

منازل ش.م.خ

تقرير مجلس الإدارة وتقرير مدققي الحسابات المستقلين والبيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2025

جدول المحتويات

الصفحة

| | |
|-----------|--------------------------------------|
| 1 | تقرير مجلس الإدارة |
| 6-2 | تقرير مدققي الحسابات المستقلين |
| 7 | بيان الدخل الموحد |
| 8 | بيان الدخل الشامل الموحد |
| 9 | بيان المركز المالي الموحد |
| 10 | بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد |
| 11 | بيان التدفقات النقدية الموحد |
| 12 إلى 68 | إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة |

بالنيابة عن مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم البيانات المالية الموحدة والمدققة لشركة منازل ش.م.خ. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة بشكل أساسي في الأعمال العقارية وفقاً للشريعة الإسلامية، بما في ذلك التطوير والمبيعات والاستثمار والبناء والإدارة والخدمات المرتبطة بالأصول العقارية والمتعلقة بها.

النتائج والتخصيص

حققت المجموعة إيرادات بلغت 98 مليون درهم إماراتي (مقابل 135 مليون درهم إماراتي في عام 2024)، وسجلت ربحاً قدره 14.4 مليون درهم إماراتي (مقابل ربح قدره 8.22 مليون درهم إماراتي في عام 2024) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. وبلغت ربحية السهم 0.0055 درهم إماراتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، مقارنةً بربحية سهم قدرها 0.0032 درهم إماراتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وارتفع إجمالي أصول المجموعة من 5.242 مليار درهم إماراتي في 31 ديسمبر 2024 إلى 5.246 مليار درهم إماراتي في 31 ديسمبر 2025.

الأحداث اللاحقة لفترة التقرير

لاحظ مجلس الإدارة أنه بعد تاريخ التقرير، أدت التطورات الجيوسياسية العالمية إلى زيادة التقلبات في طرق التجارة الدولية والأوضاع الاقتصادية. تتركز عمليات المجموعة بشكل أساسي في دولة الإمارات العربية المتحدة، واستناداً إلى المعلومات المتاحة حتى تاريخ هذا التقرير، يرى مجلس الإدارة أن هذه التطورات لم يكن لها تأثير سلبي جوهري على عمليات المجموعة أو وضعها المالي. يمكن الاطلاع على مزيد من التفاصيل في الإيضاح رقم 32 من البيانات المالية الموحدة.

لا يزال الوضع متقلباً، ويواصل مجلس الإدارة مراقبة التطورات عن كثب لتقييم أي تأثير محتمل في المستقبل على المجموعة.

أعضاء مجلس الإدارة

في نهاية فترة التقرير، يتألف مجلس الإدارة من:

| | |
|--------------------------------------|------------------------|
| السيد / محمد م. القبسي | رئيس مجلس الإدارة |
| السيد / محمد ثعلوب سالم حمد الدرعي | نائب رئيس مجلس الإدارة |
| السيد / علي محمد مصلح جمهور الأحبابي | عضو مجلس الإدارة |
| السيد / خالد عبد الله الخوري | عضو مجلس الإدارة |
| السيد / عادل محمد المرزوقي | عضو مجلس الإدارة |

مدققي الحسابات

ستناقش الجمعية العمومية السنوية قرار تعيين مدققين خارجيين للسنة المالية التالية.

نيابة عن أعضاء مجلس الإدارة

محمد م. القبسي

رئيس مجلس الإدارة

08 أبريل 2026

تقرير مدقي الحسابات المستقلين

إلى السادة مساهمي شركة منازل - ش.م.خ.
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة منازل- شركة مساهمة خاصة ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2025 وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، ويشمل ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة. في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025، وعن أدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها بمزيد من التفصيل في فقرة مسؤولية مدقي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة في تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لمدونة قواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين، وقد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمدونة المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وباعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك التي، وفقاً لحكمنا المهني، كانت الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. وقد تم تناول هذه المسائل في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل، وفي تكوين رأينا بشأنها، ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه المسائل.

لقد شملت إجراءات التدقيق الخاصة بنا تقييم مخاطر التحريف الجوهرية في البيانات المالية الموحدة. وتُعد الأمور الموضحة أدناه من أبرز الجوانب التي ركزنا عليها أثناء تنفيذ أعمال التدقيق.

تم تلخيص المسائل الرئيسية التي تم تحديدها خلال عملية التدقيق على النحو التالي:

الأمر الرئيسي في عملية تدقيق الحسابات

تقييم العقارات الاستثمارية والأراضي والعقارات والآلات والمعدات

كما في 31 ديسمبر 2025، بلغت قيمة العقارات الاستثمارية للمجموعة والأراضي المصنفة ضمن العقارات والآلات والمعدات 2,975 مليون درهم إماراتي و770 مليون درهم إماراتي على التوالي. وقد تم الاعتراف خلال السنة بمكاسب من إعادة التقييم العادل بمبلغ 282.16 مليون درهم إماراتي. يتطلب تقييم هذه الأصول قدرًا كبيراً من التقدير المهني من قبل الإدارة، بالإضافة إلى الاستعانة بخبراء تقييم خارجيين. ونظراً لحجم هذه الأصول وطبيعة الافتراضات التي تتسم بقدر كبير من الحكم الذاتي، مثل الإيجارات السوقية ومعدلات الرأسملة وتوقعات الإشغال، فقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية في عملية التدقيق. ومن الجدير بالذكر أن جميع العقارات قد تم تقييمها من قبل مقيمين خارجيين مستقلين، باستثناء "كابيتال مول". يرجى الرجوع إلى الإيضاحين 15 و16 للاطلاع على الإفصاحات المتعلقة بهذا الموضوع.

كيفية معالجتنا للأمر الرئيسي في عملية التدقيق

- قمنا بتقييم كفاءة واستقلالية وموضوعية خبراء التقييم الخارجيين، كما قمنا بمراجعة شروط التعاقد معهم. وقد تم تقييم منهجيات التقييم المستخدمة للتأكد من اتساقها مع المعايير المهنية المعتمدة والإرشادات التنظيمية ذات الصلة. كما قمنا باختبار الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم، مثل معدلات الإيجار السوقي ومعدلات الرأسملة، من خلال مقارنتها ببيانات سوق مستقلة واتجاهات تاريخية ذات صلة. وبالنسبة لمركز "كابيتال مول"، الذي تم تقييمه باستخدام تقديرات داخلية، فقد قمنا بفحص مدى معقولية الافتراضات التي تبنتها الإدارة، بما في ذلك توقعات التدفقات النقدية، واتفاقيات المستأجرين، ومستويات الإشغال المتوقعة. كما قمنا بأخذ عينات من تأكيدات الحجز من مستأجرين محتملين للتحقق من مدى دقة توقعات الدخل التأجيري.

التأكيد على المسائل

(أ) نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم 14 من البيانات المالية الموحدة، والذي يفصح عن أن لدى المجموعة ذمماً مدينة بمبلغ 378 مليون درهم إماراتي كمستحقات من جهات حكومية مرتبطة بها، وتتعلق هذه الذمم بتكاليف البنية التحتية التي تكبدها المجموعة في مشاريع تطوير مختلفة، والتي بلغت 585 مليون درهم إماراتي خلال الفترة من 2007 إلى 2021. ووفقاً للإدارة، فإنها تُجري مناقشات مع الجهات المعنية، وقد قدمت جميع المستندات ذات الصلة لإثبات مطالباتها. ومع ذلك، فإن نتائج المناقشات وتوقيت السداد غير مؤكدين حالياً. ورأينا في هذا الشأن لم يُعَيَّر.

(ب) نلفت الانتباه إلى الإيضاح 3-5 في البيانات المالية الموحدة، والتي توضح تقييم الإدارة لقدرة المجموعة على الاستمرار في موازلة أعمالها. وكما هو مفصّل عنه، تمتلك المجموعة تمويلاً مصرفياً بقيمة 1,212.9 مليون درهم إماراتي حتى 31 ديسمبر 2025، بما في ذلك تسهيلات تخضع لمناقشات جارية لإعادة الهيكلة، وتسهيل بقيمة 69.9 مليون درهم إماراتي يخضع لإجراءات التقاضي وترتيبات سداد بموجب أحكام قضائية.

نلفت الانتباه أيضاً إلى الإيضاح رقم 32 في البيانات المالية الموحدة، والتي تصف التطورات الجيوسياسية التي طرأت بعد تاريخ إعداد التقارير وأدت إلى زيادة حالة عدم اليقين في الأوضاع الاقتصادية العالمية. وتعتبر هذه الأحداث أحداثاً غير قابلة للتعديل بعد فترة إعداد التقارير.

أعدت الإدارة توقعات التدفقات النقدية لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً من تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة، وقامت بتقييم أثر المسائل المذكورة أعلاه. وبناءً على هذا التقييم، كما هو موضح في الإيضاح 3-5، خلصت الإدارة إلى أن استخدام أساس الاستمرارية في إعداد البيانات المالية لا يزال مناسباً، وأنه لا توجد أي شكوك جوهرية من شأنها أن تُلقى بظلال من الشك على قدرة المجموعة على الاستمرار في موازلة أعمالها.

يبقى رأينا دون تعديل فيما يتعلق بالأمور المذكورة أعلاه.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ووفقاً للأحكام المعمول بها في النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، وعن نظام الرقابة الداخلية التي تعتبره الإدارة ضرورياً لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من التحريف الجوهرى، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتياال أو خطأً. عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، حسب الاقتضاء، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف العمليات أو ليس لديها بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة حول البيانات المالية الموحدة، ككل، خالية من التحريف الجوهرى، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتياال أو خطأً، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن مستوى عالي من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً التحريفات الجوهرية عند وجودها. قد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتياال أو خطأً، وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي تم اتخاذها بناءً على تلك البيانات المالية الموحدة. وكجزء من عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بإجراء الأحكام المهنية والمحافظة على الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في البيانات المالية الموحدة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتياال أو خطأً، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن الاحتمال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتمال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية ذي الصلة بعملية المراجعة بهدف تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظم الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة والمعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك حالة جوهرية من عدم التأكد تتعلق بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك جوهرية حول قدرة الشركة على الاستمرار. وإذا توصلنا إلى استنتاج أن هناك حالة جوهرية من عدم التأكد، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. ومع ذلك، قد تسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام والهيكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكلٍ يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة بغرض إبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة.
- إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف على وإنجاز عملية التدقيق للمجموعة. و نبقى مسؤولين وحدنا عن رأينا في التدقيق. نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في الرقابة الداخلية نحددها أثناء التدقيق.
- كما نقدم للمسؤولين عن الحوكمة إقراراً فيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، وأن نتواصل معهم بشأن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلاليتنا، وكذلك وسائل الحماية ذات الصلة، إن وجدت.
- ومن بين الأمور التي تم التواصل بشأنها مع المسؤولين عن الحوكمة، نقوم بتحديد تلك التي كانت الأهم من حيث الأهمية النسبية في عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبالتالي تُعد من المسائل الرئيسية في عملية التدقيق. نقوم بوصف هذه المسائل في تقرير المدقق، ما لم يكن الإفصاح عنها محظوراً بموجب القوانين أو اللوائح، أو في حالات نادرة للغاية نرى فيها أن عدم الإفصاح عن المسألة في التقرير يُعد مناسباً، عندما يُتوقع بشكل معقول أن تكون النتائج السلبية المترتبة على الإفصاح عنها أكبر من المنافع المتوقعة التي تعود على المصلحة العامة من هذا الإفصاح.

المعلومات الأخرى

يتحمل مجلس الإدارة مسؤولية إعداد وتقديم المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى تقرير مجلس الإدارة، الذي حصلنا عليه قبل تاريخ إصدار تقريرنا هذا، بالإضافة إلى التقرير السنوي للمجموعة، والذي من المتوقع أن يتم توفيره لنا بعد هذا التاريخ. ولا تشمل المعلومات الأخرى البيانات المالية الموحدة وتقريرنا بشأنها.

إن رأينا بشأن البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، ونحن لا نقدم ولن نقدم أي شكل من أشكال التأكيد أو الاستنتاج بشأنها. وفي سياق تنفيذنا لعملية تدقيق البيانات المالية الموحدة، تقع على عاتقنا مسؤولية قراءة المعلومات الأخرى، وفي أثناء ذلك، نُقيّم ما إذا كانت تلك المعلومات تتعارض جوهرياً مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها خلال عملية التدقيق، أو إذا كانت تحتوي على تحريف جوهري ظاهر.

وإذا توصلنا - استناداً إلى العمل المنجز على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير - إلى وجود تحريف جوهري في تلك المعلومات، فإننا ملزمون بالإفصاح عن ذلك، وليس لدينا ما نبّغ عنه في هذا الصدد. وعند مراجعتنا للتقرير السنوي للمجموعة لاحقاً، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري ضمن محتواه، فسنقوم بإبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بذلك، وسنقوم بتقييم ما إذا كان هناك خلل خاضع للإبلاغ وفقاً لمتطلبات معايير التدقيق المعتمدة.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

- كما نشير أيضاً أنه وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم 32 لعام 2021، فإننا نفيده بما يلي:
- (1) لقد حصلنا على كافة المعلومات التي اعتبرناها ضرورية لأغراض تنفيذ عملية التدقيق.
 - (2) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، وتتماشى من جميع النواحي الجوهرية، مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة بموجب المرسوم بقانون رقم (32) لسنة 2021، وكذلك مع النظام الأساسي وعقد التأسيس الخاص بالمجموعة.
 - (3) قامت المجموعة بالحفاظ على سجلات محاسبية منتظمة وسليمة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- 4) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم تقم المجموعة بشراء أو الاستثمار في أي أسهم أو أوراق مالية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.
- 5) يعكس الإيضاح رقم (24) الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم إجراء تلك المعاملات بموجبها.
- 6) لم تقم المجموعة بأي مساهمات اجتماعية خلال السنة المالية.
- 7) واستناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يظهر لنا ما يدعونا للاعتقاد بأن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، أيًا من الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة بموجب المرسوم بقانون رقم (32) لسنة 2021، أو النظام الأساسي وعقد التأسيس، بشكل قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ذلك التاريخ.

أتش آل بي هامت محاسبون قانونيون

هشام علي محمد طاهر
شريك
[رقم التسجيل 5397]

[رقم تسجيل الشركة LC0075-01]

دبي

08 أبريل 2026

المرجع: WO/HCA/25/01628-VSN

| 2024 | 2025 | إيضاحات | |
|-----------------|-----------------|---------|--|
| ألف درهم | ألف درهم | | |
| 135,217 | 98,030 | 1-5 | إيرادات |
| <u>(82,372)</u> | <u>(63,796)</u> | 2-5 | تكلفة الإيرادات |
| 52,845 | 34,234 | | إجمالي الربح |
| 6,793 | 47,127 | 6 | إيرادات أخرى |
| 25,795 | 282,160 | 15 | التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية |
| (16,410) | (73,074) | | خسائر من استبعاد الاستثمارات العقارية |
| - | (13,000) | 1-1 | خسارة ناتجة عن استبعاد شركة تابعة |
| (2,073) | (1,098) | 13 | انخفاض قيمة أعمال التطوير قيد التنفيذ |
| (17,802) | (149,052) | 2-10 | مخصصات خسائر الائتمان وفقاً للمعيار الدولي رقم (9) |
| 9,245 | (61,395) | 7 | تكاليف التمويل (صافي) |
| (51,512) | (63,331) | 1-8 | مصروفات عمومية وإدارية |
| <u>(681)</u> | <u>(1,146)</u> | 2-8 | مصروفات بيع وتسويق |
| 6,200 | 1,425 | | صافي الربح/(الخسارة) قبل الضريبة للسنة |
| <u>2,021</u> | <u>12,972</u> | 17 | منفعة ضريبية |
| <u>8,221</u> | <u>14,397</u> | | صافي الربح/(الخسارة) بعد الضريبة للسنة |
| | | | يعزى إلى: |
| 8,221 | 14,397 | | ملاك الشركة الأم |
| - | - | | الحصص غير المسيطرة |
| <u>8,221</u> | <u>14,397</u> | | الإجمالي |
| | | | (الخسارة) / الأرباح لكل سهم |
| <u>0.0032</u> | <u>0.0055</u> | 23 | ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي للسهم الواحد) |

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

| 2024 | 2025 | إيضاح | |
|--------------|---------------|-------|---|
| ألف درهم | ألف درهم | | الربح للسنة |
| 8,221 | 14,397 | | الدخل الشامل الأخر: |
| | | | العناصر التي لا يمكن إعادة تصنيفها لاحقًا للربح أو الخسارة: |
| - | - | 16 | الربح (الخسارة) من إعادة تقييم ممتلكات وألات ومعدات |
| - | - | | الدخل / (الخسارة) الشامل الأخر للسنة |
| <u>8,221</u> | <u>14,397</u> | | إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للسنة |
| | | | يعزى إلى: |
| 8,221 | 14,397 | | ملأك الشركة الأم |
| - | - | | الحقوق غير المسيطرة |
| <u>8,221</u> | <u>14,397</u> | | الإجمالي |

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

| 2024 | 2025 | إيضاحات | |
|------------------|------------------|---------|---|
| ألف درهم | ألف درهم | | |
| | | | الأصول |
| 11,372 | 22,611 | 9 | الأرصدة البنكية والنقد |
| 583,260 | 375,286 | 10 | ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى |
| - | - | 26 | صافي الاستثمار في التأجير التمويلي |
| - | - | 11 | الاستثمارات التي يتم تنفيذها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 1,474 | 921 | 12 | أصول حق الاستخدام |
| 793,802 | 538,486 | 13 | أعمال التطوير قيد التنفيذ |
| 378,350 | 378,350 | 14 | تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد، صافي |
| 2,482,872 | 2,975,287 | 15 | استثمارات عقارية |
| 984,892 | 922,198 | 16 | ممتلكات وألات ومعدات |
| 6,543 | 32,873 | 17 | أصول ضريبية مؤجلة |
| <u>5,242,565</u> | <u>5,246,012</u> | | إجمالي الأصول |
| | | | حقوق الملكية والالتزامات |
| | | | حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة الأم |
| 2,600,000 | 2,600,000 | 18 | رأس المال |
| (19,081) | 6,173 | | الأرباح المحتجزة / (الخسائر المتراكمة) |
| <u>354,709</u> | <u>343,852</u> | 19 | احتياطيات |
| 2,935,628 | 2,950,025 | | الحصص غير المسيطرة |
| - | - | | إجمالي حقوق الملكية |
| <u>2,935,628</u> | <u>2,950,025</u> | | |
| | | | الالتزامات |
| 881,789 | 1,042,810 | 20 | ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى |
| 4,522 | 3,222 | 17 | مخصص ضرائب |
| - | 13,175 | 17 | الالتزامات الضريبية المؤجلة |
| 1,499 | 944 | 26 و 12 | التزامات عقود التأجير |
| 1,396,503 | 1,212,894 | 21 | تمويلات بنكية |
| 14,164 | 14,081 | | دفعات مقدمة من العملاء |
| 8,460 | 8,861 | 22 | مكافآت نهاية الخدمة للموظفين |
| <u>2,306,937</u> | <u>2,295,987</u> | | إجمالي الالتزامات |
| <u>5,242,565</u> | <u>5,246,012</u> | | إجمالي حقوق الملكية والالتزامات |

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

| | | الاحتياطات | | | | | | | | |
|---------------------|--------------------|------------------|-------------------|--|--|------------------------|----------------|-------------------------------|------------------|---|
| إجمالي حقوق الملكية | الحصص غير المسيطرة | الإجمالي | إجمالي الاحتياطات | فائض المقابل النقدي على صافي الأصول الناتج عن الاستحواذ على حصص غير مسيطرة | احتياطي إعادة التقييم للممتلكات والألات والمعدات | احتياطي القيمة العادلة | احتياطي نظامي | أرباح محتجزة/ (خسائر متراكمة) | رأس المال | |
| ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | |
| 2,927,407 | - | 2,927,407 | 354,709 | (153,343) | 293,369 | (75,958) | 290,641 | (27,302) | 2,600,000 | الرصيد في 31 ديسمبر 2023 |
| 8,221 | - | 8,221 | - | - | - | - | - | 8,221 | - | الربح للسنة |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | الدخل الشامل الآخر للسنة |
| 2,935,628 | - | 2,935,628 | 354,709 | (153,343) | 293,369 | (75,958) | 290,641 | (19,081) | 2,600,000 | الرصيد في 31 ديسمبر 2024 |
| 14,397 | - | 14,397 | - | - | - | - | - | 14,397 | - | الربح للسنة |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | الدخل الشامل الآخر للسنة |
| - | - | - | (10,857) | - | (10,857) | - | - | 10,857 | - | تحويل عند الاستبعاد خلال السنة خلال السنة |
| <u>2,950,025</u> | <u>-</u> | <u>2,950,025</u> | <u>343,852</u> | <u>(153,343)</u> | <u>282,512</u> | <u>(75,958)</u> | <u>290,641</u> | <u>6,173</u> | <u>2,600,000</u> | الرصيد في 31 ديسمبر 2025 |

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة

| 2024 | 2025 | إيضاحات | |
|-----------|-----------|---------|---|
| ألف درهم | ألف درهم | | |
| 6,200 | 1,425 | | الأنشطة التشغيلية |
| | | | الربح/الخسارة قبل الضريبة للسنة |
| | | | تعديلات ل: |
| 6,456 | 5,354 | 12 و 16 | إهلاك الممتلكات والألات والمعدات وأصول حق الاستخدام |
| (37) | 635 | 6 | (الربح)/الخسارة من استبعاد الممتلكات والألات والمعدات |
| (25,795) | (282,160) | 15 | التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بالصافي |
| 17,802 | 148,969 | 10 | مخصصات خسائر الائتمان |
| 2,073 | - | 13 | انخفاض قيمة أعمال التطوير تحت التنفيذ |
| 16,410 | 73,074 | | (الربح)/الخسارة من استبعاد من الاستثمارات العقارية |
| (9,245) | 61,395 | 7 | تكلفة التمويل (الصافي) |
| 1,701 | 2,058 | 22 | مكافآت نهاية الخدمة للموظفين |
| 15,565 | 10,750 | | صافي التدفقات النقدية من العمليات |
| | | | التغيرات في رأس المال العامل: |
| (617,668) | 255,316 | 13 | أعمال تطوير تحت التنفيذ |
| 584,632 | 59,005 | 10 | ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى |
| 14,865 | 161,021 | 20 | ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى |
| (562) | (83) | | دفعات مقدمة من العملاء |
| (3,168) | 486,009 | | النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية |
| - | (1,483) | 17 | مدفوعات ضريبة |
| (1,415) | (1,657) | 22 | مكافآت نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة |
| (4,583) | 482,869 | | صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية |
| | | | الأنشطة الاستثمارية |
| (337) | 57,258 | 16 | إضافات (استبعادات) في ممتلكات والألات والمعدات |
| 47,415 | (283,329) | 15 | إضافات (استبعادات) من الاستثمارات العقارية |
| 47,078 | (226,071) | | صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية |
| | | | الأنشطة التمويلية |
| 9,245 | (61,395) | 7 | تكلفة التمويل المدفوعة (بالصافي) |
| (1,340) | (555) | 12 و 26 | سداد التزامات عقود التأجير |
| (47,619) | (183,609) | 21 | تسديد تمويل بنكية |
| (39,714) | (245,559) | | صافي النقد المستخدم في (من) الأنشطة التمويلية |
| 2,781 | 11,239 | | صافي الزيادة/(النقصان) في النقد وما يعادله |
| 7,566 | 10,347 | | النقد وما يعادله النقد في بداية السنة |
| 10,347 | 21,586 | 9 | النقد وما يعادله النقد في نهاية السنة |

كانت المعاملات غير النقدية الجوهرية خلال عام 2025 والمتعلقة بأنشطة الاستثمار والتمويل في بيان التدفقات النقدية الموحد في بيع عقار استثماري مقابل 113.80 مليون درهم إماراتي مقابل تسوية قروض بنكية.

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة

شركة منازل ش.م.خ. – شركة مساهمة خاصة ("الشركة" أو "الشركة الأم") تأسست بتاريخ 12 إبريل 2006 كشركة مساهمة خاصة وتم تسجيلها بتاريخ 13 مايو 2006 تحت رقم الترخيص CN-1005008 أمام دائرة التنمية الاقتصادية في أبو ظبي، الإمارات العربية المتحدة.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") بصفة أساسية في أعمال العقارات المتوافقة مع الشريعة الإسلامية والتي تشمل تطوير العقارات وبيعها والاستثمارات العقارية والمقاولات وإدارة العقارات والخدمات ذات العلاقة. وعنون مكتب الشركة المسجل في دولة الإمارات العربية هو ص.ب. 33322، أبو ظبي.

تم اعتماد إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ 8 أبريل 2025.

تتضمن هذه البيانات المالية الموحدة البيانات ما يلي:

- البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر من 2025 المذكورة في الإيضاح 1-1؛ و
- بيان الدخل الشامل الموحد، بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد، بيان التدفقات النقدية الموحد وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 للشركة الأم وشركاتها التابعة المذكورة في الإيضاح 1-1. تتضمن معلومات المقارنة المالية ما يلي:
- بيان موحد للمركز المالي للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2024 المذكورة في الإيضاح 1-1.
- بيان الدخل الشامل الموحد، بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد، وبيان التدفقات النقدية الموحد وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 للشركة الأم وشركاتها التابعة المذكورة في الإيضاح 1-1.

1-1 تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة هي كالتالي:

| الرقم التسلسلي | اسم الشركات التابعة | نسبة ملكية الحصص وحقوق التصويت | | مكان التأسيس والعمليات | النشاط الأساسي |
|----------------|---|--------------------------------|------|--------------------------|---|
| | | 2024 | 2025 | | |
| 1 | شركة منازل العالمية كابيتال ذ.م.م. | %100 | %100 | الإمارات العربية المتحدة | الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية |
| 2 | شركة منازل العالمية كابيتال - الأردن ذ.م.م. | %100 | %100 | الأردن | الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية |
| 3 | شركة تطوير كابيتال ذ.م.م. | %100 | %100 | الإمارات العربية المتحدة | إدارة العقارات وخدمات الوساطة |

1-1 تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة هي كالتالي: (تابع)

| النشاط الأساسي | مكان التأسيس والعمليات | نسبة ملكية الحصص وحقوق التصويت | | اسم الشركات التابعة | الرقم التسلسلي |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|------|--|-------------------|
| | | 2024 | 2025 | | |
| إدارة وتطوير وبيع العقارات | الإمارات العربية المتحدة | %100 | %100 | ديونز فيليديج العقارية | 4 |
| إدارة وتأجير العقارات | الإمارات العربية المتحدة | %100 | %100 | منازل التخصصية لإدارة العقارات ذ.م.م. | 5 |
| إدارة خدمات المرافق | الإمارات العربية المتحدة | %100 | %100 | سينساس العالمية ذ.م.م. | 6 |
| قطاع التبريد | الإمارات العربية المتحدة | %100 | - | الريف للتبريد ذ.م.م.** | 7 |
| قطاع التبريد | الإمارات العربية المتحدة | %100 | %100 | كابيتال للتبريد ذ.م.م. | 8 |
| خدمات الإدارة | الإمارات العربية المتحدة | %100 | %100 | ذا أوتليت كابيتال مول ذ.م.م. | 9 |
| استثمارات في عقارات ومشاريع تجارية | الإمارات العربية المتحدة | %100 | %100 | الريف كابيتال العقارية ذ.م.م. | 10 |
| استثمارات في عقارات ومشاريع تجارية | الإمارات العربية المتحدة | %100 | %100 | ميرزاب كيمونتي للتطوير العقاري ذ.م.م. | 11 |
| خدمات أمن وحراسة عامة | الإمارات العربية المتحدة | %100 | %100 | جارد لخدمات الأمن والحراسة العامة ذ.م.م. | 12 |
| صيانة المباني | الإمارات العربية المتحدة | %100 | %100 | تولز مان للصيانة العامة ذ.م.م. | 13 |

* شركة تطوير كابيتال ذ.م.م هي شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة تطوير القابضة المحدودة، وهي كيان مُسجَّل في سوق أبو ظبي العالمي، والتي بدورها مملوكة بنسبة 100% لشركة منازل ش.م.خ.

ويمثل شركة تطوير القابضة المحدودة شخصان رئيسيان من الإدارة، وذلك بصفتهم وكلاء مُسمَّين..

** خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت المجموعه بالتخارج من كامل حصتها في شركة الريف للتبريد ذ.م.م، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل تعمل بشكل رئيسي في أنشطة التبريد المركزي. ونتيجةً لهذا التخارج، فقدت المجموعة السيطرة على شركة الريف للتبريد ذ.م.م، وبالتالي قامت بإلغاء الاعتراف باصولها والتزاماتها وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10 - البيانات المالية الموحدة. تم الاعتراف بخساره ناتجة عن التخارج من الشركة التابعة والبالغة 13 مليون درهم إماراتي في بيان الدخل الموحد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

31 ديسمبر 2025

1- معلومات عن الشركة (تابع)

2-1 الشركات التابعة غير التشغيلية

تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة هي كالتالي: (تابع)

| النشاط الأساسي | مكان التأسيس والعمليات | نسبة ملكية الحصص وحقوق التصويت | اسم الشركات التابعة | الرقم التسلسلي |
|--|---------------------------|-----------------------------------|--|-------------------|
| الاستثمار في المؤسسات الترفيهية، تأسيسها وإدارتها، خدمات تنظيف المباني، صيانة المكيفات المركزية، صيانة المباني، خدمات التركيبات الكهربائية، الاستثمار في المؤسسات التجارية وتأسيسها وإدارتها، تنظيف واجهات المباني، خدمات تنسيق الحدائق والبستنة | الإمارات العربية المتحدة | %100 %100 | شركة إدارة ذ.م.م. | 1 |
| شراء وبيع الأراضي والعقارات، خدمات تأجير وإدارة العقارات | الإمارات العربية المتحدة | %100 %100 | شركة منازل كابيتال للعقارات - مملوكة لشركة منازل العقارية ش.م.ع - مؤسسة فردية ذ.م.م. | 2 |
| المجمعات التجارية | الإمارات العربية المتحدة | %100 %100 | شركة منازل للمجمعات التجارية ذ.م.م. | 3 |
| جميع أنواع مشاريع البناء والمقاولات | الإمارات العربية المتحدة | %100 %100 | شركة منازل العالمية للمقاولات العامة ذ.م.م. | 4 |
| إدارة المنشآت الطبية | الإمارات العربية المتحدة | %100 %100 | شركة منازل للرعاية الصحية ذ.م.م. | 5 |
| استشارات الهندسة المعمارية | الإمارات العربية المتحدة | %100 %100 | شركة بيتي للاستشارات الهندسية ذ.م.م. | 6 |
| السينما | الإمارات العربية المتحدة | %100 %100 | شركة منازل للسينما ذ.م.م. | 7 |
| بيع المشروبات الباردة والساخنة والوجبات الخفيفة (كافتيريا) | الإمارات العربية المتحدة | %100 %100 | كرك درايف كافيه ذ.م.م. | 8 |
| أكاديمية رياضية | الإمارات العربية المتحدة | %100 %100 | سي تي لوب ذ.م.م. | 9 |
| الاستثمار في المؤسسات العقارية، تطويرها، تأسيسها وإدارتها | الإمارات العربية المتحدة | %100 %100 | شركة المنازل العقارية - مملوكة لشركة منازل العقارية ش.م.ع - مؤسسة فردية ذ.م.م. | 10 |
| خدمات ترفيهية وخدمات الضيافة | الإمارات العربية المتحدة | %100 %100 | شركة منازل للضيافة ذ.م.م. | 11 |
| خدمات الاستثمار والتطوير والتأسيس والإدارة في مجال العقارات | الإمارات العربية المتحدة | %98 %98 | شركة منازل سكوير ذ.م.م. | 12 |

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

31 ديسمبر 2025

1- معلومات عن الشركة (تابع)

2-1 الشركات التابعة غير التشغيلية (تابع)

تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة هي كالتالي: (تابع)

| النشاط الأساسي | مكان التأسيس والعمليات | نسبة ملكية الحصص وحقوق التصويت | اسم الشركات التابعة | الرقم التسلسلي |
|---|--------------------------|--------------------------------|--|----------------|
| شركة ذات غرض خاص (SPV) - تُعنى بحياسة ملكية الأصول الرأسمالية وغير الرأسمالية | الإمارات العربية المتحدة | 100% 100% | تطوير القابضة المحدودة - سوق أبو ظبي العالمي (ADGM) | 13 |
| شركة ذات غرض خاص (SPV) - غرضها الاحتفاظ بملكية الأصول الرأسمالية وغير الرأسمالية. | الإمارات العربية المتحدة | 100% 100% | منازل العالمية القابضة المحدودة - سوق أبو ظبي العالمي (ADGM) | 14 |
| خدمات الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية. | الإمارات العربية المتحدة | 98% 98% | ساوث سكوير للعقارات ذ.م.م | 15 |
| خدمات التوصيل السريع، وتوصيل الطرود والوثائق والمستندات، وتوصيل الرسائل البريدية. | الإمارات العربية المتحدة | 100% 100% | بورتال بارسيل سيرفيسز ذ.م.م | 16 |

ظلت هذه الشركات خاملة طوال العام.

2- اعتماد المعايير الدولية الجديدة والمنقحة والتفسيرات ذات الصلة

1-2 المعايير والتفسيرات السارية في السنة الحالية والتي تم تبنيها مبكراً

قامت المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية لأول مره عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025:

سارية المفعول للفتراتالسنتوية التي تبدأ في أو بعد

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21 - آثار تغيرات أسعار صرف العملات الأجنبية: انعدام قابلية الصرف
توضح التعديلات كيفية تقييم الكيان مدى قابلية العملة للتبادل، وكيفية تحديد سعر الصرف عند انعدام قابلية التبادل مؤقتاً. ولم يكن لتطبيق هذه التعديلات أثر جوهري على البيانات المالية للمجموعة.

2-2 المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة سارية ولكنها غير فعالة ولم يتم تبنيها مبكراً

تم إصدار المعايير الجديدة التالية، والتعديلات على المعايير، والتفسيرات، ولكنها غير سارية المفعول للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، ولم تعتمد المجموعة مبكراً:

سارية المفعول للفتراتالسنتوية التي تبدأ

| | |
|--------------|--|
| 1 يناير 2026 | تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7 - تصنيف وقياس الأدوات المالية |
| 1 يناير 2026 | التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية - المجلد 11 |
| 1 يناير 2027 | المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 18 - العرض والإفصاحات في البيانات المالية |
| 1 يناير 2027 | المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 19 - الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات |
| 1 يناير 2027 | تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - الترجمة إلى عملة عرض في ظل التضخم المفرط |

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

31 ديسمبر 2025

2- تبني المعايير الدولية الجديدة والمنقحة والتفسيرات ذات الصلة (تابع)

2-2 المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة سارية ولكنها غير فعالة ولم يتم تبنيها مبكرًا (تابع)

تعكف الإدارة حاليًا على تقييم أثر هذه المعايير والتعديلات الجديدة على البيانات المالية للمجموعة. وبناءً على التقييم الذي أُجري حتى الآن، لا يُتوقع أن يكون لاعتماد هذه المعايير والتعديلات أثر جوهري على البيانات المالية المستقلة أو الموحدة للمجموعة، باستثناء المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 18، الذي يُتوقع أن يؤثر على عرض المعلومات والإفصاح عنها في البيانات المالية (ولا سيما عرضها في بيان الأرباح والخسائر والإيضاحات ذات الصلة).

3- أساس العرض والسياسات المحاسبية الهامة

1-3 بيان الامتثال

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والمبادئ العامة للشريعة الإسلامية على النحو الذي تحدده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للمجموعة وكذلك القانون الاتحادي رقم 32 لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية. تم تطبيق السياسات المحاسبية بشكل متسق، بخلاف التغييرات نتيجة لتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة المذكورة في إيضاح 2-1 حول البيانات المالية الموحدة.

2-3 أساس القياس

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وفقًا لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والأراضي المدرجة في الممتلكات والألات والمعدات والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة. تستند التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمقابل المدفوع مقابل السلع والخدمات. القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس، بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن ملاحظته أو تقديره بشكل مباشر باستخدام أسلوب تقييم آخر. وعند تقدير القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تأخذ المجموعة في الاعتبار خصائص الأصل أو الالتزام إذا كان المشاركون في السوق سيأخذون هذه الخصائص في الاعتبار عند تسعير الأصل أو الالتزام في تاريخ القياس.

3-3 العملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة، ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية الموحدة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها المجموعة ("العملة الوظيفية"). تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة. تم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف ما لم يذكر خلاف ذلك.

4-3 أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية لشركة منازل ش.م.خ. (الشركة الأم) والكيانات التي تسيطر عليها الشركة الأم. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- لديها سيطرة على الجهة المستثمر فيها
- تكون معرضه، أو لديها الحقوق في عوائد متفاوتة ناجمة عن تعاملها مع الجهة المستثمر فيها؛ و
- لديها المقدرة على استخدام سيطرتها على الجهة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

3- أسس العرض التقديري والسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

4-3 أساس التوحيد (تابع)

يتم توحيد الشركات التابعة اعتباراً من تاريخ الاستحواذ، وهو التاريخ الذي تحصل فيه الشركة الأم على السيطرة، ويستمر توحيدها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه هذه السيطرة. وتقوم الشركة الأم بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على الجبهه المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على عنصر أو أكثر من عناصر التحكم الثلاثة المذكورة أعلاه. عندما يكون لدى الشركة الأم أقل من أغلبية حقوق التصويت للشركة المستثمر فيها، فإنها تتمتع بالسلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالشركة المستثمر فيها من جانب واحد. تأخذ الشركة الأم في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كانت حقوق التصويت للشركة الأم في شركة مستثمر فيها كافية أم لا لمنحها السلطة، بما في ذلك:

- حجم حصة الشركة الأم من حقوق التصويت مقارنة بحجم وتوزيع حصص حاملي حقوق التصويت الآخرين؛
 - حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها الشركة الأم، أو أصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى؛
 - الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
 - أي حقائق وظروف إضافية تشير إلى أن الشركة الأم لديها، أو ليس لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند الحاجة إلى اتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في اجتماع المساهمين السابق.
- عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على شركة تابعة، فإنها:
- تلغى الاعتراف بالاصول (بما في ذلك الشهرة) والتزامات الشركة التابعة؛
 - الغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة؛
 - الغاء الاعتراف بفروق ترجمة العملات الأجنبية المتراكمة و المسجلة ضمن حقوق الملكية؛
 - اثبات القيمة العادلة للمقابل المستلم؛
 - اثبات القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به؛
 - اثبات أي فائض أو عجز في بيان الدخل الشامل الموحد؛
 - إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود التي تم الاعتراف بها سابقاً ضمن الدخل الشامل الأخر إلى الأرباح والخسائر أو الأرباح المحتجزة، حسب الاقتضاء
- عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لمواءمة سياساتها المحاسبية مع تلك المطبقة على مستوى المجموعة.

1-4-3 عمليات الاستبعاد عند التوحيد

يتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم أيضاً استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين الكيانات المعترف بها في الأصول. يتم إعداد البيانات المالية الموحدة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المماثلة. يتم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة لضمان الاتساق مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

2-4-3 الحقوق غير المسيطرة

يتم عرض الحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة بشكل منفصل عن حقوق ملكية المجموعة فيها. تمثل تلك الحصص حقوق ملكية قائمة تخول حاملها الحصول على نصيب اسمن من صافي الاصول عند التصفية، و يمكن قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة أو الحصة النسبية للحصص غير المسيطرة من القيمة العادلة لصافي الأصول المحددة للشركة المستحوذ عليها. يتم اختيار اساس القياس لكل عملية استحواذ على حدة. يتم قياس حقوق الملكية غير المسيطرة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة. وبعد الاستحواذ، تمثل القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة قيمتها عند الاعتراف الأولي مضافاً إليها نصيبها من التغييرات اللاحقة في حقوق الملكية.

ينسب الربح أو الخسارة وكل عنصر من مكونات الدخل الشامل الأخر إلى مالكي المجموعة والحقوق غير المسيطرة. يُنسب إجمالي الدخل الشامل للشركات التابعة إلى مالكي المجموعة والحقوق غير المسيطرة حتى لو نتج عن ذلك عجز في رصيد الحقوق غير المسيطرة. التغييرات في حصص المجموعة في الشركات التابعة والتي لا تؤدي إلى فقدان السيطرة يتم احتسابها كعاملات حقوق ملكية. ويتم تعديل القيمة الدفترية لحصص المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات في نسب ملكيتها في الشركات التابعة. أي فرق بين المبلغ الذي يتم تعديل الحصص غير المسيطرة به والقيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم يتم الاعتراف به مباشرة في حقوق الملكية وينسب إلى مالكي المجموعة.

3-4-3 فقدان السيطرة

عندما تفقد الشركة السيطرة على شركة تابعة، يتم احتساب الربح أو الخسارة من الاستبعاد المعترف به في الربح أو الخسارة على أنه الفرق بين:

- إجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة لأي حصص محتفظ بها و
 - القيمة الدفترية السابقة للاصول (بما في ذلك الشهرة)، مطروحا منها التزامات الشركة التابعة وأي حصص غير مسيطرة.
- يتم معالجة جميع المبالغ المعترف بها سابقاً ضمن الدخل الشامل الأخر فيما يتعلق بتلك الشركة التابعة كما لو أن المجموعة قد قامت باستبعاد الأصول أو الالتزامات ذات الصلة للشركة التابعة مباشرة.
- تعتبر القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة السابقة في تاريخ فقدان السيطرة بمثابة القيمة العادلة عند الاعتراف الأولي لاغراض المعالجة اللاحقة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 عند الاقتضاء، أو التكلفة عند الاعتراف الأولي باستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك.

3-5 أساس الاستمرارية:

تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس استمرارية النشاط. ولتقييم مدى ملاءمة هذا الأساس، أعدت الإدارة توقعات التدفقات النقدية التي تغطي فترة لا تقل عن 12 شهراً من تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة، وأخذت في الاعتبار وضع السيولة للمجموعة، والتدفقات النقدية التشغيلية المتوقعة، وحالة الموجودات والمطلوبات الرئيسية.

الاعتبارات الرئيسية في تقييم الإدارة

تطلب تقييم الإدارة لاستمرارية الشركة تقديراً دقيقاً نظراً للأمر التالي:

تمتلك المجموعة تمويلاً مصرفياً بقيمة 1,212.9 مليون درهم إماراتي (إيضاح 21) حتى 31 ديسمبر 2025، وتواصل الإدارة مناقشاتها مع المقرضين بشأن إعادة هيكلة بعض التسهيلات؛ ولم يتم الانتهاء من بنود إعادة الهيكلة حتى تاريخ التقرير. يخضع تسهيل بقيمة 69.9 مليون درهم إماراتي لإجراءات التقاضي وترتيبات تقسيط بموجب احكام قضائيه؛ ولا يزال توقيت الدفعات المستقبلية غير مؤكد.

العوامل المخففة

تتضمن توقعات الإدارة ما يلي:

(1) التدفقات النقدية المتوقعة من الأنشطة التشغيلية للمجموعة،

(2) استمرار ضبط التكاليف،

(3) أنماط التحصيل المتوقعة للذمم المدينة التجارية وغيرها من الذمم المدينة،

(4) خطط الإدارة لإتمام مفاوضات التمويل مع المقرضين.

بلغت أرصدة المجموعة النقدية والمصرفية 22.6 مليون درهم إماراتي (إيضاح 9) في 31 ديسمبر 2025 (بما في ذلك الودائع المقيدة بقيمة مليون درهم إماراتي).

أجرت الإدارة تحليلات حساسية على الافتراضات الرئيسية، بما في ذلك التأخيرات المحتملة في تحصيل المستحقات والتغييرات في توقيت سداد التمويل. وبناءً على هذه التحليلات والإجراءات المخطط لها من قبل الإدارة، خلصت الإدارة إلى عدم وجود أي حالة عدم تأكيد جوهرية من شأنها أن تُلقي بظلال من الشك على قدرة المجموعة على الاستمرار في مزاولتها أعمالها.

3-6 الاعتراف بالإيرادات

الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات وعقود البناء

تعترف المجموعة بالإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 15: الخطوة رقم 1: تحديد العقد/العقود مع العميل: يعرف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير التي يجب استيفائها لكل عقد.

الخطوة رقم 2: تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل سلعة أو خدمة للعميل.

الخطوة رقم 3: تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم الالتزام بها للعميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة رقم 4: تخصيص سعر المعاملة لالتزام الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يعكس قيمة الاعتبارات التي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل استيفاء كل التزام أداء.

الخطوة رقم 5: إدراج الإيرادات عندما (أو كلما) تستوفي المجموعة التزام الأداء.

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

(أ) لا ينشأ عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة، ويكون لدى المجموعة حق قانوني في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.

(ب) ينشأ أداء المجموعة أو يعزز أصل يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء الأصل أو تعزيره.

(ج) يستلم العميل ويستهلك المنافع التي يوفرها أداء المجموعة في وقت متزامن، بمجرد قيام المجموعة بأداءها.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لم تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

3- أسس العرض التقديمي والسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

3-6 الاعتراف بالإيرادات (تابع)

عندما تفي المجموعة بالتزام الأداء من خلال تسليم البضائع أو الخدمات المتعهد بها، فإنها تنشئ أصلًا قائمًا على العقد بناءً على مبلغ المقابل المكتسب من خلال الأداء. عندما يتجاوز مبلغ المقابل المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإن هذا يؤدي إلى التزام عقد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للاعتبار المستلم أو المدين، مع الأخذ بالاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم اتفاقيات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة أصيل أو كوكيل. يتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف ان وجدت بشكل موثوق.

الإيرادات من المخزون العقاري/أراضي

تقوم المجموعة بإبرام عقود مع عملاء لغرض بيع عقار مكتمل أو قيد التطوير.

المخزون العقاري المكتمل

يشكل بيع العقار المكتمل التزام أداء واحد، وتحدد المجموعة بأنه تم الإيفاء به في وقت محدد عند تحويل السيطرة. بالنسبة لتبادل العقود غير المشروط، يحدث ذلك بشكل عام عند توقيع اتفاقية البيع والشراء مع العميل وتحويل السيطرة لاستخدام الأصل. بالنسبة للتبادلات المشروطة، يحدث هذا عمومًا عند استيفاء جميع الشروط المهمة.

المخزون العقاري قيد التطوير

تأخذ المجموعة بعين الاعتبار ما إذا كان هنالك وعود في العقد تشكل التزامات أداء منفصلة يتوجب تخصيص جزء من سعر المعاملة لها. بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقار قيد التطوير، تكون المجموعة مسؤولة عن الإدارة العامة للمشروع وتقوم بتحديد السلع والخدمات المختلفة التي يتم تقديمها، بما في ذلك أعمال التصميم وشراء المواد وإعداد الموقع وصب الأساسات والتأطير والتجصيص، الأعمال الميكانيكية والكهربائية وتركيب التركيبات (مثل النوافذ والأبواب والخزائن وما إلى ذلك) وأعمال التشطيب. تحتسب المجموعة هذه البنود كالتزام أداء منفرد لأنه يقوم على تقديم خدمة جوهرية لدمج السلع والخدمات (المدخلات) في العقارات المكتملة (إنتاج مشترك) الذي تعاقده العميل على شراءها.

حددت المجموعة، فيما يتعلق بعقود البيع النموذجية والأراضي وإنشاء العقارات الخاصة بها، بأن أداءها لا ينشئ أصل باستخدام بديل للمجموعة، وخلصت إلى أنه في جميع الأوقات، بأن لديها حق قابل للتنفيذ للسداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. بناءً عليه، يتم تحويل السيطرة بمرور الوقت فيما يتعلق بهذه العقود.

بالنسبة للعقود التي تفي بمعايير الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة للوفاء بالتزام الأداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة، ساعات العمل التي تم إنفاقها، التكاليف المتكبدة، الوقت المستغرق أو ساعات الماكينة المستخدمة) بالنسبة لإجمالي المدخلات المتوقعة لإكمال العقار.

الدخل من الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ذات الصلة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 "عقود الإيجار" (إيضاح 3-15-5). تضاف التكلفة الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

إيرادات من قطاع خدمات التبريد

تتكون الإيرادات من خدمات تبريد المناطق من السعة المتاحة والمخرجات المتغيرة المقدمة للعملاء ويتم الاعتراف بها عند تقديم الخدمات.

رسوم إدارة الممتلكات والمرافق

يتم الاعتراف بالإيرادات من إدارة الممتلكات وخدمات إدارة المرافق عندما يتم تقديم الخدمات بشكل طبيعي في وقت يفي فيه بالتزام الأداء بناءً على الشروط المتفق عليها في العقد مع العملاء.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلامها.

رسوم الخدمة والنفقات المستردة من المستأجرين

يتم الاعتراف برسوم الخدمة والإيرادات ذات الصلة للخدمات المقدمة للمستأجرين عند تقديم هذه الخدمات.

7-3 المصروفات المباشرة

تشمل المصروفات المباشرة مصاريف التشغيل المباشرة المتكبدة في تحقيق الإيرادات. يتم الاعتراف بالمصروفات المباشرة على مدى فترة الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة.

8-3 مخصص مكافآت نهاية خدمة الموظفين

يتم احتساب المبالغ المقدرة المطلوبة لتغطية مكافأة نهاية الخدمة للموظفين في تاريخ بيان المركز المالي الموحد وفقاً للمرسوم الاتحادي رقم 33 لسنة 2021 في دولة الإمارات العربية المتحدة على أساس مدة الخدمة المتراكمة للموظفين والأجر الحالي في تاريخ بيان المركز المالي الموحد. ترى الإدارة أنه لن يكون هناك فرق كبير لو تم حساب الالتزام على أساس اكنواري حيث من المحتمل أن يكون لتضخم الرواتب ومعدلات الخصم آثار مساوية ومعاكسة تقريباً. تقوم المجموعة بدفع مساهمات التقاعد والتأمين لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً للقانون الاتحادي رقم (2) لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر في عام 2000. قامت المجموعة بإعداد مخصص لتغطية الالتزامات التقديرية لاستحقاقات الموظفين في الإجازة السنوية وتذاكر السفر نتيجة للخدمات التي يقدمها الموظفون حتى تاريخ بيان المركز المالي الموحد. يتم تصنيف المخصص المتعلق بالإجازة السنوية وتذاكر السفر ضمن الذمم الدائنة الأخرى.

9-3 الاستثمارات العقارية

تتضمن الاستثمارات العقارية عقارات جاهزة وعقارات تحت الإنشاء أو عقارات معاد تطويرها بهدف تحصيل الإيجار أو بهدف الاحتفاظ بها لحين زيادة سعرها السوقي أو كليهما. يتم تصنيف العقار المحتفظ به بحكم عقد إيجار كاستثمار عقاري عند استيفاء تعريف الاستثمار العقاري.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات. تشمل تكاليف المعاملات تحويل الضرائب والرسوم المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير الأولية والتكاليف العرضية الأخرى لجعل العقار في الحالة اللازمة ليكون قادراً على التشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري قائم في الوقت الذي يتم فيه تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الاعتراف. في أعقاب الاعتراف المبدي، يتم إثبات الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة. يتم إدراج المكاسب والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد في الفترة التي تنشأ فيها.

يتم شطب الاستثمار العقاري عند استبعاده أو سحبه نهائياً من الاستخدام ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد أو استبعاد الاستثمارات العقارية في بيان الدخل الموحد في سنة الشطب أو الاستبعاد. يتم تحديد أرباح وخسائر بيع العقارات الاستثمارية على أنها الفرق بين صافي عائدات البيع والقيمة الدفترية للأصل في البيانات المالية الموحدة السابقة.

يتم إجراء التحويل إلى، أو من الاستثمارات العقارية، عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويستدل بما يلي:

- بدء إشغال المالك، للتحويل من الاستثمار العقاري إلى عقار مستخدم من قبل المالك؛
- بدء التطوير بنية البيع، للتحويل من الاستثمار العقاري إلى المخزون؛
- انتهاء إشغال المالك، للتحويل من العقار المستخدم من قبل المالك إلى الاستثمار العقاري؛ أو
- بدء عقد الإيجار التشغيلي لطرف آخر؛ للتحويل من المخزون إلى استثمار عقاري.

3-10 أعمال التطوير قيد التنفيذ

يتم الاحتفاظ بالعقار الذي يتم بناؤه للبيع في سياق العمل العادي، بدلاً من الاحتفاظ به للإيجار أو زيادة رأس المال، كمخزون ويتم قياسه بالقيمة الأقل بين التكلفة والقيمة الصافية القابلة للتحقيق.

تتضمن التكلفة:

حقوق التملك الحر والتأجير للأرض؛

المبالغ المدفوعة لمقاولي البناء؛

تكاليف التمويل، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف إعداد الموقع، الرسوم المهنية والخدمات القانونية ورسوم نقل الملكية، ونفقات البناء العامة ومصروفات أخرى ذات علاقة.

إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هي السعر المقدر للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، على أساس أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية ومخفضة للقيمة الزمنية للنقد، إذا كانت جوهرية، ناقصاً مصاريف الإنجاز والتكاليف المقدرة للبيع.

يتم تحديد تكاليف المخزون المدرجة في بيان الدخل الموحد عند استبعادها بالرجوع إلى التكاليف المحددة والمتكبدة على العقار المباع وتوزيع أية تكاليف غير محددة على أساس الحجم النسبي للعقار المباع.

11-3 الممتلكات والألات والمعدات

يتم إدراج الممتلكات والألات والمعدات بالتكلفة ناقصاً مخصص الإهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة، باستثناء الأرض المدرجة ضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ التي تم إدراجها بمبالغ معاد تقييمها. وتشمل هذه التكاليف تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والألات والمعدات عند تكبد تلك التكلفة، في حال استيفاء معايير الاعتراف. يتم إدراج جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الدخل الموحد عند تكبدها. إن تكلفة الممتلكات والألات والمعدات تمثل تكلفة الشراء مضافاً إليها أي تكاليف متعلقة بالامتلاك. يتم استهلاك الممتلكات والألات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة للأصول كما يلي:

| | |
|------------------------|----------------|
| مبنى مكاتب | 25 سنة |
| أثاث وتجهيزات | 4 سنوات |
| محطات تبريد المناطق* | 2.7% إلى 2.8% |
| تحسين مباني مستأجرة | 4 إلى 10 سنوات |
| أجهزة الحاسوب والبرامج | 3 سنوات |
| معدات مكتبية | 4 سنوات |
| سيارات | 4 سنوات |
| الأراضي | - |

* يتم استهلاك محطات التبريد المركزية وفقاً لطريقة القيمة الدفترية بعد مراعاة القيمة المتبقية.

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الإهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتسق مع النمط المتوقع للاستفادة الاقتصادية من هذه الأصول، ويتم تعديلها مستقبلاً، إذا كان ذلك مناسباً.

يتم شطب القيمة الدفترية للأصل على الفور إلى قيمتها القابلة للاسترداد إذا تجاوزت القيمة الدفترية قيمتها المقدرة القابلة للاسترداد. الصيانة والإصلاحات المتكبدة على الأصول يتم معالجتها ضمن المصروفات، ويتم رسملة وإهلاك التجديدات والتحسينات التي تزيد في عمر الأصل على مدى العمر المتبقي للأصل. يتم تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن التصرف أو عزل بند من الممتلكات والمعدات على أنها الفرق بين عائدات المبيعات والقيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل الموحد.

11-3-1 إعادة التقييم

تُدْرَج الأراضي المحتفظ بها للاستخدام في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات للتأجير للغير (باستثناء العقارات الاستثمارية)، أو لأغراض إدارية، في بيان المركز المالي بالمبالغ المعاد تقييمها، والتي تمثل القيمة العادلة في تاريخ إعادة التقييم، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر اضمحلال القيمة المتراكمة. يتم إجراء عمليات إعادة التقييم بانتظام كاف بحيث لا تختلف القيمة الدفترية بشكل جوهري عن تلك التي سيتم تحديدها باستخدام القيم العادلة في تاريخ التقرير.

أي زيادة في إعادة التقييم تنشأ عن إعادة تقييم هذه الأرض يتم إضافتها إلى احتياطي إعادة تقييم العقار، باستثناء الحد الذي يعكس فيه انخفاض إعادة التقييم لنفس الأصل المعترف به سابقاً كمصروف، وفي هذه الحالة يتم تقييد الزيادة في الربح أو الخسارة إلى مدى الانخفاض المصروف مسبقاً. يتم تحميل الانخفاض في القيمة الدفترية الناتج عن إعادة تقييم هذه الأرض كمصروف إلى الحد الذي يتجاوز فيه الرصيد، إن وجد، المحتفظ به في احتياطي إعادة تقييم العقار المتعلق بإعادة تقييم سابقة لذلك الأصل.

12-3 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

في نهاية كل فترة إعداد تقرير، تراجع المجموعة القيم الدفترية لأصولها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الأصول قد تكبدت خسارة انخفاض في القيمة. في حال وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل لتحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). في حال تعذر تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتهي إليها الأصل.

عند تحديد أساس معقول وثابت للتخصيص، يتم توزيع الأصول المشتركة أيضاً على وحدات توليد النقد الفردية، أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات توليد النقد التي يمكن تحديد أساس معقول وثابت لها.

المبلغ القابل للاسترداد هو الأعلى بين القيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع والقيمة أثناء الاستخدام.

عند تقييم القيمة قيد الاستخدام، تُخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل. وعند تحديد القيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف التخلص، تُؤخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار.

إذا لم يتم تحديد أي معاملات من هذا القبيل، يُستخدم نموذج تقييم مناسب. إذا قُدِّرت القيمة القابلة للاسترداد للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من قيمتها الدفترية، يُخفَّض المبلغ الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى قيمته القابلة للاسترداد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض قيمة العمليات المستمرة، بما في ذلك انخفاض قيمة المخزون، في بيان الدخل الشامل الموحد في فئات المصروفات المتوافقة مع وظيفة الأصل المنخفض القيمة، باستثناء الأصول التي أعيد تقييمها سابقاً مع إعادة التقييم إلى الدخل الشامل الآخر. بالنسبة لهذه الموجودات، يتم إثبات الانخفاض في القيمة في الدخل الشامل الآخر بقيمة قد تساوي المبلغ الناتج من أي إعادة تقييم سابقة.

بالنسبة للأصول باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في كل تاريخ إعداد تقرير لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، تقدر المجموعة المبلغ القابل للاسترداد للأصل أو وحدة توليد النقد. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة الأخيرة.

يقتصر العكس بحيث لا يتجاوز المبلغ الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد ولا يتجاوز المبلغ الدفترية الذي كان سيتم تحديده، صافياً من الاستهلاك، لو لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض قيمة الأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بهذا العكس في بيان الدخل الشامل الموحد ما لم يتم تسجيل الأصل بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع العكس كزيادة في إعادة التقييم.

13-3 العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية الفردية لكل مجموعة كيانات بعملة البيئة الاقتصادية الأساسية التي تعمل فيها المنشأة (عملتها الوظيفية). لغرض البيانات المالية الموحدة، يتم التعبير عن النتائج والمركز المالي لكل شركة من شركات المجموعة بالدرهم الإماراتي وهو العملة الوظيفية للمجموعة وعملة عرض البيانات المالية الموحدة.

عند إعداد البيانات المالية للكيانات الفردية، يتم الاعتراف بالمعاملات التي تتم بعملة غير العملة الوظيفية للمنشأة (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. في نهاية كل فترة تقرير، يتم إعادة تحويل البنود النقدية بالعملات الأجنبية بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ.

لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها من حيث التكلفة التاريخية بعملة أجنبية.

يتم إدراج فروقات تحويل العملات في بيان الدخل الموحد وقت حدوثها فيما عدا:

- فروقات التحويل على العملات الأجنبية المتعلقة بتمويل الأصول قيد الإنشاء بهدف استخدامها في عمليات الإنتاج مستقبلاً، ويتم إدراجها ضمن تكلفة هذه الأصول عندما تكون تعديلات على تكاليف التمويل بعملة أجنبية؛
- فروقات التحويل الناتجة عن الدخول في معاملات بهدف التحوط من بعض مخاطر العملات الأجنبية وأن تكون متوافقة مع الشريعة الإسلامية؛ و
- فروقات التحويل المتعلقة ببنود مالية مدينة أو دائنة لعمليات أجنبية والتي ليس من المحتمل أو مخطط لسدادها (وهي تشكل جزء من صافي الاستثمار في العمليات الأجنبية)، والتي يتم الاعتراف بها مبدئياً ضمن بيان الدخل الموحد وإعادة تصنيفها من حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر من بيع أو بيع جزئي لصافي الاستثمار.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالعمليات الأجنبية إلى الدرهم حسب سعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية ويتم تحويل المعاملات المتعلقة ببيان الدخل الموحد حسب أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم تسجيل فروقات التحويل الناتجة عن التحويلات في الدخل الشامل الآخر. عند استبعاد عملية أجنبية، يتم الاعتراف ببند الدخل الشامل الآخر المتعلق بهذه العملية الأجنبية المحددة في بيان الدخل الموحد.

3-14 تكاليف الاقتراض/التمويل

تُعامل تكاليف الاقتراض/التمويل المتعلقة بالاستحواذ والبناء والإنتاج للأصول المؤهلة كجزء من تكلفة الأصول ذات الصلة. الأصول المؤهلة هي تلك الأصول التي تستغرق فترة طويلة لتجهيزها للاستخدام المقصود. تكاليف الاقتراض المؤهلة للرأس مال هي التكاليف الفعلية للاقتراض التي تم تكبدها خلال السنة ناقص أي دخل استثماري على الاستثمار المؤقت لهذه التمويلات.

يتم تحديد تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة من خلال تطبيق معدل الرسملة على النفقات على الأصول المؤهلة.

معدل الرسملة هو المتوسط المرجح للاقتراض المطبق على قروض المجموعة القائمة خلال السنة، بخلاف القروض المقدمة خصيصاً لغرض الحصول على الأصول المؤهلة.

تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض عندما:

- مصروفات الأصول المؤهلة الجاري تكبدها.
 - يتم تكبد تكاليف الاقتراض، و
 - الأنشطة الضرورية لإعداد الأصول المؤهلة للاستخدام المقصود أو البيع جارية.
- تتوقف رسملة تكاليف الاقتراض عند اكتمال جميع الأنشطة الضرورية لإعداد الأصول المؤهلة للاستخدام المقصود أو البيع. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها.

15-3-1 الإيجارات

في بداية العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد "أو" يحتوي على عقد إيجار. والعقد أن يكون أو يحتوي على صفة الإيجار إذا انتقل حق السيطرة على استخدام الأصل محدد للمجموعة لفترة في مقابل تعويض مادي. لتقييم ما إذا كان العقد يحمل الحق السيطرة في استخدام الأصل المحدد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان:

- ينطوي العقد على استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد هذا صراحة أو ضمناً ويجب أن يكون متميزاً مادياً أو يمثل بشكل أساسي كل سعة الأصل المتميز فعلياً. إذا كان لدى المورد حق بديل جوهري، فلن يتم تحديد الأصل.
- للمجموعة الحق في الحصول على جميع المزايا الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام؛ و
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل. تتمتع المجموعة بهذا الحق عندما يكون لديها حقوق اتخاذ القرار الأكثر صلة بتغيير كيفية استخدام الأصل ولأي غرض. في حالات نادرة حيث يكون القرار بشأن كيفية وسبب الغرض من استخدام الأصل محددًا، يكون للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل إذا:
 - كان للمجموعة الحق في تشغيل الأصل؛ أو
 - صممت المجموعة الأصل بطريقة تحدد مسبقاً كيف ولأي غرض سيتم استخدامه.

عند بداية أو عند إعادة تقييم العقد الذي يحتوي على عنصر تأجير، تقوم المجموعة بتخصيص المقابل في العقد لكل عنصر تأجير بناءً على أسعارها المستقلة النسبية.

ومع ذلك، عندما لا يكون العقد قابلاً للفصل إلى عنصر عقد إيجار وغير إيجار، فقد اختارت المجموعة عدم فصل المكونات غير المؤجرة والمحاسبة عن مكونات الإيجار وغير الإيجارية كعنصر إيجار واحد.

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار كفترة عقد إيجار غير قابلة للإلغاء، إلى جانب كل من:

- الفترة التي يغطيها خيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكدًا بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- الفترة التي يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكدًا بشكل معقول من عدم ممارسة هذا الخيار.

15-3-1 أصول حق الاستخدام

عند تقييم ما إذا كان المستأجر مؤكدًا بشكل معقول لممارسة خيار تمديد عقد الإيجار، أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة التي تخلق حافزاً اقتصادياً للمستأجر لممارسة خيار التمديد عقد الإيجار، أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار. تقوم المجموعة بمراجعة مدة عقد الإيجار إذا كان هناك تغيير في فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء.

3- أسس العرض التقديبي والسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

3-15 الإيجارات (تابع)

3-15-1 أصول حق الاستخدام (تابع)

تعترف المجموعة بأصول حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي تاريخ توفر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس أصول حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس لالتزامات الإيجار. تشمل تكلفة أصول حق الاستخدام مبلغ التزامات الإيجار المعترف بها، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، بالإضافة إلى تقدير تكاليف تفكيك وإزالة الأصل الأساسي أو لاستعادة الأصل الأساسي أو الموقع الذي يقع فيه ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة الإيجار. يتم لاحقاً استهلاك أصول حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر ومدة عقد الإيجار، أيهما أقصر. يتم تحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة لأصول حق الاستخدام على نفس الأسس المتبعة في الممتلكات والآلات والمعدات. أيضاً، يتم تخفيض أصول حق الاستخدام بشكل دوري عن طريق خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت وتعديلها لبعض قياسات التزام الإيجار.

3-15-2 عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء إثبات الإيجار قصير الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل للممتلكات والآلات والمعدات (تلك الإيجارات التي لها مدة إيجار 12 شهراً أو أقل ولا تحتوي على خيار شراء). كما أنه يطبق إعفاء إيجار الأصول منخفضة القيمة على عقود الإيجار التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بمدفوعات الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وإيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

3-15-3 صافي الاستثمار في التأجير التمويلي

تقوم المجموعة بتأجير وحدات مكتبية من الباطن وتصنيفها على أنها إيجار تمويلي. تعترف المجموعة بالموجودات المؤجرة للتمويل في بيان المركز المالي وتعرضها كذمم مدينة بمبلغ يساوي صافي الاستثمار في عقد الإيجار وهو إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار مخصوماً بسعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار.

3-15-4 التزامات التأجير

يتم إثبات التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار إذا كان من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة. إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس التزام الإيجار بـ:

- زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار؛
- تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار التي تمت؛ و
- إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات على عقد الإيجار أو لتعكس مدفوعات الإيجار الثابتة الجوهرية المعدلة.

حيث:

- يوجد تغيير في مدة عقد الإيجار نتيجة لإعادة تقييم اليقين لممارسة خيار الممارسة، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء كما هو موضح أعلاه؛ أو
- هناك تغيير في تقييم خيار شراء الأصل الأساسي، مع مراعاة الأحداث والظروف في عقد خيار الشراء، تعيد المجموعة قياس التزام الإيجار لتعكس التغييرات في مدفوعات الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المنقح. حددت المجموعة معدل الخصم المعدل على أنه معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار لبقية مدة عقد الإيجار، وهذا إذا كان من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة.

ت) هناك تغيير في المبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمان القيمة المتبقية؛ أو
ث) هناك تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو معدل يستخدم لتحديد تلك المدفوعات، بما في ذلك التغيير ليعكس التغييرات في معدلات أسعار الإيجارات بعد مراجعة الإيجارات في السوق. تقوم المجموعة بإعادة قياس التزامات الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المنقحة باستخدام معدل خصم غير متغير ما لم يكن التغيير في مدفوعات الإيجار ناتجاً عن تغيير في أسعار الفائدة المتغيرة. في هذه الحالة، تستخدم المجموعة معدل خصم منقح يعكس تغيراً في معدل الفائدة. تقوم المجموعة بإدراج مبلغ إعادة قياس التزامات الإيجار كتعديل لأصل حق الاستخدام. عندما يتم تخفيض القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام إلى الصفر، ويكون هناك خصم إضافي في قياس التزام الإيجار، تدرج المجموعة أي مبلغ متبق من إعادة القياس في الربح أو الخسارة.

تقوم المجموعة بحساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل إذا كان كلاهما:

- (أ) أن يزيد التعديل نطاق الإيجار عن طريق إضافة الحق في استخدام واحد أو أكثر من الأصول الأساسية؛ و
(ب) مقابل زيادة الإيجار بمبلغ يتناسب مع السعر المستقل للزيادة في النطاق وأي تعديلات مناسبة على هذا السعر المستقل ليعكس ظروف السياق.

تعديلات عقود الإيجار التي لم يتم المحاسبة عنها على أنها عقد إيجار منفصل للمجموعة في التاريخ الفعلي لتعديل عقد الإيجار:

- (أ) تخصيص المقابل في العقد المعدل؛
(ب) تحدد مدة عقد الإيجار المعدل؛ و
(ت) إعادة قياس التزام الإيجار بخصم مدفوعات الإيجار المنقحة باستخدام معدل الخصم المعدل.
يتم تحديد معدل الخصم المعدل على أنه معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار لبقية مدة الإيجار إذا كان من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة، أو معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر بالسعر الفعلي للتعديل، إذا كان معدل الفائدة ضمنياً في عقد الإيجار فلا يمكن تحديده بسهولة.

3-15-5 كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة مؤجراً لها كعقود إيجار تمويلي أو تشغيلي. عندما تفرض شروط عقد الإيجار إلى حد كبير نقل جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى على أنها عقود إيجار تشغيلية.

يعتمد تحديد ما إذا كان الترتيب أو يحتوي على عقد إيجار على أساس جوهر الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل أو أصول محددة، وينقل الترتيب الحق في استخدام الأصل.

عندما تكون المجموعة مؤجراً وسيطاً، فإنها تقوم بالمحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه إيجار تمويلي أو تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي.

عندما يشتمل العقد على مكونات الإيجار وغير الإيجار، تطبق المجموعة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 لتخصيص المقابل بموجب العقد لكل مكون.

عقد إيجار تمويلي:

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة من المستأجرين بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة بقيمة صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. يتم توزيع إيرادات التأجير التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث تعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار. بعد التحقق المبدئي، تقوم المجموعة بانتظام بمراجعة القيمة المتبقية المقدرة غير المضمونة وتطبق متطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9، مع الاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة على ذمم الإيجار المدينة. يتم احتساب دخل التأجير التمويلي بالرجوع إلى إجمالي القيمة الدفترية لذمم الإيجار المدينة، باستثناء الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية التي يتم احتساب دخل الفوائد عليها بالرجوع إلى تكلفتها المطفأة.

عقد الإيجار التشغيلي:

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ذات الصلة. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

3-16 الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. كما يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. تضاف تكاليف المعاملات التي تعزى مباشرة إلى اقتناء أو إصدار الأصول المالية والالتزامات المالية إلى أو خصمها من القيمة العادلة للأصول المالية أو الالتزامات المالية، حسب الاقتضاء، وذلك عند الاعتراف المبدئي. تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناء الأصول المالية أو المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في الربح أو الخسارة.

3-16-1 الأصول المالية

يتم إثبات وإلغاء الاعتراف بجميع المشتريات أو المبيعات بالطريقة المعتادة للأصول المالية على أساس تاريخ المتاجرة. عمليات الشراء أو البيع بالطريقة المعتادة هي عمليات شراء أو بيع الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول ضمن الإطار الزمني الذي تحدده اللوائح أو الأعراف في السوق.

يتم قياس جميع الأصول المالية المعترف بها لاحقاً بالكامل إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة، اعتماداً على تصنيف الأصول المالية.

3-16-2 تصنيف الموجودات المالية

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة:

يتم قياس أدوات الدين التي تستوفي الشروط التالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة:

- الأصل المالي محتفظ به ضمن نموذج الأعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم. تتكون الموجودات المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة من الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والسلف)، والمستحق من الأطراف ذات العلاقة، وتكاليف البنية التحتية القابلة للاسترداد والأرصدة لدى البنوك والنقد.

3- أسس العرض التقديبي والسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

16-3 الأدوات المالية (تابع)

16-3-2 تصنيف الاصول المالية (تابع)

الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أدوات الدين التي تستوفي الشروط التالية يتم قياسها لاحقًا بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال، يتم تحقيق هدفه من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الاصول المالية؛ و
 - تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.
- الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- بشكل افتراضي، يتم قياس جميع الاصول المالية الأخرى لاحقًا بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. على الرغم مما سبق، يجوز للمجموعة إجراء الاختيار / التعيين التالي غير القابل للإلغاء عند الاعتراف الأولي بأصل مالي:
- قد تختار المجموعة بشكل غير قابل للنقض عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير محددة؛ و
 - قد تخصص المجموعة بشكل غير قابل للنقض استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير الدخل الشامل الآخر كما تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التوافق المحاسبي.
- تتكون الاصول المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من استثمارات حقوق الملكية المدرجة وغير المدرجة.

16-3-3 التكلفة المطفأة وطريقة الفائدة الفعلية

طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص دخل الفوائد على مدى الفترة ذات الصلة. بالنسبة للأدوات المالية بخلاف الموجودات المالية المشتراة أو التي تم إنشاؤها منخفضة القيمة الائتمانية (أي الاصول التي تعرضت لانخفاض ائتمانيًا عند الاعتراف المبدئي)، فإن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة والأقساط أو الخصومات الأخرى) باستثناء خسائر الائتمان المتوقعة، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو، عند الاقتضاء، فترة أقصر إلى إجمالي القيمة الدفترية لأداة الدين على الاعتراف المبدئي.

التكلفة المطفأة للأصل المالي هي المبلغ الذي يقاس به الأصل المالي عند التحقق المبدئي مطروحًا منه أقساط السداد الرئيسية، بالإضافة إلى الإطفاء التراكمي باستخدام طريقة الفائدة الفعلية لأي فرق بين المبلغ المبدئي ومبلغ الاستحقاق، مع تعديله لأي خسارة مخصصة. إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي هو التكلفة المطفأة للأصل المالي قبل تعديل أي مخصص خسارة.

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية لأدوات الدين المقاسة لاحقًا بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. بالنسبة للأدوات المالية بخلاف الاصول المالية المشتراة أو التي تم إنشاؤها منخفضة القيمة الائتمانية، يتم احتساب دخل الفوائد عن طريق تطبيق معدل الفائدة الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي، باستثناء الموجودات المالية التي أصبحت لاحقًا ذات قيمة ائتمانية منخفضة. بالنسبة للاصول المالية التي أصبحت لاحقًا ذات قيمة ائتمانية منخفضة، يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عن طريق تطبيق معدل الفائدة الفعلي على التكلفة المطفأة للأصل المالي. إذا تحسنت في فترات التقارير اللاحقة، مخاطر الائتمان على الأداة المالية منخفضة القيمة الائتمانية بحيث لم يعد الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية، يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عن طريق تطبيق معدل الفائدة الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي.

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد في الربح أو الخسارة ويتم تضمينها في بند "دخل التمويل".

3-16-4 الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص خسارة ذي الصلة بخسائر الائتمان المتوقعة في الذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي للأداة المالية المعنية.

تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر للذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى وأرصدة الأطراف ذات الصلة. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على هذه الأصول المالية بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة في الخسائر الائتمانية للمدين، مع تعديلها بالعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي وكذلك الاتجاه المتوقع للظروف في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للمال عند الاقتضاء. بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر عندما تكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي. ومع ذلك، في حالة عدم زيادة مخاطر الائتمان على الأداة المالية بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي، تقيس المجموعة بمخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهرًا. يعتمد تقييم ما إذا كان يجب الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر على الزيادات الكبيرة في احتمالية أو مخاطر حدوث تقصير منذ الاعتراف المبدئي بدلاً من إثبات أن الأصل المالي ضعيف ائتمانيًا في تاريخ التقرير.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر خسائر الائتمان المتوقعة التي ستنتج عن جميع أحداث التخلف عن السداد المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. في المقابل، تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهرًا الجزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع أن ينتج عن أحداث التخلف عن السداد على أداة مالية والتي تكون ممكنة في غضون 12 شهرًا بعد تاريخ التقرير. لا تخضع الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للانخفاض في القيمة.

3-16-5 الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان على أداة مالية قد زادت بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي، تقارن المجموعة مخاطر التخلف عن السداد للأداة المالية كما في تاريخ التقرير مع مخاطر التخلف عن السداد للأداة المالية كما في تاريخ الاعتراف المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار كل من المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والقابلة للدعم، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات الاستشرافية المتاحة دون تكلفة أو جهد لا لزوم له. تتضمن المعلومات الاستشرافية التي تم النظر فيها الآفاق المستقبلية للصناعات التي يعمل فيها المدينون للمجموعة، والتي تم الحصول عليها من تقارير الخبراء الاقتصاديين، والمنظمات المماثلة الأخرى، بالإضافة إلى دراسة المصادر الخارجية المختلفة للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة التي تتعلق بالعمليات الأساسية للمجموعة.

وبالرغم مما سبق ذكره، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على أداة مالية لن تزداد بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي إذا تم تحديد أن الأداة المالية لديها مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير. يتم تحديد أن الأداة المالية ذات مخاطر ائتمانية منخفضة إذا:

- كانت الأداة المالية ذات مخاطر منخفضة من التخلف عن السداد.
- يتمتع المقترض بقدرة قوية على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفق النقدي التعاقدية على المدى القريب.
- قد تؤدي التغيرات العكسية في الظروف الاقتصادية والتجارية على المدى الطويل، ولكن ليس بالضرورة، إلى تقليل قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفقات النقدية التعاقدية.

3- أسس العرض التقديمي والسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

3-16 الأدوات المالية (تابع)

3-16-5 الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان (تابع)

تراقب المجموعة بانتظام فعالية المعايير المستخدمة لتحديد ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان وتقوم بمراجعتها حسب الاقتضاء للتأكد من أن المعايير قادرة على تحديد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متأخراً في السداد.

3-16-6 تعريف التخلف عن السداد

تعتبر المجموعة ما يلي على أنه حدث تخلف عن السداد لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة التاريخية إلى أن الذمم المدينة التي تستوفي أيًا من المعايير التالية غير قابلة للاسترداد بشكل عام؛

- عندما يكون هناك خرق للتعهدات المالية من قبل الطرف المقابل.
- تشير المعلومات التي تم تحليلها داخليًا أو التي تم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المدين بالدفع لدائنيه، بما في ذلك المجموعة، بالكامل.

بصرف النظر عن التحليل الوارد أعلاه، تعتبر المجموعة أن التعثر قد يحدث عندما يتجاوز أحد الأصول المالية أكثر من 30 يومًا بعد موعد استحقاقه ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار التخلف عن السداد أكثر ملاءمة.

3-16-7 الأصول المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعد الأصل المالي ضعيفًا ائتمانيًا عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لذلك الأصل المالي. الدليل على أن الأصل المالي ضعيف ائتمانيًا يتضمن بيانات يمكن ملاحظتها من خلال الأحداث التالية:

- الصعوبة المالية الكبيرة للمُصدر أو المقترض.
- خرق العقد، مثل التخلف عن السداد أو تجاوز فترة الاستحقاق؛
- قيام المقرض أو (المقرضين) بمنح المقترض، لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بصعوباته المالية، تنازلات لم يكن ليمنحها له في الظروف العادية.
- أصبح من المحتمل أن يدخل المقرض في مرحلة إفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى؛
- اختفاء سوق نشط لذلك الأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.

3-16-8 سياسة الشطب

تقوم المجموعة بشطب أصل مالي عندما تكون هناك معلومات تشير إلى أن الطرف المقابل يعاني من صعوبات مالية شديدة ولا يوجد احتمال واقعي لاسترداده. قد تظل الأصول المالية المشطوبة خاضعة لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد الخاصة بالمجموعة، مع الأخذ في الاعتبار المشورة القانونية عند الاقتضاء. يتم الاعتراف بأي مبالغ مستردة في الربح أو الخسارة.

3-16-9 قياس وإثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة

يعتمد قياس خسائر الائتمان المتوقعه على ثلاثه عناصر رئيسية

احتمال التعثر، والخسارة في ظل التعثر (أي حجم الخسارة في حالة وجود تعثر) والتعرض عند التعثر. ويستند تقييم احتمالية التخلف عن السداد والخسارة في حالة التعثر على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة المعلومات الاستشرافية كما هو موضح أعلاه. اما بالنسبة للتعرض عند التعثر، بالنسبة للأصول المالية، يتمثل في القيمة الدفترية الاجمالية للأصول في تاريخ التقرير.

بالنسبة للاصول المالية، يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي والأصلي. إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسائر لأداة مالية بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في فترة التقرير السابق، لكنها قررت في تاريخ التقرير الحالي أن شروط الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر لم تعد مستوفاة، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً في تاريخ التقرير الحالي، باستثناء الأصول التي تم اتباع نهج مبسط لها. تعترف المجموعة بمكاسب أو خسارة انخفاض القيمة في الربح أو الخسارة لجميع الأدوات المالية مع تعديل مماثل لقيمتها الدفترية من خلال حساب مخصص الخسارة.

3-16-10 إلغاء الاعتراف بالاصول المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالأصل المالي فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل، أو عندما تقوم بتحويل الأصل المالي وجميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل إلى كيان آخر. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري واستمرت في السيطرة على الأصل المحول، تعترف المجموعة بحصتها المحتفظ بها في الأصل والمطلوبات المرتبطة بالمبالغ التي قد يتعين عليها دفعها.

إذا احتفظت المجموعة بجميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي المحول بشكل جوهري، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المالي وتعترف أيضاً بالاقتراض المضمون مقابل المتحصلات المستلمة. عند إلغاء الاعتراف بالأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل ومجموع المقابل المستلم والمدينين في الربح أو الخسارة.

3-16-11 الالتزامات المالية وأدوات حقوق الملكية

التصنيف كدين أو حقوق ملكية:

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كالتزامات مالية أو كحقوق ملكية وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية وتعريف الالتزام المالي وأداة حقوق الملكية.

أدوات حقوق الملكية:

أداة حقوق الملكية هي أي عقد يثبت وجود مصلحة متبقية في أصول أي كيان بعد خصم جميع التزاماته. يتم الاعتراف بأدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة بالعائدات المستلمة الصافية لتكاليف الإصدار المباشرة.

الالتزامات المالية

يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي أو بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

ومع ذلك، فإن الالتزامات المالية التي تنشأ عندما لا يكون تحويل أصل مالي مؤهلاً للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق نرج المشاركة المستمرة، أما عقود الضمان المالي الصادرة عن المجموعة، يتم قياسها وفقاً للسياسات المحاسبية المحددة الموضحة أدناه:

قياس الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة:

الالتزامات المالية التي لا تشملها النقاط التالية:

- المقابل المحتمل الذي يدفعه المستحوز عند اندماج الأعمال،
- محتفظ به للتداول، أو
- المصنفة بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لحساب التكلفة المطفأة للالتزام مالي وتخصيص مصروفات الفائدة على الفترة ذات الصلة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات والأقساط أو الالتزامات الأخرى) من خلال العمر المتوقع للالتزام المالي. تشمل الالتزامات المالية للمجموعة على الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى (باستثناء إيرادات الإيجار المؤجلة)، والالتزامات بالإيجار والتمويل البنكي.

التمويل البنكي

يتم الاعتراف بالتمويل البنكي مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملات المتكبدة. ثم يتم تسجيل التمويل البنكي لاحقاً بالتكلفة المستهلكة: أي فرق بين العائدات (بعد خصم تكاليف المعاملات) وقيمة الاسترداد يُعترف به في بيان الدخل الموحد على مدار فترة التمويل باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة عند إنشاء تسهيلات القرض كتكاليف معاملة للقرض إلى الحد الذي يحتمل فيه سحب بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى يحدث السحب. إلى الحد الذي لا يوجد دليل على أنه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات، تتم رسملة الرسوم كدفعة مسبقة لخدمات السيولة ويتم استهلاكها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

إلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية عندما يتم الوفاء بالتزامات المجموعة أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي غير المعترف به والمقابل المدفوع والمستحق الدفع كربح أو خسارة.

3-16-12 مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الأصول المالية و الالتزامات المالية ويتم تسجيل المبلغ الصافي في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حالياً لتعويض المبالغ المتحققة وتوجد نية للسداد على أساس الصافي، وذلك لتحقيق الاصول وتسوية الالتزامات في نفس الوقت.

17-3 تكلفة البنية التحتية القابلة للاسترداد

تتحمل المجموعة، بصفتها المطور الرئيسي لمشاريع عقارية، تكاليف معينة تتعلق بالبنية التحتية ضمن إطار تطوير المشاريع، وهي قابلة للاسترداد من الجهات الحكومية والجهات ذات العلاقة، وذلك استناداً إلى مذكرات التفاهم و/أو الإقرارات الصادرة عن تلك الجهات الحكومية ذات الصلة. تشمل هذه التكاليف أعمال الإنشاء، والمواد، والعمالة، ويتم الاعتراف بها عند توفر احتمال كبير لتحقيق منافع اقتصادية مستقبلية يمكن قياسها بشكل موثوق. ويتم إثبات ذمم مدينة بمقدار المبالغ القابلة للاسترداد من الحكومة بناءً على الاتفاقيات التعاقدية، ويُعترف بهذه الذمم عندما تكون هناك درجة عالية من التأكد الفعلي من استلامها. كما يتم تقييم وجود أي انخفاض في القيمة إذا وُجد ما يشير إلى تراجع في المبلغ القابل للاسترداد.

18-3 الضرائب

يمثل مصروف ضريبة الدخل مجموع الضريبة على دخل السنة الحالية والضريبة المؤجلة للسنة الحالية.

1-18-3 الضريبة المستحقة حالياً

تُحسب الضريبة المستحقة حالياً على أساس الربح الخاضع للضريبة للسنة. ويختلف الربح الخاضع للضريبة عن صافي الربح كما هو مُدرج في بيان الأرباح أو الخسائر، إذ يستثنى بنود الدخل أو المصروفات الخاضعة للضريبة أو القابلة للخصم في سنوات أخرى، كما يستثنى البنود التي لا تخضع للضريبة أو قابلة للخصم مطلقاً. ويُحسب التزام المجموعة بالضريبة الحالية باستخدام معدلات الضريبة المُطبقة أو التي سُنطبق فعلياً بنهاية فترة التقرير.

يُحتسب مخصص للأموال التي يكون تحديد الضريبة فيها غير مؤكد، ولكن يُحتمل أن يكون هناك تدفق مستقبلي للأموال إلى جهة ضريبية. تُقاس المخصصات بأفضل تقدير للمبلغ المتوقع استحقاقه. ويستند التقييم إلى تقديرات خبراء الضرائب في المجموعة، مدعومة بخبرات سابقة في هذا المجال.

2-18-3 الضريبة المؤجلة

الضريبة المؤجلة هي الضريبة المتوقعة دفعها أو استردادها على الفروقات بين القيم الدفترية للأصول والخصوم في البيانات المالية والقواعد الضريبية المقابلة المستخدمة في حساب الربح الخاضع للضريبة، ويتم احتسابها باستخدام طريقة الالتزام. يتم الاعتراف بالالتزامات الضريبية المؤجلة عموماً لجميع الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة، ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة إلى الحد الذي يحتمل أن تتوفر فيه أرباح خاضعة للضريبة يمكن من خلالها الاستفادة من الفروق المؤقتة القابلة للخصم. لا يتم الاعتراف بهذه الأصول والخصوم إذا نشأ الفرق المؤقت عن الاعتراف الأولي بالشهرة أو من الاعتراف الأولي (بخلاف اندماج الأعمال) بأصول وخصوم أخرى في معاملة لا تؤثر على الربح الخاضع للضريبة أو الربح المحاسبي. بالإضافة إلى ذلك، لا يتم الاعتراف بالالتزام الضريبي المؤجل إذا نشأ الفرق المؤقت عن الاعتراف الأولي بالشهرة.

تُحتسب التزامات الضريبة المؤجلة عن الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة الناتجة عن الاستثمارات في الشركات التابعة والزميلة، والحصص في المشاريع المشتركة، إلا في الحالات التي تتمكن فيها المجموعة من التحكم في عكس الفرق المؤقت، ويكون من المرجح ألا ينعكس في المستقبل المنظور. ولا تُحتسب أصول الضريبة المؤجلة الناتجة عن الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والمرتبطة بهذه الاستثمارات والحصص إلا في حدود احتمالية تحقيق أرباح خاضعة للضريبة كافية للاستفادة من فوائد الفروقات المؤقتة، ويُتوقع أن تنعكس في المستقبل المنظور.

يُراجع المبلغ الدفترى لأصول الضريبة المؤجلة في كل تاريخ إعداد تقرير، ويُخفّض إلى الحد الذي لا يُحتمل معه توافر أرباح خاضعة للضريبة كافية لاسترداد كل أو جزء من الأصل. تُحتسب الضريبة المؤجلة وفقاً للمعدلات الضريبية المتوقعة في الفترة التي يُسدد فيها الالتزام أو يتحقق الأصل، وذلك وفقاً لقوانين ونسب الضرائب السارية أو التي سُنّت فعلياً في تاريخ إعداد التقرير.

يعكس قياس الالتزامات والأصول الضريبية المؤجلة الآثار الضريبية المترتبة على الطريقة التي تتوقع بها المجموعة، في نهاية فترة التقرير، استرداد أو تسوية القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها. تُعوّض الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة عند وجود حق قانوني نافذ لمقاصة الأصول الضريبية الحالية مع الالتزامات الضريبية الحالية، وعندما تتعلق بضرائب الدخل المفروضة من قبل نفس الجهة الضريبية، وتعتزم المجموعة تسوية الأصول والالتزامات الضريبية الحالية على أساس صافي.

18-3-3 الضريبة المستحقة حالياً والضريبة المؤجلة للسنة

تُدرج الضريبة المستحقة حالياً والضريبة المؤجلة في بيان الربح أو الخسارة، باستثناء الحالات التي تتعلق ببند مُدرجة ضمن الدخل الشامل الآخر أو مباشرة ضمن حقوق الملكية، حيث تُدرج الضريبة الحالية والمؤجلة أيضاً ضمن الدخل الشامل الآخر أو مباشرة ضمن حقوق الملكية، على التوالي. في حال نشأ أثر الضريبة الحالية أو المؤجلة من المحاسبة الأولية لاندماج الأعمال، يُدرج أثر الضريبة في المحاسبة عن اندماج الأعمال.

18-3-4 ضريبة القيمة المضافة

ضريبة القيمة المضافة للمخرجات المتعلقة بالمبيعات مستحقة الدفع للسلطات الضريبية على:

- تحصيل الذمم المدينة من العملاء أو
- تسليم البضائع أو الخدمات للعملاء.

يمكن استرداد ضريبة المدخلات بشكل عام مقابل ضريبة المخرجات عند استلام فاتورة ضريبة القيمة المضافة. تسمح السلطات الضريبية بتسوية ضريبة القيمة المضافة على أساس صافي. يتم الاعتراف بـضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالمبيعات والمشتريات في بيان المركز المالي على أساس إجمالي - ما لم يكن للمؤسسة حق ملزم قانوناً لمقاصة المبالغ وتعتزم إما تسويتها على أساس الصافي أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزام في وقت واحد. عندما يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة للمدينين، يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للمبلغ الإجمالي للمدين، بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة.

19-3 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي، سواء أكان قانونياً أم استدلالياً، نتيجة لحدث سابق، ومن المحتمل أن تكون المجموعة مطالبة بتسوية الالتزام من خلال تدفق خارجي للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية، والمبلغ، حيث يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق.

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

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كل المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمدينين كأصل إذا كان من المؤكد تقريباً أن السداد سيتم استلامه ويمكن قياس المبلغ المستحق بشكل موثوق. يتم الاعتراف بجميع تكاليف التمويل الأخرى في بيان الدخل الموحد في نفس الفترة التي تتكبد فيها.

20-3 قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية، مثل الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر في تاريخ كل تقرير. كما تم الإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية للموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة في إيضاح 29. القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزامات، أو
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر فائدة للأصل أو الالتزام.

يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق فائدة. يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية. إن قياس القيمة العادلة للأصل الغير مالي يأخذ بالاعتبار إمكانية مساهم السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل في أفضل حالاته أو البيع إلى مشارك آخر في السوق الذي قد يقوم باستخدام الأصل في أفضل حالاته. تقوم المجموعة باستخدام أساليب تقييم مناسبة للظروف، والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة والزيادة في استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة والتقليل من استخدام المدخلات الغير ملحوظة. يتم تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، كما هو موضح على النحو التالي، بناءً على أدنى مستوى من المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 - الأسعار السوقية (غير المعدلة) السائدة في الأسواق النشطة لأصول أو التزامات مماثلة
 - المستوى 2 - تقنيات التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظته بشكل مباشر أو غير مباشر
 - المستوى 3 - تقنيات التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة، بالنسبة للأصول والالتزامات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين مستويات التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) كما في نهاية كل فترة تقرير.
- تحدد إدارة المجموعة السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر، مثل العقارات الاستثمارية والاستثمارات المالية المتاحة للبيع غير المسعرة، وللقياس غير المتكرر، مثل الأصول المحتفظ بها للتوزيع في عملية متوقفة.

3- أسس العرض التقديمي والسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

3-20 قياس القيمة العادلة (تابع)

قد يشارك المثلثون الخارجيون في تقييم الأصول الهامة، مثل العقارات الاستثمارية. لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات الأصول والالتزامات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

4- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، يتعين على الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات والإفصاح عن الالتزامات الطارئة. تستند التقديرات والافتراضات المرتبطة بها إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى تعتبر ذات صلة. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات والافتراضات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم الاعتراف بمراجعات التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقدير إذا كان التعديل يؤثر فقط على تلك الفترة، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

1-4 الأحكام

تصنيف العقارات

في عملية تصنيف العقارات، اتخذت الإدارة أحكامًا مختلفة. هناك حاجة إلى الحكم لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري، أو ممتلكات وآلات ومعدات، وأعمال تطوير قيد التنفيذ و / أو عقار محتفظ به للبيع. تقوم المجموعة بتطوير معايير حتى تتمكن من ممارسة هذا الحكم بشكل ثابت وفقًا لتعريفات الاستثمار العقاري والممتلكات والآلات والمعدات وأعمال التطوير قيد التنفيذ والممتلكات المحتفظ بها للبيع. عند إصدار حكمها، نظرت الإدارة في المعايير التفصيلية والإرشادات ذات الصلة لتصنيف العقارات على النحو المنصوص عليه في معيار المحاسبة الدولي 2، ومعيار المحاسبة الدولي 16، ومعيار المحاسبة الدولي 40، على وجه الخصوص، الاستخدام المقصود للعقارات على النحو الذي تحدده الإدارة ويوافق عليه مجلس إدارة المجموعة.

التحويل من وإلى الاستثمارات العقارية

يتم إجراء التحويلات إلى الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، يدل عليه نهاية شغل المالك أو بدء عقد إيجار تشغيلي. تتم التحويلات من الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، يتم إثباته من خلال بدء شغل المالك أو بدء التطوير بهدف البيع.

تحقق الإيرادات:

الأحكام المتعلقة بالعقود المبرمة مع العملاء

تقييم القابلية للتحويل لتحديد ما إذا كان هناك عقد مع العميل يتعين على المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد المكان الذي من المحتمل أن تقوم فيه بتحصيل المقابل الذي تستحقه (أي سعر المعاملة). عند إجراء تقييم القابلية للتحويل، تأخذ المجموعة في الاعتبار قدرة العميل ونية دفع المقابل المتوقع عند استحقاقه. تقوم المجموعة بتقييم قدرة العميل على الدفع بناءً على القدرة المالية للعميل ونية الدفع مع الأخذ في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة، بما في ذلك التجارب السابقة مع هذا العميل أو فئة العميل.

استيفاء التزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد بهدف تحديد الطريقة المناسبة لإدراج الإيرادات. قامت المجموعة بتقييم ذلك بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة، وتقوم المجموعة بإدراج الإيرادات مع مرور الوقت في الحالات التالية:

- أ) في حالة إبرام العقود للتطوير (بيع عقارات للعملاء)، لا تقوم المجموعة بإنشاء أصل ذو استخدام بديل للمجموعة ولديها حق واجب السداد في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه؛
- ب) عندما يتم إبرام عقود للبناء (لإنشاء أصل للعميل)، فإن أداء المجموعة ينشئ أو يعزز الأصل الذي يتحكم فيه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه؛ و
- ج) في حالة إبرام العقود لتقديم خدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق) يتلقى العميل ويستهلك المنافع المقدمة من خلال أداء المجموعة في وقت متزامن بمجرد قيام المجموعة بأدائها.

في حالة عدم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيراد في وقت معين. عندما يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت معين، تقوم المجموعة بتقييم كل عقد مع العملاء لتحديد متى يتم الوفاء بالتزام الأداء للمجموعة بموجب العقد. لتحديد النقطة الزمنية التي يحصل فيها العميل على السيطرة على الأصل المتعهد به وتفي المجموعة بالتزام الأداء، تعتبر المجموعة أنه عند التوقيع على اتفاقيات البيع والشراء، يكون العميل قد حصل على القدرة على توجيه استخدام، والحصول على إلى حد كبير، يتم حجز جميع المنافع المتبقية من الموجودات والإيرادات وفقاً لذلك يتم تحويل اتفاقيات بيع لأراضي دون سند الملكية.

تحديد التزامات الأداء

تقوم المجموعة بتقديم خدمات إدارة مشاريع وخدمات استشارية تتضمن إعداد خطط للمشروع المعني، والتصميم، والمناقصات المتعلقة، وإبرام العقود ذات الصلة لتنفيذ المشروع وتعيين الأطراف الثالثة للقيام بالأعمال مثل المقاولين والاستشاريين، وتسويق، وبيع، وتأجير، وإدارة المشروع، وأعمال الوساطة وكافة الأعمال الأخرى المتعلقة بالمشروع، سواءً خلال تنفيذ المشروع أو بعد إنجازه. قامت المجموعة بتحديد استناداً إلى طبيعة إدارة المشروع والخدمات الاستشارية، فإن بعض أنواع الخدمات (مثل المخطط الرئيسي التصوري والتصميم التفصيلي وإعداد المناقصة، وما شابه) قادرة على أن تكون مميزة بناءً على حقيقة أن العميل قادر على الاستفادة من هذه الخدمات بشكل فردي. لا تقوم المجموعة بتقديم خدمات تكامل جوهرية وذلك لوجود خدمات ذات طبيعة مختلفة في هذا العقد لا ينتج عنها أي وظيفة إضافية أو مشتركة ولا يمكنها تعديل أو تخصيص الأخرى. بالإضافة لذلك، إن تلك الخدمات ليست متداخلة أو مرتبطة إلى حد كبير. وبالتالي، قامت المجموعة بتخصيص جزء من سعر المعاملة للمراحل المختلفة من الخدمات الاستشارية بناءً على أسعار بيع نسبية قائمة بذاتها.

تحديد أسعار المعاملات

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

عند تحديد تأثير اعتبارات الشراء المتغيرة، تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من مبالغ الاعتبارات المحتملة.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تحدد فيها المجموعة أن التزامات الأداء قد تم الوفاء بها في وقت معين، يتم الاعتراف بالإيراد عندما يتم تحويل السيطرة على الأصول إلى العميل أو عندما يتم استلام مزايا الخدمات المقدمة واستهلاكها من قبل العميل. في حالة عقود بيع الأصول العقارية، يكون هذا بشكل عام عندما يتم توقيع اتفاقية البيع والشراء للوحدة / الأصل العقاري ويتم نقل السيطرة على أساس حقيقة أن العميل قد حصل على القدرة على توجيهه استخدام، والحصول فعلياً على جميع المنافع المتبقية من الأصل ولا توجد عوائق في تسليم الوحدة / الأصل العقاري للعميل. قررت الإدارة أن نقل الملكية لا يعتبر نقطة الاعتراف بالبيع لأن الإجراءات الشكلية لنقل الملكية لا تعتبر إجراء شكلي وجوهري.

سداد التكاليف المتعلقة بالبنية التحتية

بصفتها مطوراً رئيسياً للمشاريع العقارية، تكبدت المجموعة بعض التكاليف المتعلقة بالبنية التحتية المتعلقة بتطوير المشاريع والتي يتم سدادها من قبل الحكومة والهيئات ذات الصلة وفقاً لمذكرة التفاهم و / أو إقرارات هذه الجهات الحكومية ذات الصلة. يتطلب تحديد مبلغ سداد التكاليف القابلة للاسترداد من السلطات الحكومية أحكاماً مهمة. تأخذ الإدارة في الاعتبار أحدث الاتصالات مع السلطات الحكومية ذات الصلة. كما في 31 ديسمبر 2025، أقرت المجموعة مبلغ 378 مليون درهم إماراتي، معدلاً بخسائر الائتمان المتوقعة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9. (2024: 378 مليون درهم إماراتي) والتي تمثل التكاليف المستحقة السداد من قبل السلطات المختصة. أي فرق بين المبالغ التي يتم سدادها فعلياً من قبل السلطات الحكومية ذات الصلة في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة سيتم إثباته في بيان الدخل الموحد. قررت الإدارة أن المبالغ التي سيتم تحصيلها هي الحد الأدنى المتوقع لتغطية المبالغ المعترف بها حالياً كدعم مدينة وبالتالي فهي غير معرضة لمخاطر ائتمانية إضافية.

تحديد مدة الإيجار

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم تضمين خيارات التمديد (أو فترات ما بعد خيارات الإنهاء) فقط في مدة الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أنه سيتم تمديد عقد الإيجار (أو لم يتم إنهاؤه) بما في ذلك النظر في عمر الأصول الأساسية في المبنى.

خصم دفعات الإيجار

تقيس المجموعة، بصفتها مستأجراً، التزام الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المسددة في تاريخ بدء العقد. وتُخصم دفعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار، إذا أمكن تحديده بسهولة. وإذا تعذر تحديده بسهولة، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد. معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه للاقتراض على مدى فترة مماثلة وبضمان مماثل، الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة.

4- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

1-4 الأحكام (تابع)

تقوم المجموعة بتحديد معدل الاقتراض المتزايد مع الإشارة إلى تكلفة الاقتراض الحالية والتاريخية المعدلة حسب مدة هذا الاقتراض والضمانات ضده.

السيطرة على الشركة المستثمر فيها

عند تحديد السيطرة على الشركة المستثمر فيها، تأخذ الإدارة في الاعتبار ما إذا كان لدى المجموعة سلطة "الأمر الواقع" للسيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت تمتلك أقل من 50٪ من حقوق التصويت للشركة المستثمر فيها. يتطلب تقييم الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها والقدرة على استخدام قوة المجموعة للتأثير على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها حكماً هاماً.

2-4 التقدير والافتراضات

الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقرير، والتي تنطوي على مخاطر كبيرة للتسبب في تعديل جوهرى على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية، موضحة أدناه:

خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة

عند قياس مخصص خسارة الائتمان المتوقعة للأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، تستخدم الإدارة نموذج خسارة الائتمان المتوقعة والافتراضات المتعلقة بالظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني مثل احتمالية تعثر العميل عن السداد. تأخذ الإدارة في الاعتبار الأحكام والتقدير التالية:

- تطوير نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، بما في ذلك الصيغة الحسابية واختيار المدخلات؛
 - تحديد المعايير التي تشير إلى إذا ما كان هناك ارتفاع جوهرى في مخاطر الائتمان وبالتالي ينبغي قياس مخصصات للأصول المالية على أساس خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة والتقييمات النوعية؛
 - تقسيم الأصول المالية عندما يتم تقييم خسارة الائتمان المتوقعة على أساس جماعي؛ و
 - تحديد الارتباطات بين سيناريوهات الاقتصاد الكلي والمدخلات الاقتصادية وتأثيرها على احتمالية التعثر عن السداد والتعرض عند التعثر عن السداد والخسارة عند التعثر عن السداد؛ و
 - اختيار سيناريوهات الاقتصاد الكلي المستقبلية وترجيحات احتمالها، لاشتقاق المدخلات الاقتصادية في نماذج خسارة الائتمان المتوقعة
- تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر للذمم المدينة التجارية والأخرى باستخدام الطريقة المبسطة (إيضاح 10). بلغ مخصص خسائر انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية خلال العام 549 مليون درهم إماراتي (2024: 404 مليون درهم إماراتي).

تخصيص سعر المعاملة للالتزام الأداء في العقود مع العملاء

اخترت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند تخصيص سعر المعاملة للالتزام الأداء عند إدراج الإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إدراج الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء، تقدم أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء. بالإضافة لتكلفة الوفاء بالالتزام التعاقدى للعملاء، تتضمن هذه التقديرات بشكل رئيسي ما يلي:

(أ) بالنسبة لعقود التطوير، تكلفة التطوير والبنية التحتية ذات الصلة؛

(ب) بالنسبة لعقود الإنشاء، الأعمال المعتمدة كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع؛ و

(ج) بالنسبة لعقود الخدمات، الوقت المنقضي.

كما تقدم المجموعة خدمات إدارة المشروع والاستشارات التي تشمل إعداد الخطط للمشاريع المقصودة، والتصميم، وإعداد المناقصات ذات الصلة، وإبرام العقود ذات الصلة بتنفيذ المشروع، وتعيين أطراف ثالثة للقيام بالأعمال.

في حالة وجود مثل هذه المشاريع، طبقت المجموعة وسيلة عملية وبناءً على ذلك، قررت المجموعة أن هناك حقاً في المقابل من العميل بمبلغ يتوافق بشكل مباشر مع القيمة التي حققها العميل لأداء المجموعة المكتمل حتى تاريخه. نتيجة لذلك، قامت المجموعة بإثبات الإيرادات بالمبلغ الذي يحق للمجموعة إصدار فاتورة به.

تقديرات نسبة الإنجاز والتكلفة لإنجاز تقديرات عقود الإنشاء

تستخدم المجموعة طريقة نسبة الإنجاز في المحاسبة عن عقود البناء الخاصة بها. في تاريخ كل تقرير، يتعين على المجموعة تقدير مرحلة الإنجاز والتكاليف لإتمام عقود البناء الخاصة بها. تتطلب هذه التقديرات من المجموعة عمل تقديرات للتكاليف المستقبلية التي سيتم تكبدها، بناءً على العمل الذي سيتم تنفيذه بعد تاريخ التقرير. تتضمن هذه التقديرات أيضاً تكلفة المطالبة المحتملة من قبل المقاولين من الباطن وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للمعلاء. تنعكس آثار أي تعديل على هذه التقديرات في السنة التي يتم فيها تعديل التقديرات. تستخدم المجموعة فرقها التجارية جنباً إلى جنب مع مديري المشاريع لتقدير التكاليف لاستكمال عقود البناء. يتم تضمين عوامل مثل التغييرات في نطاق العمل والتغيرات في أسعار المواد وتكاليف العمالة والتكاليف الأخرى في تقديرات تكلفة البناء بناءً على أفضل التقديرات المحدثة على أساس منتظم.

تدفقات نقدية لدعم افتراض مبدأ الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية حيث أن الإدارة واثقة من توليد التدفقات النقدية لغرض استيفاء الرأس العامل والالتزامات المالية للمجموعة المستحقة خلال فترة 12 شهر من تاريخ الميزانية العمومية. مطلوب اتخاذ قرار لتقييم الافتراضات الرئيسية حول التدفقات النقدية التي تعتبر أكثر حساسيةً لتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي.

تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل استشاريين مستقلين لتقييم العقارات بناءً على أساليب مثل طريقة التقييم بالمقارنة، طريقة التطوير الافتراضي، وطريقة رسملة الدخل. تستند هذه التقديرات على افتراضات معينة، خاضعة لعدم التأكيد، وربما تختلف عن القيم الفعلية المحققة. وفقاً لطريقة التقييم بالمقارنة، يتم تحديد القيمة العادلة من خلال النظر في الأسعار الحالية لعقارات مماثلة في نفس الموقع والظروف المماثلة، مع تعديلات لتعكس أي تغييرات في طبيعة، موقع أو مكان أو الظروف الاقتصادية منذ تاريخ المعاملات التي وقعت في تلك الأسعار. تتطلب طريقة التطوير الافتراضي استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الأصول (مثل معدلات البيع والتأجير، والإيرادات المستقبلية، تكاليف الإنشاء والأتعاب المهنية المرتبطة بها وتكاليف التمويل)، التي تستهدف معدل العائد الداخلي ومخاطر المطور والريح المستهدف. تستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية الفترة المشمولة في التقارير المالية. وفقاً لطريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المستحق بموجب اتفاقات التأجير الحالية والإيجارات المستقبلية المتوقعة على المعدلات المناسبة لتعكس ظروف الاستثمارات في السوق في تواريخ التقييم.

4- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

2-4 التقدير والافتراضات (تابع)

إن تحديد القيمة العادلة للعقارات المولدة للإيرادات تتطلب استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الأصول (مثل التأجير، ونبذة عن المستأجرين وتدفق الإيرادات المستقبلية والقيم الرأسمالية للتجهيزات والتركيبات والصيانة العامة وحالة العقار) ومعدلات الخصم المطبقة على تلك الأصول. تعتمد هذه التقديرات على حالة السوق المحلي في نهاية فترة التقارير المالية. تستند هذه التقديرات إلى افتراضات معينة، والتي تخضع لعدم التأكد وقد تختلف جوهرياً عن النتائج الفعلية. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة كما يلي:

| 2024 | 2025 | |
|-----------|-----------|---|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 9.00-% | 8-% | معدل الخصم (%) |
| 3150-310 | 2400-500 | قيمة الإيجار للمتر المربع الواحد (درهم إماراتي) |
| 2% | 2% | معدل نمو الإيجار (%) |
| 90-% | 71-% | معدل الأشغال (%) |
| 9.75 - %6 | 9.75 - %6 | معدل الرسملة للتممين العقاري (%) |

تم تقييم العقارات الاستثمارية بمبلغ 2,140 مليون درهم إماراتي (2024: 1,862 مليون) باستخدام نهج الدخل وتم تقييم 835 مليون درهم إماراتي (2024: 621 مليون درهم إماراتي)، باستخدام طريقة تقييم قابلة للمقارنة.

إعادة تقييم الممتلكات والألات والمعدات

تقيس المجموعة الممتلكات والألات والمعدات بالمبالغ المعاد تقييمها مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. تم إجراء قياسات القيمة العادلة للأرض من قبل مثنين مستقلين لا علاقة لهم بالمجموعة التي تمتلك مؤهلات مناسبة وخبرة حديثة في قياس القيمة العادلة للممتلكات في المواقع ذات الصلة. تم تحديد القيمة العادلة للأرض المملوكة ملكية حرة بناءً على نهج السوق المقارن الذي يعكس أسعار المعاملات الحديثة للعقارات المماثلة.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للمخزون وأعمال التطوير قيد الإنجاز

يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن أعمال تطوير قيد الإنجاز بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار البيع وتكاليف الإكمال والمبالغ المدفوعة مقدماً المستلمة وحالة السوق في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق من قبل المجموعة بعد الحصول على نصائح خارجية مناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما وجدت.

نسبة للعدد المحدود لمعاملات السوق القابلة للمقارنة، قام استشاريون تقييم العقارات المستقلون للمجموعة باستخدام أحكام جوهرية للتوصل إلى القيمة القابلة للتحقيق للعقارات المحتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد الإنجاز. قد تختلف القيمة القابلة للتحقيق بشكل جوهري من التقديرات الحالية التي أجراها استشاريو تقييم العقارات المستقلين.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والألات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والألات والمعدات لحساب الاهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو عوامل التلف والاهلاك. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مصروفات الاهلاك المستقبلية عندما ترى الإدارة اختلاف الأعمار الإنتاجية عن التقديرات السابقة.

تقييم نموذج العمل

يعتمد تصنيف الأصول المالية وقياسها على نتائج مدفوعات رأس المال والفائدة فقط واختبار نموذج الأعمال. تحدد المجموعة نموذج الأعمال على المستوى الذي يعكس كيفية إدارة الأصول المالية معًا لتحقيق هدف عمل معين. يتضمن هذا التقييم حكمًا يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول وقياس أدائها، والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول وكيفية إدارتها وكيفية تعويض مديري الأصول.

تراقب المجموعة الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر التي تم استبعادها قبل استحقاقها لفهم سبب استبعادها وما إذا كانت الأسباب متوافقة مع هدف الأعمال التي تم الاحتفاظ بالأصل من أجلها. تعد المراقبة جزءًا من التقييم المستمر للمجموعة لمعرفة ما إذا كان نموذج الأعمال الذي من أجله يحتفظ بالأصول المالية المتبقية مناسبًا وإذا لم يكن مناسبًا ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وبالتالي تغيير مستقبلي في تصنيف تلك الأصول. أصول. لم تكن هناك حاجة لمثل هذه التغييرات خلال الفترات المعروضة.

تقييم الاستثمارات غير المدرجة

تتكون هذه الأصول أساساً من استثمارات في شركات خاصة والاستثمارات المشتركة في صناديق ويتم تقييمها وفق الإرشادات الدولية للملكية الخاصة وتقييم رؤوس أموال المشاريع التي تتضمن ولكنها لا تقتصر على القيمة السوقية الحالية لأدوات أخرى مماثلة أو ذات تدفق نقدي مماثل من قيمة صافي الأصول الأساسية للاستثمار. ويتطلب هذا التحديد تقديرات هامة وأحكام فيما يتعلق بالأرباح المستقبلية، التدفقات النقدية ومعدلات الخصم. عند وضع هذه التقديرات، تقوم المجموعة بالتقييم بين العوامل الأخرى، المبالغ المتوقع توزيعها فضلاً عن توقعات الأعمال لكل استثمار مع مخاطر السوق ذات الصلة وتقلبته.

التزامات طارئة

بحكم طبيعتها، فإن الالتزامات الطارئة يتم تسويتها فقط عند حدوث أمر مستقبلي أو عدمه. إن تقييم احتمالات حدوث الالتزامات الطارئة ينطوي على قدر كبير من الأحكام والتقدير لنتيجة الأحداث المستقبلية.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة، في تاريخ كل تقرير مالي، بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على أن أحد الأصول قد انخفضت قيمته. في حالة وجود أي مؤشر، أو عند الحاجة إلى اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل. تستند القيمة العادلة ناقصًا تكاليف احتساب الاستبعاد إلى البيانات المتاحة من معاملات البيع الملزمة، التي تتم على أسس تجارية، لموجودات مماثلة أو أسعار سوق يمكن ملاحظتها ناقصًا التكاليف الإضافية للتخلص من الأصل. يعتمد حساب القيمة قيد الاستخدام على نموذج التدفقات النقدية المخصومة ويتطلب تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل (أو من وحدة توليد النقد) في الفترة المتوقعة ولتحديد معدل الخصم المناسب من أجل حساب القيمة الحالية من تلك التدفقات النقدية. يعكس معدل الخصم تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل.

الضرائب

تُقرّ المجموعة بالتزاماتها الضريبية المتوقعة المفروضة في نطاق نشاطها بناءً على تقدير ما إذا كانت ستُستحقّ ضرائب إضافية. وفي حال اختلاف النتيجة الضريبية النهائية لهذه الأمور عن المبالغ المسجلة في البداية، فإن هذه الاختلافات ستؤثر على مخصصات ضريبة الدخل والضرائب المؤجلة في الفترة التي يُتخذ فيها هذا التحديد. وقد تؤثر أي تغييرات في التقديرات والافتراضات على القيم الدفترية للضرائب المؤجلة.

الأصول الضريبية المؤجلة

تُسجّل الأصول الضريبية المؤجلة مقابل الخسائر الضريبية غير المستخدمة، وذلك في حدود احتمالية توفر أرباح خاضعة للضريبة يمكن استخدامها لتغطية هذه الخسائر. ويتطلب تحديد قيمة الأصول الضريبية المؤجلة التي يمكن تسجيلها تقديراً إدارياً دقيقاً، بناءً على التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية، بالإضافة إلى استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

31 ديسمبر 2025

5- الإيرادات وتكلفة الإيرادات

| 2024 | 2025 | |
|----------------|---------------|------------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| | | 1-5 الإيرادات |
| 32,340 | - | بيع عقارات |
| 54,770 | 53,433 | الدخل من الإيجار |
| 15,774 | 17,459 | رسوم إدارة العقارات |
| 6,085 | 7,499 | إيرادات من قطاع خدمات التبريد |
| <u>26,248</u> | <u>19,639</u> | خدمات إدارة المرافق وخدمات أخرى |
| <u>135,217</u> | <u>98,030</u> | |
| | | تحليل الاعتراف بالإيرادات |
| 80,447 | 44,597 | الإيرادات - في وقت ما |
| <u>54,770</u> | <u>53,433</u> | الإيرادات - على مدى فترة زمنية |
| <u>135,217</u> | <u>98,030</u> | |
| | | التحليل الجغرافي للإيرادات |
| <u>135,217</u> | <u>98,030</u> | داخل دولة الإمارات العربية المتحدة |

| 2024 | 2025 | |
|---------------|---------------|------------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| | | 2-5 تكلفة الإيرادات |
| 15,632 | - | تكلفة العقارات المباعة |
| 33,185 | 28,773 | التكلفة التشغيلية للعقارات المؤجرة |
| 13,361 | 11,685 | تكلفة إدارة العقارات |
| 3,657 | 9,365 | تكاليف قطاع خدمات التبريد |
| <u>16,537</u> | <u>13,973</u> | تكلفة خدمات إدارة المرافق وأخرى |
| <u>82,372</u> | <u>63,796</u> | |

6- إيرادات أخرى

| 2024 | 2025 | |
|--------------|---------------|--|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 37 | (635) | الربح/(الخسارة) من مبيعات الممتلكات والآلات والمعدات |
| 3,673 | 33,006 | مخصصات معكوسة |
| <u>3,083</u> | <u>14,756</u> | أخرى |
| <u>6,793</u> | <u>47,127</u> | |

7- تكاليف التمويل (الصافي)

| 2024 | 2025 | |
|-----------------|-----------------|----------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 40,612 | 35,050 | تكلفة التمويل على القروض البنكية |
| <u>(57,372)</u> | <u>(10,088)</u> | إلغاء خصم الذمم المدينة/الدائنة* |
| (16,760) | 24,962 | |
| <u>7,515</u> | <u>36,433</u> | تكاليف تمويل أخرى |
| <u>(9,245)</u> | <u>61,395</u> | |
| <u>9,245</u> | <u>61,395</u> | |

تكلفة التمويل المدرجة في بيان الدخل الموحد
*يشمل إلغاء الخصم على المستحقات/المدفوعات بشكل رئيسي الإلغاء أثناء إعادة شراء العقارات.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

31 ديسمبر 2025

8- المصروفات

8- مصروفات عمومية وإدارية

| 2024 | 2025 | |
|---------------|---------------|---|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 25,653 | 29,493 | أجور الموظفين والنفقات ذات العلاقة |
| 1,668 | 784 | الاهلاك على الممتلكات والألات والمعدات وحق استخدام الأصول |
| 615 | 425 | نفقات إيجار |
| 17,143 | 21,615 | التكاليف المهنية والقانونية |
| 464 | 251 | نفقات النقل |
| <u>5,969</u> | <u>10,763</u> | نفقات أخرى |
| <u>51,512</u> | <u>63,331</u> | |

2-8 مصروفات بيع وتسويق

| 2024 | 2025 | |
|------------|--------------|------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| <u>681</u> | <u>1,146</u> | إعلانات المركز التجاري |

9- الأرصدة البنكية والنقد

| 2024 | 2025 | |
|----------------|----------------|------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 10,347 | 21,586 | النقد والأرصدة البنكية |
| <u>1,025</u> | <u>1,025</u> | ودائع مقيدة |
| 11,372 | 22,611 | |
| <u>(1,025)</u> | <u>(1,025)</u> | ودائع مقيدة |
| <u>10,347</u> | <u>21,586</u> | |

لا تُتاح الودائع المقيدة التي تبلغ قيمتها 1,025 ألف درهم إماراتي (2024: 1,025 ألف درهم إماراتي) للاستخدام العام من قبل الشركة. بالإضافة إلى ذلك، تُحتفظ الشركة بأرصدة بنكية تبلغ قيمتها 1,621 ألف درهم إماراتي كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 1,786 ألف درهم إماراتي) نيابةً عن جمعية ملاك المنازل. ولا تُسيطر الشركة على هذه الأرصدة، وبالتالي فهي مستثناة من الأرصدة البنكية والنقد وما في حكمه.

10- ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى

| 2024 | 2025 | |
|------------------|------------------|--|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 202,652 | 202,992 | ذمم تجارية مدينة |
| 13,153 | 10,796 | مصروفات مدفوعة مقدماً |
| 136,839 | 313,034 | مبالغ مدفوعة مقدماً |
| 429,857 | 201,176 | مبالغ مدينة من بيع عقارات (إيضاح 1-10) |
| 154,310 | 150,109 | إيجارات مدينة |
| <u>50,465</u> | <u>46,394</u> | أخرى* |
| 987,276 | 924,501 | |
| <u>(404,016)</u> | <u>(549,215)</u> | ناقصاً: مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 2-10) |
| <u>583,260</u> | <u>375,286</u> | |

*يشمل 43 مليون درهم إماراتي (2024: 43 مليون درهم إماراتي) متعلقة بالتمويل البنكي (إيضاح 21).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

31 ديسمبر 2025

10- ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى (تابع)

1-10 إجمالي المبالغ المستحقة من/إلى العملاء على عقود بيع العقارات

10- ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى

| 2024 | 2025 | |
|----------------|----------------|--|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 429,857 | 201,176 | مبلغ مستحق من عملاء مدرج في ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى |
| - | - | مبلغ مستحق من عملاء مدرج في ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى |
| <u>429,857</u> | <u>201,176</u> | |
| 1,789,942 | 1,789,942 | إجمالي تكلفة العقود المتكبدة زائد الربح المدرج ناقص الخسائر حتى تاريخه |
| (1,360,085) | (1,588,766) | ناقصاً: إجمالي فواتير الإنجاز حتى تاريخه |
| <u>429,857</u> | <u>201,176</u> | |

10-2 مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة

كانت الحركة خلال السنة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما يلي:

| 2024 | 2025 | |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 386,551 | 404,016 | في 1 يناير |
| 90,802 | 192,975 | المحمل للسنة |
| (337) | (3,853) | شطب بدل الخسارة |
| <u>(73,000)</u> | <u>(43,923)</u> | عكسي / تحويلات |
| <u>404,016</u> | <u>549,215</u> | |

تقوم المجموعة بإدراج خسائر ائتمان متوقعة على مدى أعمار الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً، والمدفوع مقدماً للمقاول والذمم المدينة الأخرى) باستخدام نهج مبسط. لأغراض تحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تم تصنيف المدينين إلى أربع فئات:

الفئة 1 - شركات ذات صلة بالحكومة (إيضاح 14)؛

الفئة 2 - الشركات الخاصة (بما في ذلك الأطراف ذات الصلة) ذات مخاطر الائتمان المنخفضة؛

الفئة 3 - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية العالية؛ و

الفئة 4 - المدينون المتخلفون عن السداد

تم تعديل هذه العوامل الخاصة بالديون والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي وكذلك الاتجاه المتوقع للظروف في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود، عند الاقتضاء. تُؤمّن مستحقات بيع العقارات بالوحدات قيد التطوير، ولن تُسَلّم الوحدات إلا بعد تحصيل كامل ثمن البيع. وتتضمن رسوم السنة أيضاً مخصصات إضافية تزيد عن المبالغ التعاقدية المطلوبة.

فيما يلي المعلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى للمجموعة:

| الإجمالي | الفئة 4 | الفئة 3 | الفئة 2 | الفئة 1 | 31 ديسمبر 2025 |
|----------|--------------|------------|-----------|----------|------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | |
| | %30 إلى %100 | %5 إلى %30 | %1 إلى %5 | %0.5- %0 | معدل خسارة الائتمان المتوقعة |
| 924,502 | 796,269 | 117,437 | - | 10,796 | إجمالي المبلغ |
| 549,215 | 513,984 | 35,231 | - | - | خسارة الائتمان المتوقعة |
| | %30 إلى %100 | %5 إلى %30 | %1 إلى %5 | %0.5- %0 | 31 ديسمبر 2024 |
| | %30 إلى %100 | %5 إلى %30 | %1 إلى %5 | %0.5- %0 | معدل خسارة الائتمان المتوقعة |
| 987,276 | 529,763 | 274,748 | - | 182,765 | إجمالي المبلغ |
| 404,016 | 331,762 | 72,254 | - | - | خسارة الائتمان المتوقعة |

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

31 ديسمبر 2025

11- استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

تمثل الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمارات في أسهم وصناديق استثمارية خاصة. وقد انخفضت قيمة هذه الاستثمارات بالكامل في 31 ديسمبر 2025.

12- أصول حق استخدام

| 2024 | 2025 | |
|--------------|------------|---------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 2,774 | 1,474 | الرصيد في 1 يناير |
| (1,300) | (553) | الإهلاك |
| <u>1,474</u> | <u>921</u> | الرصيد في 31 ديسمبر |

يمثل هذا الحق في استخدام العقار الواقع في برج برستيج 16، الطابق الأول، أبو ظبي، الإمارات العربية المتحدة، لعقد إيجار ينتهي في عام 2027. التزامات الإيجار

| 2024 | 2025 | |
|--------------|------------|------------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 2,839 | 1,499 | الرصيد في 1 يناير |
| - | - | إضافات خلال السنة |
| 100 | 85 | تكلفة التمويل على التزامات الإيجار |
| (1,440) | (640) | سداد الالتزامات |
| <u>1,499</u> | <u>944</u> | الرصيد في 31 ديسمبر |

يبلغ متوسط مدة الإيجار 5 سنوات ويبلغ متوسط معدل الاقتراض الفعلي 6٪ للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. جميع عقود الإيجار على أساس سداد ثابت، ولم يتم إبرام أي ترتيبات لدفعات إيجار إضافية مشروطة.

13- أعمال تطوير قيد التنفيذ

تمثل أعمال التطوير قيد التنفيذ تكاليف التطوير والإنشاء المكتبذة والمتعلقة بالعقارات التي يتم تشييدها من قبل المجموعة بهدف البيع في سياق الأعمال الاعتيادية. كانت الحركة خلال السنة كالتالي:

| 2024 | 2025 | |
|----------------|----------------|---|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 178,207 | 793,802 | الرصيد في 1 يناير |
| 617,668 | 561 | إضافات خلال السنة |
| - | (174,779) | التحويل إلى العقارات الاستثمارية (إيضاح 15) * |
| (2,073) | (1,098) | الانخفاض في القيمة خلال العام |
| - | (80,000) | تكلفة العقارات المباعة خلال السنة |
| <u>793,802</u> | <u>538,486</u> | الرصيد في 31 ديسمبر |

* تتضمن أعمال التطوير الجارية قطعة أرض تقع في عمان بالأردن والتي يتم تخصيصها لتطوير مشروع.

14- تكاليف البنية التحتية القابلة للاسترداد - صافي

| 2024 | 2024 | |
|----------------|----------------|---|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 413,547 | 413,547 | تكاليف البنية التحتية القابلة للاسترداد |
| (35,197) | (35,197) | مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 14-1) |
| <u>378,350</u> | <u>378,350</u> | |

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

31 ديسمبر 2025

14- تكاليف البنية التحتية القابلة للاسترداد – صافي (تابع)

في سبيل الوصول إلى تكلفة العقارات المباعة، أخذت المجموعة في الحسبان أن الجهات الحكومية ذات الصلة سوف تسدد تكاليف البنية التحتية التي تكبدتها المجموعة على مشاريع تطوير مختلفة تصل إلى 585 مليون درهم. تجري الإدارة المدعومة من مجلس الإدارة مناقشات مع هيئة مياه وكهرباء أبو ظبي والهيئات الحكومية الأخرى ذات الصلة فيما يتعلق باسترداد تكاليف البنية التحتية. استلمت المجموعة مبلغ 171 مليون درهم إماراتي حتى السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وتمت المطالبة بالمبلغ المتبقي 414 مليون درهم إماراتي.

تم احتساب خسارة الائتمان المتوقعة مقابل الرصيد القائم هذا من خلال تطبيق القيمة الزمنية مع مراعاة الاسترداد المتوقع خلال السنين القادمة والظروف الاقتصادية الحالية.

1-14 مخصص لخسارة الائتمان المتوقعة

كانت الحركة خلال السنة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما يلي:

| 2024 | 2025 | |
|---------------|---------------|------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 35,197 | 35,197 | الرصيد الافتتاحي |
| - | - | المحمل للسنة |
| <u>35,197</u> | <u>35,197</u> | في 31 ديسمبر |

15- استثمارات عقارية

| 2024 | 2025 | |
|------------------|------------------|---------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| <u>2,482,872</u> | <u>2,975,287</u> | عقارات تجارية |

كانت الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة كما يلي:

| 2024 | 2025 | |
|------------------|------------------|---|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 2,520,901 | 2,482,872 | الرصيد في 1 يناير |
| 20,686 | 433,550 | إضافات خلال الفترة / السنة |
| - | 174,779 | التحويلات من أعمال التطوير الجارية (إيضاح 13) |
| (84,510) | (341,824) | استيعادات |
| - | (56,250) | سداد القرض |
| <u>25,795</u> | <u>282,160</u> | التغيرات في القيمة العادلة خلال السنة، صافي |
| <u>2,482,872</u> | <u>2,975,287</u> | الرصيد في 31 ديسمبر |

التحليل الجغرافي للعقارات الاستثمارية

| 2024 | 2025 | |
|------------------|------------------|-------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 2,482,872 | 2,625,287 | داخل الإمارات العربية المتحدة |
| - | 350,000 | خارج الإمارات العربية المتحدة |
| <u>2,482,872</u> | <u>2,975,287</u> | |

تم رهن العقارات الاستثمارية بقيمتها الدفترية 2.199 مليون درهم إماراتي (2024: 2,304 مليون درهم إماراتي) لصالح المقرض مقابل قروض بنكية (إيضاح 21). تم إعادة تشكيل مركز العاصمة التجاري كمركز الصين بمساعدة كيان يُسمى إدارة أوريجين الدولية.

1-15 تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في 31 ديسمبر 2025 على أساس التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مستشارين مستقلين للتقييم العقاري. تم التوصل إلى التقييم، الذي يتوافق مع معايير تقييم المعهد الملكي للمساحين القانونيين والبيانات ذات الصلة لمعايير التقييم الدولية، باستخدام طرق تقييم معترف بها تشمل الطريقة المقارنة للتقييم وطريقة رسملة الدخل ونهج التنمية الافتراضية .

أجرت المجموعة تحليلاً لحساسية كابيتال مول في محفظتها العقارية الاستثمارية بقيمة إجمالية قدرها 1,579 مليون درهم إماراتي. تم إجراء الحساسية على معدل الخصم وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

سيؤدي انخفاض معدل الرسملة / الخصم بمقدار 50 نقطة أساس سيؤدي إلى قيمة بقيمة 1,675 مليون درهم إماراتي أو زيادة بنسبة 5% في التقييم، بينما ستؤدي زيادة سعر التخفيض/الخصم بمقدار 50 نقطة أساس إلى 1,500 مليون درهم إماراتي أو انخفاض بنسبة 5% في التقييم.

قد ينتج عن زيادة أسعار الإيجارات بنسبة 10٪ إلى زيادة في التقييم بقيمة 1,747 مليون درهم إماراتي أو زيادة بنسبة 12.28٪، بينما ستؤدي انخفاض في أسعار الإيجار بنسبة 10% إلى 1,412 مليون درهم إماراتي أو انخفاض بنسبة 8.7% في التقييم.

شركة منازل ش.م.خ.
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
31 ديسمبر 2025
16- ممتلكات وألات ومعدات

| الإجمالي | قطع أراضي | سيارات | معدات مكتبية | أجهزة حاسوب وبرامج | تحسينات على مباني مستأجرة | محطة قطاع التبريد | أثاث وتجهيزات | المبني الإداري | |
|------------------|----------------|--------------|--------------|--------------------|------------------------------|-------------------|---------------|----------------|-----------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | |
| | | | | | | | | | 2025: |
| | | | | | | | | | التكلفة: |
| 1,098,580 | 828,454 | 1,414 | 2,643 | 9,789 | 10,806 | 198,008 | 38,021 | 9,445 | كما في 1 يناير 2025 |
| 292 | - | 241 | 14 | 37 | - | - | - | - | إضافات |
| (58,568) | (58,185) | (383) | - | - | - | - | - | - | استيعادات |
| <u>1,040,304</u> | <u>770,269</u> | <u>1,272</u> | <u>2,657</u> | <u>9,826</u> | <u>10,806</u> | <u>198,008</u> | <u>38,021</u> | <u>9,445</u> | كما في 31 ديسمبر 2025 |
| | | | | | | | | | الإهلاك: |
| 113,688 | - | 1,414 | 2,589 | 9,381 | 8,741 | 49,886 | 36,633 | 5,044 | كما في 1 يناير 2025 |
| 4,801 | - | 80 | 58 | 80 | 401 | 3,727 | 55 | 400 | المحمل للسنة |
| (383) | - | (383) | - | - | - | - | - | - | استيعادات |
| <u>118,106</u> | <u>-</u> | <u>1,111</u> | <u>2,647</u> | <u>9,461</u> | <u>9,142</u> | <u>53,613</u> | <u>36,688</u> | <u>5,044</u> | كما في 31 ديسمبر 2025 |
| | | | | | | | | | صافي القيمة الدفترية: |
| <u>922,198</u> | <u>770,269</u> | <u>161</u> | <u>10</u> | <u>365</u> | <u>1,664</u> | <u>144,395</u> | <u>1,333</u> | <u>4,001</u> | كما في 31 ديسمبر 2025 |

شركة منازل ش.م.خ.
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
31 ديسمبر 2025
16- ممتلكات وألات ومعدات (تابع)

| الإجمالي | قطع أراضي | سيارات | معدات مكتبية | أجهزة حاسوب وبرامج | تحسينات على مباني مستأجرة | محطة قطاع التبريد | أثاث وتجهيزات | المبني الإداري | |
|-----------------------|----------------|--------------|--------------|--------------------|------------------------------|-------------------|---------------|----------------|-----------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | |
| 2024: | | | | | | | | | |
| التكلفة/إعادة التقييم | | | | | | | | | |
| 1,098,562 | 828,454 | 1,561 | 2,814 | 9,693 | 10,732 | 198,008 | 37,855 | 9,445 | كما في 1 يناير 2024 |
| 388 | - | - | 52 | 96 | 74 | - | 166 | - | إضافات |
| (370) | - | (147) | (223) | - | - | - | - | - | استيعادات |
| <u>1,098,580</u> | <u>828,454</u> | <u>1,414</u> | <u>2,643</u> | <u>9,789</u> | <u>10,806</u> | <u>198,008</u> | <u>38,021</u> | <u>9,445</u> | كما في 31 ديسمبر 2024 |
| الإهلاك: | | | | | | | | | |
| 108,888 | - | 1,559 | 2,728 | 9,341 | 8,240 | 46,056 | 36,320 | 4,644 | كما في 1 يناير 2024 |
| 5,156 | - | 2 | 70 | 40 | 501 | 3,830 | 313 | 400 | المحمل للسنة |
| (356) | - | (147) | (209) | - | - | - | - | - | استيعادات |
| <u>113,688</u> | - | <u>1,414</u> | <u>2,589</u> | <u>9,381</u> | <u>8,741</u> | <u>49,886</u> | <u>36,633</u> | <u>5,044</u> | كما في 31 ديسمبر 2024 |
| صافي القيمة الدفترية: | | | | | | | | | |
| <u>984,892</u> | <u>828,454</u> | - | <u>54</u> | <u>408</u> | <u>2,065</u> | <u>148,122</u> | <u>1,388</u> | <u>4,401</u> | كما في 31 ديسمبر 2024 |

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

31 ديسمبر 2025

16- ممتلكات وألات ومعدات (تابع)

تم احتساب الاهلاك للسنة ضمن تكلفة الإيرادات من خدمات التبريد والمصروفات العمومية والإدارية كما يلي:

| 2024 | 2025 | |
|--------------|--------------|---|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 368 | 231 | المصاريف العمومية والإدارية (إيضاح 1-8) |
| <u>4,788</u> | <u>4,570</u> | تكلفة البضاعة المباعة |
| <u>5,156</u> | <u>4,801</u> | |

تستخدم المجموعة نموذج إعادة تقييم بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 16 لتصنيفات محددة للممتلكات والألات والمعدات. تتكون العقارات المعاد تقييمها من قطع أراضي مملوكة من قبل المجموعة كممتلكات وألات ومعدات.

تم رهن الممتلكات والألات والمعدات بقيمة دفترية 921 مليون درهم إماراتي (2024: 983 مليون درهم إماراتي) لصالح المقرض مقابل قروض بنكية (إيضاح 21).

تم التوصل إلى القيمة العادلة للأرض المدرجة بموجب نموذج إعادة التقييم كما في 31 ديسمبر 2025 على أساس التقييم الذي تم إجراؤه بواسطة استشاري تقييم عقارات مستقل. تم التوصل إلى التقييم، الذي يتوافق مع معايير تقييم المعهد الملكي للمساحين القانونيين والبيانات ذات الصلة لمعايير التقييم الدولية، باستخدام طرق تقييم معترف بها.

تم تضمين مبلغ 770 مليون درهم إماراتي (2024: 828.454 مليون درهم إماراتي) ضمن الممتلكات والألات والمعدات في 31 ديسمبر 2025 والمتعلق بقطع الأراضي.

تسوية القيمة الدفترية

| 2024 | 2025 | |
|----------------|----------------|---------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 828,454 | 828,454 | القيمة الدفترية كما في 1 يناير |
| - | (58,185) | عمليات التصرف |
| <u>828,454</u> | <u>770,269</u> | القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر |

إذا تم قياس الأرض باستخدام نموذج التكلفة، فستكون القيم الدفترية 488 مليون درهم إماراتي (2024: 535 مليون درهم إماراتي). لم يكن من الممكن الاعتراف بأي استهلاك لأن الأصل عبارة عن أرض تملك حر.

17- ضريبة الشركات

في 9 ديسمبر 2022، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة المرسوم بقانون اتحادي رقم 47 لسنة 2022 بشأن ضريبة الشركات والأعمال (قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات أو "القانون")، وذلك لإقرار نظام ضريبة اتحادية على الشركات في الدولة. يسري قانون ضريبة الشركات على الفترات الضريبية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2023 (حيث تتماشى الفترة الضريبية عمومًا مع الفترة المحاسبية المالية).

ينص القرار رقم 116 لسنة 2022 (المنشور في ديسمبر 2022) والذي يُعتبر نافذاً اعتباراً من 16 يناير 2023 على أن الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز 375,000 درهم إماراتي يخضع لضريبة الشركات الإماراتية بنسبة 0٪، بينما يخضع الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز 375,000 درهم إماراتي لضريبة الشركات الإماراتية بنسبة 9٪. وقد أقرت المجموعة مصروف ضريبة الدخل بناءً على تقديرات الإدارة. اعتباراً من 1 يناير 2024، تخضع عمليات المجموعة في الإمارات العربية المتحدة لضريبة الدخل. ويبلغ معدل الضريبة الفعلي السنوي المستخدم فيما يتعلق بعمليات المجموعة في الإمارات العربية المتحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 نسبة 9%. وفيما يلي المكونات الرئيسية لمصروفات ضريبة الشركات في بيان الدخل الموحد:

| 2024 | 2025 | |
|----------------|-----------------|--|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| | | ضريبة الدخل الحالية |
| <u>(4,522)</u> | <u>(183)</u> | رسوم ضريبة الدخل الحالية |
| | | فائدة ضريبية مؤجلة |
| <u>6,543</u> | <u>26,330</u> | المتعلقة بالخسائر الخاضعة للضريبة وتكاليف التمويل والخسائر غير المحققة المرحلة |
| | | مصروفات ضريبية مؤجلة |
| <u>-</u> | <u>(13,175)</u> | تتعلق بالأرباح غير المحققة واستهلاك الأصول الاستثمارية المرحلة |
| <u>2,021</u> | <u>12,972</u> | الضريبة (المصروفات)/المزايا الحالية المدرجة في بيان الدخل الموحد |
| | | تسوية مصروفات الضرائب الحالية مع الربح المحاسبي: |
| 2024 | 2025 | |
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 6,200 | 1,425 | الربح/الخسارة قبل الضريبة للسنة |
| 45,544 | 986 | إضافة: التسويات الضريبية |
| <u>(1,500)</u> | <u>(375)</u> | خصم: الحد المعفى |
| 50,244 | 2,036 | الوعاء الضريبي |
| <u>4,522</u> | <u>183</u> | الضريبة بالمعدل المطبق 9% |
| <u>4,522</u> | <u>183</u> | الضريبة المستحقة خلال السنة |

أصول ضريبية مؤجلة ناتجة عن خسائر ضريبية مرحّلة وتكاليف تمويل وخسائر غير محققة

- تكبّدت إحدى الشركات التابعة تكاليف تمويل بقيمة 80,606,761 درهماً إماراتياً (بسبب أرصدة الأطراف ذات العلاقة)، يُسمح بخصم 12 مليون درهم إماراتي منها في السنة الحالية.
- تكبّدت إحدى الشركات التابعة خسائر تقييم غير محققة بقيمة 1,601,922 درهماً إماراتياً نتيجة إعادة تقييم عقار استثماري.
- تكبّدت شركات المجموعة خسائر ضريبية صافية بقيمة 222,349,673 درهماً إماراتياً في عملياتها خلال السنة، ولذلك تم الاعتراف بأصول ضريبية مؤجلة.

وفقاً لقانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة (المرسوم بقانون اتحادي رقم 47 لسنة 2022 بشأن ضريبة الشركات والمؤسسات)، يمكن ترحيل الخسائر الضريبية واستخدامها مقابل الأرباح الضريبية المستقبلية، وفقاً لشروط معينة. وقد تم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة الناتجة عن الخسائر الضريبية المرحّلة على النحو التالي:

| الأصل الضريبي المؤجل | معدل الضريبة | الفرق المؤقت | |
|----------------------|--------------|----------------|--|
| ألف درهم | | ألف درهم | |
| 6,543 | | 72,704 | الرصيد الافتتاحي |
| <u>26,330</u> | | <u>292,558</u> | الخسائر الخاضعة للضريبة وتكاليف التمويل والخسائر غير المحققة |
| <u>32,873</u> | <u>9%</u> | <u>365,262</u> | |

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

31 ديسمبر 2025

17- ضريبة الشركات (تابع)

الالتزام الضريبي المؤجل على الأرباح غير المحققة المرحلة واستهلاك العقارات الاستثمارية

- تكبدت الشركات التابعة أرباحاً غير محققة من إعادة تقييم العقارات الاستثمارية بقيمة 108,540,558 درهماً إماراتياً.
- سجلت العقارات الاستثمارية للشركات التابعة قيمتها العادلة في دفاترها، إلا أنها احتسبت استهلاكاً ضريبياً بنسبة 4% بقيمة 37,846,166 درهماً إماراتياً، مما أدى إلى الالتزام الضريبي المؤجل. ووفقاً لقانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة (المرسوم بقانون اتحادي رقم 47 لسنة 2022 بشأن ضرائب الشركات والمؤسسات)، يمكن ترحيل الأرباح الضريبية واستخدامها لتغطية الخسائر الضريبية المستقبلية، وذلك وفقاً لشروط معينة. وقد تم الاعتراف بالالتزام الضريبي المؤجل الناتج عن الأرباح الضريبية المرحلة على النحو التالي:

| الالتزام الضريبي المؤجل | معدل الضريبة | الفرق المؤقت | الأرباح غير المحققة وتكاليف الاستهلاك المرحلة |
|-------------------------|--------------|----------------|---|
| ألف درهم | | ألف درهم | |
| <u>13,175</u> | <u>9%</u> | <u>146,387</u> | |

18- رأس المال

يتكون رأس المال من 2,600,000 ألف سهم (2024: 2,600,000 ألف سهم) عادي مصرح به، صادر ومدفوع بالكامل بقيمة إسمية بلغت درهم إماراتي واحد للسهم.

19- الاحتياطات

1-19 الاحتياطي القانوني

وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم (32) لسنة 2021 في دولة الإمارات العربية المتحدة، يتم تحويل 5% من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يبلغ رصيد الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز توزيع الاحتياطي إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون.

2-19 احتياطي إعادة التقييم

يتم استخدام احتياطي إعادة التقييم لتسجيل الزيادات في إعادة تقييم الأصول غير المتداولة والنقصان إلى الحد الذي ترتبط فيه هذه الانخفاضات بزيادة في نفس الأصل المعترف به سابقاً في حقوق الملكية.

قامت المجموعة بإعادة تقييم الأراضي من خلال مقيمين مستقلين لا علاقة لهم بالمجموعة ولديهم مؤهلات مناسبة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة. تم التوصل إلى التقييمات التي تتوافق مع معايير التقييم الدولية بالرجوع إلى دليل السوق لأسعار المعاملات لعقارات مماثلة. يتم التعامل مع احتياطي إعادة التقييم كجزء من حقوق الملكية في بيان المركز المالي الموحد.

3-19 احتياطي القيمة العادلة

يمثل ذلك المكاسب والخسائر المتراكمة الناتجة عن إعادة تقييم:

(1) الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بعد خصم الأرباح / الخسائر المتراكمة المحولة إلى الأرباح المحتجزة عند الاستبعاد، و

(2) الاستثمارات في أدوات الدين المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بالصافي بعد خصم الخسارة التراكمي المعترف به في هذه الاستثمارات والأرباح / الخسائر المتراكمة المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد أو إعادة تصنيف هذه الاستثمارات. اعتباراً من تاريخ الوضع المالي، أصبحت هذه الاستثمارات معطلة بالكامل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

31 ديسمبر 2025

20- ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

| 2024 | 2025 | |
|----------------|------------------|---------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 172,042 | 333,800 | ذمم تجارية دائنة |
| 91,625 | 91,621 | توزيعات أرباح مستحقة الدفع |
| 367,113 | 367,079 | مستحق الدفع مقابل شراء قطعة أرض |
| 31,758 | 30,662 | مستحقات |
| 18,295 | 18,105 | محتجزات |
| 70,438 | 57,772 | إيرادات مؤجلة |
| 105,401 | 118,496 | تكاليف تمويل دائنة |
| 14,513 | 11,909 | ودائع قابلة للاسترداد |
| 10,604 | 13,366 | أخرى |
| <u>881,789</u> | <u>1,042,810</u> | |

21- التمويل البنكي

يمثل التمويل من البنوك التسهيلات التالية:

| 2024 | 2025 | الاستحقاق | الأرباح المتوقعة | |
|------------------|------------------|---------------|------------------|-----------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | | | ترتيب التمويل لأجل 1 |
| 69,943 | 69,943 | 2013 إلى 2026 | معدل متفاوت | ترتيب التمويل لأجل 3 |
| 149,999 | 32,799 | 2016 إلى 2026 | معدل متفاوت | ترتيب التمويل لأجل 4 |
| 440,000 | 440,000 | 2016 إلى 2023 | معدل متفاوت | ترتيب التمويل لأجل 5 |
| 327,000 | 327,000 | 2016 إلى 2023 | معدل متفاوت | ترتيب التمويل لأجل 6 |
| 45,527 | - | 2018 إلى 2028 | معدل متفاوت | ترتيب التمويل لأجل 7 |
| 177,762 | 177,762 | 2019 إلى 2025 | معدل متفاوت | ترتيب التمويل لأجل 8 |
| 37,890 | 37,890 | 2019 إلى 2025 | معدل متفاوت | ترتيب التمويل لأجل 9* |
| 148,382 | 127,500 | 2021 إلى 2031 | معدل متفاوت | |
| <u>1,396,503</u> | <u>1,212,894</u> | | | |

فيما يلي الحركة في القروض البنكية خلال السنة:

| 2024 | 2025 | |
|------------------|------------------|-----------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 1,444,122 | 1,396,503 | في 1 يناير |
| (47,619) | (183,609) | سداد قروض بنكية |
| <u>1,396,503</u> | <u>1,212,894</u> | الرصيد النهائي |

* مبلغ الاقتراض الأصلي هو 150 مليون درهم، منها 43 مليون درهم إماراتي (إيضاح 10) تخصم من قبل البنك كما في 31 ديسمبر 2025 بناءً على الشروط المنصوص عليها في اتفاقية القرض.

قروض البنك مضمونة بعدد من المستندات الأمنية بما في ذلك الرهون العقارية المسجلة على العديد من العقارات في أبو ظبي والتنازل عن عائدات الإيجار. هناك العديد من الشروط والتعهدات المالية الأخرى المرفقة بالقروض المصرفية والتي هي في سياق الأعمال العادية.

إن الإدارة بصدد إعادة هيكلة التمويل البنكي بمبلغ 1,014,704 مليون درهم إماراتي ولم يتم سداد أي أقساط أساسية على تلك التمويلات خلال عام 2025. اعتباراً من تاريخ التقرير، لم يتم الانتهاء من شروط إعادة الهيكلة ولم يتم إجراء أي تعديل على البيانات المالية الموحدة في هذا الشأن.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

31 ديسمبر 2025

22- مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

كانت الحركة على مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين كالآتي:

| 2024 | 2025 | |
|--------------|--------------|--------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 8,174 | 8,460 | في 1 يناير |
| 1,701 | 2,058 | المحمل للسنة |
| (1,415) | (1,657) | المدفوع خلال السنة |
| <u>8,460</u> | <u>8,861</u> | في 31 ديسمبر |

23- ربح السهم الأساسي والمخفض العائد إلى ملاك للشركة الأم

يحتسب ربح السهم الأساسي للسهم من خلال تقسيم الربح للسنة المتعلقة بحاملي الأسهم الاعتيادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يحتسب الربح المخفض على السهم بتقسيم أرباح السنة المتعلقة بحاملي الأسهم الاعتيادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستخدمة في احتساب ربح السهم الأساسي زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة والمحتملة إلى أسهم عادية.

إن معطيات الربح وبيانات الأسهم التي تم استخدامها لاحتساب الربح الأساسي والمخفض للسهم هي كالآتي:

| 2024 | 2025 | |
|---------------|---------------|--|
| 8,221 | 14,397 | الربح السنوي المنسوب إلى المساهمين العاديين (ألف درهم) |
| 2,600,000 | 2,600,000 | المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (ألف) |
| <u>0.0032</u> | <u>0.0055</u> | ربح السهم الأساسي والمخفض (درهم إماراتي) |

لا يوجد لدى المجموعة أي أدوات قد يكون لها تأثير مخفض على الربحية للسهم عند استخدامها أو تحويلها.

24- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تُبرم المجموعة معاملات مع جهات تدرج ضمن تعريف "الطرف ذي العلاقة" الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم 24. وتشمل هذه الجهات الكيانات المملوكة ملكية مشتركة و/أو الخاضعة لإدارة ورقابة مشتركة، بالإضافة إلى كبار موظفي الإدارة. ويتولى المساهمون والإدارة تحديد شروط وأحكام المعاملات والخدمات المستلمة/المقدمة من/إلى الأطراف ذات العلاقة، فضلاً عن الرسوم الأخرى.

فيما يلي موجز للمعاملات والأرصدة الرئيسية مع الأطراف ذات الصلة:

فيما يلي الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد:

| 2024 | 2025 | |
|--------------|------------|-----------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 11,927 | 14,379 | معاملة مع موظفي الإدارة الرئيسيين |
| <u>559</u> | <u>618</u> | مكافآت الإدارة الرئيسية |
| <u>9</u> | <u>10</u> | مكافآت قصيرة الأجل للموظفين |
| | | عدد موظفي الإدارة الرئيسية |
| | | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة |
| | | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة |
| <u>2,141</u> | <u>---</u> | موظفي الإدارة الرئيسيين |

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

31 ديسمبر 2025

25- مطلوبات محتملة والتزامات

الالتزامات

وفيما يلي النفقات والاستثمارات الإنمائية المتعاقد عليها في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير والتي لم ترصد لها اعتمادات:

| 2024 | 2025 | |
|----------------|----------------|--|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| <u>250,000</u> | <u>250,000</u> | أعمال تطوير قيد التنفيذ، واستثمارات عقارية قيد الإنشاء |

مطلوبات محتملة

توجد مطالبات ضمن قضايا ضد المجموعة. بالرغم من عدم إمكانية معرفة ما سينتج عن هذه المطالبات في الوقت الراهن، إلا أن الإدارة لا تتوقع أن يكون لهذه المطالبات أثر مهم على المركز المالي الموحد للمجموعة.

| 2024 | 2025 | |
|--------------|--------------|------------|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| <u>1,025</u> | <u>1,025</u> | ضمان البنك |

يتم إصدار ضمان بنكي إلى وزارة الداخلية للحصول على ترخيص تجاري لشركة تابعة.

26. صافي الاستثمار في التأجير التمويلي.

قامت المجموعة بتأجير بعض عقاراتها المؤجرة من الباطن دون احتساب أي هوامش ربح على عقود الإيجار المذكورة. وتُدرج هذه العقود، سواءً كانت عقود إيجار رئيسية أو فرعية، ضمن صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والتزامات الإيجار. مع ذلك، لا يوجد صافي استثمار قائم في عقود الإيجار التمويلي حتى 31 ديسمبر 2025.

27- الادوات المالية

فئات الأدوات المالية

| 2024 | 2025 | |
|------------------|------------------|---|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| | | الاصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة |
| 11,372 | 22,691 | النقد والأرصدة البنكية |
| <u>433,269</u> | <u>51,456</u> | القروض والذمم المدينة |
| <u>444,641</u> | <u>74,147</u> | الإجمالي |
| | | الالتزامات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة |
| 881,789 | 1,042,810 | ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى |
| 1,499 | 944 | التزامات الإيجار |
| 1,396,503 | 1,212,894 | التمويل البنكي |
| <u>14,164</u> | <u>14,081</u> | المقدم من العملاء |
| <u>2,293,955</u> | <u>2,270,729</u> | |

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

31 ديسمبر 2025

28- إدارة المخاطر

1-28 إدارة رأس المال

إن سياسة المجموعة هي الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للتأكد من أن شركات المجموعة قادرة على الاستمرارية بينما تقوم بزيادة المنافع للمساهمين من خلال الاستفادة القصوى من نسبة رأس المال.

إن استراتيجية المجموعة لمراقبة رأس المال مبنية على نسبة المديونية. يتم احتساب هذه النسبة بتقسيم صافي المديونية على إجمالي حقوق الملكية. نسبة المديونية

| 2024 | 2025 | |
|-----------|-----------|--|
| ألف درهم | ألف درهم | |
| 1,396,503 | 1,212,894 | التمويل البنكي |
| (10,347) | (21,586) | أرصدة لدى البنوك ونقد |
| 1,386,156 | 1,191,308 | صافي الدين |
| 2,935,628 | 2,950,025 | حقوق المساهمين العائدة لملاك الشركة الأم |
| 47% | 40% | نسبة المديونية (%) |

إن سياسة المجموعة هي الحفاظ على معدل مديونيتها ضمن نسب مقبولة. لم يتم إجراء أي تغييرات على السياسات والأهداف أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2024 و2025.

2-28 أهداف إدارة المخاطر المالية

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق ومخاطر العملة ومخاطر معدل الربح. إن وظيفة دائرة الخزينة للمجموعة هي تقديم الخدمات للأعمال والتنسيق في الوصول للأسواق المالية، رصد وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بعمليات المجموعة عن طريق تحليل التعرض حسب درجة وحجم المخاطر.

3-28 مخاطر السوق

مخاطر السوق هي المخاطر التي تؤثر التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة والأسعار، على دخل المجموعة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة مع تحسين العائد. إن أنشطة المجموعة تعرضها في المقام الأول للمخاطر المالية الناجمة عن التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة

28-4 مخاطر الربح/الفائدة

تنشأ مخاطر معدل الربح من احتمالية تأثير التغيرات في معدلات الربح على قيمة الأدوات المالية. تتعرض المجموعة لمخاطر معدل الربح على موجوداتها ومطلوباتها التي تحمل ربحاً (التمويل البنكي).

تتم مراقبة معدلات الربح على التمويل البنكي بشكل مستمر تحسباً للأحداث السلبية ويتم إعادة تسعيرها مرة أخرى عندما تظهر فرصة مناسبة.

يحمل التمويل البنكي معدلات ربح متغيرة. ومع ذلك، فهي تخضع للحد الأدنى المتوقع من معدل الربح الثابت.

إذا كانت معدلات الربح أعلى / أقل بمقدار 100 نقطة أساس وتم الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن ربح المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 سيرتفع / ينخفض بمقدار 12 مليون درهم إماراتي (2024: زيادة / نقصان بمبلغ 14 مليون درهم إماراتي).

تتمثل مخاطر الائتمان في المخاطر الناتجة من فشل الطرف المقابل من الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة خسائر مالية. يتم مراجعة الذمم المدينة التجارية على أساس مستمر ويتم إجراء مخصص للخسائر المتوقعة عند الحاجة. عند تحديد إمكانية استرداد الذمم المدينة التجارية، تأخذ المجموعة في عين الاعتبار أي تغيير في جودة الائتمان للذمم المدينة التجارية من تاريخ منح الائتمان حتى تاريخ اعداد التقارير المالية. بشكل جغرافي، إن 100% من الذمم المدينة التجارية للمجموعة موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة (2024: 100%). يتم احتساب أكبر خمس حسابات من الذمم المدينة بنسبة 63% من إجمالي الذمم المدينة كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 54%)

دخلت المجموعة في عقود بيع وحدات تجارية وسكنية على أساس تقسيط الدفعات. تحدد الدفعات في العقود. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق باستحقاق الدفعات. يتم تحويل الملكية القانونية للوحدات السكنية والتجارية بعد استرداد كافة الدفعات للمشتريين. بالإضافة إلى ذلك يتم مراقبة الأقساط المستحقة على أساس مستمر بحيث يكون تعرض المجموعة للديون المشكوك في تحصيلها غير جوهري. إن مخاطر الائتمان على الأموال السائلة محدودة حيث أن الأطراف المقابلة هي بنوك محلية ذات سمعة طيبة ومراقبة عن كثب من قبل الهيئة التنظيمية. تمثل القيمة الدفترية الواردة في هذه البيانات المالية الموحدة الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لهذه الذمم المدينة

6-28 مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على عاتق إدارة المجموعة، والتي قامت بإعداد سياسة إدارة مخاطر سيولة مناسبة وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والتمويل على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. وتقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ بتسهيلات بنكية كافية واحتياطي تسهيلات تمويلية وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بصورة دائمة ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات.

تتم مراقبة ملف الاستحقاق من قبل الإدارة لضمان الحفاظ على السيولة الكافية. وفيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية في نهاية فترة التقرير بناءً على ترتيبات السداد التعاقدية غير المخصصة:

| الإجمالي | أكثر من سنة | 6 إلى 12 شهر | 1 إلى 6 شهر | حتى 1 شهر |
|----------|----------------|-----------------|----------------|--------------|
| ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم |

كما في 31 ديسمبر 2025

| | | | | |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1,042,810 | 522,720 | 234,042 | 182,033 | 104,015 |
| <u>1,212,894</u> | <u>120,000</u> | <u>1,047,504</u> | <u>37,890</u> | <u>7,500</u> |
| <u>2,255,704</u> | <u>642,720</u> | <u>1,281,546</u> | <u>219,923</u> | <u>111,515</u> |

ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
التمويل البنكي
الإجمالي

كما في 31 ديسمبر 2024

| | | | | |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| 881,789 | 531,341 | 157,704 | 122,659 | 70,085 |
| <u>1,396,503</u> | <u>178,007</u> | <u>1,118,762</u> | <u>82,352</u> | <u>17,382</u> |
| <u>2,278,292</u> | <u>709,348</u> | <u>1,276,466</u> | <u>205,011</u> | <u>87,467</u> |

ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
التمويل البنكي
الإجمالي

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

31 ديسمبر 2025

28- إدارة المخاطر (تابع)

28- قائمة الاستحقاق

من المتوقع إن تكون قائمة الاستحقاق للموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2025 على النحو التالي:

مبالغ متوقع استردادها أو تسويتها:

| بعد 12 شهراً من الميزانية العمومية | ألف درهم | خلال 12 شهراً من الميزانية العمومية | ألف درهم | الإجمالي | ألف درهم | |
|---------------------------------------|----------|--|----------|------------------|----------|--|
| - | | 22,611 | | 22,611 | | أرصدة بنكية ونقد |
| 278,587 | | 96,699 | | 375,286 | | ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى |
| 31,793 | | 1,080 | | 32,873 | | أصول ضريبية مؤجلة |
| 538,487 | | - | | 538,487 | | أعمال تطوير قيد التنفيذ |
| 303,350 | | 75,000 | | 378,350 | | تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد |
| 2,948,950 | | 26,337 | | 2,975,286 | | استثمارات عقارية |
| 368 | | 552 | | 921 | | حق استخدام الأصل |
| <u>922,198</u> | | - | | <u>922,198</u> | | ممتلكات وألات ومعدات |
| <u>5,023,733</u> | | <u>222,279</u> | | <u>5,246,012</u> | | إجمالي الموجودات |

مطلوبات

| | | | | | | |
|----------------|--|------------------|--|------------------|--|----------------------------------|
| 522,720 | | 520,094 | | 1,042,814 | | ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى |
| 3,222 | | - | | 3,222 | | مخصص الضريبة |
| 13,175 | | - | | 13,175 | | التزامات ضريبية مؤجلة |
| 191 | | 753 | | 944 | | التزامات الإيجار |
| 120,000 | | 1,092,894 | | 1,212,894 | | التمويل البنكي |
| - | | 14,081 | | 14,081 | | مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء |
| <u>8,861</u> | | - | | <u>8,861</u> | | مكافآت نهاية الخدمة للموظفين |
| <u>668,169</u> | | <u>1,627,822</u> | | <u>2,295,991</u> | | إجمالي المطلوبات |

من المتوقع إن تكون قائمة الاستحقاق للموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2024 على النحو التالي:

مبالغ متوقع استردادها أو تسويتها:

| بعد 12 شهراً من الميزانية العمومية | ألف درهم | خلال 12 شهراً من الميزانية العمومية | ألف درهم | الإجمالي | ألف درهم | |
|---------------------------------------|----------|--|----------|------------------|----------|--|
| - | | 11,372 | | 11,372 | | أرصدة بنكية ونقد |
| 279,790 | | 303,470 | | 583,260 | | ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى |
| - | | 6,543 | | 6,543 | | أصول ضريبية مؤجلة |
| 793,802 | | - | | 793,802 | | أعمال تطوير قيد التنفيذ |
| 303,350 | | 75,000 | | 378,350 | | تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد |
| 2,398,222 | | 84,650 | | 2,482,872 | | استثمارات عقارية |
| 921 | | 553 | | 1,474 | | حق استخدام الأصل |
| <u>984,892</u> | | - | | <u>984,892</u> | | ممتلكات وألات ومعدات |
| <u>4,760,977</u> | | <u>481,588</u> | | <u>5,242,565</u> | | إجمالي الاصول |

| مبالغ متوقع استردادها أو تسويتها: | | | |
|---------------------------------------|--|------------------|-----------------------------------|
| بعد 12 شهراً من الميزانية العمومية | خلال 12 شهراً من الميزانية العمومية | الإجمالي | |
| ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | |
| 531,341 | 350,448 | 881,789 | الالتزامات |
| - | 4,522 | 4,522 | ذمم تجارية دائنة و ذمم دائنة أخرى |
| 944 | 555 | 1,499 | مخصص الضريبة |
| 178,007 | 1,218,496 | 1,396,503 | مطلوبات الايجار |
| - | 14,164 | 14,164 | تمويل بنكي |
| 8,460 | - | 8,460 | مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء |
| <u>718,752</u> | <u>1,588,185</u> | <u>2,306,937</u> | مكافآت نهاية الخدمة للموظفين |
| | | | إجمالي الالتزامات |

8-28 إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا يوجد لدى المجموعة معاملات تجارية تتخطى حدودها الإقليمية، وبالتالي فإن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية ضئيل جداً. على الرغم من ذلك تقوم المجموعة باقتراض أموال بالعملات الأجنبية وبصفة أساسية بالدولار الأمريكي. ونتيجة لذلك فإن تعرض المجموعة للعملات الأجنبية يتعلق بتسديد القروض ومخاطر تحويل العملات الأجنبية المتعلقة بتحويل رصيد القرض المستحق إلى الدرهم الإماراتي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في نهاية كل فترة تقارير مالية. إن معدل تحويل الدرهم الإماراتي إلى الدولار الأمريكي ثابت وبالتالي تعتبر المجموعة أن مخاطر العملات الأجنبية المرتبطة بتسديد القروض والتحويل في حدها الأدنى.

ليس هنالك تأثير جوهري للدولار الأمريكي بما إن سعر الدرهم الإماراتي ثابت مقابل الدولار الأمريكي. وأيضاً، يعتبر سعر الريال السعودي ثابت مقابل الدولار الأمريكي.

9-28 مخاطر عدم الالتزام بمبادئ وقواعد الشريعة

مخاطر الامتثال للشريعة هي احتمال وجود خدمة أو منتج مالي. لا يتوافق أو لن يتوافق مع مبادئ ومعايير الشريعة الإسلامية المقررة. وتتميز المنتجات والخدمات المالية المصممة خصيصاً للسوق المالية الإسلامية عن نظيراتها التقليدية بامتثالها لمبادئ ومبادئ الشريعة الإسلامية. تدرك المجموعة مخاطر عدم الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية وتأثيرها المحتمل على المجموعة، وهي مسؤولة عن ضمان الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية. وقد قامت المجموعة بتعيين هيئة شرعية تتألف من علماء الشريعة ذوي السمعة الطيبة لتحقيق هذا الهدف.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

31 ديسمبر 2025

29- قياس القيمة العادلة

قياس القيمة العادلة المدرج في بيان المركز المالي الموحد

تستخدم المجموعة الترتيبية التالية للتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات، حسب طريقة تقنية التقييم:

المستوى الأول: مسعرة (الأسعار غير المعدلة في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة).

المستوى الثاني: طرق تقييم أخرى تكون فيها كافة المدخلات ذات التأثير الجوهرى على القيم العادلة المسجلة ملحوظة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى الثالث: طرق تقييم يتم فيها استخدام مدخلات ذات تأثير جوهري على القيم العادلة المدرجة غير مبني على بيانات سوقية ملحوظة.

يبين الجدول التالي تحليل الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة على مستوى القيمة العادلة للتسلسل الهرمي:

| | المستوى 3 | المستوى 2 | المستوى 1 | |
|------------------|------------------|-----------|-----------|-------------------|
| | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | |
| الإجمالي | | | | 2025: |
| ألف درهم | | | | استثمارات عقارية |
| 2,975,286 | 2,975,286 | - | - | أراضي |
| 771,025 | 771,025 | - | - | مقايضة معدل الربح |
| - | - | - | - | الإجمالي |
| <u>3,746,311</u> | <u>3,746,311</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | |
| | | | | 2024: |
| ألف درهم | | | | استثمارات عقارية |
| 2,482,872 | 2,482,872 | - | - | أراضي |
| 828,454 | 828,454 | - | - | مقايضة معدل الربح |
| - | - | - | - | الإجمالي |
| <u>3,311,326</u> | <u>3,311,326</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | |

خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2024 و2025. لم تكن هناك تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 قياسات القيمة العادلة، ولم يكن هناك تحويلات إلى أو خارج قياسات القيمة العادلة من المستوى 3.

30- معلومات القطاع

تم تقديم القطاعات التشغيلية فيما يتعلق بالقطاعات الجغرافية وأعمال المجموعة. تعكس التقارير الأولية والقطاعات التشغيلية طريقة تقييم المعلومات المالية من قبل مجلس الإدارة والإدارة. وتم تحديد قطاعات الأعمال على أساس التقارير الداخلية حول مكونات الشركة والتي يتم مراجعتها بانتظام من قبل إدارة الشركة لتخصيص الموارد وتقييم الأداء. تم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح الإجمالي والتغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

30-1 القطاعات التشغيلية

سياسة المجموعة هي الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية لضمان قدرة الكيانات في المجموعة على الاستمرار.

لأغراض التقارير المالية، تم تنظيم المجموعة في خمس قطاعات تشغيلية رئيسية:

(أ) تطوير العقارات والمبيعات

(ب) محفظة الاستثمارات العقارية

(ج) إدارة العقارات والأنشطة ذات الصلة

(د) خدمات تبريد المناطق

(هـ) إدارة المرافق وأخرى

شركة منازل ش.م.خ.
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
31 ديسمبر 2025
30- معلومات القطاع (تابع)
1-30 القطاعات التشغيلية (تابع)

| المجموعة | إدارة المرافق وغيرها | قطاع خدمات التبريد | إدارة العقارات والأنشطة ذات الصلة | محفظة الاستثمارات العقارية | تطوير العقارات والمباني | القطاعات التشغيلية |
|--|----------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|
| السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 | | | | | | |
| الإيراد | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | |
| 98,030 | 19,639 | 7,499 | 17,459 | 53,433 | - | |
| تكلفة الإيراد | | | | | | |
| (63,796) | (13,973) | (9,365) | (11,633) | (28,773) | (52) | |
| خسائر من استبعاد الاستثمارات العقارية | | | | | | |
| الربح/الخسارة من بيع شركة تابعة | | | | | | |
| (13,000) | - | (13,000) | - | - | - | |
| انخفاض قيمة أعمال التطوير قيد التنفيذ | | | | | | |
| (1,098) | - | - | - | - | (1,098) | |
| تغيرات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية | | | | | | |
| 209,086 | - | - | - | 209,086 | - | |
| ربح القطاع | | | | | | |
| 229,222 | 5,666 | (14,866) | 5,826 | 233,746 | (1,150) | |
| مصاريف البيع والتسويق | | | | | | |
| (1,146) | | | | | | |
| مصاريف إدارية وعمومية | | | | | | |
| (63,331) | | | | | | |
| مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة | | | | | | |
| (149,052) | | | | | | |
| تكلفة التمويل (صافي) | | | | | | |
| (61,395) | | | | | | |
| إيرادات أخرى | | | | | | |
| 47,127 | | | | | | |
| الربح قبل الضريبة للسنة | | | | | | |
| 1,425 | | | | | | |
| الإعفاء الضريبي | | | | | | |
| 12,972 | | | | | | |
| الربح للسنة | | | | | | |
| 14,397 | | | | | | |

شركة منازل ش.م.خ.
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
31 ديسمبر 2025
30- معلومات القطاع (تابع)

| المجموعة | إدارة المرافق وغيرها | قطاع خدمات التبريد | إدارة العقارات والأنشطة ذات الصلة | محفظة الاستثمارات العقارية | تطوير العقارات والمبيعات | القطاعات التشغيلية |
|---|----------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------|
| السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 | | | | | | |
| الإيراد | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | |
| الإيراد | <u>26,248</u> | <u>6,085</u> | <u>15,774</u> | <u>54,770</u> | <u>32,340</u> | |
| تكلفة الإيراد | <u>(16,537)</u> | <u>(3,657)</u> | <u>(13,361)</u> | <u>(33,185)</u> | <u>(15,632)</u> | |
| خسائر من استبعاد الاستثمارات العقارية | ≡ | ≡ | ≡ | ≡ | ≡ | |
| انخفاض قيمة أعمال التطوير قيد التنفيذ | (2,073) | - | - | - | (2,073) | |
| التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية | <u>9,385</u> | ≡ | ≡ | <u>9,385</u> | ≡ | |
| ربح القطاع | <u>60,157</u> | <u>2,428</u> | <u>2,413</u> | <u>30,970</u> | <u>14,635</u> | |
| مصاريف البيع والتسويق | (681) | | | | | |
| مصاريف إدارية وعمومية | (51,512) | | | | | |
| مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة | (17,802) | | | | | |
| تكلفة التمويل (صافي) | 9,245 | | | | | |
| إيرادات أخرى | 6,793 | | | | | |
| الربح قبل الضريبة للسنة | 6,200 | | | | | |
| الإعفاء الضريبي | <u>2,021</u> | | | | | |
| الربح للسنة | <u>8,221</u> | | | | | |

شركة منازل ش.م.خ.
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
31 ديسمبر 2025
30- معلومات القطاع (تابع)

| موحدة | غير مخصصة | إجمالي القطاعات | إدارة المرافق وأخرى | قطاع خدمات التبريد | محفظه الاستثمارات العقارية | رسوم إدارة العقارات والأنشطة التابعة لها | تطوير العقارات والمبيعات | |
|--------------------|------------------|--------------------|---------------------|--------------------|----------------------------|--|--------------------------|-----------------------|
| ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | |
| | | | | | | | | كما في 31 ديسمبر 2025 |
| <u>5,246,012</u> | <u>252,324</u> | <u>4,993,688</u> | <u>3,618</u> | <u>149,107</u> | <u>3,013,880</u> | <u>28,576</u> | <u>1,798,507</u> | الموجودات |
| <u>(2,295,987)</u> | <u>(380,976)</u> | <u>(1,915,011)</u> | <u>(3,351)</u> | <u>(1,242)</u> | <u>(144,231)</u> | <u>(10,818)</u> | <u>(1,755,369)</u> | المطلوبات |
| | | | | | | | | كما في 31 ديسمبر 2024 |
| <u>5,242,565</u> | <u>283,698</u> | <u>4,958,867</u> | <u>6,914</u> | <u>153,851</u> | <u>2,529,609</u> | <u>25,191</u> | <u>2,243,302</u> | الاصول |
| <u>(2,306,937)</u> | <u>(568,345)</u> | <u>(1,738,592)</u> | <u>(8,504)</u> | <u>(8,227)</u> | <u>(150,959)</u> | <u>(25,730)</u> | <u>(1,545,172)</u> | الالتزامات |

تعمل المجموعة في قطاع جغرافي واحد فقط، أي الإمارات العربية المتحدة.

31- توزيعات الأرباح

لا توجد توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة خلال السنة.

32- الأحداث اللاحقة لفترة التقرير

بعد تاريخ إعداد التقارير في 31 ديسمبر 2025، تصاعدت التوترات الجيوسياسية في بعض المناطق، مما أثر على طرق التجارة العالمية وأسواق الطاقة والأوضاع الاقتصادية العامة. ولأن هذه التطورات حدثت بعد تاريخ إعداد التقارير، تُعتبر أحداثًا غير قابلة للتعديل وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 10 - الأحداث اللاحقة لفترة إعداد التقارير. وبناءً على ذلك، لم تُجر أي تعديلات على المبالغ المُدرجة في هذه البيانات المالية.

قامت الإدارة بتقييم الآثار المحتملة لهذه التطورات على عمليات المجموعة ووضعها المالي وأدائها. اعتبارًا من تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية:

- تواصل المجموعة العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة، التي تتمتع ببيئة اقتصادية وتنظيمية مستقرة.
- لم يتم رصد أي تأثير سلبي جوهري على العمليات.
- لم تُلاحظ أي مؤشرات على انخفاض قيمة الأصول.
- لم يتم رصد أي تغييرات جوهريّة في الخسائر الائتمانية المتوقعة.

مع ذلك، ونظرًا لطبيعة الوضع المتغيرة، لا يمكن تقدير مدى أي تأثير مالي مستقبلي بشكل معقول في هذه المرحلة. ستواصل الإدارة مراقبة التطورات عن كثب.

33- معلومات المقارنة

تمت إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية. لم يكن لعمليات إعادة التصنيف هذه أي تأثير على الربح أو حقوق الملكية المعلنة سابقًا للمجموعة.