شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

المحتويات	الصفحات
تقرير مجلس الإدارة	١
تقرير مدققي الحسابات المستقلين	٢ - ٦
بيان المركز المالي	٧
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر	٨
بيان التغيرات في حقوق الملكية	٩
بيان التدفقات النقدية	١٠
إيضاحات حول البيانات المالية	١١ - ٥١

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

يسر مجلس إدارة ("مجلس الإدارة") شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م ("الشركة") أن يقدم تقريره إلى جانب البيانات المالية المدققة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

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 بعد الضريبة بمبلغ ١,٠٩٣ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مقابل مبلغ ٩٥٧ مليون درهم للسنة السابقة.

بلغ صافي موجودات الشركة ٤,٥٥٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مقابل مبلغ ٥,٤٢٣ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ صافي المطلوبات المتداولة للشركة ٣٧٦ مليون درهم (٢٠٢٤: صافي مطلوبات متداولة بمبلغ ١١٧ مليون درهم).

توزيعات الأرباح

أوصى مجلس الإدارة ووافق على توزيع أرباح نقدية بمبلغ ١,٩٦٥ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٦٠٠ 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 ٢٠٢٥. يقترح مجلس الإدارة تعيين كي بي إم جي لوار جلف لتدقيق البيانات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.

شكر وتقدير

يتوجه مجلس الإدارة بالشكر والتقدير لجميع المساهمين والعملاء وشركاء الأعمال 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: 05 FEB 2026

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 ٢٠٢٥، وبيانات الأرباح 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 ٢٠٢٥، 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.

أمور التدقيق الرئيسية

تتمثل أمور التدقيق الرئيسية في تلك الأمور التي نراها، وفقاً لأحكامنا المهنية، أكثر الأمور أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية للفترة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية بشكل مجمل، وأثناء تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال 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.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

تقييم العقارات الاستثمارية	
راجع الإيضاح ٦ حول البيانات المالية	
أمر التدقيق الرئيسي	كيفية تناول هذا الأمر في سياق تدقيقنا
تقييم الاستثمارات العقارية تمثل الاستثمارات العقارية ٨٠٪ من إجمالي موجودات الشركة. تتمثل سياسة الشركة المحاسبية في قياس استثماراتها العقارية (التي تتكون بشكل أساسي من البنية التحتية والمرافق الإضافية وقطع الأراضي للتطوير المستقبلي) بالقيمة العادلة في كل تاريخ كل تقرير. تم تقييم محفظة العقارات بقيمة ٦,٥٨١ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. بلغ صافي أرباح القيمة العادلة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٦٣٩ مليون درهم. قامت الشركة بتكليف جهات تقييم خارجية لتحديد القيمة العادلة لجميع استثماراتها العقارية. يتم تقييم محفظة العقارات باستخدام مزيج من منهج الدخل ومنهج المقارنة السوقية. تتمثل المدخلات الرئيسية لعملية التقييم في معدلات الخصم ومعدلات مبيعات السوق وإيجارات العقود المتفق عليها والمصروفات التشغيلية المتوقعة، والتي تتأثر بالقوى السوقية السائدة والسمات الخاصة مثل موقع العقار والعائد ومعدل النمو ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة. كما أن المعاملات المشابهة تمثل أيضًا مدخلًا رئيسيًا. يعتبر تقييم المحفظة أحد مجالات الأحكام الهامة ويستند إلى عدد من الافتراضات. وجود قدر كبير من عدم اليقين في التقديرات يستدعي تركيزًا خاصًا من أعمال التدقيق في هذا المجال، حيث إن أي خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يكون له تأثير جوهري على قيمة الاستثمارات العقارية للشركة والأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة المعترف بها فيما يتعلق بهذه الاستثمارات العقارية.	تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها: - تقييم مؤهلات وكفاءة واستقلالية جهات التقييم الخارجية ودراسة شروط تعاقدهم مع الشركة لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تفرض قيودًا على نطاق عملهم. - حصلنا على تقارير التقييم الخارجي لجميع العقارات وتم الاستعانة بمتخصصي التقييم لدينا لتقييم مدى ملاءمة منهجية التقييم والافتراضات التي استخدمتها جهات التقييم في تحديد القيمة العادلة للعقارات. - على أساس العينة، قمنا بإجراءات تدقيق لاختبار مدى اكتمال ودقة البيانات المصدرية، المقدمة لمتخصصي التقييم من قبل الإدارة، المستخدمة في تحديد القيمة العادلة من خلال مقارنتها بالمعلومات الداعمة ذات الصلة. - تقييم مدى كفاية الإفصاحات في البيانات المالية في ضوء متطلبات المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية.

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال 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 وتعديلاته، 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.

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.

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال 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)*

- 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 الجوهرية المترتبة على أعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال تدقيقنا.

في ضوء الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نحدد الأمور الأكثر أهمية أثناء تدقيق البيانات المالية للفترة الحالية، وبذلك تُعتبر هذه الأمور هي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم باستعراض هذه الأمور في تقرير مدققي الحسابات ما لم يكن الإفصاح عن تلك الأمور للعامة محظوراً بموجب القوانين أو التشريعات أو عندما نرى في حالات نادرة للغاية أنه يجب عدم الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا إذا كان من المتوقع أن تكون التداعيات السلبية للقيام بذلك أكثر من المنافع التي تعود على المصلحة العامة نتيجة هذا الإفصاح.

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 ٢٠٢٥:

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 وتعديلاته؛

٣) قامت الشركة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛

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

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال 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 (تابع)

٥) كما هو مبين في الإيضاح رقم ١ حول البيانات المالية، لم تقم الشركة بشراء أي أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛

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 أُتيحت لنا، لم يسترع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أي من الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ وتعديلاته أو النظام الأساسي للشركة، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: 05 FEB 2026

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال 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	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات	٦	٢١٤,١٧٥	٢١٣,٣٦٦
استثمارات عقارية	٧	٦,٥٨١,٤٥٧	٧,٣٤٧,٠٦٩
موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٨	١٦,٧٩١	١٧,٩٨٨
ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل	٩	٢٦,٩٧٠	٥٥,٠٢٣
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١١	٣٥٨,٢١١	٧,٥٣١
المستحق من أطراف ذات علاقة	١٠	٩٠,٥٧٩	-
		٧,٢٨٨,١٨٣	٧,٦٤٠,٩٧٧
موجودات متداولة			
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١١	٥٦٩,٩٨١	٣٥٣,٩٢٥
المستحق من أطراف ذات علاقة	١٠	١٨٦,٨٥٩	٩٧,٤٥١
نقد وما يعادله	١٢	١٣٠,٢٨٢	١١١,٦٣٠
		٨٨٧,١٢٢	٥٦٣,٠٠٦
إجمالي الموجودات		٨,١٧٥,٣٠٥	٨,٢٠٣,٩٨٣
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		٣,٩٦٧,٩٦٠	٤,٨٣٩,٥٤٧
إجمالي حقوق الملكية		٤,٥٥١,٩١٥	٥,٤٢٣,٥٠٢
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
قروض بنكية	١٧	٢,٠٦٠,٦٩٨	١,٨٣٥,٧٣٩
التزامات الإيجار	١٨	١٩٩,٢٤٦	٢١١,٢٢٥
التزامات ضريبة مؤجلة	٢٨	١٠٠,٠٣٩	٥٣,٢٨٧
		٢,٣٥٩,٩٨٣	٢,١٠٠,٢٥١
مطلوبات متداولة			
قروض بنكية	١٧	٣٨٤,١٩٦	٢٤١,٣٢٣
التزامات الإيجار	١٨	٢٣,٩٤٠	٢١,٨٨٢
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١٩	٢٩١,١٧٠	٢٠٣,٤٩٠
المستحق من أطراف ذات علاقة	١٠	٣٢٥,٢٠٢	٩٤٦
التزام ضريبة حالية	٢٨	٥٦,٦٥٣	٣٩,٠٥٦
إيجارات غير مكتسبة	٢٠	١٨٢,٢٤٦	١٧٣,٥٣٣
		١,٢٦٣,٤٠٧	٦٨٠,٢٣٠
إجمالي المطلوبات		٣,٦٢٣,٣٩٠	٢,٧٨٠,٤٨١
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٨,١٧٥,٣٠٥	٨,٢٠٣,٩٨٣

على حد علمنا، تعرض البيانات المالية بشكل عادل، من جميع النواحي المادية، المركز المالي ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية للشركة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 05 FEB 2026 وتم توقيعها بالنيابة عن المجلس من قبل:

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١١ إلى ٥١ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٦.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

	ايضاح	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
الإيرادات	٢١	٩٥٩,٧١٢	٨٩٢,٠٩٤
تكلفة تقديم الخدمات	٢٢	(٢٧٥,٨٥٦)	(٢٥٩,٢٥٧)
إجمالي الإيرادات		٦٨٣,٨٥٦	٦٣٢,٨٣٧
مصروفات إدارية	٢٣	(٣٥,٤٥٨)	(٣٩,٢٠٠)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	٢٧	(١٦,٤١٨)	(٢,٩١٠)
الأرباح من تقييم استثمارات عقارية وفقاً للقيمة العادلة	٧	٦٣٨,٧٢٢	٥٩٢,٠٨٦
أرباح من بيع استثمارات عقارية	٧(٢)	٣٨,٥٨٠	-
إيرادات أخرى		١٥,٠٦٧	١٣,٦٠٩
الأرباح التشغيلية		١,٣٢٤,٣٤٩	١,١٩٦,٤٢٢
تكاليف التمويل	٢٤	(١٤٢,٢٢٥)	(١٥٣,١٣٧)
إيرادات التمويل	٢٤	١٦,٨١٧	٦,٢٣٠
صافي تكاليف التمويل	٢٤	(١٢٥,٤٠٨)	(١٤٦,٩٠٧)
الأرباح قبل الضريبة		١,١٩٨,٩٤١	١,٠٤٩,٥١٥
مصروفات ضريبة الدخل	٢٨	(١٠٥,٥٢٨)	(٩٢,٣٤٣)
أرباح السنة		١,٠٩٣,٤١٣	٩٥٧,١٧٢
إجمالي الدخل الشامل للسنة		١,٠٩٣,٤١٣	٩٥٧,١٧٢
البنود التي لن يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر:			
ربحية السهم			
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (ألف درهم)	٢٩	٥٤.٦٧	٤٧.٨٦

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١١ إلى ٥١ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٦.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

		منسوبة إلى مالكي الشركة				
	إيضاح	رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي عام ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٤,٤٨٢,٣٧٥	٥,٠٦٦,٣٣٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة						
الأرباح والإيرادات الشاملة الأخرى للسنة		-	-	-	٩٥٧,١٧٢	٩٥٧,١٧٢
إجمالي الدخل الشامل للسنة		-	-	-	٩٥٧,١٧٢	٩٥٧,١٧٢
المعاملات مع مالكي الشركة						
مساهمات وتوزيعات						
توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة	١٦	-	-	-	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و١ يناير ٢٠٢٥		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٤,٨٣٩,٥٤٧	٥,٤٢٣,٥٠٢
إجمالي الدخل الشامل للسنة						
الأرباح والإيرادات الشاملة الأخرى للسنة		-	-	-	١,٠٩٣,٤١٣	١,٠٩٣,٤١٣
إجمالي الدخل الشامل للسنة		-	-	-	١,٠٩٣,٤١٣	١,٠٩٣,٤١٣
المعاملات مع مالكي الشركة						
مساهمات وتوزيعات						
توزيعات أرباح معلنة	١٦	-	-	-	(١,٩٦٥,٠٠٠)	(١,٩٦٥,٠٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		**٢٠,٠٠٠**	**١٠,٠٠٠**	**٥٥٣,٩٥٥**	**٣,٩٦٧,٩٦٠**	**٤,٥٥١,٩١٥**

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١١ إلى ٥١ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

	إيضاح	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
الأرباح قبل الضريبة		١,١٩٨,٩٤١	١,٠٤٩,٥١٥
تعديلات لـ:			
مصروفات الاستهلاك	٦	٣١,٠٦١	٢٦,٩٦٢
تكاليف التمويل	٢٤	١٤٢,٢٢٥	١٥٣,١٣٧
إيرادات التمويل	٢٤	(١٦,٨١٧)	(٦,٢٣٠)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	٢٧	١٦,٤١٨	٢,٩١٠
أرباح من بيع استثمارات عقارية	٧	(٣٨,٥٨٠)	-
الأرباح من تقييم استثمارات عقارية وفقاً للقيمة العادلة	٧	(٦٣٨,٧٢٢)	(٥٩٢,٠٨٦)
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٦٩٤,٥٢٦	٦٣٤,٢٠٨
التغيرات في رأس المال العامل:			
- ذمم مدينة تجارية وأخرى		٤٦,٦٦٧	٩١,٤٢٠
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		(٢,٠٢٦)	٢٠,٧١٨
- مستحق من أطراف ذات علاقة		١٤,٠٢٧	(٣,٨٤٠)
- ذمم دائنة تجارية وأخرى		٦٩,٢٤٠	٧٦١
- مستحق لأطراف ذات علاقة		(٧٤٤)	(١٢٤,١٩٧)
- ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل		٢٨,٠٥٣	(٨,٤٩٤)
- إيجارات غير مكتسبة		٨,٧١٣	٨,٩٨٦
ضريبة الدخل المدفوعة	٢٨	(٤١,١٧٩)	-
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		٨١٧,٢٧٧	٦١٩,٥٦٢
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
إضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات	٦	(١٥,٠٧٨)	(١١٤)
إضافات إلى استثمارات عقارية	٧	-	(١٠,١٨١)
متحصلات من بيع استثمارات عقارية		٦٢٣,٥٦٠	-
فوائد مستلمة		٣,٣٣٩	٦,٢٣٠
صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية		٦١١,٨٢١	(٤,٠٦٥)
التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية			
توزيعات أرباح مدفوعة	١٦	(١,٦٤٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)
متحصلات من قروض بنكية	١٧	٨١٩,٢٧٥	٦٠٦,٤٤٥
سداد قروض بنكية	١٧	(٤٥١,٤٤٣)	(٤٨٤,٧٩٩)
فائدة مدفوعة		(٩٨,٨٩٠)	(١٢٣,٨٥٥)
الفائدة على دفعات الايجار	١٨	(٢١,٦٧٢)	(١٨,٧٩٦)
المبالغ الأصلي من دفعات الايجار	١٨	(١٧,٧١٦)	(١٩,٨١٧)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(١,٤١٠,٤٤٦)	(٦٤٠,٨٢٢)
صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله		١٨,٦٥٢	(٢٥,٣٢٥)
النقد وما يعادله في بداية السنة	١٢	١١١,٦٣٠	١٣٦,٩٥٥
النقد وما يعادله في نهاية السنة	١٢	١٣٠,٢٨٢	١١١,٦٣٠

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١١ إلى ٥١ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٦.

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، قانون الشركات التجارية 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 ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤:

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

*تحتفظ شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م بأسهم الشركة لصالح شركة دبي للاستثمارات ش.م.ع.م. بعد فترة التقرير، قامت دبي للاستثمار العقاري بتحويل حصتها البالغة ١٪ إلى الشركة الأم. ونتيجة لذلك، ارتفعت الحصة القانونية للشركة الأم في الشركة إلى ١٠٠٪ وأصبحت ذات مسؤولية محدودة – شركة الشخص الواحد (ذ.م.م – ش.ش.و)

تعمل الشركة في التخطيط والتطوير وإنشاء وتنظيم "مجمع دبي للاستثمارات" وتحقق إيرادات ايجارية عن طريق تأجير الأراضي والمرافق التحتية المُنشأة عليها (الأراضي المخدومة). تشمل الأنشطة المسجلة للشركة شراء وبيع العقارات وتأجير وإدارة ممتلكات الآخرين والمجمعات التجارية وتأجير وإدارة الممتلكات المملوكة ذاتياً وتقديم خدمات إدارة المرافق.

لم تقم الشركة بشراء أي أسهم خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و٢٠٢٤.

٢ أساس الإعداد

٢-١ بيان الالتزام

لقد تم إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية ("المعايير الدولية للتقارير 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، (المعدل) ("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 التشغيلية وعملة العرض

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

٢-٤ استخدام الأحكام والتقديرات

عند إعداد هذه البيانات المالية قامت الإدارة بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات حول المستقبل، بما في ذلك المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ، والتي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والمبالغ المُعلنة 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. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات على أساس مستقبلي.

بشكل 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 ٥.

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 القابلة للملاحظة بأقصى قدر ممكن. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في النظام المتدرج 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 ١، القابلة للملاحظة 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 القابلة للملاحظة (ويطلق عليها المعطيات غير القابلة للملاحظة).

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

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

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

- الإيضاح ٥ - التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة؛
- الإيضاح ٧ – الاستثمارات العقارية؛ 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

لم تقم الشركة بأي تغييرات في السياسة المحاسبية عن تلك المطبقة في البيانات المالية كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

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 ٢٠٢٥، ويُسمح بالتطبيق المبكر؛ إلا أن الشركة لم تقم بالتطبيق المبكر للمعايير المحاسبية الجديدة أو المعدلة التالية عند إعداد هذه البيانات المالية.

المعايير المحاسبية الجديدة أو التعديلات	تاريخ التفعيل
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
العقود المتعلقة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة - تعديلات على المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	١ يناير ٢٠٢٦
التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية لإعداد التقارير المالية – *النسخة ١١*	١ يناير ٢٠٢٦
المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *العرض والإفصاحات في البيانات المالية*	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار رقم ١٩ من المعايير 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*	سيتم تحديد تاريخ سريانه

٣-٣ المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة وتم تفعيلها:

فيما يلي المعايير الجديدة أو المعدلة التي يتعين تطبيقها في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥ والتي ليس لها تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة:

المعايير المحاسبية الجديدة أو التعديلات	تاريخ التفعيل
عدم إمكانية صرف إحدى العملات الأجنبية – تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١	١ يناير ٢٠٢٥

٣-٤ التقارير حول القطاعات

تشمل نتائج القطاعات التي يتم رفع تقارير بشأنها إلى مجلس الإدارة (صانع القرار التشغيلي الرئيسي) العناصر المنسوبة مباشرة إلى القطاع بالإضافة إلى تلك التي يمكن تخصيصها على أساس معقول.

٣-٥ 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 التشغيلية وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. يتم الاعتراف بفروقات العملات الأجنبية بشكل عام ضمن الأرباح أو الخسائر.

٣ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٣-٦ 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 السنة الحالية والسنوات السابقة. يتم تخفيض هذه الامتيازات لتحديد قيمتها الحالية. يتم الاعتراف بالمبالغ المُعاد 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.

بالنسبة 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 للموظف (والذي يشمل الراتب الأساسي مضافاً إليه بدل السكن والبدلات الأخرى)، وبنسبة ١٢,٥٪ في حال كان راتب الموظف أقل من ٢٠,٠٠٠ درهم.

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

٣-٧ إيرادات التمويل وتكاليف التمويل

تشمل إيرادات التمويل الفوائد المستحقة من الأطراف ذات العلاقة وعكس الخصم على الذمم المدينة التجارية، ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تشمل تكاليف التمويل مصروفات الفوائد على القروض البنكية، ومصروفات الفوائد على التزامات الإيجار، وخصم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والرسوم المصرفية.

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

يُعرَّف "معدل الفائدة الفعلي" بأنه المعدل الذي يتم بموجبه خصم المدفوعات أو المقبوضات النقدية المستقبلية المقدَّرة بشكل فعلي 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)*

٣-٨ ضريبة الدخل

تخضع الشركة لضرائب الشركات في المناطق التي تم بها تطبيق الضريبة. تم احتساب المخصص الإجمالي للضرائب الحالية والمؤجلة وفقا لأحكام التشريعات ذات الصلة.

تتألف مصروفات ضريبة الدخل من الضريبة الحالية والمؤجلة، يتم 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 الحد الأدنى العالمي للضريبة التكميلية - والتي يتعين عليها دفعها بموجب تشريعات الركيزة الثانية (من خلال ترتيبات إعادة التحميل بين الشركات) - هي ضريبة دخل في نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢. طبقت الشركة إعفاء إلزاميًا مؤقتًا من محاسبة الضرائب المؤجلة لتأثيرات الضريبة الإضافية واحتسابها كضريبة حالية عند تكبدها.

١. الضريبة الحالية

تشمل الضريبة الحالية الضريبة المتوقعة المستحقة الدفع أو القبض على الدخل الخاضع للضريبة أو الخسارة للسنة وأي تعديل للضريبة المستحقة الدفع أو القبض بالنسبة للسنوات السابقة. يمثل مقدار الضريبة الحالية المستحقة الدفع أو القبض أفضل تقدير لقيمة الضريبة المتوقع دفعها أو استلامها، والذي يعكس عدم اليقين المتعلق بالضرائب على الدخل، إذا وجد. يتم قياسها باستخدام معدلات الضرائب المقررة أو المطبقة بشكل جوهري في تاريخ التقرير.

لا تتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضريبة الحالية إلا إذا تم 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؛ و
  - في وقت المعاملة (١) لا تؤثر على الأرباح أو الخسائر المحاسبية أو الخاضعة للضريبة و(٢) لا تنشأ عنها فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة وقابلة للخصم؛

- الفروق 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 بموجودات الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة، والإعفاءات الضريبية غير المستخدمة والفروق المؤقتة القابلة للخصم إلى الحد الذي يحتمل فيه توفر أرباح ضريبية مستقبلية يمكن استخدامها مقابلها. يتطلب الأمر وضع أحكام إدارية هامة لتحديد مقدار الموجودات الضريبية المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، استنادًا إلى التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية مع استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية. يتم تحديد الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية بناءً على عكس الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة ذات الصلة. إذا كان مبلغ الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة غير كافٍ للاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل بكامله، فسيتم النظر في الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية، بعد تعديلها لعكس الفروقات المؤقتة القائمة، بناءً على خطط الأعمال للشركة. يتم مراجعة الموجودات الضريبية المؤجلة في كل تاريخ تقرير ويتم تخفيضها بالقدر الذي لم يعد من المحتمل فيه تحقيق المنفعة الضريبية ذات الصلة؛ ويتم عكس هذه التخفيضات عندما تتحسن احتمالية الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية.

يعكس قياس الضريبة المؤجلة التبعات الضريبية التي ستتبع من الطريقة التي تتوقع بها الشركة، في تاريخ التقرير، استرداد أو تسوية القيمة الدفترية لموجوداتها ومطلوباتها. ولهذا الغرض، من المفترض أن يتم استرداد القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال البيع، ولم تفند الشركة هذا الافتراض.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٨ ضريبة الدخل *(تابع)*

٢. الضريبة المؤجلة (تابع)

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ لمقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية، وكانت تتعلق بالضرائب على الدخل التي تفرضها نفس السلطة الضريبية على نفس المنشأة الخاضع للضريبة، أو على منشآت ضريبية مختلفة، ولكنهم ينوون تسوية المطلوبات والموجودات الضريبية الحالية على أساس الصافي، أو سيتم تحقيق موجوداتهم ومطلوباتهم الضريبية في الوقت نفسه.

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.

٣-٩ 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.

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	١٠ إلى ١٣
مركبات	٤
معدات وأثاث وتجهيزات	٣ إلى ٥
أدوات	٥

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

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٩ ممتلكات وآلات ومعدات (تابع)

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. يتم الاعتراف بأي أرباح ناتجة عن إعادة القياس في الأرباح أو الخسائر إلى الحد 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، إلى الحد 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.

٣-١٠ 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. تتمثل 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.

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

تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة بالاستحواذ على 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 السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١١ الأدوات المالية

١. الاعتراف والقياس المبدئي

يتم الإعتراف 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.

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.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١١ الأدوات المالية *(تابع)*

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.

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 وامتيازات 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.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١١ الأدوات المالية *(تابع)*

ه. 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.

٣-١٣ انخفاض القيمة

ا. الموجودات المالية غير المشتقة

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 لأكثر من ٣٠ يوماً.

تعتبر الشركة أن الأصل المالي متعثر السداد عندما:

- يكون من غير المحتمل أن يفي المقترض بالتزاماته الائتمانية 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.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٣ انخفاض القيمة (تابع)

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.

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

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

- الصعوبات المالية الحادة التي يواجهها 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 (بصورة كلية أو جزئية) طالما لا توجد لدى الشركة احتمالية معقولة لاسترداد الأصل المالي . 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 تنفيذية بغرض الالتزام بإجراءات الشركة فيما يتعلق باسترداد المبالغ المستحقة.

١. الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بتاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية (بخلاف 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 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، أيّهما 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.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

١٣-٣ انخفاض القيمة (تابع)

٢. الموجودات غير المالية (تابع)

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

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان 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.

١٤-٣ المخصصات

يُعترف بمخصص في بيان المركز المالي للشركة عندما يترتب على الشركة التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لحدث سابق، ويكون من المرجح أن يتطلب الأمر إجراء تدفق خارجي لموارد تمثل منافع اقتصادية من أجل تسوية الالتزام، ويمكن وضع تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. لا يُعترف بمخصصات لخسائر العمليات المستقبلية.

يمثل المبلغ المعترف به كمخصص أفضل تقدير للمقابل اللازم لتسوية الالتزام الحالي في نهاية فترة التقرير، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المحيطة بالالتزام.

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

نظرًا لأن التدفقات النقدية الخارجة الفعلية قد تختلف عن التقديرات التي تم تكوين 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 سابقًا في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، ما لم يكن المخصص قد تم الاعتراف به في الأصل 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 السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

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 بصفتها 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 وجوهرية تم تكبدها بالإضافة إلى تقدير التكاليف الجوهرية لفك وإزالة الأصل ذو الصلة أو إعادة الأصل ذو الصلة أو الموقع الذي يوجد عليه إلى حالته الأصلية، ناقصاً حوافز الإيجار المستلمة.

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 الإضافي 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،
- مدفوعات 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. وتتم 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".

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٥ عقود الإيجار (تابع)

١. *الشركة بصفتها مستأجر (تابع)*

أنشطة الاستئجار

استئجار قطع الأراضي

تستأجر الشركة أراضي من حكومة دبي لمدة ٩٩ سنة. وتم 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. ونظراً لأن دفعات الإيجار متغيرة، فلم يتم الاعتراف بأي مطلوبات إيجار. وصنفت الشركة موجودات حق الاستخدام ضمن الاستثمارات العقارية وتدرجها بالقيمة العادلة (راجع الإيضاح ٧).

استئجار محطة معالجة مياه الصرف الصحي

تستأجر الشركة محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي في مجمع دبي للاستثمار لمدة ثابتة قدرها ٣٠ سنة. ويتم الاعتراف بمحطة معالجة مياه الصرف الصحي كأصل حق استخدام، مع الاعتراف بالتزام مقابل في التاريخ الذي يصبح فيه الأصل المؤجر متاحًا لاستخدام الشركة. ويتم توزيع كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. ويتم 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. ويتم احتساب الاستهلاك لأصل حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل والذي كان ١٠ سنوات. وفي عام ٢٠٢٠، تم تعديل العمر الإنتاجي المقدر ليصبح ١٣ سنة، بما يتماشى مع شروط العقد المعدلة.

٢. *عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات ذات القيمة المنخفضة*

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

٣. *الشركة بصفتها مؤجر*

في بداية أو عند تعديل عقد ايجار 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. إذا كان الترتيب يتضمن عناصر إيجاريه وغير إيجاريه، تقوم الشركة بتطبيق المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بغرض تخصيص المقابل 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 السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٦ الأرباح التشغيلية

يتمثل الربح التشغيلي في العائد الناتج عن الأنشطة الرئيسية المستمرة للشركة التي تحقق إيرادات بالإضافة إلى الإيرادات والمصروفات الأخرى المتعلقة بالأنشطة التشغيلية. لا يتضمن الربح التشغيلي 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.

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

عندما يكون ذلك متاحًا، 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 المبدني - أي القيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المقبوض. عندما تقرر المجموعة أن القيمة العادلة عند الاعتراف المبدني 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 مبدنياً قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة، ويتم تعديلها لمراعاة الفرق بين القيمة العادلة عند الاعتراف المبدني 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.

٣-١٩ توزيعات الأرباح

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

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

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 أطراف أخرى.

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.

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

١. يتلقى العميل ويستفيد في نفس الوقت من المزايا التي يوفرها أداء الشركة أثناء وفاء الشركة بالأداء.
٢. يترتب على أداء الشركة أصل يقع تحت سيطرة العميل أو يحسّنه عند إنشاء هذا الأصل أو تحسينه.
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.

تُقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل 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. وخلصت 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، عند الاقتضاء، بصورة موثوقة.

إيرادات التأجير من الباطن

تتعلق إيرادات التأجير من الباطن بالمبلغ الذي تجمعه الشركة من مستأجريها عن ترتيب التأجير من الباطن بين المستأجرين والمستأجرين من الباطن. يتم الاعتراف بالإيرادات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الايجار ذات الصلة.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٢٠ الاعتراف بالإيرادات *(تابع)*

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. ويتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن هذه الخدمات على أساس قراءات العدادات الشهرية التي تقيس الاستهلاك الفعلي للمستأجرين والتي تمثل النقطة التي يتم عندها نقل السيطرة على الخدمات إلى العميل.

رسوم الخدمات

يتم الاعتراف بإيرادات رسوم الخدمات على مدى فترة زمنية وفقًا لشروط الاتفاقيات المبرمة مع العملاء وعند الوفاء بالتزامات الأداء ذات الصلة. يتم تقديم هذه الخدمات بصورة مستمرة ويحصل العملاء على المزايا وينتفعون بها في نفس الوقت الذي تقدم فيه الخدمات. يتم الاعتراف بالإيرادات بناءً على مرور الوقت أو التدابير المناسبة الأخرى لسير العمل التي توضح بصورة معقولة أداء الشركة في نقل السيطرة على الخدمات إلى العميل.

الإيرادات من نقل عقد الإيجار

تفرض الشركة رسوماً غير قابلة للاسترداد على العملاء مقابل تنفيذ طلبات تحويل عقد إيجار حالي إلى طرف آخر. تمثل هذه الرسوم خدمة منفصلة تتضمن مراجعة إدارية وموافقة وتنفيذ تحويل عقد الإيجار. يتم الاعتراف بالإيرادات من تحويل رسوم الإيجار عند الموافقة على نقل عقد الايجار وانجازه.

٣-٢١ إيرادات أخرى

تتضمن الإيرادات الأخرى المطلوبات والمخصصات التي تم عكسها وبيع الخردة وإيرادات الترويج والتسويق والدعم المقدم من المورد الرئيسي والأرباح الناتجة عن تعديل أو 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 الناتجة 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. وتكون الإدارة العليا للشركة مسؤولة عن وضع ومراقبة الإطار العام لدى الشركة لإدارة المخاطر. 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.

تقوم لجنة التدقيق لدى الشركة الأم (وشركاتها التابعة، يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") بالإشراف على كيفية مراقبة الإدارة للالتزام بسياسات وإجراءات المجموعة لإدارة المخاطر ومراجعة مدى فعالية إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها الشركة.

وقد قام مجلس الإدارة بتأسيس لجنة مخاطر تكون مسؤولة عن وضع ومراقبة سياسات وعمليات إدارة المخاطر للشركة. يقدم قسم إدارة المخاطر بالشركة تقارير ربع سنوية إلى لجنة المخاطر تماشياً مع دليل إدارة مخاطر المؤسسة. وتقوم لجنة المخاطر بشكل منتظم بمراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة الشركة. تتلقى لجنة التدقيق لدى المجموعة الدعم في القيام بدورها الرقابي من قسم التدقيق الداخلي. ويقوم قسم التدقيق الداخلي بتنفيذ مراجعات دورية وأخرى خاصة لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر، ويتم رفع نتائج هذه المراجعات إلى لجنة التدقيق.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تعرّض الشركة لخسارة مالية في حال لم يتمكن العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية من الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتنسب 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. وعند مراقبة مخاطر الائتمان الخاصة بالعملاء، يتم تصنيف العملاء إلى مجموعات وفقًا لخصائصهم الائتمانية.

تقوم الشركة برصد مخصص للانخفاض في القيمة وفقًا 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 ١٣٠,٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ *(٢٠٢٤: ١١١,٦ مليون درهم)*. ويتم الاحتفاظ بالنقد لدى بنوك تتراوح تصنيفاتها الائتمانية بين A٣ إلى Baa١ وفقًا لتصنيفات مؤسسة موديز. تم قياس الانخفاض في قيمة النقد لدى البنوك على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا، وتعكس فترات الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه التعرضات. تعتبر الشركة أن النقد لدى البنوك ينطوي على مخاطر ائتمان منخفضة استنادًا 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 البنكية.

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

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في التغيرات 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 الوظيفية المعنية، وتتمثل بصورة رئيسية بالدولار 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 البنكية التي تستند إلى أسعار فائدة متغيرة.

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة الشركة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية من أجل دعم التطور المستقبلي للأعمال. تراقب إدارة الشركة العائد على رأس المال من خلال إدارة التدفقات النقدية التشغيلية وتسعى الإدارة إلى الحفاظ على تحقيق التوازن بين تحقيق عوائد أعلى وبين الامتيازات والأمان الذي يوفره مركز رأسمالي جيد. لم يوجد تغيير في طريقة الشركة لإدارة رأس المال خلال السنة. تراقب الإدارة متطلبات قانون الشركات.

يوضح الجدول أدناه التصنيف الائتماني في نهاية فترة التقرير استناداً إلى تصنيفات موديز للعلاقات البنكية:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
A٣	٨٥,١٤٦	٥٧,٧٧٥
A٢	٤١,٦٠٤	٥٠,٢٩٦
A١	٣,٠٩٦	٣,١٢٠
Ba١	٣٦٤	٣٦٥
إجمالي النقد لدى البنوك	١٣٠,٢١٠	١١١,٥٥٦

٥ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

تقوم الشركة بوضع تقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. يتم تقييم هذه التقديرات والأحكام بشكل مستمر، وتعتمد 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 على معلومات حول منهجية التقييم التي تعتمدها الشركة لتقييم العقارات الاستثمارية. في حال تغيرت الافتراضات الهامة، فقد تؤثر القيمة العادلة للاستثمارات بشكل كبير على الأرباح أو الخسائر وبيان المركز المالي للشركة في المستقبل.

قابلية استرداد الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة

تعمل الشركة على مراجعة الذمم المدينة التجارية الخاصة بها لتقييم الانخفاض في القيمة مرة واحدة على الأقل سنوياً. وعند تحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة. وعند القيام بذلك، تمارس الشركة أحكاماً هامة مع الأخذ في الاعتبار الظروف القانونية وقدرة الطرف المقابل على سداد المبلغ المستحق، عند الضرورة، لتقدير قابلية الاسترداد (راجع إيضاح ٢٧).

٧ ممتلكات وآلات ومعدات

	موجودات حق الاستخدام ألف درهم	مركبات ألف درهم	المعدات والأثاث والتجهيزات ألف درهم	الأدوات ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
التكلفة						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٥٤٧,٤٨٧	١,٥١٩	٩,٨٨٢	١٤,٧٨٣	-	٥٧٣,٦٧١
إضافات	-	-	١١٤	-	-	١١٤
تحويلات	-	-	(٨٧٤)	٨٧٤	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥٤٧,٤٨٧	١,٥١٩	٩,١٢٢	١٥,٦٥٧	-	٥٧٣,٧٨٥
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	٥٤٧,٤٨٧	١,٥١٩	٩,١٢٢	١٥,٦٥٧	-	٥٧٣,٧٨٥
إضافات	٧,٧٩٥	-	٣٨	٢,٠٦٧	١٢,٩٧٣	٢٢,٨٧٣
تحويل من استثمارات عقارية	-	-	-	-	٨,٩٩٧	٨,٩٩٧
تحويلات	-	-	٤,٧٩١	١٢,٧٠٦	(١٧,٤٩٧)	-
استبعادات	(٨٠٥)	(٤٨)	-	-	-	(٨٥٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٥٥٤,٤٧٧	١,٤٧١	١٣,٩٥١	٣٠,٤٣٠	٤,٤٧٣	٦٠٤,٨٠٢
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٣١٠,٧٩١	١,٤٧٨	٨,٥١١	١٢,٦٧٧	-	٣٣٣,٤٥٧
المحمّل للسنة	٢٥,٦٧٢	٨	٤٥	١,٢٣٧	-	٢٦,٩٦٢
تحويلات	-	١٣	٣٥٩	(٣٧٢)	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٣٦,٤٦٣	١,٤٩٩	٨,٩١٥	١٣,٥٤٢	-	٣٦٠,٤١٩
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	٣٣٦,٤٦٣	١,٤٩٩	٨,٩١٥	١٣,٥٤٢	-	٣٦٠,٤١٩
المحمل للسنة	٣٠,٤٧١	٤	١٤٣	٤٤٣	-	٣١,٠٦١
استبعادات	(٨٠٥)	(٤٨)	-	-	-	(٨٥٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٦٦,١٢٩	١,٤٥٥	٩,٠٥٨	١٣,٩٨٥	-	٣٩٠,٦٢٧
صافي القيمة الدفترية						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٢٣٦,٦٩٦	٤١	١,٣٧١	٢,١٠٦	-	٢٤٠,٢١٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢١١,٠٢٤	٢٠	٢٠٧	٢,١١٥	-	٢١٣,٣٦٦
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	**١٨٨,٣٤٨**	**١٦**	**٤,٨٩٣**	**١٦,٤٤٥**	**٤,٤٧٣**	**٢١٤,١٧٥**

٦ ممتلكات وآلات ومعدات *(تابع)*

(١) يتم تحليل مصروفات الاستهلاك للسنة على النحو التالي:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
تكلفة تقديم الخدمات (راجع الإيضاح ٢٢)	٢٩,٦٩١	٢٥,٦٧٢
مصروفات إدارية (راجع الإيضاح ٢٣)	١,٣٧٠	١,٢٩٠
	٣١,٠٦١	٢٦,٩٦٢

٧ استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
البنية التحتية والمنشآت المساندة	٦,٤٨٨,٨٧٩	٦,٢٧٧,٧٩٧
مرافق التجزئة والمرافق التجارية	٢٨,٩٧٨	٤٧,٢٧٢
قطع أراضي مخصصة للتطوير المستقبلي	٦٣,٦٠٠	١,٠٢٢,٠٠٠
	٦,٥٨١,٤٥٧	٧,٣٤٧,٠٦٩

فيما يلي الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
في ١ يناير	٧,٣٤٧,٠٦٩	٦,٧٤٤,٨٠٢
عمليات استحواذ (راجع الإيضاح (٣))	١١,٦٣٢	١٠,١٨١
التحويل إلى ممتلكات وآلات ومعدات	(٨,٩٩٧)	-
استبعادات (راجع الإيضاح (٢))	(١,٤٠٦,٩٦٩)	-
الأرباح من التقييم العادل	٦٣٨,٧٢٢	٥٩٢,٠٨٦
في ٣١ ديسمبر	٦,٥٨١,٤٥٧	٧,٣٤٧,٠٦٩

(١) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، فإن جميع الاستثمارات العقارية محتفظ بها على أساس حق الانتفاع باسم الشركة وتقع في دبي، الإمارات العربية المتحدة.

(٢) خلال السنة الحالية، قامت الشركة ببيع بعض الاستثمارات العقارية بقيمة ١.٤٠٧ مليون درهم (٢٠٢٤: لا شيء) وسجلت ربح قدره ٣٨.٦ مليون درهم من بيع استثمارات عقارية (٢٠٢٤: لا شيء).

(٣) خلال السنة الحالية، استحوذت الشركة على استثمار عقاري بمبلغ ١١.٦ مليون درهم (٢٠٢٤: ١٠.١ مليون درهم). في السنة الحالية، تم الاستحواذ على هذا العقار كتسوية مقابل الرصيد القائم لذمم مدينة تجارية.

(٤) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ إجمالي الإيرادات (بما في ذلك إيرادات التأجير من الباطن) الذي حققته الشركة من استثماراتها العقارية، والتي يتم تأجيرها جميعًا بموجب عقود إيجار تشغيلية، ٧٤٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ٧١٩ مليون درهم)..

(٥) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت قيمة الاستثمارات العقارية المؤجرة للأطراف ذات العلاقة ٨٦.١ مليون درهم (٢٠٢٤: ٨٦.٢ مليون درهم).

٧ استثمارات عقارية *(تابع)*

(٦) فيما يلي المعاملات غير النقدية المعدلة في بيان التدفقات النقدية:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
بيع استثمار عقاري إلى طرف آخر	(٦٣٣,١٣٥)	-
بيع استثمار عقاري إلى طرف ذو علاقة	(١٨٨,٨٥٤)	-
الاستحواذ على استثمار عقاري مقابل تسوية ذمم مدينة تجارية	١١,٦٣٢	-

بنية تحتية ومنشآت مساندة ومرافق التجزئة والمرافق التجارية

تم بناء 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 عامًا، بدءًا من ١ فبراير ١٩٩٩. تم إعفاء الشركة من دفع إيجار السنوات العشر الأولى. واعتبارًا من ١ فبراير ٢٠٠٩، يتم دفع ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة من مشاريع الأراضي إلى حكومة دبي. في سنة ٢٠٢٥، قامت الشركة برصد مخصص قدره ١٤٠.١ مليون درهم (٢٠٢٤: ١٤٠.١ مليون درهم) مستحق الدفع لحكومة دبي، بما يعادل ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة وفقًا لاتفاقية الإيجار (انظر الإيضاح ١٩ و ٢٢).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تم تحديد القيم العادلة للبنية التحتية والمنشآت المساندة ومرافق التجزئة والمرافق التجارية من قبل المقيم الخارجي المستقل، باستخدام منهج الدخل – التدفقات النقدية المخصومة *(٢٠٢٤: منهج الدخل – التدفقات النقدية المخصومة)*، 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 وفقًا للقاعدة الخطية حسب المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. وعلى نحو مماثل، تم تعديل الإيرادات الإيجارية غير المكتسبة والمطلوبات المعترف بها المتعلقة بحصة حكومة دبي المقدرة بنسبة ٢٠٪ في تاريخ التقييم، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، للوصول إلى تقييم الاستثمارات العقارية.

نتجت أرباح التقييم العادل عن تغير كبير في صافي التدفقات النقدية المستقبلية من المستأجرين وفقًا لشروط عقود الإيجار التي يتم إعادة التفاوض عليها بشكل دوري. تنتج أرباح التقييم العادل الكبيرة أيضاً عن تقييم الإدارة المحدث للتدفقات النقدية المستقبلية المستخدمة في نموذج التقييم المستند إلى الدخل، بما في ذلك إدراج إيرادات التأجير من الباطن في السنة الحالية. ويعكس ذلك وجود معلومات أكثر موثوقة ويمكن ملاحظتها بشأن نشاط التأجير من الباطن ومستويات الإشغال وأداء نشاط الإيجار في المحفظة وهو ما يدعم الآن إدراج مصدر الدخل هذا في التقييم.

في السنة الحالية، أعادت الشركة أيضًا تقييم بعض المصروفات التشغيلية المستقبلية المقدرة بما يتماشى مع الاتجاهات الفعلية. وقد تضمن ذلك تعديل معدل نمو تكلفة الموظفين من ٤٪ إلى ٣٪ لتتوافق مع التوقعات المعدلة للموارد البشرية.

يتم اعتبار الافتراضات المعدلة أنها مؤشر على ظروف السوق الحالية وتتسق مع تلك التي سيتم تطبيقها من قبل المشاركين في السوق.

تشمل المدخلات غير الملحوظة الجوهرية في عملية قياس القيمة العادلة التدفقات النقدية الإيجارية الداخلة المستقبلية التعاقدية، ومعدل الخصم والمصروفات المستقبلية الخارجة وأسعار البيع في السوق.

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 عادل لهذه الأراضي باستخدام منهجية مقارنة السوق *(٢٠٢٤: منهجية مقارنة السوق)*.

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

٧ استثمارات عقارية *(تابع)*

تحديد القيمة العادلة

يتم تصنيف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ من النظام المتدرج للقيمة العادلة .

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ على أساس التقييمات التي قامت بها جهات تقييم مستقلة خارجية مسجلة في الإمارات العربية المتحدة. قد تم إعداد التقييمات وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعهد الملكي للمساحين القانونيين – المعايير العالمية (٣١ يناير ٢٠٢٢) مع دمج معايير التقييم الدولية.

عند تحديد قيمة العقار، تأخذ جهات التقييم في الاعتبار معلومات خاصة بالعقار، مثل عقود الإيجار السارية حالياً والمصروفات التشغيلية المتوقعة. كما تطبق افتراضات معينة مثل معدلات الخصم ومعدلات أسعار المبيعات في السوق، والتي تتأثر بخصائص خاصة بالعقار، مثل موقع العقار، وذلك للوصول إلى التقييم النهائي.

تم إدراج المداخلات غير القابلة للملاحظة الهامة المستخدمة في التقييم وفقاً للقيمة العادلة كما هو مبين أدناه:

أسلوب التقييم	المدخلات الهامة غير الملحوظة (٢٠٢٥ و٢٠٢٤)	التداخل بين المدخلات الهامة غير الملحوظة وقياس القيمة العادلة
منهجية الدخل – التدفقات النقدية المخصومة: تقدم منهجية الدخل مؤشراً على القيمة العادلة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة.	**الزيادة في الايجار** – لم يتم اعتبار أي زيادة للفترة التعاقدية المتبقية **معدلات الخصم:** ٧.٥٪ إلى ٨.٥٪	من المتوقع أن ترتفع / (تنخفض) القيمة العادلة إذا تغيرت المداخلات.
وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم، مما ينتج عنه القيمة الحالية للأصل.	**مصروفات التشغيل:** تتراوح من ٢٨٪ إلى ٣١٪ من إيرادات الايجار.	

فيما يلي تحليل حساسية مدخلات التقييم الهامة:

التدفقات النقدية الداخلة من عقود الإيجار المستقبلية	تستند هذه الطريقة على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات، وتكون مدعومة بشروك عقد الإيجار القائم وفترات الإعفاء من الإيجار. في حال كانت التدفقات النقدية الإيجارية التعاقدية المستقبلية أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكانت القيمة أعلى / أقل بمقدار ٣٢٨ مليون درهم *(٢٠٢٣: ٢٩٥ مليون درهم أعلى / أقل)*، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
معدلات الخصم	تعكس التقييمات السوقية الحالية لقيمة وتوقيت التدفقات النقدية غير المؤكدة. في حال كان معدل الخصم أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكانت القيمة أقل بمقدار ٦٤٥ مليون درهم/ أعلى بمقدار ٨٤٥ مليون درهم *(٢٠٢٤: أقل بمقدار ٦٥٣ مليون درهم / أعلى بمقدار ٨٥٢ 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 بمقدار ١٠٢ مليون درهم *(٢٠٢٣: ١٠٥ مليون درهم أقل/ أعلى)*، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
أسعار مبيعات السوق	تستند هذه الطريقة إلى سعر البيع المقدر للعقارات الخاضعة للمقارنة مع الأخذ بعين الاعتبار بيانات السوق في تاريخ التقييم. في حال كانت معدلات بيع السوق أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكانت القيمة التقديرية أعلى / أقل بمقدار ٦.٤ مليون درهم على التوالي *(٢٠٢٤: ١٠٢ مليون درهم أعلى / أقل على التوالي)*، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

٨ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

خلال السنة الحالية، تتمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في المبلغ مستحق القبض من هيئة الطرق والمواصلات ("الهيئة") مقابل تكلفة إنشاء تقاطع طرق تكبدتها الشركة. في السنة السابقة، فقد كانت الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة تمثل ذممًا مدينة مستحقة من هيئة كهرباء ومياه دبي مقابل تكاليف إنشاء محطة فرعية تكبدتها الشركة.

تم تحديد القيمة العادلة لهذه الذمم المدينة باستخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة. ونظرًا لوجود مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة عند تحديد القيمة العادلة لهذا المبلغ، فقد تم تصنيف هذا المبلغ كأداة مالية ضمن المستوى الثالث.

٩ ذمم إيجار مدينة طويلة الأجل

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
ذمم إيجار مدينة طويلة الأجل	٢٦,٩٧٠	٥٥,٠٢٣

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.

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 تأثيرًا إداريًا جوهرياً. تتمثل الشركات التابعة 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 بين الأطراف.

(أ) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

فيما يلي المكافآت المدفوعة لموظفي الإدارة الرئيسيين:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
امتيازات قصيرة الأجل للموظفين (بما في ذلك مكافآت أعضاء مجلس الإدارة)	٦,٠٢١	٥,٩١١
امتيازات طويلة الأجل للموظفين	٦,٠٤٤	٥,٤٧٣

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

(٢) المعاملات الجوهرية مع الشركة الأم

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
توزيعات أرباح معلنة (راجع إيضاح ١٦)	١,٩٦٥,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠
الإيرادات من الخدمات المقدمة للشركة الأم	٩٩	٨٨
استرداد مصروفات متكبدة نيابة عن الشركة الأم	١٦٤	-
رسوم خدمات الدعم من قبل الشركة الأم	(٣,٨٣٣)	(١,٠٨٨)
الإيجار المحمل من قبل الشركة الأم	(٩٤٤)	(٢,٦٩١)
استرداد مصروفات ضريبة الدخل إلى الشركة الأم	(٤١,١٧٩)	-

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

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
إيرادات الإيجار من عقود إيجار الاستثمارات العقارية من شركات زميلة	١١,٠٦٢	٨,٧١٥
إيرادات خدمات الصرف الصحي والري	٦,٩٦٩	٦,٣٠٣
الفائدة على المبالغ المستحقة من شركات زميلة (راجع إيضاح ٢٤)	٨,٤٩٩	٦,٢٢٨
مصروفات خدمات إلى شركات زميلة	١,٩٥٩	٢,١٩٨
مصروفات أخرى مُحملة على شركة زميلة	٢,١٠٩	-
إيرادات أخرى من شركات زميلة	٧,٤٣٤	-
مصروفات دعم تقنية المعلومات	(٣,٨٠٦)	(٤,٢٨١)
مصروفات تأمين	(٢,٥١٥)	(٣,٣٧٨)
مصروفات أخرى مُحملة من شركات زميلة	(٨٤٩)	(٣,٤١٩)
مصروفات مرافق	(٣,٩١٠)	(٣,٦١١)
بيع استثمارات عقارية إلى شركات زميلة	٤٧٧,٢٧٥	-

* تشتمل الأطراف الأخرى ذات العلاقة بشكل أساسي على المنشآت الخاضعة للسيطرة المشتركة من قبل الشركة الأم.

١٠-٢ الأرصدة مع الأطراف ذات علاقة

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة		
الشركة الأم	-	-
أطراف أخرى ذات علاقة* (راجع إيضاح (١) أدناه)	٢٧٧,٤٣٨	٩٧,٤٥١
صافي المستحق من الأطراف ذات العلاقة	٢٧٧,٤٣٨	٩٧,٤٥١
ناقصاً: الجزء غير المتداول	(٩٠,٥٧٩)	-
الجزء المتداول	١٨٦,٨٥٩	٩٧,٤٥١

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
المبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة		
الشركة الأم (راجع (١) أدناه)	٣٢٥,٢٠٢	١٨٣
أطراف أخرى ذات علاقة*	-	٧٦٣
	٣٢٥,٢٠٢	٩٤٦

* تشتمل الأطراف الأخرى ذات العلاقة بشكل أساسي على المنشآت الخاضعة للسيطرة المشتركة من قبل الشركة الأم.

(١) لاحقاً بعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قامت الشركة بتحصيل مبلغ وقدره ١٧٥ مليون درهم من طرف ذي علاقة كما قامت بدفع مبلغ ١٧٥ مليون درهم إلى الشركة الأم.

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
ذمم مدينة تجارية	٣٤٥,٧٥٧	٤٢٦,٩١٢
ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة	(٧٤,٢٠٧)	(٨٠,٣٨٩)
	٢٧١,٥٥٠	٣٤٦,٥٢٣
مبالغ مستحقة من بيع استثمارات عقارية (راجع (١) أدناه وإيضاح ٧)	٦٣٣,١٣٥	-
مبالغ مدفوعة مسبقاً	١٣,٠٤٤	١٤,٠١٥
ذمم مدينة أخرى	١٠,٤٦٣	٩١٨
	٩٢٨,١٩٢	٣٦١,٤٥٦
تم تحليلها على النحو التالي:		
غير متداولة	٣٥٨,٢١١	٧,٥٣١
متداولة	٥٦٩,٩٨١	٣٥٣,٩٢٥
	٩٢٨,١٩٢	٣٦١,٤٥٦

(١) إن المبالغ المستحقة من بيع استثمارات عقارية ليست مستحقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛ وهي مبالغ قابلة للاسترداد على أقساط حتى ٢٠٢٩ حسب الاتفاقيات المتعلقة بالحق الانتفاع.

١٢ نقد وما يعادله

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
النقد في الصندوق	٧٢	٧٤
النقد لدى البنك – حسابات جارية	١٣٠,٢١٠	١١١,٥٥٦
	١٣٠,٢٨٢	١١١,٦٣٠

١٣ رأس المال

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
المصرح 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 أرباح

خلال السنة الحالية، أعلنت الشركة عن توزيعات أرباح بقيمة ١,٩٦٥ مليون درهم *(٢٠٢٤: ٦٠٠ مليون درهم)*، أي ما يعادل ٩٨,٢٥٠ درهماً للسهم الواحد *(٢٠٢٤: ٣٠,٠٠٠ درهم للسهم الواحد)*. وخلال السنة الحالية، تم سداد مبلغ ١,٦٤٠ مليون درهم *(٢٠٢٤: ٦٠٠ مليون درهم)*، في حين تم إثبات الرصيد المتبقي والبالغ ٣٢٥ مليون درهم *(٢٠٢٤: لا شيء)* كالتزام، وتم اعتباره معاملة غير نقدية ضمن بيان التدفقات النقدية. من إجمالي الرصيد البالغ ٣٢٥ مليون درهم، تم دفع ١٧٥ مليون درهم بعد نهاية السنة.

١٧ قروض بنكية

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
قروض لأجل	٢,٤٤٤,٨٩٤	٢,٠٧٧,٠٦٢
تم تحليلها على النحو التالي:		
غير متداولة	٢,٠٦٠,٦٩٨	١,٨٣٥,٧٣٩
متداولة	٣٨٤,١٩٦	٢٤١,٣٢٣
	٢,٤٤٤,٨٩٤	٢,٠٧٧,٠٦٢

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

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	٢,٠٧٧,٠٦٢	١,٩٥٥,٤١٦
التغيرات في التدفقات النقدية التمويلية		
سحب قروض بنكية	٨١٩,٢٧٥	٦٠٦,٤٤٥
سداد قروض بنكية	(٤٥١,٤٤٣)	(٤٨٤,٧٩٩)
إجمالي التغيرات في التدفقات النقدية التمويلية	٣٦٧,٨٣٢	١٢١,٦٤٦
تغيرات أخرى متعلقة بالالتزامات		
مصروفات الفائدة *(راجع إيضاح ٢٤)*	١١٧,٠٠١	١٣٣,٠٤٨
الفائدة المدفوعة	(٩٨,٥٦١)	(١٢٢,٥٦٢)
الفائدة المستحقة *(راجع إيضاح ١٩)*	(١٨,٤٤٠)	(١٠,٤٨٦)
إجمالي التغيرات الأخرى المتعلقة بالالتزامات	-	-
في ٣١ ديسمبر	٢,٤٤٤,٨٩٤	٢,٠٧٧,٠٦٢

تتراوح فترات القروض البنكية بين ثلاث وسبع سنوات. يتراوح سعر الفائدة على هذه القروض بين ٠,٩٠٪ و١,٢٥٪ 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 ٢,٤٤٤ مليون درهم *(١٦٩,٧ مليون دولار أمريكي و١,٨٢١,٤ مليون درهم)* من مؤسسات مالية محلية لإعادة تمويل صكوك استحقت في فبراير ٢٠١٩، ولأغراض الشركة العامة. يُستحق سداد هذه القروض على مدى ثلاث إلى سبع 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 فيما يتعلق بالتعهدات الرئيسية، 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 ٢٠٢٥، التزمت الشركة بالتعهدات المالية لجميع تسهيلات الاقتراض الخاصة بها.

١٨ عقود الإيجار

الشركة كمستأجر

تستأجر الشركة محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي ومساحات مكتبية. عادةً ما تستمر عقود الإيجار لمدة تتراوح من ١٠ إلى ١٣ سنة.

موجودات حق الاستخدام

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

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	٢١١,٠٢٤	٢٣٦,٦٩٦
اضافات	٧,٧٩٥	-
استهلاك	(٣٠,٤٧١)	(٢٥,٦٧٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر	١٨٨,٣٤٨	٢١١,٠٢٤

التزامات الايجار

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	٢٣٣,١٠٧	٢٥٢,٩٢٤
اضافات	٧,٧٩٥	-
الفوائد المُحملة خلال السنة	٢١,٦٧٢	١٨,٧٩٦
المبالغ المدفوعة خلال السنة	(٣٩,٣٨٨)	(٣٨,٦١٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر	٢٢٣,١٨٦	٢٣٣,١٠٧

تم تحليلها على النحو التالي:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
غير متداولة	١٩٩,٢٤٦	٢١١,٢٢٥
متداولة	٢٣,٩٤٠	٢١,٨٨٢
	٢٢٣,١٨٦	٢٣٣,١٠٧

١٨ عقود الإيجار (تابع)

المبالغ المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
استهلاك موجودات حق الاستخدام *(راجع ايضاح ٦)*	٣٠,٤٧١	٢٥,٦٧٢
فوائد على التزامات الإيجار *(راجع ايضاح ٢٤)*	٢١,٦٧٢	١٨,٧٩٦
مصروفات الإيجارات قصيرة الأجل	٧,٦٣٢	٧,٦٣٢

المبالغ المعترف بها في بيان التدفقات النقدية

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
فوائد على مدفوعات الإيجار *(راجع ايضاح ٢٤)*	٢١,٦٧٢	١٨,٧٩٦
المبلغ الأصلي لمدفوعات الإيجار	١٧,٧١٦	١٩,٨١٧
إجمالي مدفوعات الايجار خلال السنة	٣٩,٣٨٨	٣٨,٦١٣

تحليل فترات الاستحقاق - التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة

	القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار ألف درهم	الفائدة ألف درهم	الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
أقل من سنة	٢٣,٩٤٠	١٥,٤٠٤	٣٩,٣٤٤
من سنة إلى خمس سنوات	١١٥,٦٦٤	٤٢,٢٠٨	١٥٧,٨٧٢
أكثر من خمس سنوات	٨٣,٥٨٢	٧,٤٩٩	٩١,٠٨١
الإجمالي	٢٢٣,١٨٦	٦٥,١١١	٢٨٨,٢٩٧
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

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:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
أقل من سنة	٦٠١,٣٤٧	٦١٢,٩٥٥
من سنة إلى سنتين	٦٠٥,٩٧٦	٦١٠,١٨٦
من سنتين إلى ثلاث سنوات	٦٠٥,٦٧٠	٦١٢,٢٨٤
من ثلاث إلى أربع سنوات	٦٠٦,٢٠١	٦٠٨,٧٦١
من أربع إلى خمس سنوات	٦٠٦,٠٦٥	٦٠٧,٨٢٤
أكثر من خمس سنوات	٣,٨١٦,٦٨٢	٤,٣٥٢,٠٠٠
	٦,٨٤١,٩٤١	٧,٤٠٤,٠١٠

١٩ ذمم دائنة تجارية وأخرى

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
مستحق الدفع لحكومة دبي مقابل حصتها من أرباح الشركة المحققة *(راجع إيضاح ٢٢ وأدناه)*	١٤٠,٠٥٥	١١٤,٣٥٧
ذمم دائنة تجارية	٣٢,٨١١	٣١,٠٣١
مبالغ مستحقة الدفع للموظفين	١٥,٠٥١	١٥,٥٧٨
الفوائد المستحقة *(راجع إيضاح ١٧)*	١٨,٤٤٠	١٠,٤٨٦
المخصصات	٨,٤٤١	٨,٤٤١
ذمم المحتجزات الدائنة	٤,٢١٥	٢,٣٠٧
ذمم دائنة أخرى واستحقاقات	٧٢,١٥٧	٢١,٢٩٠
	٢٩١,١٧٠	٢٠٣,٤٩٠

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ووفقًا لاتفاقية الإيجار طويلة الأجل للشركة مع حكومة دبي، اعترفت الشركة باستحقاقات بقيمة ١٤٠,١ مليون درهم (٢٠٢٤: ١١٤,٣ مليون درهم) مقابل حصة ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة (قبل أرباح التقييم العادل) المستحقة الدفع لحكومة دبي (راجع الإيضاحين ٧ و٢٢).

٢٠ ايجارات غير مكتسبة

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
إيجارات غير مكتسبة – إيرادات الإيجار	٨٨,٢٤١	٨٥,٨١٣
إيجارات غير مكتسبة – إيرادات الايجار من الباطن	٩٤,٠٠٥	٨٧,٧٢٠
	١٨٢,٢٤٦	١٧٣,٥٣٣

٢١ الإيرادات

أ خطوط الخدمات والمنتجات الرئيسية

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
إيرادات الإيجار	٥٩٣,٢٤٣	٦٠٤,٠٠١
إيرادات الايجار من الباطن	١٥٠,٣٥٤	١١٥,٠٠٩
إيرادات خدمات الري والصرف الصحي	٩٦,٣١١	٨٧,٩٤٨
رسوم الخدمات	٦٤,٠٠٣	٥٧,٥٨٠
تحويل إيرادات عقد الإيجار	٥٥,٨٠١	٢٧,٥٥٦
	٩٥٩,٧١٢	٨٩٢,٠٩٤

ب التوزيع الجغرافي للإيرادات

تحقق الشركة كافة إيراداتها من دولة الإمارات العربية المتحدة.

ج توقيت الاعتراف بالإيرادات

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
الإيرادات المعترف بها وفقا للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ :		
الإيرادات المعترف بها مع مرور الوقت	٦٤,٠٠٣	٥٧,٥٨٠
الإيرادات المعترف بها في نقطة زمنية محددة	١٥٢,١١٢	١١٥,٥٠٤
	٢١٦,١١٥	١٧٣,٠٨٤
الإيرادات المعترف بها وفقا للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦	٧٤٣,٥٩٧	٧١٩,٠١٠
	٩٥٩,٧١٢	٨٩٢,٠٩٤

٢٢ تكلفة تقديم الخدمات

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
الحصة من الأرباح المحققة المستحقة لحكومة دبي *(راجع ايضاح ١٩)*	١٤٠,٠٥٥	١١٤,٣٥٧
تكلفة معالجة مياه الصرف الصحي	٣٣,٨٠٥	٣٣,٣٤٥
مصروفات الصيانة	٢٩,٧٤٩	٤٢,٠٨٩
مصروفات الاستهلاك *(راجع ايضاح ٦)*	٢٩,٦٩١	٢٥,٦٧٢
مشاركة تكاليف أعمال البنية التحتية والتطوير مع هيئة الطرق والمواصلات *(راجع ايضاح ٢٧)*	٢٩,٠٧٧	٢٩,٠٧٧
أخرى	١٣,٤٧٩	١٤,٧١٧
	٢٧٥,٨٥٦	٢٥٩,٢٥٧

٢٣ مصروفات إدارية

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
تكاليف الموظفين	٢١,٩٠٤	٢٤,٠٠٠
الإصلاح والصيانة	٤,١٦١	٤,٩٥٠
المصروفات القانونية والمهنية	٣,٤٨٦	٣,٥٣٩
مصروفات التسويق	٢,٠٨٠	٢,٢٣٠
مصروفات الاستهلاك *(راجع إيضاح ٥)*	١,٣٧٠	١,٢٩٠
أخرى	٢,٤٥٧	٣,١٩١
	٣٥,٤٥٨	٣٩,٢٠٠

٢٤ صافي تكاليف التمويل

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
إيرادات التمويل		
فوائد على مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة *(راجع إيضاح ١٠ وأدناه)*	٨,٤٩٩	٦,٢٢٨
إلغاء الخصم على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة	٨,٣١٨	-
فوائد على ودائع بنكية قصيرة الأجل	-	٢
	١٦,٨١٧	٦,٢٣٠
تكاليف التمويل		
فوائد على قروض بنكية *(راجع إيضاح ١٧)*	(١١٧,٠٠١)	(١٣٣,٠٤٨)
فوائد على التزامات الايجار *(راجع إيضاح ١٨)*	(٢١,٦٧٢)	(١٨,٧٩٦)
خصم الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٣,٢٢٣)	-
رسوم بنكية	(٣٢٩)	(١,٢٩٣)
	(١٤٢,٢٢٥)	(١٥٣,١٣٧)
صافي تكاليف التمويل	(١٢٥,٤٠٨)	(١٤٦,٩٠٧)

تتراوح معدلات الفائدة على المبالغ المستحقة من بعض الأطراف ذات العلاقة بين ٤,٤ ٪ إلى ٩٪ سنوياً.

٢٥ التزامات طارئة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لم يكن لدى الشركة أي التزامات طارئة *(٢٠٢٤: لا شيء)*.

٢٦ ارتباطات

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
ارتباطات رأسمالية	١١,٢٩٦	٤٦,٠١٧
ارتباطات تشغيلية	١٠١,٧٦٩	٢١٠,٨٣٥

تتصل الارتباطات التشغيلية بشكل رئيسي بارتباط 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 ٢٠٢٥ مبلغ ١٠١,٨ مليون درهم *(٢٠٢٤: ١٣٠,٨ 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 والتزامات الايجار والقروض البنكية 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

فيما يلي الحد الأقصى لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
ذمم مدينة تجارية والأخرى *(باستثناء المصروفات المنفوعة مقدماً)*	٩١٥,١٤٨	٣٤٧,٤٤١
مستحق من أطراف ذات علاقة	٢٧٧,٤٣٨	٩٧,٤٥١
نقد لدى البنوك	١٣٠,٢١٠	١١١,٥٥٦
ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل	٢٦,٩٧٠	٥٥,٠٢٣
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	١٦,٧٩١	١٧,٩٨٨
	١,٣٦٦,٥٥٧	٦٢٩,٤٥٩

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 ٢٠٢٥	الإجمالي ٢٠٢٥	مخصص انخفاض القيمة ٢٠٢٥	متوسط معدل الخسائر المرجح ٢٠٢٤	الإجمالي ٢٠٢٤	مخصص انخفاض القيمة ٢٠٢٤
		ألف درهم	ألف درهم		ألف درهم	ألف درهم
من ٠ إلى ٣٠ يوم	٪١.٨٠	١٦,٩١٦	(٣٠٤)	٪٠.١١	١٩,٤٧٥	(٢١)
من ٣١ إلى ٩٠ يوم	٪٠.٢٩	٤٤,٩٣٠	(١٣٢)	٪٠.١١	٢٤,٣٩٨	(٢٦)
من ٩١ إلى ١٨٠ يوم	٪٠.٠٦	٤١,٠٠٧	(٢٦)	٪٠.١١	٥٤,٩٥١	(٥٨)
من ١٨١ إلى ٣٦٥ يوم	٪٢.١١	٨٨,٥٩٢	(١,٨٧٢)	٪٠.٨٥	٩٨,٣٩٦	(٥٦٦)
أكثر من ٣٦٥ يوم	٪٤٦.٥٨	١٥٤,٣١٢	(٧١,٨٧٣)	٪٣٤.٧١	٢٢٩,٦٩٢	(٧٩,٧١٨)
		٣٤٥,٧٥٧	(٧٤,٢٠٧)		٤٢٦,٩١٢	(٨٠,٣٨٩)

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

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	٨٠,٣٨٩	٧٧,٤٧٩
مبالغ مشطوبة	(٢٢,٦٠٠)	-
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	١٦,٤١٨	٢,٩١٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر	٧٤,٢٠٧	٨٠,٣٨٩

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 ٦٤,٢ مليون درهم حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (*٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥٠,٥ مليون درهم*).

يخضع النقد وما يعادله والذمم المدينة الأخرى 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 ضئيلة.

٢٧ الأدوات المالية *(تابع)*

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.

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 الاستحقاق التعاقدية للمطلوبات المالية، بما في ذلك مدفوعات الفائدة:

	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	أكثر من سنة ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
الذمم الدائنة التجارية والأخرى*	٢٨٢,٧٢٩	٢٨٢,٧٢٩	٢٨٢,٧٢٩	-
مستحقات إلى الأطراف ذات العلاقة	٣٢٥,٢٠٢	٣٢٥,٢٠٢	٣٢٥,٢٠٢	-
التزامات الإيجار	٢٢٣,١٨٦	٢٨٨,٢٩٧	٣٩,٣٤٤	٢٤٨,٩٥٣
القروض البنكية	٢,٤٤٤,٨٩٤	٢,٧٢١,٩٩٣	٤٩٣,٢٤٤	٢,٢٢٨,٧٤٩
الإجمالي	٣,٢٧٦,٠١١	٣,٦١٨,٢٢١	١,١٤٠,٥١٩	٢,٤٧٧,٧٠٢

	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*	١٩٥,٠٤٩	١٩٥,٠٤٩	١٩٥,٠٤٩	-
مستحقات إلى الأطراف ذات العلاقة	٩٤٦	٩٤٦	٩٤٦	-
التزامات الإيجار	٢٣٣,١٠٧	٣١٦,٢٨٩	٣٨,٤٠٠	٢٧٧,٨٨٩
القروض البنكية	٢,٠٧٧,٠٦٢	٢,٣٧٣,٠٦٥	٣٥٦,٤٤٢	٢,٠١٦,٦٢٣
الإجمالي	٢,٥٠٦,١٦٤	٢,٨٨٥,٣٤٩	٥٩٠,٨٣٧	٢,٢٩٤,٥١٢

* باستثناء المخصصات.

٢٧ الأدوات المالية *(تابع)*

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).

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:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير:		
القروض البنكية	٢,٤٤٤,٨٩٤	٢,٠٧٧,٠٦٢

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 ٢٠٢٥ أن يزيد/ ينقص الأرباح أو الخسائر بمبلغ ٢٤,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ٢٠,٨ 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 البنكية، ثم طرح النقد وما يعادله.

٢٧ الأدوات المالية *(تابع)*

إدارة رأس المال (تابع)

يتم احتساب إجمالي رأس مال الشركة بجمع "إجمالي حقوق الملكية" كما هو موضح في بيان المركز المالي مع صافي الدين.

فيما يلي نسب المديونية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و٢٠٢٤:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
القروض البنكية – تستحق السداد خلال سنة واحدة *(راجع الإيضاح رقم ١٧)*	٣٨٤,١٩٦	٢٤١,٣٢٣
القروض البنكية - تستحق السداد بعد سنة واحدة *(راجع الإيضاح رقم ١٧)*	٢,٠٦٠,٦٩٨	١,٨٣٥,٧٣٩
	٢,٤٤٤,٨٩٤	٢,٠٧٧,٠٦٢
مطروحاً منها: النقد وما يعادله *(راجع الإيضاح رقم ١٢)*	(١٣٠,٢٨٢)	(١١١,٦٣٠)
صافي الدين	٢,٣١٤,٦١٢	١,٩٦٥,٤٣٢
إجمالي حقوق الملكية	٤,٥٥١,٩١٥	٥,٤٢٣,٥٠٢
إجمالي رأس المال	٦,٨٦٦,٥٢٧	٧,٣٨٨,٩٣٤
نسبة المديونية	٠,٣٤	٠,٢٧

	النقد وما يعادله ألف درهم	القروض البنكية مستحقة السداد خلال سنة واحدة ألف درهم	القروض البنكية مستحقة السداد بعد سنة واحدة ألف درهم	صافي الدين ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٥	١١١,٦٣٠	(٢٤١,٣٢٣)	(١,٨٣٥,٧٣٩)	(١,٩٦٥,٤٣٢)
التغيرات النقدية:				
زيادة في النقد وما يعادله	١٨,٦٥٢	-	-	١٨,٦٥٢
متحصلات القروض البنكية *(راجع ايضاح رقم ١٧)*	-	(٥٣٧,٩٣٥)	(٢٨١,٣٤٠)	(٨١٩,٢٧٥)
سداد القروض البنكية *(راجع ايضاح رقم ١٧)*	-	٤٥١,٤٤٣	-	٤٥١,٤٤٣
التغيرات غير النقدية:				
إعادة التصنيف	-	(٥٦,٣٨١)	٥٦,٣٨١	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٣٠,٢٨٢	(٣٨٤,١٩٦)	(٢,٠٦٠,٦٩٨)	(٢,٣١٤,٦١٢)

	النقد وما يعادله ألف درهم	القروض البنكية مستحقة السداد خلال سنة واحدة ألف درهم	القروض البنكية 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:				
زيادة في النقد وما يعادله	(٢٥,٣٢٥)	-	-	(٢٥,٣٢٥)
متحصلات القروض البنكية *(راجع ايضاح رقم ١٧)*	-	(١٤٦,٩٣٥)	(٤٥٩,٥١٠)	(٦٠٦,٤٤٥)
سداد القروض البنكية *(راجع ايضاح 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

أ. المبالغ المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
مصروفات ضريبة الدخل الحالية	٥٨,٧٧٦	٣٩,٠٥٦
مصروفات الضريبة المؤجلة	٤٦,٧٥٢	٥٣,٢٨٧
	١٠٥,٥٢٨	٩٢,٣٤٣

ب. المبالغ المعترف بها في بيان المركز المالي

فيما يلي الحركة في التزام الضريبة الحالي:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
ضريبة الدخل مستحقة الدفع في بداية السنة	٣٩,٠٥٦	-
المحمل للسنة، صافي	٥٨,٧٧٦	٣٩,٠٥٦
ضريبة الدخل المدفوعة*	(٤١,١٧٩)	-
ضريبة الدخل مستحقة الدفع في نهاية السنة	٥٦,٦٥٣	٣٩,٠٥٦

فيما يلي الحركة في الضريبة المؤجلة:

٢٠٢٥	الرصيد في ١ يناير	معترف به في الأرباح أو الخسائر	الرصيد في ٣١ ديسمبر
استثمارات عقارية	(٥٣,٢٨٧)	(٤٧,٩٦٤)	(١٠١,٢٥١)
مخصصات	-	١,٢١٢	١,٢١٢
	(٥٣,٢٨٧)	(٤٦,٧٥٢)	(١٠٠,٠٣٩)
مصفح عنها على أنها:			
التزامات ضريبية مؤجلة			١٠٠,٠٣٩

٢٠٢٤	الرصيد في ١ يناير	معترف به في الأرباح أو الخسائر	الرصيد في ٣١ ديسمبر
استثمارات عقارية	-	٥٣,٢٨٧	٥٣,٢٨٧
مصفح عنها على أنها:			
التزامات ضريبية مؤجلة			٥٣,٢٨٧

تتألف الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة بشكل أساسي من الفروق المؤقتة. اختارت الشركة الاعتراف بالأرباح والخسائر على "أساس التحقيق" للموجودات والمطلوبات المحتفظ بها في الحساب الرأسمالي فقط، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالمطلوبات الضريبية المؤجلة في السنة الحالية بسبب الأرباح غير المحققة من القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، تم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة في السنة الحالية بسبب انخفاض قيمة الموجودات الرأسمالية.

في ٢٣ يونيو ٢٠٢٥، أصدرت وزارة المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة القرار الوزاري رقم ١٧٣ لسنة ٢٠٢٥، الذي يقدّم تعديلات على الاستهلاك للاستثمارات العقارية المحتسبة بالقيمة العادلة بموجب قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات، ويبدأ العمل به اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٥. بموجب هذا القرار، يحق للشركة المطالبة بخصم ضريبي للاستهلاك بنسبة أقل بين ٤٪ على التكلفة الأصلية أو القيمة الدفترية الضريبية لاستثماراتها العقارية، حيث يتم احتساب الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة وقد اختارت الشركة فرض الضريبة على أساس التحقيق. بناءً على ذلك، قامت الشركة بالمطالبة بالاستهلاك الضريبي على الاستثمارات العقارية وتم تسجيل الالتزام الضريبي المؤجل ذات الصلة، حيث يترتب على هذا الاستهلاك الضريبي فرقًا مؤقتًا يتم عكسه في حال بيع الاستثمارات العقارية.

تتعلق مصروفات ضريبة الدخل بالضريبة مستحقة الدفع على نتائج الشركة، بعد تعديلها وفقاً لقوانين وأنظمة الضرائب في الدول التي تزاول فيها الشركة أعمالها.

٢٨ ضريبة الدخل *(تابع)*

ج. مطابقة معدل الضريبة الفعلي

	٢٠٢٥		٢٠٢٤
	ألف درهم		ألف درهم
الأرباح قبل الضريبة	١,١٩٨,٩٤١		١,٠٤٩,٥١٥
الضريبة باستخدام معدل الضريبة المحلي للشركة	٩.٠٠٪	١٠٧,٩٠٥	٩.٠٠٪	٩٤,٤٥٦
الأثر الضريبي لـ:				
الإعفاء من الحد الأدنى	٠.٠٠٪	-	٠.٠٠٪	(٣٤)
المصروفات الضريبية المتعلقة بالسنة السابقة	٠.١٨٪	٢,١٢٣	٠.٠٠٪	-
أخرى	-٠.٣٨٪	(٤,٥٠٠)	-٢٠.٠٠٪	(٢,٠٧٩)
معدل الضريبة الفعلي	٨.٨٠٪	١٠٥,٥٢٨	٨.٨٠٪	٩٢,٣٤٣

تعتبر الشركة جزء من مجموعة ضريبية، وتتولى الشركة الأم سداد ضريبة الدخل بالإنابة عن المجموعة. تتم تسوية الالتزامات الضريبية للشركة من خلال اتفاقيات فيما بين الشركات مع الشركة الأم. يتم الاعتراف بالضرائب الحالية والمؤجلة كما لو أن الشركة خاضعة للضريبة بحقها الخاص.

د. الحد الأدنى العالمي للضريبة التكميلية

في تاريخ ١١ فبراير ٢٠٢٥، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة قرار مجلس الوزراء رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢٤ بشأن فرض الضريبة التكميلية على المؤسسات متعددة الجنسيات ("قرار مجلس الوزراء")، والذي يقدم الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية (DMTT) على الكيانات الأعضاء في المؤسسات متعددة الجنسيات العاملة في دولة الإمارات (MNEs). تسري فعالية القرار اعتباراً من السنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥، يتم فرض الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية على الكيانات الإماراتية منخفضة الضريبة، بما يضمن حدًا أدنى لمعدل الضريبة الفعّال بنسبة ١٥٪ داخل دولة الإمارات. إن شركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة الأم الأساسية") مع الكيانات التابعة لها ("المجموعة") مؤهلة كمؤسسة متعددة الجنسيات، حيث تجاوزت إيراداتها الموحدة ٧٥٠ مليون يورو في سنتين من السنوات الأربع السابقة؛ لذلك ستنطبق لوائح ضريبة الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية على المجموعة.

تتضمن المادة ٩-٣ من إطار عمل الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية في الإمارات العربية المتحدة إعفاء المرحلة الأولية للنشاط الدولي، الذي يتيح تقليل الضريبة الإضافية إلى الصفر للكيانات الإماراتية لمدة تصل إلى خمس سنوات، شريطة استيفاء شروط محددة. وتفي المجموعة بمعايير إعفاء المرحلة الأولية للنشاط الدولي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أي التزام بضريبة إضافية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

علاوة على ذلك، لا يزال من غير الواضح ما إذا كانت القواعد النموذجية للركيزة الثانية تُسفر عن فروق مؤقتة إضافية، وما إذا كان يتعين إعادة قياس الضرائب المؤجلة للقواعد النموذجية للركيزة الثانية، وما هو معدل الضريبة الذي يتعين استخدامه لقياس الضرائب المؤجلة. في إطار الاستجابة لهذه الحالة من عدم اليقين، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ "ضرائب الدخل" في ٢٣ مايو ٢٠٢٣. تقدم هذه التعديلات استثناءً مؤقتاً إلزامياً من تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢، والذي بموجبه لا تعترف الشركة أو تفصح عن معلومات حول موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة المتعلقة بالقواعد النموذجية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية / تآكل القاعدة الضريبية وتحويل الأرباح الصادرة عن مجموعة العشرين.

وقد قامت الشركة بتطبيق هذا الاستثناء الإلزامي فيما يتعلق بالاعتراف والإفصاح عن موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة الناشئة عن ضرائب الدخل الخاصة بالركيزة الثانية.

٢٩ ربحية السهم

يستند احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة إلى صافي الربح للسنة والمتوسط المرجّح لعدد الأسهم العادية القائمة، ويحتسب كما يلي:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
ربح السنة (ألف درهم)	١,٠٩٣,٤١٣	٩٥٧,١٧٢
المتوسط المرجّح لعدد الأسهم القائمة	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
ربحية السهم الأساسية والمخففة (ألف درهم)	٥٤,٦٧	٤٧,٨٦

٣٠ القطاع التشغيلي

تندرج الاستثمارات العقارية الخاصة بالشركة ضمن قطاع تشغيلي يصدر بشأنه تقارير. ويعرض الملخص التالي وصفاً لعمليات القطاع الذي يصدر بشأنه تقارير:

القطاع الصادر بشأنه تقارير	العمليات
البنية التحتية والمرافق المساندة	"تطوير وتأجير الأراضي المزودة بالخدمات والعقارات المرتبطة بها داخل مجمع دبي للاستثمار، وتحقيق الإيرادات الإيجارية من عقود الإيجار طويلة الأجل، وتقديم خدمات إدارة الممتلكات والمرافق ذات الصلة."

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة التقارير الإدارية الداخلية الخاصة بالقطاع التشغيلي كل ثلاثة أشهر على الأقل.

فيما يلي المعلومات المتعلقة بعمليات القطاع الصادر بشأنه تقارير. ويتم قياس الأداء استناداً إلى إيرادات القطاع والربح قبل الضريبة، حيث ترى الإدارة أن الربح قبل الضريبة هو العامل الأكثر أهمية في تقييم نتائج القطاع التشغيلي مقارنةً بالمنشآت الأخرى العاملة في المجال ذاته.

	البنية التحتية والمرافق المساندة	
	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
الإيرادات	٩٥٩,٧١٢	٨٩٢,٠٩٤
ربح التقييم العادل للاستثمارات العقارية	٦٣٨,٧٢٢	٥٩٢,٠٨٦
ربح من بيع الاستثمارات العقارية	٣٨,٥٨٠	-
إيرادات التمويل وإيرادات أخرى	٣١,٨٨٤	١٩,٨٣٩
إجمالي الإيرادات	١,٦٦٨,٨٩٨	١,٥٠٤,٠١٩
تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات	(٢٧٥,٨٥٦)	(٢٥٩,٢٥٧)
تكاليف تمويل	(١٤٢,٢٢٥)	(١٥٣,١٣٧)
مصروفات إدارية	(٣٥,٤٥٨)	(٣٩,٢٠٠)
صافي خسائر انخفاض القيمة على الموجودات المالية	(١٦,٤١٨)	(٢,٩١٠)
الربح قبل الضريبة	١,١٩٨,٩٤١	١,٠٤٩,٥١٥
إجمالي الموجودات	٨,١٧٥,٣٠٥	٨,٢٠٣,٩٨٣
إجمالي المطلوبات	٣,٦٢٣,٣٩٠	٢,٧٨٠,٤٨١

٣١ معلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف المعلومات المالية للسنة السابقة عند الضرورة لتتوافق مع العرض المتّبع في هذه البيانات المالية. لا تؤثر إعادة التصنيفات على المبالغ التي أفصحت عنها الشركة في تقارير سابقة من صافي ربح أو صافي موجودات أو حقوق ملكية.