

| | |
|-----|------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |

تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

يقدم مجلس الإدارة تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

الأنشطة الرئيسية

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

النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في صفحة رقم 153 حول هذه البيانات المالية الموحدة.

أعضاء مجلس الإدارة

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

إبراء ذمة

يبريء مجلس الإدارة ذمة الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من مسؤوليتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة
9 فبراير 2024



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2023، وكل من بيان الربح أو الخسارة الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة التي تشمل ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ووفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين فواعد السلوك للمحاسبين المهنيين إلى جانب متطلبات السلوك الأخلاقي الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات وقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. ونعتقد بأن بَيِّنَات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

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

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | بيان المركز المالي الموحد |
| 153 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 155 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 156 | بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | |

| | |
|------------|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | بيان المركز المالي الموحد |
| 153 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 155 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 156 | بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | |

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

أمور التدقيق الرئيسية

تقييم الإستثمارات العقارية

بلغت محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة 26,218 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2023 (2022: 23,933 مليون درهم) وبلغ صافي مكاسب القيمة العادلة المسجلة في بيان الربح أو الخسارة 600 مليون درهم (2022: 443 مليون درهم). تقوم المجموعة بقياس استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وقامت بتعيين مقيّم خارجي لتحديد القيمة العادلة لجميع عقاراتها.

يتم تحديد القيمة العادلة لمعظم هذه الإستثمارات العقارية باستخدام نهج الدخل للتقييم. بينما تم استخدام منهجية التقييم المبتني للإستثمارات العقارية قيد التطوير.

يتطلب تحديد المجموعة للقيمة العادلة للإستثمارات العقارية من الإدارة القيام بتقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمعدلات الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

يتضمن تقييم المحفظة جانب هام من عدم اليقين من التقديرات ويستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود حالة هامة من عدم اليقين في التقدير يستدعي خلال عملية التدقيق التركيز على هذا الجانب حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.

فما بتحديد تقييم الإستثمارات العقارية كأمر تدقيق رئيسي حيث إن تحديد القيمة العادلة يعتمد على منهجيات التقييم من المستوى 3 ويتطلب من الإدارة عمل تقديرات هامة في تحديد القيمة العادلة للإستثمار العقاري.

راجع إيضاحات 4 و 7 للإفصاحات المتعلقة بهذا الأمر.

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

فما بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب.

فما بتقييم كفاءة المقيّم وقدراته والإطلاع على شروط تعامله مع المجموعة لتحديد أن نطاق عملهم كان كافياً لأغراض التدقيق.

فما بمطابقة إجمالي التقييم حسب تقرير المقيّمين مع المبلغ المدرج في بيان المركز المالي الموحد.

فما باختبار البيانات التي قدمتها المجموعة للمقيّم على أساس عينة مختارة.

فما بمراجعة عينة من الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها من قبل المقيّمين الخارجيين، وبقنا كذلك بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات، وتقييم ما إذا كان قد تم تقييم العقارات وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

عندما فما بتحديد التقديرات التي تتجاوز المعايير المقبولة، فما بمناقشتها مع المقيّمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها.

فما بإجراء تحليلات حساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها في تحديد القيم العادلة.

فما بإعادة تحديد الدقة الحسابية لتحديد صافي مكاسب القيمة العادلة.

فما بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

| | |
|------------|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | بيان المركز المالي الموحد |
| 153 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 155 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 156 | بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | |

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

أمور التدقيق الرئيسية

الإعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات

يتطلب الإعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات إصدار أحكام هامة واستخدام التقديرات. تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء من تطوير وبيع العقارات، فيما إذا كانت ستقوم بالإعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في فترة زمنية محددة بعد الأخذ بالإعتبار فيما إذا كانت المجموعة قد قامت بإنشاء أصل عقاري دون استخدام بديل وما إذا كان لدى المجموعة حق قانوني في المدفوعات المتعلقة بالأداء المنجز في أي وقت خلال فترة العقد كما هو موضح في إيضاح 11/3 وإيضاح 4 حول البيانات المالية الموحدة

عندما يتم الإعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد والإعتراف بالإيرادات متناسبة إلى حد الوفاء بالتزامات الأداء في نهاية فترة التقرير.

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.

للحصول على تفاصيل حول الأحكام المطبقة والتقديرات التي تم القيام بها لتحديد مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف به راجع إيضاح 4.

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

قمنا بالإطلاع على الإجراءات التي نفذتها المجموعة للإعتراف بالإيرادات وقياسها فيما يتعلق بتطوير وبيع العقارات.

قمنا باختبار تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط التي وضعتها المجموعة حول الإعتراف بالإيرادات والقياس من تطوير وبيع العقارات.

قمنا بفحص عينة من العقود مع العملاء لتطوير وبيع العقارات، وقمنا بتحديد تقييم الإدارة لالتزامات الأداء وتحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في نقطة زمنية محددة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 - إيرادات من العقود مع العملاء من خلال مراجعة الشروط والأحكام المحددة في العقود.

قمنا بتقييم مدى استيفاء التزامات الأداء من خلال فحص المستندات الثبوتية.

قمنا بدراسة موازنات تكلفة المشروع المعتمدة لمشاريع التطوير العقاري الجوهرية الجارية ومراجعة نسب إنجاز المشاريع كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتكبدة. قمنا كذلك بفحص فواتير الموردين، على أساس عينة مختارة، للتحقق من التكاليف المتكبدة، بالنسبة لعينة من المشاريع الجوهرية، قمنا بإعادة إحتساب مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف بها.

قمنا بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الجانب مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

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

في هذا القسم

| | |
|------------|------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | باليانات المالية الموحدة |

أمور التدقيق الرئيسية

اندماج الأعمال - الاستحواذ على لندن سكوير والتزام

- خلال السنة، استحوذت المجموعة على المنشآت التالية:
- 100% من رأس مال شركة لندن سكوير للتطوير القابضة المحدودة («لندن سكوير») اعتبارًا من 30 نوفمبر 2023 مقابل إجمالي بدل يبلغ 557 مليون درهم. تم الاعتراف بالشهرة بمبلغ 4 مليون درهم نتيجة لهذا الاستحواذ وتمثل زيادة في إجمالي البدل عن القيمة العادلة المؤقتة لصافي الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها البالغة 493 مليون درهم. قامت المجموعة بالاعتراف بموجودات غير ملموسة بمبلغ 10 مليون درهم نتيجة لهذا الاستحواذ والتي لم تكن معترف بها من قبل لندن سكوير. وتشمل هذه الأصول غير الملموسة عقود العملاء.
 - 65,1% من رأس مال شركة التزام لإدارة الأصول ذ.م.م («التزام») اعتبارًا من 1 يوليو 2023 مقابل إجمالي بدل يبلغ 1,013 مليون درهم. تم الاعتراف بالشهرة بمبلغ 705 مليون درهم نتيجة لهذا الاستحواذ وتمثل زيادة في إجمالي البدل على القيمة العادلة المؤقتة لصافي الموجودات القابلة للتحديد التي تم الاستحواذ عليها البالغة 308 مليون درهم. قامت المجموعة بالاعتراف بموجودات غير ملموسة بمبلغ 161 مليون درهم نتيجة لهذا الاستحواذ والتي لم تكن معترف بها من قبل التزام. تشمل هذه الموجودات غير الملموسة العلامات التجارية وعلاقات العملاء.

تتطلب هذه المعاملات من الإدارة تطبيق أحكام هامة في تحديد القيم العادلة في تاريخ الإستحواذ للموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة.

قامت الإدارة بتعيين أخصائيين خارجيين مستقلين لإجراء عملية تحديد القيمة العادلة المؤقتة لصافي الموجودات المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ. وشمل ذلك تحديد وتقييم الموجودات غير الملموسة التي تتطلب إصدار أحكام.

تتضمن التقديرات الرئيسية المطبقة في تحديد القيم العادلة المؤقتة، من بين أمور أخرى، معدلات الخصم ومعدلات نمو الإيرادات وإجمالي الهوامش والعمر الإنتاجي للموجودات. إن أي تغييرات جوهرية في هذه التقديرات الرئيسية قد تؤدي إلى تغييرات جوهرية في القيمة العادلة المؤقتة للموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها بما في ذلك الموجودات غير الملموسة، والتي تؤثر بشكل مباشر على الشهرة المعترف بها.

لقد حددنا أن هذا الأمر كأمور تدقيق رئيسي نظراً للأحكام الهامة المطبقة والتقديرات التي تم إجراؤها في تحديد القيم العادلة في تاريخ الإستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة.

راجع الإيضاح 3.4 بخصوص السياسة المحاسبية والإيضاح 47 للاطلاع على الإفصاحات ذات الصلة المتعلقة بهذا الأمر.

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

- كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا فيما يتعلق باندماج الأعمال، قمنا:
- بتقييم الضوابط على محاسبة المعاملات لتحديد ما إذا كان قد تم تصميمها وتنفيذها بشكل مناسب؛
 - بتقييم ما إذا كانت افتراضات الإدارة فيما يتعلق بالمحاسبة لهذه المعاملات متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة)؛
 - بتقييم مهارات واستقلالية ومؤهلات المقيمين المستقلين المعنيين من قبل الإدارة فيما يتعلق بهذا الأمر؛
 - بمراجعة شروط التعاقد بين المقيمين والمجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافيًا لأغراض التدقيق؛
 - كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا فيما يتعلق بتوزيع سعر الشراء المؤقت، قمنا:
 - بتقييم مدى اكتمال ودقة الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة في التوزيع لسعر الشراء المؤقت؛
 - بتقييم، بمشاركة خبيراتنا الداخليين، المنهجيات والمدخلات الهامة المستخدمة من قبل المجموعة، بما في ذلك تحديد الموجودات غير الملموسة وتحديد العمر الإنتاجي للموجودات غير الملموسة القابلة للتحديد؛
 - بتقييم، بمشاركة خبيراتنا الداخليين، القيم العادلة المؤقتة لعينة من الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة، عندما قمنا بتحديد التقديرات التي كانت خارج المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المقيمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها؛
 - بتحليل وتقييم تعديلات القيمة العادلة المؤقتة المعترف بها من قبل الإدارة، وما إذا كانت التعديلات التي تم إجراؤها متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة)؛
 - مراجعة الدقة الحسابية فيما يتعلق بتحديد القيم العادلة المؤقتة للموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة؛
 - بمطابقة القيم العادلة المؤقتة للموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة التي تم تحديدها من قبل المقيمين المستقلين مع المبالغ المعروضة في البيانات المالية الموحدة؛
 - بتقييم، بمشاركة خبيراتنا الداخليين، بتقييم الشهرة المؤقتة المعترف بها من قبل الإدارة، وتقييم ما إذا كانت قد تم إحسابها وفقًا لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة)؛ و
 - تقييم الإفصاحات في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).



البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | بيان المركز المالي الموحد |
| 153 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 155 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 156 | بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحد |
| 162 | |

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

معلومات أخرى

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

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

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة في اعداد البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) وطبقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة والأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 والأحكام المعمول بها في القوانين واللوائح، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكينها من اعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

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

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي نقت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة دائماً سوف تكشف أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهريّة بشكل فردي أو مُجمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.



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

في هذا القسم

| | |
|------------|------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | باليانات المالية الموحدة |

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (بتبع)

- كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، فإننا نمارس التدقيق 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 لرأيها. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
 - بالاطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.
 - بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
 - باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهريّة من عدم اليقين متعلّقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهريّة من عدم اليقين، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية بتوجب علينا تعديل رأيها. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
 - بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من المنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة، إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة وتحمل كامل المسؤولية عن رأينا حول التدقيق؛

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

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

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



البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | بيان المركز المالي الموحد |
| 153 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 155 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 156 | بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | |

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

إفصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

- وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، نفيد بما يلي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.
- 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 (32) لسنة 2021.
- أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية.
- أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة.
- تبين الإيضاحات أرقام 3 و 8 و 46 و 47 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بشراء أو الإستثمار في أسهم من قبل المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.
- بين الإيضاح رقم 38 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط والأحكام التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات.
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أشطتها أو مركزها المالي كما في 31 ديسمبر 2023، و
- بين الإيضاح رقم 43 الإفصاحات المتعلقة بالمساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

إضافة إلى ذلك، ووفقاً لمتطلبات قرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، نفر بأننا، فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، لم يلفت إنتباهنا، ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة لم تمثل، من جميع النواحي الجوهرية، لأي من أحكام القوانين والأنظمة والتعاميم التالية، مما قد يؤثر جوهرياً على أشطتها أو على البيانات المالية كما في 31 ديسمبر 2023.

- النظام الأساسي للشركة؛ و
- الأحكام ذات الصلة بالقوانين والقرارات والتعاميم المعمول بها والتي لها تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

موقع من قبل:

محمد خميس النح

رقم القيد 717

9 فبراير 2024

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة



بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2023

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة |
| 162 | |

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | إيضاح |
|--------------------------------------|-------------------|-------|
| الموجودات | | |
| الموجودات غير المتداولة | | |
| 5,606,522 | 6,513,316 | 5 |
| 374,944 | 1,882,835 | 6 |
| 23,933,024 | 26,217,542 | 7 |
| 84,662 | 151,167 | 8 |
| 98,634 | 718,969 | 9 |
| 207,045 | 8,311 | 24 |
| 578,732 | 805,763 | 11 |
| 30,883,563 | 36,297,903 | |
| مجموع الموجودات غير المتداولة | | |
| الموجودات المتداولة | | |
| 4,822,121 | 7,787,308 | 12 |
| 3,835,682 | 6,243,802 | 13 |
| 855,049 | 606,334 | 14 |
| 179,744 | 93,147 | 9 |
| 568,563 | 1,875,744 | 10 |
| 7,583,154 | 8,235,672 | 11 |
| 12,548,108 | 11,718,158 | 15 |
| 30,392,421 | 36,560,165 | |
| 61,275,984 | 72,858,068 | |
| مجموع الموجودات المتداولة | | |
| مجموع الموجودات | | |
| حقوق الملكية والمطلوبات | | |
| حقوق الملكية | | |
| 7,862,630 | 7,862,630 | 16 |
| 3,931,315 | 3,931,315 | 18 |
| 190,248 | 165,130 | 18 |
| (2,310) | (8,790) | 18 |
| 73,623 | 73,623 | 18 |
| (385,312) | (536,624) | 18 |
| 16,679,139 | 19,577,817 | |

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



| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | 153 بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | |

بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | إيضاح | |
|------------------|-------------------|-------|---|
| 28,349,333 | 31,065,101 | | حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة الأم |
| 1,815,647 | 1,815,647 | 17 | أداة حقوق الملكية المختلفة |
| 4,380,218 | 5,302,298 | 46 | حقوق الملكية غير المسيطرة |
| 34,545,198 | 38,183,046 | | مجموع حقوق الملكية |
| | | | المطلوبات غير المتداولة |
| 3,644,812 | 5,456,856 | 19 | صكوك غير قابلة للتحويل |
| 6,005,341 | 5,488,558 | 20 | قروض بنكية |
| 676,001 | 542,998 | 21 | محتجزات دائنة |
| 436,545 | 848,365 | 22 | مطلوبات عقود الإيجار |
| 296,893 | 339,482 | 23 | مزايا للموظفين |
| 897,810 | 3,918,771 | 26 | ذمم دائنة تجارية وأخرى |
| 11,957,402 | 16,595,030 | | مجموع المطلوبات غير المتداولة |
| | | | المطلوبات المتداولة |
| 37,104 | 46,098 | 19 | صكوك غير قابلة للتحويل |
| 608,301 | 1,087,654 | 20 | قروض بنكية |
| 1,056,294 | 723,756 | 21 | محتجزات دائنة |
| 48,988 | 78,505 | 22 | مطلوبات عقود الإيجار |
| 481,054 | 633,019 | 25 | دفعات مقدمة من عملاء |
| 2,917,639 | 6,429,003 | 10 | مطلوبات العقود |
| 9,624,004 | 9,081,957 | 26 | ذمم دائنة تجارية وأخرى |
| 14,773,384 | 18,079,992 | | مجموع المطلوبات المتداولة |
| 26,730,786 | 34,675,022 | | مجموع المطلوبات |
| 61,275,984 | 72,858,068 | | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات |

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

فيصل فلكناز
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
والإستدامة للمجموعة

طلال الذبابي
الرئيس التنفيذي للمجموعة

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الربح أو الخسارة الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | إيضاح | |
|------------------|--------------------|-------|---|
| 11,200,027 | 14,160,938 | 27 | إيرادات ودخل الإيجار |
| (6,688,516) | (8,587,565) | 28 | تكاليف مباشرة |
| 4,511,511 | 5,573,373 | | إجمالي الربح |
| (220,321) | (114,886) | 29 | مصاريف بيع وتسويق |
| (626,946) | (545,245) | 30.2 | مصاريف عمومية وإدارية |
| (342,790) | (447,625) | 5,6 | تكاليف الموظفين |
| (63,837) | (225,945) | 31 | استهلاك وإطفاء |
| (464,964) | (488,850) | 30.1 | المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي أخرى |
| 4,708 | (2,456) | 9 | (خسارة)/مكسب القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| 442,797 | 600,157 | 7 | مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي |
| (7,765) | (7,416) | 8 | الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة |
| 28,992 | 23,962 | 7.10 | مكسب من إستيعاد إستثمارات عقارية |
| 9,104 | - | 47.9 | مكسب من صفقة شراء |
| 217,643 | 498,773 | 32 | إيرادات تمويل |
| (397,348) | (621,166) | 33 | تكاليف تمويل |
| 92,183 | 285,697 | 34 | إيرادات أخرى |
| 3,182,967 | 4,528,373 | | ربح السنة قبل الضريبة |
| (39,234) | (111,967) | 35 | مصروف ضريبة الدخل |
| 3,143,733 | 4,416,406 | | ربح السنة بعد الضريبة |
| | | | العائد إلى: |
| 2,944,464 | 3,922,263 | | مالكي الشركة |
| 199,269 | 494,143 | 46.2 | حقوق الملكية غير المسيطرة |
| 3,143,733 | 4,416,406 | | |
| 0.368 | 0.486 | 36 | العائد الأساسي والمخفض للسهم (بالدرهم) |

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|-------------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |

بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | إيضاح |
|---|------------------|-------|
| 3,143,733 | 4,416,406 | |
| ربح السنة | | |
| البنود التي قديتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة: | | |
| (643,689) | (252,741) | 18 |
| 193,394 | (20,713) | 24 |
| 6,947 | (7,787) | 33,24 |
| 52,685 | (6,480) | 9.1 |
| (390,663) | (287,721) | |
| 2,753,070 | 4,128,685 | |
| الخسارة الشاملة الأخرى للسنة | | |
| مجموع الدخل الشامل للسنة | | |
| العائد إلى: | | |
| 2,802,507 | 3,739,353 | |
| (49,437) | 389,332 | 46.2 |
| 2,753,070 | 4,128,685 | |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|---------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |

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



بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

| مجموع حقوق الملكية | حقوق الملكية غير المسيطرة | أداة حقوق الملكية المختلطة | حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة | أرباح مستبقاة | إحتياطي تحويل عملات أجنبية | إحتياطي إعادة تقييم الموجودات | إحتياطي إعادة تقييم استثمار | إحتياطي تحوط التدفقات النقدية | إحتياطي قانوني | رأس المال | |
|--------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------|-----------|---|
| ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | |
| 34,545,198 | 4,380,218 | 1,815,647 | 28,349,333 | 16,679,139 | (385,312) | 73,623 | (2,310) | 190,248 | 3,931,315 | 7,862,630 | الرصيد في 1 يناير 2023 |
| 4,416,406 | 494,143 | - | 3,922,263 | 3,922,263 | - | - | - | - | - | - | ربح السنة |
| (287,721) | (104,811) | - | (182,910) | - | (151,312) | - | (6,480) | (25,118) | - | - | الدخل الشامل الآخر للسنة |
| 4,128,685 | 389,332 | - | 3,739,353 | 3,922,263 | (151,312) | - | (6,480) | (25,118) | - | - | مجموع الدخل الشامل للسنة |
| (1,258,022) | - | - | (1,258,022) | (1,258,022) | - | - | - | - | - | - | توزيعات أرباح (إيضاح 37) |
| 337,726 | - | - | 337,726 | 337,726 | - | - | - | - | - | - | مكسب من اندماج الأعمال بدون خسارة السيطرة (إيضاح 47.1) |
| (103,289) | - | - | (103,289) | (103,289) | - | - | - | - | - | - | قسمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح 17) |
| (101,957) | (101,957) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح 46.3) |
| (151,040) | (151,040) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح 46.4) |
| 18,000 | 18,000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة |
| 675,276 | 675,276 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | حقوق الملكية غير المسيطرة نتيجة التغير في حصة الملكية (إيضاح 47.1) |
| 92,469 | 92,469 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة من اندماج الأعمال واستحواذ الموجودات (إيضاح 7 و 47) |
| 38,183,046 | 5,302,298 | 1,815,647 | 31,065,101 | 19,577,817 | (536,624) | 73,623 | (8,790) | 165,130 | 3,931,315 | 7,862,630 | الرصيد في 31 ديسمبر 2023 |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | |

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتج)

| مجموع حقوق الملكية | حقوق الملكية غير المسيطرة | أداة حقوق الملكية المختلطة | حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة | أرباح مستبقاة | إحتياطي تحويل عملات أجنبية | إحتياطي إعادة تقييم الموجودات | إحتياطي إعادة تقييم استثمار | إحتياطي تحوط التدفقات النقدية | إحتياطي قانوني | رأس المال | |
|--------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------|-----------|---|
| ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | |
| 27,636,783 | 715,213 | - | 26,921,570 | 15,044,624 | - | 73,623 | 9,800 | (422) | 3,931,315 | 7,862,630 | الرصيد في 1 يناير 2022 |
| 3,143,733 | 199,269 | - | 2,944,464 | 2,944,464 | - | - | - | - | - | - | ربح السنة |
| (390,663) | (248,706) | - | (141,957) | - | (385,312) | - | 52,685 | 190,670 | - | - | الدخل الشامل الآخر للسنة |
| 2,753,070 | (49,437) | - | 2,802,507 | 2,944,464 | (385,312) | - | 52,685 | 190,670 | - | - | مجموع الدخل الشامل للسنة |
| 1,815,647 | - | 1,815,647 | - | - | - | - | - | - | - | - | إصدار أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح 17) |
| (1,179,394) | - | - | (1,179,394) | (1,179,394) | - | - | - | - | - | - | توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة |
| (973) | (973) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح 46.3) |
| (20,979) | (20,979) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | قسمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح 17) |
| (51,645) | - | - | (51,645) | (51,645) | - | - | - | - | - | - | إعادة تصنيف احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الاستبعاد (إيضاح 9) |
| - | - | - | - | 64,795 | - | - | (64,795) | - | - | - | الحركة من استبعاد جزئي لحصص في شركات تابعة (إيضاح 46.3 و 46.4) |
| 3,258,218 | 3,302,843 | - | (44,625) | (44,625) | - | - | - | - | - | - | التغيير في حصة حقوق الملكية الناتجة من إستبعاد جزئي لحصص في شركات تابعة (إيضاح 46.2) |
| - | 99,080 | - | (99,080) | (99,080) | - | - | - | - | - | - | حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة من اندماج الأعمال واستحواذ الموجودات |
| 334,471 | 334,471 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | الرصيد في 31 ديسمبر 2022 |
| 34,545,198 | 4,380,218 | 1,815,647 | 28,349,333 | 16,679,139 | (385,312) | 73,623 | (2,310) | 190,248 | 3,931,315 | 7,862,630 | |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

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

بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | إيضاح | |
|------------------|--------------------|-------|---|
| 3,182,967 | 4,528,373 | | الأنشطة التشغيلية |
| | | | ربح السنة قبل الضريبة |
| | | | تعديلات لـ: |
| 363,570 | 479,189 | 5,6 | إستهلاك وإطفاء |
| (217,643) | (498,773) | 32 | إيرادات تمويل |
| 397,348 | 621,166 | 33 | تكاليف تمويل |
| (442,797) | (600,157) | 7 | مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي |
| 7,765 | 7,416 | 8 | الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة |
| 14,514 | (11,601) | 31 | (تحرير)/ مخصص عقود مثقلة بالالتزامات |
| 356,992 | 237,764 | 31 | المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي |
| (7,346) | - | 31 | عكس مخصص انخفاض قيمة إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة |
| (300,323) | - | 5,31 | عكس انخفاض قيمة ممتلكات وآلات ومعدات |
| 165 | - | 5 | (خسارة) من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات |
| (28,992) | (23,962) | 7 | مكسب من استبعاد إستثمارات عقارية |
| (9,104) | - | 47,9 | مكسب من إدماج أعمال |
| - | (16,831) | | مكسب من إستبعاد حق إستخدام موجودات |
| (5,222) | (2,604) | | مكسب من إعادة تقييم موجودات مالية |
| 70,486 | 71,481 | 23 | مخصص مكافآت الموظفين |
| 3,382,380 | 4,791,243 | | التدفقات النقدية التشغيلية قبل الحركة في رأس المال العامل |
| | | | الحركة في رأس المال العامل: |
| (1,064,706) | (670,011) | | زيادة في ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى |
| 155,707 | (810,610) | | (زيادة)/ نقص في أعمال تطوير قيد الإنجاز، مخزون وأراضي محتفظ بها لليعب |
| (262,092) | (1,146,696) | | زيادة في موجودات العقود |
| 400,275 | (501,299) | | (نقص)/ زيادة في محتجزات دائنة |
| (87,334) | 392,649 | | زيادة (نقص) في مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء |
| 1,119,960 | 3,757,039 | | زيادة في مطلوبات العقود |
| 2,781,532 | (2,108,044) | | (نقص)/ زيادة في ذمم دائنة تجارية وأخرى |
| 6,425,722 | 3,704,271 | | النقد الناتج من العمليات |
| (37,614) | (71,105) | 23 | المكافآت المدفوعة للموظفين |
| (87,589) | (43,517) | | ضريبة الدخل المدفوعة |
| 6,300,519 | 3,589,649 | | صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية |

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|-------------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| | حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبينات المالية الموحدة |



| | |
|-----|------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| | حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبينات المالية الموحدة |

بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتج)

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | إيضاح | |
|------------------|------------------|-------|--|
| 6,300,519 | 3,589,649 | | صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية |
| | | | التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية |
| (2,109,872) | (646,856) | 5 | دفعات لشراء ممتلكات وآلات ومعدات |
| (44,015) | (82,320) | 6 | دفعات لشراء موجودات غير ملموسة |
| (5,433,967) | (1,581,837) | 7 | إضافات لإستثمارات عقارية |
| 251,628 | 192,177 | 5,7 | عائدات من إستبعاد إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات |
| 32,000 | 52,468 | 8 | النقد المستلم من شركة زميلة كتخفيض في رأس المال |
| (488,844) | (692,134) | 47 | الإستحواذ على شركات تابعة، صافي من النقد المستوذ |
| 42,891 | - | | عائدات من استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| (555,000) | 438,428 | | الحركة في ودائع لأجل بتاريخ إستحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر |
| 933 | (624,094) | | إستثمار في موجودات مالية |
| 478,140 | 635,330 | | عائدات من إستحقاق سندات خزينة |
| (627,939) | (557,532) | | إستثمارات في سندات الخزينة |
| (1,499,512) | (1,665,699) | | الحركة في أرصدة بنكية مقيدة |
| - | (10,809) | | إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة |
| 102,480 | 479,381 | | إيرادات تمويل مستلمة |
| (9,851,077) | (4,063,497) | | صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية |

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



بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | إيضاح | |
|------------------|--------------------|-------|--|
| | | | التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية |
| (6,772,798) | (5,641,850) | 20 | تسديد قروض بنكية |
| 8,803,223 | 5,055,639 | 20 | عائدات من قروض بنكية |
| - | 1,804,551 | 19 | عائدات من صكوك غير قابلة للتحويل |
| (56,637) | (50,920) | | تسديد الجزء الأساسي لإلتزامات عقود إيجار |
| (393,820) | (730,950) | | تكاليف تمويل مدفوعة |
| (1,252,990) | (1,258,022) | 37 | توزيعات أرباح مدفوعة |
| 3,258,219 | - | 46 | عائدات من الحركة في حصة حقوق الملكية في الشركات التابعة |
| (21,592) | (252,998) | 46 | توزيعات أرباح مدفوعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة |
| (51,645) | (103,289) | 17 | قسمة مدفوعة على استثمار في أداة حقوق ملكية مختلطة |
| - | 83,542 | | مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة |
| - | 183,662 | | عائدات من تسوية المشتقات |
| - | (622,510) | | دفعة لشراء أرض محتفظ بها للبيع |
| 1,815,647 | - | 17 | عائدات من إصدار أداة حقوق ملكية مختلطة |
| 5,327,247 | (1,533,145) | | صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة التمويلية |
| | | | صافي (النقص)/ الزيادة في النقد ومرادفات النقد |
| 1,776,689 | (2,006,993) | | النقد ومرادفات النقد في بداية السنة |
| 5,383,855 | 7,020,318 | 15 | تأثير التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي |
| (140,226) | (50,229) | | |
| 7,020,318 | 4,963,096 | 15 | النقد ومرادفات النقد في نهاية السنة |

راجع إيضاح 44 للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموحد.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|-------------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| | حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |



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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التغيرات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

1 معلومات عامة

تمت الموافقة على إنشاء شركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») بموجب القرار رقم (16) لسنة 2004 الصادر عن دائرة التخطيط والاقتصاد لإمارة أبوظبي في 12 أكتوبر 2004. تم إعلان تأسيس الشركة بموجب المرسوم الوزاري رقم (59) لسنة 2005 الصادر عن وزير الاقتصاد لدولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ 23 فبراير 2005.

إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. 51133، أبوظبي إن الأسهم العادية للشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

إن الشركة الفابضة للمجموعة هي شركة أفلاظي الفابضة ش.م.ع. («الشركة الأم») المدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

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

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

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

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق التعديلات والتفسيرات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 (ما لم يذكر خلاف ذلك). لم يكن للتطبيق أي تأثير هام على الإفصاحات أو المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة باستثناء ما هو مبين أدناه. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل مصدر والذي لم يحن موعد تطبيقه بعد.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 عقود التأمين

إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 عقود التأمين هو معيار محاسبي جديد شامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 عقود التأمين. يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 على جميع أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير الحياة والتأمين وإعادة التأمين المباشر). بغض النظر عن نوع المنشآت التي تصدرها وكذلك على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات ميزات المشاركة التقديرية؛ سيتم تطبيق بعض استثناءات النطاق، إن الهدف العام للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 هو توفير

نموذج محاسبي شامل لعقود التأمين يكون أكثر فائدة واتساقاً لشركات التأمين، ويغطي جميع الجوانب المحاسبية ذات الصلة. يعتمد المعيار الدولي للتقارير المالية 17 على نموذج عام، مكملًا بما يلي:

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

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

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 8

توضح التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 8 الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح كيفية استخدام المنشآت لتقنيات القياس والمدخلات لوضع التقديرات المحاسبية. لم يكن للتعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 وبيان الممارسة رقم 2 المتعلق بالمعيار الدولي للتقارير المالية

تقدم التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 وبيان الممارسة رقم 2 المتعلق بالمعيار الدولي للتقارير المالية بخصوص إصدار الأحكام المتعلقة بالأهمية النسبية وإرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق الأحكام المتعلقة بالأهمية النسبية على إفصاحات السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسة المحاسبية التي تكون أكثر فائدة من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية «الهامة» بشرط الإفصاح عن سياساتها المحاسبية «الجوهرية» وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات المتعلقة بإفصاحات السياسة المحاسبية. كان للتعديلات تأثير على إفصاحات المجموعة للسياسات المحاسبية، ولكن ليس على قياس أو الاعتراف أو عرض أي بنود في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 ضرائب الدخل

تعمل التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 ضريبة الدخل على تضيق نطاق استثناء الاعتراف الأولي، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة وقابلة للخضم مثل عقود الإيجار والتزامات وقف التشغيل. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | بيان المركز المالي الموحد |
| 153 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 155 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 156 | بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة (بتبج)
2.1 المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (بتبج)

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 ضرائب الدخل تم إدخال التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 استجابةً لقواعد الركيزة الثانية لمشروع تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح الخاصة بمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، وتشمل:

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

يتم تطبيق الاستثناء المؤقت الإلزامي، الذي يجب الإفصاح عن استخدامه - بشكل فوري - يتم تطبيق متطلبات الإفصاح المتبقية على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، ولكن لا يتم تطبيقه على أية فترات مرحلية تنتهي في أو قبل 31 ديسمبر 2023.

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

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

تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16: مطلوبات عقود الإيجار في البيع وإعادة التأجير

في سبتمبر 2022، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 لتحديد المتطلبات التي يستخدمها البائع والمستأجر في قياس مطلوبات عقود الإيجار الناتجة عن معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم اعتراف البائع والمستأجر بأي مبلغ من المكسب أو الخسارة المتعلقة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 ويجب تطبيقها بأثر رجعي على معاملات البيع وإعادة التأجير التي تم الدخول فيها بعد تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. يُسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عن هذه الحقيقة.

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

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

في يناير 2020 وأكتوبر 2022، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- أن حق التأجيل يجب أن يكون قائم في نهاية فترة التقرير

- لا يتأثر هذا التصنيف باحتمال ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل
- أنه فقط إذا كان المشتق الضمني في التزام قابل للتحويل هو نفسه أداة حقوق ملكية فإن شروط الالتزام لن تؤثر على تصنيفه

بالإضافة إلى ذلك، تم تقديم متطلبات تتطلب الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناتج عن اتفاقية القرض كغير متداول ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتثال للتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً. تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسة الحالية وما إذا كانت اتفاقيات الفروض الحالية قد تتطلب إعادة التفاوض.

ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7

في مايو 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 7 بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 الأدوات المالية. الإفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة. تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عن ذلك.

عدم قابلية التبادل - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1

في أغسطس 2023، أصدر مجلس الإدارة عدم قابلية التبادل (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 21). يحدد التعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم 21 كيف يجب على المنشأة تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للتبادل وكيف يجب لها أن تحدد سعر الصرف الفوري عند عدم وجود قابلية للتبادل. تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عن ذلك. عند تطبيق التعديلات، لا يمكن للمنشأة إعادة بيان معلومات المقارنة.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة (بتبج)

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

بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28

في ديسمبر 2015، قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية تأجيل تاريخ نفاذ التعديلات حتى يتم الانتهاء من أي تعديلات ناتجة عن مشروع البحتي حول طريقة حقوق الملكية. ولا يزال يسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات. تتناول التعديلات التعارض بين المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة عند التعامل مع فقدان السيطرة على شركة تابعة تم بيعها أو المساهمة بها في شركة زميلة أو مشروع مشترك. يجب تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي. يُسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عن ذلك.

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

المعيار الدولي للتقارير المالية S1 المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية S1 المتطلبات العامة بهدف مطابقة المنشأة بالإفصاح عن معلومات حول المخاطر والفرص المتعلقة بالاستدامة والتي تكون مفيدة للمستخدمين الأساسيين للتقارير المالية ذات الأغراض العامة في اتخاذ القرارات المتعلقة بتوفير الموارد للمنشأة.

المعيار الدولي للتقارير المالية S2 الإفصاحات المتعلقة بالمناخ

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية S2 متطلبات تحديد وقياس والإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالمخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ والتي تكون مفيدة للمستخدمين الأساسيين للتقارير المالية ذات الأغراض العامة في اتخاذ القرارات المتعلقة بتوفير الموارد للمنشأة.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية S1 والمعيار الدولي للتقارير المالية S2 على البيانات المالية الموحدة.

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية

3.1 أساس التحضير

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وأحكام القانون الإتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021.

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

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس. بغض النظر عن ما إذا كان السعر يمكن تحقيقه بطريقة مباشرة أو يتم تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات المالية تأخذ المجموعة بعين الاعتبار تلك العوامل عند تسعير الموجودات أو المطلوبات إذا أخذ المتعاملين في السوق تلك العوامل بالحصيان 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 2، ومعاملات التأجير التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، والقياسات التي لها بعض أوجه التشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة، مثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في المعيار المحاسبي الدولي رقم 2 المخزون أو القيمة في الاستخدام في المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 إنخفاض قيمة الموجودات.

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى 1 أو 3 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 1- مدخلات لأسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة التي يمكن للمنشأة تتبعها بتاريخ القياس؛
- المستوى 2- مدخلات من غير الأسعار المدرجة المتضمنة ضمن المستوى 1 والتي يمكن ملاحظتها في الموجودات أو المطلوبات، أما مباشرة (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مشتقة من الأسعار)؛ و
- المستوى 3- مدخلات غير ملاحظة للموجودات أو المطلوبات المشتقة من تقنيات التقييم.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|----------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 3.1 أساس التحضير (يتبع)

لقد تم عرض البيانات المالية الموحدة ب درهم الإمارات (الدراهم) بإعتباره العملة المستخدمة وعملة العرض للمجموعة ويتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) إلا إذا أُشير إلى غير ذلك. تم إدراج العمليات الأجنبية وفقاً للسياسات الموضحة في الإيضاح 14.3.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، قامت المجموعة بتغيير تصنيف تكاليف التسويق المتعلقة بالمشروع، وهي التكاليف المتكبدة للتسويق والترويج لمشاريع التطوير، من مصاريف البيع والتسويق إلى التكاليف المباشرة، حيث إنها تكاليف مرتبطة مباشرة بأنشطة الحصول على العقود مع العملاء. وبناء عليه، تم إعادة تصنيف أرقام المقارنة لتتماشى مع عرض الفترة الحالية بمبلغ 222,318 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

3.2 مبدأ الإستمرارية

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

3.3 أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2023. تتحقق السيطرة عندما تعرض المجموعة، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة ناتجة من العلاقة مع الجهة المستثمر بها ولديها القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها. على وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر بها فقط عندما يكون للمجموعة:

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

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

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

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

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

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 3.3 أساس التوحيد (يتبع)

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

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

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

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، يتم إحتساب الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد المعترف بها في الربح أو الخسارة على أنها الفرق بين (1) مجموع القيمة العادلة للبدل المقبوض والقيمة العادلة لأي ملكية محتفظ بها و (2) القيمة المدرجة السابقة للموجودات (بما في ذلك الشهرة)، ناقصاً مطلوبات الشركة التابعة وأي من حقوق الملكية غير المسيطرة. يتم إحتساب عن جميع المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة التابعة كما لو أن المجموعة قامت مباشرة باستبعاد موجودات أو مطلوبات الشركة التابعة ذات الصلة (بمعنى، إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة أو تحويلها إلى فئة أخرى من حقوق الملكية كما هو مطلوب / مسموح به بموجب المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية المعمول بها). يتم إعتبار القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة السابقة في التاريخ الذي تم فقدان السيطرة فيه كالقيمة العادلة عند الاعتراف الأولي للمحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية عندما ينطبق، أو التكلفة عند الاعتراف الأولي باستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك.

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقبل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |



| | |
|------------|---------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (بتبع) 3.3 أساس التوحيد (بتبع)

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة التشغيلية الهامة للشركة وحصة الملكية الفعلية.

| اسم الشركة التابعة | نسبة الملكية الفعلية | | النشاط الأساسي |
|---|----------------------|--------------|---|
| | 2022 | 2023 | |
| شركات تابعة عاملة | | | |
| الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 100% | 100% | الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية |
| الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م. | 100% | 100% | الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات فندقية وخدمات ضيافة |
| مراسي الدار ذ.م.م. | 100% | 100% | إدارة وتشغيل المرافق والنوادي الرياضية والأثاث البحرية |
| بروفيس ريل اسيتيت مانيجمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 100% | 65.1% | تأجير وإدارة العقارات |
| بروفيس ريل اسيتيت بروكزر ذ.م.م. | 100% | 65.1% | الوساطة العقارية |
| باس لينكس ذ.م.م. | 100% | 100% | امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الغولف |
| شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. | 65.2% | 65.2% | الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة |
| شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م. | 88.1% | 88.1% | استثمار وإدارة موجودات العقارات والخدمات ذات الصلة وتشغيل الفنادق |
| شركة الدار للاستثمار الفاخرة المقيدة المحدودة | 88.1% | 88.1% | شركة خاصة الأغراض لإدارة أصول خاصة |
| خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 100% | 65.1% | إدارة وتأجير العقارات |
| قرية السعديات السكنية شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 88.1% | 88.1% | قرية سكنية |
| الدار صكوك ليمتد (رقم 1) | 88.1% | 88.1% | شركة تمويل |
| الدار صكوك ليمتد (رقم 2) | 88.1% | 88.1% | شركة تمويل |
| الدار للإستثمار العقاري صكوك ليمتد | 88.1% | 88.1% | شركة تمويل |
| كلاود سبيسر - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 100% | 100% | خدمات وإدارة وتأجير العقارات |
| الدار لايف ستايل - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 100% | 100% | خدمات الضيافة |
| ايسترن مانجروفيس مارينا - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 100% | 100% | إدارة وتشغيل المراسي |
| مرسى البطين - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 100% | 100% | إدارة وتشغيل المراسي |
| دافانسد لخدمات العقارات- شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 100% | 100% | خدمات العقارات |
| الدار للإستثمارات ليمتد | 88.1% | 88.1% | شركة قابضة |
| باسيفيك اونرز اسوسيشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م. | 100% | 65.1% | إدارة العقارات |
| الدار للمشايخ الدولية القابضة ار اس سي المحدودة | 100% | 100% | شركة مقيدة |
| الدار للمشايخ ذ.م.م. | 100% | 100% | خدمات إدارة المشاريع |
| شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك) | 59.9% | 59.9% | تطوير العقارات |
| تصاريح للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 100% | 100% | استشارات تطوير |
| الدار لإدارة الإستثمارات ذ.م.م. | 100% | 100% | إدارة الأصول |
| أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م. | 100% | 65.1% | خدمات إدارة المشاريع |
| الدار لوجيستيك - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 100% | 100% | خدمات وإدارة وتأجير العقارات |
| ذا جينواي للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 100% | 100% | استشارات تطوير |



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 3.3 أساس التوحيد (يتبع)

| اسم الشركة التابعة | نسبة الملكية الفعلية | | النشاط الأساسي |
|---|----------------------|---------------|--------------------------|
| | 2022 | 2023 | |
| السيح لإدارة العقارات ذ.م.م. | 91.4% | 91.4% | الإمارات العربية المتحدة |
| سيح سديرة للعقارات ذ.م.م. | 91.4% | 91.4% | الإمارات العربية المتحدة |
| السعديات جروف - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 100% | 100% | الإمارات العربية المتحدة |
| شركة ميس مأكرو للخدمات الفنية ذ.م.م. | 100% | 65.1% | الإمارات العربية المتحدة |
| شركة سبارك للخدمات الأمنية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 100% | 65.1% | الإمارات العربية المتحدة |
| شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م. | 100% | 65.1% | الإمارات العربية المتحدة |
| شركة باكثيف للحلول المستدامة ذ.م.م. | 100% | 65.1% | الإمارات العربية المتحدة |
| ساغا الدولية لخدمات إدارة رابطة الملاك ذ.م.م | 100% | 65.1% | الإمارات العربية المتحدة |
| ساغا أو إي مركز دبي للسلع المتعددة | 100% | 65.1% | الإمارات العربية المتحدة |
| مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م | 100% | 100% | الإمارات العربية المتحدة |
| توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م | 61.7% | 61.7% | الإمارات العربية المتحدة |
| مركز أوظهي للأعمال شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 61.7% | 61.7% | الإمارات العربية المتحدة |
| الدار اللوجستية القابضة المحدودة | 100% | 100% | الإمارات العربية المتحدة |
| الدار هانسيل اس بي في ريستركتد ليميتد* | 51% | 51% | الإمارات العربية المتحدة |
| كونفلونيس بارتنز (هنتش كيو) ريستركتد ليميتد المحدودة | 100% | 100% | الإمارات العربية المتحدة |
| المارية العقارية القابضة المحدودة | 52.86% | 52.86% | الإمارات العربية المتحدة |
| منتجع وسبا ديل تري هيلتون جزيرة المرجان ذ.م.م. | 100% | 100% | الإمارات العربية المتحدة |
| فندق جزيرة الدار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 100% | 100% | الإمارات العربية المتحدة |
| منتجات باب ذ.م.م. | 100% | 100% | الإمارات العربية المتحدة |
| الشركات التابعة الجديدة التي تم دمجها/الاستحواذ عليها خلال السنة | | | |
| ماسترد أند لينين انتربرور ديزاين هولدينغ ليميتد | لا ينطبق | 75% | الإمارات العربية المتحدة |
| الدار إيسيتيس هولدينغ ليميتد | لا ينطبق | 65.1% | الإمارات العربية المتحدة |
| الدار إيسيتيس للإستثمار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | لا ينطبق | 65.1% | الإمارات العربية المتحدة |
| كينت كويلدج - منطقة حرة | لا ينطبق | 100% | الإمارات العربية المتحدة |
| كينت نيرسري - منطقة حرة | لا ينطبق | 100% | الإمارات العربية المتحدة |
| بساتين القابضة اس بي في ليميتد | لا ينطبق | 48.8% | الإمارات العربية المتحدة |
| مدرسة فرجينيا الدولية الخاصة ذ.م.م - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | لا ينطبق | 100% | الإمارات العربية المتحدة |
| شركة أورورا القابضة المحدودة | لا ينطبق | 51% | الإمارات العربية المتحدة |
| أورورا إس بي في 1 ذ.م.م. | لا ينطبق | 51% | الإمارات العربية المتحدة |

* تمثل نسبة 49% أسهم الفئة ب (راجع إيضاح 46.4)

| | |
|------------|---------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |



البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |

إيضاحات تتعلق

162 بالبيانات المالية الموحدة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

3.3 أساس التوحيد (يتبع)

الشركات التابعة الجديدة التي تم دمجها/الاستحواذ عليها خلال السنة (يتبع)

| اسم الشركة التابعة | نسبة الملكية الفعلية | | بلد التأسيس | النشاط الأساسي |
|---|----------------------|------|--------------------------|--|
| | 2022 | 2023 | | |
| أوروبا إس بي في 2 ذ.م.م. | 51% | % | الإمارات العربية المتحدة | التطوير العقاري |
| أوروبا إس بي في 3 ذ.م.م. | 51% | % | الإمارات العربية المتحدة | التطوير العقاري |
| الدار للتطوير الفايزة ليمتد | 100% | % | الإمارات العربية المتحدة | شركة ذات أغراض خاصة |
| شركة الاستثمار المستدام باس- شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 100% | % | الإمارات العربية المتحدة | التطوير العقاري |
| شركة الاستثمار المستدام اس بي في ليمتد | 100% | % | الإمارات العربية المتحدة | شركة ذات أغراض خاصة |
| شركة التزام لإدارة الأصول - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 65.1% | % | الإمارات العربية المتحدة | تأجير وإدارة العقارات |
| شركة أنوظي الأول العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | 65.1% | % | الإمارات العربية المتحدة | تأجير وإدارة العقارات |
| الدار للتطوير (ال اس كيو) ليمتد | 100% | % | إنجلترا | التطوير العقاري |
| لندن سكوير ديفيلوبمنت (الفايزة) ليمتد | 100% | % | إنجلترا | التطوير العقاري |
| ال اس كيو مانيجمنت ليمتد | 100% | % | إنجلترا | التطوير العقاري |
| الدار للتطوير (المملكة المتحدة) الفايزة المحدودة | 100% | % | الإمارات العربية المتحدة | شركة ذات أغراض خاصة |
| الدار الحمراء الفايزة المحدودة | 100% | % | الإمارات العربية المتحدة | شركة ذات أغراض خاصة |
| إيه ام أي العقارية الفايزة المحدودة | 60% | % | الإمارات العربية المتحدة | شركة ذات أغراض خاصة |
| الدار للوجستية باركس ذ.م.م. | 100% | % | الإمارات العربية المتحدة | تأجير وإدارة الممتلكات المملوكة ذاتياً |

3.4 إدماج الأعمال

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

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

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

سيتم الاعتراف بأي بدل محتمل سيتم تحويله من قبل الشركة المستحوذة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. لا يتم إعادة قياس البديل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن نسوئته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس البديل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يمثل أداة مالية وضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية، بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. يتم قياس البديل الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة.



البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|---------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (بتبع)

3.4 إندماج الأعمال (بتبع)

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

عند انجاز اندماج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المجموعة (بما في ذلك العمليات المشتركة) في الجهة المستحوذ عليها إلى القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (بمعنى، عندما تحصل المجموعة على السيطرة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في الربح أو الخسارة. يتم إعادة تصنيف المبالغ الناتجة من الحصة 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 للبيود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل تلك المبالغ المبدئية خلال فترة القياس (انظر أعلاه)، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الوقائع والظروف القائمة بتاريخ الاستحواذ، التي لو كانت معروفة، لأثرت على المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

3.5 الشهرة

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

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

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

3.6 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

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

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

يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية، باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كاحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك، يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمار للاعتراف بالتغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. يتم الاعتراف بالشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك بالقيمة المدرجة للاستثمار ولا يتم اختبارها لتحديد انخفاض القيمة بشكل فردي.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

3.6 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

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

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

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

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

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بأي خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختيار إجمالي المبلغ المدرج للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 36 كأصل فردي وذلك من خلال مقارنة المبلغ الممكن تحصيله له (قيمة الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أعلى) مع المبلغ المدرج له. إن أية خسارة معترف بها لانخفاض القيمة لا يتم تخصيصها لأي أصل، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج للاستثمار. يتم الاعتراف بأي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 36 ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحويل للاستثمار لاحقاً.

تتوقف المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي توقف فيه الاستثمار عن كونه شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما تحفظ المجموعة بحصة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك السابق وكانت الحصة المستبقية هي أصل مالي، تقوم المجموعة بقياس الحصة المستبقية بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ ويتم اعتبار القيمة العادلة كقيمتها العادلة عند الاعتراف الأولي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. إن الفرق بين المبلغ المدرج للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ التوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية والقيمة العادلة لأية حصة مستبقية وأية تعديلات من استبعاد حصة جزئية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يتم إضافته عند تحديد الربح أو الخسارة من استبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة لذلك، تقوم المجموعة باحتساب كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك على نفس الأساس الذي قد يكون لازماً فيما إذا قد تم استبعاد تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مباشرة من الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. بناءً على ذلك، في حال كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر من قبل تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في الربح أو الخسارة من استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة، فإن المجموعة تقوم بإعادة تصنيف الربح أو الخسارة من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة (كتعديل لإعادة التصنيف) عندما يتم استبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

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

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

يتم إدراج الحصص في الشركات الزميلة المحتفظ بها كجزء من المحفظة الاستثمارية للمجموعة في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة العادلة. إن هذه المعالجة مسموح بها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 28 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة، والذي يسمح بتصنيف الاستثمارات في الشركات الزميلة التي تحتفظ بها مؤسسات رأس المال الاستثماري، عند الاعتراف الأولي، بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم المحاسبة عنها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. مع التغيرات في القيمة العادلة المعترف بها في الربح أو الخسارة في فترة التغيير.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|---------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

3.7 حصص في عمليات مشتركة

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

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بتنفيذ أنشطتها ضمن عمليات مشتركة، فإن المجموعة باعتبارها مشغل مشترك تقوم بالاعتراف فيها بتعلق حصتها في العملية المشتركة.

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

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

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة تكون فيها منشأة المجموعة مشغل مشترك (مثل بيع أو مساهمة الموجودات)، يتم اعتبار المجموعة بأنها تقوم بالمعاملة مع أطراف أخرى إلى العملية المشتركة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق 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.

3.8 التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

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

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

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كغير غير متداولة.

يتم تصنيف الالتزامات كمتداول عند:

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

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

3.9 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

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

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

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

3.10 قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

- المستوى 1 - الأسعار السوقية (غير المعدلة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2 - طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على قياس القيم العادلة القابلة للملاحظة، سواءً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3 - طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على قياس القيم العادلة غير قابلة للملاحظة.

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

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

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم الأصول الهامة، يتم تحديد مشاركة المقيمين الخارجيين سنوياً من قبل الإدارة، تشمل معايير الاختيار معرفة السوق والسمة 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 والالتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً أم لا.

3.11 الإيعتراف بالإيراد

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

تقوم المجموعة بالإيعتراف بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|---------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعثرات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

3.1 الإعراف بالإيراد (يتبع)

إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات وتقديم الخدمات

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

تقوم المجموعة بالإعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15:

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

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

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

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

بموجب شروط العقود في دولة الإمارات العربية المتحدة وإنجلترا وويلز، يتم تقييد المجموعة تعاقدياً من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. وبالتالي، يتم الاعتراف بإيرادات إنشاء العقارات السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة وإنجلترا وويلز مع مرور الوقت باستخدام طريقة التكلفة إلى التكلفة، أي بناءً على نسبة تكاليف العقد المتكبدة للأعمال المنجزة حتى تاريخه مقارنةً بإجمالي تكاليف العقد المقدرة. تعتبر المجموعة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء هذه بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. فيما يتعلق بعقود المجموعة لتطوير العقارات السكنية في مصر، قامت المجموعة بتقييم أن معايير تسجيل الإيرادات مع مرور الوقت لم يتم الوفاء بها وأن تحويل السيطرة لا يحدث إلا في وقت تسليم الوحدات المكتملة للعملاء، وبالتالي يتم الاعتراف بالإيراد في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

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

تستلم المجموعة دفعات مقدمة وأقساط من بعض العملاء في ولاية قضائية معينة، قبل تحويل السيطرة على الوحدات المتعاقد عليها للعملاء كما هو متفق عليه في العقد، وبناءً على ذلك هناك عنصر تمويل هام في تلك العقود، مع الأخذ في الاعتبار طول الفترة الزمنية بين دفعات العميل وتحويل السيطرة للعميل، وسعر الفائدة السائد في السوق. يتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد، وتستخدم المجموعة السعر الذي كان من الممكن استخدامه في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين المجموعة والعميل في بداية العقد، والذي عادةً 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 ستة.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | بيان المركز المالي الموحد |
| 153 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 155 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 156 | بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحد |
| 162 | |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (بتبع)

3.11 الإعراف بالإيراد (بتبع)

إيرادات أنعاب الإدارة

تقوم المجموعة بإدارة إنشاء العقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم الاعتراف بإيرادات أنعاب الإدارة مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيرادات على أساس جهد المنشأة للوفاء بالتزام الأداء. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هي مقياس مناسب للتقدم المحرز نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. عندما لا يمكن تقدير النتيجة بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البذل من العملاء الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه بموجب التعاقد مع عميل مبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة أداء المجموعة المكتمل للعميل حتى تاريخه ويستنتي المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى.

تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

بالنسبة للإستثمارات العقارية المحنفظ بها أساساً لتحقيق دخل الإيجار، تدخل المجموعة كمؤجر في اتفاقيات إيجار تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. تتضمن بعض اتفاقيات الإيجار خدمات معينة مقدمة للمستأجرين (أي العملاء) بما في ذلك خدمات المنطقفة المشتركة (مثل الأمن، التنظيف، الصيانة، المرافق، الصحة والسلامة) بالإضافة إلى خدمات الدعم الأخرى (على سبيل المثال، خدمة العملاء والإدارة) يشمل البذل المحمل على المستأجرين مقابل هذه الخدمات الرسوم المفروضة على أساس نسبة مئوية من دخل الإيجار وإسترداد بعض المصاريف المتكبدة. تم تحديد هذه الخدمات في اتفاقيات الإيجار ويتم إصدار فواتير منفصلة بها.

قامت المجموعة بتحديد أن هذه الخدمات تشكل مكونات غير إيجارية مميزة (يتم تحويلها بشكل منفصل عن استخدام حق الموجودات ذات العلاقة) وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. تسلط عقود المجموعة الضوء بشكل خاص على السعر المستقل لهذه الخدمات.

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

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

إيرادات الضيافة

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

إيرادات من الأعمال الترفيهية

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

إيرادات من خدمات التعليم

يتم الإعراف 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 مفيدة تعاقدياً من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. لذلك يتم الاعتراف بالإيرادات من الإنشاءات مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيراد على أساس جهود المنشأة للوفاء بالتزام الأداء في المحاسبة عن عقود الإنشاءات الخاصة بها. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم المحرز للوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

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

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



البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | بيان المركز المالي الموحد |
| 153 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 155 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 156 | بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (بتبع)

3.11 الاعتراف بالإيراد (بتبع)

تكاليف العقود

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

موجودات ومطلوبات العقود

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

3.12 عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار، عند بدء العقد. تعترف المجموعة بحق استخدام الأصل والتزامات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المحددة كعقود إيجار مدتها 12 شهراً أو أقل) وعقود الإيجار الأصول منخفضة القيمة (مثل الأجهزة اللوحية وأجهزة الكمبيوتر الشخصية، والبنود الصغيرة من أثاث المكاتب والهواتف). بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار كمصروفات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم أحر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

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

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- مدفوعات إيجار ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة بالجوهر)، مطروخاً منها جوافز 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 ل خيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس قيام المستأجر بممارسة هذا الخيار.

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

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

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

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

3.12 عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

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

عندما تتكبد المجموعة التزاماً بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر، أو استعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب أحكام وشروط عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 37. يتم إدراج التكاليف في حق استخدام الأصل ذي الصلة، إلى الحد الذي تتعلق بتكاليف حق استخدام الأصل ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج البضائع.

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

يتم عرض حق استخدام الأصل مع الأصل ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد. تطبيق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان حق استخدام الأصل قد انخفض قيمته ويتم احتساب أي خسائر محددة في انخفاض القيمة كما هو موضح في سياسة «الممتلكات والآلات والمعدات».

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

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

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

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

— تقع ضمن سيطرة المجموعة؛ و

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

المجموعة كمؤجر

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

إيرادات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلي التي لا تقوم بتحويل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. وبالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير الاستثمارات العقارية من الباطن المستوحذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية مع شروط إيجار تتجاوز 12 شهراً عند البدء. يتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن كعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناتج عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري ذات العلاقة. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة كعقود إيجار تشغيلية.

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

| | |
|------------|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبائانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

3.12 عقود الإيجار (يتبع)

إيرادات تأجير (يتبع)

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

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

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

عندما يتضمن العقد مكونات عقود التأجير وغير التأجير، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 لتوزيع البديل بموجب العقد لكل مكون.

3.13 الضرائب

ضريبة الدخل المتداولة

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

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

الضريبة المؤجلة

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

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

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

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

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

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

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | بيان المركز المالي الموحد |
| 153 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 155 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 156 | بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

3.13 الضرائب (يتبع)

الضريبة المؤجلة (يتبع)

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

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

3.14 العملات الأجنبية

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

(i) معاملات وأرصدة

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

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

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبيد (أي فروق التحويل على البنود التي لها أرباح أو خسائر في القيمة العادلة) يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر أو يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة كذلك في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، على التوالي).

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

(ii) شركات المجموعة

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

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

3.15 تكاليف الاقتراض

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

3.15 تكاليف الاقتراض (يتبع)

قد تشمل تكاليف الاقتراض ما يلي:

- يتم احتساب مصروف الفائدة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية كما هو موضح في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9؛
- الفائدة فيما يتعلق بالتزامات عقود الإيجار المعترف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار؛ و
- فروق الصرف الناتجة عن الافتراض بالعملة الأجنبية إلى الحد الذي تعتبر فيه بمثابة تعديل لتكاليف الفائدة.

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

يتم الاعتراف بالجزء الفعال من الأداة المشتقة إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات معدلات الفائدة المتغيرة لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط التدفقات النقدية الفعلية لمخاطر أسعار الفائدة، في الدخل الشامل الأخر 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 الاستثمار المكتسبة من الاستثمارات المؤقتة لفروض محددة بانتظار إنفاقها على الأصول المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

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

3.16 ممتلكات وآلات ومعدات

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

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

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

| سنوات | |
|--------|---------------------|
| 30 - 5 | مباني |
| 5 - 2 | آلات وماكينات |
| 10 - 5 | سكن عمال |
| 10 - 4 | آلات وتركيبات |
| 5 - 2 | معدات مكتبية |
| 3 | أجهزة الحاسب الآلي |
| 4 - 3 | سيارات |
| 10 - 2 | تحسينات على المأجور |

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر.

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

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

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

يتم إلغاء الاعتراف 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 الاعتراف بالأصل (يتم احتسابها كالفارق بين صافي منتهلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل) في الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالأصل.

3.17 أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|---------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (بتبع)

3.18 استثمارات عقارية

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

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، ويشمل ذلك تكاليف المعاملة، وبالنسبة للعقارات قيد التطوير فيتم قياسها بالتكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة. لاحقاً لإدراج 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 ومعتمد بتطبيق نموذج تقييم تمت التوصية به من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم.

تتم 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 المشغول من قبل المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة بانتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة الواردة ضمن الممتلكات والألات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام، في حال أصبح المخزون العقاري استثماراً عقارياً، فسيتم الاعتراف بالفرق بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمه المدرجة السابقة في الربح أو الخسارة. تأخذ المجموعة بالإعتبار كدليل على بدء التطوير بهدف البيع (للتحويل من الاستثمار العقاري إلى أعمال التطوير قيد التنفيذ) أو بدء عقد إيجار تشغيلي لطرف آخر (للتحويل من المخزون إلى الاستثمار العقاري).

يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة، يتم إلغاء الإعتراف بالاستثمارات العقارية إما عندما يتم إستيعابها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو سحبها من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تكون هناك فائدة اقتصادية مستقبلية متوقعة من إستيعابها، يتم إدراج الفرق بين صافي متحصلات الإستيعاد والقيمة المدرجة للأصل في الربح أو الخسارة في فترة الاستيعاد. عند تحديد مبلغ البديل الذي سيتم إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن إلغاء الإعتراف بالاستثمار العقاري، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار البديل المتغير، ووجود عنصر تمويلي هام، والبديل غير النقدي، والبديل المستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

3.19 أعمال تطوير قيد الإنجاز

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

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

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

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | بيان المركز المالي الموحد |
| 153 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 155 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 156 | بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

3.20 المخزون

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

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

3.21 أراضي محتفظ بها للبيع

يتم إدراج الأراضي المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة سعر الأرض المشتراة وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البنية التحتية للأرض. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للأرض ناقصاً كافة التكاليف الضرورية لإجراء البيع. يتم رسملة تكاليف التمويل المتكبدة على المطلوبات المالية المعترف بها فيما يتعلق بالأراضي المستحوذ عليها على أساس الإبدال المؤجل كجزء من قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع عندما يتم استيفاء جميع الشروط المطبقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 23 «تكاليف الاقتراض».

3.22 موجودات غير ملموسة

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

برامج الحاسب الآلي

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

عقود العملاء/ المتأخرات

يتم إدراج عقود العملاء/ المتأخرات بعمر إنتاجي بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي عقود طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع العملاء. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على أعمارها الإنتاجية المقدر، والتي تتراوح ما بين 5 إلى 10 سنوات.

اسم العلامة التجارية

اسم العلامة التجارية له عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجه بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة ويمثل بشكل رئيسي العلامات التجارية المختلفة التي استحوذت عليها المجموعة كجزء من الاستحواذ على التزام (إيضاح 47.1). يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدر والتي تقدر بخمس سنوات. يتم تقييم العلامات التجارية وفقاً لمنهجية الإغفاء من حقوق الملكية وبمعدل عمر إنتاجي لمدة 5 سنوات وبمعدل إتاحة يتراوح بين 0,25% - 2,0% بما يتماشى مع البيانات القابلة للمقارنة حول اسم العلامة التجارية في قطاعات مماثلة.

علاقات العملاء

يتم إدراج علاقات العملاء بعمر إنتاجي محدد بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي القيمة التي يمكن الحصول عليها من العلاقة مع العملاء. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على الأعمار الإنتاجية المقدر، والتي تتراوح بين 3 إلى 10 سنوات ويتم تقييمها في تاريخ المعاملة بموجب منهجية الأرباح الزائدة متعددة الفترات مع الأخذ في الاعتبار معدل تناقص قدره 14,9% إلى 65,9%.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | بيان المركز المالي الموحد |
| 153 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 155 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 156 | بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | |

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

3.24 النقد ومرادفات النقد

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

3.25 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة أي التزام حالي (قانوني أو إستراتيجي) 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 احتسابه حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بنهاية فترة التقرير بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأموال غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المفخرة لسداد الإلتزام الحالي، فإن قيمته المدرجة هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما تتوقع المجموعة استرداد بعض أو كافة المخصصات، على سبيل المثال، بموجب عقد التأمين، يتم إدراج السداد كأصل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً. يتم إدراج المصاريف المتعلقة بالمخصصات المدرجة في الربح أو الخسارة بعد خصم أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللازم، المخاطر الخاصة بالإلتزام. عند استخدام الخصم، يتم إدراج الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

3.23 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

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 انخفاض القيمة اللاحق تتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعاد تقديرها القابلة للإسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم احتساب خسائر انخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل إسترجاع خسائر انخفاض القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي يلغي خسارة انخفاض القيمة التي تم الاعتراف بها للأصل في السنوات السابقة.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

3.25 المخصصات (يتبع)

العقود المثقلة بالالتزامات

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

المطلوبات الطارئة المستحقة عليها من اندماج الأعمال

يتم قياس المطلوبات الطارئة التي تم الاستحواذ عليها من اندماج الأعمال مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. في نهاية فترات التقارير اللاحقة، يتم إعادة قياس هذه الالتزامات الطارئة بالمبلغ الذي سيتم الاعتراف به وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 37 والمبلغ المعترف به مبدئياً مطروحاً منه المبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 أيهما أعلى.

3.26 مخصص مزايا الموظفين

يتم احتساب مخصصات الالتزامات المقدرة للموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كنتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى تاريخ التقرير. يتم كذلك احتساب مخصص 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 بالإجازات السنوية وتذاكر السفر ضمن المطلوبات المتداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة ضمن المطلوبات غير المتداولة.

بالنسبة للموظفين من مواطني دولة الامارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة لهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2000 المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تحميل هذه المساهمات إلى الربح أو الخسارة خلال فترة خدمة الموظفين.

3.27 الدفعات على أساس الأسهم

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

3.28 منح حكومية

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

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

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم 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 المتحصلات المستلمة والقيمة العادلة للقرض بناءً على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

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

3.29 الأدوات المالية

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

3.29 الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية

يتطلب قياس كافة الموجودات المالية التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للقرارات المالية رقم 9 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 لتحويل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

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

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

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

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقيات التعاقدية. يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي للقرارات المالية رقم 9 كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو القروض والسلف أو كأداة مشتقة حسب الاقتضاء. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبدئي.

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

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

- عند الإعتراض المبدئي، يجوز للمجموعة تصنيف التزام مالي بشكل غير قابل للإلغاء كقياس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند السماح بذلك، أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر صلة، وذلك إما بسبب:
 - يلغي أو يقلل إلى حد كبير من عدم توافق القياس أو الإدراج (يشار إليه أحياناً بـ «عدم التطابق المحاسبي») والذي قد ينشأ عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو الإعتراض بالأرباح والخسائر الناتجة عنها وفقاً لأسس مختلفة؛ أو
 - يتم إدارة مجموعة من المطلوبات المالية أو الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة مخاطر أو استراتيجية استثمار موثقة، ويتم توفير المعلومات حول المجموعة داخلياً على هذا الأساس لموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة.

ذمم دائنة تجارية وأخرى

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

القروض والسلفيات

بعد الإعتراض 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 استيعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة بعد الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة. تنطبق هذه الفئة عموماً على القروض والسلفيات التي تحمل فائدة.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | بيان المركز المالي الموحد |
| 153 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 155 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 156 | بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (بتبع)

3.29 الأدوات المالية (بتبع)

الصكوك

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

المطلوبات المالية الأخرى

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى ميدتيًا بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، مع الاعتراف بمصروف الفائدة على أساس العائد الفعلي. إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للالتزام المالي وتخصيص مصروفات الفائدة على مدى الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخضع تمامًا الدفعات النقدية المستقبلية المقردة خلال العمر المتوقع للالتزام المالي، أو حينما كان ذلك مناسبًا، فترة أقصر.

أدوات مالية مشتقة

تقوم المجموعة بإبرام معاملات متنوعة للأدوات المالية المشتقة لإدارة تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة، بما في ذلك مقايضات أسعار الفائدة. لمزيد من التفاصيل حول الأدوات المالية المشتقة تم الإفصاح عنها في إيضاح 24. يتم الاعتراف بالمشتقات ميدتيًا بالقيمة العادلة بتاريخ الدخول في العقود المشتقة ويتم إعادة قياسها لاحقًا إلى قيمتها العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يتم الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة مباشرة في الربح أو الخسارة إلا في حال كانت الأداة المشتقة مصنفة وفعالة كأداة تحوط، وفي هذه الحالة يعتمد توقيت الاعتراف بالربح أو الخسارة على طبيعة علاقة التحوط.

يتم الاعتراف بالمشتق ذو القيمة العادلة الموجبة كأصل مالي في حين يتم الاعتراف بالمشتق ذو القيمة العادلة السالبة كالتزام مالي. لا يتم مفاضة المشتقات في البيانات المالية الموحدة ما لم يكن لدى المجموعة حق قانوني والنية في التسوية. يتم إدراج المشتقات كأصل غير متداول أو إلتزام غير متداول في حال كان الإستحقاق المينقي للأداة أكثر من 12 شهر وعندما لا يكون من المتوقع بأن يتم تحقيق أو تسديد الأداة المالية المشتقة خلال 12 شهر. يتم إدراج المشتقات الأخرى كموجودات متداولة أو كمطلوبات متداولة.

مشتقات غير محددة كأدوات تحوط

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

المشتقات الضمنية

إن المشتقات الضمنية هي أحد مكونات العقد المختلط الذي يتضمن كذلك مضيف غير مشتق - مع تأثير أن بعض التدفقات النقدية للأداة المجمعرة 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 9. يتم تصنيف العقد المختلط بالكامل ويتم قياسه لاحقًا 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 9 (مثل المطلوبات المالية) كمشتقات منفصلة عندما تستوفي تعريف المشتقات، ولا ترتبط مخاطرها وخصائصها ارتباطًا وثيقًا بتلك الخاصة بالعقود المضيفة ولا يتم قياس العقود والعقود المضيفة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

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

يتم عرض المشتقات الضمنية كأصل غير متداول أو التزام غير متداول إذا كان تاريخ الاستحقاق المينقي للأداة المختلطة التي تتعلق بها الأداة المشتقة الضمنية أكثر من 12 شهرًا ولا يُتوقع تحفيها أو تسويتها خلال 12 شهرًا.

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 المبدئي

عند الاعتراف المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائدًا أو ناقصًا 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 الاعتراف المبدئي، يجب على الشركة قياس الأصل المالي وفقاً لتصنيفه:

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعغيرات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)**3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)**
3.29 الأدوات المالية (يتبع)**القياس اللادق للموجودات المالية (يتبع)**

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

تطبق متطلبات محاسبة التحوط المفصَح عنها أدناه على الموجودات المالية المصنفة كبنود تحوط.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

يتم الاعتراف مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على كافة فئات الموجودات المالية، بخلاف تلك التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأدوات حقوق الملكية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن الموجودات المالية الخاضعة لمتطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ما يلي:

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

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

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة عندما يكون هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي. على الصعيد الآخر، إذا لم ترتفع مخاطر الائتمان على الأدوات المالية بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان لمدة 12 شهر. يعتمد تقييم فيما إذا كان يجب إدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على الارتفاعات الجوهرية في الاحتمالية أو مخاطر حدوث تعثر منذ الإدراج المبدئي بدلاً من إثبات وجود أصل مالي منخفض القيمة الائتمانية في نهاية فترة التقارير المالية أو حدوث تعثر فعلي.

عند تقييم فيما إذا كانت مخاطر الائتمان على الأدوات المالية قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية مع وجود مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية في تاريخ الإدراج المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية التي تكون معقولة وقابلة للدمج، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة بدون تكلفة أو جهد يُذكر. بغض النظر عن نتائج التقييم السابق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على أصل مالي قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي عندما تتجاوز مدفوعاتها التعاقدية أكثر من 30 يوماً، إلا إذا كان لدى المجموعة معلومات معقولة وقابلة للدمج تثبت خلاف ذلك.

على الرغم مما سبق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأدوات المالية لم ترتفع بشكل جوهري منذ الاعتراف 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 التعثر؛
- يتمتع المقترض بقدرة قوية على الوفاء بالتزاماته النقدية التعاقدية في الأجل القريب؛ و
- قد تؤدي التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال على المدى الطويل، ولكن ليس بالضرورة، إلى تقليل قدرة المقترض على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية.

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

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | بيان المركز المالي الموحد |
| 153 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 155 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 156 | بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (بتبع)
3.29 الأدوات المالية (بتبع)

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

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

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

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

إلغاء الإعراف

- يتم بشكل رئيسي استبعاد الأصل المالي (أو عند اللزوم جزء من الأصل المالي، أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) (أي يتم إلغاء الإعراف به من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) عند:
- انتهاء حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
 - قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو قيامها بافتراض دفع التزامات مقابل التدفقات النقدية بالكامل من دون أي تأخير جوهري لطرف ثالث وفقاً لاتفاقية وساطة؛ و (أ) قيام المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، أو (ب) عدم تحويل المجموعة أو احتفاظها بكافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، ولكن قيامها بتحويل السيطرة على الأصل.

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

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

مقاصة الأدوات المالية

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

محاسبة التحوط

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

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

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|----------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

3.29 الأدوات المالية (يتبع)

محاسبة التحوط (يتبع)

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

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

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

تحوطات التدفقات النقدية

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

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

تحوطات صافي الاستثمارات في عمليات أجنبية

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

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، والمبينة في إيضاح 3 عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة، يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات الإقصاعات 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.

4.1 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.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

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

4.1 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع) تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كعقارات استثمارية أو ممتلكات وآلات ومعدات أو عقارات محتفظ بها للبيع. وضعت المجموعة معايير معينة لتتمكن من الحكم بانتظام وذلك بموجب تعريفات العقارات الإستثمارية والممتلكات والآلات والمعدات والعقارات المحتفظ بها للبيع. عند اتخاذ أحكامها، أخذت الإدارة بالإعتبار الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم 2، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 16، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 40، والإستخدام المراد لهذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

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

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

تحديد التزامات الأداء

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

استيفاء التزامات الأداء

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

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

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

- ينتج أداء المجموعة عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه، أي أن المجموعة قد أخذت في الاعتبار العديد من العوامل التي تشير إلى أن العميل يسيطر على العقار المشيد 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 مفيد (تعاقدياً 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 المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول). عند اتخاذ هذا القرار، أخذت المجموعة بالإعتبار بعناية في الشروط التعاقدية وكذلك أي تشريع أو سابقة قانونية يمكن أن تكمل أو تلغي تلك الشروط التعاقدية.

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

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

4.1 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء (يتبع)

استيفاء التزامات الأداء (يتبع)

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

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

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

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

تحديد أسعار المعاملات

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

عند تحديد تأثير بدلات الشراء المتغيرة، تستخدم المجموعة طريقة «المبلغ الأكثر احتمالاً» بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 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 عادةً عندما يتم استلام بدلات الشراء ذات العلاقة بالوحدة بشكل جوهري وعدم وجود أي عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

اعتبار عنصر التمويل الهام في العقد

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

بدل الضمانات

تتضمن عقود بيع العقارات على ضمانات معينة تغطي فترة تصل إلى سنة واحدة بعد الانتهاء من العقار، مثل تلبية العقارات لمتطلبات الأداء التشغيلي المحددة. قامت المجموعة بتقييم أن هذه الشروط تمثل ضمانات «من نوع التأكيد» التي يتم تقديمها بتقديمها كضمانات جودة، وبالتالي يتم إحتسابها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 37.

تغييرات العقد

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

مطالبات العقد

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

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

4.1 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

تحديد ما إذا كان الاستحواذ أعمال أو موجودات

بالنسبة لعمليات الاستحواذ التي تقوم بها المجموعة، تحتاج المجموعة إلى إصدار أحكام هامة لتقييم ما إذا كانت الموجودات المستحوذ والمطلوبات المقبولة تشكل نشاط وما إذا كانت قد حصلت على السيطرة على واحد أو أكثر من الموجودات. عندما لا يشكل هذا الاستحواذ أعمال، يتم احتساب الاستحواذ كإستحواذ أصل. عند إجراء هذا التقييم، تطبق المجموعة تعريف الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والذي يتطلب، لكي يتم اعتباره أعمال، يجب أن يتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ، على الأقل، مدخلات وعملية جوهرية تساهم مغا بشكل هام في القدرة على إنشاء مخرجات.

إعتبار المدير الرئيسي مقابل الوكيل

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

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

استخدام الوسيلة العملية عند الاعتراف بالرسوم الإدارية

تماشياً مع الاتفاقية مع حكومة أبوظبي («الحكومة»)، تنشر المجموعة على إدارة جميع مشاريع المنشأة («المنشأة») إلى جانب إدارة عملياتها، وفقاً للاتفاقية المبرمة بين الحكومة والمنشأة والمجموعة، بحق للمجموعة الحصول على رسوم إشراف محتسبة 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 يتوافق بشكل مباشر مع قيمة الأداء المكتمل للعميل حتى تاريخه يتم تحديده بناءً على النقد الفعلي المدفوع لمشاريع المنشأة على النحو المتفق عليه بين الطرفين. بناءً على ذلك، تماشياً مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15، تستخدم المجموعة الوسيلة العملية وتعترف بالرسوم الإدارية على أساس مبلغ الفاتورة المحدد بناءً على النقد الفعلي المدفوع.

تقييم السيطرة

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

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

تصنيف الاستثمارات

تقوم الإدارة بتحديد عند الاستحواذ على الأوراق المالية ما إذا كان يجب تصنيفها بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة. عند اتخاذ أحكامها على ما إذا كانت الاستثمارات في الأوراق المالية مصنفة بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة، أخذت الإدارة في الاعتبار المعايير التفصيلية لتحديد هذا التصنيف كما هو مبين في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية.



البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

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

4.1 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

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

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

الاعتراف بإيرادات الإيجار من مبيعات الإيجار

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

توحيد الشركات التابعة

تقوم المجموعة بتقييم جميع الشركات المستثمر بها بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة لتحديد ما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها وفقاً للمعايير المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 «البيانات المالية الموحدة». تقوم المجموعة، من بين أمور أخرى، بتقييم حصة ملكيتها والترتيبات التعاقدية المعمول بها وقدرتها ومدى مشاركتها في الأنشطة ذات الصلة بالمنشآت المستثمر بها لتحديد ما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر بها.

4.2 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 التقدم المحرز عندما يتم الاعتراف بالإيراد مع مرور الوقت

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع عقارات قيد التطوير وعقود الإنشاء التي تستوفي معايير الإعراف بالإيرادات مع مرور الوقت،

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

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

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

إحتساب مخصص الخسارة

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

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | بيان المركز المالي الموحد |
| 153 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 155 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 156 | بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

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

4.2 التقديرات والإفتراضات (يتبع)

إحتساب مخصص الخسارة (يتبع)

اعترفت المجموعة بمخصص خسارة ائتمانية متوقعة على الذمم المدينة التجارية والأخرى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 بمبلغ 47,410 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 101,015 ألف درهم) وإجمالي مخصص خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ 472,445 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 445,064 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 (تتكون من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أنغاب 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 تواريخ التقييم.

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

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

| معدلات الرسملة | المدى % |
|----------------|--------------------------|
| عوائد الإيجار | 10.0 – 6.75 9.7 – 5.0 |

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

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

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

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

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعثرات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

4 أحكام محاسبية حساسة ومصدر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

4.2 التقديرات والإفترضاات (يتبع)

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

الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز (يتبع)

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

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

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة في نهاية كل فترة تقرير مالي سنوي وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 16 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 38. قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

ضرائب الدخل

لدى المجموعة مخصص ضريبة حالية بمبلغ 115,479 ألف درهم (2022: 127,159 ألف درهم) بتقييم الإدارة لمبلغ الضريبة المستحقة الدفع على المراكز الضريبية المفتوحة حيث لا يزال يتعين الاتفاق على الالتزامات مع مصلحة الضرائب ذات الصلة.

الضرائب المؤجلة

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

لدى المجموعة مبلغ 105,750 ألف درهم (2011: 24,266 ألف درهم) من أصل الضريبة المؤجلة غير المعترف بها أو الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخسائر الضريبية المرحلة. تتعلق هذه الخسائر بالشركات التابعة التي لها تاريخ من الخسائر. ولا تنتهي صلاحية هذه الخسائر وقد لا يتم استخدامها لمقاصة الدخل الخاضع للضريبة في أي مكان آخر في المجموعة. لا يوجد لدى الشركات التابعة أي فروق مؤقتة خاضعة للضريبة ولا أي فرص تخطيط ضريبي متاحة يمكن أن تدعم جزئياً الاعتراف بهذه الخسائر أو الفروق المؤقتة القابلة للخصم كموجودات ضريبية مؤجلة. وعلى هذا الأساس، قررت المجموعة أنه لا يمكنها الاعتراف بالموجودات الضريبة المؤجلة على الخسائر الضريبية المرحلة والفروق المؤقتة القابلة للخصم.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد وقياس القيمة العادلة للأدوات المالية

كما هو مبين في إيضاح 47، يتم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة من إندماج الأعمال بقيمتها العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، استعانت المجموعة بأخصائي تقييم من طرف خارجي لإجراء التقييم. إن الافتراضات والتقدير الأساسية في تقييم القيم العادلة مبنية بالتفصيل في الإيضاحات 6 و 47. يتم تقييم البديل المحتمل الناتج عن إندماج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ كجزء من إندماج الأعمال. عندما يتم الوفاء بالبديل المحتمل بتعريف الالتزام المالي، يتم إعادة قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. يتم تحديد القيمة العادلة على أساس التدفقات النقدية المخصومة.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|---------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

5 ممتلكات وألات ومعدات

| المجموع ألف درهم | أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم | تحسينات على المأجور ألف درهم | سيارات ألف درهم | أجهزة حاسب آلي ألف درهم | معدات مكتبية ألف درهم | آلات وماكينات ألف درهم | أثاث وتركيبات ألف درهم | بسكن عمال ألف درهم | أراضي ومباني ألف درهم | التكلفة |
|--|--|------------------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------|---|
| 9,913,150 | 152,516 | 102,339 | 30,755 | 184,848 | 78,500 | 83,928 | 646,983 | 1,429,268 | 7,204,013 | في 1 يناير 2022 |
| 2,109,872 | - | 92,349 | 19,172 | 21,495 | 12,071 | 26,559 | 140,919 | 347 | 1,796,960 | إضافات |
| - | (10,263) | - | - | - | - | - | - | - | 10,263 | تحويلات |
| (406,208) | - | - | - | - | - | - | - | - | (406,208) | تحويلات إلى إستثمارات عقارية، صافي |
| 87,309 | - | 58 | 1,905 | 8,148 | 964 | - | 1,431 | - | 74,803 | تم الاعتراف بها كجزء من إدماج أعمال |
| (44,171) | - | (1,629) | (1,115) | (4,358) | (7,220) | (4,189) | (21,839) | - | (3,821) | إستيعادات |
| (118,285) | (11,762) | (8,155) | (5,866) | - | (4,744) | (7,175) | (7,402) | - | (73,181) | فروقات الصرف |
| 11,541,667 | 130,491 | 184,962 | 44,851 | 210,133 | 79,571 | 99,123 | 760,092 | 1,429,615 | 8,602,829 | في 1 يناير 2023 |
| 718,065 | 416,574 | 10,243 | 11,727 | 25,729 | 9,732 | 25,556 | 57,465 | - | 161,039 | إضافات (إيضاح 5.1 و 5.6) |
| 26,477 | - | - | - | - | - | - | - | - | 26,477 | تحويلات من إستثمارات عقارية (إيضاح (7.13)) |
| 601,673 | - | 4,810 | 651 | 7,995 | 548 | 9,100 | 3,106 | - | 575,463 | تم الاعتراف بها كجزء من إدماج أعمال (إيضاح (4.7)) |
| (28,619) | - | (18,669) | (18) | (1,451) | (768) | (140) | (2,080) | - | (5,493) | إستيعادات (إيضاح (5.3)) |
| (29,467) | (4,307) | (715) | (1,219) | - | (747) | (1,418) | (1,429) | - | (19,632) | فروقات الصرف |
| 12,829,796 | 542,758 | 180,631 | 55,992 | 242,406 | 88,336 | 132,221 | 817,154 | 1,429,615 | 9,340,683 | في 31 ديسمبر 2023 |
| الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة | | | | | | | | | | |
| 6,356,098 | 11,060 | 51,930 | 21,000 | 151,568 | 70,673 | 71,233 | 604,770 | 1,415,606 | 3,958,258 | في 1 يناير 2022 |
| 315,635 | - | 17,795 | 6,788 | 27,576 | 6,513 | 4,454 | 33,679 | 1,970 | 216,860 | محمل للسنة |
| (300,323) | - | - | - | - | - | - | - | 12,039 | (312,362) | (عكس) / مخصص انخفاض القيمة، صافي |
| (354,478) | - | - | - | - | - | - | - | - | (354,478) | تحويلات إلى إستثمارات عقارية |
| (42,528) | - | (1,430) | (1,042) | (4,388) | (7,217) | (4,172) | (21,837) | - | (2,442) | إستيعادات |
| (39,259) | - | (5,978) | (3,310) | - | (3,262) | (3,936) | (4,153) | - | (18,620) | فروقات الصرف |
| 5,935,145 | 11,060 | 62,317 | 23,436 | 174,756 | 66,707 | 67,579 | 612,459 | 1,429,615 | 3,487,216 | في 1 يناير 2023 |
| 398,473 | - | 26,616 | 6,005 | 25,971 | 8,198 | 9,015 | 55,320 | - | 267,348 | محمل للسنة |
| (12,855) | - | (5,365) | (18) | (1,372) | (391) | (132) | (1,609) | - | (3,968) | إستيعادات (إيضاح (5.3)) |
| (4,283) | - | (49) | (275) | - | (207) | (350) | (420) | - | (2,982) | فروقات الصرف |
| 6,316,480 | 11,060 | 83,519 | 29,148 | 199,355 | 74,307 | 76,112 | 665,750 | 1,429,615 | 3,747,614 | في 31 ديسمبر 2023 |
| القيمة المدرجة | | | | | | | | | | |
| 6,513,316 | 531,698 | 97,112 | 26,844 | 43,051 | 14,029 | 56,109 | 151,404 | - | 5,593,069 | في 31 ديسمبر 2023 |
| 5,606,522 | 119,431 | 122,645 | 21,415 | 35,377 | 12,864 | 31,544 | 147,633 | - | 5,115,613 | في 31 ديسمبر 2022 |



| | |
|------------|---------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

5 ممتلكات وألات ومعدات (يتبع) تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم |
|------------------|------------------|
| 20,780 | 31,563 |
| 294,855 | 366,910 |
| | |
| 315,635 | 398,473 |

5.1 خلال السنة، وقعت شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م («الدار للاستثمار العقاري» شركة تابعة للمجموعة) اتفاقية لشراء مبنى سكن الموظفين في رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي مبلغ 81,600 ألف درهم مما أدى إلى إضافات في الممتلكات والألات والمعدات بقيمة 33,592 ألف درهم (جزءاً من الأصل الذي تشغله المجموعة) والتمتقي بمبلغ 48,008 ألف درهم لإستثمارات عقارية مؤجرة لأطراف أخرى إيضاح (3) (7.2).

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

5.3 خلال السنة، قامت المجموعة ببيع ممتلكات وألات ومعدات مما أدى إلى تحقيق صافي ربح من استبعاد بمبلغ 133 ألف درهم (2022). صافي خسارة بمبلغ 165 ألف درهم).

5.4 تتضمن الممتلكات والألات والمعدات على حق استخدام الموجودات بشكل رئيسي فيما يتعلق بعقود إستئجار أراضي ومباني بمتوسط فترة إيجار لمدة 30 سنة، فيما يلي الحركة في موجودات حق الاستخدام خلال السنة:

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم |
|------------------|------------------|
| 147,392 | 148,420 |
| - | 429,749 |
| 13,791 | 54,408 |
| - | (8,663) |
| (10,828) | (38,962) |
| (1,935) | (991) |

في 1 يناير
تم الاعتراف بها كجزء من اندماج أعمال (إيضاح 47)
إضافات خلال السنة
عقود إيجار تم إنهاؤها خلال السنة، صافي
إطفاء للسنة
فروقات الصرف

في 31 ديسمبر

583,961

148,420

5.5 تتضمن الأراضي والمباني على عقارات فندقية تبلغ قيمتها المدرجة 3,557,604 ألف درهم كما في 31 ديسمبر 2023 (2022). القيمة بمبلغ 12,039 ألف درهم. بساط إيضاح 4 الضوء على التقديرات الهامة غير المؤكدة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة

5.6 تتعلق الإضافات خلال السنة بشكل أساسي بالأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز لشركة تابعة لبناء مباني مدرسية بمبلغ 390,756 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 6,978 ألف درهم).

5.7 خلال السنة، قامت المجموعة بإجراء تقييم انخفاض القيمة والذي لم ينتج عنه أي انخفاض في القيمة (2022). انخفاض في القيمة بمبلغ 12,039 ألف درهم. بساط إيضاح 4 الضوء على التقديرات الهامة غير المؤكدة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والافتراضات الهامة المستخدمة.

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للاسترداد من عقاراتها الفندقية. نتج عن المراجعة زيادة القيمة القابلة للاسترداد عن القيمة المدرجة، وبالتالي لم يتم تسجيل أي انخفاض في القيمة أو عكس انخفاض القيمة (2022). عكس خسارة انخفاض القيمة بمبلغ 312,362 ألف درهم) والذي تم إدراجه في بيان الربح أو الخسارة الموحد. تستند القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ذات الصلة إلى القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع المحددة من قبل مقيّم مستقل وتم تحديدها بالرجوع إلى طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام عائد التخارج من 7,5% إلى 9,5% (2022: 7,5% إلى 9,5%) ومعدل خصم من 9,5% إلى 11,5% (2022: 9,5% إلى 11,5%).

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

- قد ينتج عن النقص في معدلات الخصم وعوائد التخارج بمقدار 50 نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ 190,900 ألف درهم أو 4,2% في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن الزيادة في معدلات الخصم وعائدات التخارج بنسبة 50 نقطة أساس إلى نقص بمبلغ 363,300 ألف درهم أو 8,1% في القيمة القابلة للاسترداد؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الغرف المتاحة بنسبة 5% إلى 154,500 ألف درهم أو زيادة بنسبة 3,4% في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن النقص في إيرادات الغرف المتاحة بنسبة 5% إلى نقص مماثل بمبلغ 548,600 ألف درهم أو نقص بنسبة 12,2% في القيمة القابلة للاسترداد.
- قد ينتج عن الزيادة في الإشغال بنسبة 5% إلى 198,100 ألف درهم أو زيادة بنسبة 4,4% في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن النقص في الإشغال بنسبة 5% إلى 592,400 ألف درهم أو نقص بنسبة 13,1% في القيمة القابلة للاسترداد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

6 الموجودات غير الملموسة والشهرة

تقوم المجموعة باختبار الشهرة سنويًا لتحديد انخفاض القيمة أو بشكل أكثر تكرارًا إذا كانت هناك مؤشرات بأن الشهرة قد إنخفضت قيمتها. إن معظم الشهرة المعترف بها من قبل المجموعة نتجت من الاندماج مع شركة التزام (إيضاح 47.1) والشهرة المتبقية تتعلق بشركة الدار ايسيتايس وشركة سوديك وقطاع التعليم.

تتضمن عقود العملاء / المتأخرات وعلاقة العملاء الموجودات غير الملموسة المستحوذة من خلال إندماج الأعمال. إن عقود العملاء / المتأخرات لها أعمار إنتاجية من 2,5 إلى 10 سنوات. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في الإحتساب هي: - معدل خصم من 11,50% إلى 22,2%، ومعدل نمو يصل إلى 7%.

| الشهرة ألف درهم | عقود العملاء / المتأخرات ألف درهم | علاقات العملاء ألف درهم | برامج حساب آلي ألف درهم | المجموع ألف درهم |
|-------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| 107,287 | 133,090 | 52,106 | 123,645 | 416,128 |
| - | - | 96 | 43,919 | 44,015 |
| 54,068 | 69,893 | 1,483 | - | 125,444 |
| (28,757) | (11,109) | - | (395) | (40,261) |
| 132,598 | 191,874 | 53,685 | 167,169 | 545,326 |
| - | - | - | 82,320 | 82,320 |
| 1,058,258 | 244,131 | 220,609 | 7,960 | 1,530,958 |
| - | - | - | (11,055) | (11,055) |
| (10,946) | (3,846) | - | (327) | (15,119) |
| 1,179,910 | 432,159 | 274,294 | 246,067 | 2,132,430 |
| الإطفاء المتراكم | | | | |
| - | 18,989 | 6,715 | 97,229 | 122,933 |
| - | 26,166 | 7,743 | 14,026 | 47,935 |
| - | (37) | - | (449) | (486) |
| - | 45,118 | 14,458 | 110,806 | 170,382 |
| - | 31,407 | 19,642 | 29,667 | 80,716 |
| - | - | - | (107) | (107) |
| - | (1,159) | - | (237) | (1,396) |
| - | 75,366 | 34,100 | 140,129 | 249,595 |
| القيمة المدرجة | | | | |
| 1,179,910 | 356,793 | 240,194 | 105,938 | 1,882,835 |
| 132,598 | 146,756 | 39,227 | 56,363 | 374,944 |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|----------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |

البيانات المالية

في هذا القسم

145

تقرير مجلس الإدارة
تقرير مدقق

146

الحسابات المستقل

153

بيان المركز المالي الموحد

155

بيان الربح أو الخسارة الموحد

156

بيان الدخل الشامل الموحد

157

بيان التعديلات في

159

حقوق الملكية الموحد

159

بيان التدفقات النقدية الموحد

162

إيضاحات تتعلق

بالبينات المالية الموحدة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

7 استثمارات عقارية

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

| 2022 | | | 2023 | | |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| الإجمالي ألف درهم | عقارات قيد التطوير ألف درهم | عقارات مكتملة ألف درهم | الإجمالي ألف درهم | عقارات قيد التطوير ألف درهم | عقارات مكتملة ألف درهم |
| 18,025,935 | 1,408,257 | 16,617,678 | 23,933,024 | 722,552 | 23,210,472 |
| 5,628,928 | 246,973 | 5,381,955 | 1,616,861 | 1,052,880 | 563,981 |
| 697,529 | - | 697,529 | - | - | - |
| - | (377,241) | 377,241 | - | - | - |
| (232,372) | - | (232,372) | (152,097) | - | (152,097) |
| 442,797 | 46,547 | 396,250 | 600,157 | 6,055 | 594,102 |
| 51,730 | - | 51,730 | (26,477) | - | (26,477) |
| (17,122) | (17,122) | - | - | - | - |
| (411,757) | (436,705) | 24,948 | 316,531 | 282,463 | 34,068 |
| (252,644) | (148,157) | (104,487) | (70,457) | (32,189) | (38,268) |
| 23,933,024 | 722,552 | 23,210,472 | 26,217,542 | 2,031,761 | 24,185,781 |

(iii) وقعت شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م. («الدار للعقارات الاستثمارية» إحدى الشركات التابعة للمجموعة) اتفاقية لشراء عقار سكن الموظفين في رأس الخيمة مقابل إجمالي بدل بمبلغ 81,600 ألف درهم نتج عنه إضافات بمبلغ 48,008 ألف درهم إلى العقارات الاستثمارية (إيضاح 5.1).

(iv) استحوذت المجموعة على قطعة أرض في الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي بدل بمبلغ 211,600 ألف درهم. تم الاعتراف بقطعة الأرض مبدئياً بالتكلفة وهي القيمة الحالية للبدل المستحق السداد على مدى فترة 3 سنوات مضمومة باستخدام معدل الافتراض الإضافي للمجموعة. تنوي الإدارة تطوير عقار على هذه الأرض للتأجير وبالتالي تم تصنيفها كاستثمارات عقارية.

(v) استحوذت المجموعة على قطعة أرض في الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي بدل بمبلغ 276,000 ألف درهم. تنوي الإدارة تطوير عقار على هذه الأرض للتأجير وبالتالي تم تصنيفها كاستثمارات عقارية.

وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 إندماج الأعمال، تم احتساب الاستحواذات أعلاه كاستحواذ موجودات نظراً لأن إجمالي القيمة العادلة للموجودات المستحوذة تتركز بشكل جوهري في أصل واحد محدد.

7.3 تشمل الاستثمارات العقارية على حق استخدام الموجودات فيما يتعلق بشكل رئيسي باستئجار الأراضي بمبلغ 303,888 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 323,490 ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار 20 سنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء في هذه الإيجارات، ما عدا عقد إيجار واحد يحتوي على خيار إنهاء.

7.1 يمثل التحويل خلال سنة 2023 تحويل نتيجة للتغيير في الاستخدام حيث أن هذه العقارات قيد التطوير للتأجير ونية الإدارة هي تأجير هذه العقارات عند اكتمالها. يمثل التحويل خلال سنة 2022 تحويل نتيجة للتغيير في الاستخدام منذ أن بدأت المجموعة في تطوير هذه العقارات بهدف بيعها.

7.2 تتعلق الإضافات خلال السنة بشكل رئيسي بالاستثمارات العقارية قيد التطوير والتكلفة المتكبدة على العقارات المكتملة وعمليات الاستحواذ على الموجودات التالية:

(i) استحوذ مركز أبوظبي للأعمال ذ.م.م. - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. («مركز أبوظبي للأعمال ذ.م.م.» إحدى الشركات التابعة للشركة للمجموعة) على حصة إيجار في مستودع لوجستي في مجمع دبي الصناعي مقابل إجمالي بدل بمبلغ 94,767 ألف درهم.

(ii) استحوذت المجموعة على قطعتي أرض في جزيرة المارية مقابل إجمالي بدل 163,854 ألف درهم من خلال إيه أم آي العقارية الفايزة المحدودة («إيه أم آي») شركة ذات غرض خاص مملوكة بنسبة 60%. وتمتلك المجموعة السيطرة على الشركة. وبنهاية عليه تم توحيدها بالكامل في هذه البيانات المالية الموحدة. كما نتج عن المعاملة المذكورة أعلاه الاعتراف بمبلغ 65,542 ألف درهم من حقوق الملكية غير المسيطرة.



البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

7 استثمارات عقارية (يتبع)

7.4 باستثناء بعض الإستثمارات العقارية للمجموعة والتي تم رهنها كضمان مقابل قروض بنكية، لا يوجد لدى المجموعة فيود على إمكانية تحقيق إستثماراتها العقارية (إيضاح 20).

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

7.6 تمثل الإستثمارات العقارية حصة المجموعة في الأراضي والمباني التي تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة 25,902,573 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 23,579,958 ألف درهم) وخارج دولة الإمارات العربية المتحدة بمبلغ 314,970 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 353,066 ألف درهم).

7.7 تم الوصول إلى القيم العادلة للإستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير على أساس التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. عند تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية، فإن أفضل وأفضل استخدام لهذه العقارات هو استخدامها الحالي. تم تحديد التقييمات بشكل أساسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. تم إجراء التقييم كما في 30 نوفمبر 2023. تعتقد الإدارة أنه لم تكن هناك تغييرات جوهرية على القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بين 30 نوفمبر 2023 و31 ديسمبر 2023. لم يكن هناك أي تغيير في تقنيات التقييم خلال السنة. يرجى الاطلاع على إيضاح 4 للحصول على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وعدم اليقين من التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لتلك الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية وهي متوافقة مع المبادئ المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13. يتم تصنيف الإستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات 1، 2 أو 3 خلال سنة 2023 أو سنة 2022.

قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على 20 عمار (2022: 18 عمار) من أكبر الموجودات في محفظة إستثماراتها العقارية بإجمالي قيمة 21,864,277 ألف درهم (2022: 20,519,724 ألف درهم). يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- قد ينتج عن النقص في معدل الرسملة بنسبة 50 نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ 1,251,616 ألف درهم (2022: 1,191,036 ألف درهم) أو بنسبة 5,7٪ (2022: 5,8٪) في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة بنسبة 50 نقطة أساس إلى نقص بمبلغ 1,082,066 ألف درهم (2022: 1,040,975 ألف درهم) أو بنسبة 4,9٪ (2022: 5,1٪) في التقييم؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة 10٪ إلى زيادة في التقييم بمبلغ 1,590,274 ألف درهم (2022: 1,524,388 ألف درهم) أو 7,3٪ (2022: 7,7٪)، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة 10٪ إلى نقص بمبلغ 1,590,325 ألف درهم (2022: 1,524,590 ألف درهم) أو بنسبة 7,3٪ (2022: 7,4٪) 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 للملاحظة التي يتم تحديدها بشكل عام وفقاً لظروف السوق. قد يتأثر التقييم بالعلاقات المتداخلة بين اثنين من المدخلات التي لا يمكن ملاحظتهما، على سبيل المثال، قد يتم تسوية الزيادة في الإيجار بالزيادة في معدل 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.

7.8 بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة من قبل المجموعة من إستثماراتها العقارية، والتي تم تأجيرها جميعاً بموجب عقود إيجار تشغيلية بمبلغ 2,138,680 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 1,908,530 ألف درهم) وبلغت تكلفة التشغيل المباشرة المتعلقة بهذه العقارات 494,152 ألف درهم (2022: 411,864 ألف درهم).

7.9 تتكون الإستثمارات العقارية المكتملة من الفئات العامة التالية:

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

7.10 نتج صافي مكاسب القيمة العادلة بمبلغ 600,157 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 442,797 ألف درهم) المسجلة خلال السنة بشكل رئيسي من خسارة القيمة العادلة بمبلغ 19,534 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 98,866 ألف درهم) المسجلة في المباني المحتفظ بها على أرض مستأجرة. تم تسويتها مقابل مكاسب القيمة العادلة بمبلغ 619,691 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 541,663 ألف درهم) تتعلق بصافي أرباح القيمة العادلة المسجلة على الإستثمارات العقارية الرئيسية على أساس التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. تم عرض مكاسب أو خسائر القيمة العادلة للإستثمارات العقارية ضمن بند «الربح/الخسارة» من إعادة تقييم الإستثمارات العقارية، بالصافي» في بيان الربح أو الخسارة الموحد. تم تصنيف الإستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

7.12 خلال السنة، فمت المجموعة ببيع إستثمارات عقارية بمبلغ 176,059 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 261,365 ألف درهم) وحفقت صافي ربح بمبلغ 23,962 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 28,992 ألف درهم) والتي تم تسجيلها في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن بند «مكسب من استبعاد إستثمارات عقارية».

7.13 يمثل التحويل خلال سنة 2023 تحويل من إستثمارات عقارية إلى ممتلكات وآلات ومعدات نتيجة اشغال جزء من الأصول من قبل المجموعة. يمثل التحويل خلال سنة 2022 تحويل من ممتلكات وآلات ومعدات إلى إستثمارات عقارية نتيجة التغيير في الاستخدام.

| | |
|-----|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

8 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم |
|------------------|------------------|
| 84,007 | 32,888 |
| 655 | 118,279 |
| 84,662 | 151,167 |

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023.

| الجهة المستثمر فيها | مكان التأسيس (التسجيل) والنشاط | النشاط الرئيسي | نسبة الملكية | نسبة التصويت |
|---|--------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| شركات زميلة | | | | |
| أبوظبي للتمويل ش.م.ع. (تم تصفيته) | أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة | شركة تمويل | %32 | %32 |
| السديرة للاستثمارات العقارات ذ.م.م. | أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة | عقارات | %30 | %30 |
| بنية ذ.م.م. | أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة | إدارة المشاريع | %33 | %33 |
| اسكندر القابضة المحدودة (إيضاح 8.1) | جزر كايمان | عقارات | %19 | %19 |
| شركة رويال جاردنز للإستثمار العقاري | مصر | تطوير العقارات | %20 | %20 |
| مشاريع مشتركة | | | | |
| الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م. (فيد التصفية) | أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة | إدارة المرافق | %50 | %50 |
| رويال هاوس ذ.م.م. | أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة | تشغيل الفنادق | %50 | %50 |
| بالميرا سوديك للتطوير العقاري | سوريا | تطوير العقارات | %50 | %50 |
| مطعم افوبار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. | أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة | مطعم | %30 | %30 |
| ساوث ديفولبمنت ون دي ديليو سي - ذ.م.م. | دبي | مستودعات | %50 | %50 |
| رينشوموند هيل للتطوير العقاري (جيرسي) ليميتد | جيرسي | تطوير عقاري | %15 | %15 |
| فولكان واراف القابضة ال ال بي ("فولكان واراف") | إنجلترا وويلز | تطوير عقاري | %50 | %50 |

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

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

| المجموع ألف درهم | اسكندر القابضة ألف درهم | السديرة ألف درهم | أبوظبي للتمويل ألف درهم |
|---------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|
| 107,704 | 6,086 | 24,497 | 77,121 |
| 956 | - | 956 | - |
| 7,347 | - | - | 7,347 |
| (32,000) | - | - | (32,000) |
| 84,007 | 6,086 | 25,453 | 52,468 |
| 1,349 | - | 1,349 | - |
| (52,468) | - | - | (52,468) |
| 32,888 | 6,086 | 26,802 | - |

| | |
|------------|----------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

8 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)
فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بكل من المشاريع المشتركة الهامة للمجموعة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ الموضحة في البيانات المالية للمشروع المشترك.

| المجموع ألف درهم | فولكان وارف ألف درهم | ريثشموند هيل ألف درهم | روبال هاوس (إيضاح 8.3) ألف درهم | ساوت ديفوليمنت ألف درهم | مصعم افويار ألف درهم | الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ألف درهم |
|---------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------|--|
| 655 | - | - | - | - | - | 655 |
| (8,721) | - | - | (8,721) | - | - | - |
| 8,721 | - | - | 8,721 | - | - | - |
| 655 | - | - | - | - | - | 655 |
| 107,232 | 107,000 | 232 | - | - | - | - |
| 10,809 | 280 | - | - | 10,000 | 529 | - |
| (8,765) | - | (1) | (8,348) | - | (416) | - |
| 8,348 | - | - | 8,348 | - | - | - |
| 118,279 | 107,280 | 231 | - | 10,000 | 113 | 655 |

كما في 1 يناير 2022
حصة في الربح / (الخسارة)
موزعة على الحساب الجاري

معترف بها كجزء من إندماج الأعمال (إيضاح 47.7)

إضافات

حصة في الربح / (الخسارة)

موزعة على الحساب الجاري

كما في 31 ديسمبر 2023

8.1 تم تصنيف اسكندر القايزة المحدودة كشركة زميلة للمجموعة على الرغم من أن المجموعة تمتلك حصة بنسبة 19٪، حيث تتمتع المجموعة بنفوذ كبير بحكم حقها التعاقد في تعيين 2 من أصل 6 أعضاء في مجلس إدارة الشركة المستمر بها.

8.2 خلال السنة، تم تصفية شركة أبوظبي للتمويل ش.م.ع، وهي شركة زميلة للمجموعة، وبناء على ذلك استلمت المجموعة إجمالي توزيعات بمبلغ 52,468 ألف درهم، وتم الاعتراف بها كتخفيض في الاستثمار في الشركة الزميلة مما أدى تخفيض استثمار المجموعة في أبوظبي للتمويل لقبعة لا شيء درهم.

8.3 أخذت المجموعة بالإعتبار أن المبلغ المستحق من شركة روبال هاوس ذ.م.م هو جزء من حصة الشركة في المشروع المشترك، وبالتالي، تم الاعتراف بالخسارة باستخدام طريقة حقوق الملكية التي تزيد عن استثمار المجموعة في الأسهم العادية بمبلغ 8,348 ألف درهم (2022: 8,721 ألف درهم) تم تطبيقها على الذم المدينة للمجموعة من المشروع المشترك.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|----------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

8 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)
إن المعلومات المالية المتاحة فيما يتعلق بالشركات الزميلة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

| 2022 | 2023 | |
|----------|-----------------|--|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 270,156 | 103,475 | إجمالي الموجودات |
| (19,605) | (14,137) | إجمالي المطلوبات |
| 250,551 | 89,338 | صافي الموجودات |
| 84,007 | 32,888 | حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة |
| 6,421 | 5,287 | إجمالي الإيرادات |
| 3,187 | 4,507 | ربح السنة |

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

| 2022 | 2023 | |
|----------|------------------|---|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 1,355 | 265,083 | إجمالي الموجودات |
| (43) | (14,187) | إجمالي المطلوبات |
| 1,312 | 250,896 | صافي الموجودات |
| 655 | 118,279 | حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة |
| 15,227 | 18,877 | إجمالي الإيرادات |
| (17,441) | (18,087) | صافي خسارة السنة |
| | | الحصة في الخسائر: |
| (26,322) | (52,163) | الحصة غير المعترف بها من خسارة شركة زميلة للسنة |
| (65,779) | (177,942) | الحصة المتراكمة في خسارة شركة زميلة |

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

يتم المحاسبة عن جميع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة كما هو مبين في السياسات المحاسبية للمجموعة في إيضاح 3.6.

أخرى

خلال سنة 2018، قامت الشركة ببيع أحد استثماراتها في مشروع مشترك، وفقاً للاتفاقيات، بحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي طارئ بناءً على أداء الشركة المستثمر فيها. كما في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022، بلغت القيمة العادلة للبدل الطارئ لا شيء حيث أن تدفق المنافع الاقتصادية غير مؤكد. إن إجمالي المبالغ المتعاقد عليها للبدل الطارئ هو 82,000 ألف درهم.

9 إستثمارات في موجودات مالية

| 2022 | 2023 | |
|----------|----------------|--|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 29,797 | 23,317 | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (9.1) |
| 68,837 | 695,652 | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (9.2) |
| 98,634 | 718,969 | |

9.1 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

| 2022 | 2023 | |
|----------|---------------|---|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 29,795 | 23,315 | إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة |
| 2 | 2 | إستثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة |
| 29,797 | 23,317 | |

فيما يلي الحركة خلال السنة:

| 2022 | 2023 | |
|-----------|----------------|------------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 20,002 | 29,797 | في 1 يناير |
| 74,692 | - | إضافات |
| 52,685 | (6,480) | (خسارة)/ مكسب القيمة العادلة، صافي |
| (117,582) | - | إستبعادات |
| 29,797 | 23,317 | في 31 ديسمبر |

خلال السنوات 2022 و 2023، لم يتم إستلام أي إيرادات من توزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|----------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)9 إستثمارات في موجودات مالية (يتبع)
9.2 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

| 2023 ألف درهم | 2022 ألف درهم | |
|------------------|------------------|-------------------------------------|
| 695,652 | 68,837 | إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة |
| | | فيما يلي الحركة خلال السنة: |
| 2023 ألف درهم | 2022 ألف درهم | |
| 68,837 | 21,657 | في 1 يناير |
| 624,213 | 41,958 | إضافات |
| (2,456) | 4,708 | (خسارة) / مكسب القيمة العادلة، صافي |
| 5,059 | 514 | مكسب صرف عملات أجنبية |
| 695,652 | 68,837 | في 31 ديسمبر |

(i) في 16 مارس 2023، وقعت المجموعة اتفاقية مع شركة تلزم بموجبها بمبلغ 43,2 مليون جنيه إسترليني في أداة استثمار. خلال السنة، قدمت المجموعة مساهمات في استءاء رأس المال بمبلغ 160,993 ألف درهم للاستثمارات في قطاع التخزين والخدمات اللوجستية في المملكة المتحدة. تم تسجيل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتم تصنيفه ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. نظراً لتمثيل المجموعة في مجلس إدارة الشركة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أن الاستثمار تم إدراجه كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، تم احتسابه كاستثمار تم إدراجه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(ii) في 20 نوفمبر 2023، أبرمت شركة الدار القابضة 2 المحدودة (شركة تابعة) شراكة محدودة لصندوق استثمار بديل من خلال الاكتتاب في أسهم منصة الاستثمار المشترك. التزمت شركة الدار القابضة 2 بمبلغ 42 مليون يورو، حيث تمتلك 29% من الأسهم و42,6% من إجمالي مساهمة المساهمين المشاركين، والتي ستستفيد من فرص السوق المتنامية في العقارات الخاصة في جميع أنحاء أوروبا. خلال السنة، ساهمت شركة الدار القابضة 2 في استءاء رأس المال بمبلغ 83,922 مليون درهم، ونظراً لامتلاك 29% من أسهم الشراكة المحدودة والتمثيل في مجلس الإدارة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أن الاستثمار تم إدراجه كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، فإنه يتم المحاسبة عنه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(iii) في 12 ديسمبر 2023، أبرمت المجموعة شراكة مع مبادلة (جهة ذات علاقة - مساهم رئيسي في المجموعة) وشركة آريس مانجمنت، حيث التزمت المجموعة بمبلغ 412,5 مليون دولار أمريكي سيتم تسديدها على المدى المتوسط، والتي ستستفيد من فرص السوق المتنامية في الائتمان العقاري الخاص في المملكة المتحدة وفي جميع أنحاء أوروبا. خلال السنة، قدمت المجموعة مساهمات لاستءاءات رأس المال بمبلغ 351,383 ألف درهم. تم تسجيل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم تصنيفه ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، ونظراً لملاكية المجموعة في الشراكة وتمثيلها في مجلس إدارة الشراكة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أن الاستثمار تم إدراجه كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، فيتم احتسابه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

9.3 موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

| 2023 ألف درهم | 2022 ألف درهم | |
|------------------|------------------|---------------------------|
| 93,147 | 179,744 | إستثمار في سندات الخزينة* |

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

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الفائدة المتعلقة بالموجودات المالية في إيضاح 40.

10 موجودات العقود ومطلوبات العقود

تمثل موجودات العقود الإبرادات التي لم يصدر بها فواتير ناتجة من عقود بيع العقارات والتي تتعلق بحق المجموعة في البديل مقابل السلع أو الخدمات التي قامت المجموعة بتحويلها إلى العملاء. إن هذه العقود لها التزامات أداء متبقية (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإبرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإبرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات. إن موجودات العقود هذه مضمونة بالكامل مقابل الوحدات العقارية ذات العلاقة.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

10 موجودات العقود ومطلوبات العقود (يتبع)

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 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 3 إلى 5 سنوات.

10.1 موجودات العقود

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|--|
| 568,563 | 1,737,975 | موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود بيع العقارات |
| - | 101,046 | موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود إنشاء الموجودات |
| - | 36,723 | أخرى |
| 568,563 | 1,875,744 | |

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير ناتجة من عقود بيع العقارات. إن هذه العقود لها التزامات أداء متبقية (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) بإجمالي مبلغ 7,764,250 ألف درهم (2022: 5,556,432 ألف درهم) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود.

من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات. إن المبلغ القائم مضمون بالكامل مقابل الوحدات العقارية ذات العلاقة.

10.2 مطلوبات العقود

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|--------------------|---|
| (2,012,634) | (4,607,892) | مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود بيع العقارات |
| (905,005) | (1,821,111) | مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود إنشاء الموجودات |
| (2,917,639) | (6,429,003) | |

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 30,348,850 ألف درهم (2022: 13,089,122 ألف درهم) والتي من المتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات.

| | |
|------------|----------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|---|
| | | الجزء غير المتداول |
| | | ذمم مدينة تجارية (إيضاح 11.1) |
| 344,187 | 474,366 | مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 11.5) |
| 210,918 | 214,179 | ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 11.3) |
| 135,262 | 131,940 | موجودات الضريبة المؤجلة (إيضاح 11.7) |
| 57,302 | 80,773 | أخرى |
| 43,726 | 121,605 | |
| 791,395 | 1,022,863 | ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.6) |
| (212,663) | (217,100) | |
| 578,732 | 805,763 | |

الجزء المتداول

| | | |
|-----------|------------------|---|
| 3,048,929 | 5,033,135 | ذمم مدينة تجارية (إيضاح 11.1) |
| 2,655,499 | 1,985,829 | سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً (إيضاح 11.9) |
| 267,638 | 305,293 | تأمينات قابلة للإسترداد (11.10) |
| 736,248 | 236,474 | تكاليف قابلة للإسترداد (إيضاح 11.2) |
| 26,364 | 25,665 | مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 11.5) |
| 37,420 | 56,813 | فوائد مستحقة |
| 5,734 | 5,734 | ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح 11.4) |
| 8,863 | 8,323 | ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 11.3) |
| 229,466 | 74,066 | ضريبة القيمة المضافة القابلة للإسترداد |
| 799,394 | 759,685 | أخرى |
| 7,815,555 | 8,491,017 | ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.6) |
| (232,401) | (255,345) | |
| 7,583,154 | 8,235,672 | |

11.1 ذمم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة التجارية غالباً المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات وإيجارات مستحقة وخدمات إدارة المرافق ورسوم تعليم والإيرادات من عقود الإنشاء، كما في 31 ديسمبر 2023، كانت 6% من الذمم المدينة التجارية (2022: 6% من الذمم المدينة التجارية) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء (2022: خمسة عملاء). تم تخفيف تركيز مخاطر الائتمان في بعض الحالات حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون الدفعات جوهرية، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|--|
| 3,393,116 | 5,507,501 | الذمم المدينة التجارية |
| (209,511) | (234,634) | ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح 11.6) |
| 3,183,605 | 5,272,867 | |

يتم تحميل فائدة بنسبة 12% سنوياً على المبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات.

أعمار الذمم المدينة

إن أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة هي كما يلي:

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|----------------------------------|
| 2,120,033 | 3,390,461 | غير مستحقة السداد |
| 507,936 | 1,065,767 | مستحقة الدفع (حتى 180 يوماً) |
| 555,636 | 816,639 | مستحقة الدفع (أكثر من 180 يوماً) |
| 3,183,605 | 5,272,867 | |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|----------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

11.2 تكاليف قابلة للاسترداد

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

11.3 ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

| القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات | | الحد الأدنى للمدفوعات | |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------|------------------|
| 2022 | 2023 | 2022 | 2023 |
| ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم |
| 8,863 | 8,323 | 14,877 | 14,950 |
| 18,833 | 20,691 | 71,750 | 79,840 |
| 116,429 | 111,249 | 179,401 | 160,061 |
| 144,125 | 140,263 | 266,028 | 254,851 |
| - | - | (121,903) | (114,588) |
| 144,125 | 140,263 | 144,125 | 140,263 |

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

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

11.4 ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

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

11.5 مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

| متداولة | | غير متداولة | |
|----------|-----------------|-------------|------------------|
| 2022 | 2023 | 2022 | 2023 |
| ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم |
| 26,364 | 25,665 | 210,918 | 214,179 |
| (24,634) | (24,839) | (210,918) | (212,972) |
| 1,730 | 826 | - | 1,207 |

إجمالي الذمم المدينة

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

(إيضاح 11.6)

11.6 مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

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

| الذمم المدينة التجارية | |
|------------------------|-----------------|
| 2022 | 2023 |
| ألف درهم | ألف درهم |
| 158,807 | 209,511 |
| 47,956 | 45,152 |
| 2,748 | (20,029) |
| 209,511 | 234,634 |

الرصيد في بداية السنة

المحمل للسنة (إيضاح 31)

تحرير / (شطب) مخصص، صافي

الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 11.1)

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

| مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة | |
|--|----------------|
| 2022 | 2023 |
| ألف درهم | ألف درهم |
| 182,494 | 235,553 |
| 53,059 | 2,258 |
| 235,553 | 237,811 |

الرصيد في بداية السنة

المحمل للسنة

الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 11.5)

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

- الفئة الأولى - الشركات الحكومية (0%);
- الفئة الثانية - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (1% إلى 20%);
- الفئة الثالثة - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المرتفعة (20% إلى 60%); و
- الفئة الرابعة - المدينون في وضع التعثر (100%).

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.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|---------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

11.6 مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (يتبع)

إذا كانت معدلات خسائر الائتمان المتوقعة في كل مرة أعلى أو أقل بنسبة 5% كما في 31 ديسمبر، فإن مخصص الخسارة في الذمم المدينة التجارية سيكون أعلى أو أقل كما يلي:

| 2022 | 2023 | |
|----------|----------|-----------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 32 | 363 | غير مستحقة السداد |
| 2,343 | 1,371 | مستحقة السداد (حتى 180 يوماً) |
| 8,100 | 9,998 | مستحقة السداد (أكثر من 180 يوماً) |
| 10,475 | 11,732 | |

11.7 موجودات الضريبة المؤجلة

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

| 2022 | 2023 | |
|----------|----------|--------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| | | موجودات الضريبة المؤجلة |
| | | مخصصات |
| 52,082 | 62,857 | خسائر ضريبية مرحلة |
| 10,181 | 24,671 | ذمم دائنة تجارية وأخرى |
| - | 10,970 | ممتلكات وآلات ومعدات |
| - | 225 | أخرى |
| - | 1,385 | |
| - | - | مطلوبات الضريبة المؤجلة |
| - | (11,052) | إستثمارات عقارية |
| - | (4,636) | أعمال تطوير قيد الإنجاز |
| (4,138) | (3,434) | تحويل العملات الأجنبية |
| (657) | (213) | ممتلكات وآلات ومعدات |
| (166) | - | أخرى |
| 57,302 | 80,773 | صافي موجودات الضريبة المؤجلة |

تنشأ المطلوبات الضريبية المؤجلة بمبلغ 7,773 ألف درهم نتيجة تشريع قانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيضاح 35).

موجودات ضريبية مؤجلة غير معترف بها

| 2022 | 2023 | |
|----------|----------|-----------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 21,746 | 28,424 | فروق الخصم المؤقت |
| 2,520 | 375 | خسائر ضريبية مرحلة |
| - | 76,951 | فوائد الشركات غير المفيدة المرحلة |
| 24,266 | 105,750 | |

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

11.8 التزامات الضريبة المؤجلة

| 2022 | 2023 | |
|----------|----------|--------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| - | 31,451 | إستثمارات عقارية |
| - | 51,928 | موجودات غير ملموسة |
| - | 83,379 | |

تنشأ التزامات الضريبة المؤجلة نتيجة تشريع قانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيضاح 35) ومن عمليات الاستحواذ التي تمت خلال السنة بمبلغ 49,572 ألف درهم و33,807 ألف درهم على التوالي.

11.9 سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً

يمثل هذا بشكل رئيسي السلف الممنوحة للمقاولين والموردين مقابل العمل في المستقبل، بالإضافة إلى ذلك، يشمل الرصيد مبلغ 350,000 ألف درهم تم دفعه خلال سنة 2022 كجزء من شراء جزيرة نوراي المتعلق بتطوير جزيرتين حيث سيقوم البائع بالتعاقد لتجريف واستصلاح هذه الجزر.

11.10 تأمينات قابلة للإسترداد

يمثل هذا بشكل رئيسي ودائع صيانة.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 157 | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

11.1 موجدات محتملة

خلال سنة 2020، قامت الشركة ببيع عمليات تبريد المناطق («منشآت التبريد») التي تضم كامل حصة المجموعة في السعديات للتبريد ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بنسبة 85٪) والسعديات ديستريكت كولينج ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بالكامل)، وفقاً لاتفاقيات البيع والشراء واتفاقية الحوافز، يبق للمجموعة أيضاً الحصول على بدل على شكل رسوم إضافية لكل حمولة إضافية يتعاقد عليها المشتري من عمليات التبريد هذه. في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022، قامت الإدارة بتقييم أن البديل المؤجل هو أصل محتمل حيث سيتم تأكيد وجوده من خلال وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تخضع لسيطرة المجموعة، وبالتالي لا يتم الاعتراف بها كأصل.

12 أراضٍ محتفظ بها للبيع

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

| 2023 ألف درهم | 2022 ألف درهم |
|------------------|------------------|
| 4,822,121 | 5,137,885 |
| 3,866,520 | 232,572 |
| 145,207 | - |
| (358,601) | (207,784) |
| (687,939) | (340,552) |
| 7,787,308 | 4,822,121 |

الرصيد في بداية السنة

إضافات خلال السنة (إيضاح 12.1)

تكاليف قروض مرسلة (إيضاح 12.2)

تم الاعتراف بها في تكلفة العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)

محولة إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز خلال السنة (إيضاح 13)

الرصيد في نهاية السنة

كما في 31 ديسمبر 2023، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق لأراضيها المحتفظ بها للبيع. تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقق إلى أكثر الأدلة الموثوقة المتوفرة في تاريخ التقرير، المبلغ المتوقع أن تحفقه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الاعتيادية. إن هذه التقديرات تأخذ في الاعتبار أيضاً الغرض من الاحتفاظ بالمخزون. يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للأرض المحتفظ بها للبيع إلى تقييمات خارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم متنوعة (إيضاح 4). إن قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة.

12.1 إضافات خلال السنة

- خلال السنة استحوذت المجموعة على 3,4 مليون متر مربع من قطع الأراضي في جزيرة الفاهد («أرض الفاهد»). تم تصنيف جزيرة الفاهد «كأصل مؤهل» حيث سيستغرق الأمر فترة طويلة من الوقت لتجهيزها للاستخدام المقصود.
- في 2 فبراير 2023، وقعت المجموعة اتفاقية اكتتاب ومساهمين مع دي إتش 3 منطقة حرة- ذ.م.م و دي إتش العقارية و إيفرا ذ.م.م لتأسيس منشأة ذات غرض خاص في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي «شركة أورورا القابضة المحدودة (أرورا)»، وهي شركة خاصة محدودة بالأسهم لإستحواذ وتطوير وبيع أعمال التطوير على 3 قطع أراضي في دبي، الإمارات العربية المتحدة. تحتفظ المجموعة بنسبة 51٪ في أسهم أورورا. تقوم المجموعة بالسيطرة على شركة أورورا لأنها تتعرض، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة من مشاركتها مع شركة أورورا ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على شركة أورورا. خلال السنة، وكجزء من الصفقة، استحوذت المجموعة على قطع الأراضي المذكورة أعلاه («أراضي دي إتش»). تم تصنيف أراضي دي إتش «كأصول مؤهلة» حيث سيستغرق الأمر فترة طويلة من الوقت لتجهيزها للاستخدام المقصود.

يبلغ إجمالي بدل الأراضي المذكورة أعلاه 4,58 مليار درهم مستحق الدفع على مدى فترة 5 سنوات. تم الاعتراف بقطع الأراضي مبدئياً بالتكلفة وهي القيمة الحالية للبدل المستحق على مدى فترة 5 سنوات مخصصة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة. تقارب القيمة المخصصة للأرض قيمتها العادلة في تاريخ الشراء بمبلغ 3,86 مليار درهم.

12.2 نتجت تكاليف الاقتراض المدرجة في تكلفة الأراضي المذكورة أعلاه خلال السنة والبالغة 145,207 ألف درهم، نتيجة تخفيف الالتزام وتم احتسابها من خلال تطبيق معدل رسملة بمعادل الإقتراض المتزايد للمجموعة على النفقات على أصول مشابهة.

قامت المجموعة بالاعتراف بالمطلوبات المالية المتعلقة بشراء الأراضي على بدل الشراء المؤجل وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. يتم تسجيل هذه الالتزامات المالية وإدراجها «بالتكلفة المطفأة» باستخدام طريقة الفائدة الفعلية الموضحة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. ينتج عن القياس اللاحق للمطلوبات المالية المذكورة أعلاه تكلفة التمويل (مصرفات الفائدة) التي يتم تكديدها عند تخفيف الخصم. وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 23، تتضمن تكلفة الاقتراض التي يمكن رسملتها على الموجودات المؤهلة أي مصاريف فوائد تم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية على إعادة قياس المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة «كتكلفة اقتراض». إن تكاليف التمويل المتكبدية على المطلوبات المالية المسجلة فيما يتعلق بالأرض المستحوذ عليها على أساس البديل المؤجل تستوفي تعريف «تكلفة الاقتراض» بموجب تعريف المعيار المحاسبي الدولي رقم 23، وبالتالي يتم رسملتها كجزء من قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

13 أعمال تطوير قيد الإنجاز

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

فيما يلي الحركة خلال السنة:

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|--------------------|---|
| 4,503,543 | 3,835,682 | الرصيد في بداية السنة |
| 3,201,316 | 4,845,162 | تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة |
| - | 1,152,558 | تم الاعتراف بها كجزء من اندماج أعمال (إيضاح 48.7) |
| (2,524,431) | (3,345,423) | معتزف بها في تكاليف العقارات المباعه |
| (50,344) | (133,216) | شطب تكاليف مشروع (إيضاح 31.13.1) |
| (73,333) | (480) | مخصص انخفاض القيمة (إيضاح 31.13.2) |
| | | تحويلات من/ (إلى): |
| (688,082) | (38,209) | مخزون (إيضاح 14) |
| 411,757 | (316,531) | إستثمارات عقارية (إيضاح 7) |
| 340,552 | 687,939 | قطع راضي محتفظ بها للبيع (إيضاح 12) |
| (1,285,296) | (443,680) | فروقات الصرف |
| 3,835,682 | 6,243,802 | الرصيد في نهاية السنة |

تقع عقارات التطوير كما يلي:

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|------------------------------------|
| 1,614,611 | 2,790,457 | داخل دولة الإمارات العربية المتحدة |
| 2,221,071 | 3,453,345 | خارج دولة الإمارات العربية المتحدة |
| 3,835,682 | 6,243,802 | |

13.1 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.

13.2 كما في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لأعمال التطوير قيد الإنجاز واستنتجت إلى أن القيمة المدرجة أعلى من صافي القيمة الممكن تحقيقها مما أدى إلى مخصص انخفاض في القيمة بمبلغ 480 ألف درهم (2022: 73,333 ألف درهم). تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقيق إلى الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة في سياق أعمالها الاعتيادية كما تأخذ هذه التقديرات في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بالأصل.

14 المخزون

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|------------------|
| 823,756 | 504,616 | عقارات مكتملة |
| 31,293 | 101,718 | مخزون تشغيلي آخر |
| 855,049 | 606,334 | |

خلال السنة، تم تحويل عقارات مكتملة بقيمة إجمالية بلغت 38,209 ألف درهم (2022: 688,082 ألف درهم) إلى المخزون من أعمال التطوير قيد التنفيذ عند إكمالها (إيضاح 13). خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ 321,412 ألف درهم كتكاليف مباشرة (2022: 724,235 ألف درهم).

يقع المخزون كما يلي:

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|------------------------------------|
| 654,835 | 474,245 | داخل دولة الإمارات العربية المتحدة |
| 200,214 | 132,089 | خارج دولة الإمارات العربية المتحدة |
| 855,049 | 606,334 | |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|---------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

14 المخزون (بتبج)

خلال السنة تماشياً مع شروط اتفاقيات الشراء والبيع لمشاريع التطوير، قامت المجموعة بإعادة الإستحواذ على عقارات بقيمة عادية بمبلغ 172,128 ألف درهم (2022: 119,769 ألف درهم) نتيجة عدم الأداء التعاقدي للأطراف المقابلة. تم تصنيف هذه العقارات كمخزون بناءً على طبيعتها.

كما في 31 ديسمبر 2023، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزونها واستنتجت بأنه لا يتطلب إلى تعديل إضافي فيما يتعلق بتقديم القيمة المدرجة للمخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق.

15 النقد ومردافات النقد

| 2023 ألف درهم | 2022 ألف درهم | |
|--------------------|--------------------|--|
| 9,336,005 | 7,373,522 | نقد وأرصدة لدى البنوك |
| 2,382,153 | 5,174,586 | ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك |
| 11,718,158 | 12,548,108 | نقد وأرصدة لدى البنوك |
| 2023 ألف درهم | 2022 ألف درهم | |
| 11,718,158 | 12,548,108 | نقد وأرصدة لدى البنوك |
| (116,572) | (555,000) | ودائع قصيرة الأجل بتاريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر |
| (6,638,490) | (4,972,790) | أرصدة مفيدة لدى البنوك |
| 4,963,096 | 7,020,318 | النقد ومردافات النقد |
| 2023 ألف درهم | 2022 ألف درهم | |
| 4,625,006 | 6,808,589 | النقد ومردافات النقد: |
| 338,090 | 211,729 | داخل دولة الإمارات العربية المتحدة |
| 4,963,096 | 7,020,318 | خارج دولة الإمارات العربية المتحدة |

كما في 31 ديسمبر 2023، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة 270,255 ألف درهم (2022: 243,456 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 المفيدة أرصدة بقيمة 5,627,422 ألف درهم (2022: 2,701,012 ألف درهم) والتي تم إيداعها في حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة النقدية المفيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية 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 2,80% و 5,72% (2022: 0,30% و 5,17%) سنوياً في دولة الإمارات العربية المتحدة وبين 4,75% و 15,2% (2022: 1,10% و 13,9%) خارج دولة الإمارات العربية المتحدة. تم إيداع كافة الودائع البنكية المتعلقة بالعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يتضمن النقد ومردافات النقد مبلغ 2,181,852 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 1,065,845 ألف درهم) تم استلامه من أحد العملاء مقابل تطوير بعض المشاريع. كما في 31 ديسمبر 2023، يتم إيداع هذه الأرصدة لدى البنوك المحلية في دولة الإمارات العربية المتحدة وهي متاحة للاستخدام في تطوير تلك المشاريع وفقاً لتقدير الشركة.

16 رأس المال

يتكون رأس المال من 7,862,629,603 (2022: 7,862,629,603) سهم عادي مصرح به صادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

17 أداة حقوق الملكية المختلطة

خلال سنة 2022، أصدرت شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م (شركة تابعة للمجموعة) مبلغ 500,00 ألف دولار أمريكي (1,837,663 ألف درهم) لإستبدال السندات الدائمة الثانوية («السندات») إلى مستثمر («حامل السند») على شريحتين.

تم استلام الشريحة الأولى بقيمة 310,500 ألف دولار أمريكي خلال شهر مارس 2022، وتم استلام الشريحة الثانية بقيمة 189,500 ألف دولار أمريكي لاحقاً في أبريل 2022.

وفقاً لشروط الاتفاقية، لا يوجد للسندات أي تاريخ استحقاق وقد تخطت 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 32 «الأدوات المالية: العرض».

| | |
|------------|----------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

17 أداة حقوق الملكية المختلطة (يتبع)

تم تسجيل تكاليف المعاملة بمبلغ 22,016 ألف درهم والمتعلقة بإصدار السندات مباشرة في حقوق الملكية.

| فترة الإصدار | المبلغ المصدر | معدل الكوبون |
|--------------|--|---|
| مارس 2022 | 310,5 مليون دولار أمريكي (1,140 مليون درهم) | معدل فائدة ثابت بنسبة 5,625% |
| أبريل 2022 | 189,5 مليون دولار أمريكي (698 مليون درهم) | مع إعادة تعيين بعد 15 سنة معدل فائدة ثابت بنسبة 5,625% |

خلال السنة، قامت المجموعة بدفع فائس بمبلغ 103,289 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 51,645 ألف درهم).

18 الاحتياطات

الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، يتم تحويل 10% من أرباح الشركة إلى احتياطي نظامي غير قابل للتوزيع. قد يتم إيقاف إجراء هذه التحويلات عندما يبلغ الاحتياطي 50% من رأس مال الشركة المدفوع. باعتبار أن الاحتياطي قد بلغ 50% 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 لتحويلات التدفق النقدي (إيضاح 24).

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:

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|---|
| 9,800 | (2,310) | الرصيد في بداية السنة |
| 52,685 | (6,480) | (خسائر)/ مكاسب القيمة العادلة من إعادة التقييم من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 9.1) |
| (64,795) | - | محولة إلى أرباح مستبقة عند الغاء الإعتراف |
| (2,310) | (8,790) | الرصيد في نهاية السنة |

احتياطي إعادة تقييم الموجودات

يمثل الفائض الناتج عن التقييم العادل لبعض الممتلكات والألات 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:

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|---|
| - | (385,312) | الرصيد في بداية السنة |
| (643,689) | (252,741) | فروق الصرف عند ترجمة صافي الموجودات للعمليات الأجنبية |
| 258,377 | 101,429 | متعلقة بالحصص غير المسيطرة |
| (385,312) | (536,624) | الرصيد في نهاية السنة |

19 صكوك غير قابلة للتحويل

صكوك رقم: 1

في 1 أكتوبر 2018، 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 1») بإجمالي قيمة تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار). تحمل الصكوك رقم 1 معدل ربح بنسبة 4,750% سنويًا يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في سبتمبر 2025.

| | |
|------------|----------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقلة |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

19 صكوك غير قابلة للتحويل (يتبع)

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|----------------------------|
| 1,836,750 | 1,836,750 | متحصلات من الإصدار |
| (16,117) | (7,865) | تكاليف الإصدار غير المطفأة |
| 13,839 | 23,260 | الأرباح المستحقة |
| 1,834,472 | 1,852,145 | القيمة المدرجة |
| (13,839) | (23,260) | ناقصاً: الجزء المتداول |
| 1,820,633 | 1,828,885 | الجزء غير المتداول |

صكوك رقم: 2

في 22 أكتوبر 2019، أصدرت الدار للصكوك المحدودة (رقم 2)، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة تأسست بموجب قوانين جزيرة كايمان وهي شركة تابعة لمملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل («الصكوك رقم 2») بإجمالي قيمة تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار). إن الصكوك رقم 2 مدرجة في بورصة يورونكست دبلن وتحمل معدل ربح بنسبة 3.875% سنوياً تدفع يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في أكتوبر 2029.

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|----------------------------|
| 1,836,750 | 1,836,750 | متحصلات من الإصدار |
| (12,571) | (11,287) | تكاليف الإصدار غير المطفأة |
| 23,265 | 13,638 | الأرباح المستحقة |
| 1,847,444 | 1,839,101 | القيمة المدرجة |
| (23,265) | (13,638) | ناقصاً: الجزء المتداول |
| 1,824,179 | 1,825,463 | الجزء غير المتداول |

صكوك رقم: 3

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، أصدرت الدار للاستثمار العقاري صكوك المحدودة («المصدر»)، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة تأسست بموجب قوانين جزر كايمان وهي شركة تابعة للمجموعة، برنامج لإصدار شهادات الثقة («البرنامج») والذي بموجبه يجوز للمصدر إصدار ما يصل إلى 2,000,000 ألف دولار أمريكي من شهادات الثقة في سلسلة من وقت لآخر. في 17 مايو 2023، أصدرت الجهة المصدرة السلسلة الأولى من شهادات الثقة («الصكوك 3») بقيمة 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك 3 في يورونكست دبلن، وتحمل معدل ربح يبلغ 4.875% سنوياً وتستحق السداد في مايو 2033. سيتم تخصيص مبلغ يعادل صافي عائدات الصكوك 3 لتمويل و/أو إعادة تمويل و / أو استثمار، كلياً أو جزئياً، بعض «المشاريع الخضراء المؤهلة» على النحو المبين في الإطار الأخضر، الذي يحدد معايير أهلية معينة للمشاريع الخضراء المؤهلة. بالإضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بتعيين شركة مستقلة لتقييم صلاحية الإطار الأخضر

ومواءمته مع مبادئ السندات الخضراء 2021.

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|----------------------------|
| - | 1,836,250 | إجمالي قيمة الإصدار |
| - | (21,731) | خصم على الإصدار |
| | 1,814,519 | صافي المتحصلات من الإصدار |
| - | (12,011) | تكاليف الإصدار غير المطفأة |
| - | 9,200 | الأرباح المستحقة |
| - | 1,811,708 | القيمة المدرجة |
| - | (9,200) | ناقصاً: الجزء المتداول |
| - | 1,802,508 | الجزء غير المتداول |



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بئج)

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التغيرات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |

إيضاحات تتعلق

162 بالبيانات المالية الموحدة

20 قروض بنكية

| الغرض ألف درهم | تاريخ الاستحقاق ألف درهم | التأمين | المبلغ القائم | | |
|-------------------|-----------------------------|----------|----------------------|------------------------|------------------------|
| | | | الاجمالي ألف درهم | غير متداول ألف درهم | متداول ألف درهم |
| | | | | | 31 ديسمبر 2023: |
| أهداف تجارية عامة | مارس 2025 | غير مؤمن | 420,000 | 420,000 | - |
| أهداف تجارية عامة | سبتمبر 2028 | غير مؤمن | 1,000,000 | 1,000,000 | - |
| أهداف تجارية عامة | مارس 2026 | غير مؤمن | - | - | - |
| أهداف تجارية عامة | سبتمبر 2027 | غير مؤمن | 500,000 | 500,000 | - |
| أهداف تجارية عامة | مارس 2028 | غير مؤمن | - | - | - |
| أهداف تجارية عامة | مارس 2025 | غير مؤمن | 469,500 | 469,500 | - |
| أهداف تجارية عامة | ديسمبر 2024 | غير مؤمن | 300,000 | - | 300,000 |
| تمويل المشروع | ديسمبر 2030 | مؤمن | 55,935 | - | 55,935 |
| أهداف تجارية عامة | مارس 2024 | مؤمن | 529,415 | - | 529,415 |
| أهداف تجارية عامة | مارس 2026 | غير مؤمن | 500,000 | 500,000 | - |
| أهداف تجارية عامة | نوفمبر 2027 | مؤمن | 500,000 | 500,000 | - |
| أهداف تجارية عامة | يونيو 2026 | مؤمن | 300,000 | 300,000 | - |
| أهداف تجارية عامة | سبتمبر 2028 | غير مؤمن | 1,000,000 | 1,000,000 | - |
| أهداف تجارية عامة | سبتمبر 2028 | غير مؤمن | 400,000 | 400,000 | - |
| تمويل المشروع | ديسمبر 2031 | مؤمن | 150,722 | 141,541 | 9,181 |
| تمويل المشروع | ديسمبر 2024 | مؤمن | - | - | - |
| تمويل المشروع | سبتمبر 2027 | مؤمن | 65,305 | 39,183 | 26,122 |
| تمويل المشروع | يونيو 2027 | مؤمن | 32,598 | 9,821 | 22,777 |
| أهداف تجارية عامة | يونيو 2028 | غير مؤمن | 200,000 | 200,000 | - |
| تمويل المشروع | ديسمبر 2030 | مؤمن | 54,619 | 54,619 | - |
| أهداف تجارية عامة | مارس 2026 | مؤمن | 111,793 | - | 111,793 |
| خصم الذمم المدينة | سبتمبر 2027 | مؤمن | 26,429 | - | 26,429 |
| أغراض استثمارية | سبتمبر 2027 | غير مؤمن | - | - | - |
| | | | (47,398) | (46,106) | (1,292) |
| | | | 7,294 | - | 7,294 |
| | | | 6,576,212 | 5,488,558 | 1,087,654 |

تسهيل إجارة
قرض لأجل 1
تسهيل إئتماني متجدد 1
تسهيل إئتماني متجدد 2
تسهيل إئتماني متجدد 3
تسهيل إئتماني متجدد 4
تسهيل إئتماني متجدد 5
تسهيل إئتماني متجدد 6
تسهيل إئتماني متجدد 7
تسهيل إئتماني متجدد 8
قرض لأجل 2
قرض لأجل 3
قرض لأجل 4
قرض لأجل 5
قرض لأجل 6
قرض لأجل 7
قرض لأجل 8
قرض لأجل 9
قرض لأجل 10
قرض لأجل 11
قرض لأجل 12
تسهيلات خصم ذمم مدينة
تسهيل مرابحة
تكاليف افتراض غير مطفاة
فوائد وأرباح مستحقة



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | الحسابات المستقلة |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

| الغرض غير متداول | تاريخ الاستحقاق متداول | التأمين | المبلغ القائم | | |
|---------------------|---------------------------|----------|----------------------|------------------------|------------------------|
| | | | الاجمالي ألف درهم | غير متداول ألف درهم | متداول ألف درهم |
| | | | | | 31 ديسمبر 2022: |
| أهداف تجارية عامة | مارس 2025 | مؤمن | 420,000 | 420,000 | - |
| أهداف تجارية عامة | سبتمبر 2027 | غير مؤمن | 1,000,000 | 1,000,000 | - |
| أهداف تجارية عامة | مارس 2025 | غير مؤمن | 300,000 | 300,000 | - |
| أهداف تجارية عامة | سبتمبر 2027 | غير مؤمن | 500,000 | 500,000 | - |
| أهداف تجارية عامة | مارس 2027 | غير مؤمن | 1,180,000 | 1,180,000 | - |
| أهداف تجارية عامة | مارس 2025 | مؤمن | 469,500 | 469,500 | - |
| أهداف تجارية عامة | سبتمبر 2027 | غير مؤمن | 400,000 | 400,000 | - |
| أهداف تجارية عامة | سبتمبر 2027 | غير مؤمن | 1,000,000 | 1,000,000 | - |
| أهداف تجارية عامة | يونيو 2026 | مؤمن | 300,000 | 300,000 | - |
| أهداف تجارية عامة | نوفمبر 2023 | مؤمن | 500,000 | - | 500,000 |
| تمويل المشروع | ديسمبر 2031 | غير مؤمن | 191,148 | 185,414 | 5,734 |
| تمويل المشروع | ديسمبر 2024 | مؤمن | 29,813 | 17,947 | 11,866 |
| تمويل المشروع | أكتوبر 2027 | مؤمن | 81,578 | 63,223 | 18,355 |
| تمويل المشروع | يونيو 2027 | مؤمن | 134,209 | 114,883 | 19,326 |
| خصم الذمم المدينة | يونيو 2028 | مؤمن | 37,174 | 17,832 | 19,342 |
| أغراض استثمارية | سبتمبر 2027 | مؤمن | 94,625 | 77,400 | 17,225 |
| | | | (41,948) | (40,858) | (1,090) |
| | | | 17,543 | - | 17,543 |
| | | | 6,613,642 | 6,005,341 | 608,301 |

تحمل القروض المذكورة أعلاه هوامش تتراوح من 0,50٪ إلى 2,95٪ (2022: 0,70٪ إلى 2,25٪) 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 31 ديسمبر 2023:

- حصلت المجموعة على قرضين جديدين لأجل مرتبطين بأهداف الاستدامة بقيمة 500 مليون درهم لكل منهما مع فترة استحقاق أولية مدتها سنة واحدة قابلة للتديد لمدة تصل إلى 3 سنوات.
- حصلت المجموعة على تسهيل إجارة أئتمانية متجددة مرتبطة بأهداف الاستدامة بقيمة 1 مليار درهم مع فترة استحقاق ثابتة مدتها 5 سنوات.
- أبرمت المجموعة كذلك تسهيلات مرابحة أئتمانية بقيمة 500 مليون درهم مع فترة استحقاق أولية مدتها 3 سنوات قابلة للتديد إلى 6 سنوات كحد أقصى؛

— وقعت المجموعة كذلك على قرض لأجل مرتبط بأهداف الاستدامة بقيمة 500 مليون درهم مع فترة استحقاق أولية مدتها 5 سنوات قابلة للتديد لمدة تصل إلى 7 سنوات كحد أقصى.

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

تم تسعير جميع القروض المذكورة أعلاه بسعر السوق.

| | |
|------------|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

20 قروض بنكية (يتبع)

كما في 31 ديسمبر 2023، كان لدى المجموعة تسهيلات ائتمانية متجددة بمبلغ 7,465,489 ألف درهم غير مسحوبة ومُلتزم بها ومتجددة على شكل اتفاقيات ثنائية (2022: 3,973,864 ألف درهم). بلغت القروض البنكية والصكوك غير القابلة للتحويل المسحوبة خلال السنة مبلغ 6,860,190 ألف درهم (2022: 8,803,223 ألف درهم) وتم إعادة سداد قروض خلال السنة بمبلغ 5,641,850 ألف درهم (2022: 6,772,798 ألف درهم).

يتم ضمان بعض القروض البنكية (قروض لأجل 2 و3) من خلال رهن عقاري على بعض الممتلكات غير المنقولة، منها الأصول التشغيلية ضمن الاستثمارات العقارية بمبلغ 1,073,281 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 2,841,584 ألف درهم)، وضمن الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة لا شيء (31 ديسمبر 2022: 37,896 ألف درهم) وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع بمبلغ لا شيء (31 ديسمبر 2022: 538,280 ألف درهم) وتحمل تعهد مقابل صافي حقوق الملكية.

يتم ضمان القروض لأجل من 6 إلى 11.9، 12، وتسهيلات خصم الذمم المدينة والتسهيلات الائتمانية المتجددة 6 و7 مقابل ما يلي وتتعلق بالشركات التابعة للمجموعة في مصر وإنجلترا وويلز فقط:

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

فيما يلي تقسيم القروض البنكية حسب الموقع:

| 2022 | 2023 | |
|-----------|------------------|------------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 6,144,401 | 5,552,133 | داخل دولة الإمارات العربية المتحدة |
| 469,241 | 1,024,079 | خارج دولة الإمارات العربية المتحدة |
| 6,613,642 | 6,576,212 | |

21 محتجزات دائنة

| 2022 | 2023 | |
|-----------|------------------|---|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 1,056,294 | 723,756 | محتجزات دائنة مستحقة السداد خلال 12 شهر |
| 676,001 | 542,998 | محتجزات دائنة مستحقة السداد بعد 12 شهر |
| 1,732,295 | 1,266,754 | |

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

22 إلتزامات عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار للأراضي التي تم عليها إنشاء بعض مباني المجموعة والاستثمارات العقارية. لمزيد من المعلومات راجع إيضاحات 5 و 7. إن الإلتزامات 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 31 ديسمبر:

| 2022 | 2023 | |
|-----------|------------------|------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 61,096 | 96,673 | السنة الأولى |
| 58,559 | 100,901 | السنة الثانية |
| 56,059 | 92,618 | السنة الثالثة |
| 47,458 | 74,476 | السنة الرابعة |
| 47,418 | 62,351 | السنة الخامسة |
| 493,213 | 1,057,813 | وما بعدها |
| 763,803 | 1,484,832 | الرصيد في نهاية السنة |
| (278,270) | (557,962) | ناقصاً: تكاليف التمويل |
| 485,533 | 926,870 | |

تحليل الإستحقاق:

تم تحليلها كما يلي:

| 2022 | 2023 | |
|----------|----------------|-------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 436,545 | 848,365 | غير متداولة |
| 48,988 | 78,505 | متداولة |

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|----------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

22 إلتزامات عقود الإيجار (بتبج)

فيما يلي المبالغ المعترف بها في الربح أو الخسارة:

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|---|
| 12,696 | 38,961 | استهلاك مصاريف الفوائد لحق استخدام الموجودات |
| 15,449 | 23,845 | فك مصاريف الفوائد على الإلتزامات عقود الإيجار خلال السنة (إيضاح 33) |
| | | فيما يلي الحركة على الإلتزام عقد الإيجار: |
| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
| 333,260 | 485,533 | الرصيد في بداية السنة |
| 137,422 | 428,514 | تم الاستحواذ عليها كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح 47) |
| 74,360 | 89,437 | إضافات |
| (75,240) | (74,765) | دفعات نقدية |
| - | (25,458) | إلغاءات |
| 18,603 | 23,845 | تكاليف تمويل |
| (2,872) | (236) | فروقات الصرف |
| 485,533 | 926,870 | الرصيد في نهاية السنة |

لم يكن لدى المجموعة إضافات رئيسية غير نقدية على حق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

23 مزايا للموظفين

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|------------------------------|
| 237,208 | 285,012 | مكافآت نهاية الخدمة للموظفين |
| 59,685 | 54,470 | خطة حوافز طويلة الأجل |
| 296,893 | 339,482 | الرصيد في نهاية السنة |

مكافآت نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين:

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|---|
| 177,125 | 237,208 | الرصيد في بداية السنة |
| 48,815 | 55,157 | المحمل للسنة |
| 48,882 | 42,213 | تم الإستحواذ عليها عند إدماج الأعمال (إيضاح 47) |
| (37,614) | (49,566) | المدفوع خلال السنة |
| 237,208 | 285,012 | الرصيد في نهاية السنة |

خطة الحوافز طويلة الأجل

وافق مجلس إدارة المجموعة على خطة حوافز طويلة الأجل لبعض موظفي الشركة والشركات التابعة لها. وقد صممت خطة الحوافز طويلة الأجل لتوفير حوافز طويلة الأجل لفريق معين من الإدارة العليا لتحقيق عوائد طويلة الأجل للمساهمين. بموجب خطة الحوافز طويلة الأجل، يساهم الموظف المؤهل بنسبة 30% من مكافأة الأداء الخاصة به في صندوق الحوافز طويلة الأجل وتساهم الشركة بنفس النسبة كمساهمة إضافية. يتم استثمار مساهمة كل من الموظفين والشركة في وحدات الأسهم المقيدة. سيحصل المشاركون على مبلغ بناء على المساهمات المجمعة التي سيتم استثمارها وتحقيق عائد وفقا لسياسة الاستثمار المحددة بموجب اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الاختيارية. كما هو مذكور أدناه، إذا تم استيفاء متطلبات الاستحقاق في نهاية فترة الاحتفاظ لمدة 3 سنوات، يتم احتساب القيمة المدرجة لخطة الحوافز طويلة الأجل على أساس سعر السهم ذات العلاقة كما في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022.

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

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|-----------------------------|
| 54,470 | 59,685 | الرصيد في بداية السنة |
| 18,133 | 3,482 | المحمل للسنة - صافي المعكوس |
| - | 12,842 | القيمة العادلة وحركة أخرى |
| (12,918) | (21,539) | المدفوع خلال السنة |
| 59,685 | 54,470 | الرصيد في نهاية السنة |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| 146 | تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحد |
| 162 | |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

23 مزايا للموظفين (يتبع)

خطة الحوافز طويلة الأجل (يتبع)

أبرمت الشركة اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الإختيارية مع أحد البنوك المحلية حيث قامت الشركة بتعيين بنك محلي لإدارة تمويل التوزيعات التي ستقوم بها الشركة للمستفيدين بموجب خطط الحوافز طويلة الأجل. يتم تسجيل المبلغ الممول بما يتماشى مع الاتفاقية الإختيارية لإدارة محفظة الاستثمار ضمن الذمم المدينة التجارية والموجودات الأخرى (إيضاح 11). تبقى الشركة هي الملتزم الرئيسي للمستفيدين بما يتماشى مع استحقاقاتهم بموجب اتفاقيات الموظفين.

24 أدوات مالية مشتقة

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

بموجب عقود مقايضة سعر الفائدة، توافق المجموعة على استبدال الفرق بين مبالغ الفائدة الثابتة ومعدلات الفائدة العائمة المحسنة على المبالغ الأساسية الإسمية المتفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من التخفيف من مخاطر تغيير أسعار الفائدة على القيمة العادلة للديون الثابتة ذات الأسعار الثابتة المحنط بها وتعرضات التدفقات النقدية للديون المتغيرة الصادرة. بموجب عقود مقايضة أسعار الفائدة الآجلة، تقوم المجموعة بتحديد معدل الفائدة لإصدار سوق رأس مال الدين، والذي تم تنفيذه في سنة 2023 (راجع إيضاح 19). تم إبرام جميع عقود مقايضة أسعار الفائدة وعقود مقايضات أسعار الفائدة المبدئية الآجلة وتحقيقتها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

كجزء من عملية الاستحواذ على لندن سكوير (شركة تابعة) والتي تم الانتهاء منها خلال سنة 2023 (إيضاح 47.7)، استحوذت المجموعة على مشتقات مالية لسقف سعر الفائدة، والتي تستخدم لإدارة تعرض الشركة التابعة لمخاطر أسعار الفائدة من خلال نسبة الديون بمعدلات ثابتة والمتغيرة في إجمالي محفظة الديون، تم شراء سقف سعر الفائدة لإدارة تعرض الشركة التابعة لسعر الفائدة المتغير على الفروض، ولم تَقم الشركة التابعة بتحديد سقف سعر الفائدة كتحوطات، وبمب الاعترااف بتغيرات القيمة العادلة في الربح والخسارة.

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

| 31 ديسمبر 2022 | | 31 ديسمبر 2022 | |
|------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| إجمالي القيمة المدروسة | إجمالي القيمة المدروسة | التسلسل الهرمي للقيمة العادلة | التسلسل الهرمي للقيمة العادلة |
| - | - | - | - |
| 4,138 | 4,138 | - | - |
| 202,907 | 202,907 | - | - |

موجودات مالية مشتقة:
- سقف معدل الفائدة
- مقايضات سعر الفائدة
- مقايضات أسعار الفائدة الآجلة القائمة

نظراً لأن الشروط الهامة لعقود مقايضة أسعار الفائدة والبنود المتحوط لها المقابلة هي نفسها أو من المتوقع أن تكون نفسها، تقوم المجموعة بإجراء تقييم نوعي للعالية، بموجب المعيار الدولي للفتاير المالية 9 الأدوات المالية، ومن المتوقع أن قيمة عقود مقايضة سعر الفائدة وقيمة البنود التي تم التحوط بها فإن التغيير سوف يتم بشكل منهجي في الاتجاه المعاكس استجابة لحركات أسعار الفائدة ذات العلاقة، فيما يتعلق بعقود مقايضة أسعار الفائدة الآجلة، فإن عدم فعالية التحوط تنتج كذلك من التغيرات في توقيت إصدار الدين. ولم تنشأ أي مصادر أخرى لعدم الفعالية من علاقات التحوط هذه.

تم تصنيف جميع عقود مقايضة أسعار الفائدة التي تتبادل معدلات الفائدة المتغيرة مقابل مبالغ معدل الفائدة الثابتة كتحوطات للتدفقات النقدية لتقليل مخاطر التدفقات النقدية للمجموعة الناتجة عن معدلات الفائدة المتغيرة على الفروض أو المعاملات المتوقعة المحتملة للغاية والتي تم تحقيقتها خلال سنة 2023.

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

| تاريخ الإستحقاق | متوسط سعر الفائدة الثابت المتعاقد عليه | | القيمة الإسمية | | القيمة المدروسة للأصل / (الالتزام) المالي المشتق | |
|------------------------------|--|-------|----------------|------------------|--|----------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| أقل من سنة | 2,52% | 2,73% | 360,098 | 183,625 | 5,761 | 4,138 |
| من سنة إلى 2 سنة | 3,00% | - | 66,247 | - | 2,070 | - |
| من السنة الثانية إلى الخامسة | 3,00%-% | 1,11% | 15,319 | 918,125 | 180 | 179,211 |
| أكثر من 5 سنوات | - | 2,73% | - | 367,250 | - | 23,696 |
| المجموع | | | 441,664 | 1,469,000 | 8,311 | 207,045 |

| | |
|------------|---------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

24 أدوات مالية مشتقة (يتبع)
فيما يلي حركة احتياطي التحوط في التدفقات النقدية:

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|---|
| (422) | 190,248 | الرصيد في بداية السنة |
| | | (خسارة)/ مكسب القيمة العادلة المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة |
| 193,394 | (20,713) | المصنفة ضمن تحولات التدفق النقدي |
| | | (الخسائر)/ المكاسب المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط المعاد تصنيفها |
| 6,947 | (7,787) | إلى الربح أو الخسارة |
| (9,671) | 3,382 | العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة |
| 190,248 | 165,130 | الرصيد في نهاية السنة |

25 دفعات مقدمة من عملاء

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

26 ذمم دائنة تجارية وأخرى

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|---|
| | | الجزء غير المتداول |
| 713,253 | 638,007 | ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح 26.1) |
| 184,557 | 3,197,385 | دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي (إيضاح 12) |
| - | 83,379 | التزام ضريبة مؤجلة (إيضاح 35، 11.8) |
| 897,810 | 3,918,771 | |
| | | الجزء المتداول |
| 1,715,099 | 1,721,104 | ذمم تجارية دائنة |
| 5,621,893 | 3,840,837 | تكاليف مقاولين مستحقة |
| 181,703 | 317,312 | مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي |
| 586,724 | 698,270 | إيرادات مؤجلة |
| 127,159 | 115,479 | ضريبة دخل دائنة |
| 171,703 | 274,334 | مخصصات متعلقة بعقود المقاولات (إيضاح 26.2) |
| 131,582 | 30,292 | دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح 38.1) |
| 87,841 | 17,360 | توزيعات أرباح دائنة |
| 65,216 | 57,822 | ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح 26.1) |
| 14,460 | 852 | مخصص عقود مثقلة بالالتزامات |
| - | 104,856 | التزامات منحة (إيضاح 26.4) |
| - | 106,080 | ذمم دائنة مؤجلة (إيضاح 47.7) |
| 5,170 | 404,691 | دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي (إيضاح 12) |
| 915,454 | 1,392,668 | مطلوبات أخرى (إيضاح 26.3) |
| 9,624,004 | 9,081,957 | |

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

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

26 ذمم دائنة تجارية وأخرى (يتبع) 26.1 ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض

| قطعة أرض 1 ألف درهم | قطعة أرض 2 ألف درهم | قطعة أرض 3 ألف درهم |
|--|------------------------|------------------------|
| 98,744 (19,062) | 1,257,023 (695,891) | 79,869 (24,854) |
| إجمالي القيمة الاسمية للشيكات الصادرة لهيئة المصرية للمجموعات العمرانية الجديدة (الهيئة) الفائدة غير المطفأة | | |
| 79,682 (16,779) | 561,132 (28,871) | 55,015 (12,172) |
| ناقص، الجزء المتداول | | |
| 62,903 | 532,261 | 42,843 |
| الجزء غير المتداول | | |

قطعة أرض 1

في 1 سبتمبر 2021، وافقت الهيئة المصرية للمجموعات العمرانية الجديدة على الطلب المقدم من إحدى الشركات التابعة غير المباشرة لشراء قطعة أرض بمساحة 123,39 فدان بقيمة إجمالية 1,236,216 ألف جنيه مصري (146,783 ألف درهم). يتم تسديد السعر المتبقي للأرض وأي فوائد مرتبطة به على شكل 12 قسط نصف سنوي على مدى خمس سنوات ونصف تبدأ من 8 مارس 2022 وتنتهي في 8 سبتمبر 2027. في 6 أبريل 2022، أرسلت الهيئة المصرية للمجموعات العمرانية الجديدة خطاب تعديل مساحة قطعة الأرض من 123,39 فدان إلى 115,34 فدان مع تعديل الأقساط وقيم الفوائد وفقاً للمساحة الجديدة. وتم تعديل قيمة الأرض طبقاً لملاحق العقد في مايو 2022 لتصبح 1,156,000 ألف جنيه مصري (137,353 ألف درهم)، وأصبحت مساحة الأرض المخصصة للشركة 265,34 فدان.

قطعة أرض 2

في 21 مارس 2019، تم توقيع اتفاقية تطوير مشتركة بين إحدى الشركات التابعة والهيئة لإنشاء مشروع حضري متكامل بمساحة 500 فدان («قطعة الأرض السابقة») بقيمة إجمالية تبلغ 11,412,974 ألف جنيه مصري (1,355,131 ألف درهم). خلال سنة 2021، وبناءً على اقتراح هيئة تطوير مدينة الشيخ زايد بمصر لتعديل هذا الموقع، قامت هيئة المجموعات العمرانية الجديدة والشركة التابعة بتبادل قطعة الأرض السابقة مقابل قطعة أرض تبلغ مساحتها 464,81 فدان («الأرض الجديدة»). استندت قطعة الأرض الجديدة التي قدمتها الهيئة إلى الشركة التابعة مقابل قطعة الأرض السابقة إلى نفس الشروط والأحكام التي تم إرفاقها ببطعة الأرض السابقة مع خطة سداد معدلة بقيمة إجمالية 11,357,000 ألف جنيه مصري (1,349,777 ألف درهم). تم توقيع ملحق عقد التطوير المشترك في 27 يونيو 2022.

قطعة أرض 3

في 1 أغسطس 2023، وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة عقد مع الهيئة المصرية للمجموعات العمرانية الجديدة للاستحواذ على قطعة أرض بمساحة 180 فدان بقيمة إجمالية 807,500 ألف جنيه مصري (95,879 ألف درهم)، وتم تسديد الدفعة الأولى، ويتم تسديد السعر والفائدة على 10 أقساط نصف سنوية متتالية.

26.2 مخصصات متعلقة بعقود البناء

فيما يلي توزيع المخصصات المتعلقة بعقود البناء:

| 2023 ألف درهم | 2022 ألف درهم |
|------------------|------------------|
| 212,052 | 142,515 |
| 16,004 | 9,653 |
| 46,278 | 19,535 |
| 274,334 | 171,703 |

مخصص لإنجاز الأعمال (1)

مخصص للمطالبات المتوقعة (2)

أخرى

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

26.3 تتضمن المطلوبات الأخرى على صافي البديل الطارئ المستحق الدفع بمبلغ 60,990 ألف درهم كما في 31 ديسمبر 2023 (2022: 60,990 ألف درهم). يجب ألا يتجاوز المبلغ الإجمالي للبديل الطارئ 75,000 ألف درهم. تم تقدير القيمة العادلة للبديل الطارئ بمبلغ 60,990 ألف درهم. لا توجد تغييرات في القيمة العادلة للبديل الطارئ كما في 31 ديسمبر 2023 حيث لم تكن هناك تغييرات أخرى في القيمة العادلة للبديل الطارئ المستحق الدفع كما في 31 ديسمبر 2023 حيث لم تكن هناك تغييرات جوهرية في نطاق النتائج أو الافتراضات المستخدمة لتطوير التقدير. تم تقدير القيمة العادلة للبديل الطارئ من خلال تطبيق نهج الدخل. يعتمد قياس القيمة العادلة على المدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها في السوق، وبالتالي فهو ضمن قياس المستوى 3 في التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة 9,7٪ وتدفق خارج محتمل بمبلغ 60,990 ألف درهم.

| | |
|-----|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

26 ذمم دائنة تجارية وأخرى (بتبج)

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

27 إيرادات ودخل الإيجار

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|-------------------|--|
| | | إيرادات |
| 5,828,408 | 6,868,073 | تطوير عقارات |
| 1,133,444 | 1,201,552 | إدارة التطوير |
| 592,278 | 686,579 | الرسوم والدخل المتعلقة بالمدارس |
| 588,211 | 1,614,651 | إدارة العقارات والمرافق |
| 827,826 | 1,116,189 | الضيافة والترفيه |
| 346,641 | 717,272 | عقود الإنشاءات |
| | | إيرادات إيجار |
| 1,883,219 | 1,956,622 | إيرادات إيجار على الإستثمارات العقارية |
| 11,200,027 | 14,160,938 | |

تتضمن إيرادات الإيجارات من الإستثمارات العقارية إيرادات إيجار محتملة بمبلغ 49,218 ألف درهم (2022: 45,534 ألف درهم) وإيرادات من رسوم الخدمة بمبلغ 130,979 ألف درهم (2022: 144,590 ألف درهم).

28 تكاليف مباشرة

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|--|
| 3,934,149 | 4,426,692 | تطوير عقارات |
| 648,723 | 692,820 | إدارة التطوير |
| 559,669 | 1,370,663 | إدارة العقارات والمرافق |
| 289,635 | 305,560 | تكاليف مباشرة على الإستثمارات العقارية |
| 593,982 | 705,090 | الضيافة والترفيه |
| 312,250 | 691,113 | عقود الإنشاءات |
| 350,108 | 395,627 | تكاليف مباشرة متعلقة بالمدارس |
| 6,688,516 | 8,587,565 | |

29 مصاريف بيع وتسويق

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|-------------------------|
| 111,558 | 31,901 | تسويق مشاريع |
| 66,039 | 39,448 | إعلانات وفعاليات تجارية |
| 42,724 | 43,537 | معارض ورعايات |
| 220,321 | 114,886 | |

30 مصاريف عمومية وإدارية

30.1 تشمل المصاريف الإدارية والعمومية الأخرى ما يلي:

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|------------------------------------|
| 115,879 | 140,836 | أنعاب مهنية |
| 40,575 | 34,181 | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة |
| 54,690 | 70,960 | مصاريف المكتب العامة |
| 4,315 | 10,674 | رحلات عمل |
| 27,183 | 40,572 | مصاريف متعلقة بتكنولوجيا المعلومات |
| 222,322 | 191,626 | أخرى |
| 464,964 | 488,850 | |

30.2 تتكون تكاليف الموظفين مما يلي:

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|---|
| 2,067,578 | 2,482,242 | رواتب ومكافآت ومزايا أخرى |
| 48,815 | 55,157 | مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 23) |
| 124 | 6,596 | تدريب وتطوير الموظفين |
| 2,116,517 | 2,543,995 | |
| | | تكاليف موظفين مخصصة إلى: |
| 1,442,473 | 1,948,593 | تكاليف مباشرة |
| 626,946 | 545,245 | مصاريف عمومية وإدارية |
| 47,098 | 50,157 | مشاريع قيد التطوير (مرسمة) |
| 2,116,517 | 2,543,995 | |

| | |
|------------|------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | إيضاحات تتعلق |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

31 مخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|---|
| | | (عكس) / انخفاض قيمة الممتلكات والآلات والمعدات المحمل (إيضاح 5) |
| (300,323) | - | مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، صافي (إيضاح 11.6) |
| 47,956 | 45,152 | مخصص انخفاض القيمة المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (إيضاح 11.6) |
| 37,001 | 2,258 | عكس مخصص انخفاض قيمة استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 8.2) |
| (7,347) | - | المخصص / (المحذر) لعقود منقطة بالالتزامات |
| 14,514 | (11,601) | شطب أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13) |
| 50,344 | 133,216 | مخصص انخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13) |
| 73,333 | 480 | مخصص مقابل مصاريف مدفوعة مقدماً |
| 30,000 | - | مخصص انخفاض قيمة ذمم مدينة وموجودات أخرى |
| 68,631 | - | ذمم مدينة مشطوبة |
| 1,973 | - | أخرى |
| 47,755 | 56,440 | |
| 63,837 | 225,945 | |

32 إيرادات تمويل

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|-------------------------------------|
| | | الفائدة/ الأرباح المستحقة على: |
| 48,524 | 106,342 | ودائع إسلامية |
| 39,837 | 66,132 | ودائع بنكية ثابتة |
| 46,366 | 194,956 | حسابات جارية وتحت الطلب |
| 134,727 | 367,430 | إجمالي الفائدة/ الأرباح المكتسبة |
| 63,809 | 104,578 | إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة* |
| 19,107 | 26,765 | إيرادات تمويل أخرى |
| 217,643 | 498,773 | |

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

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

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|--------------------------------|
| | | موجودات مالية بالتكلفة المصفاة |
| 82,916 | 131,343 | قروض وذمم مدينة |
| 134,727 | 367,430 | أرصدة لدى البنوك وودائع |
| 217,643 | 498,773 | |

33 تكاليف تمويل

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|--|
| | | تكاليف تمويل على قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل |
| 368,915 | 583,593 | فك تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح 22) |
| 15,449 | 23,845 | أخرى |
| 6,037 | 5,940 | |
| 390,401 | 613,378 | الخسائر المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عند الإستحقاق (إيضاح 24) |
| 6,947 | 7,788 | |
| 397,348 | 621,166 | |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة |

34 إيرادات أخرى

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|---|
| 8,881 | 157,716 | تحرير مطلوبات، مستحقات ومخصصات أخرى (1) |
| - | 17,136 | مطالبات التأمين (2) |
| 41,945 | 16,826 | مكاسب تحويل العملات الأجنبية على الودائع |
| (165) | 133 | مكسب/ (خسارة) من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات |
| 41,522 | 93,886 | أخرى |
| 92,183 | 285,697 | |

- (i) يمثل هذا عكس المخصصات التي لم تعد مطلوبة بعد تقييم الإدارة في تاريخ التقرير للتدفقات النقدية المقفلة المطلوبة بناء على أحدث المعلومات التي تؤكد أنه لم يعد من المحتمل أن تكون هناك حاجة إلى تحويل المنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام.
- (ii) يمثل هذا مطالبات التأمين المستلمة خلال الفترة والمتعلقة بشكل رئيسي بقطاع الضيافة والترفيه المتأثر بوباء كوفيد 19.

35 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:

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|--|
| 65,608 | 67,095 | ضريبة الدخل المتداولة: |
| 844 | 75 | مصروف ضريبة الدخل المتداولة مصروف الضريبة على توزيعات الأرباح |
| (27,218) | (12,548) | ضريبة الدخل المؤجلة: |
| - | 57,345 | المتعلقة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة المتعلقة بتنفيذ قانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة* |
| 39,234 | 111,967 | مصروف ضريبة الدخل |

فيما يلي جدول تسوية ضريبة الدخل:

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|------------------|---|
| 3,182,967 | 4,528,373 | ربح السنة قبل الضريبة |
| (3,033,445) | (4,324,014) | أرباح الإمارات التي لا تخضع لضريبة الدخل |
| 149,522 | 204,359 | أرباح غير الإمارات تخضع لضريبة الدخل |
| 33,642 | 45,686 | ضريبة الدخل باستخدام معدل ضريبة الدخل للشركات المحلية بنسبة 22.5%:25% |
| 2,061 | 2,678 | مجمع ضريبي خاص (استثمار مالي بالتكلفة المطفأة) |
| (18,921) | 17,980 | المصاريف/ (الدخل) غير الخاضع للضريبة |
| 20,971 | (21,181) | المخصصات |
| 646 | (313) | الفروق في الإطفاء والفوائد على التزامات الإيجار |
| - | 8,158 | الخسائر الضريبية |
| - | 58,800 | ضريبة الدخل المؤجلة المعترف بها في قانون ضريبة الشركات |
| 835 | 159 | في دولة الإمارات العربية المتحدة* |
| | | تعديلات ضريبية أخرى |
| 39,234 | 111,967 | مصروف ضريبة الدخل |

بتاريخ 9 ديسمبر 2022، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة مرسوم بقانون اتحادي رقم 47 لسنة 2022 بشأن فرض ضريبة على الشركات والأعمال (قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة أو القانون) لتنفيذ نظام ضريبة الشركات الإتحادي في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتم تطبيق نظام ضريبة الشركات على الفترات الضريبية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2023 (حيث تتوافق الفترة الضريبية بشكل عام مع فترة المحاسبة المالية).

يتم تطبيق قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة على المجموعة اعتباراً من 1 يناير 2024. ويخضع قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة لمزيد من التوضيح من خلال القرارات التكميلية الصادرة عن مجلس وزراء دولة الإمارات العربية المتحدة (القرارات). إن مثل هذه القرارات والتوجيهات التفسيرية الأخرى الصادرة عن الهيئة الاتحادية للضرائب في دولة الإمارات العربية المتحدة، مطلوبة لإجراء تقييم كامل لتأثير قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة على المجموعة.

يحدد القرار رقم 116 لسنة 2022 (الذي تم نشره في ديسمبر 2022 والذي يعتبر ساري المفعول اعتباراً من 16 يناير 2023) على أن الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز 375,000 درهم سيخضع لمعدل ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة صفر٪، وأن الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز 375,000 درهم سيخضع لمعدل ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة 9٪.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

35 ضريبة الدخل (بتبج)

مع نشر هذا القرار، تعتبر المجموعة أن قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة قد تم تشريعه بشكل جوهري للأغراض المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 - ضرائب الدخل، وبالتالي تم تقييم تأثير قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

الضريبة الحالية

كما هو مبين أعلاه، يتم تطبيق قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة على المجموعة اعتبارًا من 1 يناير 2024 وستكون ملازمة بدفع ضريبة الشركات على الدخل الخاضع للضريبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وبناءً على ذلك، لا يتم احتساب مخصص ضريبي حالي في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 المتعلقة بمنشآت الإمارات العربية المتحدة.

الضريبة المؤجلة

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

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية

نشرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) ومجموعة العشرين (G20) الإطار الشامل بشأن تآكل القاعدة الضريبية وتحويل الأرباح (BEPS) قواعد الركيزة الثانية لمكافحة تآكل القاعدة الضريبية العالمية («قواعد GloBE») المصممة لمعالجة التحديات الضريبية الناشئة عن التحول الرقمي للاقتصاد العالمي.

تقع المجموعة في نطاق تشريعات الركيزة الثانية لأنها تعمل في ولاية قضائية نفذت بشكل جوهري تشريعات الركيزة الثانية وتتجاوز إيراداتها الموحدة الحد الأدنى 750 مليون يورو.

نشرت دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث يقع المقر الرئيسي للمجموعة، مرسوم بقانون اتحادي رقم 60 لسنة 2023 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم 47 لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال بتاريخ 24 نوفمبر 2023، كجزء من التزامها بالمبادئ التوجيهية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية.

تهدف التعديلات على المرسوم بقانون اتحادي رقم 60 لسنة 2023 إلى التحضير لتطبيق قواعد الركيزة الثانية BEPS 2.0. لا يزال تنفيذ هذه القواعد في دولة الإمارات العربية المتحدة بانتظار قرارات إضافية من مجلس الوزراء، ولم يتم بعد تحديد الشكل وطريقة التنفيذ المحددة.

بالإضافة إلى ذلك، تسري تشريعات الركيزة الثانية في الولاية القضائية في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 حيث تعمل المجموعة، ستواصل المجموعة مراقبة تشريعات الركيزة الثانية في جميع الولايات القضائية ذات الصلة وتسجيل أي ضريبة مستحقة إضافية محتملة عندما يكون التشريع ساريًا في تلك الولايات القضائية وفقًا لتعديلات المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 مع الأخذ في الاعتبار تخفيف الملاذ الأمن الانتقالي من CbC.

تقوم المجموعة بتقييم التعرض المحتمل لضرائب دخل الركيزة الثانية كما في 31 ديسمبر 2023، إن التعرض المحتمل، إن وجد، لضرائب دخل الركيزة الثانية غير معروف حاليًا أو يمكن تقديره بشكل معقول. وتتوقع المجموعة أن تكون في وضع يسمح لها بإدراج التعرض المحتمل خلال سنة 2024.

من غير الواضح ما إذا كانت القواعد النموذجية للركيزة الثانية تخلق اختلافات مؤقتة إضافية، وما إذا كان سيتم إعادة قياس الضرائب المؤجلة لقواعد الركيزة الثانية النموذجية، وما هو معدل الضريبة الذي سيتم استخدامه لقياس الضرائب المؤجلة. استجابةً لعدم اليقين هذا، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 23 مايو 2023 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 «ضرائب الدخل» لتوفير استثناء مؤقتًا إلزامياً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 الذي بموجبه لا تعترف المنشأة أو تفصح عن معلومات حول الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة المتعلقة بالقواعد النموذجية المقترحة لتآكل القاعدة الضريبية وتحويل الأرباح للركيزة الثانية لمنظمة التعاون والتنمية ومجموعة العشرين.

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

36 العائد للسهم

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



البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|----------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقلة |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

36 العائد للسهم (يتبع)

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

| 2022 | 2023 |
|---------------|--|
| | العائد (ألف درهم) |
| | عائدات لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم: |
| 2,944,464 | 3,922,263 |
| (51,645) | (103,289) (17 إيضاح) |
| 2,892,819 | 3,818,974 |
| | المتوسط المرجح لعدد الأسهم |
| | المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض العائد الأساسي والمخفض للسهم |
| 7,862,629,603 | 7,862,629,603 |
| | العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالي الشركة (درهم) |
| 0,368 | 0,486 |

37 توزيعات الأرباح

وافق المساهمون في إجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 16 مارس 2023 على توزيع أرباح نقدية بمبلغ 1,258,022 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 بواقع 16 فلس للسهم. أقر مجلس الإدارة، في اجتماعهم المنعقد في 9 فبراير 2024، توزيع أرباح نقدية بواقع 17 فلس للسهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. توزيعات الأرباح المقترحة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

38 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة

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

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

38.1 أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

| 2022 | 2023 |
|-----------|---|
| ألف درهم | ألف درهم |
| | (1) حكومة أبوظبي |
| | ذمم مدينة تجارية وأخرى |
| 1,220,246 | 868,053 |
| (185,069) | (330,254) |
| 105,087 | - |
| (870,081) | (1,053,509) |
| (131,582) | (30,292) |
| | (2) مساهم رئيسي والشركات التابعة له |
| | ذمم مدينة تجارية وأخرى |
| 60,835 | 59,912 |
| (113,190) | (113,190) |
| (835) | (3,764) |
| | (3) الشركة الأم والشركات التابعة لها |
| | ذمم مدينة تجارية وأخرى |
| 711,043 | 100,334 |
| (666,666) | (450,485) |
| (27,675) | (33,974) |
| | (4) شركات زميلة ومشاريع مشتركة |
| | مستحق من مشروع مشترك |
| 1,729 | 826 |



البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعثرات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

38 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (بتبع) 38.2 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 11 لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، لم يتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة. تحمل بعض الذمم المدينة من المشاريع المشتركة نسبة فائدة سنوية بمعدل 9% سنوياً وتستحق السداد خلال 2 إلى 5 سنوات.

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

| | 2023 ألف درهم | 2022 ألف درهم |
|---|------------------|------------------|
| (1) حكومة أبوظبي | | |
| إيرادات | 1,591,411 | 1,478,909 |
| إيرادات أخرى | 2,678 | 11,337 |
| إيرادات تمويل من تمويل مشروع | 8,301 | 7,069 |
| (2) مساهم رئيسي والشركات التابعة له | | |
| إيرادات | 73,370 | 36,743 |
| (3) الشركة الأم والشركات التابعة لها | | |
| إيرادات | 53,799 | 17,692 |
| التكلفة المتكبدة على مشاريع قيد التطوير (i) | 122,284 | 256,354 |
| التكلفة المتكبدة على مشاريع تحت الإدارة (ii) | - | 2,145,065 |
| تكاليف أخرى | 39,899 | 20,978 |
| (4) الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة | | |
| إيرادات تمويل | 15,106 | 7,553 |

| | 2023 ألف درهم | 2022 ألف درهم |
|---|------------------|------------------|
| (5) تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين | | |
| رواتب ومكافآت ومزايا أخرى | 39,475 | 32,777 |
| مزايا ما بعد التوظيف | 1,072 | 1,060 |
| حوافر طويلة الأجل | 6,576 | 11,252 |
| | 47,123 | 45,089 |
| (6) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة - المصاريف (iii)، (iv) | 34,181 | 40,575 |

- (i) يمثل هذا التكاليف المتكبدة خلال السنة التي تم الاعتراف بها كأعمال تطوير قيد الإنجاز للمشاريع قيد التطوير.
- (ii) يمثل هذا التكاليف المتكبدة على المشاريع تحت الإدارة بالنيابة عن حكومة أبوظبي. يتم مقاصة هذه التكاليف من «دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي».
- (iii) خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 19,804 ألف درهم (2022: 18,075 ألف درهم).
- (iv) تماشياً مع المكافآت المعتمدة خلال اجتماع الجمعية العمومية لسنة 2022، أنشأت الشركة برنامج مكافآت مؤجلة («DRS») لأعضاء مجلس الإدارة، بموجب خطط برنامج المكافآت المؤجلة، يساهم أعضاء مجلس الإدارة بنسبة 30% من مكافآتهم في خطط برنامج المكافآت المؤجلة وتساهم الشركة نفس النسبة (30%) كمساهمة إضافية. يتم استثمار مساهمة كل من أعضاء مجلس الإدارة والشركة في «وحدات الأسهم المقيدة» وسيتم الدفع بما يتماشى مع سياسة مكافآت مجلس إدارة مجموعة الدار. سيتم الدفع لأعضاء مجلس الإدارة نقداً في أول ثلاث سنوات أو نهاية مدة تكليفهم بناءً على قيمة وحدات الأسهم المقيدة في ذلك الوقت، أيهما أسبق. بلغت مستحقات الشركة 7,200 ألف درهم لهذا البرنامج المتعلق بسنة 2023 (للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 7,200 ألف درهم).



البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|----------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

38 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع) 38.3 أرصدة ومعاملات أخرى مع جهات ذات علاقة:

- (i) إن الفروض القائمة كما في 31 ديسمبر 2023 بمبلغ 2,700,000 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 3,975,998 ألف درهم) مستحقة السداد إلى البنوك الخاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي. بلغت تكلفة التمويل على هذه القروض 170,216 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 105,432 ألف درهم).
- (ii) يتم الاحتفاظ بالودائع والأرصدة البنكية كما في 31 ديسمبر 2023 بمبلغ 4,608,438 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 8,887,275 ألف درهم) لدى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي. بلغت إيرادات التمويل على هذه الودائع 206,028 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 52,874 ألف درهم).
- (iii) بلغت قيمة خطابات الائتمان والضمانات البنكية الصادرة من خلال بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي ما قيمته 4,825,916 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (31 ديسمبر 2022: 553,050 ألف درهم).
- (iv) خلال السنة، استحوذت المجموعة على قطعتي أرض من المساهم الرئيسي (راجع إيضاح 7.2 - 2).

39 التزامات ومطلوبات طارئة 39.1 إلتزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكبدة هي كما يلي:

| 2023 ألف درهم | 2022 ألف درهم | |
|-------------------|-------------------|--------------------|
| 11,033,316 | 5,678,563 | مشاريع قيد التطوير |
| 6,528,144 | 15,783,285 | إدارة مشاريع |
| 285,216 | 95,633 | أخرى |
| 17,846,676 | 21,557,481 | |

تمثل إدارة المشاريع بشكل رئيسي المبالغ التعاقدية المتبقية المتعلقة بالمشاريع المدارة من قبل المجموعة، والتي تم إبرام الاتفاقيات المتعلقة بها مع المقاولين واستمرت تحت اسم المجموعة بالنيابة عن حكومة أبوظبي. ويشمل ذلك مبلغ 6,309,600 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 15,518,349 ألف درهم) من إلتزامات شركة الدار للمشاريع ذ.م.م. (شركة تابعة للشركة) والتي سيتم تمويلها مقدماً من قبل حكومة أبوظبي. يتم توزيع الإلتزامات المذكورة أعلاه على فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات.

39.2 إلتزامات عقود إيجار تشغيلية

المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود تشغيلية على المحفظة العقارية الاستثمارية المملوكة للمجموعة ولها شروط تتراوح بين سنة و 20 سنة. لا يملك المستأجرون خيار شراء العقار عند انتهاء فترة الإيجار. تتضمن ترتيبات إيجار العقارات التجارية فقرات لتمكين المراجعة الدورية التصاعدية لرسم الإيجار وفقاً لظروف السوق السائدة. تحتوي بعض عقود الإيجار على خيارات للتأجير قبل نهاية مدة الإيجار.

إن الحد الأدنى من عقود الإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء المتعاقد عليها كما في 31 ديسمبر هي كما يلي:

| 2023 ألف درهم | 2022 ألف درهم | |
|------------------|------------------|------------------------------|
| 1,429,281 | 1,353,378 | خلال سنة واحدة |
| 3,705,289 | 3,399,640 | من السنة الثانية حتى الخامسة |
| 2,146,437 | 2,035,476 | بعد خمس سنوات |
| 7,281,007 | 6,788,494 | |

مباي:

خلال سنة واحدة
من السنة الثانية حتى الخامسة
بعد خمس سنوات

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

39.3 المطلوبات الطارئة خطابات إعتقاد وضمانات بنكية

| 2023 ألف درهم | 2022 ألف درهم | |
|------------------|------------------|-----------------------------|
| 5,193,005 | 861,399 | خطابات إعتقاد وضمانات بنكية |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

39 إلتزامات ومطلوبات طارئة (بتبج)

39.4 مطالبة قانونية محتملة

في يناير 2022، رفع مورد سابق دعوى ضد المجموعة تتعلق بعقد تم توقيعه في عام 2007. وفي يونيو 2022، رفضت المحكمة الابتدائية الدعوى المرفوعة من المورد بالكامل، بناءً على الرأي المقدم من هيئة التحكيم من الخبراء المعيّنين من قبل المحكمة. في يوليو 2022، قدم المورد استئنافاً لم يقدم أي حقائق موضوعية أخرى ولكنه طعن في رأي الخبراء. وأعدت محكمة الاستئناف تعيين نفس لجنة المحكمة المعينة خبراء للنظر في هذا الطعن. وفي ديسمبر 2022، رفضت محكمة الاستئناف الاستئناف لصالح المجموعة في مارس 2023. لا توجد طلبات استئناف أخرى متاحة للمورد، لذلك تم إغلاق المطالبة حالياً.

40 الأدوات المالية

40.1 السياسات المحاسبية الهامة

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة والطرق المستخدمة، ويشمل ذلك فئة الاعتراف وأساس القياس وأساس إدراج الإيرادات والمصاريف، فيما يتعلق بكل فئة من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية في إيضاح رقم 3 حول البيانات المالية الموحدة.

40.2 فئات الأدوات المالية

| 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | |
|------------------|-------------------|---|
| | | الموجودات المالية |
| 29,797 | 23,317 | استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| 68,837 | 695,652 | استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| 207,045 | 8,311 | موجودات مالية مشنقة |
| 179,744 | 93,147 | موجودات مالية بالتكلفة المطفأة |
| 18,565,756 | 20,568,732 | ذمم مدينة، موجودات أخرى والنقد والأرصدة لدى البنوك (بالتكلفة المطفأة) |
| 19,051,179 | 21,389,159 | |
| | | المطلوبات المالية |
| 24,546,778 | 32,365,534 | مطلوبات مالية مفاضة بالتكلفة المطفأة |
| 24,546,778 | 32,365,534 | |

40.3 المخاطر المالية

يقدم قسم تمويل الشركات والخزينة للمجموعة خدمات للأعمال، وتنسيق الوصول للأسواق المالية المحلية والعالمية، ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بعمليات المجموعة بناءً على النماذج والعلامات القياسية والتوقعات التي تم إعدادها داخلياً والتي تقوم بتحليل التعرضات حسب درجة وحجم المخاطر. تتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تسعى المجموعة للحد من تأثير هذه المخاطر المالية من خلال استخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة ويشمل ذلك استخدام الأدوات المالية المشنقة للتحوط من التعرض للمخاطر. يتم إدارة استخدام مشتقات الأدوات المالية وفقاً لتطبيقات الإدارة لتوجيهات 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.

40.4 مخاطر رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأس مالها للتأكد من أن المنشآت في المجموعة بأنها قادرة على الاستمرار في الأعمال بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى للمساهمين من خلال الحد الأمثل للأرصدة الدين وحقوق الملكية. لم يتم إجراء تغييرات كبيرة على أهداف أو سياسات أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 و 2022.

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

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

تخضع الإجراءات المالية الرئيسية لمراجعة دورية تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييم مقدرتها على استيفاء الإلتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات التدفقات النقدية والالتزام بمواثيق الافتراض بالرغم من عدم تحديد أي أهداف بهذا الخصوص.

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر. كما في 31 ديسمبر 2023، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون 5.15% (2022: 5.5%). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عند ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

40 الأدوات المالية (يتبع)

40.4 مخاطر رأس المال (يتبع)

تتطلب مواثيق شروط 17 من اتفاقيات القروض (2022، 12) احتفاظ المجموعة بحد أدنى لصافي الملكية. يتطلب عدد خمسة قروض حد أدنى لصافي ملكية المجموعة بقيمة 6 مليار درهم. وتتطلب أربعة قروض حد أدنى لصافي الملكية بقيمة 4 مليار درهم.

40.5 مخاطر السوق

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

أ) مخاطر العملات الأجنبية

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

قد تتعرض المجموعة لمخاطر متعلقة بتحويل العملات على قروضها بالدولار الأمريكي واستثماراتها في شركة تابعة أجنبية، فيما يتعلق بمعاملات وأرصدة المجموعة بالدولار الأمريكي والريال السعودي، فإن المجموعة غير معرضة لمخاطر العملة حيث أن الدرهم الإماراتي والريال السعودي مربوطان 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 5٪ مع إبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

| التأثير على صافي حقوق الملكية لحساسية +/- % ألف درهم | صافي التعرض ألف درهم | المطلوبات ألف درهم | الموجودات ألف درهم | |
|---|-------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | | | | 2023 |
| 61,334 -/+ | 1,226,670 | (3,609,646) | 4,836,316 | جنيه مصري |
| 24,024 -/+ | 480,481 | (1,039,314) | 1,573,795 | جنيه استرليني |
| | | | | 2022 |
| 62,688 -/+ | 1,253,769 | (3,482,918) | 4,736,687 | جنيه مصري |

ب) مخاطر سعر الفائدة

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق.

إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث أن المجموعة تقترض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الافتراض بأسعار ثابتة وأسعار متغيرة.

تعرض المجموعة لمعدلات الفائدة على الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في الإيضاحات 9 و 15 و 20.

تحليل حساسية معدل الفائدة

تم تحديد تحاليل الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمعدلات الفائدة للأدوات غير المشتقة كما في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة للموجودات والمطلوبات بمعدلات متذبذبة، يتم إعداد التحليل بافتراض أن مبلغ الأصل أو الالتزام كما في نهاية كل فترة تقارير مالية كان قائماً طوال السنة.

في حال أن معدلات الفائدة أعلى / أقل بمعدل 100 نقطة أساس وتم الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة لارتفاع / انخفاض ربح المجموعة للسنة المنتهية كما في 31 ديسمبر 2023 بمبلغ 42,388 ألف درهم (2022: زيادة / نقص بمبلغ 15,357 ألف درهم).

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | بيان المركز المالي الموحد |
| 153 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 155 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 156 | بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

40 الأدوات المالية (يتبع)

40.5 مخاطر السوق (يتبع)

عقود تبادل أسعار الفائدة

توافق المجموعة بموجب عقود تبادل أسعار الفائدة على مبادلة الفرق بين مبالغ معدل الفائدة الثابت والمتذبذب والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ رئيسية إسمية متفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من تخفيض مخاطر تغيير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للافتراض الصادر بمعدلات فائدة محددة وتعرضات التدفقات النقدية على الدين الصادر بمعدلات متغيرة. إن جميع عقود تبادل أسعار الفائدة تحققت وأغلقت خلال سنة 2023.

تحوط التدفقات النقدية

يتم تحديد كافة عقود تبادل أسعار الفائدة والتي يتم بموجها تبادل أسعار فائدة متذبذبة مقابل أسعار فائدة ثابتة كتحوطات تدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتدفقات النقدية الناتجة عن الافتراض بموجب أسعار فائدة متذبذبة. يتم تبادل أسعار الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

عقود الحد الأقصى لسعر الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على الديون التي تحمل فائدة وتقوم بإدارة تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة من خلال نسبة الديون ذات الفائدة الثابتة والمتغيرة إلى إجمالي صافي محفظة الديون.

كجزء من عملية الاستحواذ على أعمال لندن سكوير (إيضاح 47.7)، استحوذت المجموعة على عقود الحد الأقصى لسعر الفائدة التي تقوم بإدارة تعرض لندن سكوير لسعر الفائدة المتغير على القروض. لا تقوم الشركة التابعة بتصنيف مشتقات عقود الحد الأقصى لأسعار الفائدة كتحوطات، ويتم الاعتراف بتغيرات القيمة العادلة في أرباح وخسائر المجموعة وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة المبيته في إيضاح 3 وقد تم التعاقد على هذه الأدوات المالية المشتقة مع أطراف مقابلة تعمل في إنجلترا وويلز.

40.6 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر ائتمان المجموعة في مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة لخسارة مالية.

إن النواحي الرئيسية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية ومن الأنشطة التمولية بشكل أساسي (بشكل أساسي ذمم مدينة تجارية وأخرى) وهي الأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المشتقة (الموجودات السائلة).

قامت المجموعة بتطبيق سياسة التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات قدرة ائتمانية كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التعثر. تسعى المجموعة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة جميع التعرضات الائتمانية والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة ليست ذات علاقة وتقييم القدرة الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة على نحو مستمر.

يتم أيضاً اعتماد الموافقات الدائنة وإجراءات المراقبة الأخرى لضمان اتخاذ إجراءات المتابعة لاسترداد الديون المتأخرة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للاسترداد لكل دين تجاري واستثمارات المدينة على أساس فردي في نهاية

فترة التقرير للتأكد من تكوين مخصص خسارة كافٍ مقابل المبالغ غير القابلة للاسترداد. في هذا الصدد، ترى الإدارة أن مخاطر الائتمان للمجموعة قد إنخفضت بصورة جوهرية. تتكون الذمم المدينة التجارية من عدد كبير من العملاء. يتم إجراء تقييم الائتمان بصورة مستمرة على الحالة المالية للذمم المدينة.

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

تركيز مخاطر الائتمان

يتم تركيز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية والتي تجعل قابليتهم لمواجهة الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل مع التغييرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. يشير تركيز مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة. تم الإفصاح عن تفاصيل تركيز أرصدة الذمم التجارية المدينة في الإيضاح رقم 11.1. تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركيز مخاطر الائتمان من خلال استلام مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تتيح للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية بهدف تغطية الخسائر التي تكبدها المجموعة.

في 31 ديسمبر 2023، تم إيداع 100٪ (2022: 100٪) من الودائع لدى 16 بنك محلي وفرع أجنبي لبنك محلي و 20 بنك أجنبي في مصر وإنجلترا وويلز والمملكة العربية السعودية. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوي على مخاطر ائتمان تعثر عن الالتزامات منخفضة حيث أن هذه البنوك هي بنوك رئيسية تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة، مصر والمملكة العربية السعودية والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها في الدول المتعلقة بها.

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

| | |
|------------|---------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

40 الأدوات المالية (يتبع)

40.6 مخاطر الائتمان (يتبع)

رهونات محتفظ بها كضمانات وتحسينات ائتمانية أخرى

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمانات أو تحسينات ائتمانية أخرى لتغطية مخاطرها الائتمانية المرتبطة بموجوداتها المالية، إلا أنه يتم تخفيف مخاطر الائتمان المرتبطة بالمدينين ذات الصلة بتطوير العقارات لأنها مضمونة على الوحدات العقارية ذات العلاقة. لا يُسمح للمجموعة ببيع أو إعادة تأمين الوحدات العقارية ذات العلاقة في حالة التعثر من قبل الطرف المقابل. لم تكن هناك أي تغييرات هامة في جودة الوحدات العقارية ذات العلاقة.

40.7 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 باحتياطات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات فروض 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 31 ديسمبر 2023 و 2022:

| | أقل من شهر | من شهر إلى 3 أشهر | من سنة إلى 3 أشهر | من سنة إلى 5 سنوات | أكثر من 5 سنوات | الإجمالي |
|--------------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم |
| 31 ديسمبر 2023 | | | | | | |
| المطلوبات المالية | | | | | | |
| أدوات لا تحمل فائدة (1) | 261,277 | 3,639,531 | 5,661,548 | 4,378,388 | - | 13,940,744 |
| صكوك غير قابلة للتحويل | - | - | 46,098 | 1,783,856 | 3,673,000 | 5,502,954 |
| أدوات بمعدلات فائدة | | | | | | |
| متغيرة | 16,450 | 654,939 | 416,265 | 5,381,208 | 107,350 | 6,576,212 |
| مطلوبات عقود الإيجار | 10,461 | 5,830 | 80,382 | 330,346 | 1,057,813 | 1,484,832 |
| المجموع | 288,188 | 4,300,300 | 6,204,293 | 11,873,798 | 4,838,163 | 27,504,742 |

| | أقل من شهر | من شهر إلى 3 أشهر | من سنة إلى 3 أشهر | من سنة إلى 5 سنوات | أكثر من 5 سنوات | الإجمالي |
|--------------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم |
| 31 ديسمبر 2022 | | | | | | |
| المطلوبات المالية | | | | | | |
| أدوات لا تحمل فائدة (1) | 602,124 | 3,290,995 | 6,391,062 | 1,573,812 | - | 11,857,993 |
| صكوك غير قابلة للتحويل | - | - | 37,105 | 1,808,062 | 1,836,750 | 3,681,917 |
| أدوات بمعدلات فائدة | | | | | | |
| متغيرة | 12,751 | 4,792 | 590,161 | 6,005,937 | - | 6,613,641 |
| مطلوبات عقود الإيجار | 5,747 | 33,602 | 21,747 | 209,494 | 493,213 | 763,803 |
| المجموع | 620,622 | 3,329,389 | 7,040,075 | 9,597,305 | 2,329,963 | 22,917,354 |

(1) تتضمن ودائع تأمين من العملاء.

القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة (لكن الإفصاح عن القيمة العادلة مطلوب)

باستثناء ما هو موضح في الجدول التالي، في رأي الإدارة فإن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية التي تم إدراجها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

| | 2023 | | 2022 | |
|---|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| | إجمالي القيمة المدرجة | القيمة العادلة | إجمالي القيمة المدرجة | القيمة العادلة |
| | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم |
| المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة | | | | |
| صكوك رقم 1 (إيضاح 19) | 1,852,145 | 1,820,844 | 1,847,445 | 1,803,119 |
| صكوك رقم 2 (إيضاح 19) | 1,839,101 | 1,722,890 | 1,834,473 | 1,683,694 |
| صكوك رقم 3 (إيضاح 19) | 1,811,708 | 1,782,319 | - | - |

يتم تصنيف الصكوك غير القابلة للتحويل ضمن المستوى 1 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.



| | |
|------------|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التغيرات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

41 القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي تم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر

يتم قياس بعض الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يقدم الجدول التالي معلومات حول القيم العادلة لهذه الموجودات المالية كما في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022:

| المستوى 1 ألف درهم | المستوى 2 ألف درهم | المستوى 3 ألف درهم | المجموع ألف درهم |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---|
| 31 ديسمبر 2023 | | | |
| | | | إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أسهم (إيضاح 9) |
| 23,317 | 2 | - | 23,315 |
| 695,652 | 695,652 | - | - |
| 31 ديسمبر 2022 | | | |
| | | | إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أسهم (إيضاح 9) |
| 29,797 | 2 | - | 29,795 |
| 68,837 | 68,837 | - | - |
| | | | إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة صناديق (إيضاح 9) |

لم تكن هناك تحويلات خلال السنة من المستوى 1، المستوى 2 أو المستوى 3 خلال السنة الحالية أو السابقة.



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بشع)

42 المعلومات القطاعية

42.1 قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

| الدار للإستثمار | | | | | | الدار للتطوير | | | | |
|---------------------|----------------------------------|------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| الموحدة ألف درهم | غير موزعة/ حذوفات ألف درهم | أخرى ألف درهم | إستراتيجي ألف درهم | التعليم ألف درهم | الضيافة والترفيه ألف درهم | إستثمارات عقارية ألف درهم | الدولية ألف درهم | خدمات إدارة المشاريع ألف درهم | تطوير وبيع العقارات ألف درهم | |
| 9,332,767 | - | 793,849 | 1,469,902 | 686,579 | 592,087 | - | 91,657 | 1,002,900 | 4,695,793 | إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين مع مرور الوقت |
| 2,766,301 | - | - | - | - | 524,102 | - | 1,163,955 | 205,505 | 872,739 | في زمن محدد |
| 2,061,870 | - | - | - | - | - | 2,054,245 | 7,625 | - | - | التأجير |
| - | (576,583) | - | 270,974 | - | - | 84,435 | - | - | 221,174 | ما بين القطاعات |
| 14,160,938 | (576,583) | 793,849 | 1,740,876 | 686,579 | 1,116,189 | 2,138,680 | 1,263,237 | 1,208,405 | 5,789,706 | إجمالي الإيرادات |
| (8,456,586) | 373,764 | (742,391) | (1,370,664) | (395,625) | (730,702) | (363,173) | (919,720) | (695,900) | (3,612,175) | تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة |
| (130,979) | - | - | - | - | - | (130,979) | - | - | - | مصاريف رسوم الخدمة |
| 5,573,373 | (202,819) | 51,458 | 370,212 | 290,954 | 385,487 | 1,644,528 | 343,517 | 512,505 | 2,177,531 | إجمالي الربح |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التغيرات في |
| | حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

42 المعلومات القطاعية (بتبع)

42.1 قطاعات الأعمال (بتبع)

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

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

| الدار للتطوير | الدار للاستثمار | | | | | إستثمارات عقارية ألف درهم | الضيافة والترفيه ألف درهم | التعليم ألف درهم | إستاتيس ألف درهم | أخرى ألف درهم | غير موزعة/ حذوفات ألف درهم | الموحدة ألف درهم |
|---------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|
| | تطوير وبيع العقارات ألف درهم | خدمات إدارة المشاريع ألف درهم | الدولية ألف درهم | تطوير وبيع العقارات ألف درهم | إستاتيس ألف درهم | | | | | | | |
| 2,177,531 | 512,505 | 343,517 | 1,644,528 | 385,487 | 290,954 | 370,212 | 51,458 | (202,819) | 5,573,373 | | | |
| (70,824) | (1,157) | (10,820) | (10,994) | (2,041) | (4,867) | (4,180) | (5,909) | (4,094) | (114,886) | | | |
| (64,176) | (15,831) | (4,068) | (30,420) | (244,267) | (75,037) | (63,376) | (11,718) | 61,268 | (447,625) | | | |
| (153,387) | - | (33,120) | (21,661) | - | (5,341) | (4,076) | (2,286) | (6,074) | (225,945) | | | |
| (310,312) | (57,825) | (109,633) | (128,902) | (19,696) | (101,395) | (166,180) | (90,068) | (50,084) | (1,034,095) | | | |
| - | - | 27,944 | 567,913 | 4,300 | - | - | - | - | 600,157 | | | |
| - | - | - | 23,962 | - | - | - | - | - | 23,962 | | | |
| - | - | (1) | - | - | - | - | (7,415) | - | (7,416) | | | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | (2,456) | | | |
| 212,852 | 86,619 | 104,201 | 91,146 | 24,745 | 15,960 | 17,649 | 2,659 | (57,058) | 498,773 | | | |
| (20,189) | (1,069) | (68,136) | (478,625) | (51,906) | (6,275) | (1,769) | (9,597) | 16,400 | (621,166) | | | |
| 134,622 | 9,232 | 17,474 | 58,045 | 18,843 | 15,894 | 3,543 | 8 | 28,036 | 285,697 | | | |
| - | - | (53,166) | (31,454) | - | (912) | (9,460) | - | (16,975) | (111,967) | | | |
| 1,906,117 | 532,474 | 214,192 | 1,683,538 | 115,465 | 128,981 | 142,363 | (68,463) | (238,261) | 4,416,406 | | | |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

42 المعلومات القطاعية (بتبع)

42.1 قطاعات الأعمال (بتبع)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

| البيانات المالية الموحدة | الدار للإستثمار | | | | | | الدار للتطوير | | | |
|--------------------------|----------------------------------|------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| | غير موزعة/ حذوفات ألف درهم | أخرى ألف درهم | إستراتيجي ألف درهم | التعليم ألف درهم | الضيافة والترفيه ألف درهم | إستثمارات عقارية ألف درهم | الدولية ألف درهم | خدمات إدارة المشاريع ألف درهم | تطوير وبيع العقارات ألف درهم | |
| 5,987,440 | - | 363,457 | 588,211 | 592,278 | 414,307 | - | 75,859 | 1,125,042 | 2,828,286 | إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين |
| 3,336,624 | - | - | - | - | 413,519 | - | 1,328,585 | 8,897 | 1,585,623 | - مع مرور الوقت |
| 1,875,963 | - | 26,698 | - | - | - | 1,839,210 | 10,055 | - | - | - في زمن محدد |
| - | (231,070) | 51 | 159,535 | - | - | 69,320 | - | 2,164 | - | - التأجير |
| 11,200,027 | (231,070) | 390,206 | 747,746 | 592,278 | 827,826 | 1,908,530 | 1,414,499 | 1,136,103 | 4,413,909 | ما بين القطاعات |
| (6,543,926) | 146,018 | (328,767) | (563,685) | (352,198) | (593,982) | (267,274) | (892,690) | (620,298) | (3,071,050) | إجمالي الإيرادات |
| (144,590) | - | - | - | - | - | (144,590) | - | - | - | تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة |
| 4,511,511 | (85,052) | 61,439 | 184,061 | 240,080 | 233,844 | 1,496,666 | 521,809 | 515,805 | 1,342,859 | مصاريف رسوم الخدمة |
| | | | | | | | | | | إجمالي الربح |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |

إيضاحات تتعلق

162 البيانات المالية الموحدة



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

42 المعلومات القطاعية (بتبع) 42.1 قطاعات الأعمال (بتبع)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

| الدار للإستثمار | | | | | | | الدار للتطوير | | | |
|---------------------|----------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--|
| الموحدة ألف درهم | غير موزعة/ جدوفات ألف درهم | أخرى ألف درهم | إستاتيس ألف درهم | التعليم ألف درهم | الضيافة والترفيه ألف درهم | إستثمارات عقارية ألف درهم | الدولية ألف درهم | خدمات إدارة المشاريع ألف درهم | تطوير وبيع العقارات ألف درهم | |
| 4,511,511 | (85,052) | 61,439 | 184,061 | 240,080 | 233,844 | 1,496,666 | 521,809 | 515,805 | 1,342,859 | إجمالي الربح |
| (220,321) | (7,700) | (4,287) | (3,496) | (5,262) | (4,162) | (6,065) | (65,513) | (9,222) | (114,614) | مصاريف بيع وتسويق |
| (342,790) | 44,437 | (10,585) | (27,980) | (49,305) | (192,658) | (35,828) | (6,228) | (9,800) | (54,843) | استهلاك وإطفاء |
| (63,837) | (102,698) | (2,265) | (2,184) | (1,745) | 311,356 | (65,393) | (97,669) | - | (103,239) | مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي |
| (1,091,910) | (67,013) | (89,323) | (95,308) | (84,913) | (21,011) | (164,716) | (170,571) | (55,933) | (343,122) | مصاريف عمومية وإدارية |
| 442,797 | - | - | - | - | - | 372,920 | - | - | - | مكسب إعادة تقييم إستثمارات عقارية |
| 28,992 | - | - | - | - | - | 28,992 | - | - | - | مكسب من إستيعاد إستثمارات عقارية |
| (7,765) | - | (7,765) | - | - | - | - | - | - | - | حصة في إسارة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة |
| 9,104 | - | - | - | - | - | 9,104 | - | - | - | مكسب من شراء صفقة |
| 4,708 | 4,708 | - | - | - | - | - | - | - | - | مكسب القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الإسارة |
| 217,643 | (19,717) | 26,607 | 870 | 2,375 | 3,461 | 25,848 | 72,908 | 14,822 | 90,469 | إيرادات تمويل |
| (397,348) | 51,455 | (5,316) | (4,401) | (4,741) | (56,296) | (321,895) | (48,675) | (713) | (6,766) | تكاليف تمويل |
| 92,183 | 5,027 | 5,284 | 8,925 | 5,804 | - | 12,848 | 41,944 | 682 | 11,669 | إيرادات أخرى |
| (39,234) | - | - | - | - | - | - | (39,234) | - | - | مصروف ضريبة الدخل |
| 3,143,733 | (176,553) | (26,211) | 60,487 | 102,293 | 274,534 | 1,352,481 | 278,648 | 455,641 | 822,413 | ربح السنة |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الإسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | |



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

42 المعلومات القطاعية (بتبع)

42.1 قطاعات الأعمال (بتبع)

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والنفقات الرأسمالية والمشاريع هي كما يلي:

| الدار للإستثمار | الدار للتطوير | | | | | | الدار للتطوير | | | |
|-------------------|----------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| | غير موزعة/ حذوفات ألف درهم | أخرى ألف درهم | إستاتيس ألف درهم | التعليم ألف درهم | الضيافة والترفيه ألف درهم | إستثمارات عقارية ألف درهم | الدولية ألف درهم | خدمات إدارة المشاريع ألف درهم | تطوير وبيع العقارات ألف درهم | |
| 72,858,068 | 483,868 | 1,483,501 | 3,461,347 | 2,065,190 | 4,362,778 | 28,845,459 | 6,020,300 | 2,801,555 | 23,334,070 | كما في 31 ديسمبر 2023 مجموع الموجودات |
| 5,355,513 | 2,298 | 111,287 | 52,797 | 980,790 | 102,279 | 41,392 | 21,481 | 3,509 | 4,039,680 | نفقات رأسمالية |
| 6,462,023 | - | - | - | - | - | 1,614,917 | 1,104,043 | - | 3,743,063 | نفقات المشاريع |
| 61,275,984 | *10,368,329 | 468,569 | 806,771 | 869,854 | 4,306,817 | 26,490,881 | 4,627,620 | 5,744,487 | 7,592,656 | كما في 31 ديسمبر 2022 مجموع الموجودات |
| 2,429,753 | 82,830 | 59,805 | 77,176 | 169,206 | 1,859,991 | - | 20,175 | 32,628 | 127,942 | نفقات رأسمالية |
| 9,527,772 | - | - | - | - | - | 6,278,247 | 788,063 | - | 2,461,462 | نفقات المشاريع |

* يتعلق إجمالي الموجودات غير الموزعة كما في 31 ديسمبر 2022 بشكل رئيسي بالتقدي والأرصدة لدى البنوك المحفوظ بها لدى إدارة المجموعة بمبلغ 9,310,238 ألف درهم. خلال سنة 2023، تم تحويل هذه الأرصدة إلى القطاعات المعنية.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | |



البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | بيان المركز المالي الموحد |
| 153 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 155 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 156 | بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع)

42.1 قطاعات الأعمال (يتبع)

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

خلال سنة 2023، قامت المجموعة بإعادة تنظيم قطاعاتها التشغيلية لتعكس التغييرات التي تم إجراؤها في التقارير الداخلية نتيجة الاستحواذ على شركة التزام لإدارة الأصول ذ.م.م (التزام)، وإعادة الهيكلة التنظيمية لشركة الدار إيسيتايس القابضة المحدودة (إيضاح 47.1) والاستحواذ على شركة لندن سكوير للتطوير (القابضة) المحدودة وإل إس كيو مانيجمنت ليمتد (إيضاح 47.7). وبناءً على ذلك، تم إجراء التغييرات الرئيسية التالية على القطاعات التشغيلية.

- تم تغيير القطاع الفرعي «الشركات التابعة في مصر» الذي تم بيانه سابقاً ضمن قطاع «الدار للتطوير» إلى القطاع الفرعي «العالمي»، والذي يتكون حالياً من العمليات الخارجية للمجموعة في مصر وإنجلترا وويلز.
- تم إعادة تنظيم القطاع الفرعي «الاستثمارات الرئيسية» الذي تم بيانه سابقاً ضمن قطاع «الدار للاستثمار» ليصبح قطاع فرعي «إيسيتايس» مع استبعاد أعمال البناء والمساحات السحابية، والتي تم تحويلها إلى «أخرى» إلى جانب العمليات الأخرى ضمن قطاع «الدار للاستثمار».

بناءً على ذلك، تم إعادة بيان فترات المقارنة لتتماشى مع عرض قطاعات التشغيل الحالية.

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

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

الدار للتطوير

- تطوير وبيع العقارات - تطوير وبيع العقارات
- خدمات إدارة المشاريع - ذراع مختص بتسليم وإدارة أعمال مشاريع المجموعة
- الدولية - شركات التطوير العقاري التابعة العاملة في مصر وإنجلترا وويلز والتي تقوم بشكل أساسي بتطوير وبيع العقارات

الدار للاستثمار

- الإستثمارات العقارية - استحواذ وإدارة العقارات السكنية والتجارية واللوجستية والتجزئة وتأجيرها
- الضيافة والترفيه - امتلاك إدارة وتشغيل الفنادق والأصول الترفيهية
- التعليم - امتلاك وإدارة وتشغيل المدارس التي تقدم مجموعة واسعة من المناهج والخدمات الإضافية
- إيسيتايس - تشمل بشكل رئيسي عمليات إدارة العقارات والمرافق وتنسيق الحدائق والخدمات الأمنية
- أخرى - تشمل أعمال البناء والمساحات السحابية

استناداً إلى المعلومات المقدمة إلى الإدارة العليا للمجموعة بشأن تخصيص الموارد واستراتيجيات التسويق وخطوط التقارير الإدارية ومقاييس أداء الأعمال، تم تحديد القطاعات التي يجب إعداد تقرير عنها بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8 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 3. يمثل ربح القطاع الربح المكتسب من كل قطاع دون تخصيص تكاليف الإدارة المركزية ومصاريف البيع والتسويق ورواتب أعضاء مجلس الإدارة والحصة في نتائج الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة والأرباح والخسائر الأخرى وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل. إن هذا هو المقياس المقدم إلى المسؤول عن اتخاذ القرارات المتعلقة بالعمليات لأغراض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاع.

لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتخصيص الموارد بين القطاعات:

- يتم تخصص كافة الموجودات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء النقد والأرصدة لدى البنوك، الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، الاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة، يتم توزيع الموجودات المستخدمة بشكل مشترك من قبل القطاعات التي تم إعداد تقارير عنها بناءً على الإيرادات التي يحققها كل قطاع يتم إعداد تقارير عنه بشكل مستقل؛ و
- يتم تخصيص تكاليف التمويل وإيرادات التمويل والأرباح والخسائر الأخرى للقطاعات الفردية.

تتكون المصاريف الرأسمالية من إضافات ممتلكات وأدات 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 بحته بطريقة مماثلة للمعاملات مع أطراف أخرى.

42.2 القطاع الجغرافي

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع)
42.2 القطاع الجغرافي (يتبع)

| 31 ديسمبر 2022 | | | 31 ديسمبر 2023 | | |
|--|---------------------|--|---------------------|---------------------|--|
| المجموع ألف درهم | الدولية ألف درهم | دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم | المجموع ألف درهم | الدولية ألف درهم | دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم |
| 61,275,984 | 4,627,620 | 56,648,364 | 72,858,068 | 6,048,269 | 66,809,799 |
| مجموع الموجودات | | | | | |
| بيان الربح أو الخسارة الموحد | | | | | |
| إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين | | | | | |
| 5,987,439 | 75,859 | 5,911,580 | 9,332,767 | 110,041 | 9,222,726 |
| 3,336,624 | 1,328,585 | 2,008,039 | 2,766,301 | 1,163,955 | 1,602,346 |
| 1,875,964 | 10,055 | 1,865,909 | 2,061,870 | 7,625 | 2,054,245 |
| 11,200,027 | 1,414,499 | 9,785,528 | 14,160,938 | 1,281,621 | 12,879,317 |
| (6,543,926) | (892,690) | (5,651,236) | (8,456,586) | (935,372) | (7,521,214) |
| (144,590) | - | (144,590) | (130,979) | - | (130,979) |
| 4,511,511 | 521,809 | 3,989,702 | 5,573,373 | 346,249 | 5,227,124 |
| (220,321) | (65,513) | (154,808) | (114,886) | (10,820) | (104,066) |
| (63,837) | (97,669) | 33,832 | (225,945) | (33,120) | (192,825) |
| (342,790) | (6,228) | (336,562) | (447,625) | (4,068) | (443,557) |
| (1,091,910) | (170,571) | (921,339) | (1,034,095) | (109,172) | (924,923) |
| 442,797 | 69,877 | 372,920 | 600,157 | 27,944 | 572,213 |
| 28,992 | - | 28,992 | 23,962 | - | 23,962 |
| 4,708 | - | 4,708 | (2,456) | - | (2,456) |
| 9,104 | - | 9,104 | - | - | - |
| (7,765) | - | (7,765) | (7,416) | (1) | (7,415) |
| 217,643 | 72,908 | 144,735 | 498,773 | 104,201 | 394,572 |
| (397,348) | (48,675) | (348,673) | (621,166) | (68,136) | (553,030) |
| 92,183 | 41,944 | 50,239 | 285,697 | 17,488 | 268,209 |
| (39,234) | (39,234) | - | (111,967) | (54,621) | (57,346) |
| 3,143,733 | 278,648 | 2,865,085 | 4,416,406 | 215,944 | 4,200,462 |
| ربح السنة | | | | | |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | |



| | |
|-----|----------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التغييرات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع)

42.2 القطاع الجغرافي (يتبع)

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

| 2023 ألف درهم | 2022 ألف درهم |
|------------------------|------------------|
| 4,755,317 | 4,627,620 |
| 1,264,984 | - |
| 27,968 | - |
| 6,048,269 | 4,627,620 |
| مجموع الموجودات | |

| 2023 ألف درهم | 2022 ألف درهم |
|-------------------------|------------------|
| 1,182,039 | 1,414,499 |
| 81,198 | - |
| 18,384 | - |
| 1,281,621 | 1,414,499 |
| إجمالي الإيرادات | |

43 مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى مساهمات اجتماعية بمبلغ 13,495 ألف درهم (2022: 23,708 ألف درهم).

44 معاملات غير نقدية

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

| 2023 ألف درهم | 2022 ألف درهم |
|------------------|------------------|
| 316,531 | 411,757 |
| 26,477 | 406,208 |
| - | 72,786 |

تحويل بين إستثمارات عقارية واعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)

تحويل بين إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاحات 5)

تبادل استثمار في موجودات مالية (إيضاح 9)

45 التغييرات في المطلوبات الناتجة من الأنشطة التمويلية

يوضح الجدول أدناه التغييرات في مطلوبات المجموعة الناتجة من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كل من التغييرات 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 1 يناير 2023 ألف درهم | التدفقات النقدية التمويلية (i) ألف درهم | تعديلات القيمة العادلة ألف درهم | أخرى (ii) ألف درهم | الرصيد في 31 ديسمبر 2023 ألف درهم |
|---------------------------------------|---|---------------------------------------|-----------------------|--|
| 10,295,559 | 487,390 | - | 1,296,217 | 12,079,166 |
| 485,533 | (74,765) | - | 516,102 | 926,870 |
| - | 412,625 | - | 1,812,319 | 13,006,036 |

(i) تشكل التدفقات النقدية من الفروض البنكية والصكوك صافي مبلغ العائدات من الفروض البنكية والصكوك وتسديد الفروض والصكوك (بما في ذلك تكلفة التمويل المدفوعة) في بيان التدفقات النقدية الموحد.

(ii) تتضمن أخرى بشكل رئيسي الإضافات الناتجة عن الاستحواذ على الأعمال وتكاليف التمويل المتكبدة والغاء/إضافة عقود إيجار وأرباح/ خسائر فروقات الصرف.

| الرصيد في 1 يناير 2022 ألف درهم | التدفقات النقدية التمويلية (i) ألف درهم | تعديلات القيمة العادلة ألف درهم | أخرى (ii) ألف درهم | الرصيد في 31 ديسمبر 2022 ألف درهم |
|---------------------------------------|---|---------------------------------------|-----------------------|--|
| 8,376,890 | 1,655,207 | - | 263,462 | 10,295,559 |
| 333,260 | (75,240) | - | 227,513 | 485,533 |
| (13,651) | - | 13,651 | - | - |
| 8,696,499 | 1,579,967 | 13,651 | 490,975 | 10,781,092 |

(i) تشكل التدفقات النقدية من الفروض البنكية والصكوك صافي مبلغ العائدات من الفروض البنكية والصكوك وتسديد الفروض والصكوك (بما في ذلك تكلفة التمويل المدفوعة) في بيان التدفقات النقدية الموحد.

(ii) تتضمن أخرى بشكل رئيسي الإضافات الناتجة عن الاستحواذ على الأعمال وتكاليف التمويل المتكبدة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بئج)

46 حقوق الملكية غير المسيطرة

46.1 يوضح الجدول أدناه تفاصيل حقوق الملكية غير المسيطرة للشركات التابعة غير المملوكة بالكامل للمجموعة:

| الحصص غير المسيطرة المتراكمة | 2023 ألف درهم | الربح / (الخسارة) الموزعة على حقوق الملكية غير المسيطرة | نسبة حقوق الملكية وحقوق التصويت التي تحتفظ بها حقوق الملكية غير المسيطرة | | مكان التأسيس والمكان الرئيسي للأعمال | اسم الشركة التابعة |
|------------------------------|------------------|---|--|------------------|--------------------------------------|--------------------|
| | | | 2022 ألف درهم | 2023 ألف درهم | | |
| 1,834,750 | 1,808,396 | - | 123,942 | 49,00 | 49,00 | الامارات |
| 1,620,464 | 1,712,096 | 64,600 | 196,972 | 11,87 | 11,87 | الامارات |
| 479,428 | 468,510 | 111,845 | 91,254 | 40,14 | 40,14 | مصر |
| 192,600 | 236,285 | - | 27,685 | 47,14 | 47,14 | الامارات |
| 160,151 | 166,391 | 18,280 | 6,241 | 38,30 | 38,30 | الامارات |
| 92,752 | 93,542 | 4,544 | 790 | 34,80 | 34,80 | الامارات |
| 37 | 37 | - | - | 8,60 | 8,60 | الامارات |
| 36 | 37 | - | - | 8,60 | 8,60 | الامارات |
| - | 4,929 | - | 2,850 | لا ينطبق | 25,00 | الامارات |
| - | 751,870 | - | 49,746 | لا ينطبق | 34,90 | الامارات |
| - | (5,337) | - | (5,337) | لا ينطبق | 49,00 | الامارات |
| - | 65,542 | - | - | لا ينطبق | 40,00 | الامارات |
| 4,380,218 | 5,302,298 | 199,269 | 494,143 | | | المجموع |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |

إيضاحات تتعلق

| | |
|-----|--------------------------|
| 162 | البيانات المالية الموحدة |
|-----|--------------------------|

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|----------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |

إيضاحات تتعلق

162 بالبيانات المالية الموحدة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)46 حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)
46.2 إن الحركة في حقوق الملكية غير المسيطرة مبينة أدناه.

| 2023 ألف درهم | 2022 ألف درهم | |
|------------------|------------------|---|
| 4,380,218 | 715,213 | الرصيد في بداية السنة |
| 494,143 | 199,269 | حصة الربح للسنة |
| (104,811) | (248,706) | الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى للسنة |
| 389,332 | (49,437) | مجموع الدخل الشامل للسنة |
| (101,957) | (20,979) | توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح 46.3) |
| (151,040) | (973) | توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة للحصص غير المسيطرة (إيضاح 46.4) |
| 92,469 | 334,471 | حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة عن اندماج الأعمال واستحواذ الأصول (إيضاح 7 و 47) |
| 18,000 | - | مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة |
| 675,276 | 99,080 | التغير في حقوق الملكية العائد إلى مالكي الشركة نتيجة البيع الجزئي لشركة تابعة (إيضاح 47.1 و 46.3) |
| - | 3,302,843 | الحركة من إستبعاد جزئي للحصص في الشركات التابعة (إيضاح 46.3 و 46.4) |
| 5,302,298 | 4,380,218 | الرصيد في نهاية السنة |

46.3 خلال سنة 2022، أبرمت شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة («شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة» - شركة تابعة للمجموعة والمساهم بنسبة 100٪ في شركة الدار للاستثمار العقارية ذ.م.م «الدار للاستثمار العقارية») اتفاقية اكتتاب مع شركة أبولو جريتل إنفستور («أبولو») فيما يتعلق بشركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة، حيث اكتتبت أبولو في حقوق ملكية عادية بقيمة 100,000 ألف دولار أمريكي وحقوق ملكية ممتازة بقيمة 300,000 ألف دولار أمريكي في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة. ستكون حقوق الملكية الممتازة ملزمة التحويل إلى عدد ثابت من الأسهم في الذكرى السنوية الثالثة لتاريخ الإغلاق وستحمل معدل فائدة ثابت، نتج عن المذكور أعلاه قيام الدار باستبعاد 11,121٪ من حصتها في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة مقابل إجمالي بدل نقدي قدره 400,000 ألف دولار أمريكي (1,469,000 ألف درهم). لا تؤدي المعاملة المذكورة أعلاه إلى خسارة المجموعة المسيطرة على شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة.

يتم الاعتراف بالفرق بين المبلغ الذي يتم من خلاله تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المستلم في حقوق الملكية.

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

| 2023 ألف درهم | 2022 ألف درهم | |
|------------------|------------------|---|
| 1,568,080 | 1,568,080 | القيمة المدرجة للحصص المستبعدة |
| (1,469,000) | (1,469,000) | البدل المستلم |
| 99,080 | 99,080 | التغير في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة |

يمثل الفرق البالغ 99,000 ألف درهم حصة بنسبة 0.75٪ في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة («الفائدة الإضافية»). سيتم تحديد المالك المستفيد النهائي بنسبة 0.75٪ وفقاً لشروط خطاب جانبي تم الاتفاق عليه مع شركة أبولو وبناءً على الوضع النهائي لقانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة عند تنفيذه. وبالتالي، فقد نتج عن ذلك الاعتراف بأصل مالي والالتزام مالي تم بيانه بالصافي حيث أن الشركة لديها حق قانوني قابل للنفاد للتسوية وتتوي تسوية الموجودات والمطلوبات في وقت واحد. خلال السنة، قامت المجموعة بتحديد القيمة العادلة للفوائد الإضافية كما في تاريخ التقرير وقررت أن القيمة العادلة تعادل القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي للفوائد الإضافية.

لا يوجد على الشركة أي التزام تعاقدي يتعلق بالإككتاب أعلاه وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم تسجيلها ضمن «حقوق الملكية غير المسيطرة» في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 «الأدوات المالية: العرض».

خلال السنة، بلغت توزيعات الأرباح الممتازة المدفوعة من شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة مبلغ 101,957 ألف درهم (2022: 20,979 ألف درهم).

46.4 خلال سنة 2022، قامت الشركة بتأسيس شركة تابعة مملوكة بنسبة 100٪ لشركة الدار هانسيل اس بي في ريستركتيد ليمند («هانسيل»)، وهي شركة محدودة النطاق تأسست في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، وتتشكل من 51٪ من أسهم الفئة أ و 49٪ من أسهم الفئة ب. لاحقاً لهذا، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء الأراضي المؤجلة على مدى 20 سنة مع هانسيل حيث تم تحويل حقوق التدفق النقدي لأكثر من 2,6 مليون متر مربع من الأراضي إلى هانسيل. قامت الشركة كذلك باستبعاد أسهمها من الفئة ب مقابل بدل بمبلغ 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,000 ألف درهم) لشركة إيه بي هانسيل إس بي في ذ.م.م. وهي شركة مملوكة بنسبة 100٪ لشركة أبولو كابيتال مانجمنت إل بي («أبولو كابيتال»). لن يتم تحديد عائدات أبولو كابيتال مسبقاً وستخضع للحركة في تقييمات الأراضي أو أرباح إستبعاد الأراضي، إن وجدت، على مدى عمر الإئتمانية.

لا يوجد على الشركة التزام تعاقدي مرتبط بأسهم الفئة «ب»، وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم تسجيلها ضمن «حقوق الملكية غير المسيطرة» في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 «الأدوات المالية: العرض».

خلال السنة، قامت شركة هانسيل بدفع أرباح بقيمة 150,299 ألف درهم (2022: لا شيء).



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

46 حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

46.5 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.

| 2023 | الدار هانسيل ألف درهم | القابضة المقيدة ألف درهم | الدار ايسيتيس ألف درهم | سوديك ألف درهم | المارية ألف درهم | المحور ألف درهم | توافق ألف درهم | ام أند ال ألف درهم | اورورا ألف درهم |
|---|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|
| مجموع الموجودات | 2,835,246 | 27,708,662 | 3,461,347 | 4,782,808 | 599,015 | 787,233 | 582,629 | 45,779 | 2,311,151 |
| مجموع المطلوبات | (2,784,502) | (10,646,735) | (1,344,283) | (3,609,646) | (8,303) | (707,425) | (359,024) | (1,299) | (2,325,280) |
| صافي الموجودات | 50,744 | 17,061,927 | 2,117,064 | 1,173,162 | 590,712 | 79,808 | 223,605 | 44,480 | (14,129) |
| الإيرادات | - | 2,128,511 | 1,740,875 | 1,182,039 | 77,763 | 717,272 | 74,046 | 18,741 | - |
| ربح/ (خسارة) السنة | 194,560 | 1,659,270 | 142,363 | 226,332 | 69,212 | 2,269 | 20,802 | 11,401 | (10,890) |
| الدخل/ (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة | - | (28,501) | - | (252,741) | - | - | - | - | - |
| مجموع الدخل/ (الخسارة) الشاملة للسنة | 194,560 | 1,630,769 | 142,363 | (26,409) | 69,212 | 2,269 | 20,802 | 11,401 | (10,890) |
| العائد لمالكي الشركة | 70,618 | 1,437,180 | 92,617 | (16,236) | 41,527 | 1,479 | 14,561 | 8,551 | (5,554) |
| العائد لحقوق الملكية غير المسيطرة | 123,942 | 193,589 | 49,746 | (10,173) | 27,685 | 790 | 6,241 | 2,850 | (5,336) |
| توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق الملكية غير المسيطرة | (150,299) | (101,957) | - | (741) | - | - | - | - | - |
| صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التشغيلية | (11) | 1,750,970 | 1,218,533 | (52,956) | 19,431 | (12,569) | 60,847 | 7,277 | 464,473 |
| صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة الإستثمارية | - | (354,416) | (340,963) | 72,748 | (34,020) | (27,233) | (118,274) | (118) | - |
| صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التمويلية | 3,665 | (708,435) | (5,568) | 2,562 | 62,500 | (1,038) | 18,403 | 7,573 | - |
| إلتزامات ومطلوبات طارئة | - | - | 208,379 | 791,177 | - | 558,211 | - | - | - |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|----------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

46 حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

| توافق ألف درهم | المحور ألف درهم | سوديك ألف درهم | شركة الدار للإستثمار الفاضة المقيدة المحدودة ألف درهم | الدار هانسيل ألف درهم | 2022 |
|-------------------|--------------------|-------------------|--|--------------------------|---|
| 452,638 | 372,947 | 4,627,620 | 1,463,752 | 2,872,876 | مجموع الموجودات |
| (249,835) | (295,409) | (3,039,391) | (74,758) | (2,824,153) | مجموع المطلوبات |
| 202,803 | 77,538 | 1,588,229 | 1,388,994 | 48,723 | صافي الموجودات |
| 56,757 | 346,641 | 1,414,499 | 792,742 | - | الإيرادات |
| 60,932 | 13,058 | 278,648 | 544,180 | - | ربح السنة |
| - | - | (643,689) | 81,462 | - | الدخل الشامل الآخر للسنة |
| 60,932 | 13,058 | (365,041) | 625,642 | - | مجموع الدخل الشامل للسنة |
| 42,652 | 8,514 | (218,968) | 551,372 | - | العائد لمالكي الشركة |
| 18,280 | 4,544 | (146,073) | 74,270 | - | العائد لحقوق الملكية غير المسيطرة |
| - | - | (973) | (20,979) | - | توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق الملكية غير المسيطرة |
| 39,756 | 26,505 | 113,109 | 1,179,129 | - | صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التشغيلية |
| (975) | 22,514 | (209,631) | (5,007,448) | - | صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة الإستثمارية |
| (11,938) | 999 | 115,956 | 4,424,598 | - | صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التمويلية |
| - | 364,019 | 679,497 | - | - | إلتزامات ومطلوبات طارئة |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بئج)

47 اندماج الأعمال

الإستحواذات في سنة 2023

فيما يلي ملخص الإضافات الرئيسية من عمليات الاستحواذ في الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

| المجموع | لندن سكوير ألف درهم | أبوظبي الأول العقارية ألف درهم | ماسترد أند ليبين ألف درهم | بساتين ألف درهم | مدرسة فرجينيا ألف درهم | مدرسة كينت ألف درهم | إندماج ألف درهم | إيضاح |
|-----------|------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------|------------------------|--------------------|---|
| | 47.7 | 47.4 | 47.6 | 47.5 | 47.3 | 47.2 | 47.1 | |
| 601,673 | 14,436 | 30 | 137 | 8,336 | 152,007 | 411,044 | 15,683 | ممتلكات وألات ومعدات |
| 1,530,958 | 14,643 | 318,625 | 24,763 | 109,244 | 62,165 | 129,021 | 872,497 | الموجودات غير الملموسة والشهرة |
| 428,514 | 8,334 | - | - | - | 5,314 | 411,006 | 3,860 | مطلوبات عقود الإيجار |
| 26,927 | - | - | 79 | 22,618 | - | - | 4,230 | حقوق الملكية غير المسيطرة |
| (692,134) | (201,489) | (144,299) | (23,219) | (101,862) | (183,595) | (112,745) | 75,075 | التدفقات النقدية الخارجة، صافي النقد المستحوذ |

47.1 اندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق

في 4 يوليو 2023 أبرمت المجموعة اتفاقية مساهم وانفاقية مساهمة «الاتفاقية» لتوحيد ودمج إدارة المرافق «إف إم» ومنصة إدارة العقارات «بي إم» الخاصة بالدار، وشركة أي إنش سي العقارية القابضة ذ.م.م «أي إنش سي»، وشركة أبوظبي الوطنية للمعارض ش.م.ع «أذنك» (بشار إليها معا بـ «أصحاب المصلحة») في شركة الدار إيسيتيس هولدينج ليميتد «الدار إيسيتيس»، شركة تابعة لمجموعة الدار «الصفقة».

وكجزء من الصفقة، تم الإستحواذ على شركة التزام لإدارة الأصول ذ.م.م (التزام)، وهي شركة خدمات لإدارة العقارات والمرافق، التي كانت مملوكة سابقا من قبل شركة أي إنش سي ومجموعة أدنيك، من قبل الدار إيسيتيس. تمت الصفقة من خلال آلية تحويل الأسهم، حيث استحوذت الدار إيسيتيس على كامل أسهم شركة التزام مقابل 17.45% من الأسهم الصادرة لكل من شركة أي إنش سي وأذنك.

في تاريخ الصفقة، أصدرت الدار إيسيتيس عدد 4,854 سهم لكل من الشركة العالمية القابضة ومجموعة أدنيك، وهو ما يمثل 34.9% من عدد أسهم الدار إيسيتيس. بلغت القيمة العادلة للدار إيسيتيس في تاريخ المعاملة 2,902,579 ألف درهم (208,684 ألف درهم للسهم الواحد).

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |



البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

47 إندماج الأعمال (يتبع)
الإستحواذات في سنة 2023 (يتبع)
47.1 إندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق (يتبع)
يوضح الجدول التالي القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ للبدل المحول:

| | |
|------------------|---|
| ألف درهم | |
| 1,889,579 | القيمة العادلة لشركة الدار إيسيتيس (ما قبل المعاملة) |
| 1,013,000 | القيمة العادلة لشركة التزام |
| 2,902,579 | القيمة العادلة لشركة الدار إيسيتيس (ما بعد المعاملة) |
| 1,013,000 | البدل المحول للصفحة (34,9% من شركة الدار إيسيتيس بعد المعاملة) |

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

| | |
|--------------------|--|
| ألف درهم | |
| 15,683 | الموجودات |
| 167,810 | ممتلكات وألات ومعدات |
| 12,700 | موجودات غير ملموسة (1) |
| 316,658 | موجودات العفود |
| 5,813 | ذمم مدينة تجارية وأخرى (2) |
| 75,075 | مخزون |
| | نقد وأرصدة لدى البنوك |
| 593,739 | مجموع الموجودات |
| 28,096 | المطلوبات |
| 3,860 | مكافآت الموظفين |
| 552 | مطلوبات عقود الإيجار |
| 248,688 | دفعات مقدمة من عملاء |
| | ذمم دائنة تجارية وأخرى |
| 281,196 | مجموع المطلوبات |
| 312,543 | إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة |
| (4,230) | حقوق الملكية غير المسيطرة |
| 308,313 | حصة المجموعة في صافي الموجودات المستوحدة |
| (1,013,000) | ناقصاً، بدل الشراء |
| (704,687) | الشهرة (3) |

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

| | |
|-----------------|---|
| ألف درهم | |
| - | النقد المدفوع للإستحواذ |
| 75,075 | النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال |
| 75,075 | صافي النقد الخارج عند الإستحواذ |
| (2,257) | (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية) تكاليف المعاملة للإستحواذ |
| 72,818 | (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية) (4) صافي النقد الداخل عند الإستحواذ |

- (i) تشمل الموجودات غير الملموسة «العلامات التجارية» و«العلاقات مع العملاء» والتي يتم تقييمها باستخدام طريقة «الإعفاء من الرسوم» و«طريقة الأرباح الزائدة متعددة الفترات» على التوالي.
- (ii) تبلغ القيمة العادلة للذمم المدينة 316,658 ألف درهم وتتكون من إجمالي المبلغ التعاقدي المستحق بمبلغ 392,158 ألف درهم، منها 75,500 ألف درهم كان من المتوقع أن تكون غير قابلة للتحويل في تاريخ الاستحواذ.
- (iii) تعود الشهرة المعترف بها بشكل رئيسي إلى:
- الكفاءات التشغيلية التي من المتوقع أن يتم الحصول عليها من التكامل، مما يؤدي إلى احتمال وجود أكبر في السوق وتوسيع نطاق العملاء الديموغرافي
 - تحقيق أهداف النمو الاستراتيجي
 - التوسع الاستراتيجي في وجود سوق الدار إيسيتيس خارج نطاق جغرافيتها الأصلية من خلال تبادل المعرفة والاستفادة من القدرات
 - أوجه التآثر الجوهرية المتوقعة مثل وفورات الحجم التي يمكن أن تقود الدار إيسيتيس إلى تأمين فرص جديدة والمنافسة والاستثمار في التكنولوجيا التي تستكمل أعمال إدارة العقارات وإدارة المرافق الحالية
 - الموجودات غير الملموسة الأخرى غير المؤهلة للاعتراف المنفصل بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 38 (على سبيل المثال، القوى العاملة المجهزة والعمليات)
- (iv) بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 2,257 ألف درهم تم تحميلها خلال الفترة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية.
- (v) منذ تاريخ الاستحواذ، ساهمت شركة التزام بإيرادات بمبلغ 311,495 ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ 4,605 ألف درهم في عمليات المجموعة. لو تم الاستحواذ في بداية السنة، لكانت إيرادات المجموعة أعلى بمبلغ 345,006 ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمبلغ 25,178 ألف درهم.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|---------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

47 إندماج الأعمال (بتبع)

الإستحواذات في سنة 2023 (بتبع)

47.1 إندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق (بتبع)

(vi) نتج عن تحويل حصة المجموعة في شركة الدار إيسيتيس إلى صافي ربح بمبلغ 337,726 ألف درهم والذي يمثل ربح من تغير المنفعة دون فقدان السيطرة وبالتالي تم إحتسابه ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية. كما نتج عن الصفقة حقوق غير مسيطرة بمبلغ 675,276 ألف درهم.

47.2 كينت كوليذج وكينت نيرسري

في 3 مايو 2023، وقعت الدار للتعليم- شركة الشخص الواحد ذ.م.م. («الدار للتعليم» وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية لشراء كينت كوليذج ذ.م.م - منطقة حرة وكينت نيرسري ذ.م.م - منطقة حرة («كينت»)، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 120,000 ألف درهم. في 1 سبتمبر 2023، تم الانتهاء من جميع الشروط الرئيسية السابقة للاستكمال واستحوذت المجموعة على السيطرة على كينت. يمثل النشاط الرئيسي لكينت في تقديم الخدمات التعليمية بموجب المناهج البريطانية. تم الاستحواذ على كينت كجزء من نمو وتوسع أعمال الدار التعليمية في مجال التعليم إلى جانب التوسع خارج أبوظبي. تمت المحاسبة عن عملية الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبيّنة في الجدول أدناه:

| ألف درهم | الموجودات |
|----------|------------------------|
| 411,044 | ممتلكات وألات ومعدات* |
| 39,904 | موجودات غير ملموسة |
| 12,500 | ذمم مدينة تجارية وأخرى |
| 5,037 | نقد وأرصدة لدى البنوك |
| 468,485 | مجموع الموجودات |
| | المطلوبات |
| 3,474 | مكافآت الموظفين |
| 411,006 | مطلوبات عقود الإيجار |
| 14,650 | دفعات مقدمة من عملاء |
| 8,472 | ذمم دائنة تجارية وأخرى |
| 437,602 | مجموع المطلوبات |

| ألف درهم | إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة |
|-----------|---|
| 30,883 | حقوق الملكية غير المسيطرة |
| - | |
| 30,883 | حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ |
| (120,000) | ناقصاً: بدل الشراء |
| (89,117) | الشهرة |
| ألف درهم | تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ |
| (117,782) | النقد المدفوع للإستحواذ** |
| 5,037 | صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال |
| | صافي النقد الخارج عند الإستحواذ |
| (112,745) | (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية) |
| | تكاليف المعاملة للإستحواذ |
| (1,668) | (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية) |
| (114,413) | صافي النقد الخارج عند الإستحواذ |

* سيتم دفع البديل المتبقي بمبلغ 2,218 ألف درهم إلى البائع بعد تسوية حساب مبلغ التعديل الفعلي.
** تتضمن حق إستخدام الموجودات بمبلغ 410,174 ألف درهم.

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ مبلغ 1,668 ألف درهم تم تسجيلها خلال الفترة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. منذ تاريخ الاستحواذ، ساهمت كينت بإيرادات بمبلغ 28,099 ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ 1,036 ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمبلغ 46,111 ألف درهم وصافي الربح بمبلغ 2,162 ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم لقيمتها العادلة.

تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من دمج أصول وأنشطة كينت مع مجموعة الدار للتعليم، باعتبارها أكبر مزود تعليمي رائد في أبوظبي. إن الموجودات غير الملموسة المستحوذ كجزء من إندماج الأعمال هي على شكل علاقات الطلاب وعلاقات العملاء. من المتوقع أن يحقق الجسم الطلابي الحالي إيرادات على مدى 15 سنة من دورة الصف الكامل.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل |
| 146 | بيان المركز المالي الموحد |
| 153 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 155 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 156 | بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |
| 162 | |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

47 إندماج الأعمال (بتبع)

الإستحواذات في سنة 2023 (بتبع)

47.3 مدرسة فيرجينيا الدولية الخاصة ذ.م.م.

في 2 أغسطس 2023، استحوذت شركة الدار للتعليم على 100% من أسهم مدرسة فيرجينيا الدولية الخاصة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة («فيرجينا») مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 210,509 ألف درهم. الشركة مرخصة لتشغيل دور الحضانه ورياض الأطفال والتعليم الابتدائي العام والتعليم التمهيدي (المتوسط) والتعليم الثانوي. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية. وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها. تم الاستحواذ على فيرجينيا كجزء من نمو وتوسع أعمال الدار التعليمية في قطاع التعليم.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبيّنة في الجدول أدناه.

| ألف درهم | |
|----------|------------------------|
| | الموجودات |
| 152,007 | ممتلكات وألات ومعدات |
| 13,244 | موجودات غير ملموسة |
| 10,609 | ذمم مدينة تجارية وأخرى |
| 1,003 | مخزون |
| 4,991 | نقد وأرصدة لدى البنوك |
| 181,854 | مجموع الموجودات |
| | المطلوبات |
| 1,142 | مكافآت الموظفين |
| 5,314 | مطلوبات عقود الإيجار |
| 7,467 | دفعات مقدمة من عملاء |
| 6,342 | ذمم دائنة تجارية وأخرى |
| 20,265 | مجموع المطلوبات |

| ألف درهم | |
|-----------|--|
| 161,589 | إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة |
| (210,509) | ناقصاً: بدل الشراء |
| (48,920) | الشهرة |
| ألف درهم | |
| | تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ |
| (188,586) | النقد المدفوع للإستحواذ* |
| 4,991 | صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال |
| (183,595) | صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية) |
| (923) | تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية) |
| (184,518) | صافي النقد الخارج عند الإستحواذ |

* سيتم دفع البديل المتبقي بمبلغ 21,923 ألف درهم إلى البائع بما يتماشى مع شروط وأحكام اتفاقية البيع والشراء.

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 923 ألف درهم تم تسجيلها خلال السنة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت فيرجينيا بإيرادات بمبلغ 19,031 ألف درهم وصافي ربح بمبلغ 6,653 ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمبلغ 27,417 ألف درهم وصافي الأرباح سيكون أعلى بمبلغ 8,260 ألف درهم.

يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة على قيمها العادلة.

تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من إندماج بين موجودات وأنشطة فيرجينيا مع مجموعة الدار للتعليم، باعتبارها أكبر مزود تعليمي رائد في أبوظبي.

إن الموجودات غير الملموسة المستحوذ كجزء من إندماج الأعمال هي على شكل علاقات مع الطلاب حيث تتمتع المدرسة بمعدل استبقاء مرتفع، حيث من المتوقع أن يحقق الجسم الطلابي الحالي إيرادات على مدى فترة طويلة. على هذا النحو، تعد العلاقة مع الطلاب محرك رئيسي للإيرادات ومن المتوقع أن تكون ذات قيمة.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|----------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

47 إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة 2023 (يتبع)

47.4 شركة أبوظبي الأول العقارية ذ.م.م

في 9 سبتمبر 2023، وقعت شركة بروفيس لإدارة العقارات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م («بروفيس» وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية للاستحواذ على 100% من رأس المال المصدر لشركة أبوظبي الأول العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م («أبوظبي الأول العقارية») شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل 334,960 ألف درهم. في 1 ديسمبر 2023، تم استيفاء جميع الشروط الجوهرية السابقة للاكتمال، وبالتالي فإن 1 ديسمبر 2023 هو التاريخ الذي استحوذت فيه المجموعة السيطرة على شركة أبوظبي الأول العقارية. تم الاستحواذ على شركة أبوظبي الأول العقارية لتبني كأكبر لاعب في سوق إدارة العقارات في أبوظبي. تمت المحاسبة عن عملية الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤتمتة الخاصة بها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه.

| ألف درهم | |
|------------------|--|
| | الموجودات |
| 30 | ممتلكات وألات معدات |
| 203,031 | موجودات غير ملموسة |
| 10,416 | ذمم مدينة تجارية وأخرى |
| 190,661 | نقد وأرصدة لدى البنوك |
| 404,138 | مجموع الموجودات |
| | المطلوبات |
| 3,555 | مكافآت الموظفين |
| 181,216 | ذمم دائنة تجارية وأخرى |
| 184,771 | مجموع المطلوبات |
| | إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة |
| 219,366 | حقوق الملكية غير المسيطرة |
| - | |
| 219,366 | حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة |
| (334,960) | ناقصاً، البديل المدفوع |
| (115,594) | الشهرة |

| ألف درهم | |
|------------------|--|
| | تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ |
| (334,960) | النقد المدفوع للإستحواذ |
| 190,661 | صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال |
| | صافي النقد الخارج عند الإستحواذ |
| (144,299) | (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية) |
| | تكاليف المعاملة للإستحواذ |
| (2,565) | (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية) |
| (146,864) | صافي النقد الخارج عند الإستحواذ |

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 2,565 ألف درهم تم تسجيلها خلال السنة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. منذ تاريخ الاستحواذ، ساهمت شركة أبوظبي الأول العقارية بإيرادات بمبلغ 4,812 ألف درهم وصافي ربح بمبلغ 2,758 ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمبلغ 68,238 ألف درهم وصافي الربح بمبلغ 34,801 ألف درهم.

تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من عملية الاستحواذ. إن الموجودات غير الملموسة المستحوذ كجزء من إندماج الأعمال هي على شكل اتفاقية إطارية تحكم علاقة الإحالة مع البائع، ويتم تقييمها باستخدام طريقة الأرباح الزائدة متعددة الفترات ويتم إطفائها على مدى 10 سنوات.

47.5 بساتين لتسيق الحدائق

في 28 مايو 2023، وقعت شركة الدار العقارية للاستثمار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م («الدار العقارية» وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية للاستحواذ على 75% من رأس المال المصدر لشركة بساتين القابضة المحدودة («بساتين»)، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 138,822 ألف درهم. تم الاستحواذ على شركة بساتين كجزء من خطة الدار لتوسيع نطاق منصفها المتكاملة لإدارة العقارات والمرافق، الدار إستاتس. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الإستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

47 إندماج الأعمال (بتبع)

الإستحواذات في سنة 2023 (بتبع)

47.5 بساتين لتنسيق الحقائق (بتبع)

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

| ألف درهم | |
|------------------|--|
| 8,336 | الموجودات |
| 38,275 | ممتلكات وآلات ومعدات |
| 20,638 | موجودات غير ملموسة |
| 65,197 | موجودات العقود |
| 1,377 | ذمم مدينة تجارية وأخرى |
| 36,960 | مخزون |
| | نقد وأرصدة لدى البنوك |
| 170,783 | مجموع الموجودات |
| | المطلوبات |
| 5,245 | مكافآت الموظفين |
| 3,709 | محتجزات دائنة |
| 1,842 | دفعات مقدمة من عملاء |
| 69,516 | ذمم دائنة تجارية وأخرى |
| 80,312 | مجموع المطلوبات |
| ألف درهم | |
| 90,471 | مجموع الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة |
| (22,618) | حقوق الملكية غير المسيطرة |
| 67,853 | حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة |
| (138,822) | ناقصاً: بدل الشراء |
| (70,969) | الشهرة |

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

| ألف درهم | |
|------------------|---|
| (138,822) | النقد المدفوع للإستحواذ |
| 36,960 | صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال |
| (101,862) | صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية) |
| (3,017) | تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية) |
| (104,879) | صافي النقد الخارج عند الإستحواذ |

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 3,017 ألف درهم تم تسجيلها خلال الفترة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، بلغت مساهمة شركة بساتين في الإيرادات بمبلغ 237,55 ألف درهم وصافي الربح بمبلغ 37,173 ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار 104,654 ألف درهم وصافي الربح سيكون أعلى بمبلغ 8,610 ألف درهم.

تعود الشهرة المعترف بها بشكل أساسي إلى أوجه التعاون المتوقعة والمزايا الأخرى من الاستحواذ. تم الاعتراف بالموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها كجزء من إندماج الأعمال على شكل عقود العملاء وعلاقات العملاء، حيث أُرمت بساتين بعض العقود الثابتة مع العملاء لتقديم الخدمات لفترات تتجاوز سنة واحدة، بالإضافة إلى تحقيق إيرادات من العديد من العملاء الذين لديهم علاقة طويلة الأجل واحتمال قيام العملاء بتجديد العقود عالي للغاية حيث أن غالبية قاعدة عملاء بساتين هي علاقات عملاء طويلة الأمد.

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|---|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبالانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

47 إندماج الأعمال (بتبع)

الإستحواذات في سنة 2023 (بتبع)

47.6 ماسترد أند لينين

في 27 ديسمبر 2022، وقعت المجموعة اتفاقية الإستحواذ على 75٪ من أسهم شركة ماسترد أند لينين انثريور ديزاين هولدينغ ليمتد (أم أند ال) مقابل بدل قدره 25,000 ألف درهم. تأسست أم أند ال في سوق أبوظبي العالمي، الإمارات العربية المتحدة وتعمل في خدمات أعمال التصميم الداخلي المتميزة في الإمارات العربية المتحدة. تم الإستحواذ على أم أند ال لاستكمال نموذج الدار للتطوير والمبيعات والبناء والإدارة والخدمات المرتبطة بالعمارة في المنطقة. تم احتساب عملية الإستحواذ اعتباراً من 14 فبراير 2023 باستخدام طريقة الإستحواذ المحاسبية، وبناء عليه، تم الإعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة الخاصة بكل منها.

نتج عن عملية الإستحواذ الاعتراف بحصة غير مسيطرة بقيمة 79 ألف درهم وشهرة بقيمة 24,763 ألف درهم والتي تعود إلى نموذج الأعمال القوي ومزايا التكامل الرأسي والتأزر وتحسين التكلفة، كما ساهم المساهم غير المسيطر بمبلغ 2,000 ألف درهم في حقوق ملكية أم أند ال. كما في 31 ديسمبر 2023، تم دفع المبلغ بالكامل، بلغ النقد المستحوذ عند الإستحواذ 1,781 ألف درهم.

47.7 شركة التطوير العقاري «لندن سكوير» و إل إس كيو مانجمنت ليمتد

في 30 نوفمبر 2023، أبرمت شركة الدار للتطوير (إل إس كيو) المحدودة، وهي شركة خاصة محدودة تأسست في إنجلترا وويلز (شركة تابعة للشركة)، اتفاقية بيع وشراء للإستحواذ على 100٪ من أسهم شركة التطوير العقاري «لندن سكوير» (القابضة) ليمتد وشركة إل إس كيو مانجمنت ليمتد («لندن سكوير»)، وهي شركات خاصة محدودة تأسست في إنجلترا وويلز مقابل إجمالي بدل 120,000 ألف جنيه إسترليني (557,382 ألف درهم). تم الإستحواذ على لندن سكوير كجزء من استراتيجية الدار للنمو والتنوع لتعزيز الحجم وتوسيع نطاق الوصول إلى السوق وتنويع مصادر الإيرادات. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الإستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الإعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة الخاصة بكل منها.

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

| ألف درهم | |
|------------------|--------------------------|
| | الموجودات |
| 14,436 | ممتلكات وآلات ومعدات |
| 10,436 | موجودات غير ملموسة |
| 1,152,558 | أعمال تطوير قيد الإنجاز |
| 107,232 | إستثمار في مشاريع مشتركة |
| 127,144 | موجودات العقود |
| 160,778 | ذمم مدينة تجارية وأخرى |
| 12,093 | موجودات مالية مشتقة |
| 215,525 | نقد وأرصدة لدى البنوك |
| 1,800,202 | مجموع الموجودات |
| | المطلوبات |
| 8,334 | مطلوبات عقود الإيجار |
| 41,893 | محتجزات دائنة |
| 634,558 | قروض بنكية |
| 80,302 | مطلوبات العقود |
| 54,970 | دفعات مقدمة من عملاء |
| 486,667 | ذمم دائنة تجارية وأخرى |
| 1,306,724 | مجموع المطلوبات |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|----------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

47 إندماج الأعمال (بتبع)

الإستحواذات في سنة 2023 (بتبع)

47.7 شركة التطوير العقاري «لندن سكوير» و إل إس كيو مانجمنت ليميتد (بتبع)

| | |
|------------------|---|
| ألف درهم | مجموع صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة |
| 493,478 | ناقصاً: بدل الشراء |
| (497,685) | الشهرة |
| (4,207) | |

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

| | |
|------------------|---|
| ألف درهم | النقد المدفوع للإستحواذ* |
| (417,014) | صافي النقد المستوحذ عند إندماج الأعمال |
| 215,525 | |

| | |
|------------------|--|
| (201,489) | صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية) تكاليف المعاملة للإستحواذ |
| (23,023) | (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية) |
| (224,511) | صافي النقد الخارج عند الإستحواذ |

* يمثل صافي البديل القيمة العادلة لمجموع البديل البالغ 120,000 ألف جنيه إسترليني (557,382 ألف درهم)، كما في 31 ديسمبر 2023. تم دفع مبلغ 90,000 ألف جنيه إسترليني والباقي مستحق الدفع في ديسمبر 2025 وديسمبر 2026 بمبلغ 10,000 ألف جنيه إسترليني و20,000 ألف جنيه إسترليني على التوالي.

بلغت التكاليف المتعلقة بالإستحواذ 23,023 ألف درهم تم تسجيلها خلال السنة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية، منذ تاريخ الإستحواذ، بلغت مساهمة لندن سكوير في الإيرادات 81,220 ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ 12,146 ألف درهم في عمليات المجموعة، إذا تم الإستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمبلغ 915,543 ألف درهم وصافي الربح سيكون أعلى بمبلغ 526,846 ألف درهم.

تعود الشهرة المعترف بها بشكل أساسي إلى المزايا المتوقعة المرتبطة بالوصول إلى سوق الإسكان في لندن، وتشمل هذه زيادة نمو الإيرادات من البيع المتبادل بين المستثمرين في أوروبا والشرق الأوسط والاستفادة من علاقات لندن سكوير الراسخة مع البلديات الإقليمية ومحفظة المشاريع المتنوعة، تمثل الموجودات غير الملموسة المعترف بها عند الإستحواذ بشكل رئيسي مبيعات العملاء المتعاقدين على الوحدات التي لم يتم تسليمها وتم تقييمها باستخدام طريقة الدخل.

الإستحواذات في سنة 2022

47.8 مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م

في 20 يناير 2022، 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 72,210 ألف درهم. في 1 يونيو 2022، تم الانهاء من جميع الشروط الرئيسية السابقة للانجاز، وبالتالي فإن 1 يونيو 2022 هو التاريخ الذي استحوذت فيه المجموعة على السيطرة على الشهب. تم الإستحواذ على الشهب كجزء من نمو وتوسع أعمال الدار للتعليم في مجال التعليم. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الإستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الإعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة لكل منها.

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

| | |
|-----------------|------------------------|
| ألف درهم | الموجودات |
| 74,054 | ممتلكات وآلات ومعدات |
| 1,483 | موجودات غير ملموسة |
| 2,158 | ذمم مدينة تجارية وأخرى |
| 1,821 | نقد وأرصدة لدى البنوك |
| 79,516 | مجموع الموجودات |

| | |
|-----------------|------------------------|
| ألف درهم | المطلوبات |
| 1,246 | مكافآت الموظفين |
| 2,521 | إلتزامات عقود الإيجار |
| 12,660 | ذمم دائنة تجارية وأخرى |
| 16,427 | مجموع المطلوبات |

| | |
|----------|---|
| 63,089 | إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة تم إستيفائه من خلال: |
| (65,084) | النقد |
| (7,126) | البديل المؤجل* |

| | |
|----------|---------------|
| (72,210) | |
| (9,121) | الشهرة |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|------------|---------------------------------|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة |
| | تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعديلات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| | إيضاحات تتعلق |
| 162 | البيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)47 إندماج الأعمال (بتبع)
الإستحواذات في سنة 2022 (بتبع)
47.8 مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م (بتبع)

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

| ألف درهم | |
|----------|--|
| (65,084) | النقد المدفوع للإستحواذ |
| 1,821 | صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال |
| (63,263) | صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية) |
| (1,098) | تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية) |
| (64,361) | صافي النقد الخارج عند الإستحواذ |

47.9 توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م

في 18 أبريل 2022، وقعت شركة الدار اللوجستية الفايزة المحدودة (شركة تابعة للشركة) اتفاقية بيع وشراء 70% من حصة شركة توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م. («توافق») مقابل بدل قدره 331,033 ألف درهم. تأسست توافق في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وتشارك في تطوير واستثمار وإدارة العقارات الصناعية. تم الاستحواذ على شركة توافق كجزء من خطة الدار للاستثمار لتنويع محفظتها وقطاعها إلى قطاعات صناعية ولوجستية. تم احتساب الاستحواذ اعتباراً من 1 أبريل 2022 باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها.

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

| ألف درهم | |
|----------|------------------------|
| 697,529 | الموجودات |
| | إستثمارات عقارية |
| 2,447 | ممتلكات وألات ومعدات |
| 5,403 | ذمم مدينة تجارية وأخرى |
| 31,946 | نقد وأرصدة لدى البنوك |
| 737,325 | مجموع الموجودات |

المطلوبات

| | |
|---------|------------------------|
| 1,411 | مكافآت الموظفين |
| 133,439 | إلتزامات عقود الإيجار |
| 102,355 | قروض بنكية |
| 8,576 | دفعات مقدمة من عملاء |
| 9,536 | ذمم دائنة تجارية وأخرى |
| 255,317 | مجموع المطلوبات |

ألف درهم

| | |
|-----------|---|
| 482,008 | إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة |
| (141,871) | حقوق الملكية غير المسيطرة |
| 340,137 | حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة |
| (331,033) | ناقص: بدل الشراء |
| 9,104 | مكسب شراء صفقة |

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

| ألف درهم | |
|-----------|--|
| (331,033) | النقد المدفوع للإستحواذ |
| 31,946 | صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال |
| (299,087) | صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية) |
| (1,807) | تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية) |
| (300,894) | صافي النقد الخارج عند الإستحواذ |

البيانات المالية

في هذا القسم

| | |
|-----|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| | بيان التعثرات في |
| 157 | حقوق الملكية الموحد |
| 159 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 162 | إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

47 إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة 2022 (يتبع)

47.10 شركة ميس ماركرو للخدمات الفنية ذ.م.م.

في 1 أغسطس 2022، استحوذت شركة خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (شركة تابعة للمجموعة) على 100% من أسهم شركة ميس ماركرو للخدمات الفنية ذ.م.م. («ميس») مقابل بدل قدره 4,4 مليون درهم. تأسست شركة ميس في دبي، الإمارات العربية المتحدة وتعمل في خدمات المرافق. تم الاستحواذ على ميس كجزء من خطة من خطة لخدمة لتنمية أعمال إدارة المرافق. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتباراً من 1 أغسطس 2022 باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بمكسب شراء صفقة بقيمة 628 ألف درهم وموجودات غير ملموسة (عقود العملاء والعلاقات والعقود الحصرية) بمبلغ 4,343 ألف درهم. بلغ النقد المستحوذ خلال عملية الإستهواذ مبلغ 1,132 ألف درهم.

47.11 شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م.

في 1 أغسطس 2022، استحوذت خدمة على 100% من أسهم شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م. («باكتيف») مقابل بدل قدره 10,000 ألف درهم. تأسست شركة باكتيف في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وهي متخصصة في إدارة الطاقة وعقود أداء الطاقة والتشغيل الآلي للمباني وأنظمة التحكم. تم الإستهواذ على باكتيف كجزء من خطة ورؤية مجموعة الدار للعمل والتوسع في خدمات إدارة الطاقة. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتباراً من 1 أغسطس 2022 باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بالشهرة بمبلغ 2,345 ألف درهم وموجودات غير ملموسة (عقود العملاء والمرخص لهم) بمبلغ 6,206 ألف درهم. بلغ النقد المستحوذ خلال عملية الإستهواذ مبلغ 185 ألف درهم.

47.12 شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م.

في 1 سبتمبر 2022، استحوذت خدمة على 100% من أسهم شركة سبارك للخدمات الأمنية- شركة الشخص الواحد ذ.م.م.، أبوظبي وسبارك للخدمات الأمنية- ذ.م.م.، دبي (يسار إليها معا بـ «سبارك») مقابل بدل قدره 120,000 ألف درهم. تقدم سبارك مجموعة شاملة من الحلول الأمنية للعملاء التجاريين والسكني في دولة الإمارات العربية المتحدة. تم الاستحواذ على سبارك لتعزيز نظام إدارة العقارات والمرافق المتكاملة لشركة الدار واستكمال مزودي الخدمات الحاليين مع محافظة الدار. تم احتساب الاستحواذ اعتباراً من 1 سبتمبر 2022 باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة لكل منها.

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

| ألف درهم | |
|-----------|--|
| | الموجودات |
| 12,756 | ممتلكات وآلات ومعدات |
| 27,948 | موجودات غير ملموسة |
| 485 | مخزون |
| 99,126 | ذمم مدينة تجارية وأخرى |
| 17,072 | نقد وأرصدة لدى البنوك |
| 157,387 | مجموع الموجودات |
| | المطلوبات |
| 1,426 | مطلوبات عقود الإيجار |
| 36,977 | مزايا الموظفين |
| 36,622 | ذمم دائنة تجارية وأخرى |
| 75,025 | مجموع المطلوبات |
| 82,362 | إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة |
| (120,019) | ينزل: بدل الشراء |
| (37,657) | الشهرة |
| | ألف درهم |
| (104,132) | النقد المدفوع للإستهواذ |
| 17,072 | صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال |
| (87,060) | صافي النقد الخارج عند الإستهواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية) |
| (2,459) | تكاليف المعاملة للإستهواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية) |
| (89,519) | صافي النقد الخارج عند الإستهواذ |

| | |
|-----|--|
| 145 | تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق |
| 146 | الحسابات المستقل |
| 153 | بيان المركز المالي الموحد |
| 155 | بيان الربح أو الخسارة الموحد |
| 156 | بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد |
| 157 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 159 | إيضاحات تتعلق |
| 162 | بالبيانات المالية الموحدة |

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

47 إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة 2022 (يتبع)

47.13 ساغا أو إيه سي

في 19 أكتوبر 2022، استحوذت شركة بروفيس لخدمات إدارة جمعيات الملاك ذ.م.م («بروفيس أو إيه» وهي شركة تابعة للمجموعة) على 100٪ من رأس المال المصدر لشركة ساغا الدولية لخدمات إدارة جمعية الملاك الدولية ذ.م.م وشركة ساغا أو إيه دي إم سي سي («ساغا أو إيه سي»). وهما منشآت تم تأسيسهما في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل قدره 37,000 ألف درهم. تعمل ساغا أو إيه سي في خدمات إدارة الممتلكات وتم الاستحواذ عليها كجزء من خطة بروفيس لاستكمال وتوسيع محفظة جمعية الملاك. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتباراً من 19 أكتوبر 2022 باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بالشهرة بمبلغ 4,944 ألف درهم والموجودات غير الملموسة (علاقة العملاء) بمبلغ 31,396 ألف درهم.

48 إعادة تصنيف أرصدة السنة السابقة

تم إعادة تصنيف/إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة، حينما كان ذلك ضرورياً، لتتوافق مع العرض المعتمد في هذه البيانات المالية الموحدة. لا تؤدي عمليات إعادة التصنيف هذه إلى تغيير جوهري في عرض البيانات المالية الموحدة.

49 اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 9 فبراير 2024.

