

عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

جدول المحتويات

الصفحات

١	تقرير مجلس الإدارة
٧ - ٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٨	بيان المركز المالي الموحد
٩	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١٠	بيان الدخل الشامل الموحد
١١	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٢	بيان التدفقات النقدية الموحد
٤٥ - ١٣	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مرفقاً مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ ("الشركة") وشركاتها التابعة (يُشار إليها مجتمعة "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير العقارات والاستثمار فيها وإدارتها.

النتائج المالية

لم تحقق المجموعة أي إيرادات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023: لا شيء)، في حين تكبدت خسائر بقيمة 52,542 ألف درهم إماراتي (2023: 85,547 ألف درهم إماراتي).

أعضاء مجلس الإدارة

إن أعضاء مجلس الإدارة هم:

السيد/ سالم حاضر مبارك حاضر المهيري
السيد/ عبدالله صبحي أحمد عطاورة
السيد/ عبدالعزيز فهد حمد العنقري
السيد/ أحمد محمد فتحي عبدالحفيظ الكيلاني

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة جرانت ثورنتون كمدققي حسابات خارجيين للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

لصالح وبالنسبة عن مجلس الإدارة،



السيد/ سالم حاضر مبارك حاضر المهيري
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي
التاريخ: ٨ يوليو ٢٠٢٥

جرائد ثورنتون للمحاسبة والمراجعة
المحدودة
(فرع دبي)

مكتب رقم 302 و 303 و 308
مركز دبي التجاري، مبنى رقم 5، الطابق
الثالث
دبي، الإمارات العربية المتحدة

ص.ب. ١٦٢٠
هـ: ٣٨٨٩٩٢٥ (٤) ٩٧١+
ف: ٣٨٨٩٩١٥ (٤) ٩٧١+

www.grantthornton.ae

تقرير منقّق الحسابات المستقل إلى السادة مُساهمي شركة عان للاستثمار القابضة ش.م.خ

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة عان للاستثمار القابضة (ش.م.خ) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يُشار إليها مجتمعة "المجموعة")، والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية لتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ أعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في فقرة "مسؤوليات منقّق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد الأخلاقيات المهنية الدولية للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية)، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد الأخلاقية. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس لإبداء رأينا.

عدم اليقين الجوهري بشأن مبدأ الاستمرارية

كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢-٢ حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تكبدت المجموعة خسائر بقيمة ٥٢,٥٤٢ ألف درهم إماراتي وحققت تدفقات نقدية سلبية من الأنشطة التشغيلية بمبلغ ٢٨٢,٧٢٩ ألف درهم إماراتي، وكما في ذلك التاريخ، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة ما قيمته ٣٥٢,١٦٣ ألف درهم إماراتي كما تجاوزت التزاماتها المتداولة قيمة أصولها المتداولة بمقدار ١,٠٦٤,٢٤٢ ألف درهم إماراتي. كما أن المجموعة لديها تسهيلات مصرفية بقيمة ٤٦١,٢١٣ ألف درهم إماراتي مستحقة الدفع عند الطلب. تشير هذه الأحداث أو الظروف إلى وجود عدم يقين جوهري قد يثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. على الرغم من ذلك، فقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية؛ إذ أكد معظم المساهمين استمرارهم بتقديم الدعم المالي اللازم للمجموعة للوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها، وكذلك أعادت المجموعة إطلاق العديد من المشاريع في أعقاب نهاية العام كما استأنفت مبيعات العقارات، بالإضافة إلى العديد من العوامل الأخرى المذكورة في الإيضاح رقم ٢-٢. إن رأينا غير معدل بهذا الشأن.

أمر التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي نعتبر، وفقاً لتقديرنا المهني، الأكثر أهمية بالنسبة لتدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. تم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا بشأنها، علماً بأننا لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مُساهمي شركة عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ (تابع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

كيفية تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا	أمر التدقيق الرئيسي
لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية: • تقييم كفاءة خبير التقييم وقدراته وموضوعيته. • الاستفسار من الإدارة وخبير التقييم فضلاً عن التحقق من الافتراضات والتقديرات الرئيسية المطبقة في عملية التقييم. • تقييم مدى ملاءمة ومعقولية كل من منهجية التقييم والافتراضات والتقديرات الرئيسية المستخدمة في عمليات التقييم، بالاستناد إلى الأدلة المتاحة لمعاملات حديثة في السوق وقابلة للمقارنة. • الاستعانة بالمختصين في التقييم لدينا، حسبما اقتضت الضرورة، لمساعدتنا في مراجعة المنهجيات المطبقة بما في ذلك التقديرات والأحكام المطبقة. • تقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة.	تقييم الاستثمارات العقارية بلغت الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ الواردة في بيان المركز المالي الموحد للمجموعة ما قيمته ٢,٢١٠,٠٠٨ ألف درهم إماراتي بما يمثل ٣٥٪ من إجمالي أصول المجموعة. تم الاعتراف بالزيادة في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية البالغ قيمتها ٥٨,٠٥٦ ألف درهم إماراتي في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في السنة المنتهية في ذلك التاريخ. تم بيان الاستثمارات العقارية للمجموعة بالقيمة العادلة استناداً إلى التقييم العادل الذي أجراه خبير التقييم الخارجي المستقل ("خبير التقييم"). وقد اعتمد التقييم على تقديرات رئيسية محددة تتطلب بدورها أحكاماً هامة. واستند تقييم الاستثمارات العقارية قيد التطوير كذلك إلى تكاليف مقدرة من المقرر تكبدها لإتمام عملية التطوير مع مراعاة مخصص مناسب للأرباح والمخاطر. تم الإفصاح عن تفاصيل منهجية التقييم والمدخلات الرئيسية المستخدمة في التقييم في الإيضاح رقم ٧ حول البيانات المالية الموحدة. اعتبرنا تقييم الاستثمارات العقارية أحد أمور التدقيق الرئيسية نظراً إلى أهمية الاستثمارات العقارية للمجموعة بالنسبة للبيانات المالية الموحدة للمجموعة ككل فضلاً عن أنه ينطوي على أحكام هامة بشأن تحديد المدخلات المستخدمة في التقييم.



تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مساهمي شركة عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ (تابع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

أمر التدقيق الرئيسي	كيفية تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا
صافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات لغرض التطوير تضمن بيان المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ عقارات قيد التطوير بقيمة تبلغ ٣,٨٤٨,٧١٩ ألف درهم إماراتي بما يمثل ٦٢٪ من إجمالي أصول المجموعة، كما ذكر في الإيضاح رقم ٨ حول البيانات المالية الموحدة. يتم بيان العقارات قيد التطوير لدى المجموعة بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. إن تحديد الإدارة لصافي القيمة القابلة للتحقيق ينطوي على افتراضات وتقديرات رئيسية تتعلق بتحديد التكاليف اللازمة لإتمام التطوير وتكاليف البيع. تم الإقصاح في الإيضاح رقم ٥-٢ حول البيانات المالية الموحدة عن مزيد من المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي وضعتها الإدارة عند تحديد القيم القابلة للتحقيق. اعتبرنا تقييم صافي القيم القابلة للتحقيق لتطوير العقارات أحد أمور التدقيق الرئيسية نظراً لأهمية الاستثمارات العقارية للمجموعة بالنسبة للبيانات المالية الموحدة للمجموعة ككل، وحيث إن تقييم القيمة القابلة للتحقيق ينطوي على تقديرات وأحكام هامة موضوعة من الإدارة بشأن التكاليف اللازمة لإتمام كل مشروع تطوير عقاري فضلاً عن تقييم أسعار البيع المتوقعة لكل عقار على حدة.	لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية: - فهم العملية المتبعة من الإدارة عند تقدير التكاليف المستقبلية لإتمام تطوير العقارات وتحديد أسعار البيع المتوقعة في المستقبل. - تقييم المنهجية والتقديرات الرئيسية ومداخلات البيانات والافتراضات المطبقة من الإدارة في عملية التقييم، والتي تنطوي على مقارنة أسعار البيع المتوقعة في المستقبل مع البيانات المتاحة في السوق، مثل أسعار معاملات البيع التي أجريت مؤخراً داخل المشروع أو أسعار البيع الفعلية لعقارات تم بيعها، وكذلك مقارنة تكاليف إتمام تطوير كل عقار مع الميزانيات المعتمدة لدى المجموعة، فضلاً عن التحقق من عقود الإنشاءات المعنية والإطلاع على المستندات الأخرى ذات الصلة، على أساس العينة. - إعادة العمليات الحسابية التي أجرتها الإدارة للتوصل إلى تقييمات نهاية العام لصافي القيمة القابلة للتحقيق.



تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مساهمي شركة عان للاستثمار القابضة ش.م.خ (تابع)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

المعلومات الأخرى

إن أعضاء مجلس الإدارة مسؤولون عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى الواردة في تقرير مجلس الإدارة، وبالتالي فإننا لا نعبر عن أي شكل من أشكال التأكيد أو الاستنتاج بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، نتحصر مسؤوليتنا في الاطلاع على المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة جوهرية مع البيانات المالية الموحدة أو ما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو ما إذا اتضح وجود أي أخطاء جوهرية بها. إذا تبين لنا، بناءً على الأعمال التي قمنا بها، وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإبلاغ عن هذا الأمر. ليس لدينا ما يستوجب الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ. عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعزّم الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل واقعي سوى ذلك. يتحمل مسؤولو الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأيًا. إن التأكيد المعقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً بأن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دائماً عن الأخطاء الجوهرية في حال وجودها. يُمكن أن تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو الخطأ وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فورية أو مجتمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية الموحدة. كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق ملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس لإبداء رأيًا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنة بمخاطر عدم اكتشاف الأخطاء الناتجة عن الخطأ؛ وذلك نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم نظام الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول مدى فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.



تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مُساهمي شركة عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ (تابع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من جانب الإدارة.
- التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حال توصلنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنّه يتعين علينا لفت الانتباه، في تقرير مدقق الحسابات، إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو نقوم بإصدار رأي معذّل في حالة كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تعرض المعاملات والأحداث ذات الصلة بما يحقق طريقة العرض العادلة.
- تخطيط وتنفيذ عملية تدقيق للمجموعة بهدف الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو وحدات الأعمال داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية للمجموعة. إننا مسؤولون عن توجيه عملية التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة وتنفيذها والإشراف عليها. ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا التدقيقي.
- نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من بينها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال تدقيقنا.
- كما نقوم بتزويد مسؤولي الحوكمة بما يفيد امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، حيث نقوم بالتواصل معهم وإبلاغهم حول كافة العلاقات وغيرها من الأمور التي قد يعتقد أنه من المحتمل أن يكون لها تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا والضوابط والضمانات ذات الصلة التي من شأنها أن تحافظ على استقلاليتنا حيثما كان ذلك ملائماً.
- من بين الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كانت ذات أهمية أكبر في تدقيقنا البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وبالتالي فهي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا الخاص بالتدقيق ما لم يحظر القانون أو اللوائح التنفيذية الإفصاح العلني عنها أو عندما نقرر، في ظروف نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا وذلك في حال كان من المتوقع أن يؤدي هذا الإفصاح إلى عواقب سلبية تفوق المنفعة العامة التي من الممكن تحقيقها من جراء هذا الإفصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نُشير، وفقاً لما يقضيه المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، إلى ما يلي:

- قد حصلنا على كافة المعلومات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة الجوانب الجوهرية، بما يتوافق مع الأحكام المعمول بها من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١؛
- احتفظت الشركة بدفاتر محاسبية منتظمة وفقاً للمبادئ المحاسبية المطبقة؛
- تتوافق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع ما جاء في الدفاتر المحاسبية للشركة؛

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مساهمي شركة عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ (تابع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تابع)

- تم الإفصاح في الإيضاح ٩ حول البيانات المالية الموحدة عن الاستثمارات في الأسهم وحصص الملكية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤؛
- يبين الإيضاح رقم ١٩ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة، والشروط التي بموجبها تم تنفيذ هذه المعاملات؛
- بناءً على المعلومات التي أتاحت لنا، لم يسترع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن الشركة قد خالفت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ أيًا من الأحكام المعمول بها من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ أو النظام الأساسي للشركة، مما قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤؛
- لم يتم تقديم أي مساهمات اجتماعية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.



جرانت ثورنتون

د. أسامة رشدي البكري
سجل مدققي الحسابات رقم: ٩٣٥
لبي، الإمارات العربية المتحدة

٨ يوليو ٢٠٢٥

عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

بيان المركز المالي الموحد
كما في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاحات	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
			الأصول
8,707	-	6	ممتلكات ومعدات
2,155,248	2,210,008	7	استثمارات عقارية
3,642,496	3,848,719	8	عقارات لغرض التطوير
203,041	-	9	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	5,196	31	أصول الضريبة المؤجلة
14,087	1,227	10	ذمم مدينة تجارية وأخرى
27,624	169,904	11	مبالغ نقدية وأرصدة مصرفية
6,051,203	6,235,054		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
2,312,729	2,312,729	12	رأس المال
7,456	7,456	13	احتياطي قانوني
(755,909)	(755,909)	14	احتياطي الاستحواذ
(23,489)	(23,591)		احتياطي تحويل العملات الأجنبية
			احتياطي القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
140,345	-		خسائر متراكمة
(412,266)	(352,163)		إجمالي حقوق الملكية
1,268,866	1,188,522		
			الالتزامات
838	1,007		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
484,528	461,213	15	قروض مصرفية
207,994	309,800	16	التزامات مالية أخرى
790,665	815,105	17	مخصصات وذمم دائنة تجارية وأخرى
3,274,030	3,435,458	18	دفعات مقدمة من العملاء
24,282	23,949	19	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
4,782,337	5,046,532		إجمالي الالتزامات
6,051,203	6,235,054		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والمصادقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٨ يوليو ٢٠٢٥ ، وتم التوقيع عليها نيابة عنهم من قبل:



السيد/ سالم حاضرمبارك حاضرمهيري
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

عنان للاستثمار القبطية ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
(٢٢,٩٥٣)	(٧٦,٨٧١)	٢٠	مصروفات البيع ومصروفات عمومية وإدارية
(١٤,٧١٩)	٥٨,٠٥٦	٧	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
-	١٢٠,٠٠٠		عكس مخصصات
-	(٥٢,٠٥٤)	٩	خسائر إيقاف الاعتراف بأصول مالية والتزام مالي آخر
١١١	١,٦٠٣	٢١	دخل آخر
(٤٨,٠٠٠)	(١٠٨,٤٩٧)	٢٢	تكاليف التمويل
٥,٠١٤	٢٥		دخل التمويل
(٨٥,٥٤٧)	(٥٧,٧٣٨)		خسائر السنة قبل خصم الضريبة
-	٥,١٩٦	٣١	ضريبة الدخل
(٨٥,٥٤٧)	(٥٢,٥٤٢)		خسائر السنة
			ربحية السهم
(٠,٠٣٧)	(٠,٠٢٣)	٢٣	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

	٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
خسائر السنة	(٨٥,٥٤٧)	(٥٢,٥٤٢)	
(الخسائر الشاملة)/الدخل الشامل الآخر			
بنود قد يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر			
خسائر صرف العملات الأجنبية عند تحويل العمليات الأجنبية	-	(١٠٢)	
بنود لن يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة			
:			
تغيرات في القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٦٤,٨٣٠	(٢٧,٧٠٠)	٩
إجمالي (الخسائر الشاملة)/الدخل الشامل الآخر للسنة	١٦٤,٨٣٠	(٢٧,٨٠٣)	
إجمالي (الخسائر الشاملة)/الدخل الشامل للسنة	٧٩,٢٨٣	(٨٠,٣٤٤)	

حان للاستثمار القبضه ش.م.ح. وشركتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

احتياطي القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال	احتياطي القيمة العادلة من خلال	احتياطي تحويل العملة الأجنبية	احتياطي الاستحواد إجمالي	احتياطي قانوني	رأس المال
إجمالي ألف درهم إماراتي	خسائر متراكمة ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١,١٨٩,٥٨٣	(٣٢٦,٧١٩)	(٢٣,٤٨٩)	(٧٥٥,٩٠٩)	٧,٤٥٦	٢,٣١٢,٧٢٩
(٨٥,٥٤٧)	(٨٥,٥٤٧)	-	-	-	-
١٦٤,٨٣٠	-	١٦٤,٨٣٠	-	-	-
٧٩,٢٨٣	(٨٥,٥٤٧)	١٦٤,٨٣٠	-	-	-
١,٢٢٨,٨٦٦	(٤١٢,٢٦٦)	١٤٠,٣٤٥	(٧٣,٤٨٩)	(٧٥٥,٩٠٩)	٧,٤٥٦
(٥٢,٥٤٢)	(٥٢,٥٤٢)	-	-	-	-
(٢٧,٨٠٢)	-	(٢٧,٧٠٠)	(١٠٢)	-	-
(٨٠,٣٤٤)	(٥٢,٥٤٢)	(٧٧,٧٠٠)	(١٠٢)	-	-
-	١١٢,٦٤٥	(١١٢,٦٤٥)	-	-	-
١,١٨٨,٥٢٢	(٣٥٢,١٦٣)	-	(٢٣,٥٩١)	(٧٥٥,٩٠٩)	٧,٤٥٦
					٢,٣١٢,٧٢٩

إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
تحويل احتياطي القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية
المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

تشكيل الإيصاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
(٨٥,٥٤٧)	(٥٧,٧٣٨)		الأنشطة التشغيلية
			خسائر السنة قبل خصم الضريبة
			تعديلات على:
٣٣٩	٦٢	٦	استهلاك الممتلكات والمعدات
٣١٩	-		استهلاك أصول حق الاستخدام
-	٣,٠٩٩	٦	خسائر من استبعاد ممتلكات ومعدات
-	٧٢٧	٢٠	خسائر من استبعاد استثمارات عقارية
١٤,٧١٩	(٥٨,٠٥٦)	٧	(أرباح)/خسائر القيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
-	٥٢,٠٥٤	٩	خسائر من إيقاف الاعتراف بأصول مالية والتزام مالي آخر
٢٠٥	١٨٦		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(٥,٠١٤)	(٢٥)		دخل التمويل
٤٨,٠٠٠	١٠٨,٤٩٧	٢٢	تكاليف التمويل
(٢٦,٩٧٩)	٤٨,٨٠٦		
(٩٦)	١٢,٨٦٠		التغيرات في رأس المال العامل
(٣,٦٤٣)	(٢٠٦,٢٢٣)	٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(٢٠٠,٠٠٠)	(٧,٣٧٠)		عقارات لغرض التطوير
١٠,٨٦٧	(٣٣٣)		دفعات مقدمة من العملاء
٥٩,٨٤٤	(٣,٢٧٨)		مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
٢٩٠	(١٢٧,١٧٤)		ذمم دائنة تجارية وأخرى
(١٥٩,٧١٧)	(٢٨٢,٧١٢)		حسابات ضمان مصرفية
(١,٥٢٧)	(١٧)		النقد المستخدم في العمليات
(١٦١,٢٤٤)	(٢٨٢,٧٢٩)		مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
-	٥,٥٤٦	٦	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
٥,٢٥٩	-	٩	متحصلات من استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢,٦٧١	٢,٥٦٩		متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية
٧,٩٣٠	٨,١١٥		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٣٤,١٤١)	(٣,٢٢٥)		سداد قروض مصرفية
١٩٧,٨٩٦	٢٩٣,٠٧٥		التزامات مالية أخرى، بالصافي
(٦,٧٣٥)	-		التزامات الإيجار المدفوعة
-	٢٥		دخل التمويل المقبوض
(٢,٠٤٢)	(١٥٥)		تكاليف التمويل المدفوعة
١٥٤,٩٧٨	٢٨٩,٧٢٠		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١,٦٦٤	١٥,١٠٦		صافي الزيادة في النقد وما يعادله
٢,٠٩٣	٣,٧٥٧		النقد وما يعادله في بداية السنة
٣,٧٥٧	١٨,٨٦٣	١١	النقد وما يعادله في نهاية السنة

تُشكّل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

شركة غان للاستثمار القابضة ش.م.خ ("الشركة") هي شركة مساهمة خاصة تأسست بتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٠٨ وهي مسجلة في إمارة أبوظبي بدولة الإمارات العربية المتحدة. إن أسهم الشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية. ومع ذلك، فقد تم تعليق التداول على أسهم الشركة المدرجة طوال فترة التقرير وحتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "المجموعة") في تطوير العقارات والاستثمار فيها وإدارتها.

إن العنوان المسجل للشركة هو ص.ب ٥٣٣٥١، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة.

تنطوي هذه البيانات المالية الموحدة على الأداء والمركز المالي للشركة وشركاتها التابعة العاملة حسبما هو موضح أدناه ("يشار إليها مجتمعة "المجموعة").

الشركة التابعة	الأنشطة الرئيسية	الملكية النفعية	بلد التأسيس
		٢٠٢٤	٢٠٢٣
أرابيان هيلز للاستثمار والتطوير العقاري - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	العقارات والتطوير الحضري	%١٠٠	%١٠٠
تسويق للوساطة العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	الاستثمار العقاري	%١٠٠	%١٠٠
تسويق (ماليزيا) إس دي إن بي إنش دي	الاستثمار العقاري	%١٠٠	%١٠٠
تسويق الإمارات اس دي ان بي اتش دي	الاستثمار العقاري	%١٠٠	%١٠٠
تسويق بهانغ اس دي ان بي اتش دي	الاستثمار العقاري	%١٠٠	%١٠٠
واحة الزاوية للخدمات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	خدمات إدارة المشروعات	%١٠٠	%١٠٠
عود ومسك للاستثمار والتطوير العقاري	التطوير العقاري والإدارة	%١٠٠	%١٠٠

٢ بيان الامتثال وأساس الإعداد

١-٢ بيان الامتثال

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وبما يتوافق مع الأحكام المعمول بها من النظام الأساسي للشركة والمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١.

٢-٢ مبدأ الاستمرارية

تكبدت المجموعة خسائر بقيمة ٥٢,٥٤٢ ألف درهم إماراتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وحققت تدفقات نقدية سالبة من الأنشطة التشغيلية بمبلغ ٢٨٢,٧٢٩ ألف درهم إماراتي، وكما في ذلك التاريخ، بلغت قيمة الخسائر المتراكمة للمجموعة ٣٥٢,١٦٣ ألف درهم إماراتي، وتجاوزت التزاماتها المتداولة قيمة أصولها المتداولة بمبلغ ٩٢١,١٦٧ ألف درهم إماراتي. كما يوجد لدى المجموعة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تسهيلات مصرفية بقيمة ٤٦١,٢١٣ ألف درهم إماراتي مستحقة عند الطلب (ليوضح رقم ١٥) جزاء الإخلال بتعهدات مالية تعاقبية محددة ومدفوعات متأخرة السداد. وعليه، تشير هذه الظروف إلى وجود عدم يقين جوهري قد يؤثر شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، ومن ثم، من الوارد أن تكون غير قادرة على تسهيل أصولها والوفاء بالتزاماتها في سياق الأعمال الاعتيادية.

٢ بيان الامتثال وأساس الإعداد (تابع)

٢-٢ مبدأ الاستمرارية (تابع)

يعتمد مبدأ استمرارية المجموعة على قدرتها على جمع الأموال من المبيعات المستقبلية للعقارات قيد التطوير واستخدام تلك الأموال في استكمال مشروعاتها في الوقت المحدد فضلاً عن قدرتها على تسوية التزاماتها، كما ومتى تصبح مُستحقة. تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية بناءً على التقييم التفصيلي الذي أجرته الإدارة مع الأخذ في الاعتبار العوامل التالية:

- لاحقاً لنهاية السنة، نجحت المجموعة في إبرام عقود بيع تتجاوز قيمتها ١٠٠ مليون درهم إماراتي.
- لاحقاً لنهاية السنة، وقّعت المجموعة اتفاقية مع أحد البنوك المحلية وأعادت جدولة القرض لأجل الرئيسي بحيث يتم سداؤه على ٤١ قسط شهري، بدايةً من مايو ٢٠٢٥.
- أبرمت المجموعة عقوداً مع العديد من المقاولين والمقاولين من الباطن لاستئناف ومتابعة أنشطة التطوير في مشاريعها الرئيسية بعد نهاية السنة.
- تم الحصول على جميع الموافقات البلدية والحكومية اللازمة المتعلقة بمشاريع المجموعة الرئيسية، وتم الانتهاء من الإجراءات القانونية، مما يضمن استمرارية العمليات بسلاسة.
- لا تزال الإدارة على يقين من مواصلة المجموعة لأعمالها وفق مبدأ الاستمرارية. يستند هذا التقييم إلى خطط الموازنة المفصلة، والتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، والاستراتيجيات التشغيلية، التي تؤكد قدرة المجموعة على الاستمرار في عملياتها دون قيود مادية لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً من تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة.
- أكد غالبية المساهمين في المجموعة التزامهم بتقديم الدعم المالي اللازم لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها في مواعيد استحقاقها، وضمان استمرارية عملياتها بشكل مستدام لفترة لا تقل عن اثني عشر شهراً من تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة.
- لاحقاً لنهاية السنة المالية، تمكنت المجموعة من حل جميع القضايا القانونية العالقة، بما فيها مطالبات التنفيذ، وذلك بالتوصل إلى تسويات مع كل من العملاء والموردين. تم سداد الدفعات من خلال المحاكم لإنهاء المسائل القانونية المتبقية وإغلاقها، مع عدم وجود أي التزامات محتملة قانونية ومخاطر مرتبطة بها (الإيضاح رقم ٣٠).

٣-٢ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس الاستحقاق ووفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر التي يتم قياسها بالقيم العادلة. تُعرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("درهم إماراتي") وهو كذلك العملة الوظيفية للشركة، وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم إماراتي) ما لم يُذكر خلاف ذلك. تم عرض بيان المركز المالي الموحد على أساس السيولة وطبقاً لتقييم الإدارة بأن البيان سالف الذكر يُقدّم معلومات موثوقة وأكثر ملاءمة.

٤-٢ أساس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة أو يكون لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبشكل خاص تسيطر المجموعة على شركة تابعة في حال فقط إذا كان لدى المجموعة:

٢ بيان الامتثال وأساس الإعداد (تابع)

٤-٢ أساس توحيد البيانات المالية (تابع)

- نفوذ على الشركة المستثمر فيها (أي حقوق قائمة بمنحها القدرة الحالية على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛
- تعرض أو حقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها؛ و
- قدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وبشكل عام، هناك افتراض بأن الحصول على أغلبية حقوق التصويت يؤدي إلى السيطرة. دعماً لهذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى أن هناك تغيرات لعنصر أو أكثر من العناصر الثلاث للسيطرة. يبدأ توحيد نتائج الشركة التابعة عندما تسيطر المجموعة على الشركة التابعة ويتوقف توحيد تلك النتائج عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج الأصول والالتزامات ودخل ومصروفات الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد من تاريخ بدء سيطرة المجموعة على الشركة التابعة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على هذه الشركة.

ترتبط الأرباح أو الخسائر أو كل مكون من الدخل الشامل الآخر بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة، حتى وإن نتج عن ذلك عجز في رصد الحصص غير المسيطرة. يتم إجراء تعديلات، حيثما يلزم، على البيانات المالية للشركة التابعة لتحقيق المواءمة بين سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد جميع الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والدخل والمصروفات والتنفقات النقدية فيما بين شركات المجموعة ذات الصلة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيد البيانات المالية.

إن التغير في حصة ملكية شركة تابعة، دون فقدان السيطرة، يتم احتسابه على أنه معاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة فلا يتم الاعتراف بالأصول ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة التجارية) والالتزامات والحصص غير المسيطرة وعناصر الملكية الأخرى بينما يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة ضمن الأرباح أو الخسائر، ويتم إدراج أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة.

٣ المعايير أو التفسيرات الجديدة أو المعدلة

١-٣ المعايير الجديدة المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤

أصبحت بعض الإصدارات المحاسبية المبينة أنها سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ ومن ثم قامت المجموعة بتطبيقها، إلا أنها ليس لها أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

- تصنيف الالتزامات كمندولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)
- التزام الإيجار في عقد البيع وإعادة الاستئجار (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦)
- ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)
- الالتزامات غير المتداولة مع تعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)

٢-٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية التي لم تصبح سارية بعد

في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة، نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية أو لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية العديد من المعايير الجديدة، غير السارية بعد، والتعديلات على المعايير الحالية والتفسيرات. لم تطبق المجموعة أيًا من هذه المعايير أو التعديلات على المعايير الحالية قبل موعد سريانها، كما أنه لم يتم إصدار أي تفسيرات قابلة للتطبيق والتي يجب أن تأخذها المجموعة في الاعتبار في تاريخ التقرير.

٣ المعايير أو التفسيرات الجديدة أو المُعدّلة (تابع)

٢-٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية التي لم تصبح سارية بعد (تابع)

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق جميع الإصدارات ذات الصلة على الفترة الأولى التي تبدأ في أو بعد تاريخ سريان الإصدار المعني. لم يتم الإفصاح عن هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة حيث إنه من غير المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما تصبح سارية.

٣-٣ المعايير الصادرة عن مجلس معايير الاستدامة الدولي

نشر مجلس معايير الاستدامة الدولي بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٣، أول معيارين من المعايير الدولية لإفصاحات الاستدامة للمعايير الدولية للتقارير المالية في مؤتمر مؤسسة المعايير الدولية للتقارير المالية لعام ٢٠٢٣ وهما:

- المعيار الدولي لإفصاحات الاستدامة ١ – المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة - يحدد هذا المعيار كافة المتطلبات العامة بهدف حث المنشأة على الإفصاح عن المعلومات الخاصة بالمخاطر والفرص لديها المتعلقة بالاستدامة والتي يستفيد منها مستخدمي التقارير المالية ذات الأغراض العامة عند اتخاذ القرارات بشأن توفير موارد لهذه المنشأة.
- المعيار الدولي لإفصاحات الاستدامة ٢ – الإفصاحات المتعلقة بالمناخ - يحدد هذا المعيار متطلبات تحديد الفرص والمخاطر المتعلقة بالمناخ وقياسها والإفصاح عن معلومات بشأنها والتي يُمكن أن تعود بالنفع على مستخدمي التقارير المالية ذات الأغراض العامة عند اتخاذ القرارات بشأن توفير موارد لهذه المنشأة.

وطبقاً للاعتماد من قِبل السلطات المعنية المحلية، فكل المعيارين ساريين للفترات السنوية التي تبدأ اعتباراً من أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، مع وجود إعفاءات انتقالية ملحوظة للسماح بتوفير مزيد من الوقت لمُعدي التقارير بمواءمة إعداد التقارير المعنية بالإفصاحات المالية ذات الصلة بالاستدامة والبيانات المالية. لم تطبق المجموعة هذه المعايير في تاريخ سريانها نظراً لعدم اعتمادها بعد في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة

١-٤ الإيرادات

لتحديد ما إذا كان سيتم الاعتراف بالإيرادات، تتبع المجموعة الإجراء المكوّن من خمس خطوات على النحو التالي:

١ تحديد العقد مع العميل؛

٢ تحديد التزامات الأداء؛

٣ تحديد سعر المعاملة؛

٤ تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء؛ و

٥ الاعتراف بالإيرادات متى/عندما يتم استيفاء التزامات الأداء.

خُصّصت المجموعة بشكل عام إلى أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات إيراداتها لأنها تتحكم عادة في السلع أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل.

تُقاس الإيرادات بناءً على المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه بموجب العقد المُبرم مع العميل واستثناء المبالغ التي حُصلت نيابةً عن أطراف أخرى. تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات عندما تحول السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل.

تعترف المجموعة بالإيرادات على مدى فترة زمنية في حالة استيفاء أحد المعايير التالية:

- قيام العميل بصورة متزامنة باستلام واستخدام المنافع المترتبة على أداء المجموعة لالتزاماتها بمجرد أداء المجموعة لها؛ أو
- يترتب على أداء المجموعة إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين الأصل؛ أو
- لا يترتب على أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة وللمجموعة حق واجب النفاذ لاستلام الدفعات مقابل التزام الأداء الذي تم الوفاء بها حتى تاريخه.

فيما يتعلق بالتزامات الأداء التي لم ينطبق عليها أي من الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ الإيرادات (تابع)

بيع عقارات لغرض التطوير

تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات بغرض التطوير عندما يتم تحويل التزام الأداء إلى العميل. يتم تحقيق ذلك في وقت يتم فيه تحويل الملكية إلى العميل ومتى تنتقل الملكية القانونية إلى العميل.

الدخل من إلغاء العقود

تقوم المجموعة بالاعتراف بالدخل من إلغاء العقود في حال تخلف العميل عن السداد وفقاً لبنود اتفاقية البيع والشراء، ومن ثم يُخطر العميل على نحو ملائم وفقاً للمتطلبات التعاقدية والتنظيمية.

عنصر تمويل جوهري

تحصل المجموعة على دفعات مقدمة من العملاء نظير بيع عقارات فضلاً عن دفعات سداد منتظمة خلال فترة تطوير المشروع وحتى التاريخ المتوقع للتسليم ونقل الملكية القانونية، والذي عادة ما يكون على خمس سنوات من توقيع العقد مع العملاء. لا يوجد عنصر جوهري لهذه العقود، وتُعد خطة السداد هذه أمراً اعتيادياً في قطاع العقارات داخل الإمارات العربية المتحدة وهي موجودة لأسباب أخرى بخلاف التمويل (الإيضاح رقم ١٨).

من الوارد أن تتلقى المجموعة دفعة سداد كبيرة أو كامل مبلغ السداد من العميل بموجب شروط تعاقدية مختلفة عن تلك العقود النموذجية التي أبرمتها المجموعة مع العملاء. تجدر الإشارة إلى وجود عنصر تمويل جوهري لتلك العقود وذلك بالأخذ في الاعتبار طول الفترة الزمنية بين سداد العميل ونقل ملكية العقار، بالإضافة إلى سعر الفائدة السائد في السوق. وعلى هذا النحو، ينخفض سعر المعاملة بموجب هذه العقود باستخدام سعر الفائدة الضمني المحدد في العقد (أي سعر الفائدة الذي تنخفض بمقداره شروط السداد القياسية لبيع عقار ما إلى المبالغ المدفوعة بمقتضى خطة سداد مختلفة). يُعد هذا السعر مُعادلاً مع السعر الذي قد ينعكس في إجراء معاملة تمويل منفصلة بين المجموعة والعميل في بداية العقد.

دخل الإيجار

يتم الاعتراف بالدخل من تأجير الاستثمارات العقارية كدخل آخر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي دخل الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار.

أرصدة العقود

نمم مدينة تجارية

يتم الاعتراف بالذمم المدينة في حال صار مبلغ المقابل غير المشروط مُستحقاً من العميل (أي لا يلزم سوى مرور الوقت قبل أن يصير سداد المقابل مُستحقاً). يُرجى الاطلاع على السياسات المحاسبية للأصول المالية الواردة في قسم (٦-٤) / الأدوات المالية.

التزامات العقود

يتم الاعتراف بالتزامات العقود إذا تم استلام دفعة أو استحقاقها (أيهما أسبق) من العميل قبل أن تُقدّم المجموعة السلع أو الخدمات ذات الصلة. كما يتم الاعتراف بالتزامات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بتنفيذ العقد (أي تؤول السيطرة على السلع أو الخدمات ذات الصلة إلى العميل).

٢-٤ تكلفة الإيرادات من بيع العقارات

تتضمن تكلفة الإيرادات كل من تكلفة الأرض وتكاليف التطوير على حد سواء، بينما تتألف تكاليف التطوير من تكلفة البنية التحتية والطرق والمرافق وتركيب الطاقة وغير ذلك من تكاليف البنية التحتية الأخرى وفقاً لالتزامات التطوير الرئيسية.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤ تكلفة الإيرادات من بيع العقارات (تابع)

يتم الاعتراف بتكلفة العقارات لغرض التطوير كتكلفة في الأرباح أو الخسائر متى يتم نقل مخاطر ومزايا العقار إلى العميل، ويتم حينئذ الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة.

٣-٤ الممتلكات والمعدات

يتم بيان الممتلكات والمعدات بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. كما تتضمن أيضاً تكلفة استبدال أحد أجزاء الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشروعات الإنشاء طويلة الأجل، إذا تم استيفاء معايير الاعتراف. وعندما يلزم استبدال أجزاء كبيرة من الممتلكات والمعدات على فترات، تقوم المجموعة باحتساب استهلاكها بشكل منفصل بناءً على عمرها الإنتاجي المحدد. وبالمثل، عند إجراء عمليات فحص رئيسي، يتم الاعتراف بتكلفتها في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كبديل إذا تم استيفاء معايير الاعتراف. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند تكبدها. تُدرج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإيقاف تشغيل أصل ما عقب استخدامه في تكلفة الأصل المعني إذا تم استيفاء معايير الاعتراف بالمخصص.

يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة على النحو التالي:

السنوات

٣ إلى ٥ سنوات

٣ إلى ٥ سنوات

٣ إلى ٥ سنوات

٣ إلى ٥ سنوات

قطع غيار وأدوات

أثاث وتجهيزات

أجهزة الكمبيوتر ومعدات مكتبية

مركبات

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز. تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك بصفة دورية للتأكد من توافق طريقة وفترة الاستهلاك مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الأصول.

يتم إيقاف الاعتراف ببند الممتلكات والمعدات وأي جزء هام تم الاعتراف به مبدئياً عند استبعاد تلك البنود (أي في التاريخ الذي يحصل فيه الطرف المتلقي على السيطرة) عندما يصبح من غير المتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو استبعادها. فيما يتعلق بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن إيقاف الاعتراف بالأصول (المحتسبة على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد وبين القيمة الدفترية للأصول)، يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند إيقاف الاعتراف بالأصول.

يتم بيان الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة (يُرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية بشأن انخفاض القيمة)، إن وجدت، لحين اكتمال الإنشاء. فور اكتمال الإنشاء، يتم تحويل تكلفة هذا الأصل بالإضافة إلى التكلفة المرتبطة مباشرة بالبناء إلى فئة الأصول ذات الصلة.

٤-٤ استثمارات عقارية

إن العقارات المحتفظ بها لعائد إجار طويل الأجل أو لزيادة رأس المال، أو لكليهما، والتي لا تشغيلها المجموعة، يتم تصنيفها على أنها استثمارات عقارية. تتضمن الاستثمارات العقارية كذلك العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل بوصفها استثمارات عقارية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات العلاقة وتكاليف الاقتراض حيثما ينطبق. بعد الاعتراف المبني، يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تعكس أوضاع السوق في تاريخ التقرير. في حين يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة إذا تم اعتبار أن القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق.

علاوة على ذلك، تُقاس الاستثمارات العقارية العقارات التي يتعذر تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق، ولكن تتوقع المجموعة أن القيمة العادلة للعقار ستكون قابلة للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال أعمال الإنشاء، بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو تكتمل أعمال الإنشاء، أيهما يأتي أولاً.

تستند القيمة العادلة إلى أسعار السوق النشطة، ويتم تعديلها، إذا لزم الأمر، حسب الاختلافات في طبيعة أو موقع أو حالة الأصل المحدد. في حال عدم توفر هذه المعلومات، تلجأ المجموعة إلى استخدام طرق تقييم بديلة، مثل الأسعار الحديثة في الأسواق الأقل نشاطاً أو طريقة توقعات التدفقات النقدية المخصومة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤-٤ استثمارات عقارية (تابع)

يتم إجراء التقييمات كما في تاريخ التقرير من قبل خبراء تقييم مهنيين ومستقلين ويتمتعون بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة فضلاً عن خبرتهم الواسعة في موقع وفئة الاستثمار العقاري الخاضع للتقييم. تشكل هذه التقييمات أساس القيم الدفترية في البيانات المالية الموحدة. يستمر قياس الاستثمارات العقارية التي تم إعادة تطويرها للاستمرار في استخدامها كاستثمارات عقارية أو التي أصبح السوق الذي تقع ضمنه أقل نشاطاً، بالقيمة العادلة. كما تعكس القيمة العادلة للاستثمار العقاري، من بين أمور أخرى، دخل الإيجار من عقود الإيجار الحالية والافتراضات الأخرى التي قد يتخذها الأطراف المشاركة في السوق عند تسعير العقار في ظل ظروف السوق الحالية. تتم رسملة المصروفات اللاحقة على القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المرجح أن المزايا الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالمصروفات من المقرر أن تتدفق إلى المجموعة، وعليه يمكن قياس تكلفة هذا البند بشكل موثوق. يتم تحميل جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى عند حدوثها.

عندما يتم استبدال جزء من الاستثمار العقاري، يتم حينئذٍ إيقاف الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيم العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. أما الاستثمارات العقارية فيتم إيقاف الاعتراف بها عند استبعادها. فمتى تقوم المجموعة باستبعاد عقار ما، يتم تعديل القيمة الدفترية قبل البيع مباشرة إلى سعر المعاملة، ويُسجل التعديل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

لا يتم إجراء تحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية إلا عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار لغرض التطوير، فإن التكلفة المفترضة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبحت العقارات لغرض التطوير استثمارات عقارية، تقوم المجموعة وفقاً للسياسة المتبعة باحتساب تلك العقارات ضمن العقارات لغرض التطوير حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

٥-٤ عقارات لغرض التطوير

يتم الاحتفاظ بالعقارات المستحوذ عليها أو العقارات التي تم إشتاؤها لغرض البيع في خلال سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لزيادة رأس المال، كعقارات لغرض التطوير ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تشمل التكلفة:

- حقوق التملك الحر والإيجار للأرض؛
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين للإنشاء؛ و
- الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية ورسوم نقل العقار وتكاليف الإنشاء غير المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى ذات العلاقة.

علاوة على ذلك، تشمل التكلفة على تكلفة الأرض والبنية التحتية والإنشاء والنفقات الأخرى ذات الصلة مثل الأتعاب المهنية والتكاليف الهندسية المتعلقة بالمشروع، والتي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة اللازمة لتجهيز الأصول للاستخدام المقصود قيد التنفيذ.

يتم رسملة التكاليف المباشرة من بدء المشروع حتى الانتهاء منه. يعرّف الانتهاء بأنه عند إصدار شهادة الإنجاز الفعلي أو عندما تعتبر الإدارة أن المشروع أنجز، أيهما يحدث أولاً. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف المقدرة اللازمة لإتمام المعاملة وإجراء عملية البيع.

تم إجراء تحويلات إلى (أو من) الاستثمارات لغرض التطوير فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام (راجع الإيضاح رقم ٤-٤).

٦-٤ الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لشركة ما، والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

الأصول المالية

الاعتراف المبني والقياس

عند الاعتراف المبني، يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من الأرباح أو الخسائر.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٤ الأدوات المالية (تابع)

الأصول المالية (تابع)

الاعتراف المبني والقياس (تابع)

يعتمد تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف المبني على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية وعلى نموذج أعمال إدارتها لدى المجموعة. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بديل عملي بشأنها، تقوم المجموعة بمبدأ قياس الأصول المالية بقيمتها العادلة زائداً، في حال لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملات.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بديل عملي بشأنها، يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. يُرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية بشأن الإيرادات.

لكي يتم تصنيف الأصول المالية وقياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، إذا تم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، ولابد أن يترتب عليها تدفقات نقدية تمثل "نفقات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم" فقط. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار نفقات المبلغ الأصلي والفائدة، ويتم إجراؤه على مستوى كل أداة. يتم تصنيف الأصول المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل نفقات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم وقياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بغض النظر عن نموذج الأعمال الخاص بها.

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول المالية إلى كيفية إدارتها لأصولها المالية من أجل تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنشأ عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الأصول المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية بغرض تحصيل التدفقات النقدية بينما يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبهدف البيع.

يتم الاعتراف بمشتریات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول خلال إطار زمني تحدده اللوائح أو الأعراف في السوق (التداولات بالطريقة العادية) في تاريخ التداول، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تم تصنيف الأصول المالية ضمن الفئات التالية. فيما يلي الفئات المطبقة على المجموعة على النحو الآتي:

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصول المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع للانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عندما يتم إيقاف الاعتراف بالأصول أو يتم تعديلها أو تتعرض لانخفاض القيمة.

تتألف الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة من الذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والمبالغ النقدية والأرصدة المصرفية.

الأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية)

عند الاعتراف المبني، يمكن أن تختار المجموعة بشكل قطعي تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ "الأدوات المالية: العرض" وغير محتفظ بها للمتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم مطلقاً إعادة تصنيف الأرباح والخسائر من هذه الأصول المالية إلى الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كدخل آخر في بيان الأرباح أو الخسائر عند ثبوت الحق في استحقاق النفقات، ما لم تكن المنافع التي تحصل عليها المجموعة من هذه المتحصلات تمثل استرداد جزء من تكلفة الأصول المالية، وفي هذه الحالة يتم تسجيل هذه الأرباح ضمن الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٤ الأدوات المالية (تابع)

الأصول المالية (تابع)

إيقاف الاعتراف بالأصول المالية

يتم إيقاف الاعتراف بالأصول المالية (أو حيثما ينطبق جزء من الأصول المالية أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة) عندما:

- انقضاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل؛
- تحول المجموعة حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصول أو عندما تأخذ على عاتقها التزام بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري لطرف آخر بموجب ترتيب "تمرير"؛ وإما (أ) أن تحول المجموعة بشكل فعلي كافة المخاطر والامتيازات المتعلقة بالأصول، أو (ب) لا تكون المجموعة قد حوّلت ولا احتفظت فعلياً بكافة المخاطر والامتيازات المتعلقة بالأصول، إلا أنها حوّلت السيطرة على الأصول.
- لم تحول المجموعة جميع مخاطر ومزايا الأصل أو الاحتفاظ بها بشكل جوهري، ولكنها نقلت السيطرة على الأصل

عندما تحوّل المجموعة حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصول أو تبرم اتفاقية تمرير، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر وامتيازات الملكية أم لا، وإلى أي مدى كان هذا الاحتفاظ. في حال لم تتم بشكل فعلي بتحويل ولا الاحتفاظ بكافة المخاطر والامتيازات المتعلقة بالأصول ولم تتم بتحويل السيطرة على الأصول، تواصل المجموعة الاعتراف بالأصول المحوّل إلى مدى استمرار ارتباطها بهذه الأصول. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بالاعتراف بالالتزامات ذات الصلة. تقاس الأصول المحوّل والالتزامات ذات الصلة على نحو يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المنقول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل، والحد الأقصى للمبلغ الذي قد يُطلب من المجموعة سداده، أيهما أقل.

انخفاض قيمة الأصول المالية

تقوم المجموعة بالاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ثم يتم خصم العجز بعد ذلك بمعدل يقارب معدل الفائدة الفعلي للأصل. ستتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لتعرضات الائتمان التي لا تنطوي على زيادة جوهريّة في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبني، يتم رصد مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن الخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الأشهر الاثني عشر المقبلة (خسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهر). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي تنطوي على زيادة جوهريّة في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبني، يتعين رصد مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على المدى الزمني).

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والأخرى والأرصدة المصرفية والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة، تقوم المجموعة بتطبيق منهجية مبسطة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على المدى الزمني في تاريخ كل تقرير. وضعت المجموعة مصفوفة مخصصات بناءً على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان لدى المجموعة، وتم تعديلها بعد مراعاة العوامل الاستثنائية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة في بيان الأرباح والخسائر الموحد.

الالتزامات المالية

الاعتراف المبني والقياس

يتم تصنيف الالتزامات المالية، عند الاعتراف المبني، كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض وسلفيات، أو ذمم دائنة أو كمشتقات مُصنّفة على أنها أدوات تحوط في التحوط الفعال، حسبما يكون مناسباً.

يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية مبنيًا بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والذمم الدائنة، بالإضافة إلى صافي تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة. إن الالتزامات المالية المُصنّفة عند الاعتراف المبني بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تُصنّف في التاريخ المبني للاعتراف، وذلك فقط في حال استيفاء المعايير الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. لم تُصنّف المجموعة أي التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٤ الأدوات المالية (تابع)

الالتزامات المالية (تابع)

الاعتراف المبني والقياس (تابع)

تتألف التزامات المجموعة المالية من ذمم دائنة تجارية وأخرى ومبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة وقروض مصرفية وغير ذلك من الالتزامات المالية الأخرى.

القياس اللاحق

وعليه، تُقاس الذمم الدائنة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والتزامات الإيجار والقروض المصرفية وغير ذلك من الالتزامات المالية الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم إدراج جميع الرسوم المتعلقة بالفائدة ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

إيقاف الاعتراف بالالتزامات المالية

يتم إيقاف الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام بموجب الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاءه. وعندما يتم استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض ولكن بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإنه تتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل على أنه إلغاء الاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. يتم الاعتراف ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بالفرق في القيم الدفترية المعنية.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الأصول والالتزامات المالية وإظهار صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني حالي قابل للنفذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وكانت هناك نية للتسوية على أساس الصافي لتسييل الأصول المالية وتسوية الالتزامات المالية بصورة متزامنة.

٧-٤ النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق والدائع تحت الطلب، بالإضافة إلى الاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل وعالية السيولة التي يحين موعد استحقاقها في غضون ٩٠ يوماً من تاريخ الاستحواذ، فضلاً عن إمكانية تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة والتي تخضع لمخاطر ضئيلة للتغيرات في القيمة.

٨-٤ قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة كل من الأصول المالية مثل أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والأصول غير المالية مثل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي سيتم استلامه نظير بيع أحد الأصول أو سيتم دفعه نظير تحويل أحد الالتزامات في إطار معاملة اعتيادية بين أطراف مشاركة في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن المعاملة لبيع الأصل أو لتحويل بند الالتزام تحدث إما في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو في السوق الأكثر تفضيلاً للأصل أو الالتزام.

تُقاس القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات باستخدام الافتراضات التي كان ليستخدمها الأطراف المشاركة في السوق عند تسعير الأصول أو الالتزامات، بفترض أن الأطراف المشاركة في السوق تتصرف بما يصب في أفضل مصالحهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي يأخذ بالاعتبار قدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية باستخدام الأصل بأفضل الطرق الممكنة وبيعه إلى متعامل آخر في السوق والذي يمكنه استخدام الأصل بأفضل الوسائل الممكنة.

بخصوص الاستثمارات المتداولة في الأسواق المالية النشطة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار العطاءات المتداولة في السوق. إن القيمة العادلة للبنود ذات الفائدة يتم تقديرها بناء على التدفق النقدي المخصوم باستخدام أسعار فائدة لبنود ذات شروط ودرجة مخاطر مشابهة. تُحدد القيمة العادلة لاستثمارات حقوق الملكية غير المدرجة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمارات مشابهة أو بناءً على التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة. يتم احتساب القيمة العادلة لعقود صرف العملات الأجنبية الأجلة استناداً إلى القيمة الحالية لأسعار الصرف الأجلة ذات الاستحقاقات المشابهة. يتم تحديد القيمة العادلة لمقايضات سعر الفائدة بالرجوع إلى القيمة السوقية للأدوات المشابهة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٨-٤ قياس القيمة العادلة (تابع)

تستخدم المجموعة أساليب التقييم التي تتناسب مع الظروف الراهنة والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة والاستناد قدر الإمكان إلى المدخلات التي يمكن ملاحظتها والاستناد بأقل قدر ممكن إلى المدخلات غير الملحوظة. إن كافة الأصول والالتزامات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو يتم الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة يتم تصنيفها ضمن التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة الموضح أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الأساسية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ - قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة (غير المُعدّلة) لأصول أو التزامات مماثلة.
- المستوى ٢ - قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من المدخلات غير الأسعار المتداولة المُدرجة ضمن المستوى ١ والملحوظة لأصل أو التزام إما بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو بصورة غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣ - قياسات القيمة العادلة المشتقة من أساليب التقييم والتي تشمل المدخلات للأصول أو الالتزامات والتي لا تستند على بيانات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

بخصوص الأصول والالتزامات التي تم الاعتراف بها في البيانات المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة فيما إذا كانت التحويلات قد تمت بين مستويات في التسلسل بإعادة تقييم التصنيف في نهاية كل فترة للتقارير المالية.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات الأصول والالتزامات بحسب طبيعة وخصائص ومخاطر الأصول أو الالتزامات والمستوى ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو الموضح أعلاه.

٩-٤ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو ضمني) نتيجة لحدث سابق، ومن المحتمل أن يتطلب تدفق خارج من الموارد التي تُجسد منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. إذا توقعت المجموعة سداد جزء أو كل قيمة المخصص، يتم الاعتراف بالقيمة المسددة كأصول منفصلة، وذلك فقط عندما تكون التسديدات شبه مؤكدة. تُعرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بعد خصم أية تسديدات.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام سعر ما قبل الضريبة الحالي والذي يعكس، حيثما يكون ملائماً، المخاطر الخاصة بالالتزامات. عند استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص بسبب مرور الوقت كتكلفة تمويل.

العقود المُثقلة بالتزامات

في حال كان للمجموعة أي عقود مُثقلة بالتزامات، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل رصد أي مخصصات مُنفصلة للعقود المُثقلة بالتزامات، تعترف المجموعة بخسائر الانخفاض في قيمة الأصول المُخصصة لهذا العقد.

العقد المُثقل بالتزامات هو عقد تتجاوز فيه التكاليف الحتمية الواجب سدادها، (أي التكاليف التي لا يمكن أن تتجاهل المجموعة سدادها نظراً لوجود العقد) للوفاء بالالتزامات المنصوص عليها في العقد، مقدار المنافع الاقتصادية المُتوقع أن تعود على المجموعة بموجب هذا العقد. تعكس التكاليف الحتمية الواجب سدادها بموجب عقد ما، أقل صافي تكلفة لإنهاء العقد، والتي تتمثل في تكلفة الوفاء به و أي تعويض عنه أو غرامات تنشأ بسبب التخلف عن الوفاء به، أيهما أقل. وتتألف تكلفة الوفاء بعقد ما من التكاليف التي تتعلق به مباشرة (أي كلاً من التكاليف الإضافية ومخصص التكاليف المباشرة المتعلقة بأنشطة العقد).

١٠-٤ الالتزامات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالالتزامات المحتملة في البيانات المالية الموحدة. ويتم الإفصاح عنها، ما لم تكن احتمالية التدفق الخارج للموارد بما ينطوي عليه من منافع اقتصادية أمراً مُستبعداً. كذلك لا يتم الاعتراف بالأصول المحتملة في البيانات المالية، ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الوارد للمنافع الاقتصادية أمراً محتملاً.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٤ تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض العامة والخاصة المرتبطة مباشرة باستحواذ أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل، يتم رسمتها كجزء من تكلفة هذا الأصل. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض عند استيفاء كافة الشروط التالية: (أ) تكبد مصاريف مقابل الأصول (ب) تكبد تكاليف الاقتراض؛ و(ج) تنفيذ الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المنشود. تتوقف الرسملة عند الانتهاء فعلياً من تنفيذ الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل المؤهل للاستخدام المنشود. تتوقف المجموعة عن رسملة تكاليف الاقتراض خلال الفترات الممتدة التي يتوقف فيها التطوير النشط للأصل المؤهل.

يتم الاعتراف بكلفة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

١٢-٤ الضرائب

ضريبة القيمة المضافة

يستحق دفع ضريبة القيمة المضافة للمخرجات المتعلقة بالمبيعات إلى السلطات الضريبية عند (أ) تحصيل الذمم المدينة من العملاء أو (ب) تسليم البضائع أو الخدمات إلى العملاء، أيهما أسبق. يمكن استرداد ضريبة القيمة المضافة للمدخلات بشكل عام مقابل ضريبة المخرجات عند استلام فاتورة ضريبة القيمة المضافة. تسمح السلطات الضريبية بتسوية ضريبة القيمة المضافة على أساس الصافي. يتم الاعتراف بضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالمبيعات والمشتريات في بيان المركز المالي الموحد على أساس الإجمالي ويتم الإفصاح عنها بشكل منفصل كأصل أو التزام. عند رصد مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة، يتم تسجيل خسائر انخفاض القيمة لإجمالي المبلغ المدين، بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة.

ضريبة الدخل الحالية

تُقاس الأصول والالتزامات الخاصة بضريبة الدخل الحالية بالقيمة المتوقعة استردادها من أو دفعها إلى الهيئات الضريبية. إن معدلات الضريبة والقوانين الضريبية المستخدمة عند احتساب الضريبة هي نفسها المطبقة أو من المقرر تطبيقها في تاريخ التقرير في البلاد التي تعمل فيها المجموعة وتحقق دخلاً خاضعاً للضريبة.

إن ضريبة الدخل الحالية المتعلقة بالبنود المُعترف بها مباشرة في حقوق الملكية يتم الاعتراف بها ضمن حقوق الملكية دون بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. تقيم الإدارة بشكل دوري بتقييم المواقف المُتخذة في الإقرارات الضريبية وذلك بالنسبة إلى الحالات التي تخضع فيها اللوائح الضريبية لتفسيرات، وتقوم بتكوين مخصصات بشأنها حيثما يكون مناسباً.

الضريبة المؤجلة

تُحسب الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروقات المؤقتة بين الأوعية الضريبية للأصول والالتزامات وبين قيمها الدفترية لأغراض التقارير المالية في تاريخ التقرير.

يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة لكافة الفروقات المؤقتة التي يمكن اقتطاعها وتحويل التخفيضات الضريبية غير المستخدمة والخسائر غير المستخدمة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن تكون هناك أرباح مستقبلية خاضعة للضريبة يمكن استخدامها، باستثناء الظروف التي لا يسمح بها معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢.

تتم مراجعة القيمة الدفترية لأصول الضريبة المؤجلة في كل تاريخ تقرير ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لم يعد من المحتمل فيه أن تتحقق أرباح خاضعة للضريبة وذلك للسماح باستخدام كافة أو بعض الأصول الضريبية المؤجلة. يتم إعادة تقييم أصول الضريبة المؤجلة غير المُعترف بها في كل تاريخ تقرير، كما يتم الاعتراف بها بقدر ما يصبح من المحتمل أن تسمح الأرباح الضريبية المستقبلية باسترداد الأصل الضريبي المؤجل.

يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة إلى الحد الذي يكون من المحتمل أن تُستخدم الخسائر الضريبية الأساسية أو الفروقات المؤقتة التي يمكن اقتطاعها مقابل الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة. هذا ويتم تقييمها استناداً إلى توقعات المجموعة للنتائج التشغيلية المستقبلية، مع تعديل الأرباح والمصروفات الكبيرة غير الخاضعة للضريبة والحدود التي تحدد استخدام الخسائر والتخفيضات الضريبية غير المستخدمة.

يتم الاعتراف بالتزامات الضريبة المؤجلة في العموم بالكامل، على الرغم من أن معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ يضع إعفاءات محدودة بشأنها.

يتم قياس أصول والتزامات الضريبة المؤجلة وفقاً لمعدلات الضريبة المتوقعة تطبيقها في السنة متى يتم تسهيل الأصل أو تسوية الالتزام وفقاً للمعدلات الضريبية (والقوانين الضريبية) التي تم تطبيقها أو من المقرر تشريعها بشكل جوهري في تاريخ التقرير.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٢-٤ الضرائب (تابع)

الضريبة المؤجلة (تابع)

إن الضريبة المؤجلة المتعلقة بالبنود المُعترف بها خارج الأرباح أو الخسائر يتم الاعتراف بها خارج الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف ببنود الضريبة المؤجلة المتعلقة بالمعاملات ذات الصلة إما في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بمقاصة أصول والتزامات الضريبة المؤجلة في حال فقط إذا كان لها حق واجب النفاذ قانوناً لمقاصة الأصول الضريبية الحالية والالتزامات الضريبية الحالية وأصول الضريبة المؤجلة والتزامات الضريبة المؤجلة المتعلقة بضرائب الدخل المفروضة بواسطة نفس السلطة الضريبية على نفس المنشأة.

١٣-٤ تحويل العملات الأجنبية

معاملات وأرصدة بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية الخاصة بكل منشأة من منشآت المجموعة، باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية، الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بعملة أجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة في نهاية الفترة ضمن الأرباح أو الخسائر، فيما عدا البنود النقدية المُصنفة كجزء من التحوط في صافي استثمارات المجموعة في العمليات الأجنبية، ويتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر إلى أن يتم استبعاد صافي الاستثمارات، وفي ذلك الوقت، يتم إعادة تصنيف المبلغ التراكمي إلى أرباح أو خسائر. يتم الاعتراف بالرسوم والتخفيضات الضريبية العائدة إلى فروقات صرف العملات الناتجة عن تلك البنود النقدية أيضاً في الدخل الشامل الآخر.

لا يُعاد تحويل البنود غير النقدية في نهاية الفترة، ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ الذي تم تحديد القيمة العادلة فيه. يتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبنود (أي فروقات التحويل من البنود التي يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الدخل الشامل الآخر، يتم أيضاً الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر، على التوالي).

العمليات الأجنبية

يتم تحويل جميع الأصول والالتزامات والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة التي تكون بعملة وظيفية خلاف الدرهم الإماراتي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة إلى الدرهم الإماراتي عند توحيدها. إن العملة الوظيفية الخاصة بمنشآت المجموعة لم يطرأ عليها أي تغيير خلال فترة التقرير.

عند توحيد البيانات المالية، تم تحويل الأصول والالتزامات الخاصة بالعمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي بسعر الإغلاق في تاريخ التقرير. تم تحويل الدخل والمصروفات إلى الدرهم الإماراتي بمتوسط السعر السائد خلال فترة التقرير. يتم تحميل فروقات صرف العملات على صافي استثمارات المجموعة في العمليات الأجنبية أو إضافتها إلى الدخل الشامل الآخر ويتم الاعتراف بها في احتياطي تحويل العملات في حقوق الملكية. عند استبعاد العمليات الأجنبية، تُصنّف فروقات التحويل المتراكمة ذات الصلة المُعترف بها في حقوق الملكية إلى أرباح أو خسائر، كما يتم الاعتراف بها كجزء من الأرباح أو الخسائر عند الاستبعاد.

١٤-٤ توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح الموزعة على المساهمين كالتزام في البيانات المالية الموحدة في الفترة التي يتم خلالها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل المساهمين.

١٥-٤ التصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض المبلغ المتوقع استرداده أو تسديده بعد أكثر من اثني عشر شهراً عن كل بند من بنود الأصول أو الالتزامات والذي يجمع بين المبالغ المتوقع استردادها أو تسديدها (أ) ليس أكثر من اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير (متداولة)، و (ب) أكثر من اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير (غير متداولة). يتم تصنيف الأصل على أنه متداول عندما:

- يكون من المتوقع تحقيقه أو من المقرر بيعه أو استهلاكه في سياق دورة الأعمال التشغيلية الاعتيادية؛
- يتم الاحتفاظ به بشكل أساسي بغرض المتاجرة؛
- يكون من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٥-٤ التصنيف المتداول مقابل غير المتداول (تابع)

- يكون في شكل نقد أو ما يعادله، ما لم يحظر استبداله أو استخدامه لسداد التزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.
- تُعتبر كفة الأصول الأخرى غير متداولة.
- يتم تصنيف الالتزامات على أنها متداولة عندما تكون:
- من المتوقع أن يتم تسويتها في دورة التشغيل العادية
- يتم الاحتفاظ بها في المقام الأول لغرض المتاجرة،
- من المتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترات التقرير. إن شروط الالتزام التي يمكن، حسب اختيار الطرف المقابل، أن تؤدي إلى تسويتها عن طريق إصدار أدوات حقوق الملكية لا تؤثر على تصنيفها.
- تُعتبر المجموعة كفة الالتزامات الأخرى غير متداولة.

١٦-٤ ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية والمُخَفَّضة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الأرباح أو الخسائر العائدة إلى مساهمي المجموعة العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية الموجودة خلال الفترة. أما ربحية السهم المُخَفَّضة فتُحدَّد من خلال تعديل الأرباح أو الخسائر العائدة إلى المساهمين حاملي الأسهم العادية والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة بما يعكس آثار كفة الأسهم العادية المحتملة المُخَفَّضة.

١٧-٤ الأمور المتعلقة بالمناخ

تأخذ المجموعة في الاعتبار الأمور المتعلقة بالمناخ وذلك عند وضع التقديرات والافتراضات، حيثما كان مناسباً، امتثالاً لمتطلبات المعيار الدولي لإفصاحات الاستدامة ١ (المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة) و المعيار الدولي لإفصاحات الاستدامة ٢ (الإفصاحات المتعلقة بالمناخ) التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. تعمل المجموعة حالياً على تقييم التأثير المحتمل للأمور المتعلقة بالمناخ على البيانات المالية الموحدة الخاصة بها، كما تتابع عن كثب التغيرات والتطورات ذات الصلة مثل التشريعات الجديدة المتعلقة بالمناخ.

٥ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

تضع الإدارة، عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة، عدداً من الأحكام والتقديرات والافتراضات بشأن الاعتراف والقياس للأصول والالتزامات والدخل والمصروفات.

١٥-٥ أحكام الإدارة الهامة

فيما يلي الأحكام الهامة الموضوعية من قِبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي لها أكبر الأثر على هذه البيانات المالية الموحدة.

تحديد توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات

قامت المجموعة بتقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد ومشورة قانونية من المستشارين الخارجيين للمجموعة. هذا وتأخذ الإدارة أيضاً في الحسبان قرارات المحكمة الصادرة بشأن النزاعات مع العملاء فيما يتعلق بنقل ملكية العقارات عند إجراء تقييمها وتطبيق أحكامها.

خلُصت المجموعة عموماً إلى أنه يتم الاعتراف بالعقود المتعلقة ببيع العقارات مُكتملة الإنجاز في وقت زمني مُحدد عندما يتم نقل السيطرة. بالنسبة للتبادل غير المشروط للعقود، يكون من المُتوقع بشكل عام نقل السيطرة وحقوق الملكية القانوني معاً للعميل. بالنسبة للتبادل المشروط، يكون من المُتوقع إتمام ذلك، عند الوفاء بكافة الشروط الهامة.

بالنسبة إلى العقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير، خلُصت المجموعة عموماً إلى أنه لم يتم الوفاء بمعيار الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية، وبالتالي، فإن المجموعة تعترف بالإيرادات في وقت زمني مُحدد. وتُعد هذه عقوداً إما لعقارات مُباعة إلى العملاء من فئة الأفراد أو إلى الشركات لبيع العقارات على نطاق أوسع.

٥ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٥ أحكام الإدارة الهامة (تابع)

النظر في عنصر التمويل الجوهري في عقد بيع العقارات

بالنسبة لمعظم العقود التي تتضمن بيع عقار، يحق للمجموعة الحصول على ثفعة مُقَدَّمة وأقساط شهرية على مدى فترة تصل إلى ٥ سنوات. خلصت المجموعة بأن ذلك لا يُعتبر عنصر تمويل جوهري نظراً لأسباب أخرى بخلاف تقديم التمويل للمجموعة. يتمثل الهدف من الدفعات المُقدَّمة الأولية في حماية المجموعة من عجز الطرف الآخر من الوفاء ببعض أو كل التزاماته بموجب العقد في حالة عدم توفر تاريخ انتمائي موثوق للعملاء أو يكون لديهم سوابق للتأخر في السداد.

بشأن العقود الرئيسية المعنية ببيع العقارات، فقد حصلت المجموعة على كامل المبلغ مُقدَّماً. كما خلصت المجموعة إلى أن هذا الأمر يُعد عنصر تمويل جوهري نظراً لكونه مُخصص لتوفير التمويل للمجموعة. لقد حددت المجموعة سعر المعاملة فيما يتعلق بهذا العقد عن طريق تقييم تأثير عنصر التمويل الجوهري الوارد في العقد.

نقل السيطرة بموجب العقود المبرمة مع العملاء

في الحالات التي تقرر بها المجموعة أنها استوفت التزامات الأداء في وقت زمني محدد، يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقل السيطرة على الأصول التي هي موضوع العقد إلى العميل. وفي حالة عقود بيع الأصول العقارية، يتم ذلك عادةً عند استلام المقابل المالي للوحدة وعدم وجود أي معوقات في تسليم الوحدة إلى العميل. سيتم تحويل عقد الملكية إلى العميل، وذلك فقط في حال التحصيل بواقع ١٠٠٪، على نحو من شأنه الحد من مخاطر التعثر والخسائر الناشئة عن العقد.

تصنيف الاستثمارات العقارية

تُحدد المجموعة ما إذا تم تصنيف عقار قيد التطوير كاستثمار عقاري بناءً على دراسة دقيقة للخطة الرئيسية للمشروع بالإضافة إلى مقاصد الإدارة وأحدث الخطط لتطوير تلك العقارات.

٢-٥ التقديرات والافتراضات

فيما يلي معلومات عن التقديرات والافتراضات التي قد يكون لها أكبر الأثر على الاعتراف بالأصول والالتزامات والدخل والمصروفات وقياسها. وقد تختلف النتائج الفعلية اختلافاً جوهرياً عن تلك التقديرات.

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بواسطة خبير تقييم مهني مستقل. وتتألف أساليب التقييم المُتبعة من طريقة المقارنة وطريقة القيمة المتبقية.

تتضمن طريقة القيمة المتبقية احتساب قيمة إجمالي التطوير للمشروع المُقترح بافتراض أنه مُكتمل وخصم قيمة إجمالي التطوير عند مُعدل خصم مناسب لفترة إنشاء المشروع. يتم افتراض تكاليف الانشاء لمشروع التطوير المُقترح وخصمها من قيمة إجمالي التطوير للوصول إلى القيمة المتبقية للأرض. يُستخدم نهج القيمة المتبقية عندما يكون هناك نقص في الأدلة والمعاملات المباشرة المقارنة.

يُطلب نهج القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن الأصول (وتشمل أسعار البيع والإيجار، وتدفقات الإيرادات المستقبلية وتكاليف الانشاء والآعب المهنية المرتبطة بها وكذلك تكاليف التمويل، وما إلى ذلك) ومعدل العائد الداخلي المُستهدف ومخاطر المُطوّر والأرباح المُستهدفة. تستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقرير.

ويتضمن نهج التقييم المُقارن جمع البيانات عن معاملات البيع الحديثة والأسعار المدرجة لعقارات مماثلة في نفس المنطقة. تُطبق المزيد من التعديلات فيما يتعلق بالخصائص المختلفة للعقار مقابل البيانات المقارنة التي تم جمعها للوصول إلى القيمة السوقية للعقار المذكور بناءً على المعرفة السوقية لخبير التقييم والأحكام المهنية.

٥ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٥ التقديرات والافتراضات (تابع)

صافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات لغرض التطوير

يتم تقييم القيمة القابلة للتحقيق فيما يتعلق بالمخزون العقاري قيد التطوير بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير للعقارات المكتملة المماثلة و/أو المببيعات الحالية أو اللاحقة، ناقصاً التكاليف المتوقعة للانتهاء من التطوير والتكاليف المتوقعة اللازمة للبيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للمال، إذا كانت جوهريّة.

تشتمل تقديرات التكلفة حتى الانتهاء على تكلفة تقديم الأنشطة الأساسية وتكاليف البيع وتكاليف الاقتراض وتكاليف إدارة المشروع بالإضافة إلى المطالبات المحتملة من قبل المقاولين من الباطن وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء والسلطات التنظيمية. تقوم الإدارة بتقييم هذه التكاليف بالأخذ في الاعتبار، قدر الإمكان، العقود الموقعة مع المقاولين والقائمين على تقديم الخدمات وكذلك بالاستناد إلى معرفتهم بأسعار السوق الحالية والتكاليف اللازمة لاستكمال المشروع.

المخصصات لمقبل المطالبات والالتزامات المحتملة

تقوم إدارة المجموعة بإجراء تقييمات مفصلة على أساس منتظم، بجانب دعم مستشاريها القانونيين، لكل مطالبة والتزام مُحتمل ينشأ بشكل أساسي عن التأخر في تسليم المشاريع، وعليه، تقوم الإدارة بإجراء تقييم للمخصص اللازم لتسوية كل من تلك المطالبات والالتزامات. وتستند هذه التقييمات المفصلة إلى الخبرة السابقة لإدارة المجموعة في تسوية مثل هذه المطالبات والالتزامات المحتملة بشروط تجارية، بترجيح النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها. إذا اختلفت التقديرات بشكل كبير، سيُحتسب التغير عندئذ كتغير في التقدير، وبالتالي، يُمكن أن تتأثر البيانات المالية الموحدة بشكل كبير.

القيم العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمتلك المجموعة عدداً هائلاً من الأسهم في شركة مُدرجة بالإمارات العربية المتحدة (إيضاح رقم ٩) كما قامت المجموعة بقياس القيمة الدفترية لتلك الأسهم بالرجوع لأسعار السوق المُدرجة في تاريخ التقرير. قامت إدارة المجموعة بتقييم أنه، بناءً على حجم تداول الأسهم في السوق، فإن اتجاه أسعار السوق والطبيعة الاستراتيجية للاستثمارات بالإضافة إلى أسعار الأسهم المُدرجة في تاريخ التقرير كل هذا من شأنه أن يعكس الحد الأدنى للمبلغ المتوقع من المجموعة تحقيقه في حال اتخاذ قرار لاستبعاد الأسهم في المستقبل، وبالتالي، لم تقم المجموعة بتعديل القيمة الدفترية لهذه الأصول المالية بهدف عدم السيولة أو غيرها من العوامل الأخرى.

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٧ استثمارات عقارية

إن الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة مبينة على النحو التالي:

وحدات سكنية	قطعة أرض قيد التطوير	الإجمالي
الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي
٤٠,٥٧٠	٢,١٣٢,٠٦٨	٢,١٧٢,٦٣٨
(١٠,٦٩٤)	(٤,٠٢٥)	(١٤,٧١٩)
(٢,٦٧١)	-	(٢,٦٧١)
٢٧,٢٠٥	٢,١٢٨,٠٤٣	٢,١٥٥,٢٤٨
(٣,٦٠١)	٦١,٦٥٧	٥٨,٠٥٦
(٣,٢٩٦)	-	(٣,٢٩٦)
٢٠,٣٠٨	٢,١٨٩,٧٠٠	٢,٢١٠,٠٠٨

كما في ١ يناير ٢٠٢٣
التغير في القيمة العادلة
استيعادات
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
التغير في القيمة العادلة
استيعادات
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٠٧ وحدات سكنية

تتكون الوحدات السكنية من شقق سكنية شاغرة في ماليزيا مُحْتَظ بها بغرض زيادة رأس المال وهي مرهونة لصالح بنك في ماليزيا مقابل تسهيلات مصرفية. قامت الإدارة بإجراء التقييم العادل لهذه العقارات في تاريخ التقرير بالرجوع إلى أسعار الطلب للعقارات المماثلة في مواقع وظروف مماثلة بناءً على المعلومات العامة وكذلك بالرجوع إلى معاملات البيع الفعلية التي تم إبرامها لتلك الوحدات السكنية حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة. تعتقد الإدارة، استناداً إلى تقييمها للسوق العقاري في ماليزيا، أنه ليس من المتوقع أن تكون الفروق جوهرية بين القيم الدفترية للعقارات في تاريخ التقرير وبين الأرباح أو الخسائر المُتَوَقَّعة مُستقبلاً.

٢-٧ قطعة أرض قيد التطوير

تتألف قطعة الأرض قيد التطوير من قطعة أرض لغرض التطوير تقع في المجمع الرئيسي "أرابيان هيلز" (سابقاً "واحة الزاوية") بمنطقة الفقع في العين بدولة الإمارات العربية المتحدة، والمُقرّر تطويرها بصورة أساسية كوحدات سكنية بغرض الربح من الإيجارات المستقبلية. تم تحديد القيمة العادلة للأرض قيد التطوير من قبل خبير تقييم مُستقل مُعتمد وذلك وفقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين باستخدام طريقة القيمة المُتَبَقِّية. تم تقييم تكاليف التطوير المُستقبلية وفقاً لتقرير خبير التقييم وتقديرات الإدارة وتراكمها على القيمة الدفترية من أجل تقييم التغير في القيمة العادلة. يتمثل تقدير الإدارة في أن هذا التقييم العادل هو تقييم موثوق، كما قامت الإدارة باعتماد استنتاجاته التي أظهرت أرباحاً في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيمتها ٦١,٦ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: خسارة قدرها ٤ مليون درهم إماراتي). يُرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٢٩، للاطلاع على الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة.

إن طريقة التقييم الرئيسية المُستخدمة في تقييم الأرض قيد التطوير هي طريقة القيمة المُتَبَقِّية مع المدخلات الرئيسية التالية:

المدخلات الهامة غير الملحوظة	٢٠٢٤	٢٠٢٣ (المتوسط)
سعر البيع المُقَدَّر لكل قدم مربع من الوحدات السكنية (بالدرهم الإماراتي)	١,٠٠٠	١,٠٢٥-١,٠٠٠
سعر البيع المُقَدَّر لكل قدم مربع من الوحدات السكنية للعملاء من فئة الأفراد (بالدرهم الإماراتي)	١,٥٠٠	١,٥٠٠
التكلفة المُقَدَّرَة لإنشاء المباني بالقدم المربع (بالدرهم الإماراتي)	٣٠٠	٣٠٠
معدل الخصم	١٠%	١٥%
مصرفات وتكاليف الإنشاء المُقَدَّرَة بنسبة % من تكلفة الإنشاء	١٥%	١٥%
الأرباح المُقَدَّرَة وتكاليف البيع بنسبة % من قيمة التطوير الإجمالية	٧%	٧%

عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٧ استثمارات عقارية (تابع)

٢-٧ قطعة أرض قيد التطوير (تابع)

بالإضافة إلى ما سبق، يضع خبير التقييم في الاعتبار القيمة الزمنية للنقود، وافترض بيع العقارات على مدى ٥ سنوات، وأن تطوير العقارات سيستغرق ٤ سنوات وأن خطط السداد ستكون لمدة سنتين. إن الزيادة (النقص) في التقديرات المذكورة أعلاه بشكل منفصل سيعتبر عليه ارتفاع (انخفاض) كبير في القيمة العادلة للعقارات.

٣-٧ القيود والالتزامات التعاقدية

لا يوجد هناك أي قيود على المجموعة بشأن إمكانية تسهيل الاستثمارات العقارية الخاصة بها بخلاف العقارات المرهونة مقابل القروض المصرفية. كما لا يوجد لدى المجموعة أية التزامات تعاقدية لشراء أو إنشاء أو تطوير استثمارات عقارية أو لإجراء أعمال إصلاحات وصيانة وتحسينات.

٨ عقارات لغرض التطوير

١-٨ تفاصيل عن العقارات لغرض التطوير

تتألف العقارات لغرض التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ من قطعة أرض لغرض التطوير تقع في المجمع الرئيسي "أرابيان هيلز" ("واحة الزاوية" سابقاً) بمنطقة الفقع في العين بدولة الإمارات العربية المتحدة، والمقرر تطويرها بصورة أساسية كقطع أراضي لأغراض البيع والاستخدام السكني ووحدات تجارية لخدمة المجمع السكني.

تشتمل القيمة الدفترية لهذه العقارات على التكلفة الأولية لشراء الأرض وتكلفة التصميم وأعمال التربة التأسيسية وتكلفة البنية التحتية. تُحسب العقارات لغرض التطوير بالقيمة العادلة لشراء قطعة الأرض بالإضافة إلى تكاليف التطوير أو بصافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يتم الإفصاح عن الالتزامات التعاقدية في تاريخ التقرير فيما يتعلق بتكلفة تطوير هذه العقارات في الإيضاح ١-٢٥.

فيما يلي الحركة في العقارات لغرض التطوير خلال السنة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣,٦٣٨,٨٥٣	٣,٦٤٢,٤٩٦	كما في ١ يناير
٣,٦٤٣	٢٠٦,٢٢٣	إضافات خلال السنة
٣,٦٤٢,٤٩٦	٣,٨٤٨,٧١٩	كما في ٣١ ديسمبر

تتوقع المجموعة تمويل استكمال أعمال التطوير الأساسي من خلال الأقساط والنفقات المقدمة من المشترين الحاليين ومن المبيعات المستقبلية والتسهيلات المصرفية وكذلك الدعم المالي من المساهمين.

٩ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتألف الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من أسهم حقوق الملكية لشركة الخليج للملاحة ش.م.خ. المدرجة في سوق دبي المالي.

فيما يلي الحركة في الأصول المالية خلال السنة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤٣,٤٧٠	٢٠٣,٠٤١	كما في ١ يناير
١٦٤,٨٣٠	(٢٧,٧٠٠)	التغير في القيمة العادلة
(٥,٢٥٩)	(١٧٥,٣٤١)	استيعادات
٢٠٣,٠٤١	-	كما في ٣١ ديسمبر

أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة كريشن أند انوفيشن كوميرشال بروكرز ذ.م.خ. طرف ذو علاقة، لبيع وتحويل حصتها في شركة الخليج للملاحة إلى مقابل يبلغ قيمته ١٢٤ مليون درهم إماراتي، ولشراء تلك الأسهم بقيمة بيعها بعد ثلاث سنوات من تاريخ الاتفاقية.

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٩ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تابع)

قامت الإدارة بتقييم أن الاتفاقية تمثل اتفاقية شراء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، وعليه تستمر المجموعة في الاعتراف بهذه الأصول المالية في بيان المركز المالي الموحد في تاريخ التقرير على الرغم من تحويل ملكيتها إلى طرف ذي علاقة، نظراً إلى أن المجموعة لديها التزام لاستعادة السيطرة على هذه الأصول. تم احتساب المتحصلات من هذه المعاملة كتمويل تم الحصول عليه من طرف ذي علاقة (إيضاح رقم ١٦).

تم الاتفاق بين المجموعة وشركة كرييشن أند انوفيشن كوميرشال بروكرز ذ.م.م في ٣٠ أغسطس ٢٠٢٤، على إنهاء اتفاقية إعادة الشراء. وبناء على ذلك، تم إلغاء جميع الحقوق والالتزامات بموجب الاتفاقية الأصلية، ولم تعد المجموعة مطالبة بإعادة شراء الأسهم المحولة. وبناءً عليه، تم إيقاف الاعتراف بالأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتمويل ذي الصلة الذي تم الحصول عليه من الطرف ذي العلاقة (الإيضاح رقم ١٦)، وتم الاعتراف بصافي الفرق في قيمها الدفترية في تاريخ الاستبعاد الذي يبلغ ٥٢,٠٥٤ ألف درهم كخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١,٣٤١	١١١
٦٧٨	٦٨١
١٧٥	١٣٣
٧,٦٥٢	-
٣,٠٥٣	-
١,١٨٨	٣٠٢
١٤,٠٨٧	١,٢٢٧

ذمم مدينة تجارية
ودائع قابلة للاسترداد
مبالغ مدفوعة مقدماً
ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد
تُفَعَّات مقدمة للموردين
ذمم مدينة أخرى
كما في ٣١ ديسمبر

تُسْتَحَق الذمم المدينة التجارية والأخرى خلال ١٢ شهراً من تاريخ التقرير.

١١ النقد وما يعادله

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١,٤٦٢	٣,٣٩٤
٢٤,٦١٣	١٦٦,٤٧٢
١,٥٤٩	٣٨
٢٧,٦٢٤	١٦٩,٩٠٤
(١,٥٤٩)	(٣٨)
(٢٢,٣١٨)	(١٥١,٠٠٣)
٣,٧٥٧	١٨,٨٦٣

نقد في الصندوق
أرصدة مصرفية - الحسابات الجارية وحسابات الضمان (١)
أرصدة مصرفية - ودائع هامشية (٢)
مبالغ نقدية وأرصدة مصرفية
نقصاً: الودائع الهامشية
نقصاً: حسابات الضمان
النقد وما يعادله

(١) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تم الاحتفاظ بمبلغ ١٥١,٠٠٣ درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٢٢,٣١٨ درهم إماراتي) لدى البنوك مقابل دفعات مقدمة مقبوضة من العملاء نظير بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات الضمان.

(٢) تُمَثَّل الودائع الهامشية ودائع لا تحمل فائدة مُحْتَفَظ بها لدى بنوك محلية مقابل القروض المصرفية.

١٢ رأس المال

يتكون رأس مال الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ من رأس المال المُصْرَح به والمُصدِر والمدفوع بقيمة ٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤ سهماً بقيمة ١ درهم إماراتي للسهم الواحد.

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٢ رأس المال (تابع)

كانت ملكية المساهمين في الشركة كما في ٣١ ديسمبر كما يلي:

عدد الأسهم		الملكية		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي			
٨٩٢,٨١٤	٨٩٢,٨١٤	٣٩%	٣٩%	رويال ماجيستك انفيستمنت
٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	١١%	١١%	- شركة الشخص الواحد ذ.م.م
٢٤٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠	١٠%	١٠%	مصرف عجمان ش.م.ع
٢٠١,٧٤٤	٢٠١,٧٤٤	٩%	٩%	الركائز للاستثمار ذ.م.م
١٣٤,١٨٧	١٣٤,١٨٧	٦%	٦%	تبارك للاستثمار التجاري ذ.م.م
٥٩٣,٩٨٤	٥٩٣,٩٨٤	٢٥%	٢٥%	الصواري للاستثمار العقاري ذ.م.م
				مستثمرون يملكون أقل من ٥%
٢,٣١٢,٧٢٩	٢,٣١٢,٧٢٩			

١٣ احتياطي قانوني

كما نُشير، وفقاً لما يقتضيه المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، إلى ما يلي: يلزم إجراء التحويل إلى هذا الاحتياطي حتى يحين الوقت الذي يساوي فيه ٥٠٪ من رأس مال الشركة المنفوع. لم يتم إجراء أية تحويلات إضافية خلال السنوات الحالية والسنوات السابقة حيث تكبدت المجموعة خسائر.

١٤ احتياطي الاستحواذ

ينشأ احتياطي الاستحواذ عن الاستحواذ على شركة واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م وشركاتها التابعة ("المُستحوذ عليها"). أصدرت المجموعة ٢,٢٠٠,٠٠٠ ألف سهماً بقيمة اسمية تبلغ ١ درهم إماراتي للسهم الواحد لمساهمي الشركة المُستحوذ عليها السابقين مقابل صافي أصول الشركة المُستحوذ عليها البالغ قيمتها ١,٤٤٤,٠٩١ ألف درهم إماراتي. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة العادلة لصافي أصول الشركة المُستحوذ عليها ورأس المال المُصدر كاحتياطي الاستحواذ.

١٥ قروض مصرفية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣٢٤,٣٦٢	٣١٦,٣٦٣	قرض لأجل - بنك محلي (١-١٥)
٨٨,٢٢٤	٨٨,٢٢٤	قرض لأجل - بنك أجنبي (٢-١٥)
٥,٥٦٤	٢,٣٣٩	تسهيلات المراجعة (٣-١٥)
٦٦,٣٧٨	٥٤,٢٨٧	تكاليف تمويل مستحقة
٤٨٤,٥٢٨	٤٦١,٢١٣	مبالغ مستحقة خلال ١٢ شهراً (عند الطلب)

١-١٥ قرض لأجل - بنك محلي

تحصلت المجموعة على عدة تسهيلات قرض لأجل خلال السنوات من ٢٠١٦ إلى ٢٠١٩ من بنوك محلية لأغراض التطوير العقاري. تم تجميع القروض في عام ٢٠٢٢ في قرض لأجل واحد. وفقاً للاتفاقيات الموقعة مع البنوك، كان هذا القرض مُستحق السداد على مدى فترة تتراوح مدته من ٥ إلى ٧ سنوات على شكل أقساط ربع سنوية، والتي تحمل فائدة متغيرة بسعر إيبور لمدة ٦ شهر زائداً ٣,٥٪ سنوياً (٢٠٢٣: فائدة بسعر إيبور لمدة ٦ شهر زائداً ٣,٥٪ سنوياً).

تخلفت المجموعة عن سداد بعض دفعات المبلغ الأصلي، وعليه تم تصنيف كامل رصيد القرض لأجل على أنه التزام متداول مُستحق السداد عند الطلب. ولاحقاً لنهاية السنة، وقعت المجموعة اتفاقية مع البنك وأعادت جدولة القرض إلى ٤١ قسط شهري بدايةً من مايو ٢٠٢٥ لمبلغ إجمالي غير قابل للخصم قدره ٤٢٦ مليون درهم إماراتي شاملاً الفائدة (الإيضاح رقم ٣٠).

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٥ قروض مصرفية (تابع)

٢-١٥ قرض لأجل - بنك أجنبي

حصلت المجموعة على تسهيل قرض لأجل خلال عام ٢٠١٧ من بنك أجنبي لغرض التطوير العقاري. وفقاً للاتفاقية الموقعة مع البنك، هذا القرض مُستحق السداد على مدى فترة مدتها ٥ سنوات على شكل أقساط شهرية، والتي تحمل فائدة متغيرة بسعر ليبور زائداً ٥٪ سنوياً (٢٠٢٣: سعر ليبور زائداً ٥٪ سنوياً). ومع ذلك، لم تقم المجموعة بسداد أي دفعات للبنك على أساس أنه توقف عن العمل في ٢٠٢٠. وبالتالي، تعتبر المجموعة أن الرصيد مُستحق للسداد عند الطلب وتستمر في تراكم الفائدة على القرض وفقاً للمعدل التعاقدية.

٣-١٥ تسهيلات المراجعة

تتألف تسهيلات المراجعة من أربعة قروض مختلفة لدى بنكين ماليزيين وتحمل فائدة تتراوح بين ٦,٦٪ و ٦,٨٥٪ سنوياً (٢٠٢٣: ٦,٦٪ و ٦,٨٥٪). على أن تُسدد هذه التسهيلات في شكل أقساط شهرية، وتتراوح فترة استحقاقها بين ثمان سنوات إلى عشر سنوات. تخلفت المجموعة عن سداد تلك التسهيلات، وبالتالي، قامت بتصنيف القروض كمبالغ مُستحقة للسداد عند الطلب.

٤-١٥ أوراق مالية

إن التسهيلات المذكورة سلفاً مضمونة بشكل أساسي بما يلي:

قروض لأجل - بنوك محلية

- ضمان بقيمة ٣٠ مليون درهم إماراتي من جامعة العين للعلوم والتكنولوجيا، وهي طرف ذو علاقة بالمجموعة؛
- رهن عقاري من الدرجة الأولى على العقارات بقيمة ٥٧٨ مليون درهم إماراتي في وقت التسجيل لدى البلدية؛
- التنازل عن حساب وودائع لصالح البنك بقيمة ٤٠ مليون درهم إماراتي.

قروض لأجل - بنك أجنبي

- قيود على بيع ورهن العقارات المملوكة لطرف ذي علاقة.

تسهيلات المراجعة

- رهن عقاري بقيمة دفترية قدرها ٢٧,٢٠٨ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٢: ٤٠,٥٧٢ ألف درهم إماراتي)
- التنازل عن إيجارات للعقارات المرهونة.
- ضمانات الشركات من عدة أطراف ذات علاقة بالمجموعة.

١٦ التزامات مالية أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١١٥,٧٩٧	-
٩٢,١٩٧	-
-	٦٦,٧٢٥
-	١٠٠,٠٠٠
-	١٤٣,٠٧٥
٢٠٧,٩٩٤	٣٠٩,٨٠٠

مبالغ مُستحقة بعد ١٢ شهراً

- تمويل غير مضمون (١)
- تمويل بموجب اتفاقية إعادة شراء أسهم (إيضاح رقم ٩) (٢)
- تمويل المشروع من طرف ثالث (٣)
- تمويل المشروع من طرف ذي علاقة (٤)

مبالغ مُستحقة خلال ١٢ شهراً

قرض لا يحمل فائدة من طرف ذي علاقة (٥)

١٦ التزامات مالية أخرى (تابع)

(١) خلال السنة المنتهية في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٣، أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة دار المعرفة للاستثمار التجاري ذ.م.م، وهي طرف ذو علاقة، والذي بموجبها تم الاتفاق على حصول المجموعة على مبلغ قدره ١١٠ مليون درهم إماراتي نقداً، وستقوم بسداد ٣٠٠ مليون درهم بعد خمس سنوات. تم الاعتراف بالمتحصلات من هذه المعاملة كالتزامات مالية بالتكلفة المطفأة، والتي يتم إطفائها على مدار خمس سنوات بمعدل فائدة ضمني مركب بنسبة ٢٠,٥٥٪ على أساس شهري.

اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤، وافقت المجموعة على تسوية الالتزام المالي تحويل عقارات لغرض التطوير إلى الطرف ذي العلاقة عند اكتمال تطويرها، وعليه، تم تحويل الالتزام المالي إلى دفعات مقدمة من العملاء اعتباراً من ذلك التاريخ (الإيضاح رقم ١٨).

(٢) حصلت المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ على تمويل من شركة كرييشن آند انوفيشن كوميرشال بروكيز ذ.م.م، طرف ذو علاقة، بقيمة ١٢٤ مليون درهم إماراتي، يكون مستحقاً للسداد بعد مرور ثلاث سنوات بالقيمة ذاتها، وهو تمويل مضمون مقابل الأصول المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بموجب اتفاقية إعادة شراء الأسهم (إيضاح ٩). قامت المجموعة باحتساب المتحصلات من هذه المعاملة كالتزام مالي بتكلفة مطفأة قدرها ٨٧,٨٩٦ ألف درهم إماراتي باستخدام معدل خصم بنسبة ١١,٥٪، وهو ما يعكس بدوره المعدل المتوقع أن تحصل المجموعة بموجبه على تمويل بعد الأخذ في الاعتبار طبيعة التمويل ومخاطر الائتمان وغير ذلك من العوامل الأخرى. يتم احتساب الفرق بين المبلغ المخصص للالتزام المالي والمتحصلات النقدية على أنه "فائدة مؤجلة" تحت بند الذمم الدائنة التجارية والأخرى (إيضاح رقم ١٨)، والذي كان يتم إطفائه على أساس منتظم خلال مدة العقد بما يتناسب مع الفترة التي ستنتفع خلالها المجموعة بالتمويل.

كما هو مبين في في الإيضاح ٩، تم الاتفاق بين المجموعة وشركة كرييشن آند انوفيشن كوميرشال بروكيز ذ.م.م في ٣٠ أغسطس ٢٠٢٤ على إنهاء اتفاقية إعادة الشراء، وبناءً عليه، تم إيقاف الاعتراف بالالتزام المالي اعتباراً من ذلك التاريخ.

بلغت تكلفة التمويل ذات الصلة بهذا التمويل ما قيمته ٧,٣٤٨ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٤,٣٠١ درهم إماراتي).

(٣) أبرمت المجموعة خلال السنة اتفاقية تمويل مشروع مع طرف ثالث، تلقت بموجبها مبلغ ٥٠ مليون درهم نقداً لاستخدامه في تطوير أحد مشاريع المجموعة، وستقوم المجموعة بموجبه بسداد مبلغ ١٥٠ مليون درهم بعد ٣ سنوات. تم الاعتراف بالمتحصلات من هذه المعاملة كالتزامات مالية بالتكلفة المطفأة، والتي يتم إطفائها على مدار ثلاث سنوات بمعدل فائدة ضمني مركب بنسبة ٣٨,٠٦٪ على أساس شهري.

سيتمتع على المجموعة أيضاً دفع جزء من الأرباح التي ستحققها من المشروع إذا تجاوزت هذه الأرباح مبلغ السداد المتفق عليه. في حال عدم قدرة المجموعة على تسوية مبلغ السداد بعد ٣ سنوات، سيكون الطرف الممول مؤهلاً لاستلام التسوية من خلال تحويل ملكية عقارات تملكها المجموعة.

بلغت تكلفة التمويل ذات الصلة بهذا التمويل ما قيمته ١٦,٧٢٥ ألف درهم إماراتي عن السنة.

(٤) أبرمت المجموعة خلال السنة اتفاقية تمويل مشروع مع شركة أيلان إنفستمنت ذ.م.م، طرف ذو علاقة، تلقت بموجبها مبلغ ١٠٠ مليون درهم نقداً لاستخدامه في تطوير أحد مشاريع المجموعة، وستقوم المجموعة بموجبه بسداد مبلغ ١٦٥ مليون درهم بعد ٣ سنوات. كما أبرمت المجموعة عقداً آخر مع الطرف ذاته، واتفقت على تسوية الفوائد المترتبة على الالتزام المالي عبر تحويل ملكية عقارات عند اكتمال أعمال تطويرها. قامت الإدارة بتقييم أن الفائدة التي ستصبح متراكمة على الالتزام تشكل، في جوهرها، دفعات دورية لبيع العقارات لغرض التطوير، وبناءً عليه، يتم استحقاق هذه الفائدة كدفعات مقدمة من العملاء (الإيضاح رقم ١٨). تم الاعتراف بالمتحصلات من هذه المعاملة كالتزامات مالية بالتكلفة المطفأة، والتي يتم إطفائها على مدار ثلاث سنوات بمعدل فائدة ضمني مركب بنسبة ١٣,٩٪ على أساس شهري.

بلغت تكلفة التمويل لهذه السنة المتعلقة بهذا التمويل ٩,١١٣ ألف درهم إماراتي، وتم الاعتراف بها ضمن تكاليف التمويل في الأرباح أو الخسائر مقابل دفعات مقدمة من العملاء.

(٥) حصلت المجموعة خلال السنة على قرض بدون فائدة قيمته ١٥٠ مليون درهم إماراتي من شركة أيلان إنفستمنت ذ.م.م، طرف ذو علاقة، على أن يتم سداؤه بعد ١٨ شهراً نقداً أو عيناً، وقد تم سداد ٧ ملايين درهم إماراتي منه خلال السنة.

عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٧ مخصصات ودمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٤٧,٤٥٢	٤٧٨,٢١٥	دمم دائنة تجارية
١٢٢,٥٥٣	٧٢,٣٤٠	مصرفات المشروع المُستحقة (١)
٤١٤,٦٠٩	٢٠٧,٩٦٩	مخصصات (٢)
٣٨,٠٥٩	١٩,٧٦٤	دمم المحتجزات الدائنة
٣١,٠٨٩	-	خصم مؤجل (إيضاح رقم ١٦)
٢٦,٠٠٠	٢٦,٠٠٠	توزيعات أرباح مُستحقة الدفع (٣)
١٠,٩٠٣	١٠,٨١٧	مستحقات ودمم دائنة أخرى
٧٩٠,٦٦٥	٨١٥,١٠٥	
(٣٩٦,٥٨٤)	(٦٠٧,١٣٦)	نقصاً: مبالغ مُستحقة خلال ١٢ شهراً
٤١٤,٦٠٩	٢٠٧,٩٦٩	مبالغ مستحقة بعد ١٢ شهراً

(١) تتمثل مصرفات المشروع المُستحقة في المواد/الخدمات المُستلمة ولكن لم يتم إعداد فواتير بشأنها بعد من قبل الموردين.

(٢) تتعلق المخصصات بشكل أساسي بالمبالغ المُستحقة الدفع للمقاولين والاستشاريين والمستثمرين غير المعتمدين.

(٣) تُمثل ٥٠٪ من الجزء غير المدفوع من توزيعات الأرباح المُعلنة في ٢٠١٩.

استخدمت المجموعة الاعفاء المتاح بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧/المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة كما أوضحت عن المخصصات الواردة ضمن "مخصصات ودمم دائنة تجارية وأخرى" في بيان المركز المالي الموحد.

١٨ دفعات مقدمة من العملاء

تتمثل الدفعات المُقدمة من العملاء في دفعات مستلمة مقدماً نظير بيع قطع أراضي إلى العملاء. ويتم الاعتراف بها كإيرادات عندما يتم الوفاء بمعيار الاعتراف بالبيع وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

كانت الحركة في الدفعات المُقدمة من العملاء خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣,٥١٣,١١٥	٣,٢٧٤,٠٣٠	كما في ١ يناير
-	٤٢١,٤١٨	دفعات مُستلمة مُقدماً من العملاء
٣٥٠,٠٠٠	-	دفعات مقدمة مستلمة من طرف ذي علاقة (١)
١٠,٠٤٢	٤٣,٨٨٨	تكاليف تمويل على دفعات مقدمة من طرف ذي علاقة (١)
-	٩,١١٣	تكاليف تمويل على التزام مالي آخر (إيضاح رقم ١٦)
(٥٥٠,٠٠٠)	(٤٣٢,٥٠٠)	مبالغ مستردة مقابل أحكام المحكمة (٢)
-	١١٩,٥٠٩	تحويل من التزامات مالية (إيضاح رقم ١٦)
(٤٩,١٢٧)	-	مُعاد تصنيفها إلى أرصدة مع أطراف ذات علاقة
٣,٢٧٤,٠٣٠	٣,٤٣٥,٤٥٨	كما في ٣١ ديسمبر

(١) أبرمت المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ اتفاقية مع شركة إيه آر إيه للتطوير العقاري ذ.م.م، وهي طرف ذو علاقة، لتوفير مبلغ قدره ٣٥٠ مليون درهم إماراتي كتمويل للمجموعة على مدى فترة مدتها ٥ سنوات، ويتم سداده في تاريخ استحقاقه بقيمة ٧٠٠ مليون درهم إماراتي. تم تعديل الاتفاقية فيما بعد، حيث اتفق كلا الطرفين بموجبها على أن تكون طريقة السداد من خلال نقل ملكية أرض ضمن عقارات لغرض التطوير بسعر بيع حالي مُتفق عليه قدره ٧٠٠ مليون درهم إماراتي.

قيمت الإدارة أن هذه المعاملة، في جوهرها، تُمثل بيع عقارات قيد التطوير بإجمالي مقابل قدره ٣٥٠ مليون درهم إماراتي بالإضافة إلى فوائد مُتراكمه حتى تاريخ تعديل الاتفاقية، التي تم استلامها مُقدماً بالكامل. بالاستناد إلى مراجعة خطط السداد الحالية المعنية ببيع عقارات لغرض التطوير، فقد قدرت الإدارة أن مثل هذه المعاملات تتضمن عنصراً جوهرياً بسعر فائدة فعلي بنسبة ١١,٥٣٪ سنوياً، وبالتالي بلغت سعر المعاملة ما قيمته ٦١٥ مليون درهم سنوياً.

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٨ دفعات مقدمة من العملاء (تبع)

(٢) تم دفع هذه المبالغ إلى محكمة أبوظبي بغرض تسوية الدعاوى القانونية المرفوعة من جانب العملاء المتعلقة بالقضايا التي تم تنفيذها وكذلك القضايا الجارية في تاريخ التقرير، والتي تم تنفيذها وتسويتها بالكامل بعد نهاية السنة (إيضاح رقم ٣٠).

١٩ أرصدة ومعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشمل الأطراف ذات العلاقة على كبار المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والمنشآت الخاضعة لسيطرة أو سيطرة مشتركة من قبل هذه الأطراف أو تتأثر بها بشكل كبير. يتم اعتماد سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

١-١٩ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
		منشآت تخضع لسيطرة مشتركة
(٢,٣٧٦)	(٢,٣٧٦)	أتعاب الاستشارات
(٣٦٠)	(٣٦٠)	مصرفات الإيجار
١٠,٠٩٨	٢٧,٧٨٤	تكاليف تمويل على الالتزامات المالية الأخرى (إيضاح رقم ١٦)
-	٩,١١٣	تكاليف تمويل على التزام مالي آخر معترف به كدفعة مقدمة من العملاء (إيضاح رقم ١٦)
١٠,٠٤٢	٤٣,٨٨٨	تكلفة تمويل على دفعات مقدمة من العملاء (إيضاح رقم ٢٢)
-	٩,٠٠٠	عمولات
٥,٠١٤	-	إطفاء فائدة مؤجلة (إيضاح رقم ١٦)

يتم الإفصاح عن معاملات الأطراف ذات العلاقة الأخرى في الإيضاحات ٩ و ١٦ و ١٧ و ١٨ و ٢٢.

٢-١٩ أرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
		منشآت تخضع لسيطرة مشتركة
		مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
٢٣,٦٧٢	٢٣,٤٣٢	مجموعة بنیان الدولية للاستثمار القابضة ش.م.خ. (الإيضاح رقم ٣٠-٢)
٦١٠	٥١٧	تبارك للاستثمار التجاري ذ.م.م
٢٤,٢٨٢	٢٣,٩٤٩	
		دفعات مقدمة من العملاء (إيضاح رقم ١٨)
٣٦٠,٠٤٢	٤٠٣,٩٣٠	إيه آر إيه للتطوير العقاري ذ.م.م
-	٩,١١٣	أيلان إنفستمنت ذ.م.م
		التزامات مالية أخرى (إيضاح رقم ١٦)
١١٥,٧٩٧	-	دار المعرفة للاستثمار التجاري ذ.م.م
٩٢,١٩٧	-	كريشن أند انوفيشن كوميرشال بروكرز ذ.م.م
-	٢٤٣,٠٧٥	أيلان إنفستمنت ذ.م.م

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح المستحقة الدفع لمساهمي الشركة في الإيضاح رقم ١٧.

٣-١٩ تعويضات موظفي الإدارة العليا

تتكون مكافآت موظفي الإدارة العليا من مكافآت قصيرة الأجل قيمتها ١,٤٤٠ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٣: ١,٤٢١ ألف درهم إماراتي).

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠ مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٤,٠٧٥	٢٥,٠٤١	مصروفات التسويق
-	١٣,٤٦٧	تعويضات قانونية للعملاء
-	٩,٠٨٨	عمولات
٥,٨٢٦	٨,٩٧٧	تكاليف الموظفين
٤,٩٢٨	٤,٥٩٨	أجور مهنية
-	٣,٠٩٩	خسائر من استبعاد ممتلكات ومعدات (الإيضاح رقم ٦)
	٧٢٧	خسائر من استبعاد استثمارات عقارية
٥٣٥	١٥٣	رسوم مصرفية
٣٣٩	٦٢	استهلاك الممتلكات والمعدات (إيضاح رقم ٦)
٣١٩	-	استهلاك أصول حق الاستخدام
١,٩٣١	١١,٦٥٩	مصروفات أخرى
٢٧,٩٥٣	٧٦,٨٧١	

٢١ دخل آخر

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٠١	١٢٤	دخل من إلغاء العقود
١٠	١,٤٧٩	أخرى
١١١	١,٦٠٣	

٢٢ تكاليف التمويل

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٧,٨٦٠	٢٧,٧١٢	مصروفات الفائدة على قروض مصرفية
١٠,٠٤٢	٤٣,٨٨٨	مصروفات الفائدة على نفقات مقدمة من العملاء (إيضاح رقم ١٩-١)
١٠,٠٩٨	٣٦,٨٩٧	مصروفات الفائدة على التزامات مالية أخرى
٤٨,٠٠٠	١٠٨,٤٩٧	

٢٣ ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم للسنة من خلال تقسيم النتائج المالية للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. لما ربحية السهم المُخَفَّضة فُتَحَسِبَ من خلال تقسيم النتائج المالية للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية الموجودة خلال السنة، والمُعدَّلة بما يعكس آثار الأدوات المُخَفَّضة. لم يكن لدى المجموعة أي أدوات مُخَفَّضة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
(٨٥,٥٤٧)	(٥٢,٥٤٢)	خسائر السنة العائدة إلى مساهمي الشركة حاملو الأسهم العادية (ألف درهم إماراتي)
٢,٣١٢,٧٢٩	٢,٣١٢,٧٢٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المُصدرة (ألف سهم)
(٠,٠٣٧)	(٠,٠٢٣)	ربحية السهم الأساسية والمُخَفَّضة (بالدرهم الإماراتي)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٤ التقارير عن القطاعات

تزاوّل المجموعة أعمالها في قطاع واحد والذي يتم إعداد التقارير عنه وهو تطوير العقارات وإدارتها والاستثمار فيها. يتم الإفصاح عن جميع المعلومات المتعلقة بهذا القطاع الخاضع للتقرير/ القطاع التشغيلي في كل من بيان المركز المالي الموحد وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة.

كما تقتضي معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية أن تقدم المنشأة تقريراً عن الأصول والإيرادات الخاصة بقطاع أعمالها فضلاً عن المناطق الجغرافية التي توجد بها. تُنفذ جميع أنشطة المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

ليس هناك أي معلومات أخرى مطلوبة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ "التقارير عن القطاعات" فيما يتعلق بالمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣.

٢٥ الالتزامات المحتملة والارتباطات

١-٢٥ ارتباطات متعلقة بالنفقات الرأسمالية

إن النفقات الرأسمالية التعاقبية المقدرة والتي لم يتم رصد مخصص لها كما في تاريخ التقرير مُبيّنة على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٥٥,٩٢٧	٨٣٤,٤١٦	عقود موقّعة بشأن عقارات لغرض التطوير (عقود سارية)

٢-٢٥ ارتباطات متعلقة بالمبيعات

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣,٢٦٣,٩٨٨	٣,٤٣٥,٤٥٨	إجمالي المبيعات المُتعهد بها للعملاء

تمثل ارتباطات المبيعات اتفاقيات البيع الموقّعة مع العملاء، والتي لم تُسلّم لهم العقارات المعنية وكذلك لم يتم الاعتراف بالإيرادات بعد.

٣-٢٥ الالتزامات المصرفية المحتملة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٩٠٤	-	خطابات ضمان

٤-٢٥ الدعاوى القانونية

كانت الشركة مُدّعى عليها في دعاوى قانونية مرفوعة من عملاء وموردين وهي عبارة عن قضايا قانونية ومطالبات في سياق أعمالها الاعتيادية والتي ترجع بشكل رئيسي إلى التأخر في إنجاز أحد كبرى مشاريع التطوير العقاري بالمجموعة.

قَدّرت الإدارة، استناداً إلى آراء مُستشاريها القانونيين وقيمة المطالبات، أن قيمة الالتزامات المُعترف بها من قبل المجموعة مقابل تلك المطالبات كافية للوفاء بالالتزامات المُتوقعة أن تنشأ عن تلك الدعاوى القانونية. بلغت قيمة المطالبات غير المسددة التي رفعها العملاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٥٤٦,٣٣٣ ألف درهم إماراتي، وبلغت قيمة المطالبات غير المسددة التي رفعها الموردون مبلغ ٣٠٢,٩٨٠ ألف درهم إماراتي.

خلال السنة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تمكنت المجموعة من إجراء تسويات مع معظم الموردين والعملاء، إما بشكل مباشر أو من خلال المحكمة، مما أدى إلى عكس مخصص القضايا القانونية بمبلغ ١٢٠ مليون درهم إماراتي في الأرباح أو الخسائر. بالإضافة إلى ذلك، حوّلَت المجموعة أموالاً إلى المحكمة (الإيضاح رقم ١٨) لتمكينها من تسوية جميع الدعاوى القضائية المتبقية والجارية. لم تسدد المجموعة أي دفعات إضافية بعد نهاية السنة فيما يتعلق بالقضايا القانونية، وقد قامت المحكمة بتسوية جميع الدعاوى القضائية المتعلقة بمشروع المجموعة "واحة الزاوية" بحلول يونيو ٢٠٢٥ (الإيضاح رقم ٣٠).

عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٦ الأصول المالية والالتزامات المالية

١-٢٦ الأصول المالية

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي

أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
استثمارات حقوق الملكية المدرجة

٢٠٣,٠٤١	-
---------	---

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

ذمم مدينة تجارية وأخرى

مبالغ نقدية وأرصدة مصرفية

٣,٢٠٧	١,٢٢٧
٢٧,٦٢٤	١٦٩,٩٠٤
٣٠,٨٣١	١٧١,١٣١
٢٣٣,٨٧٢	١٧١,١٣١

إجمالي الأصول المالية

إجمالي القيمة القابلة للتحقيق في غضون ١٢ شهراً
إجمالي القيمة القابلة للتحقيق بعد ١٢ شهراً

٣٠,٨٣١	١٧١,١٣١
٢٠٣,٠٤١	-

٢-٢٦ الالتزامات المالية

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي

قروض وسلفيات تحمل فائدة

قروض مصرفية

الالتزامات مالية أخرى

٤٨٤,٥٢٨	٤٦١,٢١٣
٢٠٧,٩٩٤	٣٠٩,٨٠٠
٦٩٢,٥٢٢	٧٧١,٠١٣

الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة

ذمم دائنة تجارية وأخرى

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة

٤١١,٣٤٥	٦٠٧,١٣٦
٢٤,٢٨٢	٢٣,٩٤٩
٤٣٥,٦٢٧	٦٣١,٠٨٥
١,١٢٨,١٤٩	١,٠٩٢,٢٩٨

إجمالي الالتزامات المالية

إجمالي المستحقات في غضون ١٢ شهراً

إجمالي المستحقات بعد ١٢ شهراً

٩٢٠,١٥٥	٩٢٥,٥٧٣
٢٠٧,٩٩٤	١٦٦,٧٢٥

٣-٢٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتعرض المجموعة لمخاطر مختلفة فيما يتعلق بالأدوات المالية. ينطوي الإيضاح رقم ٢-٢٦ على موجز للأصول والالتزامات المالية لدى المجموعة مصنفة حسب الفئة. تتمثل أنواع المخاطر الرئيسية في مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يكون مجلس الإدارة مسؤولاً بصورة عامة عن وضع ومتابعة الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة. بينما تكون الإدارة العليا بالمجموعة مسؤولة عن وضع ومتابعة سياسات المجموعة لإدارة المخاطر وتقديم تقارير دورية إلى مجلس الإدارة حول أنشطتها.

حيث يتم وضع سياسات إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة بهدف تحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة، مع وضع حدود وضوابط ملائمة للمخاطر ومراقبتها والالتزام بتلك الحدود. تخضع سياسات وأنظمة إدارة المخاطر لمراجعة دورية بغرض إدراج أي تغييرات تطرأ على أوضاع السوق وأنشطة المجموعة.

تقوم إدارة المجموعة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من أنواع تلك المخاطر الموجزة أدناه.

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٦ الأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

٣-٢٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

تحليل مخاطر السوق

مخاطر صرف العملات الأجنبية

تتم معظم معاملات المجموعة بالدرهم الإماراتي. ينتج التعرض لأسعار صرف العملات من عمليات الشراء من الخارج الخاصة بالمجموعة، والتي تكون مقومة بشكل أساسي بالدولار الأمريكي ومن عمليات المجموعة في ماليزيا، حيث يمثل الرينجيت الماليزي العملة الوظيفية. نظراً لأن الدرهم الإماراتي مرتبط بالدولار الأمريكي، فإن مخاطر صرف العملات الأجنبية الخاصة بالمجموعة فيما يتعلق بالمعاملات بالدولار الأمريكي ليست جوهرية.

لا يتوقع أن يكون للتقلب المعقول بمعدل ٤٪ في سعر الصرف لكل رينجيت ماليزي مقابل الدرهم الإماراتي أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة. تُحدد هذه النسبة استناداً إلى متوسط تقلبات السوق في أسعار الصرف في الاثني عشر شهراً السابقة.

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. تتعرض المجموعة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ إلى تغيرات في معدلات الفائدة السوقية من خلال القروض المصرفية بمعدلات فائدة متغيرة. تكون الالتزامات المالية الأخرى ذات معدلات فائدة ثابتة.

يوضح الجدول التالي حساسية الأرباح وحقوق الملكية للتغير المحتمل في أسعار الفائدة +/ - ١٪ (٢٠٢٣: +/ - ١٪). تعتبر هذه التغيرات معقولة في ظل ظروف السوق الراهنة. تستند هذه الحسابات إلى التغير في معدل سعر الفائدة في السوق في كل فترة، والأدوات المالية المحفوظ بها في تاريخ كل تقرير وتتأثر هذه الأدوات بالتغيرات في أسعار الفائدة، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى.

الزيادة/(النقص) التأثير على نتائج
في نقاط الأساس السنة
ألف درهم إماراتي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٠٠+
٤,٠٦٩
١٠٠-
٤,٠٦٩

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٠٠+
٤,١٨٢
١٠٠-
٤,١٨٢

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم وفاء الطرف المقابل بالتزاماته تجاه المجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من الأصول المالية بما في ذلك النقد وما يعادله المُحتفظ به لدى البنوك والذمم المدينة التجارية والأخرى.

تُمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الواردة في الإيضاح رقم ٢٦-١ أقصى ما تتعرض له المجموعة من مخاطر الائتمان لمكونات بيان المركز المالي الموحد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣.

خلصت الإدارة إلى أن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة ليست جوهرية نظراً لأن سياسة المجموعة تتمثل في التعامل فقط مع بنوك ومؤسسات مالية ذات سمعة حسنة، وأن معظم مبيعات المجموعة تتم في شكل أقساط بما في ذلك المبالغ المدفوعة مقدماً والمبالغ المُستحقة من طرف ذي علاقة، وأن الأرصدة يتم تسويتها في الوقت المُحدد لذلك.

مخاطر السيولة

تُعتبر مخاطر السيولة هي احتمالية عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها. تأخذ المجموعة في الاعتبار التدفقات النقدية المتوقعة في تقييم مخاطر السيولة وإدارتها، ولاسيما مواردها النقدية والدفعات المستقبلية المقدمة من العملاء، فضلاً عن إتاحة التمويل من البنوك والأطراف ذات العلاقة.

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٦ الأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

٣-٢٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السيولة (تابع)

يلخص الجدول أدناه بيان استحقاق الالتزامات المالية للمجموعة بناءً على الدفعات التعاقدية غير المضمونة.

عند الطلب ألف درهم إماراتي	أقل من سنة واحدة ألف درهم إماراتي	من سنة واحدة إلى خمس سنوات ألف درهم إماراتي	من سنة واحدة إلى خمس سنوات ألف درهم إماراتي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
٤٦١,٢١٣	-	-	٤٦١,٢١٣
قروض مصرفية			
-	١٥٠,٠٠٠	١٤٣,٠٧٥	-
التزامات مالية أخرى			
-	-	٦٠٧,١٣٦	-
ذمم دائنة تجارية وأخرى			
-	-	٢٣,٩٤٩	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة			
٤٦١,٢١٣	١٥٠,٠٠٠	٧٧٤,١٦٠	١,٣٨٥,٣٧٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
٤٨٤,٥٢٨	-	-	٤٨٤,٥٢٨
قروض مصرفية			
-	٤٢٤,٠٠٠	-	-
التزامات مالية أخرى			
-	-	٤١١,٣٤٥	-
ذمم دائنة تجارية وأخرى			
-	-	٢٤,٢٨٢	-
مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة			
٤٨٤,٥٢٨	٤٢٤,٠٠٠	٤٣٥,٦٢٧	١,٣٤٤,١٥٥

٢٧ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة من إدارة رأس المال في ضمان قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية مع تحقيق عوائد للمساهمين ومنفع للأطراف المعنية الأخرى وكذلك الحفاظ على الهيكل الأمثل لرأس المال لتقليل تكلفة رأس المال. تستند سياسات المجموعة إلى تقييم الإدارة للخيارات المتاحة جنباً إلى جنب مع المساهمين.

على غرار المؤسسات الأخرى العاملة في نفس القطاع، تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية. وتحتسب هذه النسبة على أساس قسمة صافي الدين على إجمالي رأس المال. كما يُحتسب صافي الدين على أنه إجمالي الالتزامات التي تحمل فائدة ناقصاً النقد وما يعادله. أما إجمالي رأس المال فيُحتسب على أنه حقوق الملكية الموضحة في بيان المركز المالي الموحد زائداً صافي الدين.

كانت نسبة المديونية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤٨٤,٥٢٨	٤٦١,٢١٣	قروض مصرفية
٢٠٧,٩٩٤	٣٠٩,٨٠٠	التزامات مالية أخرى
٦٩٢,٥٢٢	٧٧١,٠١٣	إجمالي الدين
(٧,٦٦٧)	(١٨,٨٦٣)	ناقصاً: النقد وما يعادله
٦٨٤,٨٥٥	٧٥٢,١٥٠	صافي الدين
١,٢٦٨,٨٦٦	١,١٨٨,٥٢٢	حقوق الملكية
١,٩٥٣,٧٢١	١,٩٤٠,٦٧٢	رأس المال
%٣٥,٠٥	%٣٨,٧٦	نسبة المديونية

عان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٨ التغيرات في الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	بنود أخرى* ألف درهم إماراتي	التدفقات النقدية ألف درهم إماراتي	١ يناير ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
٤٦١,٢١٣	(٢٠٠,٠٩٠)	(٣,٢٢٥)	٤٨٤,٥٢٨
١٤٣,٠٧٥	-	١٤٣,٠٧٥	-
المتداولة:			
قروض مصرفية			
الالتزامات مالية أخرى			
غير المتداولة:			
الالتزامات مالية أخرى			
١٦٦,٧٢٥	(١٩١,٢٦٩)	١٥٠,٠٠٠	٢٠٧,٩٩٤
٧٧١,٠١٣	(٢١١,٣٥٩)	٢٨٩,٨٥٠	٦٩٢,٥٢٢
إجمالي الالتزامات الناتجة من الأنشطة التمويلية			

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي	أخرى ألف درهم إماراتي	التدفقات النقدية ألف درهم إماراتي	١ يناير ٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
٤٨٤,٥٢٨	٦٦,٣٧٨	(٣٤,١٤١)	٤٥٢,٢٩١
-	-	(٦,٧٣٥)	٦,٧٣٥
المتداولة:			
قروض مصرفية			
الالتزامات الإيجار			
غير المتداولة:			
الالتزامات مالية أخرى			
٢٠٧,٩٩٤	(٢٦,٠٠٦)	٢٣٤,٠٠٠	-
٦٩٢,٥٢٢	(٤٠,٣٧٢)	١٩٣,١٢٤	٤٥٩,٠٢٦
إجمالي الالتزامات الناتجة من الأنشطة التمويلية			

* تتعلق الحركة الأخرى البالغة ١٩١,٢٦٩ درهماً إماراتياً في سنة ٢٠٢٤ بإيقاف الاعتراف برصيد الالتزامات المالية الأخرى عند إلغاء الاتفاقيات ذات الصلة بقيمة ٢٠٧,٩٩٤ ألف درهم إماراتي بعد خصم تكاليف تمويل مستحقة معترف بها خلال السنة.

* تتعلق الحركة الأخرى البالغة ٢٦,٠٠٦ درهم إماراتي في عام ٢٠٢٣ بتأثير خصم الالتزامات المالية الأخرى.

٢٩ القيم العادلة

رأت الإدارة أن القيم العادلة للمبالغ النقدية والأرصدة المصرفية والذمم المدينة التجارية والأخرى والذمم الدائنة التجارية الأخرى والمبالغ المستحقة من والمستحقة إلى أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ تقارب قيمها الدفترية إلى حد كبير نظراً لفترات الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

ورأت الإدارة أيضاً أن القيم الدفترية للقروض طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ تقارب قيمها العادلة نظراً لأنها في واقع الأمر تحمل فائدة بأسعار متغيرة بما يعكس أسعار الفائدة السائدة في السوق لقروض مماثلة. ونتيجة لذلك فإن قيمة التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة على هذه القروض لا تختلف بشكل كبير عن قيمها الدفترية الحالية.

يُرد قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في الإيضاح رقم ٧ ويندرج ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

هذا ولم تكن هناك أي تحويلات بين مستويات التقييم خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

٣٠ أحداث لاحقة

١-٣٠ تسوية أرصدة الطرف ذي العلاقة

لاحقاً لنهاية السنة، وقعت المجموعة اتفاقية مع مجموعة بنان الدولية للاستثمار القابضة ش.م.خ. لتسوية الرصيد المستحق للطرف ذي العلاقة (الإيضاح رقم ١٢)، وذلك عبر نقل ملكية عقارات في مشروع "أرابيان هيلز" إلى الطرف ذي العلاقة بعد ثلاث سنوات من تاريخ توقيع الاتفاقية.

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٠ أحداث لاحقة (تابع)

٢-٣٠ إعادة جدولة قرض لأجل

كما هو مبين في الإيضاح رقم ١-١٥ حول البيانات المالية الموحدة، نجحت المجموعة في إعادة جدولة قرض لأجل تم الحصول عليه من بنك محلي.

٣-٣٠ تسوية دعاوى قانونية

أعلنت دائرة القضاء في أبوظبي، في ٢ يونيو ٢٠٢٥ أنها قامت بتسوية وإنهاء جميع الدعاوى القانونية المتعلقة بمشروع "واحة الزاوية" و"واحة ياس"، وأنه تم الانتهاء من جميع الدعاوى القضائية وأوامر التنفيذ المتعلقة بهذه المشاريع، وقد تمت معالجة جميع المستحقات للمستفيدين، والتي بلغت ٩٨٣,٧٢١ ألف درهم إماراتي.

٤-٣٠ تجديد الرخصة التجارية وتغيير الاسم القانوني.

كما في في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، انتهت صلاحية الرخصة التجارية للشركة وتم تجديدها في ٥ فبراير ٢٠٢٥ باسم "شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ.". الشركة بصدد استكمال الإجراءات الرسمية الأخرى لتغيير الاسم القانوني بما في ذلك تحديث النظام الأساسي للشركة.

٣١ ضريبة الدخل

أصدرت وزارة المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة ("وزارة المالية") في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢ المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضريبة على الشركات والأعمال ("ضريبة الشركات") من أجل سن نظام جديد لضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. أصبح نظام ضريبة الشركات الجديد سارياً على الفترات المحاسبية التي بدأت في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. وعليه، أصبحت الشركة وشركاتها التابعة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ خاضعة للضرائب بمعدل ٩٪ المُطبّق على الدخل الخاضع للضريبة بما يتجاوز ما قيمته ٣٧٥,٠٠٠ درهم إماراتي.

تتمثل المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ فيما يلي:

٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	
-	ضريبة الدخل الحالية:
	مصروف ضريبة الدخل الحالية
	الضريبة المؤجلة:
(٥,١٩٦)	المبالغ المتعلقة بظهور الفروق المؤقتة
(٥,١٩٦)	رصيد ضريبة الدخل المعلن في الأرباح أو الخسائر
	بيان تسوية رصيد ضريبة الدخل والأرباح المحاسبية مضروبة في معدل الضريبة بدولة الإمارات العربية المتحدة لسنة ٢٠٢٤:
٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	
(٥٧,٧٣٨)	خسائر محاسبية قبل خصم الضريبة
(٥,١٩٦)	بمعدل ضريبة الدخل القانوني المطبق في الإمارات العربية المتحدة ٩٪
	تتعلق الضريبة المؤجلة بما يلي:

٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	
٥,٢٢٥	إعادة تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة
(٨,٦٨٥)	تكاليف التمويل غير القابلة للخصم المؤجلة.
(١,٧٣٦)	خسائر قابلة للمقاصة مقابل دخل خاضع للضريبة مستقبلاً
(٥,١٩٦)	صافي أصول الضريبة المؤجلة

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٢ معلومات المقارنة

قامت المجموعة بإعادة تصنيف مبلغ ٦٦,٣٧٨ ألف درهم إماراتي من الذمم الدائنة التجارية والأخرى إلى القروض المصرفية، ويمثل ذلك مصروف الفائدة المستحقة المتعلقة بالقروض المصرفية. لم يكن لإعادة التصنيف أي تأثير على المبالغ المعلنة سابقاً في البيانات المالية الموحدة باستثناء زيادة في القروض المصرفية وانخفاض في الذمم الدائنة التجارية والأخرى بالمبلغ المذكور أعلاه.