

عان للاستثمار القابضة ش.م.خ.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركتها التابعة

البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جدول المحتويات

الصفحات	
١	تقرير مجلس الإدارة
٢ - ٨	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٩	بيان المركز المالي الموحد
١٠	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١١	بيان الدخل الشامل الموحد
١٢	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٣	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٤ - ٤٦	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 (يشار إليها مجتمعة "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير العقارات والاستثمار فيها وإدارتها.

النتائج

فيما يتعلق بالسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، حققت المجموعة إيرادات بلغت 385.8 مليون درهم إماراتي (2024): 419.8 مليون درهم إماراتي - معدلة)، وسجلت أرباحاً عن السنة قدرها 47.6 مليون درهم إماراتي (2024: خسائر عن السنة قدرها 360 ألف درهم إماراتي - معدلة).

أعضاء مجلس الإدارة

إن أعضاء مجلس الإدارة هم:

السيد/ سالم حاضر مبارك حاضر المهيري
الدكتور/ خليفة سيف جمعة سيف المحيربي
الدكتور/ عبدالعزيز فهد حمد العنقري
السيد/ عمر سعيد جمعة الشيخ الرميثي

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة جرانت ثورنتون كمدققي حسابات خارجيين للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، اوصى مجلس الإدارة بتعيين السادة جرانت ثورنتون كمدققي الحسابات لسنة 2026 وستعرض التوصية على المساهمين للموافقة خلال الاجتماع السنوي القادم للجمعية العمومية.

عن مجلس الإدارة



الدكتور/ خليفة سيف جمعة سيف المحيربي
رئيس مجلس الإدارة
التاريخ: 31 مارس 2026

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مُساهمي شركة عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة عنان للاستثمار القابضة (ش.م.خ) ("الشركة") وشركتها التابعة (يُشار إليها مجتمعة "المجموعة")، والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ 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 ٢٠٢٥ وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير 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 مدقق 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)، بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية الأخرى ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للشركة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد الأخلاقية. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس لإبداء رأينا.

عدم اليقين الجوهرية بشأن مبدأ الاستمرارية

كما هو مبين في الإيضاح رقم (٢-٢) من البيانات المالية الموحدة، فإنه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة ٩٦,٤٠٢ ألف درهم إماراتي، إضافة إلى وجود تسهيلات بنكية بقيمة ٤٩٠,٣٦٨ ألف درهم إماراتي مستحقة السداد عند الطلب. تشير هذه الأحداث أو الظروف إلى وجود عدم يقين جوهرية قد يثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. إن رأينا غير معدلٍ بهذا الشأن.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي نعتبر، وفقاً لتقديرنا المهني، الأكثر أهمية بالنسبة لتدقيقنا للبيانات 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 مساهمي شركة عان للاستثمار القابضة ش.م.خ (تابع)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)
أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

كيفية تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيتنا	أمر التدقيق الرئيسي
<p>لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • قمنا بفهم الإجراءات التي تم تطبيقها من قبل المجموعة فيما يتعلق بعملية التقييم؛ • قمنا باختبار الإجراءات المتعلقة بتصميم وتطبيق النظم الرقابية ذات الصلة؛ • تقييم كفاءة وقدرات وموضوعية خبير التقييم الذي تم تعيينه من جانب الإدارة. كما قمنا بالاطلاع على شروط اتفاقية خبير التقييم لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور من شأنها التأثير على موضوعيته أو تحد من نطاق عمله؛ • 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 أجريت مؤخراً في السوق وقابلة للمقارنة؛ • الاستعانة بالمتخصصين في التقييم لدينا، حسبما اقتضت الضرورة، لمساعدتنا في مراجعة المنهجيات المطبقة بما في ذلك التقديرات والأحكام المطبقة. قام خبراء التقييم لدينا بتقييم مدى ملاءمة ومعقولية منهجية التقييم، والافتراضات والتقديرات الرئيسية المستخدمة في عمليات التقييم، استناداً إلى الأدلة المتاحة لمعاملات حديثة في السوق وقابلة للمقارنة؛ • قمنا بفحص مدى دقة وملاءمة عينة من البيانات الرئيسية ذات الصلة التي قامت الإدارة بتوفيرها لخبير التقييم؛ • تقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة. 	<p>تقييم الاستثمارات العقارية</p> <p>كما هو مبين في الإيضاح رقم ٧ حول البيانات المالية الموحدة، بلغت الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ الواردة في بيان المركز المالي الموحد للمجموعة ما قيمته ٢,٣٤٥,٠٠٨ ألف درهم إماراتي بما يمثل ٣٥٪ من إجمالي أصول المجموعة. تم الاعتراف بالزيادة في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية البالغ قيمتها ١٣٥,٠٠٠ ألف درهم إماراتي في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في السنة المنتهية في ذلك التاريخ.</p> <p>تم بيان الاستثمارات العقارية للمجموعة بالقيمة العادلة استناداً إلى التقييم العادل الذي أجراه خبير تقييم مؤهل مستقل ("خبير التقييم"). وقد اعتمد التقييم على تقديرات رئيسية محددة تتطلب بدورها أحكاماً جوهرية. واستند تقييم الاستثمارات العقارية قيد التطوير كذلك إلى تكاليف مقدرة من المقرر تكبدها لإتمام عملية التطوير مع رصد مخصص مناسب للأرباح والمخاطر. تم الإفصاح عن تفاصيل منهجية التقييم والمُدخلات الرئيسية المستخدمة في التقييم في الإيضاح رقم ٧ من البيانات المالية الموحدة.</p> <p>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 جوهرية بشأن تحديد المدخلات المستخدمة في التقييم.</p>

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)

كيفية تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقتنا	أمر التدقيق الرئيسي
<p>لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● فهم العملية المتبعة من الإدارة عند تقدير التكاليف المستقبلية لإتمام تطوير العقارات وتحديد أسعار البيع المتوقعة في المستقبل. ● تقييم المنهجية والتقديرات الرئيسية ومُدخلات البيانات والافتراضات المُطبقة من الإدارة في عملية التقييم، والتي تنطوي على مقارنة أسعار البيع المتوقعة في المستقبل مع البيانات المتاحة في السوق، مثل أسعار معاملات البيع التي أُجريت مؤخراً داخل المشروع أو أسعار البيع الفعلية لعقارات تم بيعها، وكذلك مقارنة تكاليف إتمام تطوير كل عقار مع الميزانيات المُعتمدة لدى المجموعة، فضلاً عن التحقق من عقود الإنشاءات المعنية وعينة من المستندات الأخرى ذات الصلة. ● إعادة العمليات الحسابية التي أجرتها الإدارة للتوصل إلى تقييمات نهائية العام لصافي القيمة القابلة للتدقيق. 	<p>صافي القيمة القابلة للتدقيق من العقارات لغرض التطوير تضمّن بيان المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ عقارات قيد التطوير بقيمة تبلغ ٣,٥٢٥,٥٧٦ ألف درهم إماراتي بما يمثل ٥٣٪ من إجمالي أصول المجموعة، كما هو مُبين في الإيضاح رقم ٨ من البيانات المالية الموحدة.</p> <p>يتم بيان العقارات قيد التطوير لدى المجموعة بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتدقيق، أيهما أقل. إن تحديد الإدارة لصافي القيمة القابلة للتدقيق ينطوي على افتراضات وتقديرات رئيسية تتعلق بتحديد التكاليف اللازمة لإتمام التطوير وتكاليف البيع. تم الإيضاح في الإيضاح رقم ٢-٥ من البيانات المالية الموحدة عن مزيد من المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي وضعتها الإدارة عند تحديد صافي القيم القابلة للتدقيق.</p> <p>اعتبرنا تقييم صافي القيم القابلة للتدقيق للعقارات لغرض التطوير أحد أمور التدقيق الرئيسية نظراً لأهمية الاستثمارات العقارية للمجموعة بالنسبة للبيانات المالية الموحدة للمجموعة ككل، وحيث إن تقييم القيمة القابلة للتدقيق ينطوي على تقديرات وأحكام جوهرية موضوعية من الإدارة بشأن التكاليف اللازمة لإتمام كل مشروع تطوير عقاري فضلاً عن تقييم أسعار البيع المتوقعة لكل عقار على حدة.</p>

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

كيفية تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقتنا	أمر التدقيق الرئيسي
<p>لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> فهم عملية اعتراف المجموعة بالإيرادات وتقييم مدى التزامها بالمبادئ المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥؛ اختيار عينة من عقود بيع العقارات لتحديد التزامات الأداء الخاصة بالمجموعة، وتقييم ما إذا كانت هذه الالتزامات يتم الوفاء بها على مدى فترة زمنية أو في نقطة زمنية محددة، وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥؛ فهم طريقة تصميم وتطبيق الضوابط الرقابية ذات الصلة بعملية الاعتراف بالإيرادات؛ مراجعة عينة من التقديرات التي أعنتها الإدارة لتقييم مدى ملاءمة مرحلة الإنجاز، وذلك عبر مقارنة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مع إجمالي التكاليف المقتررة؛ تقييم مدى ملاءمة تطبيق منهج المدخلات، على أساس عينة، فيما يتعلق بأعمال إنشاء العقارات، من خلال التحقق من التكاليف المتكبدة حتى تاريخ التقرير ومقارنتها بإجمالي التكاليف المقتررة لأعمال الإنشاء؛ وبالنسبة للتكاليف المعترف بها حتى تاريخه، أجرينا اختباراً لعينة من مكونات التكاليف الجوهرية، وشمل ذلك التحقق من مدى اكتمال ودقة هذه التكاليف بمقارنتها بالمستندات المؤيدة ذات الصلة؛ قمنا بفهم الطبيعة والظروف التي تؤدي إلى تعديل الإيرادات، وقمنا بتقييم الأساس المنطقي للإدارة في تحديد ما إذا كانت التعديلات قد تمت وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبية الدولي رقم ٨، بما في ذلك تقييم ما إذا كانت التعديلات قد تم تحديدها وتصنيفها وتطبيقها بشكل مناسب؛ وقمنا بتقييم ملاءمة الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة للتحقق من توافقها مع المتطلبات المعمول بها من معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية، بما في ذلك الإفصاحات المتعلقة بتلك التعديلات. 	<p>الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات</p> <p>تعترف المجموعة بالإيرادات المحققة من بيع عقارات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء" تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات على مدى فترة زمنية، وفقاً لشروط العقود المبرمة مع عملائها وبما يتوافق مع القوانين والأنظمة المعمول بها في الدول ذات الصلة. تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد وتعترف بالإيرادات التي تتناسب مع الوفاء بالتزامات الأداء كما في نهاية كل فترة تقرير.</p> <p>كما هو موضح في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، اعترفت المجموعة بإيرادات قدرها ٣٨٥,٨٣٥ ألف درهم إماراتي من أنشطة التطوير العقاري، وبتكاليف تطوير عقارات بلغت ٢٩٨,٠٩٣ ألف درهم إماراتي، عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.</p> <p>تم تحديد الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات كأمر تدقيق رئيسي، وذلك نظراً لما طرأ على الفترة السابقة من تعديلات، على النحو المبين في الإيضاح رقم ٣٠ حول البيانات المالية الموحدة، فإن التعديلات والأحكام الموضوعية لتقييم ما إذا كانت التزامات الأداء الخاصة بالمجموعة، المنصوص عليها في عقود بيع العقارات، يتم الوفاء بها على مدى فترة زمنية أو في وقت زمني محدد، وذلك بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، وتقدير إجمالي التكاليف اللازمة لإتمام المشاريع، وهو ما يؤثر على قيمة وتوقيت الاعتراف بالإيرادات والأرباح طوال دورة حياة المشروع، الأمر الذي يستلزم وضع أحكام مهنية جوهرية.</p>

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مُساهمي شركة عنان 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 فبنا 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 (وتعديلاته) والنظام الأساسي للشركة، 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 تعتزم 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 رأينا. 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 فردية 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 رأينا. 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.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من جانب الإدارة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة عان للاستثمار القابضة ش.م.خ (تابع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

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، فإنه يتعين علينا لفت الانتباه، في تقرير مدقق الحسابات، إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو نقوم بإصدار رأي معطل 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 المجموعة 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 يحتمل أنه من المحتمل أن يكون لها تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا والضمانات ذات الصلة، 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

وفقاً لما يقتضيه المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته)، تُشير إلى ما يلي:

- قد حصلنا على كافة المعلومات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع الجوانب الجوهرية، بما يتوافق مع الأحكام المعمول بها من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته)؛
- احتفظت الشركة بدفاتر محاسبية منتظمة وفقاً للمبادئ المحاسبية المطبقة؛
- تتوافق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع ما جاء في الدفاتر المحاسبية للشركة؛
- لم تستثمر المجموعة في حصص أو أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛
- يبين الإيضاح رقم ١٩ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة، والشروط التي بموجبها تم تنفيذ هذه المعاملات؛

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تابع)

- بناءً على المعلومات التي أُتيحت لنا، لم يسترَع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن الشركة قد خالفت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ أيّاً من الأحكام المعمول بها من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته) أو النظام الأساسي للشركة، مما قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛
- لم يتم تقديم أي مساهمات اجتماعية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

جرانت ثورنتون



Amal Rashed

أناند برابهو

سجل مدققي الحسابات رقم: ٥٥٦٧

دبي، الإمارات العربية المتحدة

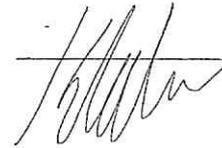
٣١ مارس ٢٠٢٦

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

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١ يناير ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاحات	
ألف درهم إماراتي مُعَدَّلَة	ألف درهم إماراتي مُعَدَّلَة	ألف درهم إماراتي		
٨,٧٠٧	-	-	٦	الأصول ممتلكات ومعدات
٢,١٥٥,٢٤٨	٢,٢١٠,٠٠٨	٢,٣٤٥,٠٠٨	٧	استثمارات عقارية
٣,٨٧٣,٣٩٧	٣,٦٦٣,٦١٨	٣,٥٢٥,٥٧٦	٨	عقارات لغرض التطوير
-	٩٨,٧١٢	١٧٠,١٤٢		تكاليف الحصول على العقود
٢٠٣,٠٤١	-	-	٩	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٣٩,٥٠٠	٢١٠,٠٩٢	٣٤٦,٠٧٤	١٨	أصول العقود
١٤,٠٨٧	١,٢٢٧	٦,٩٢٧	١٠	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٢٧,٦٢٤	١٦٩,٩٠٤	٢٨٨,٥٩١	١١	مبالغ نقدية وأرصدة مصرفية
٦,٣٢١,٦٠٤	٦,٣٥٣,٥٦١	٦,٦٨٢,٣١٨		إجمالي الأصول
				حقوق الملكية والالتزامات
				حقوق الملكية
٢,٣١٢,٧٢٩	٢,٣١٢,٧٢٩	٢,٣١٢,٧٢٩	١٢	رأس المال
٧,٤٥٦	٧,٤٥٦	١٢,٢١٦	١٣	احتياطي قانوني
(٧٥٥,٩٠٩)	(٧٥٥,٩٠٩)	(٧٥٥,٩٠٩)	١٤	احتياطي الاستحواذ
(٢٣,٤٨٩)	(٢٣,٥٩٢)	(٢٣,٥٩٢)		احتياطي تحويل العملات الأجنبية
١٤٠,٣٤٥	-	-		احتياطي القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٢٥١,٥٢٦)	(١٣٩,٢٤١)	(٩٦,٤٠٢)		خسائر مُتراكمة
١,٤٢٩,٦٠٦	١,٤٠١,٤٤٣	١,٤٤٩,٠٤٢		إجمالي حقوق الملكية
				الالتزامات
٨٣٨	١,٠٠٧	١,٢٤١		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٤٨٤,٥٢٨	٤٦١,٢١٣	٤٩٠,٣٦٨	١٥	قروض مصرفية
٢٠٧,٩٩٤	٣٠٩,٨٠٠	٣٧٢,٧١٦	١٦	التزامات مالية أخرى
-	٧٣٠	٦,٠٧٩	٣١	التزام الضريبية المؤجلة
١,٥٩٤,٩٠٨	١,٦٦٣,٨١٣	١,٨٢١,٨٨٤	١٧	مخصصات ودمج دائنة تجارية وأخرى
٢,٥٧٩,٤٤٨	٢,٤٩١,٦٠٦	٢,٥١٦,٢٢٠	١٨	التزامات العقود
٢٤,٢٨٢	٢٣,٩٤٩	٢٤,٧٦٨	١٩	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
٤,٨٩١,٩٩٨	٤,٩٥٢,١١٧	٥,٢٣٣,٢٧٦		إجمالي الالتزامات
٦,٣٢١,٦٠٤	٦,٣٥٣,٥٦١	٦,٦٨٢,٣١٨		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والمصادقة على إصدارها من قِبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٦ ، وتم التوقيع عليها نيابة عنهم من قِبل:



الدكتور/ خليفة سيف جمعة المحيربي
رئيس مجلس الإدارة



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

عنان للاستثمار القبضة ش.م.خ. وشركتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤١٩,٨٦٢	٣٨٥,٨٣٥	إيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء
(٣٢١,٦٠٩)	(٢٩٨,٠٩٣)	تكاليف مباشرة
٩٨,٢٥٣	٨٧,٧٤٢	إجمالي الأرباح
(١١٧,٠١٦)	(٥١,٠٧٥)	٢٠ مصروفات البيع ومصروفات عمومية وإدارية
٥٨,٠٥٦	١٣٥,٠٠٠	٧ التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١٢٠,٠٠٠	-	٢٥ عكس مخصصات
(٥٢,٠٥٤)	-	٩ خسائر من إيقاف الاعتراف بالأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى
١,٦٠٣	٣,٩٨١	٢١ دخل آخر
(١٠٨,٤٩٧)	(١٢٢,٧١٤)	٢٢ تكاليف التمويل
٢٥	١٤	دخل التمويل
٣٧٠	٥٢,٩٤٨	أرباح السنة قبل خصم الضريبة
(٧٣٠)	(٥,٣٤٩)	٣١ ضريبة الدخل
(٣٦٠)	٤٧,٥٩٩	أرباح/(خسائر) السنة
		ربحية السهم
(٠,٠٠٠٢)	٠,٠٢٠٦	٢٣ ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

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

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح
ألف درهم إماراتي مُعْتَلَّة (٣٦٠)	ألف درهم إماراتي ٤٧,٥٩٩	أرباح/(خسائر) السنة
		الخسائر الشاملة الأخرى بنود قد يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
(١٠٣)	-	خسائر صرف العملات الأجنبية عند تحويل العمليات الأجنبية بنود لن يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(٢٧,٧٠٠)	-	٩ تغيرات في القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٢٧,٨٠٣)	-	إجمالي الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
(٢٨,١٦٣)	٤٧,٥٩٩	إجمالي الدخل الشامل/(الخسائر الشاملة) للسنة

صان الاستملاك القاضة ش.م.خ. وشركائها التابعة
البيانات المالية الموحدة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

	كما في ١ يناير ٢٠٢٤ - كما أُبرج سابقاً إثر التعميل (الإيضاح رقم ٣٠)	كما في ١ يناير ٢٠٢٤ - معاملة خسائر السنة - معاملة	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة - معاملة	تحويل احتياطي القيمة العادية لأنوات حقوق الملكية المُصنفة بالقيمة العادية من خلال الدخل الشامل الأخر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - معاملة	أرباح السنة	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة	إجمالي الدخل الشامل للسنة	المحول إلى الاحتياطي القانوني (الإيضاح رقم ١٣)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
احتياطي القيمة العادية للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	١٤٠,٣٤٥	-	(٢٧٧,٧٠٠)	(١١٢,٦٤٥)	-	-	-	-	-
احتياطي تحويل المعاملات الأجنبية	(٢٣,٤٨٩)	-	(١٠٣)	-	-	-	-	-	(٢٣,٥٩٢)
احتياطي الاستحواد ألف درهم إماراتي	(٧٥٥,٩٠٩)	-	-	-	-	-	-	-	(٧٥٥,٩٠٩)
احتياطي قانوني ألف درهم إماراتي	٧,٤٥٦	-	-	-	٧,٤٥٦	-	٤,٧٦٠	١٢,٢١٦	٢,٣١٢,٧٢٩
رأس المال ألف درهم إماراتي	٢,٣١٢,٧٢٩	-	-	-	٢,٣١٢,٧٢٩	-	-	-	-
الإجمالي	١,٤٢٩,٦٠٦ (٣٦٠)	(٢٧٧,٧٠٠)	(٢٧٧,٧٠٠)	(١١٢,٦٤٥)	٢,٣١٢,٧٢٩	-	٤٧,٥٩٩	٤٧,٥٩٩	١,٤٤٩,٠٤٢
خسائر متراكمة ألف درهم إماراتي	(٢٧٧,٧٠٠)	-	(٢٧٧,٧٠٠)	(١١٢,٦٤٥)	-	-	-	-	(٩٦,٤٠٢)
الإجمالي	١,٢٦٨,٨٦٦ ١٦٠,٧٤٠	(٤١٢,٢٦٦) ١٦٠,٧٤٠	(٢٧٧,٧٠٠)	(١١٢,٦٤٥)	٢,٣١٢,٧٢٩	-	٤٧,٥٩٩	٤٧,٥٩٩	١,٤٤٩,٠٤٢

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

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات
ألف درهم إماراتي مُعْتَلَة	ألف درهم إماراتي	
٣٧٠	٥٢,٩٤٨	الأنشطة التشغيلية أرباح السنة قبل خصم الضريبة
٦٢	-	٦ تعديلات على: استهلاك ممتلكات ومعدات
٣,٠٩٩	-	٦ خسائر من استبعاد ممتلكات ومعدات
٧٢٧	-	٢٠ خسائر من استبعاد استثمارات عقارية
(٥٨,٠٥٦)	(١٣٥,٠٠٠)	٧ أرباح القيمة العادلة من الاستثمارات العقارية خسائر من إيقاف الاعتراف بالأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى
٥٢,٠٥٤	-	٩ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١٨٦	٢٣٤	دخل التمويل
(٢٥)	(١٤)	٢٢ تكاليف التمويل
١٠٨,٤٩٧	١٢٢,٧١٤	
١٠٦,٩١٤	٤٠,٨٨٢	
(١٥٧,٧٣٢)	(١٤١,٦٨٢)	٨ التغيرات في رأس المال العامل الذمم المدينة التجارية والأخرى وأصول العقود عقارات لغرض التطوير تكاليف الحصول على العقود دفعات مقدمة من العملاء مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة ذمم دائنة تجارية وأخرى حسابات مصرفية هامشية النقد المستخدم في العمليات مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين صافي التدفقات النقدية الناتجة من/(المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
٢٠٩,٧٧٩	١٣٨,٠٤٢	
(٩٨,٧١٢)	(٧١,٤٣٠)	
(٢٥٦,٦٤٠)	(٤٠,٦٤٦)	
(٣٣٣)	٨١٩	
٤١,١٨٦	١٦٠,١٠٥	
١,٥١١	-	
(١٥٤,٠٢٧)	٨٦,٠٩٠	
(١٧)	-	
(١٥٤,٠٤٤)	٨٦,٠٩٠	
٥,٥٤٦	-	٦ الأنشطة الاستثمارية متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٢,٥٦٩	-	
٨,١١٥	-	
(٣,٢٢٥)	-	الأنشطة التمويلية سداد قروض مصرفية التزامات مالية أخرى، بالصافي دخل التمويل المقبوض تكاليف التمويل المدفوعة صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٢٩٣,٠٧٥	٣٢,٥٨٣	
٢٥	١٤	
(١٥٥)	-	
٢٨٩,٧٢٠	٣٢,٥٩٧	
١٤٣,٧٩١	١١٨,٦٨٧	صافي الزيادة في النقد وما يعادله
٢٦,٠٧٥	١٦٩,٨٦٦	النقد وما يعادله في بداية السنة
١٦٩,٨٦٦	٢٨٨,٥٥٣	١١ النقد وما يعادله في نهاية السنة

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

شركة عنان 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. تم تعليق تداول أسهم الشركة طوال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وتم استئناف التداول خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (يُشار إليها مُجمعة "المجموعة") في تطوير العقارات والاستثمار فيها وإدارتها. إن العنوان المسجل للشركة هو ص.ب ٥٣٣٥١، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة.

تتطوي هذه البيانات المالية الموحدة على الأداء والمركز المالي للشركة وشركاتها التابعة العاملة حسبما هو موضح أدناه ("يُشار إليها مُجمعة "المجموعة").

الشركة التابعة	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس
		٢٠٢٥	٢٠٢٤	
أرابيان هيلز للاستثمار والتطوير العقاري - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	التطوير العقاري	٪١٠٠	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة
تسويق للوساطة العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة
تسويق (ماليزيا) إس دي إن بي إتش دي	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	٪١٠٠	ماليزيا
تسويق الإمارات اس دي ان بي اتش دي	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	٪١٠٠	ماليزيا
تسويق بهاتف اس دي ان بي اتش دي	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	٪١٠٠	ماليزيا
واحة الزاوية للخدمات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	خدمات إدارة المشروعات	٪١٠٠	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة
شركة بالما للاستثمار والتطوير العقاري (عود ومسك للاستثمار والتطوير العقاري، سابقاً)	إدارة وتطوير العقارات	٪١٠٠	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة

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 (وتعديلاته).

٣-٤ مبدأ الاستمرارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت الخسائر المترتبة للمجموعة ٩٦,٤٠٢ ألف درهم إماراتي، ولديها تسهيلات مصرفية بقيمة ٤٩٠,٣٦٨ ألف درهم إماراتي مُستحقة السداد عند الطلب (إيضاح رقم ١٥) نتيجة مدفوعات متأخرة السداد. وعليه، تشير هذه الظروف إلى وجود عدم يقين جوهري قد يثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، ومن ثم، قد لا تتمكن المجموعة من تسهيل أصولها والوفاء بالتزاماتها في سياق الأعمال الاعتيادية.

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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢ بيان الامتثال وأساس الإعداد (تابع)

٢-٢ مبدأ الاستمرارية (تابع)

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية بناءً على التقييم التفصيلي الذي أجرته الإدارة مع الأخذ في الاعتبار العوامل التالية:

- أعلنت دائرة القضاء في أبوظبي، في ٢ يونيو ٢٠٢٥ أنها نجحت في تسوية وإنهاء جميع الدعاوى القانونية المتعلقة بمشروع "واحة الزاوية" و"واحة ياس" التي تم الانتهاء من تنفيذها.
- خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، نجحت المجموعة في إبرام عقود بيع تتجاوز قيمتها ١٤٠ مليون درهم إماراتي.
- وقّعت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع شركة استثمار وتطوير للاستحواذ على أحد مشاريعها في منطقة "أرابيان هيلز" بقيمة ١٥٠ مليون درهم إماراتي، ومن المتوقع أن تسهم هذه الصفقة بشكل ملموس في دعم التدفقات النقدية للشركة.
- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت أرصدة النقد لدى المجموعة في حسابات الضمان مبلغ ٢٧٧,٧٦٢ ألف درهم إماراتي، تتعلق بالمبالغ المحصلة من العملاء المتاح استخدامها في سداد مستحقات المقاولين.
- كما أبرمت المجموعة عقوداً مع عدد من المقاولين والمقاولين من الباطن، وبدأت أعمال التطوير، حيث وصلت بعض المشاريع إلى مراحل إنجاز تتراوح بين ٤٥٪ و ٦٥٪ حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة.
- تم الحصول على جميع الموافقات البلدية والحكومية اللازمة المتعلقة بمشاريع المجموعة الرئيسية، وتم الانتهاء من الإجراءات القانونية، مما يضمن استمرارية الأعمال بسلاسة.
- تظل الإدارة على ثقة من مواصلة المجموعة لأعمالها وفق مبدأ الاستمرارية. يستند هذا التقييم إلى خطط تقديرية مفصلة، وتدفعات نقدية مستقبلية متوقعة، واستراتيجيات تشغيلية، والتي تؤكد قدرة المجموعة على الاستمرار في عملياتها دون قيود مادية لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً من تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة.
- تلقت المجموعة صافي تمويل من أحد المساهمين بقيمة ٣٢,٥٨٣ ألف درهم إماراتي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. كما أكد معظم 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.
- تتوقع المجموعة تسوية جزء من التزاماتها تجاه الأطراف ذات العلاقة وأطراف أخرى من خلال نقل ملكية بعض العقارات، كما أنها تجري مفاوضات مع البنك الرئيسي لإعادة جدولة القرض لأجل المتعثر.

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 العملة الوظيفية للشركة، وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب عدد صحيح بالآلاف (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.

٢ بيان الامتثال وأساس الإعداد (تابع)

٤-٢ أساس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. 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 مستثمر فيها في حال فقط إذا كان لدى المجموعة:

- نفوذ على الشركة المستثمر فيها (أي حقوق قائمة تمنحها القدرة الحالية على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛
- تعرض أو حقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها؛
- قدرة على استخدام نفوذها 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 المستحوز 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 الشركة التابعة.

تعود الأرباح أو الخسائر أو كل مكون من الدخل الشامل الآخر إلى مساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة، حتى وإن نتج عن ذلك عجز في رصيد 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 التغيير في حصة ملكية شركة تابعة، دون فقدان السيطرة، يتم احتسابه على أنه معاملة متعلقة بحقوق الملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة فإنها تتوقف عن الاعتراف بالأصول ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة التجارية) والالتزامات والحصص غير المسيطرة وعناصر الملكية الأخرى بينما يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر 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 ٢٠٢٥

أصبح الإصدار المحاسبي المبين أنه سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥، وبالتالي تم تطبيقه من قبل المجموعة، دون أن يكون له أي تأثير كبير على نتائج المجموعة أو مركزها المالي.

< عدم إمكانية صرف العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١)

٢-٣ المعايير الصادرة ولكنها غير سارية بعد

فيما يلي يتم الإفصاح عن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي أصدرت ولكن لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة. تعتمزم المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إن وجدت، عندما تصبح سارية المفعول.

٣ المعيير أو التفسيرات الجديدة أو المعدلة (تابع)

٢-٣ المعيير الصادرة ولكنها غير سارية بعد (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ - "العرض والإفصاح في البيانات المالية"

أصدر مجلس معيير المحاسبة الدولية، في أبريل ٢٠٢٤، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨، والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - "عرض البيانات المالية". يقدم المعيار الدولي للتقارير الدولية رقم ١٨ متطلبات جديدة للعرض في بيان الأرباح أو الخسائر تتضمن المبالغ الإجمالية والمبالغ الإجمالية الفرعية. كما يتعين على المنشآت تصنيف جميع بنود الدخل والمصروفات ضمن بيان الأرباح أو الخسائر إلى فئة من خمس فئات: الأنشطة التشغيلية والأنشطة الاستثمارية والأنشطة التمويلية، وضريبة الدخل، والعمليات المتوقفة، علماً بأن الفئات الثلاث الأولى تُعدّ مستحدثة.

يتطلب المعيار الإفصاح عن مقياس الأداء المحددة من قبل الإدارة وفق التعريفات الجديدة، وعن المبالغ الإجمالية الفرعية للدخل والمصروفات، كما يتضمن متطلبات جديدة بشأن تجميع وتفصيل المعلومات المالية استناداً إلى الأدوار المحددة للبيانات المالية الأولية والإيضاحات.

بالإضافة إلى ذلك، جرى إدخال تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ - بيان التدفقات النقدية، وتشمل تعديل نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفق الطريقة غير المباشرة من "الأرباح أو الخسائر" إلى "الأرباح أو الخسائر التشغيلية"، وكذلك إلغاء الخيار المتاح بشأن تصنيف التدفقات النقدية الناشئة عن توزيعات الأرباح والفوائد. وبالإضافة إلى ذلك، توجد تعديلات لاحقة على عدة معايير أخرى.

يسري تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨، والتعديلات المرتبطة بالمعيار الأخرى، على فترات إعداد التقارير التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧، مع السماح بالتطبيق المبكر شريطة الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تحديد جميع الآثار التي ستترتب على البيانات المالية الموحدة الأولية والإيضاحات المرفقة بها نتيجة هذه التعديلات.

المعيار الأخرى الصادرة ولكنها غير سارية بعد

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

٣-٣ المعيير الصادرة عن مجلس معيير الاستدامة الدولي

نشر مجلس معيير الاستدامة الدولي بتاريخ ٢٦ يونيو ٢٠٢٣، أول معيارين من معيير الإفصاح عن الاستدامة للمعيار الدولي 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 المتعلقة بالاستدامة والتي يستفيد منها مستخدمو التقارير المالية ذات الأغراض العامة عند اتخاذ القرارات بشأن توفير موارد لهذه المنشأة.

المعيار الدولي لإفصاحات الاستدامة ٢ - الإفصاحات المتعلقة بالمناخ

المعيار الدولي لإفصاحات الاستدامة ٢ - 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 قبل السلطات المعنية المحلية، فكل المعيارين ساريين للقرارات 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 الموحدة.

لم تطبق المجموعة هذه المعايير في تاريخ سريانها نظراً لعدم تطبيقها بعد في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة

١-٤ الإيرادات

لتحديد ما إذا كان سيتم الاعتراف بالإيرادات، تتبع المجموعة الإجراءات المكون من خمس خطواتٍ على النحو التالي:

١ تحديد العقد مع العميل

٢ تحديد التزامات الأداء

٣ تحديد سعر المعاملة

٤ تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء؛ و

٥ الاعتراف بالإيرادات متى/عندما يتم استيفاء التزامات الأداء.

توصلت 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 وتستثنى المبالغ التي حُصلت نيابةً عن أطرافٍ 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؛
- 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 وللعميل وحق واجب النفاذ لاستلام الدفعات مقابل التزام الأداء الذي تم الوفاء بها حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

بيع عقارات لغرض التطوير

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود الخاصة ببيع عقارات لغرض التطوير على مدى فترة زمنية باستخدام منهج المدخلات (الإيضاح رقم ٥-٢) لقياس مدى التقدم المحرز نحو التنفيذ الكامل للعقد، وذلك لأنه لا يترتب على أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة وللمنشأة حق واجب النفاذ لاستلام الدفعات مقابل التزام الأداء الذي تم الوفاء بها حتى تاريخه.

تأخذ المجموعة في الاعتبار ما إذا كانت هناك تعهدات في العقد تُمثل التزامات أداء منفصلة، والتي يتعين تخصيص جزء من سعر المعاملة لها (على سبيل المثال، التسليم أو التركيب أو الضمانات أو ما شابه ذلك). عند تحديد سعر المعاملة، تضع المجموعة في الاعتبار تأثيرات الثمن المقابل المتغير ووجود مكونات مالية جوهرية والمقابل غير النقدي والمقابل مستحق الدفع للعميل (إن وجد).

عنصر تمويل جوهري

تحصل المجموعة على دفعات مقدّمة من العملاء نظير بيع عقاراتٍ فضلاً عن دفعات سداد مُنظمة خلال فترة تطوير المشروع وحتى التاريخ المتوقع للتسليم ونقل الملكية القانونية، والذي عادة ما يكون على مدى فترة تتراوح بين ثلاث إلى خمس سنواتٍ 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 لأسبابٍ أخرى بخلاف التمويل (الإيضاح رقم ١٨).

من الوارد أن تتلقى المجموعة دفعات مقدّمة كبيرة أو الدفعات كاملة مقدّماً بموجب شروط تعقدية مُختلفة عن تلك العقود الموحدة 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 عقارٍ ما إلى المبالغ المدفوعة بمقتضى خطة سداد مُختلفة). يُعد هذا السعر مُعادلاً مع السعر الذي قد ينعكس في معاملة تمويل منفصلة بين المجموعة والعميل في بداية العقد.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ الإيرادات (تابع)

تكلفة الحصول على عقد

تدفع المجموعة عمولات مبيعات لوكلاء المبيعات لديها عن بعض العقود التي يبرمونها لبيع العقارات. تعترف المجموعة بالتكاليف الإضافية المباشرة الناتجة عن الحصول على عقد مع العميل ضمن بند الأصول، حيث أن المجموعة لم تكن لتتكبد هذه التكاليف في حالة عدم الحصول على العقد. أما تكاليف الحصول على العقد التي كان سيتم تكبدها بغض النظر عن الحصول على العقد من عدمه، فيتم الاعتراف بها كمصروف عند تكبدها، ما لم تكن هذه التكاليف قابلة للتحميل على العميل صراحةً بغض النظر عن الحصول على العقد من عدمه.

أرصدة العقود

أصول العقود

يتم الاعتراف بأصل عقد مبدئيًا بناءً على الإيرادات المكتسبة من الخدمات لأن استلام المقابل مشروط بإتمام الخدمة بنجاح. عند إتمام الخدمة وقبول العميل لها، يتم إعادة تصنيف المبلغ المعترف به كأصول عقد إلى الذمم المدينة التجارية.

تخضع أصول العقد إلى تقييم انخفاض القيمة. يُرجى الاطلاع على السياسات المحاسبية حول انخفاض قيمة الأصول المالية الواردة في القسم (٦-٤) الأدوات المالية.

الذمم المدينة التجارية

يتم الاعتراف بالذمم المدينة في حال أصبحت قيمة المقابل غير المشروط مستحقة من العميل (أي لا يلزم سوى مرور الوقت قبل أن يصبح سداد المقابل مستحق). 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 (أيها أسبق) من العميل قبل أن تحول المجموعة السلع أو الخدمات ذات الصلة. كما يتم الاعتراف بالتزامات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بالوفاء بالتزاماتها بموجب العقد (أي تولد السيطرة على السلع أو الخدمات ذات الصلة إلى العميل).

٢-٤ التكاليف المباشرة

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

يتم الاعتراف بتكلفة الإيرادات المتعلقة ببيع العقارات على أساس متوسط التكلفة لكل قدم مربع من الأرض وتكلفة الإنشاء. ويتم احتساب متوسط التكلفة لكل قدم مربع بالاستناد إلى إجمالي المساحة القابلة للبيع وإجمالي تكلفة الإنشاء.

٤-٤ استثمارات عقارية

إن العقارات المحتفظ بها لعائد إيجار طويل الأجل أو لزيادة رأس المال، أو لكليهما، والتي لا تشغلها 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 المبدئي، 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.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤-٤ استثمارات عقارية (تابع)

تستند القيمة العادلة إلى أسعار السوق النشطة، ويتم تعديلها، إذا لزم الأمر، بناءً على 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.

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 والاقتراضات الأخرى التي قد يتخذها الأطراف المشاركة في السوق عند تسعير العقار في ظل ظروف السوق الحالية. تتم رسمة المصروفات اللاحقة على القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المرجح أن تتدفق المزايا الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالمصروفات 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. فتمتد 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، تكون التكلفة المقترضة 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 إنشاؤها 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
- تكاليف الاقتراض والتخطيط والتصميم 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 رسمتها عندما تكون الأنشطة اللازمة لتجهيز الأصول للاستخدام المقصود قيد التنفيذ.

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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٤ الأدوات المالية (تابع)

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.

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 مبنياً بقياس 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 الاطلاع على 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، ولا بد أن يترتب عليها تدفقات نقدية تمثل "دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم" فقط. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار دفعات المبلغ الأصلي والفائدة فقط ويتم إجراؤه لكل أداة على حدة. يتم تصنيف الأصول المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل دفعات 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 تنتشأ 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 والبيع.

يتم الاعتراف بمشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول خلال إطار زمني تحدده اللوائح أو الأعراف السائدة في السوق (الصفقات التي تتم بالطرق الاعتيادية) 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 لانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عندما يتم إيقاف الاعتراف بالأصول أو يتم تعديلها أو تتعرض لانخفاض القيمة.

تتضمن الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة على 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 الدفعات، 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 التدفقات 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 فعلي، ولكنها نقلت السيطرة على الأصل.

عندما تحول 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 تقم بشكل فعلي بتحويل ولا الاحتفاظ بكافة المخاطر والامتيازات المتعلقة بالأصول ولم تقم بتحويل السيطرة على الأصول، تواصل المجموعة الاعتراف بالأصول المحوّلة إلى مدى استمرار ارتباطها بهذه الأصول. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بالاعتراف بالالتزامات ذات الصلة. تقاس الأصول المحوّلة والالتزامات ذات الصلة على نحو يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يتعين على المجموعة سداذه، 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 المتوقعة 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 تتطوي على زيادة جوهريّة في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبني، يتم رصد مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الأشهر الاثني عشر المقبلة (خسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهر). بالنسبة لتلك التعرضات لمخاطر الائتمان التي تتطوي على زيادة جوهريّة في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبني، يتعين رصد مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للزم المدينة التجارية والأخرى والأرصدة المصرفية والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة، تقوم المجموعة بتطبيق منهجية مبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على المدى الزمني في تاريخ كل تقرير. وضعت المجموعة مصفوفة مخصصات بناءً على الخبرة السابقة المجموعة فيما يتعلق بخسائر الائتمان، وتم تعديلها بعد مراعاة العوامل الاستشرافية 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 مبدياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والذمم الدائنة، بعد خصم التكاليف المنسوبة مباشرة للمعاملة. 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 والتزامات إيجار وقروض مصرفية والتزامات مالية أخرى.

القياس اللاحق

تُقاس الذمم الدائنة التجارية والأخرى والمبالغ المُستحقة لأطراف ذات علاقة والتزامات الإيجار والقروض المصرفية والالتزامات 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 بالفرق في القيم الدفترية المعنية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الأصول المالية والالتزامات المالية وإظهار صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني حالي قابل للنفاد 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 والودائع تحت الطلب وحسابات الضمان، بالإضافة إلى الاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل وعالية السيولة التي يحين موعد استحقاقها في غضون ٩٠ يوماً من تاريخ الاستحواذ، ويمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة وتخضع لمخاطر ضئيلة للتغيرات في القيمة.

٨-٤ قياس القيمة العادلة

تقاس المجموعة كلاً 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 أصل أو سيتم دفعه نظير تحويل التزام في إطار معاملة اعتيادية بين أطراف مشاركة في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن المعاملة لبيع الأصل أو لتحويل الالتزام تحدث إما في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو في السوق الأنسب للأصل أو الالتزام.

تُقاس القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات باستخدام الافتراضات التي كان ليستخدمها الأطراف المشاركة في السوق عند تسعير الأصول أو الالتزامات، بافتراض 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 استناداً إلى أسعار العطاءات المتداولة في السوق. إن القيمة العادلة للبنود التي تحمل فائدة يتم تقديرها بناءً على التدفق النقدي المخصوم باستخدام أسعار فائدة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مشابهة. تُحدد القيمة العادلة لاستثمارات حقوق الملكية غير المدرجة استناداً 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 استناداً إلى القيمة السوقية للأدوات المشابهة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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 كفاءة 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 المعدلة) لأصول أو التزامات مماثلة.
- المستوى ٢ - قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من المدخلات غير الأسعار المتداولة المدرجة 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 لإعداد التقارير.

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 استرداد جزء أو كل قيمة المخصص، يتم الاعتراف بالقيمة المستردة كإصل منفصل، وذلك فقط عندما يكون الاسترداد شبه مؤكد. تُعرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بعد خصم أية مبالغ يتم استردادها.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال 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 المُنقَلة بالالتزامات

في حال كان لدى المجموعة أي عقود مُنقَلة بالالتزامات، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل رصد أي مخصصات مُنفصلة للعقود المُنقَلة بالالتزامات، تعترف المجموعة بخسائر الانخفاض في قيمة الأصول المُخصصة لهذا العقد.

العقد المُنقَلة بالالتزامات هو عقد تزيد فيه التكاليف الحتمية الواجب سدادها، (أي التكاليف التي لا يمكن أن تتجاهل المجموعة سدادها نظراً لوجود العقد) للوفاء بالالتزامات المنصوص عليها في العقد، عن المنافع الاقتصادية المُتوقعة 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 وأي 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 ومُخصص التكاليف المباشرة المتعلقة بأنشطة العقد).

١٠-٤ الالتزامات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالالتزامات المحتملة في البيانات المالية الموحدة. ويتم الإفصاح عنها، ما لم يكن احتمال تدفق الموارد التي تنطوي على منافع اقتصادية إلى الخارج أمراً مستبعداً. 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 بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل، يتم رسمتها كجزء من تكلفة هذا الأصل. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض عند استيفاء كافة الشروط التالية: (أ) تكبد مصروفات مقابل الأصول (ب) تكبد تكاليف الاقتراض؛ و(ج) تنفيذ الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المرجو. تتوقف الرسملة عند الانتهاء فعلياً من تنفيذ الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل المؤهل للاستخدام المرجو. تتوقف المجموعة عن رسملة تكاليف الاقتراض خلال الفترات الممتدة التي يتوقف فيها التطوير للنشاط للأصل المؤهل.

يتم الاعتراف بكافة 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

يتم قياس أصول والتزامات ضريبة الدخل الحالية بالمبلغ المتوقع استرداده من أو دفعه إلى السلطات الضريبية. إن معدلات الضريبة والقوانين الضريبية المستخدمة عند احتساب الضريبة هي نفسها المطبقة أو من المقرر تطبيقها في تاريخ التقرير في الدول 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 وليس في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. تقيم الإدارة بشكل دوري المواقف المُتخذة في الإقرارات الضريبية وذلك بالنسبة إلى الحالات التي تخضع فيها اللوائح الضريبية لتفسيرات، وتقوم بتكوين مخصصات بشأنها حيثما يكون مناسباً.

الضريبة المؤجلة

يتم رصد مخصص للضريبة 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 وترحيل الخصومات 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 المُستقبلية باسترداد الأصل الضريبي المُؤجل.

يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة إلى الحد الذي يكون من المحتمل أن تُستخدم الخسائر الضريبية الأساسية أو الفروقات المؤقتة التي يمكن اقتطاعها مقابل الأرباح المُستقبلية الخاضعة للضريبة. هذا ويتم تقييمها استناداً إلى توقعات المجموعة للنتائج التشغيلية المُستقبلية، والمعدلة بناءً على الدخل والمصروفات الجوهرية غير الخاضعة للضريبة والحدود التي تحدد استخدام الخسائر والخصومات الضريبية غير المُستخدمة.

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 المتوقع تطبيقها في السنة التي يتم فيها تسهيل الأصل أو تسوية الالتزام وفقاً لمعدلات الضريبة (والقوانين الضريبة) التي تم تطبيقها أو من المقرر سريانها بشكل فعلي 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 أصول الضريبة الحالية والتزامات الضريبة 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 والخصومات 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 التغيير 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 ضمن حقوق الملكية. عند استبعاد العمليات الأجنبية، يُعاد تصنيف فروقات التحويل المتراكمة ذات الصلة المُعترف بها في حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر، كما يتم الاعتراف بها كجزء من الأرباح أو الخسائر من الاستبعاد.

١٤-٤ توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح الموزعة على المساهمين كالالتزام 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 استرداده 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 كلفة الأصول الأخرى غير متداولة.

يتم تصنيف الالتزامات على أنها متداولة عندما تكون:

- من المتوقع أن يتم تسويتها في دورة الأعمال التشغيلية الاعتيادية؛
- 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 قد تؤدي، حسب اختيار الطرف المقابل، إلى تسويتها عن طريق إصدار أدوات حقوق الملكية لا تؤثر على تصنيفها.

تُعتبر المجموعة كلفة الالتزامات الأخرى غير متداولة.

١٦-٤ ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية والمُخفّضة 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 المُخفّضة فتُحدّد من خلال تعديل الأرباح أو الخسائر العائدة إلى حاملي الأسهم العادية والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة بما يعكس آثار كلفة الأسهم العادية المحتمل تخفيضها.

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 قبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي لها أكبر الأثر على هذه البيانات المالية الموحدة.

تحديد توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات

يجب على المجموعة تقييم كل عقودها المُبرمة مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء على مدى فترة زمنية أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. ولقد قامت المجموعة بالتقييم استناداً إلى اتفاقيات البيع والشراء المتفق عليها مع العملاء مع تحديد الوحدات، ونصوص القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث تم إبرام العقود لتقديم أصول عقارية للعملاء، ولم تخصص المجموعة أصل ذو استخدامات بديلة للمجموعة وعادةً يكون لها حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن. في هذه الظروف تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية. وفي حالة عدم حدوث ذلك، يتم الاعتراف بالإيرادات في نقطة زمنية محددة.

تحديد أسعار المعاملات

يتعين على المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء. عند وضع هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي مقابل متغير في العقد، نتيجة الخصومات أو الغرامات، ومدى وجود أي عنصر تمويلي جوهري في العقد وأي مقابل غير نقدي في العقد.

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 ثغفة مقدّمة وأقساط شهرية على مدى فترة تصل إلى ٥ سنوات. توصلت المجموعة إلى أن ذلك لا يُعتبر عنصر تمويل جوهري نظراً لأسباب أخرى بخلاف تقديم التمويل للمجموعة. يتمثل الهدف من الدفعات المقدّمة الأولية في حماية المجموعة من عجز الطرف الآخر عن الوفاء ببعض أو كل التزاماته بموجب العقد في حالة عدم توفر تاريخ ائتماني موثوق للعملاء أو سبق لهم التأخر في السداد.

فيما يتعلق بعقد رئيسي لبيع عقارات، فقد حصلت المجموعة على كامل المبلغ مقدّماً. كما توصلت 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.

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 المتبعة من طريقة المقارنة وطريقة القيمة المتبقية.

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

يتطلب نهج القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن الأصول (وتشمل أسعار البيع والإيجار، وتدفقات الإيرادات المستقبلية وتكاليف الانشاء والأتعاب المهنية المرتبطة بها وكذلك تكاليف التمويل، وما إلى ذلك) ومعدل العائد الداخلي المُستهدف ومخاطر المطور والأرباح المستهدفة. 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 معرفة خبير التقييم بالسوق والأحكام المهنية.

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 المُكتملة المماثلة و/أو المبيعات الحالية أو اللاحقة، ناقصاً التكاليف المتوقعة لانتهاء من التطوير والتكاليف المتوقعة اللازمة للبيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للمال، إذا كانت جوهريّة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٥ التقديرات والافتراضات (تابع)

صافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات لغرض التطوير (تابع)

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 مقابل 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.

تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقود مع العملاء

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء حيث يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية. ترى المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس جهود المجموعة للوفاء بالتزام الأداء يعتبر أفضل مؤشر للإيرادات المكتسبة بالفعل. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكاليف إنجاز المشروع بغرض تحديد قيمة الإيرادات التي يتعين الاعتراف بها.

تكلفة إنجاز المشروعات

قدرت المجموعة تكاليف إنجاز المشروعات بغرض تحديد تكلفة الإيرادات التي يتم الاعتراف بها. تشمل هذه التقديرات تكلفة توفير البنية التحتية، والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكاليف الوفاء بالالتزامات الأخرى المتعاقد عليها مع العملاء. وعند تحديد تكلفة إنجاز المشروعات، تأخذ المجموعة في الاعتبار العقود الموقعة مع المقاولين والاستشاريين ومقدمي الخدمات الآخرين.

تقييم مبدأ الاستمرارية

قامت الإدارة بإجراء تقييم لقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، ويغطي هذا التقييم فترة لا تقل عن اثني عشر شهراً من تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة. وكما هو موضح في الإيضاح رقم ٢-٢، أخذت الإدارة عدة عوامل في الاعتبار عند إجراء هذا التقييم، بما في ذلك إعداد توقعات التدفقات النقدية. وقد تم إعداد التوقعات مع الأخذ في الاعتبار طبيعة وحالة الأعمال، ومدى تأثرها بالعوامل الخارجية، والبيانات المالية وغير المالية الأخرى المتاحة وقت إعداد هذه التوقعات. وبناءً على هذه التوقعات، ترى الإدارة أن المجموعة تمتلك الموارد الكافية لمواصلة عملياتها وأن افتراض استمرارية الأعمال مناسب. ويتم إعادة تقييم مدى ملاءمة افتراض مبدأ الاستمرارية في تاريخ كل تقرير.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٦ الممتلكات والمعدات

تتألف الممتلكات والمعدات من أرض ومباني قيد الإنشاء. قامت المجموعة خلال سنة ٢٠٢٤ باستبعاد هذه الأصول نظير مبلغ نقدي قدره ٥,٥٤٦ ألف درهم إماراتي، وهو ما نشأ عنه خسارة من الاستبعاد قدرها ٣,٠٩٩ ألف درهم إماراتي تم الاعتراف بها ضمن الأرباح أو الخسائر (إيضاح رقم ٢٠).

٧ استثمارات عقارية

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

وحدات سكنية ألف درهم إماراتي	قطعة أرض قيد التطوير ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي	
٢٧,٢٠٥	٢,١٢٨,٠٤٣	٢,١٥٥,٢٤٨	كما في ١ يناير ٢٠٢٤
(٣,٦٠١)	٦١,٦٥٧	٥٨,٠٥٦	التغير في القيمة العادلة
(٣,٢٩٦)	-	(٣,٢٩٦)	استبعادات
٢٠,٣٠٨	٢,١٨٩,٧٠٠	٢,٢١٠,٠٠٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
-	١٣٥,٠٠٠	١٣٥,٠٠٠	التغير في القيمة العادلة
٢٠,٣٠٨	٢,٣٢٤,٧٠٠	٢,٣٤٥,٠٠٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١-٧ وحدات سكنية

تتكون الوحدات السكنية من شقق سكنية شاغرة في ماليزيا مُحفظ بها بغرض زيادة رأس المال وهي مرهونة لصالح بنك في ماليزيا مقابل تسهيلات مصرفية. قامت الإدارة بإجراء التقييم العادل لهذه العقارات في تاريخ التقرير استناداً إلى أسعار الطلب للعقارات المماثلة في مواقع وظروف مماثلة بناءً على المعلومات العامة وكذلك استناداً 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 المُتوقعة 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، والمقرر تطويرها بصورة أساسية كوحدات سكنية بغرض تحقيق عائدات إيجارية في المستقبل.

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 المُتبقية. 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 ١٣٥ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤): ٥٨,٠٦ مليون درهم إماراتي - معنلة). 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 المُتبقية مع المدخلات الرئيسية التالية:

المدخلات الهامة غير الملحوظة	٢٠٢٥	٢٠٢٤ (المتوسط)
سعر البيع المُقدَّر لكل قدم مربع من الوحدات السكنية (بالدرهم الإماراتي)	١,١٥٠-١,٠٠٠	١,٠٠٠
سعر البيع المُقدَّر لكل قدم مربع من الوحدات السكنية للعملاء من فئة الأفراد (بالدرهم الإماراتي)	١,٥٠٠	١,٥٠٠
التكلفة المُقدَّرة لإنشاء المباني بالقدم المربع (بالدرهم الإماراتي)	٣٠٠	٣٠٠
معدل الخصم	%١٠	%١٠
مصرفات وتكاليف الإنشاء المُقدَّرة كنسبة مئوية من تكلفة الإنشاء	%١٥	%١٥
الأرباح المُقدَّرة بنسبة % من قيمة التطوير الإجمالية	%٥	%٥
الأرباح المُقدَّرة وتكاليف البيع كنسبة مئوية من قيمة التطوير الإجمالية	%٢	%٢

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٧ استثمارات عقارية (تابع)

٢-٧ أرض قيد التطوير (تبيع)

بالإضافة إلى ما سبق، يضع خبير التقييم في الاعتبار القيمة الزمنية للمال، ويفترض بيع العقارات على مدى ٥ سنوات، وأن تطوير العقارات سيستغرق ٣ سنوات وأن خطط السداد ستكون لمدة ٣ سنوات (٢٠٢٤: ٥ سنوات و ٤ سنوات وستين، على التوالي). إن الزيادة (النقص) الكبير في التقديرات أعلاه بشكل منفصل سيترتب عليها 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 ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤ 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 التقديرية لهذه العقارات على التكلفة الأولية لشراء الأرض وتكلفة التصميم وأعمال التربة التأسيسية وتكلفة البنية التحتية. تُحتسب 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:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣,٨٧٣,٣٩٧	٣,٦٦٣,٦١٨	كما في ١ يناير
٦٧,٣٦٦	٢٠٦,٧٥٣	إضافات خلال السنة
(٢٧٧,١٤٥)	(٣٤٤,٧٩٥)	المحول إلى التكاليف المباشرة - بالصافي
٣,٦٦٣,٦١٨	٣,٥٢٥,٥٧٦	كما في ٣١ ديسمبر

تتوقع المجموعة تمويل استكمال أعمال التطوير الأساسي من خلال الأقساط والدفعات المقدمة من المشتريين 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:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٠٣,٠٤١	-	كما في ١ يناير
(٢٧,٧٠٠)	-	التغير في القيمة العادلة
(١٧٥,٣٤١)	-	استيعادات
-	-	كما في ٣١ ديسمبر

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة كريبيشن آند انوفيشن كوميرشال بروكروز ذ.م.م، طرف ذو علاقة، لبيع والتنازل عن كامل حصتها في شركة الخليج للملاحة مقابل مبلغ وقدره ١٢٤ مليون درهم إماراتي، لإعادة شراء تلك الأسهم بقيمة بيعها بعد ثلاث سنوات من تاريخ الاتفاقية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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 كريبيشن آند 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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١١١	٢٤٣	ذمم مدينة تجارية
٦٨١	٦٨١	ودائع قابلة للاسترداد
١٣٣	١,٠٥٤	مبالغ مدفوعة مقدماً
-	٤,٧٧٨	تُفَعَات مقدّمة للموردين
٣٠٢	١٧١	ذمم مدينة أخرى
١,٢٢٧	٦,٩٢٧	كما في ٣١ ديسمبر

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

١١ النقد وما يعادله

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣,٣٩٤	٢٦٨	نقد في الصندوق
١٦٦,٤٧٢	٢٨٨,٢٨٥	أرصدة مصرفية - الحسابات الجارية وحسابات الضمان (١)
٣٨	٣٨	أرصدة مصرفية - ودائع هامشية (٢)
١٦٩,٩٠٤	٢٨٨,٥٩١	مبالغ نقدية وأرصدة مصرفية
(٣٨)	(٣٨)	ناقصاً: الودائع الهامشية
١٦٩,٨٦٦	٢٨٨,٥٥٣	النقد وما يعادله

(١) تم الاحتفاظ لدى البنوك بمبلغ ٢٧٧,٧٦٢ ألف درهم إماراتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ١٥١,٠٠٣ ألف درهم إماراتي) في حسابات ضمان مقابل دفعات مقدّمة مقبوضة من العملاء نظير بيع عقارات لغرض التطوير. تتوفر هذه الأرصدة لسداد الدفعات المستحقة للمقاولين فيما يتعلق بأعمال تطوير العقارات.

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

١٢ رأس المال

يتكون رأس مال الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤ من رأس المال المُصرَّح به والمُصدر والمنفوع بقيمة ٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤ سهماً بقيمة ١ درهم إماراتي للسهم الواحد.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٢ رأس المال (تابع)

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

عدد الأسهم		نسبة الملكية		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨٩٢,٨١٤	٦٧٢,٦٨٨	%٣٩	%٢٩	رويال ماجيستك انفستمنت - شركة الشخص الواحد - ذ م م
-	٤٦٠,١٢٦	-	%٢٠	البنك التجاري الدولي ش.م.ع
٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	%١١	%١١	مصرف عجمان ش.م.ع
٢٤٠,٠٠٠	-	%١٠	-	شركة الركز للاستثمار ش.ذ.م.م.
٢٠١,٧٤٤	٢٠١,٧٤٤	%٩	%٩	تبارك للاستثمار التجاري ذ.م.م
١٣٤,١٨٧	١٢٩,١٨٧	%٦	%٦	الصواري للاستثمار العقاري ذ.م.م
٥٩٣,٩٨٤	٥٩٨,٩٨٤	%٢٥	%٢٥	مستثمرون يملكون أقل من ٥%
٢,٣١٢,٧٢٩	٢,٣١٢,٧٢٩			

١٣ احتياطي قانوني

وفقاً لما تقتضيه المادة رقم (٢٤١) من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته) ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل نسبة ١٠٪ من أرباح الشركة سنوياً إلى احتياطي قانوني غير قابل للتوزيع. يلزم إجراء التحويل إلى هذا الاحتياطي حتى يصبح رصيد هذا الاحتياطي مساوياً لنسبة ٥٠٪ من رأس مال الشركة المنفوع.

١٤ احتياطي الاستحواذ

نتج احتياطي الاستحواذ من الاستحواذ على أربابان هيلز للاستثمار والتطوير العقاري - شركة الشخص الواحد ذ.م.م وشركتها التابعة ("الشركة المستحوذ عليها").

أصدرت المجموعة ٢,٢٠٠,٠٠٠ ألف سهم بقيمة اسمية تبلغ ١ درهم إماراتي للسهم الواحد لمساهمي الشركة المستحوذ عليها السابقين مقابل صافي أصول الشركة المستحوذ عليها البالغ قيمتها ١,٤٤٤,٠٩١ ألف درهم إماراتي. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة العادلة لصافي أصول الشركة المستحوذ عليها ورأس المال المصدر كاحتياطي الاستحواذ.

١٥ قروض مصرفية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣١٦,٣٦٣	٣١٦,٣٦٣	قرض لأجل - بنك محلي (١-١٥)
٨٨,٢٢٤	٨٨,٢٢٤	قرض لأجل - بنك أجنبي (٢-١٥)
٢,٣٣٩	٢,٣٣٩	تسهيلات المرابحة (٣-١٥)
٥٤,٢٨٧	٨٣,٤٤٢	تكاليف تمويل مستحقة
٤٦١,٢١٣	٤٩٠,٣٦٨	مبالغ مستحقة خلال ١٢ شهراً (عند الطلب)

١-١٥ قرض لأجل - بنك محلي

حصلت المجموعة على عدة تسهيلات قروض لأجل خلال السنوات من ٢٠١٦ إلى ٢٠١٩ من أحد البنوك المحلية لأغراض التطوير العقاري. تم تجميع القروض في عام ٢٠٢٢ في قرض لأجل واحد. وفقاً للاتفاقيات الموقعة مع البنك، كان هذا القرض مستحق السداد على مدى فترة تتراوح من ٥ إلى ٧ سنوات على شكل أقساط ربع سنوية، وتحمل فائدة متغيرة بسعر إيبور لمدة ٦ أشهر زائداً ٣,٥٪ سنوياً (٢٠٢٤: فائدة بسعر إيبور لمدة ٦ أشهر زائداً ٣,٥٪ سنوياً). تخلفت المجموعة عن سداد بعض دفعات المبلغ الأصلي، وعليه، تم تصنيف كامل رصيد القرض لأجل، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، على أنه التزام متداول مستحق السداد عند الطلب.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وقعت المجموعة اتفاقية مع البنك وأعدت جدولة القرض ليتم سداده على ٤١ قسطاً شهرياً، بحيث يبدأ السداد في مايو ٢٠٢٥ لمبلغ إجمالي قدره ٤٢٦ مليون درهم إماراتي يشمل أصل المبلغ والفائدة. ومع ذلك، لم يتم سداد أي مبالغ إلى البنك مقابل القرض، وعليه، يستمر تصنيف القرض على أنه التزام متداول مستحق الدفع عند الطلب.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٥ قروض مصرفية (تابع)

١-١٥ قرض لأجل - بنك محلي (تابع)

بعد تاريخ نهاية السنة، تم سداد مبلغ قدره ٣٠ مليون درهم إماراتي من الجزء الأصلي للقرض لأجل، وذلك من خلال قرض تم الحصول عليه من طرف ذي علاقة، وهو جامعة العين، من البنك ذاته. في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، تجري المجموعة مناقشات مع البنك لتسوية الأقساط المتأخرة من متحصلات قرض الطرف ذي العلاقة.

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، يستحق سداد هذا القرض على مدى ٥ سنوات على شكل أقساط شهرية، ويحمل فائدة متغيرة بسعر ليبور زانداً ٥٪ سنوياً (٢٠٢٤: سعر ليبور زانداً 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 احتساب الفائدة على القرض وفقاً للمعدل التعاقدية.

٣-١٥ تسهيلات المرابحة

تتألف تسهيلات المرابحة من أربعة قروض مختلفة لدى بنكين في ماليزيا وتحمل فائدة تتراوح من ٦,٦٪ إلى ٦,٨٥٪ سنوياً (٢٠٢٤: ٦,٦٪ إلى ٦,٨٥٪). وتُسدّد هذه التسهيلات في شكل أقساط شهرية، وتتراوح فترة استحقاقها بين ثمان وعشر سنوات. تخلفت المجموعة عن سداد تلك التسهيلات، وبالتالي، قامت بتصنيف القروض كمبالغ مُستحقة للسداد عند الطلب.

٤-١٥ ضمانات

إن التسهيلات المذكورة سلفاً مضمونة بشكل أساسي بما يلي:

قرض 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 عقارات بقيمة ٥٧٨ مليون درهم إماراتي في وقت التسجيل لدي البلدية؛
- قرض لأجل - بنك أجنبي

- قيود على البيع ورهن العقارات المملوكة لطرف ذي علاقة.

تسهيلات المرابحة

- رهن على عقارات بقيمة نفترية قدرها ٢٠,٣٠٨ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٢٠,٣٠٨ ألف درهم إماراتي)
- تحويل إيجارات العقارات المرهونة.
- ضمانات تجارية مقدمة من عدة أطراف ذات علاقة بالمجموعة.

١٦ التزامات مالية أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٦٦,٧٢٥	٩٧,٠٥٨
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
١٤٣,٠٧٥	١٧٥,٦٥٨
٣٠٩,٨٠٠	٣٧٢,٧١٦

مبالغ مستحقة بعد ١٢ شهراً
تمويل المشروع من طرف ثالث (٣)
تمويل المشروع من طرف ذي علاقة (٤)

مبالغ مستحقة خلال ١٢ شهراً أو عند الطلب
قرض لا يحمل فائدة من طرف ذي علاقة (٥)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

- 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، والتي 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 المُطفاة، والتي يتم إطفائها على مدار خمس سنواتٍ بمعدل فائدة ضمني مُركب بنسبة ٢٠,٥٥٪ على أساس شهري.
- اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤، وافقت المجموعة على تسوية الالتزام المالي مقابل تحويل عقارات لغرض التطوير إلى الطرف ذي العلاقة عند الانتهاء من 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 بروكرز ذ.م.م، طرف ذو علاقة، بقيمة ١٢٤ مليون درهم إماراتي، يستحق السداد بعد ثلاث سنوات بنفس القيمة، وهو تمويل مضمون مقابل الأصول المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بموجب اتفاقية إعادة شراء الأسهم (الإيضاح رقم ٩). قامت المجموعة باحتساب المتحصلات من هذه المعاملة كالتزام مالي بتكلفة مُطفاة قدرها ٨٧,٨٩٦ ألف درهم إماراتي باستخدام معدل خصم بنسبة ١١,٥٪، وهو ما يعكس بدوره المعدل المتوقع أن تحصل المجموعة بموجبه على تمويلٍ بعد الأخذ في الاعتبار طبيعة التمويل ومخاطر الائتمان وغير ذلك من العوامل الأخرى. يتم احتساب الفرق بين المبلغ المخصوم للالتزام المالي والمتحصلات النقدية على أنه "فائدة موجلة" 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 بروكرز 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 في سنة ٢٠٢٤ ما قيمته ٧,٣٤٨ ألف درهم إماراتي.
- (٣) أبرمت المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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 المُطفاة، والتي يتم إطفائها على مدار ثلاث سنواتٍ بمعدل فائدة ضمني مُركب بنسبة ٣٨,٠٦٪ على أساس شهري.
- سيُعتبر 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 للسنة ذات الصلة بهذا التمويل ما قيمته ٣٠,٣٣٣ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١٦,٧٢٥ ألف درهم إماراتي).
- (٤) أبرمت المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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 الانتهاء من أعمال التطوير. قامت الإدارة بتقييم أن الفائدة التي ستتراكم 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 المُطفاة، والتي يتم إطفائها على مدار ثلاث سنواتٍ بمعدل فائدة ضمني مُركب بنسبة ١٣,٩٪ على أساس شهري.
- بلغت تكلفة التمويل للسنة المتعلقة بهذا التمويل ١٦,١٦٣ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: 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 قصير الأجل بدون فائدة قيمته ٣٣,٠٠٣ ألف درهم إماراتي من شركة أيلان إنفستمنت ذ.م.م، طرف ذو علاقة، على أن يتم سداه نقداً أو عيناً، وقد تم سداد ٤٢٠ ألف درهم إماراتي منه خلال نفس السنة (٢٠٢٤: ٧ مليون درهم إماراتي).

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٧ مخصصات وذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
مُعَدَّلَة	مُعَدَّلَة	
٤٧٨,٢١٥	٥٦٧,١٤٩	ذمم دائنة تجارية
٧٢,٣٤٠	١٥٤,٣٤٧	مصروفات المشروع المُستحقة (١)
٢٠٧,٩٦٩	٢٠٢,٤٦٥	مخصصات (٢)
٨٤٨,٧٠٧	٨٠٢,٠٠٤	مخصصات العقود المُثقلة بالالتزامات (٣)
١٩,٧٦٤	٢٥,٣٢٧	ذمم المحتجزات الدائنة
٢٦,٠٠٠	٢٦,٠٠٠	توزيعات أرباح مُستحقة الدفع (٣)
١٠,٨١٨	٤٤,٥٩٢	مستحقات وذمم دائنة أخرى
١,٦٦٣,٨١٣	١,٨٢١,٨٨٤	
(٦٠٧,١٣٧)	(٨١٧,٤١٥)	نقصاً: مبالغ مُستحقة خلال ١٢ شهراً
١,٠٥٦,٦٧٦	١,٠٠٤,٤٦٩	مبالغ مُستحقة بعد ١٢ شهراً

(١) تمثل مصروفات المشروع المُستحقة المواد/الخدمات المستلمة لكن لم تصدر بها فواتير بعد من الموردين.

(٢) تتعلق المخصصات بشكل رئيسي بالمبالغ المُستحقة الدفع للمقاولين والاستشاريين والعملاء.

(٣) يتعلّق مخصص العقود المُثقلة بالالتزامات بعقود مبرمة مع العملاء، تم إبرامها في الغالب خلال سنوات سابقة.

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

استخدمت المجموعة الاعفاء المتاح بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ المخصصات والالتزامات المُثقلة والأصول المُثقلة كما أفصحت عن المخصصات ضمن بند "مخصصات وذمم دائنة تجارية وأخرى" في بيان المركز المالي الموحد.

١٨ أصول العقود والتزامات العقود

تمثّل التزامات العقود الدفوعات المُقدمة من العملاء عن بيع قطع الأراضي، بعد خصم المبالغ المُعترف بها كإيرادات بحسب مدى التقدّم المحرز في تنفيذ المشروع المعني. ويتم الاعتراف بالإيرادات المُعترف بها بما يزيد على الدفوعات المُقدمة المُستلمة من العملاء كأصول عقود في بيان المركز المالي الموحد. فيما يلي الحركة في التزامات العقود خلال السنة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
مُعَدَّلَة	مُعَدَّلَة	
٢,٥٧٩,٤٤٨	٢,٤٩١,٦٠٦	كما في ١ يناير
٤٢١,٤١٨	٢٢٣,٧٠٦	دفوعات مُستلمة مُقدماً من العملاء
٤٣,٨٨٨	٤٩,٠٩٧	تكاليف تمويل مُتعلقة بدفوعات مُقدمة من طرف ذي علاقة (١)
٩,١١٣	١٦,١٦٣	تكاليف تمويل مُتعلقة بالتزام مالي آخر (إيضاح رقم ١٦)
(٤٣٢,٥٠٠)	(١٤,٤٩٩)	مبالغ مُستردة بناء على أحكام المحكمة (٢)
١١٩,٥٠٩	-	تحويل من التزامات مالية (إيضاح رقم ١٦)
(٢٤٩,٢٧٠)	(٢٤٩,٨٥٣)	المحوّل إلى الإيرادات
٢,٤٩١,٦٠٦	٢,٥١٦,٢٢٠	كما في ٣١ ديسمبر

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

رأت الإدارة أن هذه المعاملة، في جوهرها، تُمثّل بيع عقارات لغرض التطوير بإجمالي مقابل قدره ٣٥٠ مليون درهم إماراتي بالإضافة إلى فوائد مُتراكمة حتى تاريخ تعديل الاتفاقية، التي تم استلامها مُقدماً بالكامل. بالاستناد إلى مراجعة خطط السداد الحالية المعنية ببيع عقارات لغرض التطوير، فقد قُدرت 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٨ أصول العقود والتزامات العقود (تابع)

(٢) تم دفع هذه المبالغ إلى محكمة أبوظبي بغرض تسوية دعاوى قانونية مرفوعة من جانب العملاء متعلقة بقضايا تنفيذية وكذلك قضايا منظورة أمام المحكمة كما في تاريخ التقرير، والتي تم تنفيذها وتسويتها بالكامل (إيضاح رقم ٢٥-٤).

١٩ أرصدة ومعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على كبار المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والمنشآت الخاضعة للسيطرة المطلقة أو السيطرة المشتركة من قبل هذه الأطراف أو تتأثر بهم بشكل كبير. يتم اعتماد سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

١-١٩ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
		منشآت تخضع لسيطرة مشتركة
		أتعاب الاستشارات
(٢,٣٧٦)	(٦٢٤)	مصروفات الإيجار
(٣٦٠)	(٥١٠)	تكاليف تمويل متعلقة بالتزامات مالية أخرى (إيضاح رقم ١٦)
٢٧,٧٨٤	٣٠,٣٣٣	تكاليف تمويل متعلقة بالتزام مالي آخر معترف به كدفعة مقدمة من العملاء (إيضاح رقم ١٦)
٩,١١٣	١٦,١٦٣	تكاليف تمويل على دفعات مقدمة من العملاء (إيضاح رقم ٢٢)
٤٣,٨٨٨	٤٩,٠٩٧	عمولات
٩,٠٠٠	-	

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
		منشآت تخضع لسيطرة مشتركة
		مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
٢٣,٤٣٢	٢٣,٢١١	مجموعة بنیان الدولية للاستثمار القابضة ش.م.م.
٥١٧	١,٥٥٧	تبارك للاستثمار التجاري ذ.م.م.
٢٣,٩٤٩	٢٤,٧٦٨	
		دفعات مقدمة من العملاء (إيضاح رقم ١٨)
٤٠٣,٩٣٠	٤٥٣,٠٢٧	إيه آر إيه للتطوير العقاري ذ.م.م.
٩,١١٣	٢٥,٢٧٦	أيليا إنفستمنت ذ.م.م.
		التزامات مالية أخرى (إيضاح رقم ١٦)
٢٤٣,٠٧٥	٢٧٥,٦٥٨	أيليا 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 ٤,٢١٨ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١,٤٤٠ ألف درهم إماراتي).

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠ مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
مُعدّلة		
٤٩,٢٣٣	٢٧,٥٢٧	عمولات
٢٥,٠٤١	٩٤٥	مصروفات التسويق
١٣,٤٦٧	١,٠١٥	تعويضات قانونية للعملاء.
٨,٩٧٧	١٤,٣٦١	تكاليف الموظفين
٤,٥٩٨	٣,٨٥٠	أتعاب مهنية
٣,٠٩٩	-	خسائر من استبعاد ممتلكات ومعدات (الإيضاح رقم ٦)
٧٢٧	-	خسائر من استبعاد استثمارات عقارية
١٥٣	٣٨٤	رسوم مصرفية
٦٢	-	استهلاك ممتلكات ومعدات
١١,٦٥٩	٢,٩٩٣	مصروفات أخرى
١١٧,٠١٦	٥١,٠٧٥	

٢١ دخل آخر

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١,٢٣٠	٣,٩٦٧	رسوم إدارية
١٢٤	١٤	دخل من إلغاء العقود
٢٤٩	-	أخرى
١,٦٠٣	٣,٩٨١	

٢٢ تكاليف التمويل

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٧,٧١٢	٢٧,١٢١	مصروفات الفائدة على قروض مصرفية
٤٣,٨٨٨	٤٩,٠٩٧	مصروفات الفائدة على تُفَعَات مقدمة من العملاء (إيضاح رقم ١٩-١)
٣٦,٨٩٧	٤٦,٤٩٦	مصروفات الفائدة على التزامات مالية أخرى
١٠٨,٤٩٧	١٢٢,٧١٤	

٢٣ ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم للسنة من خلال تقسيم النتائج المالية للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. أما ربحية السهم المُخَفَّضَة فتُحَسَب من خلال تقسيم النتائج المالية للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة، والمُعدّلة بما يعكس آثار الأدوات المُخَفَّضَة. لم يكن لدى المجموعة أي أدوات مُخَفَّضَة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
مُعدّلة		
(٣٦٠)	٤٧,٥٩٩	أرباح/(خسائر) السنة العائدة إلى مساهمي الشركة حاملي الأسهم العادية (ألف درهم إماراتي)
٢,٣١٢,٧٢٩	٢,٣١٢,٧٢٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المُصدرة (العدد بالآلاف)
(٠,٠٠٠٢)	٠,٠٢٠٦	ربحية السهم الأساسية والمُخَفَّضَة (بالدرهم الإماراتي)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٤ التقارير عن القطاعات

تزاول 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 معيير 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 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و٢٠٢٤.

٢٥ الالتزامات المحتملة والارتباطات

١-٢٥ ارتباطات متعلقة بالنفقات الرأسمالية

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٨٣٤,٤١٦	١,٩٥٦,١٣٦

عقود موقّعة بشأن عقارات لغرض التطوير (عقود سارية)

٢-٢٥ ارتباطات متعلقة بالمبيعات

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣,٤٣٥,٤٥٨	٣,٥٩٥,٣٧٨

إجمالي المبيعات المُتعهد بها للعملاء

تتمثل ارتباطات المبيعات في اتفاقيات البيع الموقّعة مع العملاء، والتي لم تُسَلَّم لهم العقارات ولم يتم كذلك الاعتراف بالإيرادات بعد.

٤-٢٥ الدعاوى القانونية

كانت المجموعة مُدعى عليها في دعاوى قانونية مرفوعة من عملاء وموردين وهي عبارة عن إجراءات قانونية ومطالبات في سياق أعمالها الاعتيادية والتي ترجع بشكل رئيسي إلى التأخر في إنجاز أحد كبرى مشاريع التطوير العقاري لدى المجموعة.

قَدّرت الإدارة، استناداً إلى المشورة القانونية لمستشاريها القانونيين وقيمة المطالبات، أن قيمة الالتزامات المُعترف بها من قبل المجموعة مقابل تلك المطالبات كافية للوفاء بالالتزامات المُتوقع 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، حوّلت المجموعة أموالاً إلى المحكمة (الإيضاح رقم ١٨) لتمكينها من تسوية جميع الدعاوى القضائية المتبقية والجارية.

بلغت المدفوعات الإضافية التي سددتها المجموعة خلال السنة فيما يتعلق بالقضايا القانونية مبلغ ١٥,٠٠٠ ألف درهم إماراتي، إضافةً إلى مبلغ ١٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي تم سداه لاحقاً.

ولا تزال المجموعة طرفاً مدعى عليه في عدد من القضايا القانونية المقامة من قبل عملاء ومقاولين، وقد قُيِّمت الإدارة أن المخصصات والالتزامات التي تعترف بها المجموعة كما في تاريخ التقرير كافية لتغطية هذه القضايا.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٦ الأصول المالية والالتزامات المالية

١-٢٦ الأصول المالية

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١,٢٢٧	٢,١٤٩
١٦٩,٩٠٤	٢٨٨,٥٩١
١٧١,١٣١	٢٩٠,٧٤٠
١٧١,١٣١	٢٩٠,٧٤٠
-	-

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة
الذمم المدينة التجارية والأخرى
مبالغ نقدية وأرصدة مصرفية

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

٢-٢٦ الالتزامات المالية

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٤٦١,٢١٣	٤٩٠,٣٦٨
٣٠٩,٨٠٠	٣٧٢,٧١٦
٧٧١,٠١٣	٨٦٣,٠٨٤
٦٠٧,١٣٧	٨١٧,٤١٥
٢٣,٩٤٩	٢٤,٧٦٨
٦٣١,٠٨٦	٨٤٢,١٨٣
١,٤٠٢,٠٩٩	١,٧٠٥,٢٦٧
١,٢٣٥,٣٧٤	١,٥٠٨,٢٠٩
١٦٦,٧٢٥	١٩٧,٠٥٨

قروض وسلفيات تحمل فائدة
قروض مصرفية
التزامات مالية أخرى

الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة
ذمم دائنة تجارية وأخرى
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة

إجمالي الالتزامات المالية

إجمالي المبالغ المستحقة خلال ١٢ شهراً
إجمالي المبالغ المستحقة بعد ١٢ شهراً

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.

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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٦ الأصول المالية والالتزامات المالية

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

تحليل مخاطر السوق (تابع)

مخاطر صرف العملات الأجنبية (تابع)

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 ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤ إلى تغيرات في معدلات الفائدة السوقية من خلال القروض المصرفية بمعدلات فائدة متغيرة. تكون الالتزامات المالية الأخرى ذات معدلات فائدة ثابتة.

يوضح الجدول التالي تأثير الأرباح وحقوق الملكية بالتغير المحتمل في أسعار الفائدة $\pm 1\%$ (٢٠٢٤ $\pm 1\%$). 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 المحتفظ بها في تاريخ كل تقرير وتتأثر هذه الأدوات بالتغيرات في أسعار الفائدة، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى.

التأثير على نتائج السنة وحقوق الملكية ألف درهم إماراتي	الزيادة/(النقص) في نقاط الأساس	
(٤,٠٤٦)	١٠٠+	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٤,٠٤٦	١٠٠-	
(٤,٠٤٦)	١٠٠+	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٤,٠٤٦	١٠٠-	

مخاطر الائتمان

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

تمثل 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 ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤.

توصلت الإدارة إلى أن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة ليست جوهرياً 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 المستحقة من طرف ذي علاقة، وأن الأرصدة يتم تسويتها في الوقت المحدد لذلك.

مخاطر السيولة

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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 المخصصة.

عند الطلب ألف درهم إماراتي	أقل من سنة واحدة ألف درهم إماراتي	من سنة واحدة إلى خمس سنوات ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
٤٩٠,٣٦٨	-	-	٤٩٠,٣٦٨
١٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	-	٤٢٥,٦٥٨
-	٨١٧,٤١٥	-	٨١٧,٤١٥
-	٢٤,٧٦٨	-	٢٤,٧٦٨
٦٤٠,٣٦٨	٨٦٧,٨٤١	٢٥٠,٠٠٠	١,٧٥٨,٢٠٩

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

قروض مصرفية

التزامات مالية أخرى

ذمم دائنة تجارية وأخرى

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة

عند الطلب ألف درهم إماراتي	أقل من سنة واحدة ألف درهم إماراتي	من سنة واحدة إلى خمس سنوات ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
٤٦١,٢١٣	-	-	٤٦١,٢١٣
-	١٤٣,٠٧٥	٢٥٠,٠٠٠	٣٩٣,٠٧٥
-	٦٠٧,١٣٧	-	٦٠٧,١٣٧
-	٢٣,٩٤٩	-	٢٣,٩٤٩
٤٦١,٢١٣	٧٧٤,١٦١	٢٥٠,٠٠٠	١,٤٨٥,٣٧٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

قروض مصرفية

التزامات مالية أخرى

ذمم دائنة تجارية وأخرى

مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة

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 ومنافع 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 نقصاً 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 ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤ كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤٦١,٢١٣	٤٩٠,٣٦٨	قروض مصرفية
٣٠٩,٨٠٠	٣٧٢,٧١٦	التزامات مالية أخرى
٧٧١,٠١٣	٨٦٣,٠٨٤	إجمالي الدين
(١٦٩,٩٠٤)	(٢٨٨,٥٩١)	ناقصاً: النقد وما يعادله
٦٠١,١٠٩	٥٧٤,٤٩٣	صافي الدين
١,٤٠١,٤٤٤	١,٤٤٩,٠٤٢	حقوق الملكية
٢,٠٠٢,٥٥٣	٢,٠٢٣,٥٣٥	رأس المال
%٣٠,٠	%٢٨,٤	نسبة المديونية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٠ تعديلات على الفترة السابقة (تابع)

بعد مراجعة مفصلة لشروط عقود البيع والشراء، وتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء"، خلصت الإدارة إلى أن الالتزام بالأداء ذي الصلة يتم الوفاء به على مدى فترة زمنية. ويستند هذا الاستنتاج إلى قيام الشركة بتطوير البنية التحتية والمناطق المشتركة التي تعزز قيمة قطعة أرض محددة بشكل دقيق، والتي يتمتع العميل بحقوق قابلة للتنفيذ فيها منذ بداية العقد. بالإضافة إلى ذلك، فإن العميل ملتزم اقتصادياً بتلك الاتفاقية ويتعرض للمخاطر المرتبطة بالأصل المعني خلال مرحلة التطوير، مما يشير إلى أن السيطرة الفعلية تنتقل بإنشاء الأصل. وبناءً على ذلك، يتم الاعتراف بالإيرادات تدريجياً على مدار فترة التطوير باستخدام طريقة مناسبة لقياس التقدم المحرز.

هذا وقد تم تطبيق هذا التغيير في السياسة المحاسبية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٨ "السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية"، حيث إنه نتج عن إعادة تقييم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ على الترتيبات التعاقدية للمجموعة. وترى الإدارة أن السياسة المعدلة تتيح معلومات أكثر ملاءمة وموثوقية من خلال تجسيد انتقال السيطرة على الأصل المعني بما يتماشى مع الجوهر الاقتصادي للمعاملة.

تم تطبيق هذا التغيير بأثر رجعي، وأعيد عرض المعلومات المقارنة حيثما كان ذلك مناسباً. ونتيجة لذلك:

- يتم الاعتراف بالإيرادات خلال فترة التطوير وليس عند التسليم؛ و
 - يتم الاعتراف بأصول أو التزامات العقد بناءً على توقيت الاعتراف بالإيرادات مقارنةً بالمقبوضات النقدية.
- تم تطبيق أحكام هامة عند تحديد استيفاء المعايير المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ للاعتراف بمرور الوقت، بما في ذلك تقييم سيطرة العميل على الأصل المعني خلال مرحلة التطوير وعدم وجود استخدام بديل للأصل.
- وفيما يلي تأثير التعديل على البيانات المالية الموحدة للفترة السابقة:

التأثير على حقوق الملكية (زيادة/نقص) في حقوق الملكية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١ يناير ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
(١٨٥,١٠١)	٢٣٠,٩٠١	عقارات لغرض التطوير
٢١٠,٠٩٢	٣٩,٥٠٠	أصول العقود
٩٨,٧١٢	-	تكاليف الحصول على العقود
(٥,١٩٦)	-	أصول الضريبة المؤجلة
١١٨,٥٠٧	٢٧٠,٤٠١	صافي الزيادة في إجمالي الأصول
(٩٤٣,٨٥٢)	(٦٩٤,٥٨٢)	التزامات العقود (دفعات مقدمة من العملاء)
٨٤٨,٧٠٧	٨٠٤,٢٤٣	مخصصات وذمم دائنة تجارية وأخرى
٧٣٠	-	التزام الضريبة المؤجلة
(٩٤,٤١٥)	١٠٩,٦٦١	صافي (النقص)/الزيادة في إجمالي الالتزامات
٢١٢,٩٢٢	١٦٠,٧٤٠	صافي الزيادة في حقوق الملكية

التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد (زيادة/نقص) في الأرباح

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	
٤١٩,٨٦٢	إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
(٣٢١,٦٠٩)	تكاليف مباشرة
(٤٠,١٤٥)	مصروفات البيع ومصروفات عمومية وإدارية
(٥,٩٢٦)	ضريبة الدخل
٥٢,١٨٢	صافي التأثير على أرباح السنة

٣٠ تعديلات على الفترة السابقة (تابع)

التأثير على ربحية السهم الأساسية والمخفضة (الزيادة/النقص) في ربحية السهم

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
درهم إماراتي

٠,٠٢٢٦

الزيادة في ربحية السهم

بالإضافة إلى ذلك، أعادت المجموعة تقييم عرض الأرصدة المصرفية المحتفظ بها في حسابات الضمان، وتوصلت إلى أن هذه الأرصدة ينطبق عليها تعريف النقد وما يعادله. وبناءً عليه، تمت إعادة تصنيف مبلغ قدره ١٥١,٠٠٣ ألف درهم إماراتي، كان مستبعداً في السابق من بند النقد وما يعادله، وتم إدراجه ضمن النقد وما يعادله في معلومات المقارنة المعدلة للسنة الحالية.

وقد أسفر التعديل وإعادة تصنيف حسابات الضمان المشار إليها أعلاه عن تأثير على بيان التدفقات النقدية الموحد المشابه، تمثل في تخفيض صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية بمبلغ ١٢٨,٦٨٥ ألف درهم إماراتي، وزيادة رصيد النقد وما يعادله، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ١ يناير ٢٠٢٤ بمبلغ ١٥١,٠٠٣ ألف درهم إماراتي و ٢٢,٣١٨ ألف درهم إماراتي، على التوالي.

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 وشركتها التابعة الموجودة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة جهات خاضعة للضرائب اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ بمعدل ٩٪ المطبق على الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز ما قيمته ٣٧٥,٠٠٠ درهم إماراتي.

تتمثل المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤ فيما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
مُعَدَّلَة	
-	-
٧٣٠	٥,٣٤٩
٧٣٠	٥,٣٤٩

ضريبة الدخل الحالية:

مصروف ضريبة الدخل الحالية

الضريبة المؤجلة:

المبالغ المتعلقة بظهور الفروقات المؤقتة

مصروف ضريبة الدخل المسجل في الأرباح أو الخسائر

تسوية الخصم الضريبي والأرباح المحاسبية مضروبة في معدل الضريبة المحلي بدولة الإمارات العربية المتحدة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
مُعَدَّلَة	
٣٧٠	٥٢,٩٤٨
٣٣	٤,٧٦٥
٦٩٧	٦٧٤
٧٣٠	٥,٤٣٩

الأرباح المحاسبية قبل خصم الضريبة

بمعدل ضريبة الدخل القانوني ٩٪ المطبق في الإمارات العربية المتحدة

تعديلات أخرى

بمعدل الضريبة الفعلي ١٠,٣٪

تتعلق الضريبة المؤجلة بما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٥,٥٤٩	١٧,٦٩٩
(٢,٣٦٠)	(٣,٦٨٨)
(٢,٤٥٩)	(٧,٩٣٢)
٧٣٠	٦,٠٧٩

إعادة تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

تكاليف التمويل غير القابلة للخصم المؤجلة.

خسائر قابلة للمقاصة مقابل الدخل الخاضع للضريبة في المستقبل

صافي التزامات الضريبة المؤجلة

٣٢ أحداث لاحقة

١-٣٢ تسوية جزئية لقرض لأجل

على النحو المبين في الإيضاح رقم ١٥-١، فإنه قد تم سداد مبلغ قدره ٣٠ مليون درهم إماراتي من أصل قيمة قرض لأجل بعد نهاية السنة، وذلك من خلال قرض تم الحصول عليه من طرف ذي علاقة، وهو جامعة العين، من البنك ذاته. وحتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن المجموعة قد توصلت بعد إلى اتفاق مع الطرف ذي العلاقة بشأن الشروط والأحكام المتعلقة بتسوية مبلغ ٣٠ مليون درهم إماراتي.

٢-٣٢ الأوضاع الجيوسياسية

في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦، اشتدت التوترات الجيوسياسية في الشرق الأوسط في أعقاب عمليات عسكرية شاركت فيها الولايات المتحدة وإسرائيل وإيران. وأدت هذه التطورات الجيوسياسية إلى اتخاذ إجراءات مقابلة انعكست أثارها على المنطقة بأسرها، بما في ذلك دولة الإمارات العربية المتحدة، وأسفرت عن بعض التهديدات الأمنية وفرض قيود مؤقتة على المجال الجوي الإقليمي والأنشطة البحرية. وحتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لا ترى الإدارة وجود أي أثر سلبي مباشر على أصول المجموعة أو عملياتها نتيجة هذا النزاع. ومع ذلك، فإن استمرار الاضطرابات في حركة التجارة الإقليمية أو الخدمات اللوجستية أو السفر أو الأسواق قد يترتب عليه ارتفاع في درجة عدم اليقين، وقد يكون لذلك أثر محتمل على مشاريع المجموعة في الفترات المستقبلية. تستمر الإدارة في مراقبة هذه التطورات عن كثب وتقييم الآثار التشغيلية والمالية المحتملة على المجموعة.