شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

المحتويات	الصفحات
تقرير مجلس الإدارة	١
تقرير مدققي الحسابات المستقلين	٢ - ٥
بيان المركز المالي	٦
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر	٧
بيان التغيرات في حقوق الملكية	٨
بيان التدفقات النقدية	٩
إيضاحات حول البيانات المالية	١٠ - ٤٩

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

يسر مجلس الإدارة ("مجلس الإدارة") لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م ("الشركة") أن يقدم تقريره إلى جانب البيانات المالية المدققة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

الأنشطة الرئيسية

تعمل الشركة في تخطيط وتطوير وإنشاء وتنظيم "مجمع دبي للاستثمار"، وتحقق إيرادات إيجارية من تأجير الأراضي ومرافق البنية التحتية المُنشأة عليها (الأراضي المخدومة).

الأداء المالي

أعلنت الشركة عن صافي أرباح بمبلغ ٩٥٧ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مقابل مبلغ ٦٦٤ مليون درهم للسنة السابقة.

بلغ صافي موجودات الشركة ٥,٤٢٣ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مقابل مبلغ ٥,٠٦٦ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ صافي المطلوبات المتداولة للشركة ١١٧ مليون درهم *(٢٠٢٣: صافي مطلوبات متداولة بمبلغ ٢٠٠ مليون درهم)*.

توزيعات الأرباح

أوصى مجلس الإدارة ووافق على توزيع أرباح نقدية بمبلغ ٦٠٠ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ *(٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٥٠٠ مليون درهم)*.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من الأعضاء التالية:

السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عبد العزيز السركال	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عبيد السلامي	عضو مجلس الإدارة

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة/ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد كمدققي الحسابات للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.
تم أيضاً تعيين كي بي إم كمدققي الحسابات للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

شكر وتقدير

يتوجه مجلس الإدارة بالشكر والتقدير لجميع المساهمين والعملاء وشركاء الأعمال الكرام على دعمهم المتواصل الذي أضفى مزيداً من القوة والتحفيز لأعمال الشركة.

كما يود مجلس الإدارة أن يثني على الجهود المضنية المبذولة من إدارة الشركة والعاملين بها، وولائهم وتفانيهم في العمل بما يصب في مصلحة الشركة ومساهميها.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

خالد جاسم محمد بن كلبان
رئيس مجلس الإدارة
التاريخ: 03 JUN 2025

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
المكاتب ٥ في وان سنترال
الطابق ٤، المكتب رقم: ٠٤. ٠١
شارع الشيخ زايد، ص.ب ٣٨٠٠
دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٠٣٠٠ ٤٠٣ (٤) ٩٧١+، www.kpmg.com/ae

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

إلى مساهمي شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

التقرير حول تدقيق البيانات المالية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م) ("الشركة")، التي تشتمل على بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وبيانات للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية المادية ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية المرفقة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية (المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية).

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. قمنا بتوضيح مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير في فقرة *مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية* من هذا التقرير. إننا نتمتع باستقلالية عن الشركة وفقاً للقواعد الدولية للسلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) بالإضافة إلى متطلبات أخلاقيات المهنة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات وللقواعد الدولية للسلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. هذا ونعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا.

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك البيانات المالية بتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٢٤.

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي إنترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة. كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

المعلومات الأخرى

تكون الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من تقرير أعضاء مجلس الإدارة.

لا يشمل رأينا حول البيانات المالية المعلومات الأخرى، كما أننا لا نُعبر عن أي استنتاجات تدقيقية بشأن هذه المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية، تنحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة مادية مع البيانات المالية أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء مادية. في حال خلصنا إلى وجود خطأ مادي في المعلومات الأخرى، بناءً على الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بالمعلومات الأخرى، فإننا ملزمون بالإبلاغ عن هذا الأمر. لم يسترع انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية وإعدادها وفقاً للأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١، وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح، حيثما يكون مناسباً، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة، إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل فعلي غير ذلك.

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

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية

تتمثل أهداف تدقيقنا في الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية، بشكل مجمل، خالية من الأخطاء المادية، التي تنتج عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن أعمال التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكتشف دائماً أي خطأ مادي إن وجد. قد تنشأ الأخطاء نتيجة الاحتيال أو الخطأ وتُعتبر هذه الأخطاء مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو جماعية على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية.

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي إنترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة. كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية *(تابع)*

كجزء من أعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، قمنا بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية، سواء كانت نتيجة الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنةً بالأخطاء المادية الناتجة عن الخطأ نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.

- فهم نظام الرقابة الداخلية المتعلق بأعمال التدقيق وذلك بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف الراهنة، وليس بغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للشركة.

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعة من قبل الإدارة.

- التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تُثير شك جوهري حول قدرة الشركة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خلصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية، أو نقوم بتعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تقييم عرض البيانات المالية وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرضها بصورة عادلة.

نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من ضمنها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها والنتائج المترتبة على أعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال تدقيقنا.

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي إنترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة. كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١، فإننا ننوه إلى ما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

١) لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛

٢) تم إعداد البيانات المالية، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١؛

٣) قامت الشركة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛

٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة مع ما جاء في السجلات المحاسبية للشركة؛

٥) كما هو مبين في الإيضاح رقم ١ حول البيانات المالية، لم تقم الشركة بشراء أي أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤؛

٦) يبين الإيضاح رقم ١٠ حول البيانات المالية، المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛ و

٧) بناءً على المعلومات التي أتُيحت لنا، لم يسترع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، أي من الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ أو النظام الأساسي للشركة، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: 03 JUN 2025

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي إنترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة. كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر

	إيضاح	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات	٥	٢١٣,٣٦٦	٢٤٠,٢١٤
استثمارات عقارية	٦	٧,٣٤٧,٠٦٩	٦,٧٤٤,٨٠٢
موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٨	١٧,٩٨٨	٣٨,٧٠٦
ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل	٩	٥٥,٠٢٣	٤٦,٥٢٩
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١١	٧,٥٣١	٩,٢٧١
		٧,٦٤٠,٩٧٧	٧,٠٧٩,٥٢٢
موجودات متداولة			
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١١	٤٨٣,٥٥٩	٥٧٦,١٤٩
المستحق من أطراف ذات علاقة	١٠	٩٧,٤٥١	٩٣,٦١١
نقد وما يعادله	١٢	١١١,٦٣٠	١٣٦,٩٥٥
		٦٩٢,٦٤٠	٨٠٦,٧١٥
إجمالي الموجودات		٨,٣٣٣,٦١٧	٧,٨٨٦,٢٣٧
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١٣	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
احتياطي قانوني	١٤	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
احتياطي عام	١٥	٥٥٣,٩٥٥	٥٥٣,٩٥٥
أرباح محتجزة		٤,٨٣٩,٥٤٧	٤,٤٨٢,٣٧٥
إجمالي حقوق الملكية		٥,٤٢٣,٥٠٢	٥,٠٦٦,٣٣٠
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
قروض بنكية	١٧	١,٨٣٥,٧٣٩	١,٥٨٠,٧٢٢
مطلوبات الإيجار	١٨	٢١١,٢٢٥	٢٣٢,٥٦٩
التزام ضريبة مؤجلة	٢٨	٥٣,٢٨٧	-
		٢,١٠٠,٢٥١	١,٨١٣,٢٩١
مطلوبات متداولة			
قروض بنكية	١٧	٢٤١,٣٢٣	٣٧٤,٦٩٤
مطلوبات الإيجار	١٨	٢١,٨٨٢	٢٠,٣٥٥
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١٩	٢٠٣,٤٩٠	١٩٢,٢٤٣
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٠	٩٤٦	١٢٥,١٤٣
التزام ضريبة حالية	٢٨	٣٩,٠٥٦	-
إيجارات غير مكتسبة	٢٠	٣٠٣,١٦٧	٢٩٤,١٨١
		٨٠٩,٨٦٤	١,٠٠٦,٦١٦
إجمالي المطلوبات		٢,٩١٠,١١٥	٢,٨١٩,٩٠٧
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٨,٣٣٣,٦١٧	٧,٨٨٦,٢٣٧

بحسب أفضل ما وصل لعلمنا، تعبّر البيانات المالية بشكلٍ عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية للشركة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 03 JUN 2025 ووقعها بالنيابة عن المجلس:

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٤٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٥.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

	إيضاح	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الإيرادات	٢١	٨٩٢,٠٩٤	٨٣٧,٩٦٩
تكلفة تقديم الخدمات	٢٢	(٢٥٩,٢٥٧)	(١٨٦,١٩١)
إجمالي الإيرادات		٦٣٢,٨٣٧	٦٥١,٧٧٨
مصروفات إدارية	٢٣	(٣٩,٢٠٠)	(٣٧,٨٢١)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية وذمم الإيجارات المدينة	٢٧	(٢,٩١٠)	(٤٦,٦٤١)
الأرباح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية	٦	٥٩٢,٠٨٦	٢٢٩,٨٤٢
إيرادات أخرى		١٣,٦٠٩	١٨,٧٣٤
الأرباح التشغيلية		١,١٩٦,٤٢٢	٨١٥,٨٩٢
تكاليف التمويل	٢٤	(١٥٣,١٣٧)	(١٥١,٩٩١)
إيرادات التمويل	٢٤	٦,٢٣٠	٣
صافي تكاليف التمويل	٢٤	(١٤٦,٩٠٧)	(١٥١,٩٨٨)
الأرباح قبل الضريبة		١,٠٤٩,٥١٥	٦٦٣,٩٠٤
مصروفات ضريبة الدخل	٢٨	(٩٢,٣٤٣)	-
أرباح السنة		٩٥٧,١٧٢	٦٦٣,٩٠٤
الدخل الشامل الآخر			
البنود التي لن يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر:			
أرباح من إعادة تقييم ممتلكات وآلات ومعدات تم تحويلها إلى استثمارات عقارية	٥	-	١٣,١٨٦
الدخل الشامل الآخر للسنة		-	١٣,١٨٦
إجمالي الدخل الشامل للسنة		٩٥٧,١٧٢	٦٧٧,٠٩٠

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٤٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٥.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

	ايضاح	رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي عام ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٤,٣٠٥,٢٨٥	٤,٨٨٩,٢٤٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة						
أرباح السنة		-	-	-	٦٦٣,٩٠٤	٦٦٣,٩٠٤
الدخل الشامل الآخر للسنة		-	-	-	١٣,١٨٦	١٣,١٨٦
إجمالي الدخل الشامل للسنة		-	-	-	٦٧٧,٠٩٠	٦٧٧,٠٩٠
المعاملات مع مالكي الشركة						
توزيعات						
توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة	١٦	-	-	-	(٥٠٠,٠٠٠)	(٥٠٠,٠٠٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ١ يناير ٢٠٢٤		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٤,٤٨٢,٣٧٥	٥,٠٦٦,٣٣٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة						
الأرباح والدخل الشامل الآخر للسنة		-	-	-	٩٥٧,١٧٢	٩٥٧,١٧٢
إجمالي الدخل الشامل للسنة		-	-	-	٩٥٧,١٧٢	٩٥٧,١٧٢
المعاملات مع مالكي الشركة						
توزيعات						
توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة	١٦	-	-	-	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		**٢٠,٠٠٠**	**١٠,٠٠٠**	**٥٥٣,٩٥٥**	**٤,٨٣٩,٥٤٧**	**٥,٤٢٣,٥٠٢**

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٤٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٥.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
	إيضاح	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
الأرباح قبل الضريبة		١,٠٤٩,٥١٥	٦٦٣,٩٠٤
تعديلات لـ:			
مصروفات الاستهلاك	٥	٢٦,٩٦٢	٢٧,٠٤٥
تكاليف التمويل	٢٤	١٥٣,١٣٧	١٥١,٩٩١
إيرادات التمويل	٢٤	(٦,٢٣٠)	(٣)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية وذمم المحتجزات المدينة	٢٧	٢,٩١٠	٤٦,٦٤١
أرباح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية	٦	(٥٩٢,٠٨٦)	(٢٢٩,٨٤٢)
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٦٣٤,٢٠٨	٦٥٩,٧٣٦
التغيرات في رأس المال العامل:			
- ذمم مدينة تجارية وأخرى		٩١,٤٢٠	(٤٤,٧٨١)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٢٠,٧١٨	٥,٢٢٢
- المستحق من أطراف ذات علاقة		(٣,٨٤٠)	٩٠,٩٣٩
- ذمم دائنة تجارية وأخرى		١١,٢٤٧	(١٠١,٣٠٠)
- المستحق لأطراف ذات علاقة		(١٢٤,١٩٧)	١١١,١٢٩
- ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل		(٨,٤٩٤)	(٧,٩٨١)
- إيجارات غير مكتسبة		٨,٩٨٦	٢٩,٤٥٧
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		٦٣٠,٠٤٨	٧٤٢,٤٢١
التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية			
إضافات على الممتلكات والآلات والمعدات	٥	(١١٤)	(١,٦٤٩)
إضافات على استثمارات عقارية	٦	(١٠,١٨١)	(١١,٠٨٢)
إيرادات تمويل مستلمة	٢٤	٦,٢٣٠	٣
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(٤,٠٦٥)	(١٢,٧٢٨)
التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية			
توزيعات أرباح مدفوعة	١٦	(٦٠٠,٠٠٠)	(٥٠٠,٠٠٠)
متحصلات من قروض بنكية	١٧	٦٠٦,٤٤٥	٢٠٩,٣٤٠
سداد قروض بنكية	١٧	(٤٨٤,٧٩٩)	(١٧٢,٥٧٤)
تكاليف تمويل أخرى مدفوعة		(١٣٤,٣٤١)	(١٣١,٢٠٦)
مدفوعات الإيجار	١٨	(٣٨,٦١٣)	(٣٨,٦١٣)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(٦٥١,٣٠٨)	(٦٣٣,٠٥٣)
صافي (النقص)/ الزيادة في النقد وما يعادله		(٢٥,٣٢٥)	٩٦,٦٤٠
النقد وما يعادله في بداية السنة	١٢	١٣٦,٩٥٥	٤٠,٣١٥
النقد وما يعادله في نهاية السنة	١٢	١١١,٦٣٠	١٣٦,٩٥٥

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٤٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٥.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

إيضاحات حول البيانات المالية *(تشكل جزءاً من البيانات المالية)*

١ معلومات عن الشركة

تم تأسيس وتسجيل شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م) ("الشركة") كشركة ذات مسؤولية محدودة في إمارة دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب الرخصة التجارية رقم ٥٠٢٧٣٠ بتاريخ ١٩ أكتوبر ١٩٩٧ وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة الساري في ذلك الوقت. يقع المكتب المسجل للشركة في ص.ب ١١١٤٨٥، دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة.

فيما يلي نمط المساهمة في الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤:

	الجنسية	**نسبة المساهمة**
دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة الأم" و "المجموعة" و"الشركة الأم الأساسية")	الإمارات العربية المتحدة	٩٩٪
دبي للاستثمار العقاري (ذ.م.م)*	الإمارات العربية المتحدة	١٪

* تحتفظ دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م بأسهم الشركة للمصلحة النفعية لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع.

تعمل الشركة في تخطيط وتطوير وإنشاء وتنظيم "مجمع دبي للاستثمار"، وتحقق إيرادات إيجارية من تأجير الأراضي ومرافق البنية التحتية المُنشأة عليها (الأراضي المخدومة).

تتمثل الأنشطة المسجلة للشركة في خدمات إدارة المنشآت، وشراء وبيع العقارات، والمجمع التجاري، وخدمات تأجير وإدارة العقارات الخاصة.

لم تقم الشركة بشراء أي أسهم خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣.

٢ أساس الإعداد

٢-١ بيان الالتزام

لقد تم إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية ("المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية") الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية والمتطلبات المعمول بها في المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ ("قانون الشركات").

تلتزم الشركة بالأحكام المعمول بها من قانون الشركات كما في تاريخ هذه البيانات المالية.

٢-٢ أساس القياس

تم إعداد هذه البيانات المالية على أساس التكلفة التاريخية، فيما عدا الاستثمارات العقارية والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

٢-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

إن هذه البيانات المالية معروضة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("الدرهم الإماراتي")، وهو العملة الوظيفية للشركة. وقد تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب عدد صحيح بالآلاف، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

٢-٤ استخدام الأحكام والتقديرات

أثناء إعداد هذه البيانات المالية قامت الإدارة بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بصورة مستمرة، وهي متسقة مع إدارة المخاطر لدى الشركة والتزاماتها المتعلقة بالمناخ حيثما كان ذلك مناسباً. ويتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات على أساس مستقبلي.

وبشكل خاص، يتم عرض المعلومات المتعلقة بالمجالات الجوهرية لعدم اليقين في التقديرات والأحكام الجوهرية عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الجوهري الأكبر على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية في الإيضاح رقم ٧.

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٥ قياس القيم العادلة

يقتضي عدد من السياسات والإفصاحات المحاسبية للشركة تحديد القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

لدى الشركة إطار عمل رقابي مطبق فيما يتعلق بقياس القيم العادلة.

ويشمل هذا الإطار فريقاً من الإدارة يتحمل المسؤولية الكاملة عن مراقبة جميع القياسات الهامة للقيمة العادلة، بما في ذلك القيم العادلة في المستوى الثالث، ويراجع هذا الفريق بانتظام المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة وتعديلات التقييم.

إذا استُخدمت أي معلومات من طرف ثالث، مثل عروض الوسطاء أو خدمات التسعير، لقياس القيم العادلة، فإن فريق الإدارة يتولى تقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من أي طرف ثالث بما يدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تلبي متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، بما في ذلك مستوى قياس القيمة العادلة الذي ينبغي أن تصنَّف فيه هذه التقييمات.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، تستعين الشركة ببيانات السوق الجديرة بالملاحظة بأقصى قدر ممكن. ويتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على أساس المعطيات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- *المستوى ١:* الأسعار المُعلنة (غير المُعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة.
- *المستوى ٢:* المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول، الجديرة بالملاحظة بالنسبة للأصل أو الالتزام، سواءً كانت مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار).
- *المستوى ٣:* المعطيات الخاصة بالأصل أو الالتزام التي لا تستند إلى بيانات سوق جديرة بالملاحظة (ويطلق عليها المعطيات غير الجديرة بالملاحظة).

إذا كانت المعطيات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام يمكن تصنيفها في المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، يتم عندها تصنيف قياس القيمة العادلة بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة باعتباره أقل مستوى من المعطيات يعد هاماً للقياس بأكمله.

تعترف الشركة بالتحويلات بين مستويات قياس القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي يظهر فيها التغيير.

يتم بيان المزيد من المعلومات حول الافتراضات الهامة المستخدمة في قياس القيم العادلة في الإيضاحات التالية:

- الإيضاح ٦ - الاستثمارات العقارية؛
- الإيضاح ٧ – التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة؛ و
- الإيضاح ٨ – موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٣ السياسات المحاسبية المادية

تم تطبيق السياسات المحاسبية الواردة أدناه بصور متسقة من قبل الشركة على كافة الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية.

٣-١ التغير في السياسة المحاسبية

تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة والالتزامات غير المتداولة التي تنطوي على تعهدات

طبقت الشركة تصنيف الالتزامات كالتزامات متداولة أو غير متداولة *(تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١)* والالتزامات غير المتداولة التي تنطوي على تعهدات *(تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١)* اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤. تُطبق التعديلات بأثر رجعي، وهي توضح متطلبات معينة لتحديد ما إذا كان يتعين تصنيف الالتزام على أنه متداول أو غير متداول وتتطلب إفصاحات جديدة لالتزامات القروض غير المتداولة التي تخضع لتعهدات خلال ١٢ شهر بعد فترة التقرير. أدى ذلك إلى تغيير في السياسة المحاسبية الخاصة بتصنيف الالتزامات التي يمكن تسويتها بأسهم الشركة (أي سندات قابلة للتحويل تصدرها الشركة).

تجاهلت الشركة سابقاً جميع خيارات التحويل المتعلقة بالطرف المقابل عند تصنيف الالتزامات ذات الصلة كمتداولة أو غير متداولة. وفقاً للسياسة الجديدة، عندما يتضمن الالتزام خيار تحويل للطرف المقابل يمكن بموجبه تسوية الالتزام من خلال تحويل الأسهم الخاصة بالشركة، تأخذ الشركة بالاعتبار خيار التحويل عند تصنيف الالتزام الأساسي كمتداول أو غير متداول ما لم يتم تصنيف الخيار كحقوق ملكية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢. تم تتأثر الالتزامات الأخرى للشركة بهذه التعديلات .
على الرغم من التغير في السياسة، لا يوجد أي تأثير رجعي على بيان المركز المالي نظراً لعدم وجود سندات قابلة للتحويل قائمة لدى الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ *(٢٠٢٣: لا شيء)*.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٢ المعايير المحاسبية الصادرة ولكن لم يتم تفعيلها بعد

يسري عدد من المعايير الجديدة للفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويُسمح بالتطبيق المبكر؛ إلا أن الشركة لم تقم بالتطبيق المبكر للمعايير المحاسبية الجديدة أو المعدلة التالية عند إعداد هذه البيانات المالية.

	تاريخ التفعيل
عدم إمكانية الصرف - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١ *تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية*	١ يناير ٢٠٢٥
تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *الأدوات المالية* والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *الأدوات المالية: الإفصاحات*	١ يناير ٢٠٢٦
التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية - تعديلات على: - المعيار رقم ١ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة*؛ - المعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: *الأدوات المالية الإفصاحات والإرشادات المرفقة بشأن تطبيق المعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية*؛ - المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *الأدوات المالية*؛ - المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *البيانات المالية الموحدة*؛ و - المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ *بيان التدفقات النقدية*.	١ يناير ٢٠٢٦
العقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة – تعديلات على المعيارين رقم ٩ والمعيار رقم ٧ من المعاير الدولية لإعداد التقارير المالية	١ يناير ٢٠٢٦
المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *العرض والإفصاحات في البيانات المالية*	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار رقم ١٩ من المعاير الدولية لإعداد التقارير المالية *الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات*	١ يناير ٢٠٢٧
بيع الموجودات أو المساهمة بها فيما بين المستثمر وشركته الزميلة أو ائتلافه المشترك - تعديلات على المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *البيانات المالية الموحدة* والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ *الاستثمارات في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة*	قيد التحديد

٣-٣ المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة والمفعلة:

فيما يلي المعايير الجديدة أو المعدلة التي يتعين تطبيقها على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، والتي لا يترتب على تطبيقها تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة:

	تاريخ التفعيل
مطلوبات الإيجار عند البيع وإعادة التأجير - التعديلات على المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *عقود الإيجار*	١ يناير ٢٠٢٤
تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة والمطلوبات غير المتداولة التي تنطوي على تعهدات - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ *عرض البيانات المالية*	١ يناير ٢٠٢٤
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ *بيان التدفقات النقدية* والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *الأدوات المالية: الإفصاحات – ترتيبات تمويل الموردين*	١ يناير ٢٠٢٤

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٤ العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات المقومة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتواريخ المعاملات.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي باستخدام سعر الصرف بتاريخ التقرير. إن الموجودات والمطلوبات غير النقدية المقومة بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يتم تحويلها إلى العملة الوظيفية وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ تحديد القيمة العادلة. ويتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. ويتم الاعتراف بفروقات العملات الأجنبية بشكل عام ضمن الأرباح أو الخسائر.

٣-٥ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

يتمثل صافي التزام الشركة فيما يتعلق بتعويضات الموظفين طويلة الأجل في قيمة الامتيازات المستقبلية التي اكتسبها الموظفون خلال فترة خدمتهم في الفترة الحالية والفترات السابقة. يتم تخفيض هذه الامتيازات لتحديد قيمتها الحالية. يتم الاعتراف بالمبالغ المعاد قياسها ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تنشأ فيها.

بالنسبة للعاملين الأجانب بدوام كامل، يتم تكوين مخصص لتعويضات نهاية الخدمة وفقاً لأحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٣) لسنة ٢٠٢١ لدولة الإمارات العربية المتحدة ("قانون العمل")، وذلك استناداً إلى الراتب الحالي ومدة خدمتهم.

وبالنسبة للعاملين المواطنين بدوام كامل، يتم سداد مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية من قبل صاحب العمل بشكل شهري إلى الهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية، وذلك وفقاً لأحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم (٥٧) لسنة ٢٠٢٣ ("قانون المعاشات"). ويلتزم صاحب العمل بالمساهمة بنسبة ١٥٪ من راتب الاشتراك للموظف (والذي يشمل الراتب الأساسي مضافاً إليه بدل السكن والبدلات الأخرى)، وبنسبة ١٢,٥٪ في حال كان راتب الاشتراك للموظف أقل من ٢٠,٠٠٠ درهم.

يتم الاعتراف بمساهمة الشركة كمصروفات في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل عند تكبدها. ويتم إدراج مساهمات الموظفين وصاحب العمل، إلى الحد غير المسدد منها في تاريخ التقرير، ضمن المطلوبات الأخرى.

٣-٦ إيرادات التمويل وتكاليف التمويل

تتضمن إيرادات التمويل إيرادات الفوائد على الودائع قصيرة الأجل، ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تتضمن تكاليف التمويل مصروفات الفوائد على القروض البنكية، ومصروفات الفوائد على التزامات الإيجار، والرسوم البنكية.

يتم الاعتراف بإيرادات أو مصروفات الفوائد وفقاً لطريقة معدل الفائدة الفعلي.

يُعرَّف "معدل الفائدة الفعلي" بأنه المعدل الذي يقوم بخصم المدفوعات أو المقبوضات النقدية المستقبلية المقدَّرة بدقة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية إلى:

- القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي؛ أو
- التكلفة المطفأة للالتزام المالي.

عند احتساب إيرادات ومصروفات الفوائد، يتم تطبيق معدل الفائدة الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية للأصل (عندما لا يكون الأصل منخفض القيمة ائتمانياً) أو على التكلفة المطفأة للالتزام. ومع ذلك، بالنسبة للموجودات المالية التي أصبحت منخفضة القيمة ائتمانياً بعد الاعتراف المبدئي، يتم احتساب إيرادات الفوائد عن طريق تطبيق معدل الفائدة الفعلي على التكلفة المطفأة للأصل المالي. إذا لم يعد الأصل منخفض ائتمانياً، فعندئذٍ يعود احتساب إيرادات الفوائد على أساس الإجمالي.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٧ ضريبة الدخل

تخضع المجموعة لضرائب الشركات في الولايات القضائية التي يتم فيها تطبيقها. وقد تم حساب المخصص الإجمالي للضرائب الحالية والمؤجلة وفقا لأحكام التشريعات المعمول بها. يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة إلى الحد الذي يحتمل أن تكون الأرباح الخاضعة للضريبة متاحة والتي يمكن استخدام الخسائر مقابلها. يتعين وضع أحكام إدارية جوهرية لتحديد مقدار الموجودات الضريبية المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، بناء على التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح الخاضعة للضريبة في المستقبل جنبا إلى جنب مع استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

تتألف مصروفات ضريبة الدخل من الضريبة الحالية والمؤجلة، ويتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر باستثناء ما يتعلق بدمج الأعمال أو البنود المعترف بها مباشرة في حقوق الملكية أو في الدخل الشامل الآخر. قررت الشركة أن الفوائد والغرامات المتعلقة بضرائب الدخل، بما في ذلك المعالجات الضريبية غير المؤكدة، لا تفي بتعريف ضرائب الدخل، وبالتالي يتم احتسابها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ *المخصصات والالتزامات المحتملة والموجودات المحتملة*.

١. *الضريبة الحالية*

تشمل الضريبة الحالية الضريبة المستحقة الدفع أو المستحقة القبض على الدخل أو الخسارة الخاضعة للضريبة للسنة، باستخدام معدلات الضرائب التي تم فرضها أو يتم فرضها بشكل فعلي في تاريخ التقرير. يمثل مبلغ الضريبة الحالية المستحقة الدفع أو المستحقة القبض أفضل تقدير لمبلغ الضريبة المتوقع دفعه أو استلامه.

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية، وذلك فقط في حال استيفاء معايير معينة.

٢. *الضريبة المؤجلة*

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالفروق المؤقتة بين القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات لأغراض إعداد التقارير المالية والمبالغ المستخدمة لأغراض الضرائب. لا يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لـ:

- الفروق المؤقتة عند الاعتراف المبدئي بالموجودات أو المطلوبات في معاملة ليست دمج أعمال وفي وقت المعاملة لا تؤثر على الأرباح أو الخسائر المحاسبية أو الخاضعة للضريبة ولا تنشأ عنها فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة وقابلة للخصم؛
- الاختلافات المؤقتة المتعلقة بالاستثمارات في الشركات التابعة والزميلة والترتيبات المشتركة إلى الحد الذي تكون فيه الشركة قادرة على التحكم في توقيت عكس الفروق المؤقتة ومن المحتمل ألا تنعكس في المستقبل المنظور؛ و
- الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة الناشئة عن الاعتراف المبدئي بالشهرة التجارية.

يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة والفروق المؤقتة القابلة للخصم إلى الحد الذي يحتمل أن تكون الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة متاحة والتي يمكن استخدامها مقابلها. تتم مراجعة الموجودات الضريبية المؤجلة في بتاريخ كل تقرير وتخفض إلى الحد الذي لا يكون فيه من المحتمل أن تتحقق المنافع الضريبية ذات الصلة؛ يتم عكس هذه التخفيضات عندما يتحسن احتمال الأرباح الخاضعة للضريبة في المستقبل.

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة إذا كان هناك حق واجب النفاذ قانوناً لمقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية، وتتعلق بضرائب الدخل التي تفرضها نفس السلطة الضريبية على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة، أو على منشآت ضريبية مختلفة، ولكنها تنوي تسوية المطلوبات والموجودات الضريبية الحالية على أساس الصافي أو تحقيق أصولها ومطلوباتها الضريبية في ذات الوقت.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٧ ضريبة الدخل

عند تحديد مبلغ الضريبة الحالية والمؤجلة، تأخذ الشركة في الاعتبار تأثير الأوضاع الضريبية غير المؤكدة واحتمالية أن تكون الضرائب والغرامات الإضافية مستحقة. ترى الشركة أن استحقاقاتها للمطلوبات الضريبية كافية لجميع سنوات الضرائب المفتوحة بناء على تقييمها للعديد من العوامل، بما في ذلك تفسيرات قانون الضرائب. يعتمد هذا التقييم على تقديرات وافتراضات وقد ينطوي على مجموعة من الأحكام حول الأحداث المستقبلية. قد تتوفر معلومات جديدة تدفع الشركة إلى تغيير أحكامها فيما يتعلق بمدى كفاية المطلوبات الضريبية الحالية. ستؤثر هذه التغييرات في المطلوبات الضريبية على المصروفات الضريبية في الفترة التي يتم فيها هذا التحديد.

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة، وذلك فقط في حال استيفاء معايير معينة.

المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضريبة الشركات والأعمال في دولة الإمارات العربية المتحدة:

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن الضريبة على الشركات والأعمال ("قانون ضريبة الشركات") لفرض نظام اتحادي لضريبة الشركات ("ضريبة الشركات") في دولة الإمارات. ويسري قانون ضريبة الشركات على السنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. وقد حدد القرار رقم ١١٦ لسنة ٢٠٢٢، حد الدخل (٣٧٥,٠٠٠ درهم) الذي سيطبق عليه ضريبة بمعدل ٩٪.

بالنسبة للشركة، سيتم احتساب الضرائب الحالية حيثما يكون مناسباً في البيانات المالية للفترة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣. وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ *ضرائب الدخل*، فقد تم أخذ المعالجة المحاسبية للضرائب المؤجلة ذات الصلة في الاعتبار عند إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

الحد الأدنى العالمي للضريبة التكميلية

أصدرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية القواعد النموذجية العالمية لمكافحة تآكل القاعدة الضريبية، والتي تنص على معدل ضريبة لا يقل عن ١٥٪ حسب المنطقة الجغرافية (الركيزة الثانية). فرضت دول مختلفة تشريعات ضريبية أو هي بصدد فرض تشريعات ضريبية للامتثال الكامل أو الجزئي للركيزة الثانية. أصدرت دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث تقع الشركة الأم الأساسية للشركة، قرار مجلس الوزراء رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢٤ بشأن فرض ضريبة تكميلية على الشركات متعددة الجنسيات. تقع الشركة ضمن نطاق هذه اللوائح اعتبارا من ١ يناير ٢٠٢٥ وتقوم حاليا بتقييم تعرضها لهذه اللوائح.

هناك عدم يقين بشأن ما إذا كانت القواعد النموذجية للركيزة الثانية تخلق فروقا مؤقتة إضافية، وما إذا كان ينبغي إعادة قياس الضرائب المؤجلة في ضو قواعد الركيزة الثانية، ومعدل الضريبة الذي ينبغي استخدامه لقياس الضرائب المؤجلة. استجابة لحالة عدم اليقين هذه، أصدر مجلس المعايير المحاسبية الدولية ومجلس معايير المحاسبة والتأكيد تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ "ضرائب الدخل" في ٢٣ مايو ٢٠٢٣ و٢٧ يونيو ٢٠٢٣ على التوالي. تقدم هذه التعديلات استثناء مؤقتاً إلزامياً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢، والذي بموجبه لا تعترف الشركة أو تفصح عن معلومات حول الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة المتعلقة بالقواعد النموذجية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية / تآكل القاعدة الضريبة وتحويل الأرباح الصادرة عن مجموعة العشرين. طبقت الشركة هذا الاستثناء المؤقت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٣-٨ ممتلكات وآلات ومعدات

١. الاعتراف والقياس

يتم قياس الممتلكات والآلات والمعدات الشركة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة.

عندما يكون لأجزاء أي بند من الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتساب هذه الأجزاء كبنود منفصلة (أي كمكونات رئيسية) ضمن الممتلكات والمعدات.

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من استبعاد أي بند من الممتلكات والآلات والمعدات في الأرباح أو الخسائر.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٨ ممتلكات وآلات ومعدات *(تابع)*

٢. التكاليف اللاحقة

تتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما يكون من المرجح أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بهذه النفقات إلى الشركة.

٣. الاستهلاك

يتم احتساب الاستهلاك لشطب تكلفة بنود الممتلكات والمعدات بعد خصم قيمتها المتبقية المقدّرة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدّرة، ويتم الاعتراف به عادةً في بيان الأرباح والخسائر. يحتسب الاستهلاك للموجودات المؤجرة على مدى فترة عقد الإيجار أو أعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بصورة معقولة أن تؤول الملكية إلى الشركة في نهاية عقد الإيجار. لا يتم احتساب استهلاك للأراضي.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للسنة الحالية وسنة المقارنة لبنود الممتلكات والآلات والمعدات الرئيسية:

الموجودات	السنوات
موجودات حق الاستخدام	١٣
مركبات	٤
تحسينات على عقارات مستأجرة	٥ - ١٠
معدات وأثاث وتجهيزات	٣ - ٥
أدوات	٥

تتم مراجعة طرق الاستهلاك، والأعمار الإنتاجية، والقيم المتبقية في تاريخ كل تقرير، ويتم تعديلها عند الاقتضاء.

٤. إعادة التصنيف إلى الاستثمارات العقارية

عندما يتغير استخدام العقار من عقار مشغول من قبل المالك إلى عقار استثماري، يتم إعادة قياس العقار بالقيمة العادلة ويُعاد تصنيفه وفقًا لذلك. ويتم الاعتراف بأي أرباح ناتجة عن إعادة القياس في الأرباح أو الخسائر بالقدر الذي يعكس خسارة انخفاض قيمة سابقة متعلقة بالعقار ذاته، على أن يتم الاعتراف بأي أرباح متبقية في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها ضمن احتياطي إعادة التقييم. يتم الاعتراف بأي خسائر في الأرباح أو الخسائر. ولكن، وبالقدر الذي يكون فيه مبلغ مدرجًا ضمن فائض إعادة التقييم لذلك العقار، يتم الاعتراف بالخسائر في الدخل الشامل الآخر وتخفيض فائض إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية.

٣-٩ الاستثمارات العقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في العقارات التي يتم الاحتفاظ بها إما لتحقيق إيرادات من تأجيرها أو لزيادة انخفاض القيمة أو لكليهما، ولكن ليس بغرض البيع في سياق العمل الاعتيادي، أو استخدامها في إنتاج أو توريد بضائع أو خدمات، أو لأغراض إدارية. عندما تقدم الشركة خدمات إضافية لشاغلي عقار ما، فإنها تُعامل ذلك العقار كاستثمار عقاري في حال كانت الخدمات المقدمة تشكل نسبياً عنصراً ضئيلاً من الاتفاق بصورة عامة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئيًا بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملات ذات الصلة. وبعد الاعتراف المبدئي، يتم المحاسبة عنها باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ *الاستثمارات العقارية*.

يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيم العادلة التي يتم تحديدها إما من قبل مقيم مستقل مسجل أو داخليًا من قبل الإدارة باستخدام عوائد السوق لعقارات مماثلة. وتتمثل سياسة الشركة في إجراء تقييمات مستقلة للعقارات على أساس دوري. خلال الفترات الفاصلة بين التقييمات المستقلة، تقوم الشركة سنويًا بتعديل التقييمات، مع الأخذ في الاعتبار الأسس المعتمدة في آخر تقييم مستقل، وذلك لتعكس الظروف السائدة الحالية.

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٩ الاستثمارات العقارية *(تابع)*

بالإضافة إلى ذلك، يتم أخذ عمر ومواقع الاستثمارات العقارية في الاعتبار عند تحديد القيمة التقديرية لكل استثمار عقاري. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر.

تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة باقتناء الاستثمار العقاري. تشمل تكلفة الاستثمار العقاري المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة للاستثمار العقاري حتى يصبح جاهزاً للتشغيل ويُستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسملة.

عندما يتغير استخدام العقار بحيث يعاد تصنيفه ضمن الممتلكات والمعدات، تصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف هي تكلفته وذلك لأغراض المحاسبة اللاحقة.

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من استبعاد أي استثمار عقاري (المحتسبة على أساس الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للعقار) في الأرباح أو الخسائر.

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية كإيرادات إيجارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويتم الاعتراف بالحوافز الإيجارية الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيرادات الإيجار، وذلك على مدى فترة عقد الإيجار.

٣-١٠ العقارات قيد التطوير

يتم المحاسبة عن العقار الذي يكون قيد التطوير بغرض استخدامه مستقبلاً كاستثمار عقاري باعتباره عقارًا قيد التطوير إلى أن يكتمل الإنشاء أو التطوير.

يتم قياس العقارات قيد التطوير بالتكلفة عند الاعتراف المبدئي، ثم لاحقًا بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بأي تغيرات في القيمة في الأرباح أو الخسائر. وإذا لم تكن القيمة العادلة لعقار استثماري قيد الإنشاء قابلة للتحديد بشكل موثوق، ولكن من المتوقع أن تصبح قابلة للتحديد عند اكتمال الإنشاء، فيتم قياسه بالتكلفة إلى أن تصبح قيمته العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو يكتمل الإنشاء (أيهما يحدث أولاً).

تشمل التكلفة إجمالي تكاليف التطوير، وتكاليف الاقتراض التي يتم رسملتها، والمصروفات المباشرة الأخرى.

٣-١١ الأدوات المالية

١. الاعتراف والقياس المبدئي

يتم الاعتراف مبدئياً بالذمم المدينة التجارية عندما تنشأ. يتم الاعتراف مبدئياً بكافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة المعنية.

يتم مبدئياً قياس الأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة تجارية لا تتضمن عنصر تمويل جوهري) أو الالتزام المالي بالقيمة العادلة زائداً، للبند غير المبين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة المنسوبة بصورة مباشرة إلى الاستحواذ عليه أو إصداره. يتم مبدئياً قياس الذمة المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصر تمويل جوهري بسعر المعاملة.

عند الاعتراف المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي وفقاً لقياسه: بالتكلفة المطفأة؛ أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – الاستثمار في الدين؛ أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – الاستثمارات في حقوق الملكية أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١١ الأدوات المالية *(تابع)*

١. الاعتراف والقياس المبدئي (تابع)

لا تتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد الاعتراف المبدئي بها إلا إذا قامت الشركة بتغيير نموذج الأعمال الخاص بها لإدارة الموجودات المالية، في هذه الحالة تتم إعادة تصنيف كافة الموجودات المالية التي تأثرت بذلك في أول يوم من أول فترة إعداد تقارير تلي تغيير نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حالة تحقق كلا الشرطين التاليين ويكون غير محدد بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية المتعلقة بالأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

عند الاعتراف المبدئي باستثمار حقوق الملكية غير المحتفظ به للمتاجرة، قد تقرر الشركة بشكل نهائي عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم إجراء هذا الاختيار على أساس على كل استثمار على حدة.

يتم قياس جميع الموجودات المالية غير المصنفة على أنها مُقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو موضح أعلاه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. عند الاعتراف المبدئي، قد تقرر الشركة بشكل نهائي تحديد الأصل المالي الذي لا يفي بمتطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على أنه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان هذا التصنيف ينهي أو يقلل بصورة جوهرية عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ فيما لو تم تصنيفه غير ذلك.

٢. الموجودات المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. فيما يتعلق بصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي فوائد أو إيرادات توزيعات الأرباح، يتم الاعتراف بها ضمن الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم خفض التكلفة المطفأة من خلال خسائر انخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن إيقاف الاعتراف ضمن الأرباح أو الخسائر.

استثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيم الدفترية في الدخل الشامل الآخر. عند إيقاف الاعتراف، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل الأرباح بوضوح استردادا لجزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها مطلقاً إلى الأرباح أو الخسائر.

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١١ الأدوات المالية *(تابع)*

٣. المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

تُصنف المطلوبات المالية على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يُصنف الالتزام المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تصنيفه على أنه محتفظ به للمتاجرة، أو مشتق أو تم تصنيفه كذلك عند الاعتراف المبدئي. تُقاس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي مصروف فائدة، في الأرباح أو الخسائر. يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بمصروفات الفوائد وأرباح وخسائر سعر صرف العملات الأجنبية في الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن إيقاف الاعتراف أيضاً في الأرباح أو الخسائر.

٤. إيقاف الاعتراف

الموجودات المالية

تقوم الشركة بإيقاف الاعتراف عن أصل مالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الموجودات، أو عند تنازلها عن الحقوق في استلام التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل من خلال معاملة يتم فيها نقل كافة مخاطر وعوائد ملكية الموجودات المالية، أو لا تقوم بالتنازل عن ولا الاحتفاظ بجميع مخاطر وفوائد الملكية كما أنها لا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

في الحالة التي تدخل فيها الشركة في معاملات تنقل بموجبها الموجودات المعترف بها في بيان مركزها المالي، ولكنها تحتفظ إما بجميع أو جزء كبير من المخاطر والعوائد من الموجودات المنقولة، لا يتم إيقاف الاعتراف بالموجودات المنقولة.

المطلوبات المالية

تقوم الشركة بإيقاف الاعتراف بالتزام مالي عند التفرغ من التزاماتها التعاقدية أو عند إلغائها أو انتهاء مدتها. كما تقوم الشركة بإيقاف الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم تعديل شروطه وإذا كانت التدفقات النقدية للالتزام المعدل مختلفة اختلافا كبيراً، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالتزام مالي جديد على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند إيقاف الاعتراف بالتزام مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمبلغ المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متكبدة) في الأرباح أو الخسائر.

٥. المقاصة

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم عرض صافي المبلغ في بيان المركز المالي فقط عندما يكون لدى الشركة حق قانوني ملزم في مقاصة المبالغ، وتنوي إما تسويتها على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات بصورة متزامنة.

٣-١٢ رأس المال

يتم تصنيف الأسهم ضمن حقوق الملكية عندما لا يكون هناك التزام بنقل نقد أو موجودات أخرى. ويتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية التي تُنسب مباشرةً إلى إصدار الأسهم العادية كخصم من حقوق الملكية. ويتم المحاسبة عن ضريبة الدخل المتعلقة بتكاليف معاملات حقوق الملكية وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٣ انخفاض القيمة *(تابع)*

١. الموجودات المالية غير المشتقة

الأدوات المالية

تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات للخسائر فيما يتعلق بخسائر الائتمان المتوقعة من الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي، باستثناء الذمم المدينة الأخرى والأرصدة المصرفية التي لم تزداد مخاطر الائتمان المرتبطة بها (أي مخاطر حدوث تعثر خلال العمر المتوقع للأداة المالية) بصورة جوهرية عنها منذ الاعتراف المبدئي، حيث يتم قياسها بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.

يتم دائماً قياس مخصصات الخسائر للذمم المدينة التجارية (بما في ذلك ذمم العقود المدينة) بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأداة مالية قد زادت بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ الشركة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة الملائمة والمتاحة دون تكلفة أو مجهود زائد. والتي تشمل التحليلات والمعلومات الكمية والنوعية بناءً على الخبرة السابقة للشركة وتقييم الجدارة الائتمانية والمعلومات الاستشرافية.

تفترض الشركة أن مخاطر الائتمان المتعلقة بالأصل المالي قد زادت بصورة جوهرية إذا كان متأخر السداد.

تعتبر الشركة أن الأصل المالي متعثر السداد عندما:

- يكون من غير المحتمل أن يفي المقترض بالتزاماته المدينة بالكامل تجاه الشركة دون لجوء الشركة لاتخاذ إجراءات مثل مصادرة الضمان (إن وجد)؛ أو
- يكون الأصل المالي متأخر السداد لمدة تزيد عن ٩٠ يوم.

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية في خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر المحتمل على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً في الجزء من خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتمل حدوثها خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (أو خلال فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهراً).

تتمثل الفترة القصوى التي يتم أخذها بالاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة في الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض خلالها الشركة لمخاطر الائتمان.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في التقدير المرجح لخسائر الائتمان. يتم قياس خسائر الائتمان على أنها القيمة الحالية لكامل العجز في النقد (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة بموجب العقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة الحصول عليها). يتم تخفيض خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأصل المالي.

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض ائتماني

تقوم الشركة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة قد تعرضت لانخفاض ائتماني. يعتبر الأصل المالي أنه 'تعرض لانخفاض ائتماني' عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٣ انخفاض القيمة *(تابع)*

١. الموجودات المالية غير المشتقة (تابع)

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض ائتماني

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

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

عرض مخصص خسائر الائتمان المتوقعة في بيان المركز المالي

يتم خصم مخصصات الخسائر للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة من القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات

الشطب

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية لأصل مالي طالما لا توجد لدى الشركة احتمالية معقولة لاسترداد الأصل المالي سواء بصورة كلية أو جزئية. يتم ذلك بشكل عام عندما تقرر الشركة أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن ينتج عنها تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ المزمع شطبها. إلا أن الموجودات المالية التي بحالة جيدة نوعاً ما قد تظل خاضعة لإجراءات التطبيق بغرض الالتزام بإجراءات الشركة فيما يتعلق باسترداد المبالغ المستحقة.

٢. الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بتاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية (خلاف الاستثمارات العقارية) لتحديد فيما إذا كان هنالك أي مؤشر على انخفاض في القيمة. في حال وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

لأغراض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية داخلة من الاستخدام المستمر بحيث تكون مستقلة إلى بدرجة كبيرة عن التدفقات النقدية الداخلة الخاصة بالموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد.

تتمثل القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو الوحدة المنتجة للنقد في القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة من الاستخدام، أيهما أكبر. ترتكز القيمة من الاستخدام على التدفقات النقدية المستقبلية، مخفضة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بذلك الأصل أو الوحدة المنتجة للنقد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. يتم تخصيص خسائر انخفاض القيمة لتخفيض القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد بالتناسب.

بالنسبة للموجودات الأخرى، يتم عكس خسائر انخفاض القيمة فقط إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها، بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء، ما لم يكن قد تم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٤ المخصصات

يُعترف بالمخصصات في بيان المركز المالي للشركة عندما يترتب على الشركة التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لأحداث سابقة، ويكون من المحتمل أن يستدعي الأمر إجراء تدفق خارجي لموارد تمثل منافع اقتصادية من أجل تسوية الالتزام، ويكون بالإمكان وضع تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. لا يُعترف بمخصصات خسائر العمليات المستقبلية.

يمثل المبلغ المعترف به كمخصص أفضل تقدير للمقابل اللازم لتسوية الالتزام الحالي في نهاية فترة التقرير، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر وحالات عدم اليقين التي ينطوي عليها الالتزام.

عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، يتم الاعتراف بالمبلغ المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام بالقيمة الحالية. يتم تحديد المخصصات من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة باستخدام معدل خصم قبل الضريبة يعكس التقييمات الحالية للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالالتزام. يتم الاعتراف بعكس الخصم كتكلفة تمويل.

نظراً لأن التدفقات النقدية الخارجة الفعلية قد تختلف عن التقديرات التي تم رصد المخصصات على أساسها نتيجة للتغيرات في القوانين واللوائح وتوقعات الجمهور والتكنولوجيا والأسعار والظروف، ولأن هذه التدفقات قد تحدث بعد سنوات عديدة في المستقبل، تتم مراجعة القيم الدفترية للمخصصات في تاريخ كل تقرير ويتم تعديلها لأخذ هذه التغيرات في الاعتبار. يتم الاعتراف بأي تعديل على مبلغ المخصص المعترف به سابقاً في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، ما لم يكن المخصص قد تم الاعتراف به في الأساس كجزء من تكلفة أصل.

العقود المثقلة بالتزامات

يتم قياس مخصص العقود المثقلة بالتزامات بالقيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإنهاء العقد وصافي التكلفة المتوقعة لمواصلة العقد. قبل رصد المخصص، تعترف الشركة بخسائر انخفاض القيمة من الموجودات المتعلقة بهذا العقد.

الالتزامات الطارئة

تتمثل الالتزامات الطارئة في الالتزامات المحتملة الناجمة عن أحداث سابقة والتي سوف يتأكد وجودها فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع حدث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة والتي لا تخضع لسيطرة كاملة من قبل الشركة، أو جميع الالتزامات الحالية الناجمة عن أحداث سابقة ولكنها غير معترف بها للأسباب التالية؛ عدم وجود احتمال بأن تدفق الموارد الخارجة الكامنة في المنافع الاقتصادية سيكون مطلوباً لتسوية الالتزام، أو عدم إمكانية قياس مبلغ الالتزام بموثوقية كافية.

تقوم الشركة بالإفصاح عن الالتزامات الطارئة في البيانات المالية ما لم تستبعد احتمالية التدفق الخارجي للمنافع الاقتصادية ذات الصلة بالالتزام.

٣-١٥ عقود الإيجار

تقوم الشركة في بداية العقد بتحديد ما إذا كان العقد يمثل أو ينطوي على عقد إيجار. يمثل العقد أو ينطوي على عقد إيجار، إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة زمنية نظير مقابل. لتقييم ما إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد، تستخدم الشركة تعريف عقد الإيجار الوارد في المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

١. الشركة بصفة مستأجر

عند بداية أو تعديل عقد ما يتضمن عنصر إيجار، تقوم الشركة بتخصيص المقابل في العقد لكل عنصر إيجار على أساس أسعارها المستقلة ذات الصلة.

تعترف الشركة بأصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في تاريخ بداية الإيجار. يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة التي تتضمن القيمة المبدئية لالتزام الإيجار المعدل وفقاً لمدفوعات الإيجار التي تم سدادها في أو قبل تاريخ بداية الإيجار، بالإضافة إلى أي تكاليف مباشرة أولية تم تكبدها بالإضافة إلى تقدير تكاليف فك وإزالة الأصل ذو الصلة أو إعادة الأصل ذو الصلة أو الموقع الذي يوجد عليه إلى حالته الأصلية، ناقصاً حوافز الإيجار المستلمة.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٥ عقود الإيجار *(تابع)*

١. الشركة بصفة مستأجر (تابع)

يتم لاحقاً احتساب الاستهلاك لأصل حق الاستخدام على أساس طريقة القسط الثابت اعتباراً من تاريخ بداية الإيجار حتى نهاية مدة الإيجار، ما لم يتم بموجب عقد الإيجار تحويل ملكية الأصل ذو الصلة إلى الشركة بنهاية فترة الإيجار أو أن توضح تكلفة أصل حق الاستخدام أن الشركة سوف تمارس خيار الشراء. في هذه الحالة، سوف يتم احتساب الاستهلاك لأصل حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل ذو الصلة، والذي يتم تحديده وفقاً لنفس الأساس الخاص بالممتلكات والآلات والمعدات. علاوة على ذلك، يتم تخفيض أصل حق الاستخدام بشكل دوري بناءً على خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، ويتم تعديلها عند إعادة قياس التزامات الإيجار.

يتم مبدئياً قياس التزام الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم سدادها في تاريخ بداية الإيجار، ويتم خصمها باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار أو، إذا تعذر تحديد ذلك المعدل بسهولة، يتم الخصم باستخدام معدل الاقتراض المتزايد لدى الشركة. بشكل عام، تستخدم الشركة معدل الاقتراض المتزايد لديها كمعدل خصم.

تحدد الشركة معدل الاقتراض المتزايد لديها من خلال الحصول على معدلات فائدة من مصادر تمويل خارجية متنوعة وإجراء بعض التعديلات بناء على شروط عقد الإيجار ونوع الأصل المستأجر.

تشتمل دفعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار على ما يلي:

- الدفعات الثابتة، بما في ذلك الدفعات الثابتة الأساسية؛
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل ما، يتم قياسها مبدئياً باستخدام المؤشر أو المعدل كما في تاريخ بدء العقد؛
- المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية؛ و
- سعر الممارسة بموجب خيار الشراء المؤكد ممارسته بشكل معقول من قبل الشركة، ومدفوعات الإيجار في فترة تجديد اختيارية إذا كانت الشركة على يقين من ممارسة خيار التمديد، وغرامات الإنهاء المبكر للعقد ما لم تكن الشركة على يقين معقول بعدم الإنهاء في وقت مبكر.

يتم قياس التزام الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. تتم إعادة قياسه عندما يكون هناك تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية المترتبة على تغيير في مؤشر أو معدل ما، في حال كان هناك تغيير في تقدير الشركة للمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية، أو إذا قامت الشركة بتغيير تقديرها حول ما إذا كانت ستمارس خيار الشراء أو التمديد أو الإنهاء أو إذا كان هناك تغيير في جوهر دفعات الإيجار الثابتة الأساسية.

عندما تتم إعادة قياس التزام الإيجار بهذه الطريقة، يتم إجراء تعديل مقابل للقيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام، أو يتم تسجيله ضمن الأرباح أو الخسائر إذا تم تخفيض القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام إلى صفر.

تقوم الشركة بعرض موجودات حق الاستخدام التي لا تفي بتعريف العقار الاستثماري ضمن "الممتلكات والآلات والمعدات".

أنشطة الاستئجار

استئجار قطع الأراضي

تستأجر الشركة أراضي من حكومة دبي لمدة ٩٩ سنة. تم إعفاء الشركة من دفع رسوم الإيجار للسنوات العشر الأولى، وبعد ذلك واعتباراً من ١ فبراير ٢٠٠٩، فإن رسوم الإيجار التي تستند إلى شروط دفع متغيرة تمثل ٢٠٪ من حصة الأرباح المحققة يجب دفعها إلى حكومة دبي. نظراً لأن دفعات الإيجار متغيرة، فلم يتم الاعتراف بأي مطلوبات إيجار. صنفت الشركة موجودات حق الاستخدام ضمن الاستثمارات العقارية وتدرجها بالقيمة العادلة *(راجع الإيضاح ٦)*.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٥ عقود الإيجار *(تابع)*

١. الشركة بصفة مستأجر (تابع)

أنشطة الاستئجار (تابع)

استئجار محطة معالجة مياه الصرف الصحي

تستأجر الشركة محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي في مجمع دبي للاستثمار لمدة ثابتة قدرها ٣٠ سنة. يتم الاعتراف بمحطة معالجة مياه الصرف الصحي كأصل حق استخدام، مع الاعتراف بالتزام مقابل في التاريخ الذي يصبح فيه الأصل المؤجر متاحاً لاستخدام الشركة. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على بيان الدخل الشامل على مدى مدة الإيجار بحيث ينتج عنها معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. يتم احتساب استهلاك لأصل حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل والذي كان ١٠ سنوات. في سنة ٢٠٢٠، تمت مراجعة العمر الإنتاجي المقدر ليصبح ١٣ سنة، بما يتماشى مع شروط العقد المعدلة *(راجع الإيضاح رقم ٥)*.

٢. عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات ضئيلة القيمة

قررت الشركة عدم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار للموجودات ضئيلة القيمة وعقود الإيجار قصيرة الأجل. تعترف الشركة بدفعات الإيجار المرتبطة بتلك العقود كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

٣. الشركة بصفة مؤجر

في بداية أو عند تعديل عقد إيجار يتضمن عنصر ايجاري، تقوم الشركة بتخصيص المقابل في العقد إلى كل عنصر من عناصر الايجار على أساس أسعارها المستقلة ذات الصلة.

عندما تكون الشركة هي الطرف المؤجر، تقوم عند بدء عقد الإيجار بتحديد ما إذا كان عقد الإيجار يمثل عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. لتصنيف كل عقد من عقود الإيجار، تقوم الشركة بإجراء تقييم شامل حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل فعلي كافة مخاطر وامتيازات ملكية الأصل ذات الصلة. في حال كان كذلك، يعتبر عقد الإيجار بمثابة عقد ايجار تمويلي؛ وإذا لم يكن كذلك، فهو عقد إيجار تشغيلي. كجزء من هذا التقييم، تأخذ الشركة بالاعتبار مؤشرات معينة مثل ما إذا كان عقد الإيجار هو للجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل.

عندما تكون الشركة مؤجر وسيط، فإنها تقوم باحتساب حصصها في عقد الإيجار الرئيسي والعقد من الباطن بشكل منفصل. تقوم الشركة بتقييم تصنيف عقد الإيجار من الباطن استناداً إلى أصل حق الاستخدام الناتج عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس استناداً إلى الأصل ذو الصلة. في حال كان عقد الإيجار الرئيسي هو عقد إيجار قصير الأجل تطبق عليه الشركة الإعفاء الموضح أعلاه، فإنها تقوم بتصنيف عقد الإيجار من الباطن كعقد إيجار تشغيلي. إذا كان الترتيب يتضمن عناصر إيجاريه وغير إيجاريه، تقوم الشركة بتطبيق المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بغرض تخصيص الثمن الوارد في العقد.

تعترف الشركة بمدفوعات الإيجار المستلمة بموجب عقود إيجار تشغيلي كإيرادات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار كجزء من 'الإيرادات'.

٣-١٦ الأرباح التشغيلية

تتمثل الأرباح التشغيلية في العائد الناتج عن الأنشطة الرئيسية المستمرة للشركة التي تحقق إيرادات بالإضافة إلى الإيرادات والمصروفات الأخرى المتعلقة بالأنشطة التشغيلية. لا تتضمن الأرباح التشغيلية صافي تكاليف التمويل وضرائب الدخل.

٣-١٧ قياس القيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في المبلغ الذي يمكن قبضه مقابل بيع أصل أو يتم دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسي أو، في حالة عدم وجوده، أفضل سوق يكون متاحاً للشركة في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الوفاء بالالتزام.

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٧ قياس القيمة العادلة *(تابع)*

تتطلب بعض السياسات والإفصاحات المحاسبية للشركة قياس القيم العادلة للموجودات المالية وغير المالية والمطلوبات المالية وغير المالية *(راجع الإيضاح ٢-٥)*.

عندما يكون ذلك متاحاً، تقوم الشركة بقياس القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر المدرج في سوق نشطة لتلك الأداة. يُعتبر السوق أنه نشط في حال تكرار حدوث المعاملات المتعلقة بالموجودات أو المطلوبات بشكل كافٍ بحيث يتسنى الحصول على معلومات عن الأسعار بصورة مستمرة.

عندما لا يكون هناك سعر مدرج في سوق نشطة، تستخدم الشركة أساليب التقييم بحيث تستفيد من المدخلات الملحوظة ذات الصلة قدر الإمكان وتقلل من استخدام المدخلات غير الملحوظة. يتضمن أسلوب التقييم الذي تم اختياره كافة العوامل التي قد يضعها بالاعتبار الأطراف المشاركة في السوق عند تسعير المعاملة.

في حال كان لأحد الموجودات أو المطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة سعر عرض وسعر طلب، تقوم الشركة بقياس الموجودات والمراكز طويلة الأجل بسعر العرض في حين يتم قياس المطلوبات والمراكز قصيرة الأجل بسعر الطلب.

يكون سعر المعاملة عادةً هو أفضل دليل على القيمة العادلة لأداة مالية عند الاعتراف المبدئي - أي القيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المقبوض. عندما تقرر المجموعة أن القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي تختلف عن سعر المعاملة، ولم يتم الاستدلال على القيمة العادلة بواسطة الأسعار المدرجة في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة أو الاستناد إلى أساليب التقييم التي تعتبر أي مدخلات غير ملحوظة غير مهمة فيما يتعلق بالقياس، في هذه الحالة يتم مبدئياً قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة، ويتم تعديلها لمراعاة الفرق بين القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي وسعر المعاملة. لاحقاً، يتم الاعتراف بالفرق ضمن الأرباح أو الخسائر على أساس تناسبي على مدى عمر الأداة وليس أكثر من ذلك عندما يكون التقييم مدعوماً بشكل كامل ببيانات السوق الملحوظة أو يتم إنهاء المعاملة.

٣-١٨ النقد وما يعادله

يتألف النقد وما يعادله من النقد والأرصدة البنكية في حسابات جارية والودائع قصيرة الأجل ذات تاريخ استحقاق أصلي أقل من ثلاثة أشهر من تاريخ الاستحواذ.

٣-١٩ توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في البيانات المالية في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل مساهمي الشركة.

٣-٢٠ الاعتراف بالإيرادات

الإيرادات من العقود مع العملاء

تعترف الشركة بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات، كما هو محدد في المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) المبرمة مع العميل، يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد، التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن الذي تتوقع الشركة أن يكون مستحقاً لها مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتفق عليها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصّلة نيابة عن الغير.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد، بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يمثل مقدار الثمن الذي تتوقع الشركة أن يكون مستحقاً لها مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما (أو بمجرد أن) تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٢٠ الاعتراف بالإيرادات *(تابع)*

الإيرادات من العقود مع العملاء (تابع)

تفي الشركة بالتزام الأداء وتعترف بالإيرادات على مدى فترة من الزمن إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

١. يتلقى العميل ويستفيد بصورة متزامنة من المزايا التي يوفرها أداء الشركة أثناء وفاء الشركة بالأداء؛
٢. يترتب على أداء الشركة أصل يقع تحت سيطرة العميل أو يحسنه عند إنشاء هذا الأصل أو تحسينه؛ أو
٣. لا يترتب على أداء الشركة أصل ذو استخدام بديل للشركة ويكون للمنشأة حق مُلزم بقبض دفعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لم يتم استيفاء أحد شروطها المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تلبية التزام الأداء.

عندما تلبي الشركة التزام أداء من خلال تسليم السلع أو الخدمات المتفق عليها، فإنها تنشئ أصل عقد بناءً على مبلغ الثمن الذي يحققه الأداء. عندما يتجاوز مبلغ الثمن المستلم من العميل مبلغ الإيراد المعترف به، فإن ذلك يؤدي إلى التزام بموجب العقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط الدفع المحددة تعاقدياً وباستثناء الضرائب والرسوم. تقوم الشركة بتقييم ترتيبات الإيرادات على أساس معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة أصيل أو وكيل. خلصت الشركة إلى أنها تعمل بصفة الأصيل في جميع ترتيبات الإيرادات المتعلقة بها.

يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى الشركة منافع اقتصادية ويكون بالإمكان قياس قيمة الإيرادات والتكاليف، حيثما أمكن، بصورة موثوقة.

إيرادات الإيجار وإيرادات التأجير من الباطن

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي والإيرادات من التأجير من الباطن على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. عندما تقدم الشركة حوافز لمستأجريها، يتم الاعتراف بتكلفة هذه الحوافز على مدى فترة عقد الإيجار بطريقة القسط الثابت باعتبارها تخفيضاً في إيرادات الإيجار.

إيرادات تحصيل مياه الصرف الصحي وتوريد مياه الصرف الصحي المعالجة

يتم الاعتراف بإيرادات تحصيل مياه الصرف الصحي وتوريد مياه الصرف الصحي المعالجة عند نقطة زمنية محددة يتم فيها الوفاء بالتزام الأداء. يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن هذه الخدمات على أساس قراءات العدادات الشهرية لاستهلاك المستأجرين.

رسوم الخدمات

يتم الاعتراف بإيرادات رسوم الخدمات على مدى فترة زمنية وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع العملاء وعند الوفاء بالتزامات الأداء ذات الصلة.

إيرادات تحويل عقد الإيجار

يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقطة زمنية محددة بمجرد تقديم الخدمات.

٣-٢١ إيرادات أخرى

تتضمن الإيرادات الأخرى المطلوبات والمخصصات المعاد عكسها، وبيع الخردة، وإيرادات الإيجار، وإيرادات الترويج والتسويق، والدعم المقدم من المورد الرئيسي، والأرباح الناتجة عن تعديل/ إنهاء عقود الإيجار، والأرباح الناتجة عن استبعاد الممتلكات والمعدات والآلات، بالإضافة إلى إيرادات أخرى.

٣-٢٢ ضريبة القيمة المضافة

ضريبة القيمة المضافة هي ضريبة تُفرض على توريد السلع والخدمات ويتحملها في النهاية المستهلك النهائي، إلا أنها تُحصَّل في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإنتاج والتوزيع. وبناءً عليه، فإن معالجة ضريبة القيمة المضافة في حسابات الشركة تعكس دورها كمُحصِّل للضريبة، ولا يتم إدراج ضريبة القيمة المضافة ضمن الإيرادات أو المصروفات. ومع ذلك، توجد حالات تتحمل فيها الشركة ضريبة القيمة المضافة، وفي هذه الحالات يتم إدراج ضريبة القيمة المضافة كجزء من الإيرادات أو المصروفات.

يتم إدراج صافي المبلغ المستحق للسلطات الضريبية أو المستحق منها فيما يتعلق بضريبة القيمة المضافة ضمن بند الذمم المدينة الأخرى أو الذمم الدائنة الأخرى.

٤ إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تتعرض الشركة للمخاطر التالية من الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان؛
- مخاطر السيولة؛ و
- مخاطر السوق.

يُقدم هذا الإيضاح معلومات حول تعرض الشركة لكل من المخاطر المبينة أعلاه، ويوضح أغراض الشركة وسياساتها والإجراءات المتبعة من قبلها لقياس وإدارة المخاطر، بالإضافة إلى إدارة الشركة لرأس المال.

يكون مجلس الإدارة مسؤولاً بصورة عامة عن وضع الإطار العام لإدارة المخاطر لدى الشركة والإشراف عليه. إن الإدارة العليا للشركة مسؤولة عن وضع ومراقبة إطار إدارة المخاطر لدى الشركة. تقوم الإدارة العليا للشركة بإعداد تقارير حول أنشطتها إلى مجلس الإدارة.

يتم وضع سياسات إدارة المخاطر لدى الشركة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها الشركة ووضع الحدود المقبولة للمخاطر ونقاط التحكم فيها ولرقابة المخاطر والالتزام بالحدود الموضوعة. تتم مراجعة سياسة وأنظمة إدارة المخاطر بصورة منتظمة حتى تعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة الشركة. كما تهدف الشركة من خلال التدريب ومعايير وإجراءات الإدارة إلى تطوير بيئة رقابية منضبطة وبناءة يعي فيها كافة الموظفين أدوارهم والتزاماتهم.

تشرف لجنة المخاطر لدى المجموعة على مدى التزام الشركة بسياسات وإجراءات إدارة المخاطر، كما تقوم بمراجعة مدى كفاية وفعالية إطار عمل إدارة المخاطر التي تواجهها الشركة. تتلقى لجنة التدقيق في المجموعة الدعم في دورها الرقابي من قسم التدقيق الداخلي. يقوم قسم التدقيق الداخلي بتنفيذ مراجعات دورية وأخرى خاصة (حسب الحاجة) لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر، ويتم رفع نتائج هذه المراجعات إلى لجنة التدقيق.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تعرّض الشركة لخسائر مالية في حال لم يتمكن العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية من الوفاء بالتزاماته التعاقدية. ترجع مخاطر الائتمان بالأساس إلى الذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد لدى البنوك والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل والمستحق من أطراف ذات علاقة.

تتم مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة، والذمم المدينة التجارية والأخرى، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل بشكل مستمر من قبل الإدارة، وترى إدارة الشركة أنها قابلة للتحصيل.

يتم التعامل مع غالبية عملاء الشركة منذ عدة سنوات، ولم تحدث أي خسائر جوهرية. عند مراقبة مخاطر الائتمان الخاصة بالعملاء، يتم تصنيف العملاء إلى مجموعات وفقاً لسماتهم الائتمانية.

تقوم الشركة برصد مخصص للانخفاض في القيمة وفقاً لنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة"، ويتطلب ذلك أحكاماً هامة بشأن كيفية تأثير التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسائر الائتمان المتوقعة، التي يتم تحديدها على أساس الاحتمالية المرجحة.

النقد لدى البنوك

بلغ النقد المحتفظ بها في الحسابات المصرفية ١١١,٦ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ *(٢٠٢٢: ١٣٦,٩ مليون درهم)*. يتم الاحتفاظ بالنقد لدى بنوك تتراوح تصنيفاتها الائتمانية بين A٣ إلىBaa١ وفقاً لتصنيفات مؤسسة موديز. تم قياس الانخفاض في قيمة النقد لدى البنوك على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً، وتعكس الاستحقاقات قصيرة الأجل لهذه التعرضات. تعتبر الشركة أن النقد لدى البنوك ينطوي على مخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة، وبالتالي، فإن خسائر الائتمان المتوقعة تعتبر ضئيلة.

٤ إدارة المخاطر المالية *(تابع)*

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في المخاطر المتعلقة بمواجهة الشركة صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بمطلوباتها المالية التي تتم تسويتها من خلال تقديم نقد أو أصل مالي آخر. تتعلق مخاطر السيولة بشكل رئيسي بالذمم الدائنة التجارية والأخرى والمستحق إلى أطراف ذات علاقة والتزامات الإيجار والقروض المصرفية والإيجارات غير المكتسبة.

يتمثل منهج الشركة لإدارة السيولة بضمان امتلاكها دائماً سيولة كافية، قدر ممكن، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في ظل الظروف العادية والحرجة دون تكبد خسائر غير مقبولة أو الإضرار بسمعة الشركة.

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق بالتغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة التي تؤثر على إيرادات الشركة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة والتحكم في التعرضات لمخاطر السوق ضمن حدود مقبولة مع تحقيق أعلى عائد ممكن.

مخاطر العملات الأجنبية

تتعرض الشركة لمخاطر العملات على المعاملات التي تتم بعملات غير العملة التشغيلية المعنية المتمثلة بصورة رئيسية في الدولار الأمريكي. لا تتعرض الشركة لمخاطر عملات أجنبية من المعاملات التي تتم بالدولار الأمريكي نظراً لثبات سعر صرف الدرهم الإماراتي أمام الدولار الأمريكي.

فيما يتعلق بالموجودات والمطلوبات النقدية الأخرى المقومة بالعملات الأجنبية، فإن سياسة الشركة هي ضمان إبقاء صافي تعرضها في مستوى مقبول من خلال شراء وبيع العملات الأجنبية بسعر فوري عند الضرورة لمعالجة الاختلالات قصيرة الأجل.

مخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من إمكانية أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على صافي مصروفات التمويل للشركة. تتعلق مخاطر أسعار الفائدة الخاصة بالمطلوبات المالية للشركة بشكل رئيسي بالقروض المصرفية التي تستند إلى أسعار الفائدة المتغيرة.

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة الشركة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ودعم التطور. تراقب الإدارة العائد على رأس المال من خلال إدارة التدفقات النقدية التشغيلية وتعمل الإدارة على الحفاظ على تحقيق التوازن فيما بين تحقيق عوائد أعلى وبين الامتيازات والأمان الذي يمنحه مركز رأس المال الجيد. لا توجد تغييرات في استراتيجية إدارة رأس المال خلال السنة. تراقب الإدارة متطلبات قانون الشركات.

يمثل الجدول التالي التصنيف الائتماني في نهاية فترة التقرير وفقاً لتصنيفات موديز للعلاقات البنكية:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
A٣	٥٧,٧٧٥	٦٠,٧٨٢
A٢	٥٠,٢٩٦	٧٢,٦١٣
A١	٣,١٢٠	٣,١٢١
Ba١	٣٦٥	٣٦٥
إجمالي النقد وما يعادله	١١١,٥٥٦	١٣٦,٨٨١

٥ ممتلكات وآلات ومعدات

	موجودات حق الاستخدام ألف درهم	مركبات ألف درهم	تحسينات على عقارات مستأجرة ألف درهم	المعدات والأثاث والتجهيزات ألف درهم	الأدوات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
التكلفة						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٥٤٧,٤٨٧	١,٥١٩	١٢,٧٤٩	٩,٨١٥	١٣,٢٠١	٥٨٤,٧٧١
إضافات	-	-	-	٦٧	١,٥٨٢	١,٦٤٩
أرباح إعادة تقييم الموجودات المحولة إلى استثمارات عقارية	-	-	١٣,١٨٦	-	-	١٣,١٨٦
تحويل إلى استثمارات عقارية *(راجع الإيضاح ٦)*	-	-	(٢٥,٩٣٥)	-	-	(٢٥,٩٣٥)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٤٧,٤٨٧	١,٥١٩	-	٩,٨٨٢	١٤,٧٨٣	٥٧٣,٦٧١
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٥٤٧,٤٨٧	١,٥١٩	-	٩,٨٨٢	١٤,٧٨٣	٥٧٣,٦٧١
الإضافات	-	-	-	١١٤	-	١١٤
التحويلات	-	-	-	(٨٧٤)	٨٧٤	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥٤٧,٤٨٧	١,٥١٩	-	٩,١٢٢	١٥,٦٥٧	٥٧٣,٧٨٥
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٢٨٥,١١٩	١,٤٣٧	١٢,٦٢٢	٨,٤٨٣	١١,٣٧٣	٣١٩,٠٣٤
المحمّل للسنة	٢٥,٦٧٢	٤١	-	٢٨	١,٣٠٤	٢٧,٠٤٥
تحويل إلى استثمارات عقارية *(راجع الإيضاح ٦)*	-	-	(١٢,٦٢٢)	-	-	(١٢,٦٢٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١٠,٧٩١	١,٤٧٨	-	٨,٥١١	١٢,٦٧٧	٣٣٣,٤٥٧
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٣١٠,٧٩١	١,٤٧٨	-	٨,٥١١	١٢,٦٧٧	٣٣٣,٤٥٧
المحمل للسنة	٢٥,٦٧٢	٨	-	٤٥	١,٢٣٧	٢٦,٩٦٢
التحويلات	-	١٣	-	٣٥٩	(٣٧٢)	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٣٦,٤٦٣	١,٤٩٩	-	٨,٩١٥	١٣,٥٤٢	٣٦٠,٤١٩
صافي القيمة الدفترية						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٢٦٢,٣٦٨	٨٢	١٢٧	١,٣٣٢	١,٨٢٨	٢٦٥,٧٣٧
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٢٣٦,٦٩٦	٤١	-	١,٣٧١	٢,١٠٦	٢٤٠,٢١٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	**٢١١,٠٢٤**	**٢٠**	**-**	**٢٠٧**	**٢,١١٥**	**٢١٣,٣٦٦**

٥ ممتلكات وآلات ومعدات *(تابع)*

(١) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قامت الشركة بإعادة تصنيف مبلغ قدره ١٣,٣ مليون درهم من الممتلكات والآلات والمعدات إلى الاستثمارات العقارية.
(٢) تتعلق التحسينات على المباني المستأجرة بعقارات مستأجرة من طرف ذي علاقة.
(٣) يتم عرض مصروفات الاستهلاك للسنة في بيان الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
تكلفة تقديم الخدمات *(راجع الإيضاح ٢٢)*	٢٥,٦٧٢	٢٥,٦٧٢
مصروفات إدارية *(راجع الإيضاح ٢٣)*	١,٢٩٠	١,٣٧٣
	٢٦,٩٦٢	٢٧,٠٤٥

٦ استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من:

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
البنية التحتية والمنشآت المساندة	٦,٢٧٧,٧٩٧	٥,٧٨٧,٢٥٤
مرافق التجزئة والمرافق التجارية	٤٧,٢٧٢	٤٨,٥٤٨
قطع أراضي مخصصة للتطوير المستقبلي	١,٠٢٢,٠٠٠	٩٠٩,٠٠٠
	٧,٣٤٧,٠٦٩	٦,٧٤٤,٨٠٢

فيما يلي الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة:

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
في ١ يناير	٦,٧٤٤,٨٠٢	٦,٤٩٠,٥٦٥
الإضافات	١٠,١٨١	١١,٠٨٢
التحويل من الممتلكات والآلات والمعدات *(راجع الإيضاح ٥ و (١) أدناه)*	-	١٣,٣١٣
الأرباح من التقييم العادل	٥٩٢,٠٨٦	٢٢٩,٨٤٢
في ٣١ ديسمبر	٧,٣٤٧,٠٦٩	٦,٧٤٤,٨٠٢

(١) في السنة السابقة، قامت الشركة بإعادة تصنيف مبلغ قدره ١٣,٣ مليون درهم من الممتلكات والمصانع والمعدات إلى العقارات الاستثمارية نتيجة التغيير في استخدام تلك الموجودات.
(٢) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، فإن جميع الاستثمارات العقارية محتفظ بها على أساس حق الانتفاع باسم الشركة.
(٣) تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بناءً على تقييمات خارجية أعدّتها شركتا سافيلز وفاليو ستارت، وهما مقيمان مستقلان معتمدان ومسجلان في دولة الإمارات العربية المتحدة. تم إعداد هذه التقييمات وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، ومعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين (٣١ يناير ٢٠٢٢)، وبما يتضمن معايير التقييم الدولية. تم التوصل إلى هذه التقييمات باستخدام منهجية الدخل ومنهجية المقارنة السوقية، مع الأخذ في الاعتبار ظروف السوق السائدة/ الأدلة المتاحة لعقارات مماثلة، إضافة إلى تصورات السوق والاتجاهات السائدة. كما أن أساليب التقييم والأسس والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية متسقة مع تلك المستخدمة في السنوات السابقة.
(٤) يتوافق الاستخدام الحالي لجميع الاستثمارات العقارية مع أعلى وأفضل استخدام لها.

٦ استثمارات عقارية *(تابع)*

(٥) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ دخل الإيجارات الذي حققته الشركة من استثماراتها العقارية، المؤجرة بشكل كامل بموجب عقود إيجار تشغيلية، ٦٠٤ مليون درهم (٢٠٢٣: ٥٧٢,٥ مليون درهم).

(٦) تتكون الاستثمارات العقارية من عدد من العقارات التجارية والسكنية المؤجرة إلى أطراف خارجية وأطراف ذات علاقة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت قيمة الاستثمارات العقارية المؤجرة إلى أطراف أخرى ٦,١٨٢,٦ مليون درهم *(٢٠٢٣: ٥,٧٠٥,٤ مليون درهم)*، بينما بلغت قيمة العقارات المؤجرة إلى أطراف ذات علاقة ٨٦,٢ مليون درهم *(٢٠٢٣: ٨١,١ مليون درهم)*.

(٧) تقوم الإدارة بمراجعة التقييمات التي يجريها المقيمون المستقلون المسجلون لأغراض التقارير المالية. تشمل مراجعة الإدارة ما يلي:

- تقديم كافة المدخلات المادية والتحقق منها لضمان توافقها مع تقارير التقييم المستقلة؛
- تقييم التغيرات في قيم العقارات مقارنة بتقارير التقييم للسنة السابقة؛ و
- عقد مناقشات مع المقيمين المستقلين المسجلين.

فيما يلي موقع الاستثمارات العقارية لدى الشركة:

٢٠٢٤	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
دبي، الإمارات العربية المتحدة	
٧,٣٤٧,٠٦٩	٦,٧٤٤,٨٠٢

بنية تحتية ومنشآت مساندة ومرافق التجزئة والمرافق التجارية

تم تشييد البنية التحتية والمنشآت المساندة ومرافق التجزئة والمرافق التجارية على أراضٍ تم الحصول عليها من حكومة دبي بموجب عقد إيجار طويل الأجل قابل للتجديد وغير قابل للإلغاء لمدة ٩٩ عاماً، بدءاً من ١ فبراير ١٩٩٩. تم إعفاء الشركة من دفع إيجار السنوات العشر الأولى. واعتباراً من ١ فبراير ٢٠٠٩، يتم دفع ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة من مشاريع الأراضي إلى حكومة دبي. في سنة ٢٠٢٤، قامت الشركة برصد مخصص قدره ١١٤,٣ مليون درهم *(٢٠٢٣: ١٠٨,٥ مليون درهم)* مستحق الدفع لحكومة دبي، بما يعادل ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة وفقاً لاتفاقية الإيجار *(راجع إيضاح ٢٢)*.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تم تحديد القيم العادلة للبنية التحتية والمنشآت المساندة ومرافق التجزئة والمرافق التجارية من قبل المقيم الخارجي المستقل، باستخدام منهجية الدخل، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية الخارجة الناتجة عن حصة الـ ٢٠٪ المقدرة من صافي الأرباح المحققة المستحقة لحكومة دبي.

يعتمد التقييم على صافي التدفقات النقدية المستقبلية، وبالتالي، تم خصم مبلغ الإيجار المستحق على أساس القسط الثابت بحسب المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. على نحو مماثل، تم تعديل الإيرادات الإيجارية غير المكتسبة والمطلوبات المعترف بها المتعلقة بحصة حكومة دبي المقدرة بنسبة ٢٠٪ في تاريخ التقييم، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لتقييم الاستثمارات العقارية.

نتجت أرباح القيمة العادلة عن تغير جوهري في صافي التدفقات النقدية المستقبلية من المستأجرين وفقاً لشروط عقود الإيجار التي يتم إعادة التفاوض بشأنها بشكل دوري. في السنة الحالية، أعادت الشركة أيضاً تقييم بعض المصروفات التشغيلية المستقبلية المقدرة بما يتماشى مع الاتجاهات الفعلية، بما في ذلك تعديل معدل نمو تكلفة الموظفين من ١٠,٧٪ إلى ٤٪ لتتوافق مع التوقعات المعدلة للموارد البشرية.

تشمل المدخلات غير الملحوظة الجوهرية في عملية قياس القيمة العادلة التدفقات النقدية الداخلة من عقود الإيجار المستقبلية، ومعدل الخصم، والمصروفات المستمرة المستقبلية، وأسعار البيع في السوق.

٦ استثمارات عقارية *(تابع)*

قطع أراضي للتطوير المستقبلي

تتألف قطع الأراضي المخصصة للتطوير المستقبلي من قطع أراضٍ محتفظ بها لأغراض التطوير السكني والتجاري. خلال السنة الحالية، تم إجراء تقييم قيمة عادلة لهذه الأراضي باستخدام منهجية مقارنة السوق *(٢٠٢٣: منهجية مقارنة السوق)*.

تتألف المدخلات الجوهرية غير الملحوظة في قياس القيمة العادلة من معدلات أسعار المبيعات في السوق.

تحديد القيمة العادلة

النظام المتدرج للقيمة العادلة

	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			٧,٣٤٧,٠٦٩	٧,٣٤٧,٠٦٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			٦,٧٤٤,٨٠٢	٦,٧٤٤,٨٠٢

تم تحديد عمليات التقييم من قبل مقيمين خارجيين مستقلين باستخدام منهجية تقييم الدخل ومنهجية مقارنة المبيعات، وذلك اعتماداً على المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المبينة أدناه. عند تحديد قيمة العقار، يأخذ المقيمون في الاعتبار معلومات خاصة بالعقار، مثل عقود الإيجار السارية حالياً والمصروفات التشغيلية المتوقعة. كما يطبقون افتراضات معينة مثل معدلات الخصم ومعدلات أسعار المبيعات في السوق، والتي تتأثر بسمات خاصة بالعقار، مثل موقع العقار، وذلك للتقييم النهائي.

أسلوب التقييم	التداخل بين المدخلات الهامة غير الملحوظة وقياس القيمة العادلة
منهجية الدخل – التدفقات النقدية المخصومة: توفر منهجية الدخل مؤشراً على القيمة العادلة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة. وفقاً لمنهجية التدفقات النقدية المخصومة، يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم، مما ينتج عنه القيمة الحالية للأصل.	من شأن القيمة العادلة المتوقعة أن ترتفع/ (تنخفض) في حال كانت معدلات العائد المقدّرة أقل/ (أعلى).
منهجية مقارنة السوق: توفر منهجية مقارنة السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل ذو الصلة بموجودات مطابقة أو مماثلة توفر معلومات حول الأسعار. تتمثل أفضل المقارنات في العقارات التي تم بيعها مؤخراً في السوق المفتوحة والمماثلة للعقار محل التقييم.	من شأن القيمة العادلة المتوقعة أن ترتفع/ (تنخفض) في حال ارتفاع/ (انخفاض) أسعار السوق.

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٦ استثمارات عقارية *(تابع)*

تحديد القيمة العادلة *(تابع)*

فيما يلي تحليل حساسية مدخلات التقييم الهامة:

التدفقات النقدية الداخلة من عقود الإيجار المستقبلية	تستند هذه الطريقة على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات، ومدعومة بشروط أي عقود إيجار قائمة وفترات الإعفاء من الإيجار. في حال كانت التدفقات النقدية الإيجارية التعاقدية المستقبلية أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكانت القيمة أعلى / أقل بمقدار ٢٩٥ مليون درهم *(٢٠٢٣: ٥٣٣ مليون درهم أعلى / أقل)*، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
معدلات الخصم	تعكس التقييمات السوقية الحالية لحجم وتوقيت التدفقات النقدية غير المؤكدة. في حال كان معدل الخصم أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكانت القيمة أقل بمقدار ٦٥٣ مليون درهم / أعلى بمقدار ٨٥٢ مليون درهم *(٢٠٢٣: أقل بمقدار ٥٦٧ مليون درهم / أعلى بمقدار ٧٤٥ مليون درهم)*، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
المصروفات المستمرة	بما في ذلك المصروفات التشغيلية اللازمة للحفاظ على كفاءة العقارات طوال عمرها الافتراضي المتوقع. في حال كانت المصروفات التشغيلية أعلى/ أقل بنسبة ١٠٪، لكانت القيمة أقل/ أعلى بمبلغ ١٠٥ ملايين درهم *(٢٠٢٣: أقل / أعلى بمبلغ ١٠٤ ملايين درهم)*، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة.
أسعار البيع في السوق	تستند هذه الطريقة إلى سعر البيع المقدر للعقارات الخاضعة للمقارنة مع الأخذ بعين الاعتبار بيانات السوق في تاريخ التقييم. في حال كانت معدلات البيع في السوق أعلى/ أقل بنسبة ١٠٪، لكانت القيمة التقديرية أعلى/ أقل بمبلغ ١٠٢ مليون درهم على التوالي *(٢٠٢٣: أعلى/ أقل بمبلغ ٩٤ مليون درهم على التوالي)*، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

٧ الأحكام والتقديرات المحاسبية الجوهرية

تقوم الشركة بوضع تقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على المبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. يتم تقييم هذه التقديرات والأحكام بشكل مستمر، وهي تعتمد على الخبرة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف القائمة.

قامت الإدارة بمراجعة عملية وضع واختيار والإفصاح عن التقديرات والسياسات المحاسبية الهامة للشركة، وكذلك تطبيق هذه السياسات والتقديرات. تم استخدام التقدير والحكم المحاسبي الهام التالي من قبل الإدارة عند إعداد هذه البيانات المالية:

تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم الشركة بتقييم عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة. يتضمن الإيضاح رقم ٦ معلومات حول منهجية التقييم التي تعتمدها الشركة لتقييم العقارات الاستثمارية. في حال تغيرت الافتراضات الجوهرية، فقد تؤثر القيمة العادلة للاستثمارات بشكل جوهري على الأرباح أو الخسائر وبيان المركز المالي للشركة في المستقبل.

٨ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في المبلغ مستحق القبض من هيئة كهرباء ومياه دبي مقابل تكلفة المحطة الفرعية المتكبدة من قبل الشركة. تم تحديد القيمة العادلة لهذا المبلغ المستحق القبض باستخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة. نظراً لأن هناك مدخلات جوهرية غير ملحوظة عند تحديد القيمة العادلة لهذا المبلغ المستحق القبض، فقد تم تصنيفه كأداة مالية ضمن المستوى ٣.

٩ ذمم إيجار مدينة طويلة الأجل

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
ذمم إيجار مدينة طويلة الأجل	٧٦,٢٢١	٧١,٤٩٠
ناقصاً: إيجارات غير مكتسبة	(٢١,١٩٨)	(٢٤,٩٦١)
	٥٥,٠٢٣	٤٦,٥٢٩

تمثل ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل الفرق بين مبلغ الإيجار الصادر بشأنه فواتير للمستأجر والمبلغ المعترف به كإيرادات إيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، بما في ذلك خيار تجديد عقد الإيجار بنهاية مدة الإيجار الأولية، وفقاً لمتطلبات المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – *عقود الإيجار*. ينشأ هذا الفرق بشكل رئيسي بسبب فترة الإعفاء من الإيجار الممنوحة بشكل مبدئي وزيادة الإيجار المتفق عليها بعد انتهاء المدة الأولية للإيجار. تمثل الإيجارات غير المكتسبة الإيجارات الصادر بشأنها فواتير مقدماً.

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة

تشمل الأطراف ذات العلاقة المساهمين، والشركة الأم، وموظفي الإدارة الرئيسيين، وأي شركات تخضع لسيطرة المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة بشكل مباشر أو غير مباشر، أو التي يمارسون عليها تأثيراً إدارياً جوهرياً. تتمثل الشركات الشقيقة في المنشآت الأخرى التي تخضع لسيطرة الشركة الأم.

١٠-١ المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

تقوم الشركة في سياق الأعمال الاعتيادية بإبرام المعاملات مع شركات أخرى تقع ضمن نطاق الأطراف ذات العلاقة الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤ – الأطراف ذات العلاقة. يتم تنفيذ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً للشروط والمعدلات المتفق عليها بصورة متبادلة.

يتم تنفيذ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً للشروط المتفق عليها بصورة متبادلة.

(١) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

فيما يلي المكافآت المدفوعة لموظفي الإدارة الرئيسيين:

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
امتيازات قصيرة الأجل للموظفين *(بما في ذلك مكافآت أعضاء مجلس الإدارة)*	٥,٩١١	٥,٣٧٥
امتيازات طويلة الأجل للموظفين	٥,٤٧٣	٤,٧٨٠

(٢) المعاملات الجوهرية مع الشركة الأم

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الإيرادات من الخدمات المقدمة للشركة الأم	٨٨	٨٧
إعادة تحميل رسوم من قبل الشركة الأم	(١,٠٨٨)	-
مصروفات الإيجار المُعاد تحميلها	(٢,٦٩١)	(٣,٦٠٤)
المبالغ المدفوعة من قبل الشركة	(١٠,٨٣٩)	(٤,٠٠٠)

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة *(تابع)*

١٠-١ المعاملات مع الأطراف ذات علاقة *(تابع)*

(٣) فيما يلي المعاملات الجوهرية مع الأطراف الأخرى ذات علاقة خلال السنة

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
إيرادات الإيجار من عقود إيجار العقارات الاستثمارية من شركات تابعة زميلة	٨,٧١٥	٦,٨٢٥
إيرادات خدمات الصرف الصحي والري للأطراف ذات العلاقة	٦,٣٠٣	١٥,٢٩٧
الفائدة على المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة *(راجع إيضاح ٢٤)*	٦,٢٢٨	-
الإيرادات من رسوم خدمات الإيجار للشركات التابعة الزميلة	٢,١٩٨	٨,٥٥٣
إعادة تحميل تكاليف دعم تكنولوجيا المعلومات من قبل شركة تابعة زميلة	٤,٢٨١	٤,٣٧٧
مصروفات أخرى مُعاد تحميلها من قبل الشركات التابعة الزميلة	٣,٤١٩	٤,٥٨٩
مبالغ تم دفعها للشركات التابعة الزميلة	(٨,٦٠١)	(٥,٣٨٧)
مقبوضات من الشركات التابعة الزميلة	١٣,٦٨٨	٢٦,٥٩١

١٠-٢ الأرصدة مع الأطراف ذات علاقة

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة		
شركة بروبيرتيز إنفستمنت ذ.م.م	٧١,٨٩٣	٦٥,٧١٦
شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م	١٨,٩٨٠	١٩,٦٤١
شركة مشاريع ذ.م.م	٢,٧٦٨	٢,٣٠٥
دبي للاستثمارات الدولية (أنغولا) ل.ذ.م.م	١,٥١٣	-
شركة الإمارات للزجاج العائم ذ.م.م	١,٢٢٤	١,١٥٩
شركة الإمارات لأنظمة البناء ذ.م.م	١,٠٠٦	٨٥٢
دبي للاستثمارات الدولية المحدودة	٦٤	-
شركة الإمارات للسحب ذ.م.م	٢	١
شركة جلوبال فارما ذ.م.م	١	١,١٦٦
شركة الطيف للاستثمارات ذ.م.م	-	٧٦
شركة الإمارات لتبريد المناطق (إميكول) ذ.م.م	-	٢,٦٩٥
	٩٧,٤٥١	٩٣,٦١١

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
المبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة		
شركة تكسورس ذ.م.م	٣٥١	١,٠٩٦
شركة الإمارات لتبريد المناطق (إميكول) ذ.م.م	٢١٨	-
الشركة الوطنية العامة للتأمين ش.م.ع	١٩٤	١٨٢
دبي للاستثمارات ش.م.ع	١٨٣	١٠٩,١٢٢
شركة باليسيدز للتطوير ذ.م.م	-	١٤,٧٤٣
	٩٤٦	١٢٥,١٤٣

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
ذمم مدينة تجارية وذمم إيجار مدينة	٥٥٦,٥٤٦	٦٤٧,٧٩٣
ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة وذمم الإيجار المدينة	(٨٠,٣٨٩)	(٧٧,٤٧٩)
	٤٧٦,١٥٧	٥٧٠,٣١٤
مبالغ مدفوعة مسبقاً	١٤,٠١٥	١٢,١١٥
ذمم مدينة أخرى	٩١٨	٢,٩٩١
	٤٩١,٠٩٠	٥٨٥,٤٢٠
تم تحليلها على النحو التالي:		
غير متداولة	٧,٥٣١	٩,٢٧١
متداولة	٤٨٣,٥٥٩	٥٧٦,١٤٩
	٤٩١,٠٩٠	٥٨٥,٤٢٠

١٢ نقد وما يعادله

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
النقد في الصندوق	٧٤	٧٤
النقد لدى البنوك – حسابات جارية	١١١,٥٥٦	١٣٦,٨٨١
	١١١,٦٣٠	١٣٦,٩٥٥

١٣ رأس المال

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل:		
٢٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة ١,٠٠٠ درهم للسهم الواحد	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠

١٤ احتياطي قانوني

وفقًا للمادة ١٠٣ من المرسوم بقانون اتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ لدولة الإمارات العربية المتحدة ("قانون الشركات ٢٠٢١") بشأن الشركات التجارية، يتعين تخصيص ٥٪ من صافي أرباح الشركة سنويًا للاحتياطي القانوني. سوف يتم إيقاف هذا التخصيص إذا بلغت قيمة الاحتياطي ٥٠٪ من القيمة الاسمية لرأس مال الشركة المصدر. خلال السنة الحالية والسنة السابقة، لم يتم تحويل أي مبلغ إلى الاحتياطي القانوني نظرًا لأن قيمة الاحتياطي بلغت ٥٠٪ من رأس المال.

١٥ احتياطي عام

وفقًا للنظام الأساسي للشركة، يتعين تخصيص ١٠٪ من أرباح الشركة للاحتياطي العام. سوف يتم إيقاف هذا التخصيص عندما تبلغ قيمة الاحتياطي العام ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. في السنوات السابقة، قرر مجلس الإدارة التوقف عن تحويل الأرباح إلى الاحتياطي العام حيث تجاوز قيمة الاحتياطي العام ٥٠٪ من رأس المال. خلال السنة الحالية والسابقة، لم يتم تحويل أي مبلغ إلى الاحتياطي العام.

١٦ توزيعات الأرباح المُعلنة

خلال السنة الحالية، قامت الشركة بالإعلان عن ودفع توزيعات أرباح بقيمة ٦٠٠ مليون درهم *(٢٠٢٣: ٥٠٠ مليون درهم)*، أي ما يعادل ٣٠,٠٠٠ درهم للسهم الواحد *(٢٠٢٣: ٢٥,٠٠٠ درهم للسهم الواحد)*.

١٧ قروض بنكية

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
قروض بنكية	٢,٠٧٧,٠٦٢	١,٩٥٥,٤١٦
تم تحليلها على النحو التالي:		
غير متداولة	١,٨٣٥,٧٣٩	١,٥٨٠,٧٢٢
متداولة	٢٤١,٣٢٣	٣٧٤,٦٩٤
	٢,٠٧٧,٠٦٢	١,٩٥٥,٤١٦

فيما يلي المطابقة بين حركة الالتزامات والتدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	١,٩٥٥,٤١٦	١,٩١٨,٦٥٠
التغيرات في التدفقات النقدية التمويلية		
سحب قروض بنكية	٦٠٦,٤٤٥	٢٠٩,٣٤٠
سداد قروض بنكية	(٤٨٤,٧٩٩)	(١٧٢,٥٧٤)
إجمالي التغيرات في التدفقات النقدية التمويلية	١٢١,٦٤٦	٣٦,٧٦٦
تغيرات أخرى متعلقة بالالتزامات		
مصروفات الفائدة *(راجع ايضاح ٢٤)*	١٣٣,٠٤٨	١٣١,٠٦٤
الفائدة المدفوعة	(١٢٢,٥٦٢)	(١١٧,٨٨٣)
الفائدة المستحقة *(راجع ايضاح ١٩)*	(١٠,٤٨٦)	(١٣,١٨١)
إجمالي التغيرات الأخرى المتعلقة بالالتزامات	-	-
في ٣١ ديسمبر	٢,٠٧٧,٠٦٢	١,٩٥٥,٤١٦

تتراوح فترات القروض البنكية بين ثلاث وسبع سنوات، وهي مضمونة بمجموعة من الضمانات. يتراوح سعر الفائدة على هذه القروض بين ١,٠٠٪ و١,٣٥٪ سنويًا أعلى من سعر الفائدة المضمون لليلة واحدة/سعر الفائدة بين بنوك الإمارات (ايبور) لمدة ثلاثة أشهر سنوياً.

حصلت الشركة على تسهيلات قروض ثنائية لأجل بقيمة ٢,٠٧٧ مليون درهم *(٤٦٥,٤ مليون دولار أمريكي و٣٦٧,٣ مليون درهم)* من مؤسسات مالية محلية لإعادة تمويل صكوك استحقت في فبراير ٢٠١٩، ولأغراض الشركة العامة. يُستحق سداد هذه القروض على مدى ثلاث إلى خمس سنوات بأقساط نصف سنوية. يتم ضمان هذه القروض بموجب ما يلي:

- ضمان أن تكون الضمانات المقدمة للبنك مساوية للضمانات المقدمة أو الممنوحة والتعهدات مع البنوك والمؤسسات المقرضة الأخرى.
- خطاب تعهد بتحويل الإيجارات السنوية للمستأجرين الحاليين من خلال الحسابات الجارية.

١٧ قروض بنكية *(تابع)*

تخضع التسهيلات التي حصلت عليها الشركة لتعهدات معينة يجب الالتزام بها. وفقًا لاتفاقيات التسهيلات، تتعهد الشركة بما يلي:

١ استخدام التسهيلات المعتمدة للأنشطة التجارية، بما يتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية؛

٢ الاحتفاظ بحصة الأغلبية في أسهم شركة دبي للاستثمار (الشركة الأم) طوال مدة التسهيلات؛

٣ الحفاظ على نسبة صافي الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء عند مستوى أقصى قدره ٤ أضعاف أو أقل (باستثناء الأرصدة النقدية)؛

٤ الحفاظ على نسبة الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء إلى الربح لا تقل عن ٢,٥ ضعف؛ (يتم حساب الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء بعد خصم أرباح التقييم)؛

٥ ألا تقل القيمة الإجمالية للعقارات الاستثمارية عن ٤,٥ مليار درهم في جميع الأوقات؛

٦ ضمان ألا تقل نسبة الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء إلى خدمة الدين عن ١,٢٥:١ خلال أي فترة اختبار ذات صلة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، التزمت الشركة بالتعهدات المالية لجميع تسهيلات الاقتراض الخاصة بها.

١٨ عقود الإيجار

الشركة كمستأجر

تستأجر الشركة محطة معالجة مياه الصرف الصحي وكان لديها خيار لإنهاء عقد الإيجار بعد فترة ١٠ سنوات من تاريخ بدء العمليات لكل مرحلة من مراحل المحطة وأن يتم تحويل الأصل إلى المستأجر. ومع ذلك، في ٢٠٢٠، قامت الشركة بتعديل شروط الاتفاقية، ونتيجة لذلك تم تمديد فترة الإيجار حتى نهاية ٢٠٣٢، بناءً على تقييم الإدارة للحافز الاقتصادي لمواصلة عقد الإيجار.

موجودات حق الاستخدام

فيما يلي موجودات حق الاستخدام المعترف بها كجزء من الممتلكات والآلات والمعدات:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	٢٣٦,٦٩٦	٢٦٢,٣٦٨
الاستهلاك	(٢٥,٦٧٢)	(٢٥,٦٧٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر	٢١١,٠٢٤	٢٣٦,٦٩٦

التزامات الايجار

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	٢٥٢,٩٢٤	٢٧٠,٧٥١
الفوائد المُحملة خلال السنة	١٨,٧٩٦	٢٠,٧٨٦
المبالغ المدفوعة خلال السنة	(٣٨,٦١٣)	(٣٨,٦١٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر	٢٣٣,١٠٧	٢٥٢,٩٢٤

تم تحليلها على النحو التالي:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
غير متداولة	٢١١,٢٢٥	٢٣٢,٥٦٩
متداولة	٢١,٨٨٢	٢٠,٣٥٥
	٢٣٣,١٠٧	٢٥٢,٩٢٤

١٨ عقود الإيجار *(تابع)*

المبالغ المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
استهلاك موجودات حق الاستخدام *(راجع ايضاح ٥)*	٢٥,٦٧٢	٢٥,٦٧٢
فوائد على التزامات الإيجار *(راجع ايضاح ٢٤)*	١٨,٧٩٦	٢٠,٧٨٦
الإيجارات قصيرة الأجل	٧,٦٣٢	٧,٦٣٢

المبالغ المعترف بها في بيان التدفقات النقدية

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
استهلاك موجودات حق الاستخدام *(راجع ايضاح ٥)*	٢٥,٦٧٢	٢٥,٦٧٢
فوائد على التزامات الإيجار *(راجع ايضاح ٢٤)*	١٨,٧٩٦	٢٠,٧٨٦
مدفوعات التزامات الايجار	(٣٨,٦١٣)	(٣٨,٦١٣)

تحليل فترات الاستحقاق - التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة

	القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار ألف درهم	الفائدة ألف درهم	الحد الأدنى لدفعات الايجار المستقبلية ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
أقل من سنة	٢١,٨٨٢	١٦,٥١٨	٣٨,٤٠٠
من سنة إلى خمس سنوات	١٠٥,٢١٥	٤٨,٣٨٥	١٥٣,٦٠٠
أكثر من خمس سنوات	١٠٦,٠١٠	١٨,٢٧٩	١٢٤,٢٨٩
الإجمالي	٢٣٣,١٠٧	٨٣,١٨٢	٣١٦,٢٨٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
أقل من سنة	٢٠,٣٥٥	١٨,٠٤٥	٣٨,٤٠٠
من سنة إلى خمس سنوات	٩٧,٨٧٤	٥٥,٧٢٦	١٥٣,٦٠٠
أكثر من خمس سنوات	١٣٤,٦٩٥	٢٧,٩٩٣	١٦٢,٦٨٨
الإجمالي	٢٥٢,٩٢٤	١٠١,٧٦٤	٣٥٤,٦٨٨

١٨ عقود الإيجار *(تابع)*

الشركة بصفتها مؤجراً - عقود الإيجار التشغيلية

تقوم الشركة بتأجير عقاراتها الاستثمارية لأطراف أخرى وأطراف ذات علاقة. عادةً ما تكون مدة هذه العقود أكثر من سنة. وقد صنّفت الشركة هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية، لأنها لا تنقل بشكل جوهري جميع المخاطر والامتيازات المرتبطة بملكية الموجودات.

يوضح الجدول التالي تحليل استحقاق مدفوعات الإيجار، مبيناً مدفوعات الإيجار غير المخصومة التي سيتم استلامها من عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء بعد تاريخ التقرير:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
أقل من سنة	٦١٢,٩٥٥	٥٨٠,٩١٦
من سنة إلى سنتين	٦١٠,١٨٦	٥٧٦,٢٦٥
من سنتين إلى ثلاث سنوات	٦١٢,٢٨٤	٥٧٩,٣٠٦
من ثلاث إلى أربع سنوات	٦٠٨,٧٦١	٥٧٩,٣٠٦
من أربع إلى خمس سنوات	٦٠٧,٨٢٤	٥٧٨,٠٥٩
أكثر من خمس سنوات	٤,٣٥٢,٠٠٠	٤,٥٧٨,٧٢٤
	٧,٤٠٤,٠١٠	٧,٤٧٢,٥٧٦

١٩ ذمم دائنة تجارية وأخرى

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
مستحق الدفع لحكومة دبي مقابل حصتها من أرباح الشركة المحققة *(راجع إيضاح ٢٢ وأدناه)*	١١٤,٣٥٧	١٠٨,٥١٦
ذمم دائنة تجارية	٣١,٠٣١	٢١,٦١٥
مبالغ مستحقة الدفع للموظفين	١٥,٥٧٨	١٣,٤٣٩
الفوائد المستحقة	١٠,٤٨٦	١٣,١٨١
المخصصات	٨,٤٤١	١٦,٩٣٩
ذمم المحتجزات الدائنة	٢,٣٠٧	٦,٩٠٧
ذمم دائنة أخرى واستحقاقات	٢١,٢٩٠	١١,٦٤٦
	٢٠٣,٤٩٠	١٩٢,٢٤٣

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ووفقًا لاتفاقية الإيجار طويلة الأجل للشركة مع حكومة دبي، اعترفت الشركة باستحقاقات بقيمة ١١٤,٣ مليون درهم *(٢٠٢٣: ١٠٨,٥ مليون درهم)* مقابل حصة ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة (قبل أرباح التقييم العادل) المستحقة الدفع لحكومة دبي *(راجع الإيضاحين ٦ و٢٢)*.

٢٠ إيجارات غير مكتسبة

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
إيجارات غير مكتسبة – إيرادات الإيجار	٢١٥,٤٤٧	٢٠٨,٤٧٥
إيجارات غير مكتسبة – إيرادات الايجار من الباطن	٨٧,٧٢٠	٨٥,٧٠٦
	٣٠٣,١٦٧	٢٩٤,١٨١

٢١ الإيرادات

أ خطوط الخدمات والمنتجات الرئيسية

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
إيرادات الإيجار	٦٠٤,٠٠١	٥٧٢,٤٧٤
إيرادات الايجار من الباطن	١١٥,٠٠٩	١٠٦,٤١٥
إيرادات تحويل عقد الإيجار	٢٧,٥٥٦	١٩,٩٠٨
إيرادات تجميع مياه الصرف الصحي	٦٦,٦٥٦	٦٠,٥٤٤
رسوم الخدمات	٥٧,٥٨٠	٥٧,٤٥٥
إيرادات توريد مياه الصرف الصحي المعالجة	٢١,٢٩٢	٢١,١٧٣
	٨٩٢,٠٩٤	٨٣٧,٩٦٩

ب توقيت الاعتراف بالإيرادات

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
الإيرادات المحولة على مدى الوقت	٧٧٦,٥٩٠	٧٣٦,٣٤٤
الإيرادات المعترف بها في وقت محدد	١١٥,٥٠٤	١٠١,٦٢٥
	٨٩٢,٠٩٤	٨٣٧,٩٦٩

ج التوزيع الجغرافي للإيرادات

تحقق الشركة كافة إيراداتها من دولة الإمارات العربية المتحدة.

٢٢ تكلفة تقديم الخدمات

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
الحصة من الأرباح المحققة المستحقة لحكومة دبي *(راجع ايضاح ١٩)*	١١٤,٣٥٧	١٠٨,٥١٦
مصروفات الصيانة	٤٢,٠٨٩	٩٧٣
تكلفة معالجة مياه الصرف الصحي	٣٣,٣٤٥	٢٢,٢٢٧
مشاركة تكاليف أعمال البنية التحتية والتطوير مع هيئة الطرق والمواصلات *(راجع ايضاح ٢٦)*	٢٩,٠٧٧	٢٥,١٢٠
مصروفات الاستهلاك *(راجع ايضاح ٥)*	٢٥,٦٧٢	٢٥,٦٧٢
أخرى	١٤,٧١٧	٣,٦٨٣
	٢٥٩,٢٥٧	١٨٦,١٩١

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بالنسبة لبعض المخصصات، خلصت الإدارة إلى عدم وجود تدفق محتمل للمنافع الاقتصادية إلى الموردين، وبالتالي، تم شطب المخصصات التي تم تسجيلها على أنها "مصروفات صيانة" بقيمة ٣١,٣ مليون درهم، و"تكلفة معالجة مياه الصرف الصحي" بقيمة ٨,٩ مليون درهم، و"مشاركة تكلفة أعمال البنية التحتية والتطوير مع هيئة الطرق والمواصلات" بقيمة ٤ مليون درهم، حيث لم تعد هناك حاجة إليها.

٢٣ مصروفات إدارية

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
تكاليف الموظفين	٢٤,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
المصروفات القانونية والمهنية	٣,٥٣٩	٧,٧٦٠
الإصلاح والصيانة	٤,٩٥٠	٤,٣٣٠
مصروفات التسويق	٢,٢٣٠	٢,١٥١
مصروفات الاستهلاك *(راجع إيضاح ٥)*	١,٢٩٠	١,٣٧٣
أخرى	٣,١٩١	٢,٢٠٧
	٣٩,٢٠٠	٣٧,٨٢١

٢٤ صافي تكاليف التمويل

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
إيرادات التمويل		
فوائد على مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة *(راجع إيضاح ١٠ وأدناه)*	٦,٢٢٨	-
فوائد على ودائع بنكية قصيرة الأجل	٢	٣
	٦,٢٣٠	٣
تكاليف التمويل		
فوائد على قروض بنكية *(راجع إيضاح ١٧)*	(١٣٣,٠٤٨)	(١٣١,٠٦٤)
فوائد على التزامات الايجار *(راجع إيضاح ١٨)*	(١٨,٧٩٦)	(٢٠,٧٨٦)
رسوم بنكية	(١,٢٩٣)	(١٤١)
	(١٥٣,١٣٧)	(١٥١,٩٩١)
صافي تكاليف التمويل	(١٤٦,٩٠٧)	(١٥١,٩٨٨)

تتراوح معدلات الفائدة على المبالغ المستحقة من بعض الأطراف ذات العلاقة بين ٧,١٩٪ و٧,٧٠٪ سنوياً.

٢٥ التزامات طارئة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لم يكن لدى الشركة أي التزامات طارئة *(٢٠٢٣: لا شيء)*.

٢٦ ارتباطات رأسمالية

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
ارتباطات رأسمالية	٢٥٦,٨٥٢	٢١٥,٨٨٦

تشمل الارتباطات الرأسمالية بشكل رئيسي ارتباط رأسمالي يتعلق باتفاقية موقعة مع هيئة الطرق والمواصلات للمشاركة في تكلفة أعمال البنية التحتية والتطوير في المناطق المجاورة. ويبلغ إجمالي الارتباط القائم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٣٠,٨ مليون درهم *(٢٠٢٣: ١٥٩,٩ مليون درهم)*، وسيتم سداده حتى ٢٠٢٩.

٢٧ الأدوات المالية

تشمل الموجودات المالية للشركة النقد لدى البنك، والذمم المدينة التجارية والأخرى، وذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. تشمل المطلوبات المالية للشركة الذمم الدائنة التجارية والأخرى، والقروض المصرفية، والمبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة. تم بيان السياسات المحاسبية للموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاح رقم ٣.

مخاطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان.

التعرض لمخاطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان. فيما يلي الحد الأقصى لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير.

	٢٠٢٤ **ألف درهم**	٢٠٢٣ ألف درهم
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	١٧,٩٨٨	٣٨,٧٠٦
ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل	٥٥,٠٢٣	٤٦,٥٢٩
ذمم مدينة تجارية والأخرى *(باستثناء المصروفات المدفوعة مقدماً)*	٤٧٧,٠٧٥	٥٧٣,٣٠٥
مستحقات من أطراف ذات علاقة	٩٧,٤٥١	٩٣,٦١١
نقد وما يعادله *(باستثناء النقد في الصندوق)*	١١١,٥٥٦	١٣٦,٨٨١
	٧٥٩,٠٩٣	٨٨٩,٠٣٢

تحدّ الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار مع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة سوقية موثوقة. لا تتوقع إدارة الشركة أن تتخلف أي جهة مقابلة عن الوفاء بالتزاماتها.

خسائر انخفاض القيمة

تطبق الشركة النهج المبسط للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على الموجودات المالية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، والذي يستخدم مخصص خسائر متوقعة طوال عمر جميع الموجودات المالية.

لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تجميع الموجودات المالية بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة التأخر في السداد. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى خسائر الائتمان التاريخية. يتم تعديل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على سداد الذمم المدينة.

حددت الشركة الناتج المحلي الإجمالي لدولة الإمارات العربية المتحدة باعتباره العامل الأكثر أهمية، وبناءً على ذلك، تقوم بتعديل معدلات الخسائر التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

استناداً إلى ممارسات إدارة مخاطر الائتمان الحالية، تم تحديد تعريف التعثر الذي يعكس بدقة التدهور التدريجي للذمم المدينة ذات الصلة.

يتم احتساب الضمانات ضمن تقديرات الخسائر المحتملة في حالة التعثر، وبالتالي لا تُستخدم لتعديل التعرض عند حساب خسائر الائتمان المتوقعة. تحدّ الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار مع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة سوقية موثوقة. لا تتوقع إدارة الشركة تخلف أي طرف مقابل رئيسي عن الوفاء بالتزاماته.

٢٧ الأدوات المالية *(تابع)*

مخاطر الائتمان *(تابع)*

خسائر انخفاض القيمة (تابع)

فيما يلي فترات استحقاق الذمم المدينة التجارية وخسائر انخفاض قيمة ذمم الإيجار المدينة في تاريخ التقرير:

	متوسط معدل الخسائر المرجح ٢٠٢٤	الإجمالي ٢٠٢٤ ألف درهم	مخصص انخفاض القيمة ٢٠٢٤ ألف درهم	متوسط معدل الخسائر المرجح ٢٠٢٣	الإجمالي ٢٠٢٣ ألف درهم	مخصص انخفاض القيمة ٢٠٢٣ ألف درهم
من ٠ إلى ٣٠ يوم	%٠,٠٨	٢٥,٣٨٩	(٢١)	%٦,٤٧	١١٦,٠٦٢	(٧,٥١٤)
من ٣١ إلى ٩٠ يوم	%٠,٠٨	٣١,٨٠٦	(٢٦)	%٠,٠٦	٦١,٥٢٦	(٣٦)
من ٩١ إلى ١٨٠ يوم	%٠,٠٨	٧١,٦٣٧	(٥٨)	%٠,٠٦	٤٨,٨٦٠	(٢٩)
من ١٨١ إلى ٣٦٥ يوم	%٠,٤٤	١٢٨,٢٧٥	(٥٦٦)	%٤,٧٧	١٦٨,٩٢٢	(٨,٠٥٤)
أكثر من ٣٦٥ يوم	%٢٦,٦٢	٢٩٩,٤٣٩	(٧٩,٧١٨)	%٢٤,٥٠	٢٥٢,٤٢٣	(٦١,٨٤٦)
		٥٥٦,٥٤٦	(٨٠,٣٨٩)		٦٤٧,٧٩٣	(٧٧,٤٧٩)

فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية وذمم الإيجار المدينة خلال السنة:

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	٧٧,٤٧٩	٣٠,٨٣٨
صافي خسائر انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية وذمم الإيجار المدينة	٢,٩١٠	٤٦,٦٤١
الرصيد في ٣١ ديسمبر *(راجع الإيضاح رقم ١١)*	٨٠,٣٨٩	٧٧,٤٧٩

يتم استخدام نهج مبسط لتحديد مخصص خسائر الائتمان من الذمم المدينة التجارية ضمن قطاع العقارات وذمم عقود الإيجار التمويلي المدينة. يتم استخدام مصفوفة مخصصات لتحديد المخصص بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر عن السداد، والتي تمتد لـ ٩٠ يوم من تاريخ تعثر الطرف المقابل عن سداد الدفعة التعاقدية.

سجلت الشركة، ضمن مخصص الخسائر المذكور أعلاه، مخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٥٠,٥ مليون درهم حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

يخضع النقد وما يعادله والذمم المدينة الأخرى، والمستحقات من الأطراف ذات العلاقة أيضاً لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. بالنسبة للنقد وما يعادله، يتم استخلاص احتمالية التعثر عن السداد من المقارنات ومعدلات التعثر عن السداد التي تجريها وكالات التصنيف الائتماني الخارجية. يتم استخلاص تقدير الخسائر المحتملة عند التعثر من توجيهات بازل. لقد كانت خسائر انخفاض القيمة المحددة من النقد وما يعادله والذمم المدينة الأخرى، والمستحقات من الأطراف ذات العلاقة ضئيلة.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في احتمال عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. تتعلق هذه المخاطر بشكل رئيسي بالذمم الدائنة التجارية والأخرى والمستحق للأطراف ذات العلاقة. تتمثل استراتيجية الشركة لإدارة السيولة في ضمان توفر سيولة كافية لديها، قدر الإمكان، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في الظروف العادية والحرجة على حد سواء، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو الإضرار بسمعة الشركة.

٢٧ الأدوات المالية *(تابع)*

مخاطر السيولة *(تابع)*

تحرص الشركة على الحفاظ على مستوى النقد والأرصدة المصرفية والاستثمارات السائلة الأخرى بما يتجاوز التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة من الالتزامات المالية، باستثناء التأثير المحتمل للظروف الاستثنائية التي لا يمكن التنبؤ بها بشكل معقول، مثل الكوارث الطبيعية.

فيما يلي فترات استحقاق الالتزامات المالية التعاقدية، بما في ذلك دفعات الفائدة:

	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	أكثر من سنة ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
الذمم الدائنة التجارية والأخرى*	١٨٤,٥٦٣	١٨٤,٥٦٣	١٨٤,٥٦٣	-
مستحقات إلى الأطراف ذات العلاقة	٩٤٦	٩٤٦	٩٤٦	-
التزامات الإيجار	٢٣٣,١٠٧	٣١٦,٢٨٨	٣٨,٤٠٠	٢٧٧,٨٨٨
قروض مصرفية	٢,٠٧٧,٠٦٢	٢,٣٧٣,٠٦٥	٣٥٦,٤٤٢	٢,٠١٦,٦٢٣
الإجمالي	٢,٤٩٥,٦٧٨	٢,٨٧٤,٨٦٢	٥٨٠,٣٥١	٢,٢٩٤,٥١١

	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	أكثر من سنة ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
الذمم الدائنة التجارية والأخرى*	١٦٢,١٢٣	١٦٢,١٢٣	١٦٢,١٢٣	-
مستحقات إلى الأطراف ذات العلاقة	١٢٥,١٤٣	١٢٥,١٤٣	١٢٥,١٤٣	-
التزامات الإيجار	٢٥٢,٩٢٤	٣٥٤,٦٨٨	٣٨,٤٠٠	٣١٦,٢٨٨
قروض مصرفية	١,٩٥٥,٤١٦	٢,٣٤٢,٠٦٤	٥٠٢,٧٠٦	١,٨٣٩,٣٥٨
الإجمالي	٢,٤٩٥,٦٠٦	٢,٩٨٤,٠١٨	٨٢٨,٣٧٢	٢,١٥٥,٦٤٦

* باستثناء المخصصات والفائدة المستحقة.

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في أن تؤثر تغيرات أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة، على إيرادات الشركة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. يهدف نظام إدارة مخاطر السوق إلى إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن حدود مقبولة، مع تحقيق أقصى عائد ممكن.

(١) مخاطر العملات

تتعرض الشركة لمخاطر العملات في المعاملات التي تتم بعملة غير العملة التشغيلية للشركة، وهي في الأساس الدولار الأمريكي. لا تتعرض الشركة لأي مخاطر عملات أجنبية من المعاملات التي تتم بالدولار الأمريكي، حيث أن سعر صرف الدرهم الإماراتي ثابت أمام الدولار الأمريكي.

(٢) مخاطر سعر الفائدة

يتعلق تعرض الشركة لمخاطر سعر الفائدة بشكل أساسي بقروضها المصرفية وودائعها قصيرة الأجل لدى البنوك ذات أسعار الفائدة المتغيرة، والتي تتغير بشكل عام استناداً إلى أسعار الإقراض الأساسية للبنوك على فترات منتظمة، مما يعرض الشركة لمخاطر سعر الفائدة من التدفقات النقدية. تتولى الإدارة العليا للشركة إدارة المخاطر، حيث تقوم بتحديد وتقييم المخاطر المالية والتحوط بشأنها (حيثما يكون مناسباً).

٢٧ الأدوات المالية *(تابع)*

مخاطر السوق *(تابع)*

تراقب الشركة بانتظام مدى تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة، وتقوم، عند الضرورة، بتحويل أسعار الفائدة المتغيرة المتفق عليها إلى أسعار فائدة ثابتة.

فيما يلي أسعار الفائدة للأدوات المالية التي تخضع لفائدة لدى الشركة في تاريخ التقرير:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير:		
القروض المصرفية	٢,٠٧٧,٠٦٢	١,٩٥٥,٤١٦

تحليل حساسية القيمة العادلة للأدوات المالية ذات سعر الفائدة الثابت

لا تقوم الشركة باحتساب أي موجودات أو مطلوبات مالية ذات سعر فائدة ثابت بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر؛ لذلك، فإن أي تغيير في أسعار الفائدة في تاريخ إعداد التقارير لن يؤثر على الأرباح أو الخسائر.

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات المالية ذات سعر الفائدة المتغير

من شأن تغيير أسعار الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ أن يزيد/ (ينقص) الأرباح أو الخسائر بمبلغ ٢٠,٨ مليون درهم (٢٠٢٣: ١٩,٦ مليون درهم). يفترض هذا التحليل ثبات جميع المتغيرات الأخرى، ولا سيما أسعار صرف العملات الأجنبية.

القيم العادلة مقابل القيم الدفترية

تقارب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية قيمتها الدفترية في تاريخ إعداد بيان المركز المالي.

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة الشركة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية لضمان كسب ثقة المستثمرين والدائنين والسوق، ودعم النمو المستقبلي لأعمالها. يراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال، والذي يُعرف بأنه صافي الأرباح السنوية المنسوب إلى مساهمي الشركة مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين. كما يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين. يسعى مجلس الإدارة إلى تحقيق التوازن بين العوائد المرتفعة التي قد تتحقق مع زيادة مستويات الاقتراض، وبين الامتيازات والضمانات التي يوفرها مركز رأسمالي سليم.

تراقب الشركة رأس المال بناءً على نسبة المديونية، والتي تُحسب بقسمة صافي الدين على إجمالي رأس المال. يتم احتساب صافي الدين بجمع القروض المصرفية والتزامات الإيجار، ثم طرح النقد وما يعادله.

يتم احتساب إجمالي رأسمال الشركة على أنه "إجمالي حقوق الملكية" كما هو موضح في بيان المركز المالي زائداً صافي الدين.

فيما يلي نسب المديونية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٢٠٢٣:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
القروض المصرفية – تستحق السداد خلال سنة واحدة *(راجع الإيضاح رقم ١٧)*	٢٤١,٣٢٣	٣٧٤,٦٩٤
القروض المصرفية - تستحق السداد بعد سنة واحدة *(راجع الإيضاح رقم ١٧)*	١,٨٣٥,٧٣٩	١,٥٨٠,٧٢٢
	٢,٠٧٧,٠٦٢	١,٩٥٥,٤١٦
مطروحاً منها: النقد وما يعادله *(راجع الإيضاح رقم ١٢)*	(١١١,٦٣٠)	(١٣٦,٩٥٥)
صافي الدين	١,٩٦٥,٤٣٢	١,٨١٨,٤٦١
إجمالي حقوق الملكية	٥,٤٢٣,٥٠٢	٥,٠٦٦,٣٣٠
إجمالي رأس المال	٧,٣٨٨,٩٣٤	٦,٨٨٤,٧٩١
نسبة المديونية	٠,٢٧	٠,٢٦

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٢٧ الأدوات المالية *(تابع)*

إدارة رأس المال *(تابع)*

	النقد وما يعادله ألف درهم	القروض المصرفية مستحقة السداد خلال سنة واحدة ألف درهم	القروض المصرفية مستحقة السداد بعد سنة واحدة ألف درهم	صافي الدين ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٣	٤٠,٣١٥	(١٧٢,٥٧٤)	(١,٧٤٦,٠٧٦)	(١,٨٧٨,٣٣٥)
التغيرات النقدية:				
زيادة في النقد وما يعادله	٩٦,٦٤٠	-	-	٩٦,٦٤٠
متحصلات القروض المصرفية *(راجع إيضاح رقم ١٧)*	-	(١٠٣,٢٣٨)	(١٠٦,١٠٢)	(٢٠٩,٣٤٠)
سداد القروض المصرفية *(راجع إيضاح رقم ١٧)*	-	١٧٢,٥٧٤	-	١٧٢,٥٧٤
التغيرات غير النقدية:				
إعادة التصنيف	-	(٢٧١,٤٥٦)	٢٧١,٤٥٦	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٣٦,٩٥٥	(٣٧٤,٦٩٤)	(١,٥٨٠,٧٢٢)	(١,٨١٨,٤٦١)

	النقد وما يعادله ألف درهم	القروض المصرفية مستحقة السداد خلال سنة واحدة ألف درهم	القروض المصرفية مستحقة السداد بعد سنة واحدة ألف درهم	صافي الدين ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٤	١٣٦,٩٥٥	(٣٧٤,٦٩٤)	(١,٥٨٠,٧٢٢)	(١,٨١٨,٤٦١)
التغيرات النقدية:				
نقص في النقد وما يعادله	(٢٥,٣٢٥)	-	-	(٢٥,٣٢٥)
متحصلات القروض المصرفية *(راجع إيضاح رقم ١٧)*	-	(١٤٦,٩٣٥)	(٤٥٩,٥١٠)	(٦٠٦,٤٤٥)
سداد القروض المصرفية *(راجع إيضاح رقم ١٧)*	-	٤٨٤,٧٩٩	-	٤٨٤,٧٩٩
التغيرات غير النقدية:				
إعادة التصنيف	-	(٢٠٤,٤٩٣)	٢٠٤,٤٩٣	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١١١,٦٣٠	(٢٤١,٣٢٣)	(١,٨٣٥,٧٣٩)	(١,٩٦٥,٤٣٢)

٢٨ ضريبة الدخل

المبالغ المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
مصروفات ضريبة الدخل الحالية	٣٩,٠٥٦	-
مصروفات الضريبة المؤجلة	٥٣,٢٨٧	-
	٩٢,٣٤٣	-

٢٨ ضريبة الدخل *(تابع)*

المبالغ المعترف بها في بيان المركز المالي

فيما يلي الحركة في الضريبة الحالية:

	٢٠٢٤ **ألف درهم**	٢٠٢٣ ألف درهم
ضريبة الدخل مستحقة الدفع في بداية السنة	-	-
المحمل للسنة، صافي	٣٩,٠٥٦	-
ضريبة الدخل مستحقة الدفع في نهاية السنة	٣٩,٠٥٦	-

فيما يلي الحركة في الضريبة المؤجلة:

٢٠٢٤	الرصيد في ١ يناير	معترف به في الأرباح أو الخسائر	الرصيد في ٣١ ديسمبر صافي	التزامات الضريبة المؤجلة
عقارات استثمارية	-	٥٣,٢٨٧	٥٣,٢٨٧	٥٣,٢٨٧
مصفح عنها على أنها:				
التزامات الضريبة المؤجلة				٥٣,٢٨٧

تتألف موجودات والتزامات الضريبة المؤجلة بشكل رئيسي من فروقات مؤقتة. بناءً على تطبيق قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة مؤخراً، تنوي الشركة اختيار الاعتراف بالأرباح والخسائر على أساس "التحقق" للموجودات المطلوبات المحتفظ بها في حساب رأس المال فقط، وعليه، تم الاعتراف بالتزامات الضريبة المؤجلة في السنة الحالية في ضوء الأرباح غير المحققة من التقييم العادل للعقارات الاستثمارية.

تتعلق مصروفات ضريبة الدخل بالضريبة مستحقة الدفع على نتائج الشركة، بعد تعديلها وفقاً لقوانين وأنظمة الضرائب في الدول التي تزاول فيها الشركة أعمالها. يمكن توضيح العلاقة بين مصروفات الضريبة والربح المحاسبي على النحو التالي:

	٢٠٢٤ **ألف درهم**	٢٠٢٣ ألف درهم
الأرباح قبل الضريبة	١,٠٤٩,٥١٥	-
البنود غير الخاضعة للضريبة:		
الأرباح غير المحققة من التقييم العادل للعقارات الاستثمارية	(٥٩٢,٠٨٦)	-
الإعفاء من الحد الأدنى المنصوص عليه في قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة	(٣٧٥)	-
بنود أخرى	(٢٣,٠٩٥)	-
الأرباح الخاضعة للضريبة	٤٣٣,٩٥٩	-
مصروفات ضريبة الدخل الحالية	٣٩,٠٥٦	-

٢٨ ضريبة الدخل *(تابع)*

مطابقة معدل الضريبة الفعلي

		٢٠٢٤ ألف درهم
الأرباح قبل الضريبة		١,٠٤٩,٥١٥
الضريبة باستخدام معدل الضريبة المحلي للشركة	%٩,٠٠	٩٤,٤٥٦
الأثر الضريبي لـ:		
الإعفاء من الحد الأدنى	%٠,٠٠	(٣٤)
الدخل المعفى من الضريبة – أخرى	%٠,٢٠-	(٢,٠٧٩)
معدل الضريبة الفعلي	%٨,٨٠	٩٢,٣٤٣

تعتبر الشركة جزء من مجموعة ضريبية، وتتولى الشركة الأم للمجموعة الضريبية سداد ضريبة الدخل بالإنابة عن المجموعة. تتم تسوية الالتزامات الضريبية للشركة من خلال اتفاقيات فيما بين الشركة الأم للمجموعة الضريبية.