدار للمشاريع الدولية القابضة ار اس سي المحدودة
خدمات إدارة المشاريع	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	الدار للمشاريع ذ.م.م.
تطوير العقارات	مصر	%٥٩,٩	%٥٩,٩	شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)
استشارات تطوير	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	تساريج للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
إدارة الأصول	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	الدار لإدارة الإستثمارات ذ.م.م.
خدمات إدارة المشاريع	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.
خدمات وإدارة وتأجير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	الدار لوجيستيك - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

النشاط الأساسي	بلد التأسيس	نسبة الملكية ٢٠٢١	نسبة الملكية ٢٠٢٢	اسم الشركة التابعة
استشارات تطوير	الإمارات العربية المتحدة	% ١٠٠	% ١٠٠	ذا جيتواي للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية	الإمارات العربية المتحدة	% ٩١,٤	% ٩١,٤	السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.
تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية	الإمارات العربية المتحدة	% ٩١,٤	% ٩١,٤	سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.
تطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	% ١٠٠	% ١٠٠	السعديات جروف - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.

شركات تابعة تم تأسيسها أو الإستحواذ عليها خلال السنة

شركة ميس ماкро للخدمات الفنية ذ.م.م.	-	% ١٠٠	إدارة المرافق	الإمارات العربية المتحدة
شركة سبارك للخدمات الأمنية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	-	% ١٠٠	الحلول الأمنية	الإمارات العربية المتحدة
شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م.	-	% ١٠٠	الحلول الأمنية	الإمارات العربية المتحدة
شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م.	-	% ١٠٠	استشاري المباني الخضراء، خدمات كفاءة الطاقة في المباني	الإمارات العربية المتحدة
ساغا الدولية لخدمات إدارة رابطة المالك ذ.م.م	-	% ١٠٠	خدمات إدارة العقارات	الإمارات العربية المتحدة
ساغا أو اي مركز دبي للسلع المتعددة	-	% ١٠٠	خدمات إدارة العقارات	الإمارات العربية المتحدة
مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م.	-	% ١٠٠	تقديم خدمات تعليمية	الإمارات العربية المتحدة
توفيق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م	-	% ٧٠	خدمات تأجير وإدارة العقارات	الإمارات العربية المتحدة
مركز أبوظبي للأعمال شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	-	% ٧٠	خدمات تأجير وإدارة العقارات	الإمارات العربية المتحدة
دار اللوجستية القابضة المحدودة	-	% ١٠٠	شركة قابضة	الإمارات العربية المتحدة
دار هانسيبل اس بي في ريستركتد ليمند	-	% ٥١	شركة ذات نطاق مقيد	الإمارات العربية المتحدة
كونفليونس بارتنرز (هتش كيو) ريستركتد ليمند المحدودة	-	% ١٠٠	شركة ذات أغراض خاصة	الإمارات العربية المتحدة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

النشاط الأساسي	بلد التأسيس	نسبة الملكية	اسم الشركة التابعة
		٢٠٢١ ٢٠٢٢	
عقارات قابضة	الإمارات العربية المتحدة	- %٦٠	المارية العقارية القابضة المحدودة
خدمات الضيافة	الإمارات العربية المتحدة	- %١٠٠	منتجع وسبا بيل تري هيلتون جزيرة المرجان ذ.م.م.
خدمات الضيافة	الإمارات العربية المتحدة	- %١٠٠	فندق جزيرة الدار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
خدمات الضيافة	الإمارات العربية المتحدة	- %١٠٠	منتجعات باب ذ.م.م.

٤ إندماج الأعمال

يتم احتساب الاستحواذ على الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس البدل المحول في اندماج الأعمال بالقيمة العادلة، والتي يتم احتسابها كمجموع القيم العادلة بتاريخ الاستحواذ للأصول المملوكة من قبل المجموعة، والمطلوبات التي تكبدتها المجموعة إلى المالكين السابقين للشركة المستحوذ عليها وحصة حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المستحوذ عليها. يتم الاعتراف بالتكليف المتعلقة بالاستحواذ في الربح أو الخسارة عند تكبدتها.

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

- يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات الضريبة المؤجلة والموجودات المتعلقة بترتيبات مزايا الموظفين وقياسها وفقاً للمعيار المحاسبى الدولى رقم ١٢ ضريبة الدخل والمعيار المحاسبى الدولى رقم ١٩ منافع الموظفين على التوالى؛
- يتم قياس المطلوبات أو أدوات حقوق الملكية العائنة إلى ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها أو ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للمجموعة المبرمة لاستبدال ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها وفقاً للمعيار الدولى للتقارير المالية رقم ٢ بتاريخ الاستحواذ (انظر أدناه)؛ و
- يتم قياس الموجودات (أو مجموعات الاستبعاد) المصنفة كمحظوظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولى للتقارير المالية رقم ٥ الموجودات غير المتداولة المحظوظ بها للبيع والعمليات المتوقفة وفقاً لذلك المعيار.

يتم قياس الشهادة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل الفائض لإجمالي البدل المحول، قيمة حقوق الملكية غير المسية في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية المحظوظ بها سابقاً من قبل المشتري في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت) على صافي مبالغ الموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة. في حالة أنه، بعد إعادة التقييم، كان صافي مبالغ الموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بتاريخ الاستحواذ يتجاوز إجمالي البدل المحول، وقيمة حقوق الملكية غير المسية في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة لحصة المستحوذ المحظوظ بها سابقاً في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت)، يتم الاعتراف بالفائض كمكسب على صفقة الشراء مباشرةً في الربح أو الخسارة.

عندما يتضمن البدل المحول من قبل المجموعة ضمن اندماج الأعمال ترتيب بدل طاري، يتم قياس البدل الطاري بقيمتها العادلة بتاريخ الاستحواذ وإدراجها كجزء من البدل المحول ضمن اندماج الأعمال. يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للبدل الطاري المؤهل كتعديلات لفترة القياس بأثر رجعي، مع التعديلات المماثلة مقابل الشهادة. إن تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تتضمن المعلومات الإضافية التي تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ) حول الواقع والظروف التي توفرت بتاريخ الاستحواذ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٤/٣ إندماج الأعمال (يتبع)

تعتمد المحاسبة اللاحقة للتغيرات في القيمة العادلة للبدل الطاري غير المؤهل كتعديلات لفترة القياس على كيفية تصنيف البدل الطاري. لا يتم إعادة قياس البدل الطاري المصنف حقوق ملكية بتاريخ التقارير اللاحقة ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم إعادة قياس البدل الطاري الآخر بالقيمة العادلة بتاريخ التقارير اللاحقة، مع الإعتراف 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 (معنى، عندما تحصل المجموعة على السيطرة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في الربح أو الخسارة. يتم إعادة تصنيف المبالغ الناتجة من الحصص في الجهة المستحوذ عليها قبل تاريخ الاستحواذ التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة حيث تكون هذه المعاملة ملائمة فيما لو تم استبعاد هذه الحصة.

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

٥/٣ الشهرة

يتم الاعتراف وقياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل الفائض لإجمالي البدل المحوّل، قيمة حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المشتري في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت) على صافي مبالغ الموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة (كما هو مبين أعلاه). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذة تتجاوز إجمالي البدل المحوّل، تقوم المجموعة بإعادة تقدير ما إذا كانت قد حدّدت بشكل صحيح جميع الموجودات المستحوذة وجميع الالتزامات المترتبة ومراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الإعتراف بها بتاريخ الاستحواذ. بعد إعادة التقييم، إذا تجاوز صافي مبالغ تاريخ الاستحواذ للموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة المستحوذة إجمالي البدل المحوّل، وقيمة حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة لحصة المستحوذ المحتفظ بها سابقاً في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت)، يتم الاعتراف بالفائض كمكسب على صفقة الشراء مباشرةً في الربح أو الخسارة.

لا يتم إلغاء الشهرة ولكن يتم مراجعتها لتحديد انخفاض القيمة على الأقل سنويًا. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تخصيص الشهرة على كل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد التابعة للمجموعة (أو مجموعات الوحدات المنتجة للنقد) والتي من المتوقع أن تستفيد من الدمج. يتم اختبار الوحدات المنتجة للنقد التي تم تخصيص الشهرة لها للتحقق من انخفاض القيمة سنويًا، أو بشكل أكثر تقارياً عندما يكون هناك مؤشر على أن الوحدة قد إنخفضت قيمتها.

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

٦/٣ استثمارات 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 تشارك السيطرة. إن البدلات التي يتم وضعها عند تحديد النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

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

يتم إدراج إستثمار المجموعة في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في البيانات المالية الموحدة بالتكلفة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحظوظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ **الموجودات غير المتداولة المحظوظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة**. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الإعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك. يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمار للإعتراف بالتغييرات في حصة المجموعة من صافي موجودات المشروع المشتركة منذ تاريخ الاستحواذ. يتم الإعتراف بالشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك بالقيمة المدرجة للاستثمار ولا يتم اختبارها لتحديد انخفاض القيمة بشكل فردي.

يعكس الربح أو الخسارة حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الزميلة أو المشروع المشتركة. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للجهات المستثمر بها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يتم إدراج أي تغير مباشر في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المشروع المشتركة، 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 المشتركة في الربح أو الخسارة خارج الأرباح التشغيلية وتتمثل الربح أو الخسارة وحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة أو المشروع المشتركة.

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

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

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبى الدولى رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان من الضروري الإعتراف بأى خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار إجمالي المبلغ المدرج للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبى الدولى رقم ٣٦ كأصل فردى 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 لأى أصل، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج للاستثمار. يتم الإعتراف بأى عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبى الدولى رقم ٣٦ ضمن النطاق الذى يزيد فيه المبلغ القابل للتحصيل للاستثمار لاحقاً.

توقف المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذى توقف فيه الاستثمار عن كونه شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما تحفظ المجموعة بحصة في الشركة الزميلة أو المشروع المشتركة السابق وكانت الحصة المستبقاة هي أصل مالى، تقوم المجموعة بقياس الحصة المستبقاة بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ ويتم اعتبار القيمة العادلة كقيمتها العادلة عند الإعتراف الأولي وفقاً للمعيار الدولى للتقارير المالية رقم ٩. إن الفرق بين المبلغ المدرج للشركة الزميلة أو المشروع المشتركة بتاريخ التوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية والقيمة العادلة لأية حصة مستبقاة وأية تحصيلات من استبعاد حصة جزئية في الشركة الزميلة أو المشروع المشتركة يتم إضافته عند تحديد الربح أو الخسارة من استبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشتركة. بالإضافة لذلك، تقوم المجموعة باحتساب كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة الزميلة أو المشروع المشتركة على نفس الأساس الذى قد يكون لازماً فيما إذا قد تم استبعاد تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشتركة 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 المشتركة 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 (كتتعديل لإعادة التصنيف) عندما يتم استبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشتركة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

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

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

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

٧/٣ حرص 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 المتقد عليها تعاقياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول أنشطة ذات علاقة موافقة بالإجماع من قبل الأطراف التي تشاركت 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؛
- ايراداتها من بيع حصتها في المخرجات الناتجة من العملية المشتركة؛
- حصتها في الامدادات من بيع المخرجات في العملية المشتركة؛ و
- مصاريفها، بما في ذلك حصتها في أية مصاريف متکدة بشكل مشترك.

تقوم المجموعة باحتساب الموجودات، المطلوبات، الامدادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في العملية المشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على موجودات ومطلوبات وامدادات ومصاريف محددة.

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

٨/٣ التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض موجوداتها ومطلوباتها في بيان المركز المالي بناءً على التصنيف المتداول / غير المتداول. يتم تصنیف 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 اثنى عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- النقد أو ما يعادله باستثناء النقد المقيد من التبادل أو المستخدم لتسوية الالتزام لفترة اثنى عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

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

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

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

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متادولة وتصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متادولة.

٩/٣ الموجودات غير المتادولة المحفظ بها للبيع

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

يتم تصنيف الموجودات غير المتادولة ومجموعات الاستبعاد كمحفظة بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المدرجة من خلال صفة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. يتم تلبية هذا الشرط فقط عندما يكون البيع محتماً بشكل عالي ويكون الأصل غير المتادول (ومجموعات الإستبعاد) متوفراً للبيع الفوري في شكله الحالي. ينبغي أن تكون الإدارة ملتزمة بالبيع الذي يتوقع أن يكون مؤهلاً للأعتراف به كبيع كامل خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

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

١٠/٣ قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي قد يقوم المشاركون في السوق باستخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض تصرف المشاركون 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.



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٠/٣ قياس القيمة العادلة (يتبع)

تستخدم المجموعة أساليب تقييم مناسبة للظروف والتي تتوفّر 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 الافصاح عن قيمتها العادلة في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي لقيمة العادلة، والتي تم تقديم وصف عنها كما يلي، بناءً على أدنى مستويات المدخلات التي تعتبر جوهريّة 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 جوهريّة 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 المسورة، والسياسات غير المتكررة، مثل الموجودات المحتفظ بها للبيع في العمليات المتوقفة.

يشارك المقيمين الخارجيين 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.

١١/٣ الإعتراف بالإيرادات

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

تقوم المجموعة بالإعتراف بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- بيع العقارات (تطوير وبيع العقارات) وتقديم الخدمات
- رسوم الخدمة والمصاريف القابلة للاسترداد من المستأجر
- إيرادات الضيافة
- إيرادات من الأعمال الترفيهية
- إيرادات من عقود المقاولات
- إيرادات الرسوم من المدارس
- أنتعاب ادارية

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١١/٣ الإعتراف بالإيراد (يتبع)

إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات وتقديم الخدمات

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

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

تحديد العقد / العقود مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والالتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير التي يجب استيفائها لكل عقد.

تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة للعميل.

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.

تصنيص سعر المعاملة للتزامات 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.

الإعتراف بالإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المجموعة التزام الأداء.

الخطوة الأولى

الخطوة الثانية

الخطوة الثالثة

الخطوة الرابعة

الخطوة الخامسة

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 لمنافع التي يوفرها أداء المجموعة في وقت متزامن، عند قيام المجموعة بآدائها.

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

بموجب شروط العقود في دولة الإمارات العربية المتحدة، يتم تقيد المجموعة تعاقدياً من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. وبالتالي، يتم الإعتراف بإيرادات إنشاء العقارات السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة مع مرور الوقت باستخدام طريقة التكفة إلى التكفة، أي بناءً على نسبة تكاليف العقد المتبدلة للأعمال المنجزة حتى تاريخه مقارنةً بإجمالي تكاليف العقد المقدرة. تعتبر المجموعة أن طريقة الإدخال هذه هي مقاييس مناسبة للتقدم نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء هذه بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. فيما يتعلق بعقود المجموعة لتطوير العقارات السكنية في مصر، قامت المجموعة بتقييم أن معايير تسجيل الإيرادات مع مرور الوقت لم يتم الوفاء بها وأن تحويل السيطرة لا يحدث إلا في وقت تسليم الوحدات المكتملة للعملاء، وبالتالي يتم الإعتراف 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 تعافي بمبلغ البدل 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 الإعتراف بالإيرادات إلى المدى المحمول لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل موثوق.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١١/٣ الإعتراف بالإيراد (يتبع)

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

إيرادات أتعاب الإدارة

تقوم المجموعة بإدارة إنشاء العقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم الإعتراف بإيرادات أتعاب الإدارة مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للإعتراف بالإيرادات على أساس جهد المنشأة لوفاء بالالتزام الأداء. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هي مقاييس مناسبة للتقدّم المحرز نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. عندما لا يمكن تدبير النتيجة بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البدل 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.

تكلاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

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

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

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

يتم الإعتراف بالإيرادات الناتجة عن التكلاليف التي يتم إعادة تحميela إلى المستأجرين في الفترة التي يمكن استرداد التكلاليف فيها تعاقدياً. تقوم المجموعة بترتيب مع الأطراف الأخرى لتقديم بعض هذه الخدمات لمستأجريها. استنجدت 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١١/٣ الإعتراف بالإيراد (يتبع)

إيرادات الضيافة

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

إيرادات من الأعمال الترفيهية

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

إيرادات من خدمات التعليم

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

إيرادات من عقود مقاولات

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

عندما لا يمكن تقدير نتيجة عقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البدل الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه في العقد المبرم مع العميل وتستثنى المبالغ المحصلة بالنسبة عن أطراف أخرى. يتم إطفاء تكاليف العقد المتکبدة 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 دائمًا أقل من سنة واحدة.

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

تكاليف العقود

تشمل تكاليف العقود على جميع التكاليف المباشرة للعمالة والمواد واستهلاك الممتلكات والآلات والمعدات (حيثما ينطبق ذلك) وتتكاليف 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 تحمل 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 كمتأولة وغير متداولة بناءً على توقيت ونمط تدفق المنافع الاقتصادية.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار، عند بدء العقد. تعرف المجموعة بحق استخدام الأصل والالتزامات 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، تعرف المجموعة بمدفوعات الإيجار كمصرفوفات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم آخر أكثر تمثيلاً للنطاق 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 الإقراض الإضافي. يستند معدل الإقراض الإضافي على المدة والعملة وتاريخ بدء عقد الإيجار ويتم تحديده بناءً على سلسلة من المدخلات بما في ذلك: المعدل الحالي من المخاطر على أساس معدلات السنادات الحكومية؛ تعديل المخاطر الخاصة بكل دولة؛ تعديل مخاطر الائتمان على أساس عوائد السنادات؛ وتعديل خاص بالمنشأة عندما يختلف بيان مخاطر الشركة التي تدخل في عقد الإيجار عن تلك الخاصة بالمجموعة ولا يستفيد عقد الإيجار من ضمان من المجموعة.

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

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

يتم عرض التزامات الإيجار في بند منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

يتم قياس التزامات عقود الإيجار لاحقاً من خلال زيادة القيمة المدرجة لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار (باستخدام طريقة الفائدة الفعلية) ومن خلال تخفيض القيمة المدرجة لتعكس مدفوعات الإيجار التي تم إجراؤها.

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

- تغيرت مدة الإيجار أو أن هناك حدث أو تغيير هام في الظروف التي تؤدي إلى تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام التأجير من خلال خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل.
- تغيرت مدفوعات الإيجار نتيجة التغيرات في المؤشر أو المعدل أو تغير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام الإيجار من خلال مدفوعات الإيجار المخصوصة المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم تتغير مدفوعات الإيجار نتيجة التغير في سعر الفائدة العام)، 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 المخصوصة المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل بتاريخ التعديل الفعلي.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٢/٣ عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

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

عندما تتبدل المجموعة التزاماً بتكليف تفكك 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 بتكليف 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 تلبي تعريف الإستثمارات العقارية. بالنسبة للموجودات التي تستوفي تعريف الممتلكات والآلات والمعدات، يتم إدراج حق الاستخدام بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك وانخفاض القيمة ويتم إطفاؤه على مدى فترة عقد الإيجار. يتم إستهلاك حق استخدام الأصل على مدى فترة مدة الإيجار وال عمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة أيهما أقرب. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو أن تكلفة حق الاستخدام، تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، فإن قيمة حق استخدام ذات الصلة يتم إستهلاكها على مدى العمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

يتم عرض حق استخدام 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 إحتساب أي خسائر محددة في انخفاض القيمة كما هو موضح في سياسة "الممتلكات والآلات والمعدات".

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام الإيجار وحق استخدام الأصل. يتم 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 البدل 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 لللاحظة.

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 الإنماء، مؤكدة بشكل معقول عند وقوع أي حدث هام أو تغيرات جوهرية في الظروف التي:

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



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٢/٣ عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمؤجر

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

إيرادات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلي التي لا تقوم بتحويل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. وبالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير الاستثمارات العقارية من الباطن المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية مع شروط إيجار تتجاوز ١٢ شهراً عند البدء. يتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن كعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية بالرجوع إلى حق 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 للعقارات الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار وينت 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 المتکدة في التفاوض على عقد إيجار تشغيلي وترتيبه كمصروف على مدى فترة عقد الإيجار على نفس الأساس كإيرادات الإيجار.

يتم خصم حوافز الإيجار التي يتم دفعها أو مستحقة للمستأجر من مدفوعات الإيجار. وبناءً عليه، يتم الاعتراف بحوافز عقد الإيجار كتحفيض 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 بالبالغ المستلمة من المستأجرين لإنها عقود الإيجار أو للتعويض عن حالات التعطيل في الربح أو الخسارة عندما ينشأ الحق في استلامها.

يتم الاعتراف بالبالغ المستحقة من عقود الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلي كدسم مدينة بمبلغ صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. توزيع إيرادات عقود التأجير التمويلي لفترات المحاسبية لعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٣/٣ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الحالية والضرائب المؤجلة كدخل أو مصروف في الربح أو الخسارة للسنة، باستثناء الحالات التي تنتج فيها الضريبة عن عملية أو حدث يتم الاعتراف به في نفس الوقت أو في سنة مختلفة خارج الربح أو الخسارة، سواء في الدخل الشامل الآخر أو في حقوق الملكية مباشرة أو إندماج الأعمال.

الضريبة الحالية

يتم الاعتراف بالضريبة الحالية للسنة الحالية والسنوات السابقة والتي لم يتم دفعها أو تسجيلها كالتراكم، ولكن إذا كانت الضرائب التي تم دفعها بالفعل في السنة الحالية أو السنوات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة لهذه السنوات، فيتم الإعتراف بهذه الزيادة كأصل. يتم قياس المطلوبات المتداولة الخاصة للضريبة (الموجودات) للسنة الحالية والسنوات السابقة بالقيمة المتوقعة المدفوعة إلى (المسترددة من) مصلحة الضرائب، باستخدام معدلات الضرائب الحالية (والقوانين الضريبية) أو قيد الإجراء التي سيتم إصدارها بحلول نهاية السنة المالية. يتم إجراء المقاصلة للأصول والالتزامات الضريبية فقط عند استيفاء شروط معينة.

الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالفرق المؤقتة بين القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات لأغراض التقارير المالية والمبالغ المستخدمة لأغراض الضريبة.

لا يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لما يلي:

- الاعتراف المبدئي بالشهرة.
- الاعتراف المبدئي بالموجودات أو المطلوبات في المعاملة التي:
 - أ. ليست إندماج أعمال.
 - ب. لا تؤثر على المحاسبة أو الربح (أو الخسارة) الخاضع للضريبة.
- الفرق المؤقتة المتعلقة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة والترتيبات المشتركة إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قادرة على التحكم في توقيت عكس الفرق المؤقتة ومن المحتمل أنها لن تتعكس في المستقبل المنظور.
- يتم الاعتراف بموجودات الضرائب المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة والإعفاءات الضريبية غير المستخدمة والفرق المؤقتة القابلة للخصم إلى الحد الذي يتحمل أن تكون فيه الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية متاحة والتي يمكن استخدامها مقابلها. يتم تحديد الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة بناءً على خطط الأعمال المستقبلية للمجموعة. يتم إعادة تقدير موجودات الضريبة المؤجلة في تاريخ كل تقرير، ويتم الاعتراف بها إلى الحد الذي يصبح من المحتمل أن تكون الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة متاحة والتي يمكن استخدامها مقابلها.

يتم قياس الضريبة المؤجلة بمعدلات الضرائب المتوقعة تطبيقها على الفرق المؤقتة.

يعكس قياس الضريبة المؤجلة التبعات الضريبية التي ستنتج عن الطريقة التي تتوقع بها المجموعة، في تاريخ التقرير، استرداد أو تسوية القيمة المدرجة لموجوداتها ومطلوباتها.

يتم إجراء المقاصلة للموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة فقط في حالة استيفاء بعض الشروط.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٤٤ العملات الأجنبية

عند إعداد البيانات المالية لمنشآت المجموعة، يتم الاعتراف بالمعاملات التي تم بعميلات غير العملة الوظيفية للمنشأة (العميلات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم إعادة تحويل البنود المالية المدرجة بالمعاملات الأجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. يتم إعادة تحويل البنود غير المالية بالعملات الأجنبية والتي تظهر بقيمتها العادلة على أساس أسعار الصرف السائدة عند تحديد القيمة العادلة لها. لا يتم إعادة تحويل البنود غير المالية بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها طبقاً للتكلفة التاريخية.

يتم الإعتراف بفرقوقات الصرف في الربح أو الخسارة في الفترة التي تتراوح فيها باستثناء:

- فروق الصرف على القروض بعملة أجنبية المتعلقة بموجودات قيد الإنشاء لاستخدام انتاجي مستقبلي، التي يتم إدراجها بتكلفة تلك الموجودات عندما يتم اعتبارها كتعديل على تكاليف الفوائد على القروض بعملة أجنبية؛
- فروق الصرف على المعاملات المبرمة للتحوط من بعض مخاطر العملات الأجنبية (انظر أدناه ضمن الأدوات المالية / محاسبة التحوط)؛ و
- فروق الصرف على البنود النقدية المستحقة من أو المستحقة إلى عملية أجنبية التي لا يتم التخطيط لتسويتها ومن غير المحتمل حصولها في المستقبل المنظور (وبالتالي فهي تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في العملية الأجنبية)، التي يتم الاعتراف بها مبدئياً في الدخل الشامل الآخر وإعادة تصنيفها من حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة الموحد عند الإستبعاد أو الإستبعاد الجزئي لصافي الاستثمار.

لغایات تتعلق بعرض البيانات المالية الموحدة، يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية للمجموعة إلى الدرهم الإمارتي باستخدام أسعار الصرف السائدة في نهاية كل فترة تقرير. يتم تحويل بنود الإيرادات والمصاريف بمعدل أسعار الصرف للفترة، إلا في حال تقلب أسعار الصرف بشكل جوهري خلال تلك الفترة، وفي هذه الحالة، يتم استخدام أسعار الصرف بتاريخ المعاملات. يتم الاعتراف بفرقوق الصرف الناتجة، إن وجدت، في الدخل الشامل الآخر وتراكمها في حقوق الملكية (وتحديدها إلى حقوق الملكية غير المسيطرة بالشكل الملائم).

عند استبعاد عملية أجنبية (مثل استبعاد كامل حصة المجموعة في عملية أجنبية، أو استبعاد ينطوي على فقدان السيطرة على شركة تابعة تتضمن عملية أجنبية أو استبعاد جزئي لحصة في ترتيب مشترك أو شركة زميلة يتضمن عملية أجنبية تصبح فيها الحصة المتبقية أصل مالي)، يتم إعادة تصنيف جميع فرقوق الصرف المتراكمة فياحتياطي تحويل العملات الأجنبية فيما يتعلق بتلك العملية العائدة إلى مالكي الشركة إلى الربح أو الخسارة.

بالإضافة إلى ذلك، فيما يتعلق بالاستبعاد الجزئي لشركة تابعة تتضمن عملية أجنبية ولا ينتهي عنه فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة، فإن الحصة النسبية من فرقوق الصرف المتراكمة تُنسب إلى الحصص غير المسيطرة ولا يتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد. 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 لفرقوق الصرف المتراكمة إلى بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يتم التعامل مع الشهرة وتعديلات القيمة العادلة الناشئة عن الإستحواذ على منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات لمنشأة الأجنبية وتحويلها بسعر الإقال. يتم الاعتراف بفرقوق الصرف الناتجة في الدخل الشامل الآخر.

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٤/٣ تكاليف الاقتراض

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 تكفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة بصورة جوهرية للاستخدام المقصود له أو لبيعها. تكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتکدها 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 المرسملة تعكس معدل الفائدة المتحوط له.

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

يتم إدراج كافة تكاليف الإقراض الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تکدها.

٤/٣ ممتلكات وآلات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمه. تشتمل التكلفة التاريخية على المصروفات المتعلقة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على الأصل.

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

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

سنوات

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

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كمتلك حر.

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٤/٦ ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

يتم إستهلاك حق إستخدام الموجودات على فترة عقد الإيجار وال عمر 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 متطلبات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل) في الربح أو الخسارة عند إلغاء الإعتراف بالأصل.

٤/٧/١ أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم إدراج الممتلكات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج والتوريد أو لأغراض إدارية بالتكلفة، ناقصاً أية خسارة انخفاض في القيمة مدروجة. 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 لها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى البند الملائم ضمن فئة الممتلكات والآلات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

٤/٨/١ استثمارات عقارية

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

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

تم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هنالك 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 المشغل من قبل المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة باحتساب هذه العقارات وفقاً لسياسة الواردة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح المخزون العقاري استثماراً عقارياً، فسيتم الإعتراف بالفرق بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمة المدرجة السابقة في الربح أو الخسارة. تأخذ المجموعة بالإعتبار كدليل على بدء التطوير بهدف البيع (التحول من الاستثمار العقاري إلى أعمال التطوير قيد التنفيذ) أو بدء عقد إيجار تشغيلي لطرف آخر (التحول من المخزون إلى الاستثمار العقاري).

يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة. يتم إلغاء الإعتراف 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 متطلبات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل في الربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد. عند تحديد مبلغ البدل الذي سيتم إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن إلغاء الإعتراف بالاستثمار العقاري، تأخذ المجموعة في الاعتبار أثر البدل المتغير، ووجود عنصر تمويلي هام، والبدل غير النقدي، والبدل المستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

٤/٩/١ أعمال تطوير قيد الإنجاز

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



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٩/٣ أعمال تطوير قيد الإنجاز (يتبع)

بالنسبة لمشاريع التطوير ذات القطاع الواحد، تقوم المجموعة بتحصيص تكالفة الأرض بالتناسب مع منطقة الطابق الأرضي وبالنسبة لمشاريع التطوير متعددة القطاعات، تقوم المجموعة بتحصيص تكالفة الأرض بالتناسب مع القيمة المتبقية لكل قطاع من قطاعات مشروع التطوير. يتم تحديد القيمة المتبقية لكل قطاع من قبل إدارة المجموعة باستخدام طرق التقييم المعترف بها. تشتمل هذه الطرق على طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل. تتطلب طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الأصول (التي تشمل معدلات البيع والتأجير، وتتفقات الإيرادات المستقبلية، وتتكاليف 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، تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات عند نقطة زمنية يتم فيها تحويل السيطرة على وحدة العقارات إلى العملاء. يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بهذه العقود قيد التطوير حتى اكتمال المشروع. يتم الاعتراف بالتكاليف المدرجة ضمن أعمال تطوير قيد الإنجاز كتكاليف مباشرة عندما يتم تسليم العقار للعميل مقابل الوحدات المباعة والمخزون للوحدات غير المباعة.

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

٢٠/٣ المخزون

يتكون المخزون من العقارات المكتملة المحافظ عليها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية وغيرها من المخزون التشغيلي. يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم احتساب التكالفة بطريقة معدل التكالفة المرجح، ويكون من تكاليف الإنشاء/ الاستحواذ وغيرها من التكاليف المتبدلة لإيصال المخزون إلى موقعه ووضعه الحالي. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر ناقصاً كافة التكاليف المقدرة للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

عندما يتم بيع مخزون عقار، يتم الاعتراف بالقيمة المدرجة للعقار كمصرف 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 المتبدلة على العقارات المباعة وتحصيص أي تكاليف أخرى ذات صلة بناءً على الحجم النسبي للعقار المباع.

٢١/٣ أراضي محفظ بها للبيع

يتم إدراج الأرضي المحفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكالفة سعر الأرض المشتراء وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البنية التحتية للأرض. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للأرض ناقصاً كافة التكاليف الضرورية لإجراء البيع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٢/٣ موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الإعتراف المبدئي بالتكلفة. إن تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها عند دمج الأعمال هي قيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. بعد الإدراج المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. يتم تحويل الإطفاء على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الاقتصادية الإنتاجية ويتم تقديرها للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تناقص قيمة. 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 النطء المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل لتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، كما هو مناسب، ويتم معاملتها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم إدراج مصاريف الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في الربح أو الخسارة ضمن فئة المصروفات المتواقة مع وظيفة الموجودات غير الملموسة. يتم شطب أصل مالي عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في الربح أو الخسارة.

برامج الحاسوب الآلي

يتم رسمة رخص برامج الحاسوب الآلي المستحوذة على أساس التكاليف المتکبدة لاستحواذ برامج الحاسوب الآلي المحددة ووضعها قيد الاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة وفقاً لطريقة القسط الثابت والتي تمتد عادةً على فترة ثلاثة إلى خمس سنوات.

عقود العملاء / المتأخرات

يتم إدراج عقود العملاء / المتأخرات بعمر إنتاجي محدد 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 المقدرة، والتي تتراوح ما بين ٥ إلى ١٠ سنوات.

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 المقدرة، والتي تقدر بـ ٥ سنوات.

٢٣/٣ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تعمل المجموعة في نهاية كل فترة تقرير على مراجعة القيم المدرجة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة لتحديد إن كان 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 سنويًا على الأقل وعند وجود مؤشر على انخفاض قيمة الأصل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٣/٣ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (يتبع)

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكالفة 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 تدفقات 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 لانخفاضات 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 للاسترداد لأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. في حالة إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة اللاحقة تتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعاد تقديرها القابلة للاسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم إحتساب خسائر إنخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة مباشرةً في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي يلغى خسارة انخفاض القيمة التي تم الاعتراف بها للأصل في السنوات السابقة.

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

٤/٣ النقد ومرادات 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 نقدى معروف وتخضع لخطر ضئيل للتغيرات في القيمة. لعرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتكون النقد ومرادات 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.

٥/٣ المخصصات

يتم الإعتراف 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 المصروفات المتعلقة بالمخصصات المدرجة في الربح أو الخسارة بعد خصم أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللزوم، المخاطر الخاصة بالإلتزام. عند استخدام الخصم، يتم إدراج الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٤٥/٣ المخصصات (يتبع)

العقود المتقدمة بالالتزامات

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

المطلوبات الطارئة المستحوذ عليها من إندماج الأعمال

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

٤٦/٣ مخصص مزايا الموظفين

يتم احتساب مخصصات الالتزامات المقدرة للموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذكر السفر كنتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى تاريخ التقرير. يتم كذلك احتساب مخصص لمكافآت 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 وتذكر 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 تحويل هذه المساهمات إلى الربح أو الخسارة خلال فترة خدمة الموظفين.

٤٧/٣ الدفعات على أساس الأسهم

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

٤٨/٣ منح حكومية

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

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

يتم الإعتراف بالمنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم تكديها 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 المتصحفات المستلمة والقيمة العادلة للقرض بناءً على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

يتم إدراج الأرضي المنوحة من قبل الحكومة بالقيمة الإسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول باسلام الأرضي وأن المجموعة ستلتزم بأي شروط مرتبطة بها، كما هو ملائم.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٤/٣ الأدوات المالية

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

الموجودات المالية

يتطلب قياس كافة الموجودات المالية التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقديرات 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 تاريخ 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 تاريخ 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 الإعتراف 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

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.
- الترامات بتقديم قرض بسعر فائدة أقل عن السوق.

عند الإعتراف 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:

- يلغى أو يقال إلى حدٍ كبير من عدم توافق القياس أو الإدراج (يشار إليه أحياناً بـ "عدم التطابق المحاسبي") والذي قد ينشأ عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو الإعتراف 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 متغيرة، ويتم توفير المعلومات حول المجموعة داخلياً على هذا الأساس لموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٤٩ الأدوات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية (يتبع)

الفرض والسلفيات

بعد الإعتراف 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. تطبق 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 مالية مشتقة

تقوم المجموعة بإبرام معاملات متعددة للأدوات المالية المشتقة لإدارة تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة، بما في ذلك مقاييس أسعار الفائدة. لمزيد من التفاصيل حول الأدوات المالية المشتقة تم الإفصاح عنها في إيضاح ٤. يتم الإعتراف بالمشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة بتاريخ الدخول في العقود المشتقة ويتم إعادة قياسها لاحقاً إلى قيمتها العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يتم الإعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة مباشرةً في الربح أو الخسارة إلا في حال كانت الأداة المشتقة مصنفة وفعالة كأدلة تحوط، وفي هذه الحالة يعتمد توقيت الإعتراف 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 كالتزام مالي. لا يتم مقاصة المشتقات في البيانات المالية الموحدة ما لم يكن لدى المجموعة حق قانوني ولنيه في التسوية. يتم إدراج المشتقات كأصل غير متداول أو التزام غير متداول في حال كان الإستحقاق المتبقى 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 متداولات أو كمطابقات متداولات.

المشتقات الضمنية

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

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

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٤/٣ الأدوات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية (يتبع)

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 التزام مالي.

قياس الموجودات والمطلوبات المالية

القياس المبئي

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

القياس اللاحق للموجودات المالية

بعد الإعتراف المبئي، 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.

تنطبق 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 المتوقعةعكس نموذج خسارة الائتمان المتباعدة. 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 المبئي للموجودات المالية. ليس من الضروري أن يقع حدث ائتماني قبل أن يتم إدراج خسائر الائتمان.

يتم الإعتراف 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 والمقدمة 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٤٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (يتبع)

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

بالنسبة لكافية 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 الجوهيرية في الاحتمالية أو مخاطر حدوث تغير منذ الإدراج المبدئي بدلاً من إثبات وجود أصل مالي منخفض القيمة الائتمانية في نهاية فترة التقارير المالية أو حدوث تغير فعلي.

عند تقييم فيما إذا كانت مخاطر الائتمان على الأدوات المالية قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التغير الناشئة على الأداة المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية مع وجود مخاطر التغير 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 يذكر. بعض النظر عن نتائج التقييم السابق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على أصل مالي قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي عندما تتجاوز مدفوعاتها التعاقدية أكثر من ٣٠ يوماً، إلا إذا كان لدى المجموعة معلومات معقولة وقابلة للدعم تثبت خلاف ذلك.

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

- للأداة المالية مخاطر منخفضة في التغير؛
- يتمتع المقرض 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 المقرض على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية.

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

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

تعتبر المجموعة ما يلي بمثابة حدث تغير لأهداف إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة السابقة إلى أن الديون المدينة التي تستوفي أحد المعايير التالية مشكوك في تحسيلها إلى حد كبير، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار آخر للتغير هو الأنسب:

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٤٩ الأدوات المالية (يتبع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (يتبع)

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هو محصلة احتمالية التعثر في السداد، أو الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) والتعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر في السداد والخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية التي تم تعديليها 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 يتوفّر 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 الإداره لضمان أن مكونات كل مجموعة لا زالت تشارك خصائص مخاطر ائتمان مماثلة.

الإلغاء والإعتراف

يتم بشكل رئيسي استبعاد الأصل المالي (أو عند اللزوم جزء من الأصل المالي، أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) (أي يتم إلغاء الإعتراف 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 بها. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

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

مقاصة الأدوات المالية

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٩ / ٣ الأدوات المالية (يتبع)

ترتيبات 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 تفادي 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 تستوفى علاقات التحوط بكافة متطلبات فعالية التحوط التالية:

- توجد علاقة اقتصادية بين البند المתוتوط له وأداة التحوط؛
 - لا يسيطر تأثير مخاطر الأئتمان 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 المתוتوط له.

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

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنیف التحوطات كـ:

- 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 المحوط له العائد إلى المخاطر المتحوط لها كجزء من القيمة المدرجة للبند المحوط له ويتم إدراجهما 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 الفعلية. قد يبدأ إطفاء معدل الفائدة الفعلي فور إجراء التعديل وفي موعد لا يتجاوز الوقت الذي يتوقف فيه تعديل البند المحوط له للتغيرات في القيمة العادلة العائد إلى المخاطر التي يتم التحوط منها. إذا تم استبعاد البند المحوط منه، يتم إدراج القيمة العادلة غير المطفأة مباشرةً في الربح أو الخسارة.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٤٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

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 المتراكمة على أداة التحوط والتغيرات المتراكمة في القيمة للبند المתוحوط 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 المتحوطة لها متوقعة. بخلاف ذلك، سوف يتم إعادة تصنيف المبلغ على الفور ضمن الأرباح والخسائر كتعديل لإعادة التصنيف. بعد التوقف، وفور ظهور التدفقات النقدية المتحوطة لها، يجب أن يتم احتساب أي مبلغ متبقى 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 لـتحوطات التدفقات النقدية. يتم الاعتراف بأي مكاسب أو خسارة من عقود العملات الأجنبية الآجلة المتعلقة بالجزء الفعال من التحوط في الدخل الشامل الآخر والمترادفة في احتياطي تحويل العملات الأجنبية. يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة المتعلقة بالجزء غير الفعال مباشرة في الربح أو الخسارة، ويتم إدراجها ضمن "المكاسب والخسائر الأخرى".

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكّد

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

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

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 وألات ومعدات أو عقارات محفظة بها للبيع. وضفت المجموعة معايير معينة لتمكن من الحكم بانقطاع وذلك بموجب تعرifات العقارات الإستثمارية والممتلكات والألات والمعدات والعقارات المحفظة 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.

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

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

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كموجر

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

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع العقارات، استنجدت المجموعة إلى أن السلع والخدمات التي تم تحويلها في كل عقد تشكّل التزام أداء واحد. على وجه الخصوص، تشمل السلع والخدمات المجموعة في عقود بيع العقارات قيد التطوير بشكل أساسى 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 كالالتزام أداء واحد لأنها ليست مميزة في سياق العقد. تستخدّم المجموعة تلك السلع والخدمات كمدخلات وتتوفر خدمة هامة لدمجها في مخرجات مجّمعة، أي العقار المكتمل الذي تم التعاقد فيه مع العميل.

استيفاء التزامات الأداء

يتطلّب 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 الإعتراف 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 للتباّلات غير المشروطة للعقود، من المتوقع عموماً أن تنتقل السيطرة إلى العميل مع الملكية القانونية. بالنسبة للتباّلات المشروطة، من المتوقع أن يحدث هذا عند استيفاء جميع الشروط الهامة.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير، استنجدت 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 لعميل متعدد الوحدات. أخذت المجموعة في الاعتبار العوامل الواردة في عقود بيع العقارات واستنجدت 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 جزئياً 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 (تعاقياً أو عملياً) 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 المتکبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول). عند اتخاذ هذا القرار، أخذت المجموعة بالإعتبار بعنية في الشروط التعاقدية وكذلك أي تشريع أو سابقة قانونية يمكن أن تكمّل أو تلغي تلك الشروط التعاقدية.

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



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

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

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء (يتبع)

استيفاء التزامات الأداء (يتبع)

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

حدّدت المجموعة أن طريقة الإدخال هي أفضل طريقة لقياس التقدم المحرز لهذه العقود لأن هناك علاقة مباشرة بين التكاليف التي تتطلبها 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، تعرف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت لأن العميل يستلم ويستهلك في نفس الوقت المنافع التي يوفرها أداء المجموعة عند قيام المجموعة بأدائها.

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

تحديد أسعار المعاملات

يُطلب 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 وجود أي عنصر تمويل جوهري وأي اعتبار غير نفدي 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 عائق 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 إكمال بعض أو كافة التزاماته بموجب العقد بشكل مناسب حيث لا يكون للعملاء تاريخ ائتماني محدد أو لديهم تاريخ من المدفوعات المتأخرة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

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

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

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء (يتبع)

بدل الضمانات

تضمن 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 إحتسابها بموجب المعيار المحاسبى الدولى رقم ٣٧.

تغييرات العقد

يتم الاعتراف بتغيرات العقد كإيرادات فقط إلى الحد الذي يتحمل فيه إلا يؤدي إلى عكس هام للإيرادات في الفترات اللاحقة. تأخذ الإداراة في الاعتبار الخبرة السابقة وتطبيق شروط العقد والعلاقة مع العملاء في اتخاذ قراراتهم.

مطالبات العقد

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

تحديد ما إذا كان الاستحواذ أعمال أو موجودات

بالنسبة لعمليات الاستحواذ التي تقوم بها المجموعة، تحتاج المجموعة إلى إصدار أحكام هامة لتقييم ما إذا كانت الموجودات المستحوذة 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 المستحوذة، على الأقل، مدخلات وعملية جوهرية تساهُل معًا بشكل هام في القدرة على إنشاء مخرجات.

اعتبار 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، تعرف المجموعة بالإيرادات في مبلغ أتعاب الإداراة 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 الإداراة.
- 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

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

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

استخدام الوسيلة العملية عند الاعتراف بالرسوم الإدارية

تماشياً مع الانقاقية 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 محاسبة على أساس إجمالي تكلفة التطوير المدفوعة للمشاريع الرأسمالية مقابل تقديم خدمات الإدارة. تماشياً مع الترتيب التعاقدى مع الحكومة، قامت المجموعة بتقييم أن لها الحق في الحصول على بدل من الحكومة مقابل مبلغ يتواافق بشكل مباشر مع قيمة الأداء المكتمل للعميل حتى تاريخه يتم تحديده بناءً على النقد الفعلى المدفوع لمشاريع المنشأة على النحو المتوقع عليه بين الطرفين. بناءً على ذلك، تماشياً مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، تستخد المجموعة الوسيلة العملية وتعترف بالرسوم الإدارية على أساس مبلغ الفاتورة المحدد بناءً على النقد الفعلى المدفوع.

تقييم السيطرة

تشرف المجموعة على إدارة 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 الحكومة وليس لديها أي حصة ملكية في المنشأة؛
- لا تتعرض المجموعة لعائدات متغيرة للمنشأة حيث إنها تفرض رسوم إدارة ثابتة على إجمالي مبلغ الفاتورة لتكليف 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 وتمثل 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.

٤/٢ التقديرات والإفتراضات

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 النقم المحرز عندما يتم الاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع عقارات قيد التطوير وعقد الإنشاء التي تستوفي معايير الاعتراف 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 الجهد التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء، تقدم أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً. تستخدم المجموعة بشكل عام طريقة التكاليف المتکبدة كمقاييس 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 المتکبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة عند استكمال التزام الأداء. عندما يتم تكبد التكاليف، ولكنها لا تساهم في التقدم المحرز في الوفاء بالالتزامات الأداء (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهدرة أو العمالة أو الموارد الأخرى)، تستبعد المجموعة تأثير تلك التكاليف. تقوم المجموعة أيضاً بتعديل طريقة الإدخال لأي تكلفة متکبدة لا تتناسب مع التقدم المحرز للمجموعة في الوفاء بالالتزامات الأداء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

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

٤/٢ التقديرات والإفتراضات (يتبع)

قياس التقدم المحرز عندما يتم الاعتراف بالإيراد مع مرور الوقت (يتبع)

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

- بالنسبة لعقود التطوير، تكلفة التطوير والبنية التحتية المتعلقة بها؛
- بالنسبة لعقود الإنشاء، الأعمال المصدقه كما تم تقديرها 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 المفترض، مع الأخذ في الاعتبار التتفقات النقية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة. تمثل احتمالية التعثر مدخلاً رئيسياً 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 ٢٠٢٢ بمبلغ ١٠١,١٥ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٢,٤٤٨ ألف درهم) وإجمالي مخصص خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ ٤٤٥,٠٦٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٤١,٣٠١ ألف درهم).

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

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

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

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (ت تكون من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكليف 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 باستعمال معدلات أسعار مناسبة لعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تاريخ التقييم.

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



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

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

٤/٢ التقديرات والإفتراضات (يتبع)

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير (يتبع)

إن الأفتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

المدى%	معدلات الرسمية
٦,٧٥ - ١٠,٠	

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

يتم إدراج المخزون وقطع الأرضي 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 وتكليف الإكمال والسلف المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية فترة التقرير. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة الحالية من قبل المجموعة بعدأخذ المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما كان ذلك متاحاً.

يستدل تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لقطع الأرضي 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) وتكليف البناء والتكلفة المبالغ المستردّة ومعدلات المبيعات (كل متر مربع) ومعدلات الخصم الخ، وتتضمن جميعها على عنصر الحكم وعدم اليقين. إن أسعار البيع المتوقعة لها عدم يقين متصل نتيجة التغيرات في ظروف السوق. يمكن أن تختلف تكليف البناء المتوقعة باختلاف ظروف السوق ويمكن كذلك تقديرها بشكل غير صحيح نتيجة التغيرات في تخطيط الموقع أو أسلوب البناء أو الظروف غير المتوقعة التي تنشأ أثناء البناء.

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



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكدة (يتبع)
٤/٢ التقديرات والإفتراضات (يتبع)

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

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

ضرائب الدخل

لدى المجموعة مخصص ضريبة حالية بمبلغ ١٢٧,١٥٩ ألف درهم (٢٠٢١ : ٢١٥,٩٠٠ ألف درهم) بتقييم الإدارة لمبلغ الضريبة المستحقة الدفع على المراكز الضريبية المفتوحة حيث لا يزال يتعين الانفاق 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 التقويم المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة، إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

لدى المجموعة مبلغ ٢٤,٢٦٦ ألف درهم (٢٠١١ : ٣٦,٠٣٠ 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 بموجودات الضريبة المؤجلة على الخسائر الضريبية المرحلة والفروق المؤقتة القابلة للخصم.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد

كما هو مبين في إيضاح ٤٧، يتم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة من إندماج الأعمال بقيمتها العادلة. عند تقييم القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، استعانت المجموعة بأخصائي تقييم من طرف خارجي لإجراء التقييم. إن الإفتراضات والتقديرات الأساسية في تقييم القيم العادلة مبنية بالتفصيل في الإيضاحات ٦ و ٤٧.

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتابع)**



ممتلكات وآلات ومعدات ٥

المجموع ألف درهم	أعمال رأسمالية ألف درهم	قيد الإنجاز ألف درهم	تحسينات على المأجور ألف درهم	سيارات ألف درهم	أجهزة حاسب آلي ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	آلات وماكنات ألف درهم	اثاث وتركيبات ألف درهم	سكن عمال ألف درهم	أراضي ومباني ألف درهم
٩,٢٢٠,٩٢٧	٨٧,٠١٥	٩٢,٢١٥	٢٤,٩٩١	١٦٩,٦٣٩	٧٧,٠٨٣	٧٨,٩٧٠	٦٤٠,٨١٠	١,٤٢٩,٢٦٨	٦,٦٢٠,٩٣٦	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢١
٩٦,٨٨٣	٣٥,٣٠٢	٦,٥٤٩	٨٢٦	١٣,١٤٠	١,٥٤٩	٦٨	١٠,٢٢٤	—	٢٩,٢٠٥	إضافات
٢٥٩,١٩٦	—	—	—	—	—	—	—	—	٢٥٩,١٩٦	تحويلات من أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٣)
١٣٦,٤٧٤	—	—	—	—	—	—	—	—	١٣٦,٤٧٤	تحويلات من استثمارات عقارية، صافي (إيضاح ٧)
٢٣٠,١٨٩	٣٠,١٩٩	١١,٤٦٠	٧,٢٨٥	٢,٩٦٠	٥,٤٠٤	٩,٢٩٨	٥,٣٨١	—	١٥٨,٢٠٢	تم الإعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح ٤٧)
(٣٠,٥١٩)	—	(٧,٨٨٥)	(٢,٣٥٧)	(٨٩١)	(٥,٥٣٦)	(٤,٤٠٨)	(٩,٤٤٢)	—	—	استبعادات (إيضاح ٣/٥)
٩,٩١٣,١٥٠	١٥٢,٥١٦	١٠٢,٣٣٩	٣٠,٧٥٥	١٨٤,٨٤٨	٧٨,٥٠٠	٨٣,٩٢٨	٦٤٦,٩٨٣	١,٤٢٩,٢٦٨	٧,٢٠٤,٠١٣	في ١ يناير ٢٠٢٢
٢,١٠٩,٨٧٢	—	٩٢,٣٤٩	١٩,١٧٢	٢١,٤٩٥	١٢,٠٧١	٢٦,٥٥٩	١٤٠,٩١٩	٣٤٧	١,٧٩٦,٩٦٠	إضافات
—	(١٠,٢٦٣)	—	—	—	—	—	—	—	١٠,٢٦٣	تحويلات
(٤٠٦,٢٠٨)	—	—	—	—	—	—	—	—	(٤٠٦,٢٠٨)	تحويلات إلى استثمارات عقارية، صافي (إيضاح ٣/٧، ٧/٥)
٨٧,٣٠٩	—	٥٨	١,٩٥	٨,١٤٨	٩٦٤	—	١,٤٣١	—	٧٤,٨٠٣	تم الإعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح ٤٧)
(٤٤,١٧١)	—	(١,٦٢٩)	(١,١١٥)	(٤,٣٥٨)	(٧,٢٢٠)	(٤,١٨٩)	(٢١,٨٣٩)	—	(٣,٨٢١)	استبعادات (إيضاح ٣/٥)
(١١٨,٢٨٥)	(١١,٧٦٢)	(٨,١٥٥)	(٥,٨٦٦)	—	(٤,٧٤٤)	(٧,١٧٥)	(٧,٤٠٢)	—	(٧٣,١٨١)	فروق الصرف
١١,٥٤١,٦٦٧	١٣٠,٤٩١	١٨٤,٩٦٢	٤٤,٨٥١	٢١٠,١٢٣	٧٩,٥٧١	٩٩,١٢٣	٧٦٠,٩٢	١,٤٢٩,٦١٥	٨,٦٢٠,٨٢٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
الممتلكات المتراكمة وخسائر انخفاض القيمة										
٦,٢٥٩,٤٠٤	—	٤١,٦١١	٢١,٥٦٣	١٣٩,٢٩٣	٧٣,٨٣٧	٧١,٩٠٩	٥٨٧,٠٣٦	١,٤١٣,٧٢٤	٣,٩١٠,٤٣١	في ١ يناير ٢٠٢١
١١٨,٥٦٠	—	١٢,٧٥٧	١,٧٩٤	١٢,٩٤٨	٢,٣٠١	٣,٩٥	٢٧,٥١٣	١,٨٨٢	١٥٦,٢٧٠	المحمل للسنة
٢٩,٠٦٠	١١,٠٦٠	—	—	—	—	—	—	—	١٨,٠٠٠	الانخفاض في القيمة (إيضاح ٣١)
(١٢٦,٤٤٣)	—	—	—	—	—	—	—	—	(١٢٦,٤٤٣)	تحويلات إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٧)
(٢٤,٤٨٣)	—	(٢,٤٣٨)	(٢,٣٥٧)	(٦٧٣)	(٥,٤٦٥)	(٣,٧٧١)	(٩,٧٧٩)	—	—	استبعادات (إيضاح ٣/٥)
٦,٣٥٦,٠٩٨	١١,٠٦٠	٥١,٩٣٠	٢١,٠٠٠	١٥١,٥٦٨	٧٠,٦٧٣	٧١,٢٣٣	٦٤٦,٧٧٠	١,٤١٥,٦٠٦	٣,٩٥٨,٢٥٨	في ١ يناير ٢٠٢٢
٣١٥,٦٣٥	—	١٧,٧٩٥	٦,٧٨٨	٢٧,٥٧٦	٦,٥١٣	٤,٤٤٤	٣٣,٦٧٩	١,٩٧٠	٢١٦,٨٦٠	المحمل للسنة
(٣٠٠,٣٢٣)	—	—	—	—	—	—	—	١٢٠,٠٣٩	(٣١٢,٣٦٢)	(عken)/ مخصص انخفاض القيمة، صافي (إيضاح ٣١ و ٨/٥)
(٣٥٤,٤٧٨)	—	—	—	—	—	—	—	—	(٣٥٤,٤٧٨)	تحويلات إلى استثمارات عقارية، صافي (إيضاح ٣/٧، ٧/٥)
(٤٢,٥٢٨)	—	(١,٤٣٠)	(١,٠٤٢)	(٤,٣٨٨)	(٧,٢١٧)	(٤,١٧٢)	(٢١,٨٣٧)	—	(٢,٤٤٢)	استبعادات (إيضاح ٣/٥)
(٣٩,٢٥٩)	—	(٥,٩٧٨)	(٣,٣١٠)	—	(٣,٢٢٢)	(٣,٩٣٦)	(٤,١٥٣)	—	(١,٨,٦٢٠)	فروق الصرف
٥,٩٣٥,١٤٥	١١,٠٦٠	٦٢,٣١٧	٢٣,٤٣٦	١٧٤,٧٥٦	٦٦,٧٠٧	٦٧,٥٧٩	٦١٢,٤٥٩	١,٤٢٩,٦١٥	٣,٤٨٧,٢١٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٥,٦٠٦,٥٢٢	١١٩,٤٣١	١٢٢,٦٤٥	٢١,٤١٥	٣٥,٣٧٧	١٢,٨٦٤	٣١,٥٤٤	١٤٧,٦٣٣	—	٥,١١٥,٦١٣	القيمة المدرجة
٣,٥٥٧,٥٥٢	١٤١,٤٥٦	٥٠,٤٠٩	٩,٧٥٥	٣٣,٢٨٠	٧,٨٢٧	١٢,٦٩٥	٤٢,٢١٣	١٣,٦٦٢	٣,٢٤٥,٧٥٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

٥ ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

تم توزيع الاستهلاك المحمول للسنة كما يلي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	تكلفة مباشرة مصاريف عمومية وإدارية
٤,٠٧٣	٢٠,٧٨٠	
٢١٤,٤٨٧	٢٩٤,٨٥٥	
٢١٨,٥٦٠	٣١٥,٦٣٥	

١/٥ خلال السنة، وقعت الدار للفنادق والضيافة - شركة فردية ذ.م.م. ("الدار للفنادق والضيافة" شركة تابعة للشركة) اتفاقية لشراء كامل الحصة الاقتصادية في منتجع باب ذ.م.م.، مالك فندق ريكوسوس بباب البحر رأس الخيمة ("ريكسوس") ودبليو تري باي هيلتون، رأس الخيمة الإمارات العربية المتحدة ("دبليو تري") مقابل إجمالي مبلغ ٧٧٠,٠٠٠ ألف درهم ومبغ ٨١٠,٠٠٠ درهم على التوالي مما نتج عنه إضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات بمبلغ ٦٩٧,٩٧٨ ألف درهم ومبغ ٧٦٧,٥٢٨ ألف درهم على التوالي. كما نتج عن المعاملة المذكورة أعلاه إضافات بمبلغ ٢٣,٥٠٠ ألف درهم ومبغ ٩٥,٠٠٠ ألف درهم على التوالي كأراضي محظوظ بها للبيع.

خلال السنة، وقعت الدار للفنادق والضيافة اتفاقية لشراء مبني فندقي لفندق جزيرة نوراي ("فندق نوراي") مقابل بدل إجمالي بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠ ألف درهم مما أدى إلى إضافة مبلغ ٢٣٢,٩٦٦ ألف درهم إلى الممتلكات والآلات والمعدات. نتج أيضاً عن المعاملة المذكورة أعلاه إضافة مبلغ ٣٥٠,٠٠٠ ألف درهم كدفعت مقدمة ضمن ذمم مدينة تجارية موجودات أخرى (إيضاح ١١).

وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ إندماج الأعمال، تم احتساب الشراء أعلاه كإسحواز على الأصل حيث أن جميع القيمة العادلة لإجمالي الموجودات المستحوذة تتركز بشكل جوهري في أصل واحد محدد.

٢/٥ تمثل أعمال رأسمالية قيد الإنجاز بشكل رئيسي التكلفة المتبددة على تطوير وتحسين مرافق الضيافة والترفيه التي كانت قيد الإنجاز في تاريخ التقرير وسيتم تحويلها إلى فئة الأصول ذات الصلة للممتلكات والآلات والمعدات عندما تكون جاهزة للاستخدام المقصود.

٣/٥ خلال السنة، قامت المجموعة ببيع ممتلكات وآلات ومعدات نتج عنها خسارة من الإستبعاد بمبلغ ١٦٥ ألف درهم (٢٠٢١: ٢٠٣٧ ألف درهم).

٤/٥ تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات حق استخدام الموجودات فيما يتعلق بعقود إستئجار أراضي بقيمة ١٤٨,٤٢٠ ألف درهم (٢٠٢١: ٩٦,٣٨٨ ألف درهم). تم تسجيل الاستهلاك المحمول بمبلغ ٩,٠٢٠ ألف درهم مقابل حق استخدام الموجودات خلال السنة (٢٠٢١: ٤,٥٧٤ ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار هو ٣٠ سنة. لم تكن هناك إضافات إلى حق استخدام الموجودات خلال السنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء على عقد الإيجار.

٥/٥ تم رهن بعض الأراضي والمباني كممتلكات والآلات والمعدات كضمان مقابل القروض البنكية كما هو مبين في إيضاح ٢٠.

٦/٥ تتضمن الأرضي والمباني على عقارات فندقية تبلغ قيمتها المدرجة ٣,٧١٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٢: ١,٨٥٥ مليون درهم).

٧/٥ خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل المبني المصنف ضمن الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة مدرجة بمبلغ ٤,٢٥٣ ألف درهم إلى إستثمارات عقارية نتيجة التغيير في الاستخدام مع قيمة عادلة بمبلغ ٥٠,١١٠ درهم في تاريخ التغيير في استخدام العقار. يتم الاعتراف بالزيادة بمبلغ ٩,٨٥٧ ألف درهم في القيمة المدرجة في بيان الربح أو الخسارة الموحد لأنها تعكس خسارة انخفاض ساقية في القيمة لتلك العقارات.



ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع) ٥

خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بتحويل المبني المصنف ضمن الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة مدرجة بمبلغ ٤٦,٢٧٧ ألف درهم إلى إستثمارات عقارية نتيجة التغيير في الاستخدام. تم الاعتراف بأرباح إعادة التقييم بمبلغ ٧٣,٦٢٣ ألف درهم ضمن "احتياطي إعادة تقييم الموجودات" في حقوق الملكية (إيضاح ٣/٧).

٨/٥ خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة تقييم انخفاض القيمة التي نتج عنها انخفاض في القيمة بمبلغ ١٢,٠٣٩ ألف درهم (٢٠٢١ : ٢٩,٠٦٠ ألف درهم). يظهر الإيضاح ٤ التقديرات الهامة غير المؤكدة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والافتراضات الهامة المستخدمة.

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للإسترداد من عقاراتها الفندقية نتيجة التغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للإسترداد للعقارات الفندقية منذ أن تم الاعتراف بأخر انخفاض في القيمة. نتج عن المراجعة عكس خسارة انخفاض القيمة بمبلغ ٣١٢,٣٦٢ ألف درهم (٢٠٢١ : خسارة إنخفاض القيمة بمبلغ ٢٩,٠٦٠ ألف درهم) والتي تم إدراجها في بيان الربح أو الخسارة الموحد. يتعلق عكس في القيمة بشكل رئيسي بتحسين التدفقات النقدية والربحية الناتجة عن تحسن ظروف السوق. تستند القيمة القابلة للإسترداد للموجودات ذات الصلة إلى القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع المحددة من قبل مقسم مستقل وتم تحديدها بالرجوع إلى طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام عائد التخارج من ٧,٥٪ إلى ٩,٥٪ (٢٠٢١ : ٧,٠٪ إلى ٩,٠٪) ومعدل خصم من ٩,٥٪ إلى ١١,٥٪ (٢٠٢١ : ١٠,٢٥٪ إلى ١٥,٠٪).

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 ينبع عن النقص في معدلات الخصم وعوائد التخارج بمقدار ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ ١٩٣,٥٠٠ ألف درهم أو ٤,٣٪ في القيمة القابلة للإسترداد، بينما ينبع عن الزيادة في معدلات الخصم وعوائد التخارج بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى نقص بمبلغ ٣٦٤,٧٠٠ ألف درهم أو ٨,١٪ في القيمة القابلة للإسترداد؛ و
- قد ينبع عن الزيادة في معدلات الغرف المتاحة بنسبة ٥٪ إلى ٢٣٩,١٠٠ ألف درهم أو زيادة بنسبة ٥,٣٪ في القيمة القابلة للإسترداد، بينما ينبع عن النقص في إيرادات الغرف المتاحة بنسبة ٥٪ إلى نقص مماثل بمبلغ ٤٦١,٥٠٠ ألف درهم أو نقص بنسبة ١٠,٢٪ في القيمة القابلة للإسترداد.
- قد ينبع عن الزيادة في الإشغال بنسبة ٥٪ إلى ٢٦٧,٧٠٠ ألف درهم أو زيادة بنسبة ٦,١٪ في القيمة القابلة للإسترداد، بينما ينبع عن النقص في الإشغال بنسبة ٥٪ إلى ٤١٣,١٠٠ ألف درهم أو نقص بنسبة ٩,٢٪ في القيمة القابلة للإسترداد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

الموجودات غير الملموسة والشهرة

٦

الكلفة	في ١ يناير ٢٠٢١	أضافات	تم الإعتراف بها كجزء من إندماج الأعمال	(إيضاح ٤٧)	إستبعادات	في ١ يناير ٢٠٢٢	أضافات	تم الإعتراف بها كجزء من إندماج الأعمال	(إيضاح ٤٧)	فروقات الصرف	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الإطفاء المتراكم	في ١ يناير ٢٠٢١	محمل للسنة	إستبعادات	في ١ يناير ٢٠٢٢	محمل للسنة	فروقات الصرف	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	القيمة المدرجة	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
برامح حساب آلي المجموع	١١٨,٥٧٩	١٠٦,٢٠٩	٩,١١١	-	٣,٢٥٩																	
ألف درهم	١٩,١٠٧	١٩,١٠٧	-	-	-																	
علاقة العملاء	٢٨٢,١٢٣	٢,٠١٠	٤٢,٩٩٥	١٣٣,٠٩٠	١٠٤,٠٢٨																	
ألف درهم	(٣,٦٨١)	(٣,٦٨١)	-	-	-																	
عقود العملاء / المتأخرات	٤١٦,١٢٨	١٢٣,٦٤٥	٥٤,١٠٦	١٣٣,٠٩٠	١٠٧,٢٨٧																	
ألف درهم	٤٤,٠١٥	٤٣,٩١٩	٩٦	-	-																	
الشهرة	١٢٥,٤٤٤	-	١,٤٨٣	٦٩,٨٩٣	٥٤,٠٦٨																	
ألف درهم	(٤٠,٢٦١)	(٣٩٥)	-	(١١,١٠٩)	(٢٨,٧٥٧)																	
المجموع	٥٤٥,٣٢٦	١٦٧,١٦٩	٥٣,٦٨٥	١٩١,٨٧٤	١٣٢,٥٩٨																	
	٩٠,٤٩٤	٩٠,٤٩٤	-	-	-																	
	٣٥,٧٠٢	٩,٩٩٨	٦,٧١٥	١٨,٩٨٩	-																	
	(٣,٢٦٣)	(٣,٢٦٣)	-	-	-																	
	١٢٢,٩٣٣	٩٧,٢٢٩	٦,٧١٥	١٨,٩٨٩	-																	
	٤٧,٩٣٥	١٤,٠٢٦	٧,٧٤٣	٢٦,١٦٦	-																	
	(٤٨٦)	(٤٤٩)	-	(٣٧)	-																	
	١٧٠,٣٨٢	١١٠,٨٠٦	١٤,٤٥٨	٤٥,١١٨	-																	
	٣٧٤,٩٤٤	٥٦,٣٦٣	٣٩,٢٢٧	١٤٦,٧٥٦	١٣٢,٥٩٨																	
	٢٩٣,١٩٥	٢٦,٤١٦	٤٥,٣٩١	١١٤,١٠١	١٠٧,٢٨٧																	

تقوم المجموعة باختبار الشهرة سنويًا لتحديد انخفاض القيمة، أو بشكل أكثر تكرارًا إذا كانت هناك مؤشرات بأن الشهرة قد إنخفضت قيمتها. إن معظم الشهرة المعترف بها من قبل المجموعة تم الإعتراف بها نتيجة الإستحواذ على شركة سوديك (إيضاح ٤٧) والشهرة المتبقية تتعلق بقطاع الاستثمارات الرئيسية.

تضمن عقود العملاء / المتأخرات وعلاقة العملاء الموجودات غير الملموسة المستحوذة من خلال إندماج الأعمال. إن عقود العملاء / المتأخرات لها أعمار إنتاجية من ٥ إلى ١٠ سنوات. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في الإحتساب هي؛ - معدل خصم من ١٤٪ إلى ١٨,٥٪ ، ومعدل نمو يصل إلى ٧٪.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

استثمارات عقارية

٧

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

٢٠٢١			٢٠٢٢		
الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم
١٦,٤٦٢,٩١٦	٥٦٩,١٩٣	١٥,٨٩٣,٧٢٣	١٨,٠٢٥,٩٣٥	١,٤٠٨,٢٥٧	١٦,٦١٧,٦٧٨
٢٥٥,٧٩٨	١٧٦,١٥٥	٧٩,٦٤٣	٥,٦٢٨,٩٢٨	٢٤٦,٩٧٣	٥,٣٨١,٩٥٥
٩٢٩,٨٠١	٦٧٧,٥٥٥	٢٥٢,٢٤٦	٦٩٧,٥٢٩	-	٦٩٧,٥٢٩
٧٣,٦٢٣	-	٧٣,٦٢٣	-	-	-
-	-	-	(٣٧٧,٢٤١)	٣٧٧,٢٤١	
(١٤٤,٧٣٣)	-	(١٤٤,٧٣٣)	(٢٣٢,٣٧٢)	-	(٢٣٢,٣٧٢)
١٤٦,٣٨٣	١٠,٦٤٦	١٣٥,٧٣٧	٤٤٢,٧٩٧	٤٦,٥٤٧	٣٩٦,٢٥٠
(٨,٥٩٨)	(٨,٥٩٨)	-	-	-	-
(٢٦٢,٩١٧)	(١٦,٦٩٤)	(٢٤٦,٢٢٣)	٥١,٧٣٠	-	٥١,٧٣٠
٥٧٣,٦٦٢	-	٥٧٣,٦٦٢	(٤١١,٧٥٧)	(٤٣٦,٧٠٥)	٢٤,٩٤٨
-	-	-	(٢٥٢,٦٤٤)	(١٤٨,١٥٧)	(١٠,٤,٤٨٧)
١٨,٠٢٥,٩٣٥	١,٤٠٨,٢٥٧	١٦,٦١٧,٦٧٨	٢٣,٩٣٣,٠٢٤	٧٢٢,٥٥٢	٢٣,٢١٠,٤٧٢

الرصيد في بداية السنة
 إضافات خلال السنة (٢/٦)
 تم الإعتراف بها كجزء من إنماج الأعمال (إيضاح ٢/٤٧)
 إعادة تقييم عند التحويل من ممتلكات وألات ومعدات
 تحويلات
 استعادات
 مكتب القيمة العادلة، صافي (إيضاح ٨/٧)
 مبالغ مشطوبة
 تحويلات من (إلى):
 ممتلكات وألات ومعدات (إيضاح ٣/٧)
 مخزون (إيضاح ١٤)
 أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١/٧ و ١٣)
 فروقات الصرف
 الرصيد في نهاية السنة

٧/١ يمثل ذلك تحويل العقارات من أعمال تطوير قيد الإنجاز نتيجة للتغيير في الاستخدام منذ أن دخلت المجموعة في عقود إيجار تشغيلية مع أطراف أخرى للعقارات عند إكمالها خلال السنة .

٧/٢ تتكون الإضافات بشكل رئيسي من التكاليف الرأسمالية المتبدلة خلال السنة وعمليات الاستحواذ على الموجودات التالية:

(١) خلال السنة، استحوذت الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م. ("الدار للعقارات الاستثمارية" إحدى الشركات التابعة لشركة) على الحمرا مول في رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة من شركة الحمرا للتطوير العقاري ذ.م.م. مقابل إجمالي بدل بمبلغ ٤١٠,٠٠٠ ألف درهم.

(٢) خلال السنة، استحوذت الدار للعقارات الاستثمارية على ١٠٠٪ من رأس المال المصدر لشركة كونفلونس بارتنرز (هتش كيو) ريستركتد ليمند ("كونفلونس")، مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي بدل بمبلغ ٤,٣٧٣,٠٠٠ ألف درهم. تمتلك كونفلونس ١٠٠٪ من أبراج سوق أبوظبي العالمي الواقعة في جزيرة المارية.

(٣) خلال السنة، استحوذت الدار للعقارات الاستثمارية على ٦٠٪ من أسهم المارية العقارية القابضة المحدودة ("المارية")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة في سوق أبوظبي العالمي (مالك برج المارية)، مقابل إجمالي بدل بمبلغ ٤٥٩,٠٠٠ ألف درهم. تمتلك المجموعة السيطرة على المارية العقارية القابضة المحدودة وبناءً عليه قامت بتوحيد المارية العقارية القابضة بالكامل في هذه البيانات المالية الموحدة. كما نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بمبلغ ١٩٢,٦٠٠ ألف درهم من حقوق الملكية غير المسيطرة.

وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ / إنماج الأعمال ، تم احتساب الاستحواذات كاستحواذ موجودات نظراً لأن جميع القيمة العادلة لإجمالي الموجودات المستحوذة تتركز في أصل واحد محدد.

٧/٣ خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل بعض الإستثمارات العقارية إلى ممتلكات وألات ومعدات نتيجة التغيير في الاستخدام (إيضاح ٧/٥). يتعلق التحويل من أعمال تطوير قيد الإنجاز نتيجة التغيير في الاستخدام منذ أن بدأت المجموعة في تطوير العقارات المعنية خلال الفترة بهدف بيعها.

٧/٤ تشمل الإستثمارات العقارية على حق استخدام الموجودات فيما يتعلق بشكل رئيسي بإستئجار الأراضي بمبلغ ٣٢٣,٤٩٠ ألف درهم (٢٠٢١: ٢٥٢,٤٠٨ ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار ٢٠ سنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء في هذه الإيجارات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية (يتبع)

٧/٥ باستثناء بعض الإستثمارات العقارية للمجموعة والتي تم رهنها كضمان مقابل قروض بنكية، لا يوجد لدى المجموعة قيود على إمكانية تحقيق إستثماراتها العقارية (إيضاح ٢٠).

٦/٧ تكون الإستثمارات العقارية قيد التطوير بشكل رئيسي من قطع أراضي قيد التطوير حيث وافقت المجموعة على خطة لتطوير عقارات تجارية وسكنية. يتم تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات باستخدام طريقة القيمة المتبقية.

٧/٨ تمثل الإستثمارات العقارية حصة المجموعة في الأراضي والمباني التي تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة (٢٣,٥٧٩,٩٥٨ ألف درهم) وجمهورية مصر العربية ("مصر") بمبلغ ٣٥٣,٠٦٦ ألف درهم.

٨/٧ تم الوصول إلى القيم العادلة للإستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير على أساس التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيموں مستقلوں ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في موقع مماثلة. عند تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية، فإن أفضل وأفضل استخدام لهذه العقارات هو استخدامها الحالي. تم تحديد التقييمات بشكل أساسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. تم إجراء التقييم كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢. تعتقد الإدارة أنه لم تكن هناك تغيرات جوهرية على القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بين ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. لم يكن هناك أي تغيير في تقنيات التقييم خلال السنة. للالتفاء على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وعدم اليقين من التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة راجع إيضاح ٤.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لتلك الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية وهي متواقة مع المبادئ المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣. يتم تصنيف الإستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات ١، ٢ أو ٣ خلال سنة ٢٠٢٢ أو سنة ٢٠٢١.

قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على ١٨ عقار (١٣ عقار : ٢٠٢١) من أكبر الموجودات في محفظة إستثماراتها العقارية بإجمالي قيمة ٥١٩,٧٢٤ ألف درهم (٢٠٢١ : ٢٠٢١). يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- قد ينتج عن النقص في معدل الرسملة بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ ١,١٩١,٠٣٦ ألف درهم (٢٠٢١ : ٢٠٢١) درهم) أو بنسبة ٥,٨٪ (٦,٧٪) في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى نقص بمبلغ ١,٠٤٠,٩٧٥ ألف درهم (٢٠٢١ : ٢٠٢١) ألف درهم (٨٤٧,٨٤٢٪ ٥,٩٪) في التقييم؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى زيادة في التقييم بمبلغ ١,٥٢٤,٣٨٨ ألف درهم (٢٠٢١ : ٢٠٢١) ألف درهم) أو ٧,٤٪ (٩,١٪)، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى نقص بمبلغ ١,٥٢٤,٥٩٠ ألف درهم (٢٠٢١ : ١,٣٠١,٩٨٢٪ ٧,٤٪) في التقييم.

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

٩/٧ بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة من قبل المجموعة من إستثماراتها العقارية، والتي تم تأجيرها جميعاً بموجب عقود إيجار تشغيلية مبلغ ١,٩٣٥,٢٢٩ ألف درهم (٢٠٢١ : ١,٦٧٢,٤٧٣ ألف درهم) وبلغت تكلفة التشغيل المباشرة المتعلقة بهذه العقارات ٤١٩,٤٢٢ ألف درهم (٢٠٢١ : ٣٤٨,٨٦٨ ألف درهم).



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية (يتبع)

١٠ تكون الإستثمارات العقارية المكتملة من الفئات العامة التالية:

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

١١ بلغت المكاسب والخسائر المدرجة في الربح أو الخسارة لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة صافي ربح بمبلغ ٤٤٢,٧٩٧ ألف درهم (١٤٦,٣٨٣ : ٢٠٢١) ويتم عرضها في الربح أو الخسارة ضمن بند "مكاسب القيمة العادلة على الإستثمارات العقارية، صافي".

تعود جميع المكاسب والخسائر المدرجة في الربح أو الخسارة لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة إلى التغيرات في المكاسب أو الخسائر غير المحققة المتعلقة بالإستثمارات العقارية (مكتملة وقيد التطوير) المحافظ عليها في نهاية فترة التقرير. قامت المجموعة خلال السنة ببيع إستثمارات عقارية سكنية وحققت صافي ربح بمبلغ ٢٨,٩٩٢ ألف درهم (١٤,٦٣٧ : ٢٠٢١) والذي تم إدراجه في الربح أو الخسارة ضمن بند "مكسب من استبعاد إستثمارات عقارية".

٨ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

الجهة المستثمر فيها	مكان التأسيس (التسجيل) والتشغيل	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية	نسبة التصويت
شركات زميلة				
أبوظبي للتمويل ش.م.ع.	أبوظبي	شركة تمويل	%٣٢	%٣٢
السيرة للاستثمارات العقارات ذ.م.م.	أبوظبي	عقارات	%٣٠	%٣٠
بنية ذ.م.م.	أبوظبي	إدارة المشاريع	%٣٣	%٣٣
اسكتدر القابضة المحدودة (إيضاح ١/٨)	جزر كابيتان	عقارات	%١٩	%١٩
شركة رویال جاردنز للإستثمار العقاري	مصر	تطوير العقارات	%٢٠	%٢٠
مشاريع مشتركة				
الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م. (قيد التصفية)	أبوظبي	إدارة المرافق	%٥٠	%٥٠
رویال هاوس ذ.م.م.	أبوظبي	تشغيل الفنادق	%٥٠	%٥٠
جلاكسي لمواد البناء ذ.م.م. (قيد التصفية)	أبوظبي	مواد البناء	%٤٥	%٤٥
الميرزا سوديك للتطوير العقاري	سوريا	تطوير العقارات	%٥٠	%٥٠

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

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

٨

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:

المجموع ألف درهم	اسكندر القابضة المحدودة ألف درهم	للاستثمارات العقارات ذ.م.م. ألف درهم	أبوظبي للتمويل ش.م.ع. ألف درهم
١٠٦,٧٥١	٦,٠٨٦	٢٣,٥٤٤	٧٧,١٢١
٩٥٣	-	٩٥٣	-
١٠٧,٧٠٤	٦,٠٨٦	٢٤,٤٩٧	٧٧,١٢١
٩٥٦	-	٩٥٦	-
٧,٣٤٧	-	-	٧,٣٤٧
(٣٢,٠٠٠)	-	-	(٣٢,٠٠٠)
٨٤,٠٠٧	٦,٠٨٦	٢٥,٤٥٣	٥٢,٤٦٨

كما في ١ يناير ٢٠٢١
حصة في الربح ٢٠٢١
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
حصة في الربح
عكس انخفاض القيمة (ايضاح ٢/٨)
إستردادات (ايضاح ٢/٨)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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	الدار بسيكس ذ.م.م. ألف درهم	رويال هاوس المتكاملة ذ.م.م. (قيد التصفية) ألف درهم	الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م. ألف درهم
١٧,١٣٨	١٦,٤٨٣	-	٦٥٥
(٩,١٦٧)	١	(٩,١٦٨)	-
(٣٩)	(٣٩)	-	-
٩,١٦٨	-	٩,١٦٨	-
(١٦,٤٤٥)	(١٦,٤٤٥)	-	-
٦٥٥	-	-	٦٥٥
(٨,٧٢١)	-	(٨,٧٢١)	-
٨,٧٢١	-	٨,٧٢١	-
٦٥٥	-	-	٦٥٥

كما في ١ يناير ٢٠٢١
حصة في (الخسارة)/الربح
توزيعات أرباح مستلمة
مزوعة إلى الحساب الجاري
إستردادات ٢٠٢١
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
حصة في (الخسارة)/الربح
مزوعة إلى الحساب الجاري
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١/٨ تم تصنيف اسكندر القابضة المحظوظة كشركة زميلة للمجموعة على الرغم من أن المجموعة تمتلك حصة بنسبة ١٩٪، حيث تتمتع المجموعة بفوائد كبيرة بحكم حقها التعاقدية في تعيين ٢ من أصل ٦ أعضاء في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها.
٢/٨ خلال السنة، تم تخفيض رأس مال أبوظبي للتمويل، وبالتالي، استلمت الشركة مبلغ ٣٢,٠٠٠ ألف درهم وتم الاعتراف بها كتخفيض لحصة الشركة في أبوظبي للتمويل. لاحقاً لتاريخ التقرير، قامت أبوظبي للتمويل بتخفيض رأس المال، وبالتالي استلمت الشركة مبلغ ٣٨,٤٠٠ ألف درهم مقابل هذا التخفيض.

قامت الشركة بإجراء تقييم لانخفاض القيمة لاستثماراتها في أبوظبي للتمويل واستنتجت إلى أن المبلغ القابل للاسترداد كان أعلى من القيمة المدرجة لحصتها في الشركة المستثمر بها. نتيجة لذلك، قامت الشركة بعكس الانخفاض في القيمة المدرجة للشركة المستثمر بها بمبلغ ٧,٣٤٧ ألف درهم.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٨ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٣٨,٣٠١	٢٧٠,١٥٦	إجمالي الموجودات
(٥٦٩,٢٤٤)	(١٩,٦٠٥)	إجمالي المطلوبات
٣٦٩,٠٥٧	٢٥٠,٥٥١	صافي الموجودات
١٠٧,٧٠٤	٨٤,٠٠٧	حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة
٥٩,٦٠٦	٦,٤٢١	إجمالي الإيرادات
٣,١٧٧	٣,١٨٧	ربح السنة

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٠,٦٠٧	٥٣,٠٠٩	إجمالي الموجودات
(٢٨٤,٦٣٣)	(٢٩٤,٤٧٧)	إجمالي المطلوبات
(٢٢٤,٠٢٦)	(٢٤١,٤٦٨)	صافي المطلوبات
٦٥٥	٦٥٥	حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة
١٦,٣٤٩	١٥,٢٢٧	إجمالي الإيرادات
(١٨,٣٣٣)	(١٧,٤٤١)	صافي خسارة السنة

الحصة في الخسائر:

(٧,٩٦٩)	(٢٦,٣٢٢)	الحصة غير المعترف بها من خسارة شركة زميلة لسنة
(٣٩,٤٥٧)	(٦٥,٧٧٩)	الحصة المتراكمة في خسارة شركة زميلة

لقد توقفت الشركة عن الاعتراف بحصة الخسائر من بعض الشركات الزميلة حيث أن الشركة ليس لديها أي التزم 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

الخسائر المعدلة مقابل الذمم المدينة

أخذت الشركة بالإعتبار أن مبلغ الذمم المدينة من أحد المشاريع المشتركة (رويال هاوس ذ.م.م.) هو جزء من حصة الشركة في المشروع المشترك، وبالتالي فإن الخسائر المعترف بها باستخدام طريقة حقوق الملكية التي تتجاوز استثمارات المجموعة في الأسهم العادية البالغة ٨,٧٢١ ألف درهم (٢٠٢١: ٩,١٦٨ ألف درهم) تم تسجيلها على ذمم المجموعة من المشروع المشترك.

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 ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغت القيمة العادلة للبدل الطارئ لا شيء حيث أن تدفق المنافع الاقتصادية غير مؤكّد. إن إجمالي المبالغ المتعاقدين عليها للبدل الطارئ هو ٨٢,٠٠٠ ألف درهم.

٩ إستثمارات في موجودات مالية

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

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
٢٠,٠٠٠	٢٩,٧٩٥
٢	٢
٢٠,٠٠٢	٢٩,٧٩٧

استثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة
 استثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
٥٣,٩٥	٢٠,٠٠٢
١١,٠٠٣	٥٢,٦٨٥
-	٧٤,٦٩٢
(٤٤,٩٠٦)	(١١٧,٥٨٢)
٢٠,٠٠٢	٢٩,٧٩٧

في ١ يناير
 مكسب إعادة التقييم، صافي
 إضافات
 إستبعادات
 في ٣١ ديسمبر

خلال السنة، قامت المجموعة بتبادل ١,٠٠٠ ألف سهم مملوكة في شركة ريم للاستثمار ش.م.ع. مقابل ١٧,٣٣٠ ألف سهم في شركة كيو القابضة ش.م.ع. بلغت القيمة العادلة لشركة ريم للاستثمار ش.م.ع. ٧٤,٦٩٢ ألف درهم كما في تاريخ المعاملة. تم تحويل التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة لشركة ريم للاستثمار ش.م.ع. بمبلغ ٦٤,٤٩٢ ألف درهم من احتياطي إعادة تقييم الاستثمار إلى الأرباح المستبقة عند إلغاء الاعتراف. لاحقاً، خلال السنة، تم بيع ٧,٤٤٩ ألف سهم في كيو القابضة ش.م.ع. تم تحويل فرق القيمة العادلة النسبي بمبلغ ٣٠٣ ألف درهم من احتياطي إعادة تقييم الاستثمار إلى الأرباح المستبقة.

خلال السنة، بلغت إيرادات توزيعات الأرباح المستلمة من هذه الاستثمارات لا شيء (٢٠٢١: ٦٠٠ ألف درهم).

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

٩ إستثمارات في موجودات مالية (يتبع)

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

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
٢١,٦٥٧	٦٨,٨٣٧

إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة

٣/٩ موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
٧٧,٤٧٥	١٧٩,٧٤٤

إستثمار في سندات الخزينة *

* يمثل هذا الاستثمار في سندات الخزانة المدرجة بالتكلفة المطفأة والتي تقارب القيمة العادلة.

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

١٠ موجودات العقود ومطلوبات العقود

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

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

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

١٠ موجودات العقود ومطلوبات العقود (يتبع)

١/١٠ موجودات العقود

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٢٦٤,٤٨٤	٥٦٨,٥٦٣
٤١,٩٨٧	-
٣٠٦,٤٧١	٥٦٨,٥٦٣

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

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير ناتجة من عقود بيع العقارات. إن هذه العقود لها التزامات أداء متباعدة (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) بإجمالي مبلغ ٥,٥٥٦,٤٣٢ ألف درهم (٢٠٢١: ٢٠٢٢,٣٤٠,٤,٠٧١,٣٤٠ ألف درهم) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود.

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

٢/١٠ مطلوبات العقود

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
(١,٧٩٦,٤٠٣)	(١,٤٨٨,٢٢١)
(٣٨,٧٤٨)	(٩٠٥,٠٠٥)
(١,٨٣٥,١٥١)	(٢,٣٩٣,٢٢٦)

مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود بيع العقارات
مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود إنشاء الموجودات

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود الإنشاءات وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة وإدارة العقارات. إن هذه العقود لها التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) بإجمالي مبلغ ١٣,٠٨٩,١٢٢ ألف درهم (٢٠٢١: ٧,٩١٢,٨٧٨ ألف درهم) والتي من المتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى ٣ إلى ٥ سنوات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٢٧٥,٢٩٢	٣٤٤,١٨٧
١٨١,٥٧٦	٢١٠,٩١٨
١٣٧,٦٦٣	١٣٥,٢٦٢
٤٧,٣٦٨	٥٧,٣٠٢
٥١,٣٠٤	٤٣,٧٢٦
٦٩٣,٢٠٣	٧٩١,٣٩٥
(١٦٦,٣٦٤)	(٢١٢,٦٦٣)
٥٢٦,٨٣٩	٥٧٨,٧٣٢

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)
 موجودات الضريبة المؤجلة (إيضاح ٧/١١)
 أخرى

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

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٤,٢٠٨,١١١	٣,٠٤٨,٩٢٩
١,٥٦٥,٤٧٥	٢,٦٥٥,٤٩٩
٣٤٢,٢٦٦	٢٦٧,٦٣٨
٣١٤,٧٠١	٧٣٦,٢٤٨
٢٦,٢٨٠	٢٦,٣٦٤
١٨,٤٦٨	٣٧,٤٢٠
١٣,٣٢٤	٥,٧٣٤
٧,٧٣٨	٨,٨٦٣
٨,٢١٧	-
٤٠,٢٢٧	٢٢٩,٤٦٦
٦٨٧,٦١١	٧٩٩,٣٩٤
٧,٢٢٢,٤١٨	٧,٨١٥,٥٥٥
(١٧٤,٩٣٧)	(٢٣٢,٤٠١)
٧,٠٥٧,٤٨١	٧,٥٨٣,١٥٤

الجزء المتداول
 ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١/١١)
 سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً (إيضاح ٨/١١)
 تأمينات قابلة للإسترداد (٩/١١)
 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)
 ذمم مدينة متعلقة ببيع شركات تابعة وأعمال
 ضريبة القيمة المضافة القابلة للإسترداد
 أخرى

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

١/١١ ذمم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة التجارية غالباً المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات والإيرادات من عقود الإنشاء. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، كانت ٦٪ من الذمم المدينة التجارية (٢٠٢١: ٩٪ من الذمم المدينة التجارية) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء (٢٠٢١: خمسة عملاء). تم تخفيف ترکز مخاطر الائتمان في بعض الحالات حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون الدفعات جوهيرية، مقابل مبيعات قطع الأرضي، والتي يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لنفعية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٤,٤٨٣,٤٠٣	٣,٣٩٣,١١٦
(١٥٨,٨٠٧)	(٢٠٩,٥١١)
٤,٣٢٤,٥٩٦	٣,١٨٣,٦٠٥

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

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

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

١١/١ ذمم مدينة تجارية (يتبع)

أعمار الذمم المدينية

إن أعمار الذمم المدينية غير منخفضة القيمة هي كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
٣,٤٩٩,٢٧٠	٢,١٢٠,٠٣٣
٢١٠,٠٥١	٥٠٧,٩٣٦
٦١٥,٢٧٥	٥٥٥,٦٣٦
٤,٣٢٤,٥٩٦	٣,١٨٣,٦٠٥

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

١١/٢ تكاليف قابلة للاسترداد

تمثل التكاليف القابلة للاسترداد تكاليف متکبدة نيابةً عن حكومة أبوظبي متعلقة بإنشاء البنية التحتية لعدة مشاريع وتطوير مشاريع عقارية.

١١/٣ ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات		الحد الأدنى للمدفوعات	
٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٧,٧٣٨	٨,٨٦٣	١٨,٢٩٣	١٤,٨٧٧
٢١,٦٢٥	١٨,٨٣٣	٥٩,٩٥١	٧١,٧٥٠
١١٦,٠٣٨	١١٦,٤٢٩	٢٠٦,٠٧٧	١٧٩,٤٠١
١٤٥,٤٠١	١٤٤,١٢٥	٢٨٤,٣٢١	٢٦٦,٠٢٨
-	-	(١٣٨,٩٢٠)	(١٢١,٩٠٣)
١٤٥,٤٠١	١٤٤,١٢٥	١٤٥,٤٠١	١٤٤,١٢٥

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

١١/٤ ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

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

١١/٥ مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

متداولة		غير متداولة	
٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٦,٢٨٠	٢٦,٣٦٤	١٨١,٥٧٦	٢١٠,٩١٨
(١٦,١٣١)	(٢٤,٦٣٤)	(١٦٦,٣٦٤)	(٢١٠,٩١٨)
١٠,١٤٩	١,٧٣٠	١٥,٢١٢	-

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



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

٦/١١ مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

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

		<u>الذمم المدينة التجارية</u>
٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٨٩,٤٣٠	١٥٨,٨٠٧	الرصيد في بداية السنة
٢٤,٨٩٥	٤٧,٩٥٦	المحمل للسنة (إيضاح ٣٠)
(٥٥,٥١٨)	٢,٧٤٨	تحرير / (شطب) مخصص، صافي
<u>١٥٨,٨٠٧</u>	<u>٢٠٩,٥١١</u>	الرصيد في نهاية السنة (إيضاح ١/١١)

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧٤,٩٤٢	١٨٢,٤٩٤	الرصيد في بداية السنة
٧,٥٥٢	٥٣,٠٥٩	المحمل للسنة
<u>١٨٢,٤٩٤</u>	<u>٢٢٥,٥٥٣</u>	الرصيد في نهاية السنة (إيضاح ٥/١١)

تقوم المجموعة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة التجارية والأخرى باستخدام النهج البسيط. 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 (%)؛
- 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:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٢٨	٣٢	غير مستحقة السداد
١,٤٦٤	٢,٣٤٣	مستحقة السداد (حتى ١٨٠ يوماً)
٥,٦٤٨	٨,١٠٠	مستحقة السداد (أكثر من ١٨٠ يوماً)
<u>٧,٩٤٠</u>	<u>١٠,٤٧٥</u>	

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (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 مقاصدة موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة عندما يكون هناك حق واجب النفاذ قانونياً لمقاصدة موجودات الضريبة الحالية مقابل الالتزامات الضريبية الحالية وعندما تتعلق بضرائب الدخل المفروضة من قبل نفس سلطة الضرائب وتتوافق المجموعة تسوية الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية على الأساس الصافي.

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	موجودات الضريبة المؤجلة
٢٧,٨٩٥	٥٢,٠٨٢	مخصصات
٢١,٣٥٥	١٠,١٨١	خسائر ضريبية مرحلة
(١,٣٨٣)	(٤,١٣٨)	مطلوبات الضريبة المؤجلة
(٢٥٤)	(٦٥٧)	تحويل العملات الأجنبية
(٢٤٥)	(١٦٦)	ممتلكات وآلات ومعدات
٤٧,٣٦٨	٥٧,٣٠٢	أخرى
		صافي موجودات الضريبة المؤجلة

موجودات ضريبية مؤجلة غير معترف بها

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٣١,٥٢٢	٢١,٧٤٦	فرق الخصم المؤقت
٤,٥٠٨	٢,٥٢٠	خسائر ضريبية مرحلة
٣٦,٠٣٠	٢٤,٢٦٦	

لم يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة فيما يتعلق بالبنود المذكورة أعلاه نتيجة عدم اليقين المرتبط بالأرباح الخاضعة للضريبة لتعديل الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة.

٨/١١ سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً

يمثل هذا بشكل رئيسي السلف الممنوحة للمقاولين والموردين مقابل العمل في المستقبل. بالإضافة إلى ذلك، يشمل الرصيد مبلغ ٣٥,٠٠٠ ألف درهم تم دفعه خلال السنة كجزء من شراء جزيرة نوراي (إيضاح ٥) المتعلق بتطوير جزيرتين حيث سيقوم البائع بالتعاقد لتجريف واستصلاح هذه الجزر.

٩/١١ تأمينات قابلة للإسترداد

يمثل هذا بشكل رئيسي ودائع صيانة.

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

١٢ أراضي محتفظ بها للبيع

تمثل الأراضي المحتفظ بها للبيع قطع أراضي مخصصة للبيع في سياق الأعمال الإعتيادية. 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:

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
٤,٧٨٨,٦٥٢	٥,١٣٧,٨٨٥
٣٥٢,٩٧٦	٢٣٢,٥٧٢
(٣,٧٤٣)	(٢٠٧,٧٨٤)
-	(٣٤٠,٥٥٢)
٥,١٣٧,٨٨٥	٤,٨٢٢,١٢١

الرصيد في بداية السنة
إضافات خلال السنة
تم الإعتراف بها في تكاليف العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)
محولة إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز خلال السنة (إيضاح ١٣)
الرصيد في نهاية السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ، حددت المجموعة الصافي القيمة القابلة للتحقق لأراضيها المحتفظ بها للبيع. تستند تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقق إلى أكثر الأدلة الموثوقة المتوفرة في تاريخ التقرير، المبلغ المتوقع أن تتحقق المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الإعتيادية. إن هذه التقديرات تأخذ في الاعتبار أيضًا الغرض من الاحتفاظ بالمخزون. يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للأرض المحتفظ بها للبيع إلى تقييمات خارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم متعددة (إيضاح ٤). إن قطع الأرضي المحتفظ بها للبيع تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١٣ أعمال تطوير قيد الإنجاز

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

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
٢,٧١٩,٧٧٠	٤,٥٠٣,٥٤٣
١,٩٠١,٤٢٠	٣,٢٠١,٣١٦
٣,٢٢٢,١٢٩	-
(١,٦٩٠,٣٥٩)	(٢,٥٢٤,٤٣١)
(٩٠,٨٥٢)	(٥٠,٣٤٤)
-	(٧٣,٣٣٣)
(٧٢٥,٧٠٧)	(٦٨٨,٠٨٢)
(٥٧٣,٦٦٢)	٤١١,٧٥٧
(٢٥٩,١٩٦)	-
-	٣٤٠,٥٥٢
-	(١,٢٨٥,٢٩٦)
٤,٥٠٣,٥٤٣	٣,٨٣٥,٦٨٢

الرصيد في بداية السنة
تكليف التطوير المتکبدة خلال السنة
تم الإعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح ٤٧)
معترف بها في تكاليف العقارات المباعة
شطب تكاليف مشروع (إيضاح ٣٠، ١/١٣)
مخصص انخفاض القيمة (إيضاح ٣١، ٢/١٣)
تحويلات من / (إلى) :
مخزون (إيضاح ١٤)
إستثمارات عقارية (إيضاح ٧)
ممتلكات وألات ومعدات (إيضاح ٥)
قطع راضي محتفظ بها للبيع (إيضاح ١٢)
فرقوقات الصرف
الرصيد في نهاية السنة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١٣ أعمال تطوير قيد الإنجاز (يتبع)

تقع عقارات التطوير كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٢٨١,٤١٤	١,٦١٤,٦١١	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
٣,٢٢٢,١٢٩	٢,٢٢١,٠٧١	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٤,٥٠٣,٥٤٣	٣,٨٣٥,٦٨٢	

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

٢/١٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لأعمال التطوير قيد الإنجاز واستنتجت إلى أن القيمة المدرجة أعلى من صافي القيمة الممكن تحقيقها في "سوديك" (إحدى الشركات التابعة) مما أدى إلى مخصص انخفاض في القيمة بمبلغ ٧٣,٣٣٣ ألف درهم (٢٠٢١: لا شيء). تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقيق إلى الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ المتوقع أن تتحققه المجموعة في سياق أعمالها الإعتيادية. كما تأخذ هذه التقديرات في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بالأصل.

الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي معدلات الخصم ومعدلات التضخم، تم تقديم تحليل الحساسية أدناه مع التأثير على ربح السنة بعد الضريبة:

٪-	٪+		
ألف درهم	ألف درهم		
(٥,٧٥٣)	٤,٩٦٥		معدل الخصم
٣١,٠١٧	(٣١,٠٦٢)		معدل التضخم
			المخزون
٢٠٢١	٢٠٢٢		
ألف درهم	ألف درهم		
٩٨٣,٩٦٤	٨٢٣,٧٥٦		عقارات مكتملة
٤٥,٤٤٧	٣١,٢٩٣		مخزون تشغيلي آخر
١,٠٢٩,٤١١	٨٥٥,٠٤٩		

خلال السنة، تم تحويل عقارات مكتملة بقيمة إجمالية بلغت ٦٨٨,٠٨٢ ألف درهم (٢٠٢١: ٧٢٥,٧٠٧ ألف درهم) إلى المخزون من أعمال التطوير قيد التنفيذ عند إكمالها (إيضاح ١٣). خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ ٧٢٤,٢٣٥ ألف درهم كتكاليف مباشرة (٢٠٢١: ٥٦٦,٣٧٤ ألف درهم).

يقع المخزون كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٠١٤,٠٥٠	٦٥٤,٨٣٥	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
١٥,٣٦١	٢٠٠,٢١٤	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
١,٠٢٩,٤١١	٨٥٥,٠٤٩	



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١٤ المخزون (يتبع)

خلال السنة تماشياً مع شروط اتفاقيات الشراء والبيع لمشاريع التطوير ، قامت المجموعة بإعادة الإستحواذ على عقارات بقيمة عادلة بمبلغ ١١٩,٧٦٩ ألف درهم (٢٠٢١: ١٢٢,٦٩٧ ألف درهم) نتيجة عدم الأداء التعاقدى للأطراف المقابلة. تم تصنيف هذه العقارات كمخزون بناءً على طبيعتها.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزونها واستتوجب بأنه لا يتطلب إلى تعديل إضافي فيما يتعلق بتقديم القيمة المدرجة للمخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق.

١٥ النقد ومرادفات النقد

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٦,٥٨٢,٣٤٩	٧,٣٧٣,٥٢٢	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٢,٢٧٤,٧٨٤	٥,١٧٤,٥٨٦	ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك
٨,٨٥٧,١٣٣	١٢,٥٤٨,١٠٨	نقد وأرصدة لدى البنوك
-	(٥٥٥,٠٠٠)	ودائع قصيرة الأجل بتاريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(٣,٤٧٣,٢٧٨)	(٤,٩٧٢,٧٩٠)	أرصدة مقيدة لدى البنوك
٥,٣٨٣,٨٥٥	٧,٠٢٠,٣١٨	النقد ومرادفات النقد

يتضمن النقد ومرادفات النقد مبلغ ١٠,٦٥,٨٤٥ ألف درهم تم استلامه من أحد العملاء مقابل تطوير بعض المشاريع. حالياً، يتم إيداع هذه الأرصدة لدى البنوك المحلية وهي متاحة للاستخدام في تطوير تلك المشاريع وفقاً لتقدير الشركة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة ٤١٧,٣٧٣ ألف درهم (٢٠٢١: ٢٤٣,٤٥٦ ألف درهم) ضمن الأرصدة لدى البنوك الخاصة بالمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى. تتضمن أرصدة النقد والبنوك المقيدة أرصدة بقيمة ١٢,٠١٠١٢ ألف درهم (٢٠٢١: ٢,٧٠١,٠١٢ ألف درهم) والتي تم إيداعها في حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقى من الأرصدة النقية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقية المحتفظ بها مقابل مشاريع حكومية وذمم توزيعات الأرباح الدائنة والتي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل خلال السنة ما بين ٥,١٧٪ و ١٢٪ (٢٠٢١: ٣٠٪ و ١٣,٩٪ و ١,١٪) سنوياً في دولة الإمارات العربية المتحدة وبين ٩٪ و ٧٪ (٢٠٢١: ٦٠٣٪ و ٦٢٩,٦٢٩,٧,٨٦٢) في مصر. تم إيداع كافة الودائع البنكية المتعلقة بالعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١٦ رأس المال

يتكون رأس المال من ٦٠٣ (٢٠٢١: ٦٢٩,٦٢٩,٧,٨٦٢) سهم عادي مصري به صادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

١٧ أداة حقوق الملكية المختلطة

خلال السنة، أصدرت شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة للمجموعة) مبلغ ٥٠٠ مليون دولار أمريكي (١,٨٣٧,٦٦٣ ألف درهم) لـاستبدال السندات الدائمة الثانوية ("السندات") إلى مستثمر ("حامل السند") على شريحتين.

تم استلام الشريحة الأولى بقيمة ٣١٠,٥ مليون دولار أمريكي خلال شهر مارس ٢٠٢٢، وتم استلام الشريحة الثانية بقيمة ١٨٩,٥ مليون دولار أمريكي لاحقاً في أبريل ٢٠٢٢.

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

تم تسجيل تكاليف المعاملة بمبلغ ٢٢,٠١٦ ألف درهم والمتعلقة بإصدار السندات مباشرةً في حقوق الملكية. خلال السنة، قامت المجموعة بدفع قسمٍ بمبلغ ٥١,٦٤٥ ألف درهم.

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

١٨ الاحتياطيات

الاحتياطي النظامي

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

احتياطي تحوط التدفقات النقدية

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

احتياطي إعادة تقييم استثمار

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

فيما يلي الحركة في الإحتياطي:

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
١٨,١٤٢	٩,٨٠٠
١١,٠٠٣	٥٢,٦٨٥
(١٩,٣٤٥)	(٦٤,٧٩٥)
٩,٨٠٠	(٢,٣١٠)

الرصيد في بداية السنة
مكاسب القيمة العادلة من إعادة التقييم
محولة إلى أرباح مستبقة عند الغاء الاعتراف
الرصيد في نهاية السنة

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

١٨ الاحتياطيات (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:

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
-	-
-	٦٤٣,٦٨٩
-	(٢٥٨,٣٧٧)
-	٣٨٥,٣١٢

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

١٩ صكوك غير قابلة للتحويل

صكوك رقم ١:

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

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
١,٨٣٦,٧٥٠	١,٨٣٦,٧٥٠
(١٧,١٥٨)	(١٢,٥٧١)
٢٣,٠٢٣	٢٣,٢٦٥
١,٨٤٢,٦١٥	١,٨٤٧,٤٤٤
(٢٣,٠٢٣)	(٢٢,٢٦٥)
١,٨١٩,٥٩٢	١,٨٢٤,١٧٩

تحصيلات من الإصدار
تكليف الإصدار غير المطفأة
الأرباح المستحقة
القيمة المدرجة
ناقصاً: الجزء المتداول
الجزء غير المتداول

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١٩ صكوك غير قابلة للتحويل (يتبع)

صكوك رقم ٢:

في ٢٢ أكتوبر ٢٠١٩، أصدرت الدار لصكوك المحدودة (رقم ٢)، وهي شركة معاقة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل ("صكوك رقم ٢") بإجمالي قيمة تبلغ ١,٨٣٦,٧٥٠ ألف درهم (٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار). تحمل الصكوك رقم ٢ معدل ربح بنسبة ٣,٨٧٥٪ سنويًا يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وستستحق السداد في أكتوبر ٢٠٢٩.

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
١,٨٣٦,٧٥٠	١,٨٣٦,٧٥٠
(١٥,١٥٦)	(١٦,١١٧)
١٣,٦٤٢	١٣,٨٣٩
١,٨٣٥,٢٣٦	١,٨٣٤,٤٧٢
(١٣,٦٤٢)	(١٣,٨٣٩)
١,٨٢١,٥٩٤	١,٨٢٠,٦٣٣
٣,٦٤١,١٨٦	٣,٦٤٤,٨١٢
٣٦,٦٦٥	٣٧,١٠٤

محصلات من الإصدار
 تكاليف الإصدار غير المطفأة
 الأرباح المستحقة
 القيمة المدرجة
 ناقصاً: الجزء المتداول
 الجزء غير المتداول
 إجمالي الجزء غير المتداول
 إجمالي الجزء المتداول

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

قرص بنكية ٢٠



الغرض	تاريخ الاستحقاق	التأمين	المبلغ القائم		
			الاجمالي ألف درهم	غير متداول ألف درهم	متداول ألف درهم
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٥ مارس	مؤمن	٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٧ سبتمبر	غير مؤمن	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٥ مارس	غير مؤمن	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٧ سبتمبر	غير مؤمن	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٧ مارس	غير مؤمن	١,١٨٠,٠٠٠	١,١٨٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٥ مارس	مؤمن	٤٦٩,٥٠٠	٤٦٩,٥٠٠	-
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٧ سبتمبر	غير مؤمن	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٧ سبتمبر	غير مؤمن	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٦ يونيو	مؤمن	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٣ ديسمبر	مؤمن	٥٠,٠٠٠	-	٥٠,٠٠٠
تمويل المشروع	٢٠٣١ ديسمبر	غير مؤمن	١٩١,١٤٨	١٨٥,٤١٤	٥,٧٣٤
تمويل المشروع	٢٠٢٤ ديسمبر	مؤمن	٢٩,٨١٣	١٧,٩٤٧	١١,٨٦٦
تمويل المشروع	٢٠٢٧ أكتوبر	مؤمن	٨١,٥٧٨	٦٢,٢٢٣	١٨,٣٥٥
تمويل المشروع	٢٠٢٧ يونيو	مؤمن	١٣٤,٢٠٩	١١٤,٨٨٣	١٩,٣٢٦
خصم الندم المدينة	٢٠٢٨ يونيو	مؤمن	٣٧,١٧٤	١٧,٨٣٢	١٩,٣٤٢
أغراض استثمارية	٢٠٢٧ سبتمبر	مؤمن	٩٤,٦٢٥	٧٧,٤٠٠	١٧,٢٢٥
			(٤١,٩٤٨)	(٤٠,٨٥٨)	(١,٠٩٠)
			١٧,٥٤٣	-	١٧,٥٤٣
			٦,٦١٣,٦٤٢	٦,٠٠٥,٣٤١	٦٠٨,٣٠١
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٥ مارس	مؤمن	٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٣ سبتمبر	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٤ مارس	غير مؤمن	٤٩٥,٠١٦	٤٩٥,٠١٦	-
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٥ مارس	غير مؤمن	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٦ مارس	غير مؤمن	٨٠,٨٧٥٨	٨٠,٨٧٥٨	-
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٣ أغسطس	مؤمن	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٣ أغسطس	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٣ سبتمبر	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-
أهداف تجارية عامة	٢٠٢٢ أبريل	مؤمن	٥٧٥	-	٥٧٥
تمويل المشروع	٢٠٢٢ ديسمبر	غير مؤمن	٢٥٦,٩١٦	-	٢٥٦,٩١٦
تمويل المشروع	٢٠٢٤ ديسمبر	مؤمن	٨١,٣٥١	٦١,٠١٤	٢٠,٣٣٧
تمويل المشروع	٢٠٢٧ أكتوبر	مؤمن	٨١,٨١٩	٧٢,٦١٤	٩,٢٠٥
تمويل المشروع	٢٠٢٧ يونيو	مؤمن	١٧٥,٧٥٦	١٧٥,٧٥٦	-
			(٢٤,٤٠٣)	(٢٤,٤٠٣)	-
			٣,٢٥١	-	٣,٢٥١
			٤,٦٩٩,٠٣٩	٤,٤٠٨,٧٥٥	٢٩٠,٢٨٤

- ٣١ ديسمبر : تسهيل إجارة
- ٣١ ديسمبر : قرض لأجل ١
- ٣١ ديسمبر : تسهيل إنثاني متعدد ١
- ٣١ ديسمبر : تسهيل إنثاني متعدد ٢
- ٣١ ديسمبر : تسهيل إنثاني متعدد ٣
- ٣١ ديسمبر : تسهيل إنثاني متعدد ٤
- ٣١ ديسمبر : قرض لأجل ٢
- ٣١ ديسمبر : قرض لأجل ٣
- ٣١ ديسمبر : قرض لأجل ٤
- ٣١ ديسمبر : قرض لأجل ٥
- ٣١ ديسمبر : قرض لأجل ٦
- ٣١ ديسمبر : قرض لأجل ٧
- ٣١ ديسمبر : قرض لأجل ٨
- ٣١ ديسمبر : قرض لأجل ٩
- ٣١ ديسمبر : تسهيلات خصم ذمم مدينة
- ٣١ ديسمبر : تسهيل مراقبة
- ٣١ ديسمبر : تكاليف اقتراض غير مطفأة
- ٣١ ديسمبر : فوائد وأرباح مستحقة



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٠ قروض بنكية (يتبع)

تحمل القروض المذكورة أعلاه هوامش تتراوح من ٢٠٪ إلى ٢٥٪ (٢٠٪ إلى ٢٠٪) أعلى من معدل الإقراض الأساسي. بالنسبة للقروض التي تم الحصول عليها في دولة الإمارات العربية المتحدة، فإن معدل الإقراض الأساسي المستخدم هو إيبور وبالنسبة للشركات التابعة الخارجية هو معدل الإقراض الأساسي ذي الصلة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

- حصلت المجموعة على قرضين جديدين لأجل يبلغ ١ مليار درهم لكل منهما بتاريخ استحقاق لمدة ٥ سنوات مع خيار تمديد تاريخ استحقاقه لمدة سنتين إضافيين. تم الحصول على هذه القروض لإعادة تمويل اثنين من التسهيلات الحالية بقيمة ٥٠٠ مليون درهم لكل منها؛
- حصلت المجموعة على تسهيل ائتماني متعدد بقيمة ٥٠٠ مليون درهم ويستحق خلال ٥ سنوات من تاريخ توقيع التسهيل الائتماني مع خيار التمديد لمدة سنتين إضافيين. حالياً تم استخدام التسهيل بالكامل؛
- وقعت المجموعة اتفاقية قرض لأجل بقيمة ٤٠٠ مليون درهم، مع فترة سداد مدتها ٥ سنوات من تاريخ توقيع اتفاقية القرض، مع خيار التمديد لمدة سنتين إضافيين. تم الحصول على هذا القرض لإعادة تمويل تسهيل قرض لأجل قائم يستحق في أغسطس ٢٠٢٣؛
- حصلت المجموعة على قرض جديد مرتبط بأهداف الاستدامة بقيمة ٥٠٠ مليون درهم بتاريخ استحقاق لمدة ٥ سنوات. تم إبرام هذا القرض لإعادة تمويل تسهيلات قرض لأجل البنك الحالي والتي تستحق في أغسطس ٢٠٢٣؛
- تمثل الحركة المتبقية السحبوات وتسديد التسهيلات القائمة.

تم تسعير جميع القروض المذكورة أعلاه بسعر السوق.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، كان لدى المجموعة تسهيلات ائتمانية متعددة ٣,٩٧٤ مليون درهم غير مسحوبة ومُلتزم بها ومتعددة على شكل اتفاقيات ثنائية (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣,٦٩٦ مليون درهم). بلغت القروض البنكية المسحوبة خلال السنة ٨,٩٠٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١,٦٤١ مليون درهم) وتم إعادة سداد قروض خلال السنة بمبلغ ٦,٧٧٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١,٧٨٣ مليون درهم).

يتم ضمان بعض القروض البنكية (قروض لأجل من ٤ إلى ٥، وتسهيلات إجارة وتسهيلات ائتمانية متعددة ٤) من خلال رهن عقاري على قطع أرض؛ منها أرض محقوظ بها للبيع بقيمة ٥٣٨,٢٨٠ ألف درهم (٢٠٢١: ١,٠٩٧,٢٠٠ ألف درهم)، موجودات تشغيلية وإستثمارات عقارية مقدرة بمبلغ ٢,٨٤١,٥٨٤ ألف درهم (٢٠٢١: ٤,٩٥٠,٩٠٤ ألف درهم) وضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات بمبلغ ٤٩,٨٢٢ ألف درهم (٢٠٢١: ٤٠,٤٩٥ ألف درهم) وتحمل تعهد مقابل صافي حقوق الملكية.

يتم ضمان القروض لأجل من ٧ إلى ٩ مقابل ما يلي والتي تتعلق فقط بالشركة التابعة للمجموعة في مصر:

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



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢١ محتجزات دائنة

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٨١٢,٩١٩	١,٠٥٦,٢٩٤
٥٣٣,٨٣٥	٦٧٦,٠٠١
١,٣٤٦,٧٥٤	١,٧٣٢,٢٩٥

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

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

٢٢ إلتزامات عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار للأراضي التي تم عليها إنشاء بعض مباني المجموعة والإستثمارات 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 أيضاً قيوداً على التنازل عن الأصول المؤجرة وتأجيرها من الباطن.

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

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٥١,١٢٤	٦١,٠٩٦
٤٢,٠٥١	٥٨,٥٥٩
٤٠,٦٥٥	٥٦,٠٥٩
٤١,١٨١	٤٧,٤٥٨
٣٧,٥٢٣	٤٧,٤١٨
٢٩٣,٣٣٩	٤٩٣,٢١٣
٥٠٥,٨٧٣	٧٦٣,٨٠٣
(١٧٢,٦١٣)	(٢٧٨,٢٧٠)
٣٣٣,٢٦٠	٤٨٥,٥٣٣
٢٩٥,٥١٧	٤٣٦,٥٤٥
٣٧,٧٤٣	٤٨,٩٨٨

تحليل الإستحقاق:

السنة الأولى

السنة الثانية

السنة الثالثة

السنة الرابعة

السنة الخامسة

وما بعدها

الرصيد في نهاية السنة

ناقصاً: الفائدة غير المحققة

تم تحليتها كما يلي:

غير متداولة

متداولة

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



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٢ التزامات عقود الإيجار (يتبع)

فيما يلي المبالغ المعترف بها في الربح أو الخسارة:

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
٤,٥٧٤	١٢,٦٩٦
١٤,٠٦٠	١٥,٤٤٩

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

لم يكن لدى المجموعة إضافات غير نقدية هامة على حق استخدام الموجودات والتزامات عقود الإيجار خلال سنة ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

فيما يلي الحركة على التزام عقد الإيجار:

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
٣٣٩,٦٩٨	٣٣٣,٢٦٠
١٤,٠٠٤	١٣٧,٤٢٢
٣,٠٥٣	٧٤,٣٦٠
(٣٧,٥٥٥)	(٧٥,٢٤٠)
١٤,٠٦٠	١٨,٦٠٣
-	(٢,٨٧٢)
٣٣٣,٢٦٠	٤٨٥,٥٣٣

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

٤٣ مزايا للموظفين

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
١٧٧,١٢٥	٢٣٧,٢٠٨
٤٦,٢٢٠	٥٩,٦٨٥
٢٢٣,٣٤٥	٢٩٦,٨٩٣

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

مكافآت نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين:

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
١٥٥,٦١٨	١٧٧,١٢٥
٤١,٩٥٤	٤٨,٨١٥
١٠,٧٣٣	٤٨,٨٨٢
(٣١,١٨٠)	(٣٧,٦١٤)
١٧٧,١٢٥	٢٣٧,٢٠٨

الرصيد في بداية السنة
المحمل للسنة
تم الإستحواذ عليها عند إندماج الأعمال (إيضاح ٤٧)
المدفوع خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

٢٣ مزايا للموظفين (يتبع)

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 (٣٠٪) 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 وفقاً لسياسة الاستثمار المحددة بموجب اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الإختيارية، كما هو مذكور أدناه، إذا تم استيفاء متطلبات الاستحقاق في نهاية فترة الاحتفاظ لمدة ٣ سنوات. بلغت مصاريف السنة فيما يتعلق بخطة الحوافز طويلة الأجل ١٨,١٣٣ ألف درهم (٢٠٢١: ٢٦,٠٤٣ ألف درهم)، بلغت قيمة الدفعة خلال السنة ١٢,٩١٨ ألف درهم (٢٠٢١: ٦,٨٧٠ ألف درهم) بينما بلغت الالتزامات المتعلقة بخطة الحوافز طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٥٩,٦٨٥ ألف درهم (٢٠٢١: ٤٦,٢٢٠ ألف درهم). يتم احتساب القيمة المدرجة لخطة الحوافز طويلة الأجل على أساس سعر السهم ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

أبرمت الشركة اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الإختيارية مع أحد البنوك المحلية حيث قامت الشركة بتعيين بنك محي لإدارة تمويل التوزيعات التي ستقوم بها الشركة للمستفيدين بموجب خطط الحوافز طويلة الأجل. يتم تسجيل المبلغ الممول بما يتماشى مع الاتفاقية الإختيارية لإدارة محفظة الاستثمار ضمن النرم المدینة التجارية والموجودات الأخرى (إيصال ١١). تبقى الشركة هي الملزمة الرئيسي للمستفيدين بما يتماشى مع استحقاقاتهم بموجب اتفاقيات الموظفين.

٤ أدوات مالية مشتقة

في السنوات السابقة، أبرمت المجموعة عقود مقاييس أسعار فائدة عائمة إلى ثابتة للحوط جزئياً من مخاطر أسعار الفائدة فيما يتعلق باقتراضات أسعار الفائدة العائمة. خلال السنة، أبرمت المجموعة كذلك عقود مقاييسة أسعار فائدة آجلاً لإدارة مخاطر أسعار الفائدة المحتملة لمعاملة أسواق رأس المال للديون المتوقعة.

بموجب عقود مقاييسة سعر الفائدة، توافق المجموعة على استبدال الفرق بين مبالغ الفائدة الثابتة ومعدلات الفائدة العائمة المحتسبة على المبالغ الأساسية الإسمية المتفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من التخفيف من مخاطر تغير أسعار الفائدة على القيمة العادلة للديون الثابتة ذات الأسعار المحتفظ بها وتعرضات التدفقات النقدية للديون المتغيرة الصادرة. بموجب عقود مقاييسة أسعار الفائدة المبدئية الآجلة، تقوم المجموعة بتحديد معدل الفائدة لإصدار سوق رأس المال للديون (التي تم تقييمها على أنها معاملة متوقعة محتملة للغاية)، والتي سيتم إصدارها في تاريخ محدد في المستقبل. إن عقود مقاييسة أسعار الفائدة هذه تمكن المجموعة من التخفيف من مخاطر تغير أسعار الفائدة بين تاريخ إصدار عقد المقاييسة الآجل وتاريخ إصدار الدين.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
الترتيب	إجمالي القيمة الهرمي للقيمة العادلة المدرجة ألف درهم	الترتيب	إجمالي القيمة الهرمي للقيمة العادلة المدرجة ألف درهم
-	-	المستوى ٢	٤,١٣٨
المستوى ٢	٢٠,٢٩٩	المستوى ٢	٢٠٢,٩٠٧
المستوى ٢	٦,٦٤٨	-	-

موجودات مالية مشتقة:
 - مقاييسات سعر الفائدة
 - مقاييسات أسعار الفائدة الآجلة القائمة

مطلوبات مالية مشتقة - مقاييسات سعر الفائدة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤ أدوات مالية مشتقة (يتبع)

نظرًا لأن الشروط الهمة لعقود مقايضة أسعار الفائدة والبنود المتحوط لها المقابلة هي نفسها، تقوم المجموعة بإجراء تقدير نوعي للفعالية، بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ /الأدوات المالية ، ومن المتوقع أن قيمة عقود مقايضة سعر الفائدة وقيمة البنود التي تم التحوط بها فإن التغيير سوف يتم بشكل منهجي في الاتجاه المعاكس استجابة لحركات أسعار الفائدة ذات العلاقة. إن المصدر الرئيسي لعدم فعالية التحوط في علاقات التحوط هذه هو تأثير الطرف المقابل ومخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة على القيمة العادلة لعقد تبادل أسعار الفائدة، والتي لا تتعكس في القيمة العادلة للبند المحوط والذي يعود إلى التغيير في أسعار الفائدة. لم تنشأ أي مصادر أخرى لعدم الفعالية من علاقات التحوط هذه.

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

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
	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم		
-	٤,١٣٨	-	١٨٣,٦٢٥	-	% ٢,٧٣
(٦,٦٤٨)	-	١٨٣,٦٢٤	-	% ٢,٧٣	خلال سنة
١٢,٨٠٩	١٧٩,٢١١	٤٥٩,٠٦٣	٩١٨,١٢٥	% ١,٣١	من سنة إلى ٢ سنة
٧,٤٩٠	٢٣,٦٩٦	٤٥٩,٠٦٣	٣٦٧,٢٥٠	% ١,٤٤	من السنة الثانية إلى الخامسة
١٣,٦٥١	٢٠٧,٠٤٥	١,١٠١,٧٥٠	١,٤٦٩,٠٠٠	% ٢,٧٣	أكثر من ٥ سنوات
					المجموع

فيما يلي حركة احتياطي التحوط في التدفقات النقدية:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	الرصيد في بداية السنة مكسب القيمة العادلة المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة المصنفة
(٣١,٠٥٤)	(٤٢٢)	ضمن تحوطات التدفق النقدي
٢٧,٣٢٦	١٩٣,٣٩٤	الخسائر المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة (إيضاح ٣٣)
٣,٣٠٦	٦,٩٤٧	العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
-	(٩,٦٧١)	الرصيد في نهاية السنة
(٤٢٢)	١٩٠,٢٤٨	

٥ دفعات مقدمة من عملاء

تمثل دفعات مقدمة من عملاء بشكل أساسى الأقساط وودائع التأمين المستلمة من العملاء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢٦ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
١,١٧٣,٣٧٧	٧١٣,٢٥٣
٢٩٩,٠٢٠	١٨٤,٥٥٧
١,٤٧٢,٣٩٧	٨٩٧,٨١٠

الجزء غير المتداول
 ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح ١/٢٦)
 دائنون آخرون لاستحواذ الأرضي

٩٩٧,٤٨٨	١,٧١٥,٠٩٩
٤,٠١٢,٨٢٥	٥,٦٢١,٨٩٣
٩٥٧,٢١٠	١٨١,٧٠٣
٢٥٣,٢٧٣	٥٨٦,٧٢٤
٢١٥,٩٠٠	١٢٧,١٥٩
١٢٩,٤٧٦	١٧١,٧٠٣
١١٢,٨٤٨	١٣١,٥٨٢
٨٨,٢٤٢	٨٧,٨٤١
٤٥,٨٨٣	٦٥,٢١٦
٦,٠٠٣	١٤,٤٦٠
٣,٨٦٤	٥,١٧٠
٧٢٦,١٤٠	٩١٥,٤٥٤
٧,٥٤٩,١٥٢	٩,٦٢٤,٠٠٤

الجزء المتداول
 ذمم تجارية دائنة
 تكاليف مقاولين مستحقة
 مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي
 إيرادات مؤجلة
 ضريبة دخل دائنة
 مخصصات (إيضاح ٢/٢٦)
 دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح ١/٣٨)
 توزيعات أرباح دائنة
 ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح ١/٢٦)
 مخصص عقود مقلقة بالالتزامات
 دائنون آخرون لاستحواذ الأرضي
 مطلوبات أخرى (إيضاح ٣/٢٦)

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

١/٢٦ ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض

قطعة أرض ٢	قطعة أرض ١
ألف درهم	ألف درهم
١,٦١٨,٤٧٤	١٦٨,٣٧٦
(٩٧٠,٩٠٥)	(٣٧,٤٧٦)
٦٤٧,٥٦٩	١٣٠,٩٠٠
(٣٩,٠٣٣)	(٢٦,١٨٣)
٦٠٨,٥٣٦	١٠٤,٧١٧

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

ناقص: الجزء المتداول
 الجزء غير المتداول

قطعة أرض ١

في ١ سبتمبر ٢٠٢١، وافقت الهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة على الطلب المقدم من إحدى الشركات التابعة غير المباشرة لشراء قطعة أرض بمساحة ١٢٣,٣٨ فدان بقيمة إجمالية ١٨٣,٣٦١ ألف درهم. يتم تسديد السعر المتبقى للأرض وأي فوائد مرتبطة به على شكل ١٢ قسط نصف سنوي على مدى ٦ سنوات تبدأ من ٨ مارس ٢٠٢٢ وتنتهي في ٨ سبتمبر ٢٠٢٧.

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

٢٦ ذمم دائنة تجارية وأخرى (يتبع)

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

قطعة أرض ٢

في ٢١ مارس ٢٠١٩، تم توقيع اتفاقية تطوير مشتركة بين إحدى الشركات التابعة والهيئة لإنشاء مشروع حضري متكملاً بمساحة ٥٠٠ فدان ("قطعة الأرض السابقة") بقيمة إجمالية تبلغ ١,٦٩٢,٨٨٢ ألف درهم. خلال سنة ٢٠٢١، بناءً على اقتراح من الهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة لتعديل هذا الموقع، وافق مجلس إدارة الهيئة على استبدال قطعة الأرض السابقة بقطعة أرض جديدة بمساحة ٦٤,٨١٤ فدان ("الأرض الجديدة"). استندت قطعة الأرض الجديدة التي قدمتها الهيئة إلى الشركة التابعة مقابل قطعة الأرض السابقة إلى نفس الشروط والأحكام التي تم إرفاقها بقطعة الأرض السابقة مع خطة سداد معدلة.

٢/٢٦ مخصصات متعلقة بعقود البناء

فيما يلي توزيع المخصصات المتعلقة بعقود البناء:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	مخصص لإنجاز الأعمال مخصص للمطالبات المتوقعة أخرى
١٢٣,٥٨٨	١٤٢,٥١٥	
٥,٨٨٨	٩,٦٥٣	
-	١٩,٥٣٥	
١٢٩,٤٧٦	١٧١,٧٠٣	

نتعلق مخصصات إنجاز الأعمال بالتكليف المقدرة المتوقع تكبدها على الوحدات التي يتم تسليمها في السنة القادمة لاستكمال تنفيذ المراحل النهائية من المشاريع.

يتم تكوين مخصص للمطالبات المتوقعة للمطالبات القائمة المتعلقة بمعاملات المجموعة مع الجهات الأخرى. تقوم الإدارة بمراجعة الأحكام سنويًا وإجراء أي تعديلات إذا لزم الأمر وفقًا لأحدث الاتفاقيات والمفاوضات مع تلك الجهات.

٣/٢٦ تتضمن المطلوبات الأخرى على صافي البدل الطاري المستحق الدفع بمبلغ ٦٠,٩٩٠ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٥٦,٢٥٨ ألف درهم). يجب ألا يتجاوز المبلغ الإجمالي للبدل الطاري ٧٥,٠٠٠ ألف درهم. تم تقدير القيمة العادلة للبدل الطاري بمبلغ ٦٠,٩٩٠ ألف درهم. يعود التغيير في قيمة البدل الطاري إلى مرور الوقت ولم تكن هناك تغييرات أخرى في القيمة العادلة للبدل الطاري المستحق الدفع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ حيث لم تكن هناك تغيرات جوهرية في نطاق النتائج أو الافتراضات المستخدمة لتطوير التقدير. تم تقدير القيمة العادلة للبدل الطاري 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 ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة ٩,٧٪ وتتدفق خارج محتمل بمبلغ ٦٠,٩٩٠ ألف درهم.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢٧ إيرادات ودخل الإيجار

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	إيرادات التطوير عقارات إدارة التطوير الرسوم والدخل المتعلقة بالمدارس إدارة العقارات والمرافق الضيافة والترفيه عقود الإنشاءات
٣,٦٤٥,٢٥٥	٥,٨٢٨,٤٠٨	
١,٣٨٧,٧٤٥	١,١٣٣,٤٤٤	
٥٣١,٨٠٤	٥٩٢,٢٧٨	
٤٨٧,٧١١	٥٨٨,٢١١	
٤٣٣,١٨٩	٨٢٧,٨٢٦	
٤١٧,٧٧٣	٣٤٦,٦٤١	
١,٦٧٢,٤٧٣	١,٨٨٣,٢١٩	إيرادات إيجار
<u>٨,٥٧٥,٩٥٠</u>	<u>١١,٢٠٠,٠٢٧</u>	إيرادات إيجار على الإستثمارات العقارية

تتضمن إيرادات الإيجارات من الإستثمارات العقارية إيرادات إيجار محتملة بمبلغ ٤٥,٥٣٤ ألف درهم (٢٠٢١ : ٣٧,١٧٥ ألف درهم).

٢٨ تكاليف مباشرة

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	تطوير عقارات إدارة التطوير إدارة العقارات والمرافق تكاليف مباشرة على الإستثمارات العقارية الضيافة والترفيه عقود الإنشاءات تكاليف مباشرة متعلقة بالمدارس
٢,٢٧٩,٧٢١	٣,٧١١,٨٣١	
٩٣٣,٧٠٦	٦٤٨,٧٢٣	
٤٠٦,٣٤٢	٥٥٩,٦٦٩	
٣٤٨,٨٦٨	٢٨٩,٦٣٥	
٣٤٩,٢٥٢	٥٩٣,٩٨٢	
٣٣٨,٠٢٣	٣١٢,٢٥٠	
٣١٩,٩٩٤	٣٥٠,١٠٨	
<u>٤,٩٧٥,٩٥٦</u>	<u>٦,٤٦٦,١٩٨</u>	

٢٩ مصاريف بيع وتسويق

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	تسويق مشاريع إعلانات وفعاليات تجارية معارض ورعايات
١٢٨,٢٢٦	٣٣٣,٨٧٦	
٤٧,٨٥٣	٦٦,٠٣٩	
٦,٥١٣	٤٢,٧٢٤	
<u>١٨٢,٥٩٢</u>	<u>٤٤٢,٦٣٩</u>	



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣٠ مصاريف عمومية وإدارية

١/٣٠ تشمل المصاريف الإدارية والعمومية الأخرى ما يلي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٤٠,٧٥٤	١١٥,٨٧٩
٢٠,٦٠٤	٤٠,٥٧٥
١٨,٣٠٨	٢٧,١٨٣
١٥٢,٢٧٥	٢٨١,٣٢٧
٢٣١,٩٤١	٤٦٤,٩٦٤

أتعاب مهنية
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
مصاريف متعلقة بتكنولوجيا المعلومات
آخرى

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
١,١٨١,٩٨٤	١,٩٤٣,٦٨٠
٤١,٩٥٤	٤٨,٨١٥
٨٣,٩٠٧	١٢٤,٠٢٢
١,٣٠٧,٨٤٥	٢,١١٦,٥١٧

٢/٣ تكون تكاليف الموظفين مما يلي:
رواتب ومتغيرات ومزايا أخرى
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ٢٣)
تدريب وتطوير الموظفين

٨٥٠,٩٣١	١,٤٤٢,٤٧٣
٤٥١,٥٢٩	٦٢٦,٩٤٦
٥,٣٨٥	٤٧,٠٩٨
١,٣٠٧,٨٤٥	٢,١١٦,٥١٧

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣١ مخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٢٩,٠٦٠	(٣٠٠,٣٢٣)
٢٤,٨٩٥	٤٧,٩٥٦
-	٣٧,٠٠١
-	(٧,٣٤٦)
(١,٦٦٤)	١٤,٥١٤
٩٠,٨٥٢	٥٠,٣٤٤
-	٧٣,٣٣٣
-	٣٠,٠٠٠
-	٦٨,٦٣١
٦٤,٣٩٢	١,٩٧٣
٣٩,٥١٦	٤٧,٧٥٤
٢٤٧,٠٥١	٦٣,٨٣٧

(عكس) / انخفاض قيمة الممتلكات والآلات والمعدات المحمول (إيضاح ٥)
 مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، صافي (إيضاح ٦/١١)
 مخصص انخفاض القيمة المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة
 (إيضاح ٨)
 عكس مخصص انخفاض قيمة استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
 (إيضاح ٢/٨)
 المخصص / (المحرر) لعقود مثقلة بالإلتزامات
 شطب أعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح ١٣)
 مخصص انخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٣)
 مخصص مقابل مصاريف مدفوعة مقدماً
 مخصص انخفاض قيمة ذمم مدينة وموارد أخرى
 ذمم مدينة مشطوبة
 أخرى

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
١٣,٩٩٢	٤٨,٥٢٤
٩٤٣	٣٩,٨٣٧
٦,٥٨٤	٤٦,٣٦٦
٢١,٥١٩	١٣٤,٧٢٧
٩,٥٢٩	٦٣,٨٠٩
١٧,٣٩٦	١٩,١٠٧
٤٨,٤٤٤	٢١٧,٦٤٣

٣٢ إيرادات تمويل

الفائدة/ الأرباح المستحقة على:
 ودائع إسلامية
 ودائع بنكية ثابتة
 حسابات جارية وتحت الطلب
 إجمالي الفائدة/ الأرباح المكتسبة

إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة من تمويل مشاريع
 إيرادات تمويل أخرى

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

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٢٦,٩٢٥	٨٢,٩١٦
٢١,٥١٩	١٣٤,٧٢٧
٤٨,٤٤٤	٢١٧,٦٤٣

موارد مالية بالتكلفة المقطعة
 قروض وذمم مدينة
 أرصدة لدى البنوك وودائع

٣٣ تكاليف تمويل

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٢٤٣,٩٦	٣٦٨,٩١٥
١٤,٠٦	١٥,٤٤٩
٥,٠٩٦	٦,٠٣٧
٢٦٢,٢٥٢	٣٩٠,٤٠١
٣,٣٠٦	٦,٩٤٧
٢٦٥,٥٥٨	٣٩٧,٣٤٨

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

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

٣٤ إيرادات أخرى

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
١٠,٩١٣	-
٣٣,١٣٩	٨,٨٨١
(١,٢٧١)	٤,٧٠٨
-	٤١,٩٤٥
٢٠,٨٠٢	٤١,٥٢٢
٦٣,٥٨٣	٩٧,٠٥٦

إيرادات منحة حكومية مدرجة عند تسليم موجودات البنية التحتية
 تحرير مطلوبات، مستحقات ومخصصات أخرى
 مكسب / (خسارة) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
 مكاسب تحويل العملات الأجنبية على الودائع
 أخرى

٣٥ ضريبة الدخل

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

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
-	٦٥,٦٠٨
-	٨٤٤
-	(٢٧,٢١٨)
-	٣٩,٢٣٤

مصروف ضريبة الدخل الحالية
 مصروف الضريبة على توزيعات الأرباح
 مزايا ضريبة الدخل المؤجلة
 مصروف ضريبة الدخل

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣٥ ضريبة الدخل (يتبع)

فيما يلي جدول تسوية ضريبة الدخل:

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
-	٣,١٨٢,٩٦٧
-	(٣,٠٣٣,٤٤٥)
-	١٤٩,٥٢٢
-	٣٣,٦٤٢
-	٢,٠٦١
-	(١٨,٩٢١)
-	٢٠,٩٧١
-	٦٤٦
-	٨٣٥
-	٣٩,٢٣٤

ربح السنة قبل الضريبة
 أرباح الإمارات التي لا تخضع لضريبة الدخل
 أرباح مصر تخضع لضريبة الدخل
 ضريبة الدخل باستخدام معدل ضريبة الدخل للشركات المحلية بنسبة ٢٢,٥٪
 مجمع ضريبي خاص (استثمار مالي بالتكلفة المطفأة)
 المصاريق/ الدخل غير الخاضع للضريبة
 خسائر الفترة الحالية التي لا يتم الاعتراف بأصل ضريبي مؤجل لها
 الفروق في الإطفاء والفوائد على التزامات الإيجار
 تعديلات ضريبية أخرى
مصروف ضريبة الدخل

في ٣ أكتوبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة ("وزارة المالية") المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن فرض ضريبة دخل على الشركات والأعمال ("قانون ضرائب الشركات") لتنفيذ نظام جديد لضريبة الدخل على الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتم تطبيق نظام ضريبة الشركات الجديد لفترات المحاسبة التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

بشكل عام، ستخضع الأعمال في دولة الإمارات العربية المتحدة لمعدل ضريبة دخل الشركات بنسبة ٩٪، ومع ذلك يمكن تطبيق معدل صفر٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز حد معين أو على أنواع معينة من المنشآت، يتم تحديدها بموجب قرار من مجلس الوزراء.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير هذه القوانين واللوائح وستطبق المتطلبات عند توفير المزيد من الإرشادات من قبل السلطات الضريبية ذات الصلة من تاريخ التطبيق.

٣٦ العائد للسهم

يتم إحتساب مبالغ العائد للسهم بتقسيم ربح السنة العادى إلى مالكى الأseem العادى فى الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأseem العادى القائمة خلال السنة. وحيث أنه لا توجد أدوات مخفضة قائمة، فإن العائد الأساسى والمخفض للسهم متباين.

يتم إحتساب العائد الأساسى والمخفض للسهم العادى إلى مالكى الشركة بناءً على أساس البيانات التالية:

٢٠٢١	٢٠٢٢
٢,٣١٥,٦٠١	٢,٩٤٤,٤٦٤
-	(٥١,٦٤٥)
٢,٣١٥,٦٠١	٢,٨٩٢,٨١٩
٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣
٠,٢٩٥	٠,٣٦٨

العائد (ألف درهم)
 عائدات لغرض احتساب العائد الأساسى والمخفض على السهم:
 ربح السنة العائد لمالكى الشركة
 ناقصاً: التوزيعات المستحقة لحامل السند (أداة حقوق الملكية المختلفة) -
 إيضاح (١٧)

المتوسط المرجح لعدد الأseem
 المتوسط المرجح لعدد الأseem العادى لغرض العائد الأساسى والمخفض للسهم
العائد الأساسى والمخفض للسهم العادى إلى مالكى الشركة (درهم)



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣٧ توزيعات الأرباح

وافق المساهمون في إجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في ١١ أبريل ٢٠٢٢ على توزيع أرباح نقدية بمبلغ ١,١٧٩,٣٩٤ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بواقع ١٥ فلس للسهم. اقتراح مجلس الإدارة، في اجتماعهم المنعقد في ٩ فبراير ٢٠٢٣، توزيع أرباح نقدية بواقع ١٦ فلس للسهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. 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 التابعة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والمنشآت التابعة لهم. يتم اعتماد شروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ويتم الدخول فيها بشروط متقد علىها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة.

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

١ / ٣٨ أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٨٠٩,٧٦٢	١,٢٢٠,٢٤٦	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(٩٨٧,٩٠٧)	(١٨٥,٠٦٩)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٤١,٩٨٧	١٠٥,٠٨٧	موجودات العقود
(٩,٩٣٤)	(٨٧٠,٠٨١)	مطلوبات العقود
(١١٢,٨٤٨)	(١٣١,٥٨٢)	دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح ٢٦)
		(٢) مساهم رئيسي والشركات التابعة له
٣٤,٨٢٥	٦٠,٨٣٥	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(١٣٩,٩١٥)	(١١٣,١٩٠)	محتجزات دائنة
(٥,٨٢٢)	(٨٣٥)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
		الشركة الأم والشركات التابعة لها
٣٧٢,١٨٨	٧١١,٠٤٣	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(٤٨٥,٢٩٠)	(٦٦٦,٦٦٦)	محتجزات دائنة
(٣٢٢,٧٢٠)	(٢٧,٦٧٥)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
		شركات زميلة ومشاريع مشتركة (٤)
٢٥,٣٦١	١,٧٢٩	مستحق من مشروع مشترك

٣٨ / ٢ 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 ١٠ لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، لم يتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها فيما يتعلق بالبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة. تحمل بعض النعم 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 ٢٠٢٢ (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 متقدّمة بين الجهات:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
١,٧٥٧,٨٢٩	١,٤٧٨,٩٠٩	(١) حكومة أبوظبي
١٠,٩١٣	١١,٣٣٧	إيرادات أخرى
٨,٧٢٥	٧,٠٦٩	إيرادات تمويل مشروع
٣٠,٨٠٧	٣٦,٧٤٣	(٢) مساهم رئيسي والشركات التابعة له
٩,٢٠٣	-	إيرادات أخرى
-	١٧,٦٩٢	إيرادات
-	٢٥٦,٣٥٤	التكلفة المتکبدة على مشاريع قيد التطوير (١)
-	٢,١٤٥,٠٦٥	التكلفة المتکبدة على مشاريع تحت الإدارة (٢)
-	٢٠,٩٧٨	تكليف آخر
٨,٧٢٥	٧,٥٥٣	(٤) الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة
١٧,١٧٩	٣٢,٧٧٧	إيرادات تمويل
٩٧٣	١,٠٦٠	(٥) تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين
١٧,٣٢٧	١١,٢٥٢	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
٣٥,٤٧٩	٤٥,٠٨٩	مزايا ما بعد التوظيف
٢٠,٦٠٤	٤٠,٥٧٥	حوافز طويلة الأجل
		(٦) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة - المصروف (٣)، (٤)

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

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

(٣) خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ١٨,٠٧٥ ألف درهم (٢٠٢١: ٢٠,٧٠٠ ألف درهم).

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع) ٣٨

٢/٣٨ أرصدة ومعاملات أخرى مع جهات ذات علاقة:

- (١) إن القروض القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٣,٩٧٥,٩٩٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢,٧٠٣,٧٧٤ ألف درهم) مستحقة السداد إلى البنوك الخاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي. بلغت تكلفة التمويل على هذه القروض ١٠٥,٤٣٢ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥١,١٤٠ ألف درهم).
- (٢) يتم الاحتفاظ بالودائع والأرصدة البنكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٨,٨٨٧,٢٧٥ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥,٦٦٦,٢٩٩ ألف درهم) لدى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي. بلغت إيرادات التمويل على هذه الودائع ٥٢,٨٧٤ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥,٢٠٦ ألف درهم).
- (٣) بلغت قيمة خطابات الإنتمان والضمادات البنكية الصادرة من خلال بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي ما قيمته ٥٥٣,٠٥٠ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٩٠,٩١٠ ألف درهم).
- (٤) خلال السنة، استحوذت الدار للاستثمارات العقارية على ١٠٠ % من رأس المال المصدر لشركة كونفولونس بارتزر (هتش كيو) ريستركتد المحدودة من المساهم الرئيسي (إيضاح ٢/٧ (٢)).
- (٥) خلال السنة، استحوذت الدار للاستثمارات العقارية على ٦٠ % من أسهم المارية بينما يمتلك المساهم الرئيسي نسبة ٤٠ % (إيضاح ٢/٧ (٣)).

٣٩ إلتزامات ومطلوبات طارئة

١/٣٩ إلتزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتبدلة هي كما يلي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
١,٨١٤,٦٦٥	٥,٦٧٨,٥٦٣	مشاريع قيد التطوير
٩,٢٣٥,٩١٣	١٥,٧٨٣,٢٨٥	إدارة مشاريع
٩٣,٤٤٦	٩٥,٦٣٣	أخرى
<u>١١,١٤٤,٠٢٤</u>	<u>٢١,٥٥٧,٤٨١</u>	

تمثل إدارة المشاريع بشكل رئيسي المبالغ التعاقدية المتبقية المدارنة من قبل المجموعة، والتي تم إبرام الاتفاقيات المتعلقة بها مع المقاولين واستمرت تحت اسم المجموعة بالنيابة عن حكومة أبوظبي. ويشمل ذلك مبلغ ١٥,٥١٨,٣٤٩ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٨,٧٤٦,٨٥٦ ألف درهم) من إلتزامات شركة الدار للمشاريع ذ.م.م. (شركة تابعة للشركة) والتي سيتم تمويلها مقدماً من قبل حكومة أبوظبي. يتم توزيع الالتزامات المذكورة أعلاه على فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣٩ إلتزامات ومطلوبات طارئة (يتبع)

٢/٣٩ إلتزامات عقود إيجار تشغيلية

المجموعة كموجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على المحفظة العقارية الاستثمارية المملوكة للمجموعة ولها شروط تتراوح بين سنة و ٥ سنوات. لا يملك المستأجرين خيار شراء العقار عند انتهاء فترة الإيجار. تتضمن ترتيبات إيجار العقارات التجارية فقرات لتمكين المراجعة الدوريّة التصاعديّة لرسوم الإيجار وفقاً لظروف السوق السائدة. تحتوي بعض عقود الإيجار على خيارات للخارج 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:

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
٩٩٢,٤٤٠	١,٣٥٣,٣٧٨
٢,٤٢١,٦٠٩	٣,٣٩٩,٦٤٠
١,٦٩٢,٢٥٧	٢,٠٣٥,٤٧٦
<hr/>	<hr/>
٥,١٠٦,٣٠٦	٦,٧٨٨,٤٩٤

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

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

٣/٣٩ المطلوبات الطارئة

خطابات إعتماد وضمادات بنكية

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
٧٤٠,١٩٥	٨٦١,٣٩٩
<hr/>	<hr/>
٢	٢

خطابات إعتماد وضمادات بنكية

حصة المجموعة في المطلوبات الطارئة لمشاريع مشتركة وشركات زميلة

تتضمن المطلوبات أعلاه ضمادات بنكية وخطابات اعتماد بقيمة ٣٦٤,٠١٩ ألف درهم (٢٠٢١: ٣٩٥,٩٣٧) متعلقة بشركة مقاولات تابعة للمجموعة.

٤/٣٩ مطالبة قانونية محتملة

في يناير ٢٠٢٢، قدم مورد سابق دعوى ضد المجموعة تتعلق بعقد تم توقيعه في سنة ٢٠٠٧. في ٢٨ يونيو ٢٠٢٢، رفضت المحكمة الابتدائية القضية بالكامل التي تم رفعها من قبل المورد، بناءً على الرأي المقدم من قبل لجنة من الخبراء المعينين من قبل المحكمة. في يوليو ٢٠٢٢، قدم المورد استئناف لم يقدم أي حفائق جوهريّة أخرى ولكنّه طعن في رأي الخبراء. قامت محكمة الاستئناف بإعادة تعيين نفس هيئة الخبراء المعينين من قبل المحكمة للنظر في هذا الطعن. في ديسمبر ٢٠٢٢، رفضت محكمة الاستئناف الطعن المقدم لصالح الدار. يجب على المورد أن يعرض الأمر على محكمة النقض قبل ٢٧ فبراير ٢٠٢٣.

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

 ٤٠ **الأدوات المالية**
١/٤٠ السياسات المحاسبية الهامة

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

٢/٤٠ فئات الأدوات المالية

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٢٠,٠٠٢	٢٩,٧٩٧
٢١,٦٥٧	٦٨,٨٣٧
٢٠,٢٩٩	٢٠٧,٠٤٥
٧٧,٤٧٥	١٧٩,٧٤٤
<u>١٥,١٣٥,٠٨٢</u>	<u>١٨,٥٦٥,٧٥٦</u>
<u>١٥,٢٧٤,٥١٥</u>	<u>١٩,٠٥١,١٧٩</u>
٢٠,٤٤١,٧٦٩	٢٤,٥٤٦,٧٧٨
٦,٦٤٨	-
٢٠,٤٤٨,٤١٧	٢٤,٥٤٦,٧٧٨

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

المطلوبات المالية
 مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
 نطلوبات مالية مشتقة

٣/٤٠ المخاطر المالية

يقدم قسم تمويل الشركات والخزينة للمجموعة خدمات للأعمال، وتتسق الوصول للأسوق 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 لحد 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 لتجهيزات 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 المال 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 تعديلات كبيرة على أهداف أو سياسات أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

يتكون هيكل رأس المال من الصكوك غير القابلة للتحويل والقروض والنقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة والتي تكون من رأس المال الصادر والاحتياطي وأدلة حقوق الملكية المختلطة والأرباح المستبقة كما هو مفصح عنه في بيان التغييرات في بيان حقوق الملكية الموحد.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٠ الأدوات المالية (يتبع)

٤٠ ٤ مخاطر رأس المال (يتبع)

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأسملها 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 لتقدير الاستثمارات والحفاظ على مقاييس عالية لإدارة الأعمال.

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

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون ٥,٥٪ (٢٠٢١٪)، يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب مواقف شرطية ١٢ من اتفاقيات القروض (٢٠٢١: ١١) احتفاظ المجموعة بحد أدنى لصافي الملكية، يتطلب عدد ثلاثة قروض حد أدنى لصافي ملكية المجموعة يبلغ ٦ مليار درهم، وتنطلب أربعة قروض حد أدنى لصافي الملكية لإحدى الشركات التابعة يبلغ ٤ مليار درهم.

٤٠ ٥ مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأصل مالي أو التزام مالي نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، تكون 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 المشقة،

٤٠ ٦ 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 حالياً 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 حساسية +/ - ٥٪	النوع ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	الموجودات ألف درهم	السنة ٢٠٢٢ جنيه مصرى
٦٢,٦٨٨ -/+	١,٢٥٣,٧٦٩	(٣,٤٨٢,٩١٨)	٤,٧٣٦,٦٨٧	
٧٦,٨٩٧ -/+	١,٥٣٧,٩٤١	(٤,٧٧٣,٧١٥)	٦,٣١١,٦٥٦	٢٠٢١ جنيه مصرى

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

٤٠ الأدوات المالية (يتبع)

٤٠٥ مخاطر السوق (يتبع)

ب) مخاطر سعر الفائدة

تمثل 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 تتعرض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتغيرة، تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الاقتراض بأسعار ثابتة وأسعار متغيرة، وباستخدام عقود مقايضة أسعار الفائدة.

تعرض المجموعة لمعدلات الفائدة على الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في الإيضاحات ٩ و ١٥ و ٢٠.

تعرض المجموعة لمعايير أسعار الفائدة التالية ضمن علاقات محاسبة التحوط الخاصة بها، والتي تخضع لتحديث معيار معدل الفائدة: ليبور بالدولار الأمريكي وإيبور (يشار إليهما معاً بـ "آيبورز"). كما هو مدرج في الإيضاح رقم ١٥، تشتمل البنود المتحوطة لها على الديون الصادرة بالدولار الأمريكي والدرهم الإماراتي بسعر فائدة متغير وديون مصدرة بالدولار الأمريكي والدرهم. قامت المجموعة بمراقبة السوق والمخرجات عن قرب من مختلف مجموعات العمل الصناعية التي تدير التحول إلى معيار أسعار الفائدة الجديدة. وهذا يشمل الإعلانات الصادرة عن المنظمين لآيبور.

استجابة للإعلانات، قامت المجموعة بوضع برنامج انتقالي آيبور يتألف من مسارات العمل التالية: إدارة المخاطر ، الضرائب، الخزانة والقانونية والمحاسبة. يخضع البرنامج لإدارة المدير المالي والاستدامة الذي يقدم تقاريره إلى مجلس الإدارة. إن الهدف من البرنامج هو فهم مكان تعريضات آيبور داخل الأعمال وإعداد خطة عمل وتقديمها لتمكن الانتقال السلس إلى معدلات مرجعية بدالة. حددت المجموعة جميع تسهيلات القروض وأدوات التحوط السارية وقامت بتعديل الاتفاقيات لجميع هذه التسهيلات وأدوات التحوط باستثناء واحدة منها لتعديلها مع المعدل الحالي من المخاطر. من المتوقع تعديل مقايضة أسعار الفائدة المعلقة المدرجة أدناه إلى معدل جديد حال من المخاطر في الربع الأول من سنة ٢٠٢٣.

ستستخدم جميع القروض المستقبلية بالدولار الأمريكي سعر جديد خالي من المخاطر. في الوقت الحالي، لم يكن هناك أي توجيه بشأن أي تغيير في مؤشر إيبور المرجعي للدرهم ولا يتوقع أي تغيير في سنة ٢٠٢٣.

فيما يلي تفاصيل أدوات التحوط والبنود المتحوطة لها في نطاق تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ بسبب تعديل معيار معدل الفائدة، حسب نوع التحوط. تتطابق شروط البنود المتحوطة لها المدرجة مع تلك الخاصة بأدوات التحوط المقابلة. ت تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة حيث تتعرض المجموعة للأموال بأسعار فائدة ثابتة ومتغيرة:

نوع التحوط	نوع الأداة	تاريخ الإستحقاق	القيمة الإسمية	التحوط من
اتفاقية مبادلة سعر الفائدة	استلام سعر ليبور لمدة ٣ أشهر ودفع مقايضة سعر فائدة ثابتة	٢٧ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي	٣ أشهر ليبور

تحليل حساسية معدل الفائدة

تم تحديد تحليل الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمعدلات الفائدة للأدوات غير المشتقة كما في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة للموجودات والمطلوبات بمعدلات متتبعة، 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 بكلفة المتغيرات الأخرى ثابتة لارتفاع / انخفاض ربح المجموعة لسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ١٥,٣٥٧ ألف درهم (٢٠٢١: زيادة / نقص بمبلغ ٢٢,٩٨٠ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٠ الأدوات المالية (يتبع)

٤٠٥ مخاطر السوق (يتبع)

ب) مخاطر سعر الفائدة (يتبع)

عقود تبادل أسعار الفائدة

توافق المجموعة بموجب عقود تبادل أسعار الفائدة على مبادلة الفرق بين مبالغ معدل الفائدة الثابت والمتنبئ والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ رئيسية إسمية متقدمة عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من تخفيض مخاطر تغيير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للاقراض 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 الاقراض بموجب أسعار فائدة متذبذبة. يتم تبادل أسعار الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

تم التعاقد على مشتقات الأدوات المالية للمجموعة مع أطراف مقابلة تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٦/٤٠ مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر ائتمان المجموعة في مخاطر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة خسارة 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 وال موجودات المالية المشتقة (الموجودات السائلة).

قامت المجموعة بتطبيق سياسة التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات قدرة ائتمانية كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التغير. 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 مقابلة على نحو مستمر.

يتم أيضاً اعتماد المواقف 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 المبلغ غير القابل 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 الحال المالية للذمم المدينة.

إن مخاطر الائتمان على الأموال السائلة والأدوات المالية المشتقة محدودة لأن الأطراف مقابلة هي بنوك ذات تصنيفات ائتمانية عالية مخصصة من قبل وكالات التصنيف الائتماني الدولي.

تركيز مخاطر الائتمان

ينتج تركيز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف مقابلة في أنشطة مماثلة أو في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية والتي تجعل قابليتهم لمواجهة الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل مع التغيرات 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 الإيصال 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 تعادي الاحتفاظ بها في حال عدم اكمال الالتزامات التعاقدية المتبقية بهدف تغطية الخسائر التي تتكبد بها المجموعة.

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

٤٠ الأدوات المالية (يتبع)

٦/٤٠ مخاطر الائتمان (يتبع)

تركيز مخاطر الائتمان (يتبع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم إيداع ١٠٠٪ (٢٠٢١: ١٠٠٪) من الودائع لدى ١٥ بنك محلي و ١٥ بنك أجنبى في مصر والمملكة العربية السعودية. تم تقدير الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوى على مخاطر ائتمان تتعذر عن الالتزامات منخفضة حيث أن هذه البنوك هي بنوك رئيسية تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة، مصر والمملكة العربية السعودية والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها في الدول المتعلقة بها.

إن القيمة التي تمثل الحد الأعلى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للموجودات المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية في حال تعذر الطرف المقابل عن أداء التزاماته تساوي تقريراً قيمها المدرجة.

رهونات محتفظ بها كضمانات وتحسينات ائتمانية أخرى

لا تتحقق المجموعة بأي ضمانات أو تحسينات ائتمانية أخرى لتعطية مخاطرها الائتمانية المرتبطة بموجوداتها المالية، إلا أنه يتم تخفيف مخاطر الائتمان المرتبطة بالمدينيين ذات الصلة بتطوير العقارات لأنها مضمونة على الوحدات العقارية ذات العلاقة. لا يسمح للمجموعة ببيع أو إعادة تأمين الوحدات العقارية ذات العلاقة في حالة التعذر من قبل الطرف المقابل. لم تكن هناك أي تغيرات 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 قروض ملتزم بها، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية الفعلية والمستقبلية على نحو مستمر، وكذلك من خلال مقابلة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١:

		أكثر من سنة إلى ٥ سنوات	من سنة إلى ٣ أشهر	من ٣ أشهر إلى سنة	من شهر إلى ٣ أشهر	أقل من شهر
		ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١١,٨٥٧,٩٩٣	-	١,٥٧٣,٨١٢	٦,٣٩١,٠٦٢	٣,٢٩٠,٩٩٥	٦٠٢,١٢٤	
٣,٦٨١,٩١٧	١,٨٣٦,٧٥٠	١,٨٠٨,٠٦٢	٣٧,١٠٥	-	-	
٦,٦١٣,٦٤١	-	٦,٠٠٥,٩٣٧	٥٩٠,١٦١	٤,٧٩٢	١٢,٧٥١	
٧٦٣,٨٠٣	٤٩٣,٢١٣	٢٠٩,٤٩٤	٢١,٧٤٧	٣٢,٦٠٢	٥,٧٤٧	
٢٢,٩١٧,٣٥٤	٢,٣٢٩,٩٦٣	٩,٥٩٧,٣٠٥	٧,٠٤٠,٠٧٥	٣,٣٢٩,٣٨٩	٦٢٠,٦٢٢	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ المطلوبات المالية						
أدوات لا تحمل فائدة (١)						
صكوك غير قابلة للتحويل						
أدوات بمعدلات فائدة متغيرة						
مطلوبات عقود الإيجار						
المجموع						

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ المطلوبات المالية						
أدوات لا تحمل فائدة (١)						
صكوك غير قابلة للتحويل						
أدوات بمعدلات فائدة متغيرة						
مطلوبات عقود الإيجار						
أدوات مالية مشتقة						
المجموع						

(١) تتضمن ودائع تأمين من العملاء.

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

٤١ القيمة العادلة للأدوات المالية

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.

٢٠٢١		٢٠٢٢	
إجمالي القيمة العادلة المدرجة	القيمة العادلة ألف درهم	إجمالي القيمة العادلة المدرجة	القيمة العادلة ألف درهم
٢,٠١٢,٨٥٨	١,٨٤٢,٦١٥	١,٨٠٣,١١٩	١,٨٤٧,٤٤٥
١,٩٨٧,١٩٨	١,٨٣٥,٢٣٦	١,٦٨٣,٦٩٤	١,٨٣٤,٤٧٣

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

صكوك رقم ١ (إيضاح ١٩)

صكوك رقم ٢ (إيضاح ١٩)

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

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 ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

المجموع ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم
٢٩,٧٩٧	٢	-	٢٩,٧٩٥
٦٨,٨٣٧	٦٨,٨٣٧	-	-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٠٢١ ديسمبر ٢٠٢١
إسثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أسهم (إيضاح ٩)	إسثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الربح والخسارة صناديق (إيضاح ٩)
إسثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أسهم (إيضاح ٩)	إسثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الربح والخسارة صناديق (إيضاح ٩)
٢٠,٠٠٢	٢٠,٠٠٠

لم تكن هناك تحويلات خلال السنة من المستوى ١ ، المستوى ٢ أو المستوى ٣ خلال السنة الحالية أو السابقة.

١/٤٢ قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الموحدة ألف درهم	غير موزعة/ حدوفات	الدار للإستثمار				الدار للتطوير			
		الاستثمارات الرئيسية ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	الشركات التابعة في مصر ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
٥,٩٨٧,٤٣٩	-	٩٥١,٦٦٧	٥٩٢,٢٧٨	٤١٤,٣٠٧	-	٧٥,٨٥٩	١,١٢٥,٠٤٢	٢,٨٢٨,٢٨٦	
٣,٣٣٦,٦٢٤	-	-	-	٤١٣,٥١٩	-	١,٣٢٨,٥٨٥	٨,٨٩٧	١,٥٨٥,٦٢٣	
١,٨٧٥,٩٦٤	-	-	-	-	١,٨٦٥,٩٠٩	١٠٠,٥٥	-	-	
-	(٢٣١,٠٧٠)	١٥٩,٥٨٦	-	-	٦٩,٣٢٠	-	٢,١٦٤	-	
١١,٢٠٠,٠٢٧	(٢٣١,٠٧٠)	١,١١١,٢٥٣	٥٩٢,٢٧٨	٨٢٧,٨٢٦	١,٩٣٥,٢٢٩	١,٤١٤,٤٩٩	١,١٣٦,١٠٣	٤,٤١٣,٩٠٩	
(٦,٣٢١,٦٠٨)	١٤٦,٠١٨	(٨٨٤,٨٩٤)	(٣٥٢,١٩٨)	(٥٩٣,٩٨٢)	(٢٧٤,٨٣٢)	(٨٣٧,٧٠٧)	(٦٢٠,٢٩٨)	(٢,٩٠٣,٧١٥)	
(١٤٤,٥٩٠)	-	-	-	-	(١٤٤,٥٩٠)	-	-	-	
٤,٧٣٣,٨٢٩	(٨٥,٠٥٢)	٢٢٦,٣٥٩	٢٤٠,٠٨٠	٢٣٣,٨٤٤	١,٥١٥,٨٠٧	٥٧٦,٧٩٢	٥١٥,٨٠٥	١,٥١٠,١٩٤	

إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين
- مع مرور الوقت
- في زمن محدد
- التأجير
ما بين القطاعات
إجمالي الإيرادات (١)

تكلفة إيرادات باستثناء رسوم الخدمة
مصاريف رسوم الخدمة
إجمالي الربح

(١) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ ١٤٤,٥٩٠ ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

٤٢١ قطاعات الأعمال (يتبع)

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي (يتبع):

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

المودة ألف درهم	الدار للإستثمار			الدار للتطوير			الإجمالي الربح
	غير موزعة/ ذنوفات ألف درهم	الاستثمارات الرئيسية ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	الشركات التابعة في مصر ألف درهم	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤,٧٣٣,٨٢٩	(٨٥,٥٥٢)	٢٢٦,٣٥٩	٢٤٠,٠٨٠	٢٣٣,٨٤٤	١,٥١٥,٨٠٧	٥٧٦,٧٩٢	٥١٥,٨٠٥
(٤٤٢,٦٣٩)	(٧,٧٠٠)	(٤,٤٣٦)	(٥,٢٦٢)	(٤,١٦٢)	(٩,٤١٢)	(١٢٠,٤٩٦)	(٩,٢٢٢)
(٣٤٢,٧٩٠)	٤٤,٤٣٧	(٣٥,٣٣٠)	(٤٩,٣٠٥)	(١٩٢,٦٥٨)	(٣٩,٠٦٣)	(٦,٢٢٨)	(٩,٨٠٠)
(٦٣,٨٣٧)	(١٠,٦٩٨)	(٢,٦١٥)	(١,٧٤٥)	٣١١,٣٥٦	(٦٧,٢٢٧)	(٩٧,٦٦٩)	-
(١,٠٩١,٩١٠)	(٦٧,٠١٢)	(١١٩,٤٢٥)	(٨٤,٩١٣)	(٢١,٠١١)	(٢٢٩,٩٢٣)	(١٧٠,٥٧١)	(٥٥,٩٣٣)
(١٦٥)	-	٤٣	(٤١)	-	(١٦٧)	-	-
٤٤٢,٧٩٧	-	-	-	-	٣٧٢,٩٢٠	٦٩,٨٧٧	-
٢٨,٩٩٢	-	-	-	-	٢٨,٩٩٢	-	-
(٧,٧٦٥)	-	-	-	-	(٧,٧٦٥)	-	-
٩,١٠٤	-	-	-	-	٩,١٠٤	-	-
٤,٧٠٨	٤,٧٠٨	-	-	-	-	-	-
٢١٧,٦٤٣	(١٩,٧١٦)	٢,٠٤٥	٢,٣٧٥	٣,٤٦١	٥١,٢٧٩	٧٢,٩٠٨	١٤,٨٢٢
(٣٩٧,٣٤٨)	٥١,٤٥٥	(٩,٧١٧)	(٤,٧٤١)	(٩,٠٠٠)	(٣٦٩,١٩١)	(٤٨,٦٧٥)	(٧١٣)
٩٢,٣٤٨	٥,٠٢٩	١٠,٧٢٨	٥,٨٤٥	-	١٦,٤٥١	٤,٩٤٤	٦٨٢
(٣٩,٢٣٤)	-	-	-	-	-	(٣٩,٢٣٤)	-
٣,١٤٣,٧٣٣	(١٧٦,٥٤٩)	٦٧,٦٥٢	١٠٢,٢٩٣	٣٢١,٨٣٠	١,٢٧١,٨٠٥	٢٧٨,٦٤٨	٤٥٥,٦٤١
							٨٢٢,٤١٣



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المواحة ألف درهم	الدار للإستثمار				الدار للتطوير			
	غير موزعة/ حنوفات ألف درهم	الاستثمارات الرئيسية ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
٥,٦٢٣,٨٤٨	-	٩٠٨,٦٥٣	٥٣١,٨٠٤	٢١١,٠٤٨	-	١,٣٥٦,٢٤٥	٢,٦١٦,٠٩٨	
١,٢٨٢,٧٩٧	-	-	-	٢٢٢,١٤٠	-	٣٢,٩٢٤	١,٠٢٧,٧٣٣	
١,٦٦٩,٣٥٥	-	-	-	-	١,٦٦٩,٣٥٥	-	-	
-	(١٥٩,٠٢٤)	١٣٣,٦٨٢	٤,٦٠٤	-	٢٠,٧٣٨	-	-	
<hr/>								
٨,٥٧٥,٩٥٠	(١٥٩,٠٢٤)	١,٠٤٢,٣٣٥	٥٣٦,٤٠٨	٤٣٣,١٨٨	١,٦٩٠,٠٤٣	١,٣٨٩,١٦٩	٣,٦٤٣,٨٣١	
(٤,٨٥٩,٥٧٨) (١١٦,٣٢٨)	١٣٥,٨٧٥	(٨٤٤,٢٧١)	(٣٢٩,٣٤٩)	(٣٤٩,٢٥٢)	(٢٧٩,١٥٤) (١١٦,٣٢٨)	(٩٤٩,٢٣٥)	(٢,٢٦٤,١٩٢)	
<hr/>								
٣,٦٠٠,٠٤٤	(٢٣,١٤٩)	٢١٨,٠٦٤	٢٠٧,٠٥٩	٨٣,٩٣٦	١,٢٩٤,٥٦١	٤٣٩,٩٣٤	١,٣٧٩,٦٣٩	
<hr/> <hr/>								

إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين

- مع مرور الوقت
- في زمن محدد
- التأجير
- ما بين القطاعات

اجمالي الإيرادات (١)

تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
مصاريف رسوم الخدمة

اجمالي الربح



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الموحدة ألف درهم	الدار للإستثمار					الدار للتطوير			إجمالي الربح
	غير موزعة/ حروفات ألف درهم	الاستثمارات الرئيسية ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم		
٣,٦٠٠,٠٤٤	(٢٣,١٤٩)	٢١٨,٠٦٤	٢٠٧,٠٥٩	٨٣,٩٣٦	١,٢٩٤,٥٦١	٤٣٩,٩٣٤	١,٣٧٩,٦٣٩		
(١٨٢,٥٩٢)	(٢,٩٦١)	(٦,٣١٦)	(٤,٥٤١)	-	(١٣,٧٠٧)	(١١٤)	(١٥٤,٩٥٣)	مصاريف بيع وتسويق	
(٢٥٠,١٨٩)	٦,٧٧٠	(٢٠,٦٥٧)	(٤٤,٧١٥)	(١٤٤,٢١٣)	(١٧,٥٢٢)	(٢٢,٧١٥)	(٧,١٣٧)	استهلاك وإطفاء	
(٢٤٧,٠٥١)	-	(٢٠,٤٤)	٣٨٢	(٤٩٠)	(٣٩,٠٢)	-	(٢٠٥,٧٩٧)	مخصصات انخفاض القيمة/شطب، صافي	
(٦٨٣,٤٧٠)	(٢٥,٢٥٣)	(١٠٢,٦٣٨)	(٥٧,٠٨١)	(٦,٨٩١)	(١٨١,٨٤٢)	(٣٠,٣٠٨)	(٢٧٩,٤٥٧)	مصاريف عمومية وإدارية	
(٢,٠٣٧)	(٣,١٧٦)	-	-	-	-	١,١٣٩	-	مكسب / خسارة (خسارة) من إستبعاد ممتلكات وألات ومعدات	
١٤٦,٣٨٣	-	-	-	-	١٣٥,٧٣٦	-	١٠,٦٤٧	مكسب إعادة تقييم استثمارات عقارية، صافي	
١٤,٦٣٧	-	-	-	-	١٤,٦٣٧	-	-	مكسب من إستبعاد استثمارات عقارية	
(٨,٢١٤)	-	-	-	-	(٨,٢١٤)	-	-	حصة في الخسارة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة	
٩٩,٤٦٩	-	-	-	-	-	-	٩٩,٤٦٩	مكسب من شراء صفقة	
(١,٢٧١)	(١,٢٧١)	-	-	-	-	-	-	خسارة القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	
٤٨,٤٤٤	(١٠,٨٢٥)	١٠	٢٩	-	٣,٤٤٤	-	٥٥,٧٨٦	إيرادات تمويل	
(٢٦٥,٥٥٨)	١٣,٤٠٠	(٢,٩٧٨)	(٤,٦٣٩)	-	(٢٣٨,٦٢٩)	(٥٤٠)	(٣٢,١٧٢)	تكليف تمويل	
٦٤,٨٥٤	٣,٧٦١	٤,٥٠١	-	-	٥٦٤	-	٥٦,٠٢٨	إيرادات أخرى	
٢,٣٣٣,٤٤٩	(٤٢,٧٠٤)	٨٧,٩٤٢	٩٦,٤٩٤	(٦٧,٦٥٨)	٩٤٩,٩٢٦	٣٨٧,٣٩٦	٩٢٢,٠٥٣	ربح السنة	

(١) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ ١١٦,٣٢٨ ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

١٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والنفقات الرأسمالية والمشاريع هي كما يلي:

المجموعة	الدار للإستثمارات										الدار للتطوير			<u>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢</u>
	موجودات	مطلوبات	غير موزعة	الاستثمارات	الضيافة	الشركات التابعة	خدمات إدارة المشاريع	تطوير وبيع العقارات	مطلوبات	غير موزعة	الاستثمارات	الضيافة	الشركات التابعة	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٦١,٢٧٥,٩٨٤	٢٠٨,٤٨٣	١٠,١٥٩,٨٤٦	*	١,٢٧٥,٣٤٠	٨٦٩,٨٥٤	٤,٣٠٦,٨١٧	٢٦,٤٩٠,٨٨	٤,٦٢٧,٦٢٠	٥,٧٤٤,٤٨٧	٧,٥٩٢,٦٥٦				<u>مجموع الموجودات</u>
٢,٤٢٩,٧٥٢	-	٨٢,٨٣٠	١٣٦,٩٨١	١٦٩,٢٠٦	١,٨٥٩,٩٩١	-	٢٠,١٧٥	٣٢,٦٢٨	١٢٧,٩٤٢					<u>نفقات رأسمالية</u>
٩,٥٢٧,٧٧٢	-	-	-	-	-	-	٦,٢٧٨,٢٤٧	٧٨٨,٠٦٣	-	٢,٤٦١,٤٦٢				<u>نفقات المشاريع</u>
٤٩,٥٤٢,٧٣٧	(١٤,٩٥٦)	٥,١٦٧,٢٥٣*	٨٧٠,٩٥٣	٧٢٨,٢١٠	٢,١١٦,٣٠٥	١٨,٩٩٦,٣٨٤	٦,٣٩٧,٠٦٩	٤,٠٧١,٩٩٧	١١,٢٠٩,٥٢٢					<u>مجموع الموجودات</u>
٤٥٥,٦٩٠	-	٤٥,١٩١	٨,٠٦٠	٢٢,٧٥٧	١٦,٨٢٣	٤,٤٠٥	-	٥,٣٥٠	٣٥٣,١٠٤					<u>نفقات رأسمالية</u>
٢,١٥٧,٢١٨	-	-	-	-	-	-	٢٥٥,٧٩٩	-	-	١,٩٠١,٤١٩				<u>نفقات المشاريع</u>

* يتعلق إجمالي الموجودات غير الموزعة بشكل رئيسي بالنقد والأرصدة لدى البنوك المحافظ بها لدى الشركة بمبلغ ٩,٣١٠,٢٣٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ : ١٧٩,٢٩٦ ,٤ ألف درهم).



٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

يتم إنشاء قطاعات التشغيل في المجموعة على أساس تلك المكونات التي يتم تقديرها بانتظام من قبل الرئيس التنفيذي، والذي يعتبر صانع القرار التشغيلي الرئيسي. يقوم كبير مسؤوليات التشغيلي الرئيسي بمراقبة نتائج التشغيل الخاصة بقطاعات التشغيل التابعة للمجموعة بشكل منفصل بغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقدير الأداء. يتم تقدير أداء القطاع بناءً على إجمالي الإيرادات والأرباح ومجموعة واسعة من مؤشرات الأداء الرئيسية بالإضافة إلى ربحية القطاع ويتم قياسه بشكل متزامن مع الربح أو الخسارة في البيانات المالية الموحدة.

خلال سنة ٢٠٢١، قامت المجموعة بتطبيق نموذج جديد لتشغيل المجموعات. يعزز النموذج الجديد المرونة والمساءلة في جميع أنحاء المؤسسة، ويحدد المسؤوليات الرئيسية للإدارة وتقارير الإدارة الداخلية، مع ضمك قطاعي أعمال أساسين: تطوير الممتلكات وإدارتها (الدار للتطوير)، وإدارة الموجودات (الدار للإستثمار). نتيجة لذلك، قامت المجموعة بإعادة تنظيم قطاعاتها لتعكس نموذج التشغيل الجديد.

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 والعقارات الاستثمارية والضيافة والترفيه والتعليم والاستثمارات الرئيسية كقطاعات تشغيلية.

وبالتالي، فقد قامت المجموعة بعرض قطاعين مقسمين إلى سبعة قطاعات فرعية تم إعداد التقارير عنها لفترات الحالية والفترات المقارنة وهي كما يلي:

الدار للتطوير

- تطوير وبيع العقارات - تطوير وبيع العقارات
- خدمات إدارة المشاريع - إدارة المشاريع المختلفة
- الشركات التابعة في مصر - بشكل رئيسي شركة تابعة للتطوير العقاري تعمل في مصر

الدار للاستثمار

- الإستثمارات العقارية - إستحوذ إدارة العقارات السكنية والتجارية والتجزئة وتأجيرها
- الضيافة والترفيه - الفنادق والأنشطة الترفيهية
- التعليم - تقديم خدمات التعليم
- الاستثمارات الرئيسية - تشمل المقاولات وعمليات إنشاءات المرافق

استناداً 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 وفقاً لهيكل الأنشطة الاستثمارية والخدمات المقدمة لمجموعات العملاء.

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تم الافصاح عنها في إيضاح رقم ٣. يمثل ربع القطاع الربح المكتسب من كل قطاع دون تخصيص تكاليف الإدارة المركزية ومصاريف البيع والتسويق ورواتب أعضاء مجلس الإدارة وال嗑صة في نتائج الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة والأرباح والخسائر الأخرى وإيرادات التمويل وتتكاليف التمويل. إن هذا هو المقياس المقدم إلى المسؤول عن اتخاذ القرارات المتعلقة بالعمليات لأغراض توزيع الموارد وتقدير أداء القطاع.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتخصيص الموارد بين القطاعات:

- يتم تخصيص كافة الموجودات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء النقد والأرصدة لدى البنك، الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، الاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشقة. 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.

ت تكون المصاريق الرأسمالية من إضافات ممتلكات وألات ومعدات وموجودات غير ملموسة بينما تتكون نفقات المشروع من إضافات إلى إستثمارات عقارية وعقارات قيد التطوير. يتم استبعاد الإيرادات ما بين القطاعات عند التوحيد وتظهر في خانة " عمليات الاستبعاد". تكون أسعار التحويل بين قطاعات التشغيل على أساس عمليات تجارية بحثة بطريقة مماثلة للمعاملات مع أطراف أخرى.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

٢ / القطاع الجغرافي

تعمل المجموعة في الإمارات العربية المتحدة وعدد قليل من الدول خارج الإمارات (بما في ذلك مصر). يشمل القطاع المحلي الأنشطة والعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة، بينما يشمل القطاع الدولي الأنشطة والعمليات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة.

المجموع		الدولية	دولة الإمارات العربية المتحدة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤٩,٥٤٢,٧٣٧	٦,٣٩٧,٠٦٩	٦,٣٩٧,٠٦٩	٤٣,١٤٥,٦٦٨
٥,٦٢٣,٨٤٨	-	-	٥,٦٢٣,٨٤٨
١,٢٨٢,٧٩٧	-	-	١,٢٨٢,٧٩٧
١,٦٦٩,٣٠٥	-	-	١,٦٦٩,٣٠٥
٨,٥٧٥,٩٥٠	-	-	٨,٥٧٥,٩٥٠
(٤,٨٥٩,٥٧٨)	-	-	(٤,٨٥٩,٥٧٨)
(١١٦,٣٢٨)	-	-	(١١٦,٣٢٨)
٣,٦٠٠,٠٤٤	-	-	٣,٦٠٠,٠٤٤
(١٨٢,٥٩٢)	-	-	(١٨٢,٥٩٢)
(٢٤٧,٥٠١)	-	-	(٢٤٧,٥٠١)
(٢٠,٠٣٧)	-	-	(٢٠,٠٣٧)
(٢٥٠,١٨٩)	-	-	(٢٥٠,١٨٩)
(٦٨٣,٤٧٠)	-	-	(٦٨٣,٤٧٠)
١٤٦,٣٨٣	-	-	١٤٦,٣٨٣
١٤,٦٣٧	-	-	١٤,٦٣٧
(١,٢٧١)	-	-	(١,٢٧١)
٩٩,٤٦٩	-	-	٩٩,٤٦٩
(٨,٢١٤)	-	-	(٨,٢١٤)
٤٨,٤٤٤	-	-	٤٨,٤٤٤
(٢٦٥,٥٥٨)	-	-	(٢٦٥,٥٥٨)
٦٤,٨٥٤	-	-	٦٤,٨٥٤
-	-	-	-
٢,٣٣٣,٤٤٩	-	-	٢,٣٣٣,٤٤٩

الدولية	المجموع	دولة الإمارات العربية المتحدة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤,٦٢٧,٦٦٠	٦١,٢٧٥,٩٨٤	٥٦,٦٤٨,٣٦٤
٧٥,٨٥٩	٥,٩٨٧,٤٣٩	٥,٩١١,٥٨٠
١,٣٢٨,٥٨٥	٣,٣٣٦,٦٢٤	٢,٠٠٨,٠٣٩
١٠,٥٥٠	١,٨٧٥,٩٦٤	١,٨٦٥,٩٩٩
١,٤١٤,٤٩٩	١١,٢٠٠,٠٢٧	٩,٧٨٥,٥٢٨
(٨٣٧,٧٠٦)	(٦,٣٢١,٦٠٨)	(٥,٤٨٣,٩٠٢)
-	(١٤٤,٥٩٠)	(١٤٤,٥٩٠)
٥٧٦,٧٩٣	٤,٧٣٣,٨٢٩	٤,١٥٧,٠٣٦
(١٢٠,٤٩٦)	(٤٤٢,٦٣٩)	(٣٢٢,١٤٣)
(٩٧,٦٦٩)	(٦٢,٨٣٧)	٣٣,٨٣٢
(١)	(١٦٥)	(١٦٤)
(٦,٢٢٨)	(٣٤٢,٧٩٠)	(٣٣٦,٥٦٢)
(١٧٠,٥٧١)	(١,٠٩١,٩١٠)	(٩٢١,٣٣٩)
٦٩,٨٧٦	٤٤٢,٧٩٧	٣٧٢,٩٢١
-	٢٨,٩٩٢	٢٨,٩٩٢
-	٤,٧٠٨	٤,٧٠٨
-	٩,١٠٤	٩,١٠٤
-	(٧,٧٦٥)	(٧,٧٦٥)
٧٢,٩٠٨	٢١٧,٦٤٣	١٤٤,٧٣٥
(٤٨,٦٧٥)	(٣٩٧,٣٤٨)	(٣٤٨,٦٧٣)
٤١,٩٤٥	٩٢,٣٤٨	٥٠,٤٠٣
(٣٩,٢٣٤)	(٣٩,٢٣٤)	-
٢٧٨,٦٤٨	٣,٤٤٣,٧٣٣	٢,٨٦٥,٠٨٥

مجموع الموجودات
بيان الربح أو الخسارة الموحد

إيرادات ودخل تاجر من عملاء خارجيين

- مع مرور الوقت
- في نزول

مِنْ رِمَّةٍ - التَّاجِرُ

إجمالي الإيرادات

تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة مصاريف رسوم الخدمة

إجمالي الربح

مصاريف بيع وتسويق
مخصصات انخفاض القيمة / شطب، صافي

مكاسب / خسائر من الاتصال

إِسْهَلَكُ وَاطْفَاءُ
مَصَارِيفُ عَوْمَمِيَّةٍ وَإِدَارِيَّةٍ
مَكَابِسٌ مِنْ إِعادَةِ تَقييمِ اسْتِثْمَاراتِ عَقَادِيَّةٍ

مكاسب من إستبعاد استئناف

مكاسب / (خسائر) القيمة العادلة من إلأى الخسارة مكتسبة من شراء حرفقة

حصة في نتائج شركات

ايرادات تمويل
تكاليف تمويل

إيرادات أخرى

مصروف ضريبة الدخل
ربح السنة

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

٤٣ مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى مساهمات اجتماعية بمبلغ ٢٣,٧٠٨ ألف درهم (٢٠٢١ : ٣٦,١٠٠ ألف درهم).

٤٤ معاملات غير نقدية

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

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
١٨٩,٢٩٤	٥١,٧٣٠
٥٧٣,٦٦٢	٤١١,٧٥٧
-	٧٢,٧٨٦

تحويل بين استثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)
تحويل بين استثمارات عقارية واعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٣)
تبادل استثمار في موجودات مالية (إيضاح ٩)

٤٥ تسوية الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

يوضح الجدول أدناه التغيرات في التزامات 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	تعديلات النقدية القيمة العادلة التمويلية (١) ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (٢) ألف درهم	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ ألف درهم
١٠,٢٩٥,٥٥٩	٢٦٣,٤٦٢	-	٨,٣٧٦,٨٩٠
٤٨٥,٥٣٣	٢٢٧,٥١٣	-	٣٣٣,٢٦٠
-	-	١٣,٦٥١	(١٣,٦٥١)
١٠,٧٨١,٠٩٢	٤٩٠,٩٧٥	١٣,٦٥١	١,٥٧٩,٩٦٧
			٨,٦٩٦,٤٩٩

قرصون بنكية وصكوك (١)
الالتزامات عقود الإيجار
أدوات مالية مشتقة

- (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 وتكليف التمويل المتકبدة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٥ تسوية الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية (يتبع)

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	أخرى (٤) ألف درهم	تعديلات القيمة العادلة ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (٣) ألف درهم	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ ألف درهم	قروض بنكية وصكوك (٣) إلتزامات عقود الإيجار أدوات مالية مشتقة
٨,٣٧٦,٨٩٠	٨٣٥,٠٥٣	-	(٤٦٣,٣٢٤)	٨,٠٠٥,١٦١	
٣٣٣,٢٦٠	٣١,١١٧	-	(٣٧,٥٥٥)	٣٣٩,٦٩٨	
(١٣,٦٥١)	-	(٢٧,٣٢٦)	(١,٦٥٥)	١٥,٣٣٠	
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
٨,٦٩٦,٤٩٩	٨٦٦,١٧٠	(٢٧,٣٢٦)	(٥٠٢,٥٣٤)	٨,٣٦٠,١٨٩	

(٣) تشكل التدفقات النقدية من القروض البنكية والصكوك صافي مبلغ العائدات من القروض البنكية والصكوك وتسديد القروض والصكوك (بما في ذلك تكالفة التمويل المدفوعة) في بيان التدفقات النقدية الموحد.

(٤) تتضمن أخرى بشكل رئيسي قروض بنكية بمبلغ ٥٩٦,٤١٧ ألف درهم تم إستحواذها كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح ٤٧) وتکاليف التمويل المتکبدة بـ ٢٤٣,٠٩٦ ألف درهم.

٤٦ حقوق الملكية غير المسيطرة

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

الحصة غير المسيطرة المتراكمة ٢٠٢١ ألف درهم	الحصة غير المسيطرة ٢٠٢٢ ألف درهم	الربح / (الخسارة) الموزعة على حقوق الملكية غير المسيطرة ٢٠٢١ ألف درهم	الربح / (الخسارة) الموزعة على حقوق الملكية غير المسيطرة ٢٠٢٢ ألف درهم	نسبة حقوق الملكية وحقوق التصويت التي تحفظ بها حقوق الملكية غير المسيطرة		مكان التأسيس والمكان الرئيسي للأعمال	اسم الشركة التابعة
				٢٠٢١ (%)	٢٠٢٢ (%)		
- ١,٨٣٤,٧٥٠	-	-	-	-	٤٩,٠٠	الإمارات	دار هانسيل إس بي في ريستركتيد ليتد ("هانسيل")
- ١,٦٢٠,٤٦٤	-	٦٤,٦٠٠	-	-	١١,٨٧	الإمارات	شركة الدار للاستثمار القابضة المقيمة المحدودة
٦٢٦,٤٧٣	٤٧٩,٤٢٨	-	١١١,٨٤٥	٤٠,١٤	٤٠,١٤	مصر	شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)
- ١٩٢,٦٠٠	-	-	-	-	٤٠,٠٠	الإمارات	المارية العقارية القابضة المحدودة
- ١٦٠,١٥١	-	١٨,٢٨٠	-	-	٣٠,٠٠	الإمارات	توافق لتطوير المشاريع العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
٨٨,٦٦٧	٩٢,٧٥٢	١٧,٨٤٨	٤,٥٤٤	٣٤,٨٠	٣٤,٨٠	الإمارات	شركة المhour الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.
٣٧	٣٧	-	-	٨,٦٠	٨,٦٠	الإمارات	سيح سديرة لإدارة العقارات ذ.م.م.
٣٦	٣٦	-	-	٨,٦٠	٨,٦٠	الإمارات	السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.
٧١٥,٢١٣	٤,٣٨٠,٢١٨	١٧,٨٤٨	١٩٩,٢٦٩				المجموع

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٦ حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

٤٦ خلال السنة، 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 جريت إنفستور ("أبولو") فيما يتعلق بشركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة، حيث اكتتبت أبولو في حقوق ملكية عادية بقيمة ١٠٠ مليون دولار أمريكي وحقوق ملكية ممتازة بقيمة ٣٠٠ مليون 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 مليون دولار أمريكي (٤٦٩ مليون درهم). لا تؤدي المعاملة المذكورة أعلاه إلى خسارة المجموعة السيطرة على شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة وبالتالي تم احتسابها كمعاملة حقوق ملكية. تم الاعتراف بالفرق بين المبلغ الذي يتم من خلاله تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة بمبلغ ١,٥٦٨ مليون درهم والقيمة العادلة للبدل المستلم بمبلغ ١,٤٦٩ مليون درهم في حقوق الملكية. يمثل الفرق البالغ ٩٩ مليون درهم ٠,٧٥ % حصة في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة. سيتم تحديد المالك المستفيد النهائي لهذه الحصة البالغة ٠,٧٥ % وفقاً لشروط خطاب جانبي متقد عليه مع 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 للنفاذ للتسوية وتتوافق تسوية الموجودات والمطلوبات في وقت واحد.

خلال السنة، قامت شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة بدفع توزيعات أرباح بمبلغ ٢٠,٩٧٩ ألف درهم.

يوضح الجدول التالي التأثيرات على حقوق الملكية العائدة إلى المالكين والتي نتجت عن المعاملة:

ألف درهم	القيمة المدرجة للحصص المستبعدة البدل المستلم	التغير في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة
١,٥٦٨,٠٨٠		
(١,٤٦٩,٠٠٠)		
٩٩,٠٨٠		

لا يوجد على الشركة أي التزام تعاقدي يتعلق بالإكتتاب أعلاه وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم تسجيلها ضمن "حقوق الملكية غير المسيطرة" في البيانات المالية الموجزة الموحدة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ "الأدوات المالية: العرض".

بلغت تكلفة المعاملة ٨,١٣٣ ألف درهم وتم تحميela على الأرباح المستبقاة.

٤٦ خلال السنة، قامت الشركة بتأسيس شركة تابعة مملوكة بنسبة ١٠٠ % شركة الدار هانسيل إس بي في ريستركيد ليمند ("هانسيل")، وهي شركة محدودة النطاق تأسست في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، وتشكل من ٥١ من أسهم الفئة A و ٤٩ % من أسهم الفئة B. لاحقاً لهذا، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء الأراضي المؤجلة على مدى ٢٠ سنة مع هانسيل حيث تم تحويل حقوق التتفق النقدي للأكثر من ٢,٦ مليون متر مربع من الأرضي إلى هانسيل. قامت الشركة كذلك باستبعاد أسهمها من الفئة B مقابل بدل بمبلغ ٥٠٠ مليون دولار أمريكي (١,٨٣٦ مليون 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 الأرضي أو أرباح استبعاد الأرضي، إن وجدت، على مدى عمر الإتفاقية.

بلغت التكاليف المتعلقة بالمعاملة المتبدلة لإصدار واستبعاد أسهم الفئة "B" ٣٦,٤٩٢ ألف درهم تم تعديلاها مقابل الأرباح المستبقاة. لا يوجد على الشركة التزام تعاقدي مرتبط بأسهم الفئة "B"، وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم تسجيلها ضمن "حقوق الملكية غير المسيطرة" في البيانات المالية الموجزة الموحدة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ "الأدوات المالية: العرض".

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٦ حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

٤/٤ 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.

٢٠٢١ ألف درهم سوديك	٢٠٢١ ألف درهم شركة المحور	٢٠٢٢ ألف درهم الدار هانسيل *	٢٠٢٢ ألف درهم توافق اللوجستية*	٢٠٢٢ ألف درهم سوديك	٢٠٢٢ ألف درهم شركة الدار للاستثمار	٢٠٢٢ ألف درهم المحورة القابضة المحدودة*	٢٠٢٢ مجموع الموجودات مجموع المطلوبات صافي الموجودات
٦,٣١١,٦٥٦ (٤,٧٧٣,٧١٥)	٣٧٥,٩٣٠ (٣٠٩,٦٣٣)	٢,٨٧٢,٨٧٦ (٢,٨٢٤,١٥٣)	٤٥٢,٦٣٨ (٤٩٠,٨٣٥)	٤,٦٢٧,٦٢٠ (٣,٠٣٩,٣٩١)	٣٧٢,٩٤٧ (٢٩٥,٤٠٩)	١,٤٦٣,٧٥٢ (٧٤,٧٥٨)	
١,٥٣٧,٩٤١	٦٦,٢٩٧	٤٨,٧٢٣	٢٠,٢,٨٠٣	١,٥٨٨,٢٢٩	٧٧,٥٣٨	١,٣٨٨,٩٩٤	
-	٤١٧,٧٧٣	-	٥٦,٧٥٧	١,٤١٤,٤٩٩	٣٤٦,٦٤١	٧٩٢,٧٤٢	الإيرادات
-	(٣٦٦,٤٨٥)	-	٤,١٧٥	(١,١٣٥,٨٥١)	(٣٢٣,٥٨٣)	(٢٤٨,٥٦٢)	الصاريف
-	٥١,٢٨٨	-	٦٠,٩٣٢	٢٧٨,٦٤٨	١٣,٠٥٨	٥٤٤,١٨٠	ربح السنة
-	٣٣,٤٤٠	-	٤٢,٦٥٢	١٦٦,٧٩٩	٨,٥١٤	٤٧٩,٥٨٠	ربح السنة العائد لمالك الشركة
-	١٧,٨٤٨	-	١٨,٢٨٠	١١١,٨٤٥	٤,٥٤٤	٦٤,٦٠٠	ربح السنة العائد لحقوق الملكية غير المسيطرة
-	٥١,٢٨٨	-	٦٠,٩٣٢	٢٧٨,٦٤٨	١٣,٠٥٨	٥٤٤,١٨٠	ربح السنة
-	-	-	-	(٦٤٣,٦٨٩)	-	٨١,٤٦٢	الدخل الشامل الآخر للسنة
-	-	-	-	٩٧٣	-	٢٠,٩٧٩	توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق الملكية غير المسيطرة
-	(٢١,٥١٢)	-	٣٩,٧٥٦	١١٣,١٠٩	٢٦,٥٠٥	١,١٧٩,١٢٩	صافي التدفقات (الخارجية) الداخلة من الأنشطة التشغيلية
-	٣٩,٤٣٠	-	(٩٧٥)	(٢٠٩,٦٣١)	٢٢,٥١٤	(٥,٠٠٧,٤٤٨)	صافي التدفقات الداخلية / (الخارجية) من الأنشطة الاستثمارية
-	٣٩,٤٣٠	-	(١١,٩٣٨)	١١٥,٩٥٦	٩٩٩	٤,٤٢٤,٥٩٨	صافي التدفقات الداخلية / (الخارجية) من الأنشطة التمويلية

* لم يتم عرض أرقام المقارنة حيث تم الاستحواذ على هذه المنشآت خلال السنة.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال

الاستحوذات في سنة ٢٠٢٢

١/٤٧ مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م

في ٢٠ يناير ٢٠٢٢، وقعت الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. ("الدار للتعليم" إحدى الشركات التابعة للشركة) اتفاقية شراء مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م ("الشهب")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره ٢٢,٢١٠ ألف درهم. في ١ يونيو ٢٠٢٢، تم الانتهاء من جميع الشروط الرئيسية السابقة للانجاز، وبالتالي فإن ١ يونيو ٢٠٢٢ هو التاريخ الذي استحوذت فيه المجموعة على السيطرة على الشهب. تم الاستحواذ على الشهب كجزء من نمو وتوسيع أعمال الدار للتعليم في مجال التعليم. تم احتساب الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة لكل منها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحودة والمطلوبات المقبولة مبنية في الجدول التالي:

ألف درهم

	الموجودات
٧٤,٠٥٤	ممتلكات وألات ومعدات
١,٤٨٣	موجودات غير ملموسة
٢,١٥٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١,٨٢١	نقد وأرصدة لدى البنوك
٧٩,٥١٦	مجموع الموجودات

المطلوبات

١,٢٤٦	مكافآت الموظفين
٢,٥٢١	إلتزامات عقود الإيجار
١٢,٦٦٠	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٦,٤٢٧	مجموع المطلوبات

إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة

تم إستيفاؤه من خلال:

النقد

*البدل المؤجل

الشهرة

٦٥,٠٨٤
٧,١٢٦
٧٢,٢١٠
٩,١٢١



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٢ (يتبع)

١/٤٧ مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م (يتبع)

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم

النقد المدفوع للإستحواذ	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(٦٥,٠٨٤)	
١,٨٢١	
	<u>صافي النقد المستحوذ عند الإستحواذ</u>
(٦٣,٢٦٣)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(١,٠٩٨)	تكليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
<u>(٦٤,٣٦١)</u>	<u>صافي النقد الخارج عند الإستحواذ</u>

* يستحق المبلغ المتبقى البالغ ٧,١٢٦ ألف درهم عند الانتهاء من بعض الشروط وفقاً للاتفاقية.

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ١,٠٩٨ ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال السنة ضمن المصارييف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت الشهب بإيرادات بمبلغ ١٣,٧٣٨ ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ ١,٤٤٥ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت ستترتفع بمقادير ٩,٠٥٦ ألف درهم، وكان صافي الخسارة أعلى بمقادير ٣,٩٢٨ ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمها العادلة.

تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التأثر المتوقعة والمزايا الأخرى من دمج أصول وأنشطة الشهب مع مجموعة الدار للتعليم. إن الموجودات غير الملموسة المستحوذة كجزء من إندماج الأعمال هي على شكل علاقة طلبية حيث تتمتع مدرسة الشهب بمعدل احتفاظ معتدل، ومن المتوقع أن يحقق الجسم الطلابي الحالي إيرادات على مدى فترة طويلة. ولذلك، تعتبر العلاقة الطلابية عامل رئيسي للإيرادات ومن المتوقع أن تكون ذات قيمة.

٤٨ توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م

في ١٨ أبريل ٢٠٢٢، وقعت شركة الدار اللوجستية القابضة المحدودة (شركة تابعة للشركة) اتفاقية بيع وشراء ٧٠٪ من حصة شركة توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م. ("توافق") مقابل بدل قدره ٣٣١,٠٣٣ ألف درهم. تأسست توافق في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وتشترك في تطوير وإستثمار وإدارة العقارات الصناعية. تم الاستحواذ على شركة توافق كجزء من خطط الدار للاستثمار لتنويع محفظتها وقطاعها إلى قطاعات صناعية ولوجستية. تم احتساب الاستحواذ اعتباراً من ١ أبريل ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها.

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحوذات في سنة ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٨ توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

ألف درهم

الموجودات	المطلوبات
٦٩٧,٥٢٩	مكافآت الموظفين
٢,٤٤٧	إلتزامات عقود الإيجار
٥,٤٠٣	قرصان بنكية
٣١,٩٤٦	دفعات مقدمة من عملاء
٧٣٧,٣٢٥	ذمم دائنة تجارية وأخرى
	مجموع المطلوبات
١,٤١١	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
١٣٣,٤٣٩	حقوق الملكية غير المسيطرة
١٠٢,٣٥٥	حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة
٨,٥٧٦	ناقص: بدل الشراء
٩,٥٣٦	مكسب شراء صفقة
٢٥٥,٣١٧	
٤٨٢,٠٠٨	
(١٤١,٨٧١)	
٣٤٠,١٣٧	
(٣٣١,٠٣٣)	
٩,١٠٤	

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	نقد المدفوع للإستحواذ
(٣٣١,٠٣٣)	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
٣١,٩٤٦	
(٢٩٩,٠٨٧)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (درجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(١,٨٠٧)	تكليف المعاملة للإستحواذ (درجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(٣٠٠,٨٩٤)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

تم قياس الحصة غير المسيطرة المعترف بها في تاريخ الاستحواذ بالرجوع إلى الحصة النسبية في صافي الأصول والتي تبلغ ١٤١,٨٧١ ألف درهم.

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ١,٨٠٧ ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال الفترة ضمن بند المصارييف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت توافق إيرادات بمبلغ ٤٧,٦٣٨ ألف درهم وصافي ربح بمبلغ ٥١,٨١٣ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت ستترتفع بمقدار ١٥,٠٦٢ ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمقدار ٥,١٨١ ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمها العادلة.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحوذات في سنة ٢٠٢٢ (يتبع)

٣/٤٧ شركة ميس ماкро للخدمات الفنية ذ.م.م

في ١ أغسطس ٢٠٢٢، استحوذت شركة خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (شركة تابعة للشركة) على ١٠٠٪ من أسهم شركة ميس ماкро للخدمات الفنية ذ.م.م. ("ماس") مقابل بدل قدره ٤,٤ مليون درهم. تأسست شركة ميس في دبي، الإمارات العربية المتحدة وتعمل في خدمات إدارة المرافق. تم الاستحواذ على ميس كجزء من خطوة خدمة لتنمية أعمال إدارة المرافق. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتباراً من ١ أغسطس ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الإعتراف بال موجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بمكسب شراء صفة بقيمة ٦٢٨ ألف درهم وموجودات غير ملموسة (عقود العملاء والعلاقات والعقود الحصرية) بمبلغ ٤,٣٤٣ ألف درهم. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم دفع مبلغ ٢,٣٩٠ ألف درهم والمتبقي تم قيده كخدمة دائنة. بلغ النقد المستحوذ خلال عملية الاستحواذ مبلغ ١,١٣٢ ألف درهم.

٤/٤٧ شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م.

في ١ أغسطس ٢٠٢٢، استحوذت خدمة على ١٠٠٪ من أسهم شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م ("باكتيف") مقابل بدل قدره ١٠ مليون درهم. تأسست شركة باكتيف في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وهي متخصصة في إدارة الطاقة وعقود أداء الطاقة والتشغيل الآلي للمباني وأنظمة التحكم. تم الاستحواذ على باكتيف كجزء من خطوة ورؤية مجموعة الدار للعمل والتتوسيع في خدمات إدارة الطاقة. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتباراً من ١ أغسطس ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الإعتراف بال موجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بالشهرة بمبلغ ٢,٣٤٥ ألف درهم وموجودات غير ملموسة (عقود العملاء والمرخص لهم) بمبلغ ٦,٢٠٦ ألف درهم. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم دفع مبلغ ٦,٨٤٤ ألف درهم والمتبقي تم قيده كخدمة دائنة. بلغ النقد المستحوذ خلال عملية الاستحواذ مبلغ ١٨٥ ألف درهم.

٥/٤٧ شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م.

في ١ سبتمبر ٢٠٢٢، استحوذت خدمة على ١٠٠٪ من أسهم شركة سبارك للخدمات الأمنية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.، أبوظبي وسبارك للخدمات الأمنية - ذ.م.م.، دبي (يشار إليها معاً بـ "سبارك") مقابل بدل قدره ١٢٠ مليون درهم. تقدم سبارك مجموعة شاملة من الحلول الأمنية للعملاء التجاريين والسكنى في دولة الإمارات العربية المتحدة. تم الاستحواذ على سبارك لتعزيز نظام إدارة العقارات والمرافق المتكاملة لشركة الدار واستكمال مزودي الخدمات الحاليين مع محفظة الدار. تم احتساب الاستحواذ اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً على ذلك، تم الاعتراف بال موجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة لكل منها.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٢ (يتبع)

٥/٤٧ شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م. (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

ألف درهم

الموجودات	المطلوبات
ممتلكات وألات ومعدات	مطلوبات عقود الإيجار
موجودات غير ملموسة	مزايا الموظفين
مخزون	ذمم دائنة تجارية وأخرى
ذمم مدينة تجارية وأخرى	نقد وأرصدة لدى البنوك
نقد وأرصدة لدى البنوك	مجموع الموجودات
مجموع الموجودات	
ألف درهم	ألف درهم
١٢,٧٥٦	١,٤٢٦
٢٧,٩٤٨	٣٦,٩٧٧
٤٨٥	٣٦,٦٢٢
٩٩,١٢٦	٧٥,٠٢٥
١٧,٠٧٢	
١٥٧,٣٨٧	
	٨٢,٣٦٢
(١٢٠,٠١٩)	(١٢٠,٠١٩)
٣٧,٦٥٧	

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم

النقد المدفوع للإستحواذ*	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (درجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (درجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(٨٧,٠٦٠)	(٢,٤٥٩)
(٢,٤٥٩)	
(٨٩,٥١٩)	

* يتم الاحتفاظ بالمبلغ المتبقى بمبلغ ١٥,٨٨٧ ألف درهم والذي يخضع لشروط وأحكام معينة وفقاً للاتفاقية.

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ٢,٤٥٩ ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال الفترة ضمن بند المصارييف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت سبارك بإيرادات بمبلغ ٩٥,٥٥٥ ألف درهم وصافي ربح بمبلغ ٥,٨٥٥ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت ستترتفع بمقدار ١٧٢,٦٣٧ ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمقدار ٥,٤٥٣ ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمها العادلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحوذات في سنة ٢٠٢٢ (يتبع)

٥/٤٧ شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م. (يتبع)

تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التأثر المتوقعة والمزايا الأخرى من الاستحواذ. إن الموجودات غير الملموسة المستحوذة كجزء من إندماج الأعمال هي على شكل علاقة عقود العملاء وعلاقات العملاء، حيث دخلت سبارك في بعض العقود الثابتة مع العملاء لتوفير حلول أمنية لفترات تتجاوز سنة واحدة، بالإضافة إلى تحقيق إيرادات من العديد من العملاء الذين لديهم علاقة طويلة الأمد واحتمال قيام العملاء بتجديد العقود محتملة للغاية حيث أن غالبية قاعدة عملاء سبارك هي علاقات عملاء طويلة الأمد.

٦/٤٧ ساغا أو إيه سي

في ١٩ أكتوبر ٢٠٢٢، استحوذت شركة بروفيس لخدمات إدارة جمعيات المالك ذ.م.م ("بروفيس أو إيه" وهي شركة تابعة للمجموعة) على ١٠٠٪ من رأس المال المصدر لشركة ساغا الدولية لخدمات إدارة جمعية المالك الدولية ذ.م.م وشركة ساغا أو إيه دي إم سي سي ("ساغا أو إيه سي")، وهما منشآت تم تأسيسها في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل قدره ٣٧ مليون درهم. تعمل ساغا أو إيه سي في خدمات إدارة الممتلكات وتم الاستحواذ عليها كجزء من خطبة بروفيس لاستكمال توسيع محفظة جمعية المالك. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتباراً من ١٩ أكتوبر ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الإعتراف بال الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بالشهرة بمبلغ ٤,٩٤٤ ألف درهم والموجودات غير الملموسة (علاقة العملاء) بمبلغ ٣١,٣٩٦ ألف درهم.

الإستحوذات في سنة ٢٠٢١

٧/٤٧ شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)

في ١٤ مارس ٢٠٢١، أبرمت الشركة وشركة أبوظبي التنموية القابضة ش.م.ع. (القابضة "ADQ") اتفاقية عطاء تحالف وشكلتا تحالفاً ("التحالف"). تمتلك الشركة نسبة ٧٠٪ في التحالف بينما تحتفظ شركة أبوظبي التنموية القابضة ش.م.ع. (القابضة "ADQ") بالنسبة المتبقية. تم تشكيل التحالف فيما يتعلق بعرض الاستحواذ المقترن من خلال إطلاق عرض المناقصة الإلزامي وفقاً للفصل الثاني عشر من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال المصري رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ (الفصل الثاني عشر) لـ ما لا يقل عن ٥١٪ من رأس المال المصدر لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك) (عرض الاستحواذ).

في ١٦ ديسمبر ٢٠٢١، استحوذ التحالف على ما يقارب ٨٥,٥٢٪ من رأس المال القائم لسوديك بعد نجاح عرض المناقصة الإلزامي. وبلغت قيمة عرض المناقصة الإلزامي النقدي بالكامل، بسعر شراء ٢٠,٠٠ جنيه مصرى للسهم الواحد، تم تقديم قيمة سوديك بمبلغ ٧,١ مليار جنيه مصرى. وبناءً على ذلك، استحوذت الشركة على ما يقارب ٥٩,٨٦٪ من حصة سوديك من خلال دفع بدل بمبلغ ٩٩٧ مليون درهم. تم تحويل الأسهم إلى التحالف في ١٦ ديسمبر ٢٠٢١ بعد الانتهاء من جميع الإجراءات القانونية والتنظيمية وبالتالي هذا التاريخ الذي استحوذ فيه التحالف السيطرة على سوديك. بناءً على شروط اتفاقية المساهمين المبرمة بين الشركة وشركة أبوظبي التنموية القابضة ش.م.ع. (القابضة "ADQ") للتحالف، استنجدت الشركة أيضاً إلى أنها تسيطر على التحالف وبالتالي تسيطر على سوديك. يقع المقر الرئيسي لسوديك في القاهرة، مصر وهي مدرجة في البورصة المصرية. تم الاستحواذ على سوديك كجزء من استراتيجية التوسيع الشاملة للشركة في سوق العقارات المصري. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الإستحوذات المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بال الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة بكل منها.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

الاستحوذات في سنة ٢٠٢١ (يتبع)

٧/٤٧ شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك) (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

ألف درهم

الموجودات	
ممتلكات وألات ومعدات	٢٢٤,٣٥٩
موجودات غير ملموسة *	٣١,١٠٨
إستثمارات عقارية	٩٢٩,٨٠١
أعمال تطوير قيد الإنجاز	٣,٢٢٢,١٢٩
مخزون	١٥,٣٦١
موجودات الضريبة المؤجلة	٤٧,٣٦٨
إستثمار في موجودات مالية	٧٧,٤٧٥
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١,٣٩٣,٩٨٨
نقد وأرصدة لدى البنوك	٣٧٠,٠٦٧
مجموع الموجودات	٦,٣١١,٦٥٦
دفعتات مقدمة من عملاء	١٢٧,٥٣٢
مطلوبات العقود	١,٥٣٠,٧٥٦
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٢,٢١١,٥٧٩
قروض	٥٩٦,٤١٧
مطلوبات عقود الإيجار	١٤,٠٠٤
محتجزات دائنة	٩٢,٨٣٠
ضريبة الدخل الدائنة	١٩٩,٤١٦
مكافآت الموظفين	١,١٨١
مجموع المطلوبات	٤,٧٧٣,٧١٥
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	١,٥٣٧,٩٤١
حقوق الملكية غير المسيطرة	(٦٢٦,٤٧٣)
حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة	٩١١,٤٦٨
بدل الشراء	(٩٩٦,٨٨١)
الشهرة	(٨٥,٤١٣)

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

٤٧ **إندماج الأعمال (يتبع)**

الإستحواذات في سنة ٢٠٢١ (يتبع)

٧/٤٧ **شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك) (يتبع)**

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ١٤,١٠٨ ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال السنة ضمن بند المصروفات العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، تكون مساهمة سوديك في الإيرادات وصافي الربح صفر في عمليات المجموعة. لم تكن هناك معلومات مالية متاحة حتى تاريخ الاستحواذ ولذلك كان من غير العملي توحيد المنشأة كما في تاريخ الاستحواذ. لم تكن هناك معاملات أو أحداث هامة من تاريخ الاستحواذ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لذلك قررت الإدارة التوحيد من ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت ستترتفع بمقدار ١,٦١٩,٢٢١ ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمقدار ١٩١,٧١ ألف درهم. تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التأثر المتوقعة والمزايا الأخرى من دمجأصول وأنشطة سوديك وأصول وأنشطة المجموعة. اعترفت المجموعة بالتزام طرأ بمبلغ ٩٥,٩٩٢ ألف درهم في سياق الاستحواذ على سوديك فيما يتعلق بالتعرضات الضريبية المختلفة التي تم تقييمها على أنها محتملة للغاية من قبل المجموعة.

* تمثل الموجودات غير الملموسة بشكل أساسي متأخرات عقود العملاء المستحوذة كجزء من إندماج الأعمال. تمثل متأخرات عقود العملاء المباعات المتعاقدة عليها للوحدات التي لم يتم تسليمها وتم تقييمها باستخدام طريقة الربح متعددة الفترات.

تم قياس الحصة غير المسيطرة (٤٠,١٤ % حصة ملكية في سوديك) المعترف بها في تاريخ الاستحواذ بالرجوع إلى الحصة النسبية في صافي الأصول والتي تبلغ ٦٢٦,٤٧٣ ألف درهم.

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم

(٩٩٦,٨٨١)	النقد المدفوع للإستحواذ
٣٧٠,٠٦٧	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال

(٦٢٦,٨١٤)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(١٤,١٠٨)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(٦٤٠,٩٢٢)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

٤٧ **إندماج الأعمال (يتبع)**

الاستحوذات في سنة ٢٠٢١ (يتبع)

٨/٤٧ الدار للمشاريع ذ.م.م.

بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٠، وقعت أبوظبي التنموية القابضة والشركة مذكورة تفاصيل التي بموجبها ستتولى الشركة أو أي من الشركات التابعة لها تطوير وإدارة بعض المشاريع الرأسمالية لحكومة أبوظبي وبالنيابة عنها من خلال الاستحواذ على شركة تابعة لشركة مدن العقارية ش.م.ع. ("مدن"). وكجزء من مذكرة التفاصيل، ستتولى الشركة أيضًا الإشراف الإداري على المشاريع التي تتلقاها مساندة. ستواصل حكومة أبوظبي تمويل المشاريع وستحصل الدار على رسوم إدارية لخدمات إدارة المشاريع.

لاحقاً، في يناير ٢٠٢١، وافق المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي على إطار عمل بين حكومة أبوظبي والشركة لتطوير المشاريع الرأسمالية كما هو مذكور أعلاه في إمارة أبوظبي. علاوة على ذلك، في ١ فبراير ٢٠٢١، وقعت الشركة اتفاقية مع مدن واستحوذت على ١٠٠٪ من شركتها التابعة المملوكة بالكامل، الدار للمشاريع ذ.م.م. ("الدار للمشاريع") مقابل بدل إجمالي قدره ٧,٩٤٥ ألف درهم.

إن الدار للمشاريع هي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في إمارة أبوظبي. الدار للمشاريع هو مدير مشروع مفوض من قبل حكومة أبوظبي لبناء مجتمعات نشطة ومستدامة في إمارة أبوظبي مع الأنشطة الرئيسية بشكل أساسي لإدارة وتوفير خيارات لمشاريع المجمعات السكنية، تصميم المساكن، إدارة ومتابعة بناء المساكن والمشاريع. إن الأعمال المستحوذة مؤهلة لإندماج الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣.

تم احتساب الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بال موجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبنية في الجدول أدناه:

ألف درهم	الموجودات	المطلوبات
٥,٤٥٣	ممتلكات وآلات ومعدات	مكافآت الموظفين
١٠٣,٦٨٧	موجودات غير ملموسة *	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٥٣٧,٧٧٦		
<u>٦٤٦,٩١٦</u>	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات
١,٠٧٦		
٥٣٨,٤٢٦		
<u>٥٣٩,٥٠٢</u>		
١٠٧,٤١٤	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	ناقص: بدل الشراء
(٧,٩٤٥)		
<u>٩٩,٤٦٩</u>	مكسب شراء صفقة	

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ٥,٦٦٦ ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال السنة ضمن بند المصروفات العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، تكون مساهمة شركة الدار للمشاريع في إيرادات بمبلغ ٣٢٢,٢٢٣ ألف درهم وصافي ربح بمبلغ ٢٢٢,٦٥١ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت ستترتفع بمقدار ٧,٢٧٨ ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمقدار ٣,١٤٥ ألف درهم.

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

٤٧ **إندماج الأعمال (يتبع)**

الإستحواذات في سنة ٢٠٢١ (يتبع)

٨/٤٧ الدار للمشاريع ذ.م.م.

* تمثل الموجودات غير الملموسة بشكل أساسي متأخرات عقود العملاء المستحوذة كجزء من إندماج الأعمال. تمثل متأخرات عقود العملاء المبيعات المتعاقد عليها للوحدات التي لم يتم تسليمها وتم تقديرها باستخدام طريقة الربح متعددة الفترات.

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم

(٧,٩٤٥)

النقد المدفوع للإستحواذ
صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال

(٧,٩٤٥)

صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (درجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)

(٥,٦٦٦)

تكليف المعاملة للإستحواذ (درجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)

(١٣,٦١١)

صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

٩/٤٧ **أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.**

في ٦ يناير ٢٠٢١، استحوذت بروفيس لإدارة العقارات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.، فرع دبي ("بروفيس"، شركة تابعة للشركة) على ١٠٠ % من أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة ("أستيكو") مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره ٦٦,٩٩١ ألف درهم. تشارك أستيكو بشكل أساسي في إدارة الممتلكات وخدمات إدارة اتحاد المالك، خدمات الوساطة والاستشارات العقارية، وتدير أنواعاً مختلفة من العقارات السكنية والتجارية والتجزئة والفنادق والممتلكات المرمومة المختلطة في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المتکبدة بالقيمة العادلة المؤقتة لكل منها. تم الاستحواذ على أستيكو كجزء من خطة بروفيس للتواجد على منشآت قائمة في الصناعة ذات الصلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

٩/٤٧ أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م. (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحودة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

ألف درهم

الموجودات
ممتلكات وألات ومعدات
٣٧٧
موجودات غير ملموسة *
٤٣,٣٠٠
ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٩,٧٣٤
النقد والأرصدة لدى البنوك
٣,٤١٥
مجموع الموجودات
٦٦,٨٢٦

المطلوبات
مكافآت الموظفين
٩,٦٥٧
ذمم دائنة تجارية وأخرى
٨,١٤١
مجموع المطلوبات
١٧,٧٩٨

إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
ناقص: بدل الشراء
الشهرة

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ٨٢٣ ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال السنة ضمن بند المصارييف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، تكون مساهمة أستيكو في إيرادات بمبلغ ٥٢,٥٠٣ ألف درهم وصافي ربح بمبلغ ١٠,٢٤٢ ألف درهم في عمليات المجموعة. يعود صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى قيمها العادلة. تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التأثر المتوقعة والمزايا الأخرى من دمجأصول وأنشطة أستيكو مع أصول وأنشطة بروفيس والعقوى العاملة المجمعـة.

* تمثل الموجودات غير الملموسة بشكل أساسي العلامة التجارية والعلاقات مع العملاء المستحودة كجزء من إندماج الأعمال. تمثل العلامة التجارية اسم الشركة التي تم الاستحواذ عليها "أستيكو" ويتم تقديرها باستخدام طريقة الإعفاء من حقوق الملكية. تمثل علاقات العملاء علاقات مختلفة مع العملاء فيما يتعلق بجمعيات المالك وإدارة الممتلكات وإدارة العلامة التجارية والتخصيص وقد تم تقديرها باستخدام طريقة تحقيق فائض متعدد الفترات.

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم

(٥٧,٨٠٩)
٣,٤١٥

النقد المدفوع للإستحواذ
صافي النقد المستحود عند إندماج الأعمال

(٥٤,٣٩٤)
(٨٢٣)

صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (درجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (درجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)

(٥٥,٢١٧)

صافي النقد الخارج عند الإستحواذ



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٨ أحداث بعد فترة التقرير

١/٤٨ في ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٢، وقعت الشركة اتفاقية الاستحواذ على ٧٥٪ من أسهم شركة ماسترد آند لينين إنفيور ديزاين هولدينغ ليمند (ام آند ال). تأسست ام آند ال في سوق أبوظبي العالمي، الإمارات العربية المتحدة و تعمل في تشغيل خدمات أعمال التصميم الداخلي المتميزة في الإمارات العربية المتحدة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم يتم استيفاء بعض الشروط لإكمالها وبالتالي لم تكتمل عملية الاستحواذ.

٢/٤٨ لاحقاً لتاريخ التقرير، وقعت الشركة اتفاقية لشراء قطعتي أرض تقعان في جزيرة الفهد في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي بدل بمبلغ ٢,٥ مليار درهم يتم تسديدها على مدى خمس سنوات.

٣/٤٨ لاحقاً لتاريخ التقرير، أبرمت الشركة شراكة إستراتيجية مع دبي القابضة لتطوير ثلاث مجتمعات في دبي، الإمارات العربية المتحدة من خلال مشروع مشترك مملوك بالأغلبية للمجموعة وتتوى المجموعة توحيده.

٤٩ إعتماد البيانات المالية الموجزة الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٩ فبراير ٢٠٢٣.