

# مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

**DUBAI**  
RESIDENTIAL  
REIT

الصفحات	المحتويات
٢-١	تقرير مجلس الإدارة
٦-٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٨-٧	الميزانية العمومية الموحدة
٩	بيان الدخل الموحد
١٠	بيان الدخل الشامل الموحد
١١	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٢	بيان التدفقات النقدية الموحد
٦١-١٣	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

## تقرير مجلس الإدارة

السادة أصحاب الوحدات والمطلعين على التقرير

يسر مجلس إدارة مساكن دبي ريت ("الصندوق") تقديم تقريرهم والبيانات المالية الموحدة المدققة للصندوق والشركات التابعة له (المشار إليهم معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

السادة أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

السيد نبيل محمد رمضان الأحدي	رئيس مجلس الإدارة
السيدة بريدجيت زاميت	السادة أعضاء مجلس الإدارة
السيدة أنورادها هريش	
السيد زبير دغامية	
السيد أحمد علي أحمد مفتاح المرزوقي	
السيد فهد أحمد سعيد محمد العوضي	
السيد بدر يوسف محمد علي القرقاوي	

### الأنشطة الرئيسية

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة في تأجير وإدارة العقارات السكنية المملوكة لها.

### المؤشرات المالية

حققت المجموعة نتائج مالية وتشغيلية قوية خلال السنة المنتهية في ٢٠٢٥. مدعومة بنمو قوي في إيرادات الإيجار، ومعدلات إشغال عالية، وهيكل رأسمالي مُدار بشكل جيد.

ارتفعت الإيرادات إلى ١,٩٥٣ مليون درهم في السنة المالية ٢٠٢٥، مما يعكس زيادة بنسبة ٩٪ على أساس سنوي مدفوعة بالزخم المستمر للتأجير والتحسينات المستمرة في أسعار الإيجار ضمن المحفظة السكنية. ارتفع صافي الربح قبل الفوائد والضرائب والإستهلاك والإطفاء المعدل (قبل رسوم الإدارة و إعادة تحميل التكاليف) بنسبة ١٥٪ ليصل إلى ١,٤٩٢ مليون درهم، مدعوماً بنمو قوي في الإيرادات وكفاءة تشغيلية مستمرة، مع الحفاظ على هامش ربح قوي بنسبة ٧٨٪.

بشكل عام، بلغ متوسط الإشغال على مستوى المحفظة ٩٨,٣٪ بزيادة قدرها ١,٧٪ عن العام الماضي، وزاد متوسط الإيرادات لكل مساحة مؤجرة بنسبة ٦,٧٪ مقارنة بعام ٢٠٢٤ ووصل إلى ٥٦,٥ درهم/قدم مربع/سنوياً.

بلغ صافي الربح قبل التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ٢٧٩ مليون درهم، بزيادة قدرها ١٥٪ مقارنة بالسنة المالية ٢٠٢٤ بفضل ارتفاع الإيرادات وكفاءة التكاليف. بلغت القيمة الإجمالية للموجودات ٢٣,٥٣٨ مليون درهم، مما يعكس زيادة بنسبة ٩٪ منذ ديسمبر ٢٠٢٤. كما حافظت المجموعة على مستوى متحفظ من الرافعة المالية مع نسبة صافي القرض إلى القيمة عند ٢,٨٪ للسنة المالية ٢٠٢٥.

### المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يتم الإفصاح ضمن البيانات المالية الموحدة المدققة عن معاملات الأطراف ذات العلاقة والأرصدة في الإيضاح رقم ١٠. يتم تنفيذ جميع المعاملات بما يتوافق مع القوانين واللوائح المعمول بها.

### التوقعات لعام ٢٠٢٦

من المتوقع أن يستمر الزخم الاقتصادي القوي لدبي حتى عام ٢٠٢٦، مما يدعم سوق العقارات السكنية المرنة. وتستند هذه الأسس إلى نمو سكاني مستمر، وتركيبية سكانية مواتية، وإصلاحات التأشيرات، وإطار تنظيمي قوي، في تعزيز آفاق الموجودات المؤجرة المدرة للدخل. مع نمو عدد السكان وظهور أسر جديدة، يستمر تفضيل الجودة والراحة، مما يؤدي إلى طلب مستمر على المجمعات السكنية المسوّرة المملوكة للمالك واحد والتي تتم إدارتها باحترافية، ما يدعم المزيد من النمو والتوسع في المجمعات السكنية المبنية للتأجير.

تركز استراتيجيتنا للعام المقبل على تعزيز قيمة المستثمرين من خلال الإدارة النشطة الموجودات التي تدفع نمو الإيجارات والكفاءة التشغيلية، فضلاً عن الاستحواذ على مشاريع التطوير التي تتماشى مع خطط النمو لدينا، وبالتالي تعزيز ريادتنا في السوق من خلال توفير عروض تأجير متنوعة وعالية الجودة تتماشى مع النمو المستمر لدبي.

### تقييم الاستثمارات العقارية

على مدار سنة ٢٠٢٥، تم تحديد قيمة كل استثمار عقاري بشكل نصف سنوي من قبل مقيمين خارجيين مستقلين. وتُعدّ هذه التقييمات أحد المكونات الأساسية للبيانات المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠٢٥.

يتمتع مجلس الإدارة بصلاحيحة الاطلاع الكامل على التقييمات المذكورة، وقد راجع على وجه الخصوص تقييمات ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ أثناء تقييمه للبيانات المالية الموحدة. ويؤكد مجلس الإدارة أن تقييمات عقارات صندوق الاستثمار العقاري قد أُجريت وفقاً للقواعد المعمول بها.

### صافي قيمة الموجودات

يتم حساب صافي قيمة الموجودات من قبل دي اتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ذ.م.م ("مدير الصندوق") ونشرها نصف سنوياً عبر خدمة الإعلانات التنظيمية الخاصة بصندوق الاستثمار العقاري. نظر مجلس الإدارة في عملية حساب ونشر صافي قيمة الموجودات وأبدى رضاه عنها.

تقرير مجلس الإدارة

توزيعات الأرباح

خلال عام ٢٠٢٥، دفعت مساكن دبي ريت أرباحاً مرحلية قدرها ٥٥٠ مليون درهم، أي ما يعادل ٠,٠٤ درهم لكل وحدة، في سبتمبر ٢٠٢٥. وقد اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نهائية قدرها ٥٥٠ مليون درهم، أي ما يعادل ٠,٠٤ درهم لكل وحدة، على أن يتم دفعها في أبريل ٢٠٢٦، رهناً بموافقة الجمعية العمومية.

مدققو الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل شركة ديلويت أند توش (الشرق الأوسط).

نيابة عن مجلس الإدارة

نبيل محمد رمضان الأحمدي

رئيس مجلس الإدارة

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة أعضاء مجلس الإدارة

مساكن دبي ريت

دبي

الإمارات العربية المتحدة

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لمساكن دبي ريت ("الصندوق") والشركات التابعة له (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من الميزانية العمومية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وبيان الدخل الموحد، وبيان الدخل الشامل الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، تتضمن معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية. وفي رأينا، فإن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

### أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين "قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين" (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، كما هو مطبق على تدقيق البيانات المالية الموحدة للمنشآت ذات المصلحة العامة، إلى جانب متطلبات السلوك الأخلاقي الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمنشآت ذات المصلحة العامة في دولة الإمارات العربية المتحدة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. ونعتمد بأن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

### أمور التدقيق الرئيسية

تمثل أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهمي، الأمور الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وكذلك في تكوين رأينا حولها. وإننا لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقرير مدقق الحسابات المستقل  
للسادة أعضاء مجلس الإدارة مساكن دبي ريت (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم الاستثمارات العقارية	تقييم الاستثمارات العقارية
كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق	أمر التدقيق الرئيسي
<p>قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية، من بين أمور أخرى، لمعالجة أمر التدقيق الرئيسي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- حصلنا على فهم للعملية التي تطبقها الإدارة لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، بما في ذلك الضوابط الرئيسية في هذه العملية.</li> <li>- قمنا بتقييم الضوابط المذكورة أعلاه لتحديد ما إذا كانت قد صُممت وُفُذت بشكل مناسب.</li> <li>- قمنا بتقييم كفاءة وقدرات واستقلالية وموضوعية المقيمين الخارجيين وراجعنا بنود التعاقد مع المجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم مناسباً لأغراض التدقيق.</li> <li>- قمنا بالتأكد من تطابق إجمالي التقييم الوارد في تقارير المئمين الخارجيين مع المبلغ المذكور في الميزانية العمومية الموحدة.</li> <li>- قمنا باختبار المعلومات المقدمة للمقيمين الخارجيين على أساس العينة من خلال مواءمتها مع السجلات المحاسبية للمجموعة.</li> <li>- بمساعدة مقيي العقارات الداخليين لدينا، قمنا بتقييم ما إذا كانت مدخلات التقييم المطبقة متوافقة مع معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية.</li> <li>- قمنا بتقييم ومساءلة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في نماذج التقييم، بما في ذلك معدلات الإيجار، ومستويات الإشغال، ومعدلات الخصم، ومعدلات الرسملة، والقيم النهائية، وذلك من خلال: <ul style="list-style-type: none"> <li>• مقارنتها بالأداء التاريخي؛</li> <li>• مقارنتها بمعلومات السوق المتاحة؛ و</li> <li>• وتقييم توافقها مع الميزانيات المعتمدة والتوقعات المستقبلية.</li> </ul> </li> <li>- قمنا بتقييم صحة العمليات الحسابية لنماذج التقييم وضمان سلامة الأسس الرياضية المستخدمة في احتساب القيمة العادلة.</li> <li>- قمنا بإجراء تحليلات حساسية على الافتراضات الجوهرية لتقييم مدى تأثير التغييرات في تلك الافتراضات على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.</li> <li>- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الأمر وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية.</li> </ul>	<p>تبلغ قيمة الاستثمارات العقارية للمجموعة ٢٣,٥٣٨ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ في الميزانية العمومية الموحدة. ويمثل هذا نسبة ٩٦٪ من إجمالي موجودات المجموعة.</p> <p>يتم تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، مع إدراج التغيرات في هذه القيمة ضمن بيان الربح أو الخسارة. وتعتبر الإدارة تقييم الاستثمارات العقارية تقديراً محاسبياً ذو أهمية، إذ ينطوي تحديد القيمة العادلة على قدر كبير من التقدير والاجتهاد، فضلاً عن عدم اليقين المتعلق بمعدلات الإيجار، ومعدلات الرسملة، ومعدلات الإشغال، ومعدلات الخصم. وبناءً على ذلك، فإن التغييرات الطفيفة في الافتراضات قد تؤدي إلى تأثير مادي على تقييم الاستثمارات العقارية والأداء المالي للمجموعة.</p> <p>يقوم مدير الصندوق بالاستعانة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة.</p> <p>لذلك، اعتبرنا تقييم الاستثمارات العقارية أمر تدقيق رئيسي نظراً للأهمية الكمية للقيمة ضمن البيانات المالية الموحدة، ومستوى الأحكام المطبقة، والتقدير التي وضعتها الإدارة، ومستوى جهد التدقيق المطلوب.</p> <p>يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٧ حول البيانات المالية الموحدة لمزيد من المعلومات حول تقييم الاستثمارات العقارية.</p>

## تقرير مدقق الحسابات المستقل للسادة أعضاء مجلس الإدارة مساكن دبي ريت (تتمة)

### المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. وتتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة غير أنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات بشأنها.

لا يشتمل رأينا حول البيانات المالية الموحدة على المعلومات الأخرى، كما أننا لم ولن نُعبر عن أي استنتاجات تدقيقية بشأن هذه المعلومات. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تنحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء مادية. في حال خصلنا إلى وجود خطأ مادي في المعلومات الأخرى، بناءً على الأعمال التي قمنا بها فإننا ملزمون بالإبلاغ عن هذا الأمر. لم يسترعب انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

### مسؤولية الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن هذه البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية كما هو صادر عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية، وإعدادها بما يتفق مع الأحكام السارية للمرسوم بالقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وتعديلاته، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كان ذلك نتيجة لاحتيايل أو خطأ. عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسب الاقتضاء، عن الأمور المتعلقة بمواصلة أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي، وذلك ما لم تكن الإدارة تنوي تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو لم يكن لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك. يتحمل المكلفون بالحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

### مسؤولية مدققي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل إجمالي، خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كان ذلك نتيجة لاحتيايل أو خطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. وإن التأكيدات المعقولة هي عبارة عن مستوى عالي من التأكيدات، لكنها ليست ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء الجوهرية عند وجودها. وقد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتيايل أو خطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، بشكل معقول على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

في سياق عملية التدقيق التي تتم وفق معايير التدقيق الدولية، نتخذ الأحكام المهنية مع إبقاء مبدأ الشك المبني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواءً كان ذلك نتيجة لاحتيايل أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ الجوهرية الناتج عن الاحتيايل أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيايل قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم نظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية الموحدة لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهرية فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك الجوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى وجود شكوك جوهرية، فيتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. وتعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا، إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

## تقرير مدقق الحسابات المستقل للسادة أعضاء مجلس الإدارة مساكن دبي ريت (تتمة)

### مسؤولية مدققي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

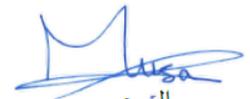
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
  - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال بالمجموعة كأساس لتكوين رأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء أعمال التدقيق للمجموعة، كما إننا لا نزال مسؤولين وحدنا عن رأي التدقيق الصادر عنا.
- إننا نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص، من بين أمور أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهرية في نظام الرقابة الداخلية نحددها خلال عملية التدقيق.
- كما نقدم للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بامتثالنا للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يتعلق بالاستقلالية، وأن نتواصل معهم بشأن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلاليتنا، والضمانات ذات الصلة عند الاقتضاء.
- ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي تمثلت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وبالتالي فهي تعد أمور تدقيق رئيسية. إن هذه الأمور يتم الإبلاغ عنها في تقرير مدقق الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو تقضي اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا لأن العواقب السلبية للقيام بذلك من المتوقع بشكل معقول أن تفوق المنافع العامة من الإبلاغ عن مثل هذه الأمور.

### إفادة حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وعملاً بمقتضى المرسوم بالقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وتعديلاته، فإنه بالنسبة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، نفيدي بما يلي:

- لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وامتثالها، من جميع النواحي الجوهرية، مع الأحكام المعمول بها في المرسوم بالقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وتعديلاته؛
- لقد احتفظت المجموعة بدفاتر حسابات منتظمة؛
- أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متوافقة مع دفاتر حسابات المجموعة؛
- لم تقم المجموعة بشراء أية أسهم أو الاستثمار فيها خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛
- يفصح الإيضاح رقم ١٠ (ج) حول البيانات المالية الموحدة عن المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة وشروط إجرائها؛
- بناءً على المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يلفت انتباهنا ما يدعونا للاعتقاد بانتهاك المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أيًا من الأحكام المعمول بها في المرسوم بالقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وتعديلاته، أو فيما يتعلق بنظام الشركة الأساسي الذي من شأنه أن يؤثر بشكل جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)



موسى الزمعي

رقم القيد: ٨٧٢

دبي

الإمارات العربية المتحدة

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

الميزانية العمومية الموحدة

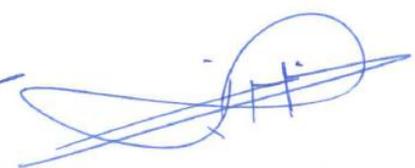
كما في ٣١ ديسمبر			
٢٠٢٤	٢٠٢٥	الإيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
١٧,٨٢٢	١٧,٣٣٥	٥	ممتلكات ومعدات
٢١,٦٣٣,٠٠٠	٢٣,٥٣٨,٠٠٠	٧	استثمارات عقارية
٢,٥٢٨	١,٣١١	٦	موجودات غير ملموسة
١٩,٥٥٨	-	٨	أدوات مالية مشتقة
<b>٢١,٦٧٢,٩٠٨</b>	<b>٢٣,٥٥٦,٦٤٦</b>		
<b>الموجودات المتداولة</b>			
٦٨,٤٩٨	٧٠,٠٨٦	٩	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٢٣,٧١٧	١,٧٢٤	(١) ١٠	مستحقات من أطراف ذات علاقة
-	٤,٩٥٨	٨	أدوات مالية مشتقة
١,٩٦٨,٤٧٢	٩٣٦,٩٧٩	١١	نقد وأرصدة في البنك
<b>٢,٠٦٠,٦٨٧</b>	<b>١,٠١٣,٧٤٧</b>		
<b>٢٣,٧٣٣,٥٩٥</b>	<b>٢٤,٥٧٠,٣٩٣</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>			
<b>حقوق الملكية</b>			
-	١,٣٠٠,٠٠٠	١٢	رأس مال الوحدات
٣٠٠	-	١٢	رأس مال
٢,٥٦٠,١٣٤	-	١٢	رأس المال المساهم
٥,٧٥٠	٥,٧٥٠	١٣	احتياطي قانوني
١٩,٥٥٨	٤,٩٥٨	٨	احتياطي تحوط
١٧,٠٠٤,٠٥٢	٢٠,٧٣٦,٠٩٦		أرباح محتجزة
<b>١٩,٥٨٩,٧٩٤</b>	<b>٢٢,٠٤٦,٨٠٤</b>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

الميزانية العمومية الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	الإيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
		المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
٧,٠٠٣	٦,٣١٦	١٤ ذمم دائنة تجارية وأخرى
٢,٥٨٢,٢٤٧	١,٥٨٥,٠٨٤	١٥ الاقتراضات
١٠,٨٨٠	-	١٦ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢,٦٠٠,١٣٠	١,٥٩١,٤٠٠	
		المطلوبات المتداولة
٥١٨,٠٥٦	٤٨٧,٤٩٧	١٤ ذمم دائنة تجارية وأخرى
٦٧٥,٤٥٣	١٠٤,٣٥٥	١٠(ب) مستحقات لأطراف ذات علاقة
٣٥٠,١٦٢	٣٤٠,٣٣٧	دفعات مقدمة من العملاء
١,٥٤٣,٦٧١	٩٣٢,١٨٩	
٤,١٤٣,٨٠١	٢,٥٢٣,٥٨٩	مجموع المطلوبات
٢٣,٧٣٣,٥٩٥	٢٤,٥٧٠,٣٩٣	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
		صافي قيمة الموجودات (ألف درهم)
١٩,٥٨٩,٧٩٤	٢٢,٠٤٦,٨٠٤	
١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠	وحدات الإصدار (ألف وحدة)
١,٥١	١,٧٠	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في تاريخ ٢ فبراير ٢٠٢٦ وتم التوقيع عليها من قبل:

		
جيريش كومار نائب الرئيس - الشؤون المالية - دي اتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ذ.م.م	أحمد نبيل عبيد سيف السويدي المدير العام - دي اتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ذ.م.م	نبيل محمد رمضان الأحمدي رئيس مجلس الإدارة



مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	الإيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٦٦٢,٣٠٨	٣,٠٢١,٦١٠	الربح للسنة
		الدخل الشامل الآخر
		البنود التي قد يعاد تصنيفها لاحقاً في بيان الدخل الموحد
(٢٢,٠٤١)	(١٤,٦٠٠)	٨
		خسارة القيمة العادلة من تحوطات التدفقات النقدية
(٢٢,٠٤١)	(١٤,٦٠٠)	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
٢,٦٤٠,٢٦٧	٣,٠٠٧,٠١٠	مجموع الدخل الشامل للسنة

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

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

العائد إلى مالكي الصندوق							
المجموع	أرباح محتجزة	احتياطي تحوط	احتياطي قانوني	رأس المال المساهم	رأس المال	رأس المال الوحدات	الإيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٩,٥٨٩,٧٩٤	١٧,٠٠٤,٠٥٢	١٩,٥٥٨	٥,٧٥٠	٢,٥٦٠,١٣٤	٣٠٠	-	في ١ يناير ٢٠٢٥
٣,٠٢١,٦١٠	٣,٠٢١,٦١٠	-	-	-	-	-	الربح للسنة
(١٤,٦٠٠)	-	(١٤,٦٠٠)	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
٣,٠٠٧,٠١٠	٣,٠٢١,٦١٠	(١٤,٦٠٠)	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
معاملات مع المالكين							
١,٣٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	١,٣٠٠,٠٠٠	١٢ إصدار رأس المال الوحدات
(١,٣٠٠,٠٠٠)	١,٢٦٠,٤٣٤	-	-	(٢,٥٦٠,١٣٤)	(٣٠٠)	-	١٢ إعادة تنظيم رأس المال
(٥٥٠,٠٠٠)	(٥٥٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	١٧ توزيعات الأرباح المدفوعة
(٥٥٠,٠٠٠)	٧١٠,٤٣٤	-	-	(٢,٥٦٠,١٣٤)	(٣٠٠)	١,٣٠٠,٠٠٠	
٢٢,٠٤٦,٨٠٤	٢٠,٧٣٦,٠٩٦	٤,٩٥٨	٥,٧٥٠	-	-	١,٣٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
العائد إلى مالكي الصندوق							
المجموع	أرباح محتجزة	احتياطي تحوط	احتياطي قانوني	رأس المال المساهم	رأس المال	رأس المال الوحدات	الإيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٩,٩٩٢,٩٧١	١٧,٩٩٢,٩٦٠	٤١,٥٩٩	٤٥٠	١,٩٥٧,٦٦٢	٣٠٠	-	في ١ يناير ٢٠٢٤
٢,٦٢٢,٣٠٨	٢,٦٢٢,٣٠٨	-	-	-	-	-	الربح للسنة
(٢٢,٠٤١)	-	(٢٢,٠٤١)	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
٢,٦٤٠,٢٦٧	٢,٦٢٢,٣٠٨	(٢٢,٠٤١)	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
معاملات مع المالكين							
-	(٥,٣٠٠)	-	٥,٣٠٠	-	-	-	تحويل إلى احتياطي قانوني
(١,٢٢١,٠٠٠)	(١,٢٢١,٠٠٠)	-	-	-	-	-	١٣ توزيعات الأرباح المعلنة
٦٠٢,٤٧٢	-	-	-	٦٠٢,٤٧٢	-	-	١٧ مساهمات إضافية
(٢,٤٢٤,٩١٦)	(٢,٤٢٤,٩١٦)	-	-	-	-	-	١٠(ج) إعادة تنظيم المجموعة
(٣,٠٤٣,٤٤٤)	(٣,٦٥١,٢١٦)	-	٥,٣٠٠	٦٠٢,٤٧٢	-	-	
١٩,٥٨٩,٧٩٤	١٧,٠٠٤,٠٥٢	١٩,٥٥٨	٥,٧٥٠	٢,٥٦٠,١٣٤	٣٠٠	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

## مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠٢٤	٢٠٢٥	الإيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>			
٢,٦٦٢,٣٠٨	٣,٠٢١,٦١٠		الربح للسنة
			تعديلات لـ:
(١,٥٤٥,٥٦٧)	(١,٧٤٢,٧٧١)	٧	الربح من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٨٨,١٠٩	٨٠,٩٩١	٢٤	تكاليف التمويل
(٤٦,٩٦٦)	(٩,٣٩٨)	٢٤	إيرادات التمويل
٧,٤٢٧	٨,١٢٣		مخصص خسارة على الذمم المدينة التجارية والأخرى
٤,٠٥٥	٢,٢٥٩	٢١	الاستهلاك والإطفاء
٤٧٠	٣٨٥	١٦	مخصص مكافأة هاية الخدمة للموظفين
٣٩	-		خسارة استبعاد المتلكات والمعدات
١,١٦٩,٨٧٥	١,٣٦١,١٩٩		
<b>التغيرات في رأس المال العامل</b>			
(٩,٨٣٠)	(٤٥,٦٧٧)		الذمم المدينة التجارية والأخرى، قبل المخصصات باستثناء الدفعات المقدمة المدفوعة للمقاولين
٦١,٢٤٥	(٢٠,٥٢٤)		الذمم الدائنة التجارية والأخرى، باستثناء مستحقات المشاريع والمحتجزات
٨٠,٩٤٨	(٩,٨٢٥)		دفعات مقدمة من العملاء
٦,٩٢٠,٦١٢	٢١,٩٩٣		مستحقات من أطراف ذات علاقة
(٤,٤٤٩,٠١٥)	(٥٨٢,١٣٦)		مستحقات لأطراف ذات علاقة
٣,٧٧٣,٨٣٥	٧٢٥,٠٣٠		
(٣٥٢)	(٢٢٧)	١٦	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
٣,٧٧٣,٤٨٣	٧٢٤,٨٠٣		<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>			
(٥٠٦,٦٣٥)	٨٣١,٦٣٥		حركة الودائع الثابتة ذات أجل استحقاق يزيد عن ثلاثة أشهر
(١٨٣,٨٢٧)	(١٣٤,٥٩١)	٧	دفعات الاستثمارات العقارية، صافي مستحقات المشاريع والمحتجزات، والدفعات المقدمة للمقاولين
٤٠,٧٢٩	١٥,٤٦٦		الفوائد/ الأرباح المستلمة
(٤,٧٥٣)	(٥٥٥)	٦ و ٥	شراء المتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة
١,٢٦٩	-		عائدات بيع المتلكات والمعدات
(٦٥٣,٢١٧)	٧١١,٩٥٥		<b>صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>			
(١,٣٦٠,٠٠٠)	(١,٠٠٠,٠٠٠)	١٥	سداد الاقتراضات
٢,٥٨١,٦٣٥	-	١٥	عائدات الاقتراضات، صافي تكاليف المعاملات
٢٧,٧٨١	-		انخفاض في النقد المقيد مقابل تسهيلات الاقتراض
(١,٢٢١,٠٠٠)	(٥٥٠,٠٠٠)	١٧	توزيعات الأرباح
(٧٢,٧٧٧)	(٨٦,٦١٦)		الفوائد / الأرباح المدفوعة
(٢,١٦١,٤٧٧)	-		صافي الانخفاض نتيجة لإعادة تنظيم المجموعة
(٢,٢٠٥,٨٣٨)	(١,٦٣٦,٦١٦)		<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
٩١٤,٤٢٨	(١٩٩,٨٥٨)		<b>صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما يعادله</b>
٢٢٢,٤٠٩	١,١٣٦,٨٣٧	١١	النقد وما يعادله في بداية السنة
١,١٣٦,٨٣٧	٩٣٦,٩٧٩	١١	النقد وما يعادله في نهاية السنة
<b>تشمل المعاملات غير النقدية الجوهرية خلال السنة ما يلي:</b>			
١١٥,٧٠٥	-	١٠ (ج)	تصفية صافي أرصدة الأطراف ذات العلاقة
٢٢٤,٣٠٦	-	١٠ و ٧ (ج)	نقل استثمارات عقارية من أطراف ذات علاقة

١. الوضع القانوني والأنشطة

تعد مساكن دبي ريت ("مساكن دبي" أو "الصندوق") صندوق استثمار عقاري ("ريت")، تم إنشاؤه كصندوق مغلق لتوليد الدخل متوافق مع الشريعة الإسلامية في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة. حصلت مساكن دبي على ترخيص من هيئة الأوراق المالية والسلع في ٢٣ مايو ٢٠٢٥ (تاريخ التأسيس)، وذلك وفقاً للقانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ بشأن الشركات التجارية، بالإضافة إلى قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (١٠١/ر.م) لسنة ٢٠٢٣ بشأن اللوائح الخاصة بصناديق الاستثمار. عنوان الصندوق المسجل هو ص.ب. ٦٦٠٠٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

كان الصندوق شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة دي اتش إيه إم للاستثمارات ذ.م.م ("الشركة الأم") قبل التغيير في هيكل رأس المال بسبب الطرح العام الأولي، كما هو موضح أدناه. تعد شركة دبي القابضة لإدارة الأصول ذ.م.م ومجموعة دبي القابضة للعمليات التجارية ذ.م.م شركات أم وسيطة (يُشار إليهما هنا بشكل فردي باسم ("الشركة الأم الوسيطة")، بينما دبي القابضة ذ.م.م هي الشركة الأم النهائية (يُشار إليها هنا باسم "الشركة الأم النهائية"). أما "الطرف المسيطر النهائي" على الصندوق فهو حكومة دبي. ويُشار إلى الصندوق وشركاتها التابعة (كما هو موضح أدناه) مجتمعاً باسم "المجموعة".

تم تعيين شركة دي اتش إيه إم لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ذ.م.م ("مدير الصندوق") للعمل كمدير لصندوق مساكن دبي اعتباراً من تاريخ تأسيسه. وتمتلك شركة دبي القابضة لإدارة الأصول ذ.م.م (المشار إليها فيما يلي بـ "الشركة الأم الوسيطة") ما نسبته ٩٩٪ من شركة دي اتش إيه إم لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ذ.م.م، والنسبة المتبقية البالغة ١٪ تملكها شركة دبي القابضة لإدارة الأصول منطقة حرة - ذ.م.م.

يقوم الصندوق حالياً بتوحيد الشركات التابعة التالية، التي تم تأسيسها وتعمل في دبي، الإمارات العربية المتحدة:

اسم المنشأة القانونية	النشاط التجاري الرئيسي	مكان العمل / التأسيس	الملكية الفعلية*
مساكن دبي ذ.م.م (المعروفة سابقاً باسم "دبي لإدارة الأصول ذ.م.م")	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪
دبي للأصول السكنية ذ.م.م*	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪
بي دبليو ريسيدنزيس ذ.م.م*	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪
الخيال تاورز ذ.م.م*	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪
شركة الحدائق ذ.م.م*	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪
نخيل للعقارات السكنية ذ.م.م*	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪
دي إيه أم منطقة حرة - ذ.م.م (تأسست حديثاً في ١ أكتوبر ٢٠٢٤)	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪

\* هذه الشركات التابعة مملوكة بالكامل لشركة مساكن دبي ذ.م.م، باستثناء حصة ١٪ شركة دي إيه أم منطقة حرة - ذ.م.م.

تعمل المجموعة بشكل رئيسي في مجال تأجير العقارات السكنية.

في ٢٨ مايو ٢٠٢٥، تم قبول إدراج الصندوق في سوق دبي المالي ("DFM") من خلال طرح عام أولي تم خلاله بيع ١٥٪ من رأس مال وحداته للعامة.

## ٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية

فيما يلي السياسات المحاسبية الجوهرية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. وقد طُبقت هذه السياسات بشكل متسق على جميع السنوات المعروضة.

### ١-٢ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ("معايير المحاسبة الدولية") الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية، والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المطبقة على الشركات التي تقدم تقاريرها بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، والأحكام المعمول بها بموجب المرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وتعديلاته، (قانون الشركات).

### ٢-٢ أساس القياس

تم إعداد البيانات المالية الموحدة على الأساس التاريخي، باستثناء ما يلي:

- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة، التي تُقاس بالقيمة العادلة؛ و
- الاستثمارات العقارية المقاسة بالقيمة العادلة

يتوافق هذا مع مبادئ القياس المطبقة في البيانات المالية المقتطعة لأغراض خاصة والمدققة لشركة مساكن دبي ذ.م.م وشركاتها التابعة ("الأعمال السابقة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ الصادرة في ٢٨ مارس ٢٠٢٥، باستثناء السياسات الضريبية التي خضعت للحكم الجديد والسياسات الموضحة في الإيضاح رقم ٣.

### ٣-٢ الاستحواذ تحت السيطرة المشتركة ومحاسبة الأعمال السابقة

في ٢٥ أبريل ٢٠٢٥، قامت الشركة الأم بتحويل ملكية شركة مساكن دبي ذ.م.م وشركاتها التابعة، كما هو موضح في الإيضاح ١، إلى مساكن دبي مقابل كامل رأس مال الوحدات لمساكن دبي. تم قيد الفرق بين القيمة الدفترية للشركات التابعة المحولة ورأس مال الوحدات المصدرة للشركة الأم ضمن الأرباح المحتجزة. تمثل هذه المعاملة اندماج أعمال تحت سيطرة مشتركة، حيث تعد شركة مساكن دبي ذ.م.م والشركات التابعة لها في نهاية المطاف تحت سيطرة نفس الشركة الأم النهائية قبل وبعد الاستحواذ عليها من قبل الصندوق.

بالإضافة إلى ذلك، في ١٨ مارس ٢٠٢٤، تم نقل ملكية شركة نخيل ش.م.ع ومجموعة ميدان ذ.م.م ("نام") وشركاتها التابعة من قبل الطرف المسيطر النهائي إلى منشآت معينة مملوكة للشركة الأم النهائية. وفي المقابل، نُقلت بعض الشركات التابعة وموجودات شركة نام في ١ يوليو ٢٠٢٤ إلى الأعمال السابقة. علاوة على ذلك، تم اقتطاع بعض الموجودات والشركات لتأسيس المجموعة. ويُشار إلى هذه الإضافات والاقتطاعات، بالإضافة إلى نقل شركة مساكن دبي ذ.م.م وشركاتها التابعة من الشركة الأم إلى مساكن دبي، بشكل جماعي كـ "إعادة تنظيم المجموعة".

في غياب إرشادات محددة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ "اندماج الأعمال" للمعاملات تحت السيطرة المشتركة، قامت المجموعة بتطبيق الإرشادات الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ "السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء". وبما أن إعادة تنظيم المجموعة لم تسفر عن أي تغيير في الجوهر الاقتصادي وتضمنت نقل بعض الشركات تحت السيطرة المشتركة قبل وبعد النقل، فقد قررت الإدارة أن طريقة محاسبة الأعمال السابقة توفر المعلومات الأكثر صلة وموثوقية وتعكس بصورة صحيحة الجوهر الاقتصادي لهذه المعاملة. وعليه، تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة لتعكس أن إعادة تنظيم المجموعة هي في الجوهر استمرار للشركات التابعة التي تعمل في مجال تأجير العقارات السكنية كما لو كان الصندوق قد امتلكها دائماً منذ الفترة الأولى المعروضة في هذه البيانات المالية الموحدة.

وبما أن هذه البيانات المالية الموحدة قد تم إعدادها على أساس تواجد الصندوق منذ أول فترة إعداد تقارير، فإن هذه البيانات المالية الموحدة تعكس تعديلات على البيانات المالية المقتطعة لأغراض خاصة للأعمال السابقة لإزالة تأثير مصروفات الضرائب الحالية أو المؤجلة والموجودات والمطلوبات المرتبطة بها والتي تعكس الإعفاء الضريبي المتوقع بموجب قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة والتعهد المقدم من الشركة الأم الوسيطة كما هو موضح في الإيضاح ٣ أدناه.

## ٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

### ٤-٢ المعلومات المقارنة واندماجات السيطرة المشتركة السابقة

تم إعداد المعلومات المقارنة المقدمة لتعكس النتائج الموحدة والمركز المالي للأعمال السابقة التي تشكل المجموعة في النهاية كما لو كانت جميع اندماجات السيطرة المشتركة قد حدثت في أقدم فترة معروضة (١ يناير ٢٠٢٤).

تم إعداد هذه المقارنات على أساس متنسق مع السياسات المحاسبية المطبقة في الفترة المرحلية الحالية، كما هو مفصل في الإيضاح ٢ حول البيانات المالية المقتطعة لأغراض خاصة المدققة للأعمال السابقة.

### التغيير في عرض الميزانية العمومية

بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ "عرض البيانات المالية"، تم تغيير عرض الميزانية العمومية من العرض على أساس السيولة إلى عرض التصنيف المتداول/غير المتداول. وبناءً على التقييم الداخلي وبالنظر إلى طبيعة عمليات الصندوق، فإن أساس العرض المتداول/غير المتداول يوفر معلومات موثوقة وأكثر صلة لمستخدمي هذه البيانات المالية.

### ٥-٢ استخدام الأحكام والتقديرات

عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة، اعتمدت الإدارة أحكامًا وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة وعلى المبالغ المُبلغ عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. وتتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل دوري، ويتم الاعتراف بتعديلات التقديرات بشكل استباقي. لقد تم الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من الحكم أو التعقيد، أو المجالات التي تكون فيها الافتراضات والتقديرات جوهرية للبيانات المالية الموحدة في الإيضاح رقم ٣.

### المعايير والتفسيرات الجديدة السارية للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥

في السنة الحالية، طُبقت المجموعة عددًا من التعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتي تسري على فترة سنوية تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥، بما في ذلك التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ "آثار تغيرات أسعار صرف العملات الأجنبية" بعنوان "عدم قابلية الصرف". لم يكن لاعتماد هذه التعديلات أي أثر جوهري على الإفصاحات أو على المبالغ المُدرجة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

### المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم اعتمادها مبكرًا.

في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد:

#### سارية لفترات سنوية تبدأ

##### في أو بعد

#### المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

١ يناير ٢٠٢٦	تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧
١ يناير ٢٠٢٦	التحسينات السنوية لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية - المجلد ١١
١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٨: العرض والإفصاح في البيانات المالية
١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٩: الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات
متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى	بيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته التابعة أو المشروع المشترك - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٠ ومعايير المحاسبة الدولي ٢٨

لا يُتوقع أن يكون لأي من هذه الأمور تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٦-٢ مبادئ التوحيد

(أ) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي جميع المنشآت التي تخضع لسيطرة المجموعة. وتعد أي منشأة خاضعة لسيطرة المجموعة عندما تتعرض المجموعة أو تمتلك حقوق في عوائد متغيرة من ارتباطها بالمنشأة ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على المنشأة. ويتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ تحويل السيطرة إلى المجموعة. ويتم فصلها من تاريخ توقف تلك السيطرة.

تطبق المجموعة طريقة الاستحواذ لاحتساب عملية دمج الأعمال. يمثل المقابل المحول لشراء شركة تابعة القيم العادلة للموجودات المحولة والمطلوبات المتكيدة للمالكين السابقين للشركة المشتراة وحقوق الملكية الصادرة عن المجموعة. يشمل المقابل المحول أيضاً القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن ترتيب مقابل محتمل. وتقاس الموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد والمطلوبات الطارئة المفترضة في عملية دمج الأعمال مبدئياً بقيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. وتقيد المجموعة أي حصة غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها على أساس كل عملية شراء على حدة، إما بالقيمة العادلة أو على أساس الحصة النسبية للحصة غير المسيطرة من المبالغ المُعترف بها من صافي موجودات الشركة المستحوذ عليها القابلة للتحديد. يتم قيد التكاليف المتعلقة بالاستحواذ كمصروفات عند تكيدها.

إذا تمّت عملية اندماج الأعمال على مراحل، يُعاد تقييم القيمة العادلة لحصة الملكية التي كان يمتلكها المستحوذ في الشركة المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ، وذلك من خلال بيان الدخل الموحد.

يتم الاعتراف بأي مقابل مشروط يتم نقله من قبل المجموعة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. يتم الاعتراف بالتغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المشروط الذي يعتبر أصلاً أو التزاماً وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية" إما في بيان الدخل الموحد أو كتغيير في الدخل الشامل الآخر. لا يتم إعادة قياس المقابل المشروط المصنف على أنه حقوق ملكية، ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

ويتم الاعتراف بالزيادة في المقابل المحول ومبلغ أي حصة غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها والقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ لأي حصة ملكية سابقة في الشركة المشتراة على القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها كشهرة. إذا كان إجمالي المقابل المنقول، وحصة الحقوق غير المسيطرة المُعترف بها والمحتفظ بها سابقاً المقاسة هو أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة المستحوذ عليها في حالة صفقة الشراء، يتم الاعتراف بالفرق مباشرة في بيان الدخل الموحد.

عند تأجيل تسوية أي جزء من صافي الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها، يتم خصم المبالغ المستحقة الدفع في المستقبل إلى قيمتها الحالية كما في تاريخ التبادل. يتمثل معدل الخصم المستخدم في معدل الاقتراض المتزايد للمنشأة، وهو المعدل الذي يمكن به الحصول على قروض مماثلة من ممول مستقل بموجب أحكام وشروط قابلة للمقارنة.

(ب) نقل الأعمال تحت السيطرة المشتركة

لا تندرج عمليات دمج الأعمال التي تتضمن منشآت خاضعة لسيطرة مشتركة ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ "عمليات دمج الأعمال". يُحتسب نقل الأعمال الخاضعة للسيطرة المشتركة وفق طريقة توحيد الحصص. والتي لا تتضمن بموجبها شرط للقيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المنشآت المحولة وبالتالي لا يتم إنشاء شهرة إذ تظل الأرصدة بالقيمة الدفترية. ويتم توحيد النتائج والتدفقات النقدية للمنشآت / الأعمال الخاضعة لسيطرة مشتركة بأثر مستقبلي من تاريخ التحويل دون إعادة عرض الأرقام المقارنة في بيان الدخل الموحد والميزانية العمومية الموحدة.

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٦-٢ مبادئ التوحيد (تتمة)

(ج) التسويات عند التوحيد

تم حذف المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات بين شركات المجموعة على المعاملات بين شركات المجموعة. يتم أيضًا حذف الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين الشركات والتي يتم الاعتراف بها في الموجودات. تم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

(د) تغييرات في حصص الملكية في الشركات التابعة دون تغيير في السيطرة

تعتبر المعاملات مع الحقوق غير المسيطرة التي لا تؤدي إلى فقدان السيطرة معاملات حقوق ملكية - أي معاملات مع المالكين بصفتهم مالكين. ويتم قيد الفرق بين القيمة العادلة لأي مقابل مدفوع والحصة ذات الصلة المستحوذ عليها من القيمة الدفترية لصافي موجودات الشركة التابعة في حقوق الملكية. كما يتم أيضًا الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الحقوق غير المسيطرة في حقوق الملكية.

(هـ) استبعاد الشركات التابعة

عندما تتوقف المجموعة عن السيطرة، يتم إعادة قياس أي حصة محتفظ بها في الشركة بقيمتها العادلة في التاريخ الذي فقدت فيه السيطرة، مع الاعتراف بالتغيير في القيمة الدفترية في الربح أو الخسارة. القيمة العادلة هي القيمة الدفترية الأولية لأغراض المحاسبة اللاحقة للحصة المحتفظ بها كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي مبالغ معترف بها سابقًا في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة يتم احتسابها كما لو أن المجموعة قد قامت باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة بشكل مباشر، وهو ما قد يعني هذا أن المبالغ المعترف بها سابقًا في الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل الموحد.

٧-٢ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية الموحدة لكل من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئمة الاقتصادية الأساسية التي تعمل فيها الشركة ("العملة الوظيفية"). تم عرض البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

(ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات أو التقييم حيث يتم إعادة قياس البنود. يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية مثل هذه المعاملات ومن التحويل بأسعار الصرف في نهاية السنة للموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية في بيان الدخل الموحد، باستثناء عندما يتم تأجيلها في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في حقوق الملكية كتحويلات مؤهلة للتدفقات النقدية وتحويلات صافي الاستثمار المؤهلة.

تم تحويل الأرصدة والمعاملات المقومة بالدولار الأمريكي ("الدولار الأمريكي") إلى عملة العرض بسعر ثابت حيث إن سعر الصرف من الدرهم الإماراتي إلى الدولار الأمريكي ثابت منذ عام ١٩٨١.

تُعرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في بيان الدخل الموحد ضمن "إيرادات تشغيلية أخرى".

يتم تحليل التغييرات في القيمة العادلة للأوراق المالية بالعملات الأجنبية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بين فروق التحويل الناتجة عن التغييرات في التكلفة المطفأة للأوراق المالية والتغييرات الأخرى في القيمة الدفترية للأوراق المالية.

(ب) المعاملات والأرصدة (تتمة)

يتم الاعتراف بفروق التحويل المتعلقة بالتغيرات في التكلفة المطفأة في الربح أو الخسارة، ويتم الاعتراف بالتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية في الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بفروق التحويل للموجودات والمطلوبات المالية غير النقدية مثل حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في الربح أو الخسارة كجزء من أرباح أو خسارة القيمة العادلة. يتم إدراج فروق التحويل في الموجودات المالية غير النقدية مثل الأسهم المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في الدخل الشامل الآخر.

٨-٢ الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة المتراكم. إن تكلفة الممتلكات والمعدات هي تكلفة شرائها مع أي تكاليف عرضية للشراء. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو الاعتراف بها كأصل منفصل، حسب الاقتضاء، فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. يتم تحميل كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الدخل الموحد خلال الفترة المالية التي تم تكبدها فيها.

لا يتم استهلاك الأرض، ويتم احتساب الاستهلاك على الموجودات الأخرى باستخدام طريقة القسط الثابت، بمعدلات محسوبة لخفض تكلفة الموجودات إلى قيمتها المتبقية المقدرة على مدى عمرها الإنتاجي المتوقع، على النحو التالي:

نوع الأصل	السنوات
تحسينات المباني الداخلية والأثاث والتجهيزات	٣ - ١٠
معدات الكمبيوتر	٣ - ٥
السيارات	٥

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات، وتعديلها حسب الاقتضاء، في تاريخ كل ميزانية عمومية. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل على الفور إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أكبر من المبلغ الممكن استرداده المقدر.

تحدد أرباح وخسائر الاستبعادات بمقارنة المتحصلات مع القيمة الدفترية، ويتم قيدها ضمن "الإيرادات التشغيلية الأخرى" في بيان الدخل الموحد.

تُقيّم الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة، وتشمل العقارات التي يجري إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي. عند اكتمالها، تُنقل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى التصنيفات المناسبة ضمن الممتلكات والمعدات، ويتم استهلاكها وفقاً لسياسة المجموعة.

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٩-٢ الاستثمارات العقارية

(أ) الاعتراف والقياس

تشمل الاستثمارات العقارية على الأراضي والمباني والتحسينات الداخلية للمباني والأثاث والتجهيزات والمعدات والبنية التحتية المحتفظ بها للإيجار طويل الأجل وهي غير مشغولة من قبل المجموعة. تُقاس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. ويتم عرض أي تغييرات في القيم العادلة في بيان الدخل الموحد تحت بند "ريخ / خسارة" على القيمة العادلة للاستثمار العقاري". يشمل الاستثمار العقاري أيضًا الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ المتعلقة بتطوير المباني. تحتسب أي نفقات تؤدي إلى صيانة الممتلكات وفقًا لأساس أو مواصفات مقبولة كإصلاحات وصيانة ويتم تحميلها كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

(ب) إعادة التصنيف

عندما يخضع الاستثمار العقاري لتغيير في الاستخدام، يتضح من بدء التطوير بهدف البيع أو يصبح مأهولًا بمعرفة المالك، يتم تحويل العقار إلى عقار محتفظ به لغرض التطوير والبيع أو ممتلكات ومعدات على التوالي. تتم جميع التحويلات بالقيمة الدفترية.

(ج) إلغاء الاعتراف

عند بيع الاستثمارات العقارية، يتم تحديد أرباح وخسائر الاستبعاد بالرجوع إلى قيمتها الدفترية ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل الموحد.

١٠-٢ الموجودات غير الملموسة

(أ) برامج الكمبيوتر

تتم رسملة تراخيص برامج الكمبيوتر المكتسبة على أساس التكاليف المتكبدة للبرامج المحددة. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدار عمرها الإنتاجي المقدر بثلاث إلى خمس سنوات.

(ب) التراخيص وحق إعادة الاستخدام

يتم رسملة التكلفة الإجمالية للحصول على الترخيص و/أو حق إعادة الاستخدام كأصل غير ملموس، وتقييد لاحقًا بالتكلفة ناقصًا الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. ويُحسب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على مدى مدة التراخيص أو الحقوق.

١١-٢ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة الموجودات غير المالية (أو الوحدات المدرة للنقد) التي تعرضت لانخفاض في قيمتها، وذلك للتحقق من إمكانية عكس هذا الانخفاض في كل تاريخ تقرير. ويتم الاعتراف بعكس خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل الموحد، بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية المعدلة القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها لو لم يتم الاعتراف بانخفاض القيمة في السنوات السابقة.

يتم الاعتراف بعكس انخفاض القيمة بقدر ما يُلغى خسارة انخفاض القيمة المُعترف بها في السنوات السابقة. بعد الاعتراف بعكس خسارة انخفاض القيمة، يُعدّل مصروف الاستهلاك/الإطفاء للأصل في الفترة اللاحقة لتوزيع القيمة الدفترية المعدلة للأصل، مطروحًا منها القيمة المتبقية، على مدى العمر الإنتاجي المتبقي.

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٢-٢ الاستثمارات والموجودات المالية الأخرى

١-١٢-٢ التصنيف

تصنف المجموعة موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

- الموجودات التي سيتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر أو من خلال بيان الدخل)؛ و
- الموجودات التي سيتم قياسها بالتكلفة المستهلكة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

بالنسبة للموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، تُسجل الأرباح والخسائر إما في بيان الدخل الموحد أو في بيان الدخل الشامل الآخر. أما بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، فيعتمد ذلك على ما إذا كانت المجموعة قد اتخذت قراراً نهائياً عند الاعتراف الأولي بمحاسبة استثمار حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر. ولا تعيد المجموعة تصنيف أدوات التمويل إلا عند تغيير نموذج أعمالها لإدارة تلك الموجودات.

٢-١٢-٢ الاعتراف والاستبعاد

تُفيد مشتريات ومبيعات الموجودات المالية في التاريخ الذي تتعهد فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. يتم الغاء الاعتراف بالموجودات المالية عندما تنتهي حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل، أو تم نقلها، وقد قامت المجموعة بنقل جميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل إلى منشأة أخرى. عند استبعاد الأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة، يُفيد الفرق بين القيمة الدفترية للأصل ومجموع المقابل المستلم والذمم المدينة في بيان الدخل الموحد.

٣-١٢-٢ القياس

عند الاعتراف المبدئي، تقيس المجموعة الأصل المالي بقيمته العادلة زائداً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناء الأصل المالي وذلك في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تحميل تكاليف المعاملات للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كمصروفات في بيان الدخل الموحد.

(أ) أدوات التمويل

يعتمد القياس اللاحق لأدوات التمويل على نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصل وخصائص التدفقات النقدية للأصل. هناك ثلاث فئات قياس تصنف المجموعة إليها أدوات تمويلها:

التكلفة المطفأة

تُقاس الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل حصراً مدفوعات أصل التمويل والفائدة/الأرباح، بالتكلفة المستهلكة. ويُدرج دخل الفائدة/الأرباح من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة/الأرباح الفعلي. ويُعترف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إلغاء الاعتراف مباشرةً في بيان الدخل الموحد، وتُعرض ضمن "الإيرادات التشغيلية الأخرى".

يتم عرض خسائر انخفاض القيمة ضمن "الانخفاض في القيمة ومكاسب أخرى -بالصافي" في بيان الدخل الموحد.

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تمة)

١٢-٢ الاستثمارات والموجودات المالية الأخرى (تمة)

٣-١٢-٢ القياس (تمة)

(أ) أدوات التمويل (تمة)

*القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر*

يتم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر قياس الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ولبيع الموجودات المالية، حيث تمثل التدفقات النقدية للموجودات فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد/الأرباح.

يتم قيد الحركات في القيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل الآخر، باستثناء قيد أرباح أو خسائر انخفاض القيمة، وإيرادات الفوائد/الأرباح، وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية التي يتم الاعتراف بها في بيان الدخل الموحد.

عند استبعاد الأصل المالي، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها سابقًا في الدخل الشامل الآخر من حقوق الملكية إلى بيان الدخل الموحد ويتم الاعتراف به في "تكاليف تمويل - صافي". يتم إدراج إيرادات الفوائد/الأرباح من هذه الموجودات المالية ضمن "إيرادات التمويل" باستخدام طريقة معدل الفائدة/الأرباح الفعلي. يتم عرض أرباح وخسائر الصرف وخسائر انخفاض القيمة تحت بند "الانخفاض في القيمة ومكاسب أخرى - بالصافي" في بيان الدخل الموحد.

*القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة*

تقاس الموجودات التي لا تستوفي معايير التكلفة المطلقة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر استثمار التمويل الذي يتم قياسه لاحقًا بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الدخل الموحد.

(ب) أدوات حقوق الملكية

تقيس المجموعة لاحقًا جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة. اختارت إدارة المجموعة عرض أرباح وخسائر القيمة العادلة على استثمارات حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر. ولا يتم لاحقًا إعادة تصنيف أرباح وخسائر القيمة العادلة إلى الربح أو الخسارة بعد استبعاد الاستثمار. ويتواصل الاعتراف بتوزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات في بيان الدخل الموحد ضمن إيرادات تشغيلية أخرى عند ثبوت حق المجموعة في استلام المدفوعات.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الدخل الموحد حسب الاقتضاء. لا يتم الإبلاغ عن خسائر انخفاض القيمة (وعكس خسائر انخفاض القيمة) على استثمارات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة.

**٤-١٢-٢ انخفاض قيمة الموجودات المالية**

يقضي المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ من المجموعة قيد مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لجميع الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة غير المفوترة وموجودات العقود والاقتراضات والموجودات المالية للديون الأخرى غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تستند خسائر الائتمان المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقًا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ثم يتم خصم النقص بالتقريب لسعر الفائدة/الأرباح الفعلي الأصلي للأصل.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والمدينة غير المفوترة والأخرى، طبقت المجموعة النهج المبسط للمعيار واحتسبت خسائر الائتمان المتوقعة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصص تستند إلى الخبرة التاريخية للمجموعة في خسائر الائتمان، مع تعديلها وفقًا للعوامل المستقبلية الخاصة بالظروف الاقتصادية العامة للمدين وتقييم كل من الاتجاه الحالي وكذلك الاتجاه المتوقع للظروف في يوم التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٢-٢ الاستثمارات والموجودات المالية الأخرى (تتمة)

٤-١٢-٢ انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

(١) تعريف التعثر في السداد

تعتبر المجموعة أن ما يلي يشكل حدثاً من حالات التعثر في السداد لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة التاريخية إلى أن الموجودات المالية التي تفي بأي من المعايير التالية غير قابلة للاسترداد بشكل عام:

- عند وجود خرق للتعهدات المالية من قبل المدين
  - عندما تشير المعلومات التي تم تطويرها داخلياً أو التي تم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يدفع التمويل للمستحق عليه، بما في ذلك المجموعة، بالكامل (دون الأخذ في الاعتبار أي ضمانات تحتفظ بها المجموعة)
- بصرف النظر عن التحليل أعلاه، ترى المجموعة وجود تعثر في السداد عند تخطي أي من الموجودات المالية أكثر من ٩٠ يوماً من تاريخ استحقاقه ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة يمكن تأييدها لإثبات أن معيار التعثر في السداد أكثر ملاءمة.

(٢) الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعد الأصل المالي منخفضاً القيمة الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لذلك الأصل المالي. يتضمن الدليل على أن الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية بيانات يمكن رصدها تتعلق بالأحداث التالية:

- مواجهة المُصدر أو المقترض صعوبات مالية بالغة
- حدوث خروقات تعاقدية، مثل حالات التعثر أو تخطي الاستحقاق (انظر (٢) أعلاه)
- أن يمنح المُقرض (المقرضون) المقترض، لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبة المالية للمقترض، امتيازاً (امتيازات) لم يكن بحسبان المُقرض (المقرضون) في غير تلك الحالة
- احتمالية إشهار المقترض للإفلاس أو البدء في أي إعادة هيكلة مالية أخرى
- اختفاء سوق نشط لذلك الأصل المالي بسبب المشاكل المالية

(٣) سياسة الشطب

تقوم المجموعة بشطب أصل مالي مع مراعاة عدة عوامل مختلفة تتضمن، على سبيل المثال لا الحصر، المعلومات التي تشير إلى وجود صعوبة مالية حادة للمستحق عليه وعدم وجود احتمالية واقعية لتعافيه. وقد تظل الموجودات المالية المشطوبة خاضعة لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد للمجموعة، مع الأخذ بالحسبان المشورة القانونية عند الاقتضاء. ويتم قيد أي مبالغ مستردة في بيان الدخل الموحد.

(٤) قياس خسائر الائتمان المتوقعة والاعتراف بها

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة أحد الدلالات على احتمالية التعثر، والخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة في حالة وجود تعثر) والتعرض عند التعثر. يعتمد تقييم احتمالية التعثر في السداد والخسارة عند التعثر في السداد على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة المعلومات المستقبلية كما هو موضح أعلاه. بالنسبة للتعرض عند التعثر، بالنسبة للموجودات المالية، يتم تمثيل ذلك من خلال إجمالي القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ التقرير؛ بالنسبة لعقود الضمان المالي، يشمل التعرض مبلغ التمويل المضمون المسحوب بتاريخ التقرير، بالإضافة إلى أي مبالغ إضافية مضمونة يتوقع أن يسحبها المقترض في المستقبل حسب تاريخ التعثر المحدد بناءً على الاتجاه التاريخي، فهم المجموعة للاحتياجات التمويلية المستقبلية المحددة للمدينين وغيرها من المعلومات المستقبلية الأخرى ذات الصلة.

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٢-٢ الاستثمارات والموجودات المالية الأخرى (تتمة)

٤-١٢-٢ انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

(٤) قياس خسائر الائتمان المتوقعة والاعتراف بها (تتمة)

يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة للموجودات المالية على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة وفقًا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها، مخصومة بسعر الفائدة/الأرباح الفعلي الأصلي. بالنسبة لعقد الإيجار المستحق عليه، فإن التدفقات النقدية المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة متوافقة مع التدفقات النقدية المستخدمة في قياس مستحقات الإيجار وفقًا للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦.

تعترف المجموعة بأرباح أو خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل الموحد لجميع الأدوات المالية مع تعديل مماثل لقيمتها الدفترية من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات التمويل المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي يتم الاعتراف بشأنها بمخصص الخسارة في الدخل الشامل الآخر ويتراكم في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل المالي في الميزانية العمومية الموحدة.

### ١٣-٢ المطلوبات المالية وحقوق الملكية

(أ) التصنيف كمستحقات أو حقوق ملكية

تُصنف أدوات التمويل وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو حقوق ملكية وفقًا لمضمون الترتيبات التعاقدية وتعريف المطلوب المالي وأداة حقوق الملكية.

(ب) أدوات حقوق الملكية

أداة حقوق الملكية هي أي عقد يثبت وجود عوائد متبقية في موجودات أي منشأة مخصصًا منها جميع التزاماتها. يتم إثبات أدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة بقيمة العائدات المستلمة بعد خصم تكاليف الإصدار المباشرة.

يتم الاعتراف بإعادة شراء أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمجموعة وخصمها مباشرة في حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر في بيان الدخل الموحد عند شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمجموعة.

(ج) المطلوبات المالية

تقاس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة، مع إثبات أية أرباح أو خسائر ناشئة عن التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد إلى الحد الذي لا تكون فيه جزءًا من علاقة تحوط محددة (راجع سياسة محاسبة التحوط). يتضمن صافي الربح أو الخسارة المعترف به في بيان الدخل الموحد أي فائدة/أرباح مدفوعة على الالتزام المالي ويتم إدراجه في بند "تكاليف التمويل - صافي" في بيان الدخل الموحد.

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تمة)

١٣-٢ المطلوبات المالية وحقوق الملكية

(ج) المطلوبات المالية (تمة)

المطلوبات المالية المقاسة لاحقًا بالتكلفة المطفأة

إن المطلوبات المالية التي لا تمثل (١) محتمل لمشتري في اندماج الأعمال، أو (٢) محتفظ بها للتداول، أو (٣) مصنفة بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة، يتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة/الأرباح الفعلي.

تُعرف طريقة معدل الفائدة/الأرباح الفعلي بطريقة احتساب التكلفة المطفأة لأي من المطلوبات المالية وتخصيص مصروفات الفائدة/الأرباح على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة/الأرباح الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة والتي تشكل جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة/الأرباح الفعلي وتكاليف المعاملات والأقساط أو الخصومات الأخرى) من خلال العمر المتوقع لأي من المطلوبات المالية، أو (عند الاقتضاء) فترة أقصر للتكلفة المطفأة لأي من المطلوبات المالية.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

لا تلغي المجموعة الاعتراف بالمطلوبات المالية إلا عند الوفاء بالتزامات المجموعة أو إلغائها أو انتهاء سريانها. ويتم قيد الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوب المالي غير المعترف به والمقابل المسدد والمستحق السداد في بيان الدخل الموحد.

١٤-٢ مقاصة الأدوات المالية

تتم تسوية الموجودات والمطلوبات المالية ويتم تسجيل صافي المبلغ في الميزانية العمومية الموحدة عند وجود حق واجب النفاذ قانونًا لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي، أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزام الوقت ذاته. يجب ألا يكون الحق واجب النفاذ قانونًا متوقعًا على الأحداث المستقبلية ويجب أن يكون قابلاً للتنفيذ في سياق الأعمال العادية وفي حالة التقصير أو الإفلاس أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.

١٥-٢ الذمم المدينة التجارية

إن الذمم المدينة التجارية هي المبالغ المستحقة من العملاء مقابل ايجار الاستثمارات العقارية أو الخدمات المقدمة في سياق الأعمال العادي. ويتم قيد الذمم المدينة التجارية مبدئيًا بما يتفق مع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ ولاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة/الأرباح الفعلي ناقصًا مخصص الخسارة لخسائر الائتمان المتوقعة.

١٦-٢ النقد وما يعادله

يشمل النقد وما يعادله النقد في الصندوق، والأرصدة في الحسابات الجارية، والحسابات تحت الطلب والودائع لأجل بتاريخ استحقاق أصلي لمدة ثلاثة أشهر أو أقل مع عدم وجود قيود على السحب والتي تخضع لمخاطر غير ملحوظة بشأن التغيرات في القيمة والتعهدات النقدية مقابل ضمانات.

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تمة)

١٧-٢ الذمم الدائنة التجارية

تعد الذمم الدائنة التجارية التزامات بالسداد مقابل السلع أو الخدمات التي تم الحصول عليها من الموردين في سياق الأعمال العادية يتم تصنيف الذمم الدائنة التجارية كمطلوبات متداولة إذا كان الدفع مستحقًا خلال سنة واحدة أو أقل من تاريخ الميزانية العمومية (أو في دورة التشغيل العادية للشركة إذا كانت أطول). إذا لم يكن الأمر كذلك، يتم عرضها كمطلوبات غير متداولة.

يتم الاعتراف بالدائنين التجاريين مبدئيًا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة/ الأرباح الفعلي.

١٨-٢ دفعات مقدمة من العملاء

تتضمن دفعات مقدمة من العملاء، الأقساط المستلمة من العملاء مقابل الإيجار من الممتلكات وتوفير الخدمات، ويتم رصدها لاحقًا في بيان الدخل الموحد بمجرد استيفاء معايير الاعتراف بالإيرادات.

١٩-٢ الاقتراضات

يتم الاعتراف بالاقتراضات مبدئيًا بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة. يتم لاحقًا قياس الاقتراضات بالتكلفة المطفأة؛ يتم الاعتراف بأي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في بيان الدخل الموحد على مدى فترة الاقتراض باستخدام طريقة معدل العائد الفعلية.

يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة عند إنشاء تسهيلات التمويل كتكاليف معاملة للتمويل إلى الحد الذي يحتمل فيه سحب بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى إتمام عملية السحب. تتم رسملة الرسوم كدفعة مسبقة لخدمات السيولة ويتم استهلاكها على مدى فترة التسهيلات ذات الصلة وذلك إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على احتمالية سحب بعض أو كل التسهيلات.

ويتم حذف الاقتراضات من الميزانية العمومية عند إبراء الذمة من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متكبدة، في بيان الدخل الموحد.

تتم رسملة تكاليف الاقتراضات المتكبدة لإنشاء أي أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية المطلوبة لإكمال وإعداد الأصل للاستخدام المقصود. يتم تسجيل تكاليف الاقتراضات الأخرى.

كما يتم تصنيف الاقتراضات كمطلوبات متداولة ما لم يكن للمجموعة حق غير مشروط في تأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهرًا على الأقل بعد تاريخ الميزانية العمومية.

٢٠-٢ الأدوات المالية المشتقة وأنشطة التحوط

يتم الاعتراف بالمشتقات مبدئيًا بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم لاحقًا إعادة قياسها بقيمتها العادلة. تعتمد طريقة الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة على ما إذا كانت الأداة المشتقة قد تم تصنيفها كأداة تحوط، وإذا كان الأمر كذلك، فوفق طبيعة البند الذي يتم التحوط منه.

تصنف المجموعة مشتقات معينة إما كتحوطات للقيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات (تحوط القيمة العادلة) المعترف بها أو تحوطات لمخاطر معينة مرتبطة بأصل أو مطلوب معترف به أو معاملة تنبؤ محتملة للغاية (تحوط التدفقات النقدية).

عند بداية علاقة التحوط، تقوم المجموعة بتوثيق العلاقة الاقتصادية بين أدوات التحوط والبند المحوطة، بما في ذلك ما إذا كان من المتوقع أن تعوض التغيرات في التدفقات النقدية لأدوات التحوط. توثق المجموعة هدف إدارة المخاطر واستراتيجيتها لإجراء معاملات التحوط.

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢٠-٢ الأدوات المالية المشتقة وأنشطة التحوط (تتمة)

تستخدم المجموعة المشتقات فقط لأغراض التحوط الاقتصادي وليس كاستثمارات مضاربة. ومع ذلك، عند عدم استيفاء المشتقات لمعايير التحوط بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، يتم تصنيفها على أنها "محتفظ بها للتداول" وذلك للأغراض المحاسبية فقط. تم الإفصاح عن القيم العادلة لمختلف الأدوات المشتقة المستخدمة للتحوط في الإيضاح ٤-٣.

تم الإفصاح عن التحركات في احتياطي التحوط في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد. يتم تصنيف القيمة العادلة الكاملة لمشتقات التحوط كموجودات أو مطلوبات غير متداولة عندما يكون تاريخ الاستحقاق المتبقي للبند المتحوط منه أكثر من ١٢ شهرًا، ويتم تصنيفها كموجودات أو مطلوبات متداولة عندما يكون الاستحقاق المتبقي للبند المتحوط منه أقل من ١٢ شهرًا. تُصنف المشتقات المتداولة كموجودات أو مطلوبات متداولة عند توقع تسويتها خلال ١٢ شهرًا؛ وإلا يتم تصنيفها كغير متداولة.

تستخدم المجموعة مقايضات أسعار الأرباح للتحوط، وهي التزامات لمبادلة مجموعة من التدفقات النقدية بأخرى. ينتج عن المقايضات تبادل اقتصادي لأسعار الأرباح (على سبيل المثال، سعر ثابت لسعر متغير). لا يتم تبادل المبلغ الأساسي.

تمثل مخاطر الائتمان للمجموعة التكلفة المحتملة لاستبدال عقود مقايضة أسعار الفائدة/الأرباح في حالة فشل الأطراف المقابلة في أداء التزاماتها. تتم مراقبة هذه المخاطر على أساس مستمر بالرجوع إلى القيمة العادلة الحالية ونسبة من المبلغ النظري للعقود وسيولة السوق.

(أ) تحوطات التدفقات النقدية المؤهلة لمحاسبة التحوط

يتم الاعتراف بالجزء الفعال للتغيرات في القيمة العادلة للمشتقات المخصصة والمؤهلة كتحوطات للتدفقات النقدية في الدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر المتعلقة بالجزء غير الفعال مباشرة في بيان الدخل الموحد ضمن "تكاليف التمويل - صافي".

يتم إعادة تدوير المبالغ المتراكمة في حقوق الملكية في بيان الدخل الموحد في الفترات التي يؤثر فيها البند المحوط على الربح أو الخسارة (على سبيل المثال عندما يحدث البيع المتوقع الذي تم التحوط له). يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر المتعلقة بالجزء الفعال من مقايضات أسعار العوائد للتحوط من الاقتراضات ذات معدلات الفائدة/الأرباح المتغيرة في بيان الدخل الموحد ضمن "تكاليف التمويل - بالصافي". ومع ذلك، عندما تؤدي المعاملة المتوقعة التي تم التحوط لها إلى الاعتراف بأصل غير مالي (على سبيل المثال الموجودات الثابتة)، يتم تحويل الأرباح والخسائر المسجلة سابقًا في حقوق الملكية من حقوق الملكية وإدراجها في القياس الأولي لتكلفة الأصل. ويتم تسجيل المبالغ المؤجلة في النهاية في التكاليف المباشرة.

عند انتهاء صلاحية أداة التحوط، أو بيعها أو إنهاؤها، أو عندما لا تفي التحوط بمعايير محاسبة التحوط، فإن أي ربح أو خسارة تراكمية وتكاليف مؤجلة للتحوط الموجود في حقوق الملكية في ذلك الوقت تظل في حقوق الملكية حتى تحدث المعاملة المتوقعة، يؤدي إلى الاعتراف بأصل غير مالي (مثل الموجودات الثابتة) ويتم قيده عند الاعتراف بالمعاملة المتوقعة في نهاية المطاف في بيان الدخل الموحد. عندما لا يكون من المتوقع حدوث معاملة متوقعة، يتم تحويل الأرباح أو الخسائر المتراكمة التي تم الاعتراف بها في حقوق الملكية على الفور إلى بيان الدخل الموحد ضمن "تكاليف التمويل - صافي".

(ب) المشتقات غير المؤهلة لمحاسبة التحوط

إن بعض الأدوات المشتقة غير مؤهلة لمحاسبة التحوط. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة لأي من هذه الأدوات المشتقة مباشرة في بيان الدخل الموحد ضمن "إيرادات / تكاليف التمويل".

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تمة)

٢١-٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما تكون المجموعة ملتزمة بالتزام قانوني أو استدلال نتيجة أحداث سابقة، وعند وجود احتمالية أن يكون التدفق من الموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية مطلوبًا لتسوية الالتزام؛ ويكون قد تم إجراء تقدير المبلغ بشكل موثوق. لا يتم الاعتراف بمخصصات خسائر التشغيل المستقبلية.

وعند وجود عدد من المطلوبات المماثلة، يتم تحديد احتمالية أن يكون التدفق الخارج مطلوبًا للتسوية من خلال مراجعة فئة المطلوبات ككل. يتم الاعتراف بالمخصص حتى لو كان احتمال حدوث تدفق من أي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات قد يكون ضئيلاً.

تقاس المخصصات بالقيمة الحالية للمصروفات المتوقعة أن تكون مطلوبة لتسوية الالتزام باستخدام معدل ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للمطلوبات. تقيد الزيادة في المخصصات بسبب مرور الوقت كمصروفات فوائد/ أرباح.

يتم الاعتراف بالالتزامات المتداولة الناشئة بموجب عقود مثقلة بخسائر وقياسها كمخصصات. ويعد العقد عقدًا محتملاً بخسارة عندما يكون لدى المجموعة عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالالتزامات بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقعة تحصيلها بموجبه.

٢٢-٢ منافع الموظفين

(أ) مكافأة نهاية الخدمة لغير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة

يتم تكوين مخصص مكافأة نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لقانون العمل الإماراتي لفترات خدمتهم حتى تاريخ الميزانية العمومية.

(ب) سياسة المعاشات والتأمينات الاجتماعية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة

تعد المجموعة عضواً في نظام التقاعد الذي تديره الهيئة الاتحادية العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تقديم مساهمات الموظفين الإماراتيين المؤهلين وتحمل على بيان الدخل الموحد، وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم ٧ لعام ١٩٩٩ المتعلق بقانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية. لا يوجد على المجموعة التزامات سداد أخرى بمجرد سداد المساهمات.

٢٣-٢ الاعتراف بالإيرادات

تعترف المجموعة بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق نموذج من خمس خطوات كما يوضح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء".

الخطوة ١ تحديد العقد مع العميل: يُعرف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير لكل من هذه الحقوق والالتزامات.

الخطوة ٢ تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء في العقد هو تعهد بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣ تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تحويل السلع والخدمات المتعهد بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن الغير.

الخطوة ٤ تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يوضح المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيراد عندما تفي المجموعة بالتزام الأداء.

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢٣-٢ الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

تعترف المجموعة بالإيرادات بمرور الوقت إذا تم استيفاء أي من المعايير التالية:

- أن يتلقى العميل ويستهلك في نفس الوقت المزايا التي يوفرها أداء المجموعة أثناء أداء المجموعة؛ أو
- أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أحد الموجودات التي تخضع لسيطرة العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
- ألا يترتب على أداء المجموعة وجود أصل باستخدام بديل للمجموعة مع وجود حق واجب النفاذ للمجموعة في السداد مقابل التزام الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تقيد الإيرادات عند الوفاء بالتزام الأداء بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أي من الشروط المذكورة أعلاه.

وعندما تفي المجموعة بالتزام الأداء من خلال تسليم البضائع أو الخدمات المتعهد بها، فإنها تنشئ أصلاً قائماً على العقد بناءً على مبلغ المقابل المكتسب من خلال الأداء - الذمم المدينة غير المسددة. عندما يتجاوز مبلغ المقابل المستلم من العميل مبلغ الإيراد المعترف به، فإن هذا يؤدي إلى التزام تعاقدي - مدفوعات مقدمة من العقود.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط السداد التعاقدية المتفق عليها باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة موكل أو وكيل وخلصت إلى أنها تعمل موكل في جميع ترتيبات إيراداتها.

يتم الاعتراف بالإيرادات في البيانات المالية الموحدة بالقدر الذي يحتمل معه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة مع وجود إمكانية لقياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق متى كان ذلك ممكناً.

(أ) إيرادات الإيجار التشغيلي

يتم احتساب إيرادات الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت خلال مدة الإيجار. وعندما تقدم المجموعة حوافز الإيجار التشغيلي لعملائها، يتم احتساب التكلفة الإجمالية لهذه الحوافز كتخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت خلال مدة الإيجار.

(ب) إيرادات الخدمات

تتعلق إيرادات الخدمات بالخدمات الخارجية المقدمة إلى سلطة حكومية بخصوص التأسيس والخدمات الحكومية وغيرها من الخدمات ذات الصلة. يتم الاعتراف بالإيراد وقت تقديم الخدمات.

(ج) إيرادات الفوائد / الأرباح

تُدرج إيرادات الفوائد في قائمة الدخل الموحدة باستخدام طريقة سعر الفائدة/الأرباح الفعلي. عند انخفاض قيمة أصل مالي، تُخفّض المجموعة القيمة الدفترية إلى قيمتها القابلة للاسترداد، وهي التدفق النقدي المستقبلي المُقدّر مُخصّوماً بسعر الفائدة/الأرباح الفعلي للأداة، وتستمر في استرداد الخصم كإيرادات فوائد. تُدرج إيرادات الفوائد على الموجودات المالية التي انخفضت قيمتها باستخدام سعر الفائدة/الأرباح الفعلي الأصلي.

(د) الدخل المتنازل عنه

الدخل المتنازل عنه هو دخل ناتج عن مصادر غير متوافقة مع الشريعة الإسلامية، وهو في الأساس إيرادات الفوائد من الودائع التقليدية، وإيرادات الإيجار من معاملات معينة تحددها لجنة رقابة الشريعة الداخلية، ورسوم التأخير في السداد من قبل المستأجرين الذين يتأخرون في سداد التزاماتهم. تماشياً مع التوجيهات التي أقرتها لجنة رقابة الشريعة الداخلية، يُطلب من المجموعة تحديد هذه الإيرادات وتخصيص هذا المبلغ لدفع تكاليف الأعمال الخيرية والأنشطة.

(أ) المجموعة كمستأجر

عند بداية العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو يحتوي عليه. العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل الحق في التحكم في استخدام أصل محدد للمجموعة لفترة زمنية نظير مقابل. لتقييم ما إذا كان العقد يحول الحق في السيطرة على استخدام الأصل المحدد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان:

- العقد يتضمن استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك صراحةً أو ضمناً، ويجب أن يكون مميزاً جوهرياً أو يمثل بشكل جوهري كل قدرة الأصل المميز جوهرياً. إذا كان للمورد حق استبدال جوهري، فلن يتم تحديد الأصل؛
- يحق للمجموعة الحصول بشكل جوهري على جميع المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل طوال فترة الاستخدام؛ و
- يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل. تتمتع المجموعة بهذا الحق عندما يحق لها اتخاذ القرار وثيق الصلة بتغيير طريقة والغرض من استخدام الأصل. وفي الحالات النادرة التي يكون فيها القرار بشأن كيفية وغرض استخدام الأصل محددًا مسبقًا، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:
  - كان للمجموعة الحق في تشغيل الأصل؛ أو
  - صممت المجموعة الأصل بطريقة تحدد مسبقًا طريقة ولأي غرض سيتم استخدامه.

عند بداية العقد أو عند إعادة تقييم العقد الذي يتضمن مكون إيجاري، تخصص المجموعة المقابل في العقد لكل مكون إيجاري على أساس أسعارها المستقلة النسبية.

ومع ذلك، عندما لا يكون العقد قابلاً للفصل إلى مكون إيجاري وغير إيجاري، فقد اختارت المجموعة عدم فصل المكونات غير الإيجارية واحتساب المكونات الإيجارية وغير الإيجارية كمكون إيجاري واحد.

عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار موجودات منخفضة القيمة

قررت المجموعة عدم إدراج موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار في عقود الإيجار قصيرة الأجل التي تبلغ مدتها اثني عشر (١٢) شهرًا، أو عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. وتُدرج المجموعة مدفوعات الإيجار المرتبطة بهذه العقود كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار.

(ب) المجموعة كمؤجر

تبرم المجموعة تعاقدات إيجارية بصفة مؤجر فيما يتعلق باستثماراتها العقارية. يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة مؤجرًا لها كعقود إيجار تمويلية أو تشغيلية. عندما تحول شروط عقد الإيجار بشكل جوهري جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

الإيجارات التشغيلية

تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلية التي لا تنقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير العقارات الاستثمارات من الباطن المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية بشروط إيجار تتجاوز ١٢ شهرًا عند البدء. تصنف عقود الإيجار من الباطن كعقود إيجار تمويلي أو تشغيلي وفقًا لأصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري الأساسي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة كعقود إيجار تشغيلية.

٢. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢٤-٢ عقود الإيجار (تتمة)

(ب) المجموعة كمؤجر (تتمة)

الإيجارات التشغيلية (تتمة)

يتم احتساب الإيرادات من إيرادات الإيجارات التشغيلية الناتج عن عقود الإيجار التشغيلي للاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجه في الإيرادات في الأرباح أو الخسائر بسبب طبيعته التشغيلية.

تضاف التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل الأساسي ويتم قيدها كمصروف على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار.

ويتم خصم حوافز الإيجار المسددة للمستأجر من دفعات الإيجارية. وفقاً لذلك، يتم الاعتراف بحوافز عقد الإيجار على أنها تخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار مع أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار الاستمرار في عقد الإيجار، في حال كانت المجموعة على يقين، في بداية عقد الإيجار، من ممارسة المستأجر هذا الخيار.

وتقيد المبالغ المحصلة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن إصلاح تراجع الريح أو الخسارة عندما ينشأ الحق في الحصول عليها.

٢٥-٢ ربحية الوحدة

تعرض المجموعة بيانات الربحية الأساسية والمخفضة للوحدة الواحدة لوحدها العادية. تُحسب الربحية الأساسية للوحدة الواحدة بقسمة الريح أو الخسارة المنسوبة إلى حاملي الوحدات العادية للصندوق على المتوسط المرجح لعدد الوحدات العادية القائمة خلال العام. أما الربحية المخفضة للوحدة الواحدة فتُحدد بتعديل الريح أو الخسارة المنسوبة إلى حاملي الوحدات العادية والمتوسط المرجح لعدد الوحدات العادية القائمة، وذلك لمراعاة تأثير جميع الوحدات العادية التي قد تؤدي إلى تخفيف قيمة الوحدة.

٢٦-٢ القطاعات التشغيلية

تُدرج تقارير القطاعات التي يتعين الإبلاغ عنها بطريقة تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي. وقد تم تحديد صانع القرار التشغيلي الرئيسي، وهو المسؤول عن تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات الخاضعة للإبلاغ بصفته المدير العام لمدير الصناديق ورئيس لجنة الاستثمار في الصندوق، لكونه المخول باتخاذ القرارات الإستراتيجية.

٢٧-٢ توزيعات الأرباح

تقيد توزيع الأرباح على أصحاب وحدات الصندوق كالتزام في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من أصحاب وحدات الصندوق.

٢٨-٢ رسوم إدارية

أبرم الصندوق اتفاقية مع مدير الصندوق لتقديم الخدمات بعد الطرح العالمي. وبموجب هذه الاتفاقية، يحق لمدير الصندوق الحصول من الصندوق، كل ستة أشهر، على رسوم إدارة تعادل ١٠٪ من أرباح الفترة النصف سنوية المعنية، قبل احتساب مكاسب التقييم العادل للاستثمارات العقارية، وبعد خصم أي مبالغ سبق أن دفعتها المجموعة لمدير الصندوق أو أي جهة تابعة له مقابل الخدمات المقدمة.

### ٣. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد البيانات المالية الموحدة من إدارة مدير الصندوق وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة، كانت الأحكام الجوهرية التي اتخذها مدير الصندوق في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد هي نفسها تلك المطبقة على البيانات المالية المقتطعة لأغراض خاصة المدققة للأعمال السابقة، كما هو مدرج في مذكرة الطرح، باستثناء تخصيصات التكلفة المشتركة التي تتعلق فقط بالمعلومات المقارنة وتطبيق الإعفاء الضريبي الموضح أدناه.

بتعلق الحكم الجوهري في هذه البيانات المالية الموحدة بتطبيق طريقة محاسبة الأعمال السابقة لعمليات الاستحواذ تحت السيطرة المشتركة وإعادة تنظيم المجموعة، والتي تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم ٢ من هذه البيانات المالية الموحدة.

### الحكم بشأن تطبيق الإعفاء الضريبي

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة ("وزارة المالية") مرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٣ في شأن الضرائب على الشركات والأعمال ("قانون ضريبة الشركات") لسن قانون ضريبة جديد على الشركات العاملة في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث سرى العمل بقانون ضريبة الشركات الجديد للفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

يبلغ معدل ضريبة الشركات الموحد بموجب قانون ضريبة الشركات نسبة ٩٪ للمنشآت في دولة الإمارات العربية المتحدة، بينما تخضع الشركات المؤهلة بموجب نظام المنطقة الحرة للضريبة بنسبة ٠٪، شريطة استيفائها للشروط ذات العلاقة.

وفقاً للمادة ١٠ والمادة ٤(١) (و) من قانون ضريبة دخل الشركات، تُمنح صناديق الاستثمار المؤهلة، بما فيها صناديق الاستثمار العقاري، إعفاءً من الضريبة. كما تُعفى الشركات التابعة المملوكة بالكامل لصناديق الاستثمار العقاري، والتي تتولى جزءاً أو كلاً من أنشطة صندوق الاستثمار العقاري المعفى، أو استثمار الأموال لصالح صندوق الاستثمار العقاري المعفى، كما سيكونون معفيين بموجب المادة ٤ (١) (ح) من قانون ضريبة دخل الشركات.

تم تأسيس الصندوق في ٢٣ مايو ٢٠٢٥ وتم إدراج وحداته في سوق دبي المالي في ٢٨ مايو ٢٠٢٥. ووفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٣٤ لسنة ٢٠٢٥ والقرار الوزاري رقم ٩٦ لسنة ٢٠٢٥، استوفى الصندوق العقاري معايير التأهل للإعفاء صندوق الاستثمار العقاري كما في ٢٨ مايو ٢٠٢٥ وحصل على تأكيد الإعفاء من ضريبة الشركات اعتباراً من ١ مايو ٢٠٢٥. علاوة على ذلك، من المتوقع إعفاء الشركات التابعة المملوكة بالكامل لصندوق الاستثمار العقاري بموجب المادة ٤(١) (ح) من قانون ضريبة دخل الشركات اعتباراً من ٢٨ مايو ٢٠٢٥. وتعتقد إدارة مدير الصندوق أنه سيتم منح الموافقة لأن صندوق الاستثمار العقاري قد استوفى جميع المعايير التي وضعها الهيئة الاتحادية للضرائب، وبالتالي لم يسجل أي تعديلات متعلقة بضريبة دخل الشركات في هذه البيانات المالية الموحدة من الفترة الأولى المعروضة.

٣. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في فترة التقرير والتي تحمل مخاطر جوهرية قد تسبب تعديلات جوهرية على قيم الموجودات والمطلوبات المدرجة خلال السنة المالية القادمة، يتم مناقشتها أدناه:

(أ) حساب مخصص الخسارة

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة موجوداتها المالية بناءً على نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تحتسب المجموعة خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في تلك خسائر الائتمان المتوقعة في نهاية كل فترة تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي للموجودات المالية. تقيس المجموعة مخصص الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني لأدواتها المالية.

عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف الدوافع الاقتصادية وكيفية تأثير هذه الدوافع على بعضها البعض. وتعتبر الخسارة بافتراض التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض الحصول عليها، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات والتعزيزات الائتمانية المتكاملة. وتشكل احتمالية التخلف عن السداد مدخلات رئيسية في قياس خسارة الائتمان المتوقعة. إن احتمالية التخلف عن السداد هو تقدير لاحتمالية التخلف عن السداد عبر فترة زمنية معينة، يشمل احتساب البيانات التاريخية والافتراضات وتوقعات الظروف المستقبلية. لم يكن هناك أي تغيير في أساليب التقدير أو الافتراضات الهامة في تقييم خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة الحالية.

(ب) تقييم الاستثمارات العقارية

استعانت المجموعة بمقيمين خارجيين مستقلين ومؤهلين لتحديد القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية في نهاية كل سنة معروضة، أي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤. وفي نهاية كل سنة مالية، تُحدّث الإدارة تقييمها للقيمة العادلة لكل عقار، أخذة في الاعتبار أحدث التقييمات المستقلة. وتُحدّد الإدارة قيمة العقار ضمن نطاق معقول من تقديرات القيمة العادلة.

تم شرح وتوضيح ملخص لتقنية التقييم الذي اعتمده المقيم الخارجي المستقل لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في الإيضاح ٧.

قامت إدارة المجموعة بمراجعة الافتراضات والمنهجية التي استخدمها المقيم المؤهل المستقل، وفي رأيهم تبدو هذه الافتراضات والمنهجية معقولة اعتبارًا من تاريخ التقرير بالنظر إلى التوقعات الاقتصادية والعقارية الحالية في الإمارات العربية المتحدة.

٤. إدارة المخاطر المالية

١-٤ عوامل المخاطر المالية

تتعرض المجموعة من وراء عملياتها لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات، ومخاطر الأسعار ومخاطر التدفقات النقدية ومخاطر القيمة العادلة المتعلقة بالفائدة/ الأرباح، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة).

يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل للمجموعة على عدم القدرة على التنبؤ بالأسواق المالية، ويسعى إلى الحد من الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

تتولى إدارة المخاطر التابعة لمدير الصندوق تنفيذ مهام إدارة المخاطر وفقاً للسياسات والإطارات التي يقرها مجلس إدارة صندوق الاستثمار العقاري. تتولى وظيفة إدارة المخاطر، وفقاً لسياسة وإطار إدارة المخاطر المؤسسية المعتمدة، بتنسيق وتسهيل عمليات تحديد وتقييم المخاطر، ومراقبة المخاطر الرئيسية مقابل مستوى تحمل المخاطر المعتمد، وتوحيد تقارير المخاطر، وذلك بالتعاون الوثيق مع إدارة مدير الصندوق. وضع مجلس الإدارة مبادئ وسياسات مكتوبة لإدارة المخاطر بشكل عام، ووافق على مستوى تحمل المخاطر لمخاطر محددة تشمل المخاطر المتعلقة بالسوق والائتمان والسيولة.

ويصدر مجلس الإدارة مبادئ مكتوبة لإدارة المخاطر الشاملة، بالإضافة إلى سياسات تغطي مجالات محددة، مثل مخاطر السوق، ومخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة، واستخدام الأدوات المالية المشتقة وغير المشتقة، واستثمار السيولة الفائضة.

(أ) مخاطر السوق

١. مخاطر الصرف الأجنبي

تنشأ مخاطر الصرف الأجنبي عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية أو الموجودات أو المطلوبات المعترف بها مقومة بعملة ليست العملة الوظيفية للمجموعة. وضعت الشركة الأم النهائية سياسة تلزم شركات المجموعة بإدارة مخاطر صرف العملات الأجنبية مقابل عملتها الوظيفية. ومع ذلك، لا تتعرض المجموعة لمخاطر صرف العملات الأجنبية بشكل كبير، حيث أن غالبية معاملاتها تتم بالعملة الوظيفية لشركات المجموعة، وهي الدرهم الإماراتي.

٢. مخاطر الأسعار

تنشأ مخاطر الأسعار من التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية. ولا تتعرض المجموعة لأي خطر تقلبات أسعار لعدم امتلاكها أي أوراق مالية أو موجودات مماثلة.

٣. مخاطر التدفقات النقدية والقيمة العادلة لأسعار الفائدة/ الأرباح

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة/ الأرباح على موجوداتها ومطلوباتها المحملة بفوائد/ أرباح. تتعرض المجموعة من جراء الافتراضات بمعدلات متغيرة لمخاطر أسعار الفائدة/ الأرباح للتدفقات النقدية.

استناداً إلى السيناريوهات المختلفة، تدير المجموعة مخاطر معدل الفائدة/ الأرباح على التدفقات النقدية باستخدام مقايضات أسعار الفائدة/ الأرباح المتغيرة إلى الثابتة. إن مقايضات أسعار الفائدة/ الأرباح هذه لها تأثير اقتصادي على تحويل الافتراضات من معدلات عائمة إلى معدلات ثابتة. بموجب مقايضات أسعار الفائدة/ الأرباح، تتفق المجموعة مع الأطراف الأخرى على تبادل، على فترات زمنية محددة، الفرق بين معدلات العقود الثابتة والمبالغ المتغيرة المحسوبة بالرجوع إلى المبالغ الافتراضية المتفق عليها.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، إذا كانت أسعار الفائدة/ الأرباح على الموجودات المالية التي تحمل فائدة/ أرباح بواقع ٢٠٠ نقطة أساس (٢٠٢٤: ٢٠٠ نقطة أساس) أعلى / أقل مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن الربح للسنة سيبلغ ١٤,٠٦٣,٠٠٠ درهم (٢٠٢٤: ١١,١٢٣,٠٠٠ درهم) أعلى / أقل، ويرجع ذلك أساساً إلى ارتفاع / انخفاض إيرادات الفائدة/ الأرباح.

## ٤. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

## ١-٤ عوامل المخاطر المالية

## (أ) مخاطر السوق (تتمة)

## ٣. مخاطر التدفقات النقدية والقيمة العادلة لأسعار الفائدة/ الأرباح (تتمة)

بالإضافة إلى ذلك، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لم تبرم المجموعة أي اتفاقيات لمقايضة أسعار الفائدة/ الأرباح، إذا كانت أسعار الفائدة/ الأرباح على الاقتراضات أعلى / أقل بواقع ٢٠٠ نقطة أساس (٢٠٢٤: ٢٠٠ نقطة أساس) مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان من الممكن أن يبلغ الربح للسنة ٣١,٧٠٢,٠٠٠ درهم (٢٠٢٤: ٣٠,٥٩٧,٠٠٠ درهم) أقل / أعلى، ويرجع ذلك أساسًا إلى ارتفاع / انخفاض مصروفات الفائدة/ الأرباح.

## (ب) مخاطر الائتمان

تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها النقدية، وبشكل رئيسي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى والمستحقات والمستحقات من الأطراف ذات العلاقة والأرصدة في البنك.

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر عدم وفاء الطرف المقابل بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد عميل، مما يؤدي إلى خسارة مالية. عند حدوث مثل هذا الحدث، فإنه يعتبر حدًا افتراضيًا. يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بالسمات الفردية لكل عميل. وضعت الإدارة سياسات يتم بموجبها تحليل كل عميل جديد من حيث الجدارة الائتمانية قبل تقديم المجموعة للمدفوعات القياسية وشروط وأحكام تقديم الخدمة.

يمكن أن تشمل مراجعة الائتمان سمعة العميل وتجزئة العملاء وخطط العمل والمراجع المصرفية وقواعد بيانات الجدارة الائتمانية الخارجية عند توفرها. الأدوات المالية المشتقة والودائع المصرفية مقصورة على المؤسسات المالية ذات الجودة الائتمانية العالية. تعمل المجموعة وفق سياسات تحد من مقدار التعرض لمخاطر الائتمان لأي مؤسسة مالية.

يمكن تقييم جودة الائتمان للنقد والأرصدة في البنك في تاريخ الميزانية العمومية بالرجوع إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية كما هو موضح في الجدول أدناه:

الفئة	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
A1	٦٩٧,٨٥٦	٨٦٠,٣١٧
A2	٩٦,٥٩٠	٦٤٥,٢٣٠
A3	١٤٢,٥٣٣	٤٦٢,٩٢٥
	٩٣٦,٩٧٩	١,٩٦٨,٤٧٢

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، والتي تشمل المستحقات من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى والودائع والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من إخفاق الطرف المقابل، بحد أقصى تعرض يعادل القيمة الدفترية لهذه الموجودات. تم الكشف عن مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناجمة عن الذمم المدينة التجارية والذمم الأخرى في الإيضاح رقم ٩.

## مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

١-٤ عوامل المخاطر المالية (تتمة)

#### (ج) مخاطر السيولة

تعني الإدارة الحكمة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بنقد كافٍ وأوراق مالية قابلة للتداول، وتوافر التمويل من خلال مبلغ كافٍ من التسهيلات الائتمانية الملتزم بها. نظرًا للطبيعة الديناميكية للأعمال الأساسية، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على المرونة في التمويل من خلال الحفاظ على خطوط الائتمان المتاحة. تقوم الإدارة بمراجعة التدفقات النقدية على فترات منتظمة.

يحلل الجدول أدناه المطلوبات المالية للمجموعة في مجموعات استحقاق ذات صلة بناءً على الفترة المتبقية في الميزانية العمومية الموحدة حتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. المبالغ المبينة في الجدول هي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة. الأرصدة المستحقة خلال ١٢ شهرًا تساوي أرصدها الدفترية حيث إن تأثير الخصم ليس جوهريًا:

أقل من ٣ أشهر	بين ٣ شهور وسنة	بين ١ و ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
١٧,٠٥٣	٥٤,٦٣٦	١,٨٢٣,٣٣٢	-	الاقتراضات
٤٨٧,٤٩٧	-	٦,٣١٦	-	ذمم دائنة تجارية وذمم أخرى
١٠٤,٣٥٥	-	-	-	مستحقات لأطراف ذات علاقة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
٣٣,٢٧٢	١٠٥,١٧١	٣,١٣٩,٢٤٢	-	الاقتراضات
٥١٨,٠٥٦	-	٧,٠٠٣	-	ذمم دائنة تجارية وذمم أخرى
٦٧٥,٤٥٣	-	-	-	مستحقات لأطراف ذات علاقة

#### ٢-٤ مخاطر إدارة رأس المال

بموجب شروط تسهيلات الاقتراضات الرئيسية، يُلزم المجموعة بالامتثال لبعض الشروط. فيما يلي الشروط المالية الرئيسية المنصوص عليها في شروط تسهيلات المجموعة:

١. ألا تتجاوز نسبة الرافعة المالية لكل فترة ذات علاقة ٥:١؛
٢. ألا تقل نسبة الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإطفاء والاستهلاك المعدلة إلى صافي مصاريف التمويل عن أي فترة ذات علاقة عن ٢:١؛
٣. ألا يقل صافي القيمة الملموسة عن ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم عن أي فترة ذات علاقة؛
٤. ألا يتجاوز إجمالي إيرادات الضامتين، وإجمالي أرباحهم قبل الفوائد/الأرباح والضرائب والإهلاك والاستهلاك (المحسوبة على نفس أساس الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإطفاء والاستهلاك)، وإجمالي مجموع موجوداتهم في جميع الأوقات ٨٠٪ من إجمالي إيرادات المجموعة الموحدة، و ٨٠٪ من الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإطفاء والاستهلاك المعدلة، و ٨٠٪ من إجمالي موجودات المجموعة الموحدة، على التوالي.

وقد امتثلت المجموعة لهذه الشروط وفقًا لاتفاقية تسهيلات الاقتراض في كل تاريخ تقرير.

## مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

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

٤. إدارة المخاطر المالية (تتمة)  
٢-٤ مخاطر إدارة رأس المال (تتمة)

بلغت نسب المديونية للمجموعة كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٥٨٢,٢٤٧	١,٥٨٥,٠٨٤	مجموع الاقتراضات
(١,٩٦٨,٤٧٢)	(٩٣٦,٩٧٩)	ناقص: النقد والأرصدة في البنوك
٦١٣,٧٧٥	٦٤٨,١٠٥	
١٩,٥٨٩,٧٩٤	٢٢,٠٤٦,٨٠٤	مجموع حقوق الملكية
٢٠,٢٠٣,٥٦٩	٢٢,٦٩٤,٩٠٩	مجموع رأس المال
٣٪	٣٪	نسبة المديونية

### ٣-٤ تقدير القيمة العادلة

يحلل الجدول أدناه الأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة حسب طريقة التقييم. تم تحديد المستويات المختلفة على النحو التالي:

- الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة (المستوى ١).
- المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي يمكن رصدها للأصل أو الالتزام، إما بشكل مباشر (أي، كأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار) (المستوى ٢).
- مدخلات الأصل أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق التي يمكن رصدها (أي المدخلات غير القابلة للرصد) (المستوى ٣).

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في الأسواق النشطة إلى أسعار السوق المدرجة في تاريخ الميزانية العمومية الموحدة. يُنظر إلى السوق على أنه نشط إذا كانت الأسعار المعلنة متاحة بسهولة وبشكل منظم من سوق المال أو تاجر أو وسيط أو مجموعة صناعية أو خدمة تسعير أو وكالة تنظيمية، وتمثل هذه الأسعار معاملات السوق الفعلية والمنتظمة على أساس تجاري بحت. يمثل سعر السوق المدرج المستخدم للموجودات المالية التي تحتفظ بها المجموعة هو سعر الشراء الحالي. يتم إدراج هذه الأدوات في المستوى ١. لم تكن المجموعة تمتلك أي أدوات مالية من المستوى ١ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤.

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط إلى تقنيات التقييم. تزيد أساليب التقييم هذه من استخدام بيانات السوق التي يمكن رصدها حيثما كانت متاحة وتعتمد بأقل قدر ممكن على التقديرات الخاصة بالمنشأة. إذا كانت جميع المدخلات الهامة المطلوبة للقيمة العادلة لأداة ما قابلة للمراقبة، يتم إدراج هذه الأدوات في المستوى ٢. تم تصنيف جميع الأدوات المالية المشتقة التي تحتفظ بها المجموعة على أنها المستوى ٢ كما هو موضح أدناه، حيث تم تحديد التقييم العادل لهذه الأدوات على أساس خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام عوامل الخصم التي يمكن ملاحظتها. يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أسعار الصرف الأجلة (من أسعار الصرف الأجلة الملحوظة في نهاية فترة التقرير) ومعدلات العقود الأجلة، مخصومة بمعدل يعكس مخاطر الائتمان لمختلف الأطراف المقابلة. لم يطرأ أي تغيير في أسلوب التقييم مقارنة بالسنوات السابقة.

إذا كان واحد أو أكثر من المدخلات الجوهرية لا يعتمد على بيانات السوق الملحوظة، يتم إدراج هذه الأدوات في المستوى ٣-

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

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

٤. إدارة المخاطر المالية (تمة)

٣-٤ تقدير القيمة العادلة (تمة)

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات المجموعة المقاسة بالقيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤.

المستوى ٣	المستوى ٢	الإيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
			في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
			الموجودات
		٧	استثمارات عقارية
٢٣,٥٣٨,٠٠٠	-		
-	٤,٩٥٨	٨	المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية
			في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
			الموجودات
		٧	استثمارات عقارية
٢١,٦٣٣,٠٠٠	-		
-	١٩,٥٥٨	٨	المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية

لم تتم أية تحويلات بين مستويات القيمة العادلة المتكررة المقاسة خلال السنة.

يتم افتراض القيمة الدفترية للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى والمستحقات من أطراف ذات العلاقة والنقد والأرصدة من البنوك والذمم الدائنة التجارية و الذمم الدائنة الأخرى والاقتراضات والمستحقات لأطراف ذات علاقة تقارب قيمتها العادلة. يتم تقدير القيمة العادلة للمطلوبات المالية لأغراض الإفصاح عن طريق خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية بسعر الفائدة/الأرباح الحالي في السوق المتاح للمجموعة لأدوات مالية مماثلة.

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تمة)

٥. ممتلكات ومعدات

الإيضاحات	التجهيزات والأثاث	معدات كمبيوتر ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد		
			التنفيذ ألف درهم	المجموع ألف درهم	
					في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	١٦,٦٣٤	٢,٢٨٧	٢,١٥١	٢١,٠٧٢	التكلفة
	(٢,٧١٨)	(١,٠١٩)	-	(٣,٧٣٧)	الاستهلاك المتراكم
	١٣,٩١٦	١,٢٦٨	٢,١٥١	١٧,٣٣٥	صافي القيمة الدفترية
					الحركة في صافي القيمة الدفترية
	١٤,٣٩٨	١,٤٠٠	٢,٠٢٤	١٧,٨٢٢	في ١ يناير ٢٠٢٥
	٤٢٨	-	١٢٧	٥٥٥	إضافات
٢١	(٩١٠)	(١٣٢)	-	(١,٠٤٢)	محمل للسنة
	١٣,٩١٦	١,٢٦٨	٢,١٥١	١٧,٣٣٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تمة)

٥. ممتلكات ومعدات (تمة)

المجموع ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ألف درهم	سيارات ألف درهم	معدات كمبيوتر ألف درهم	تحسينات المباني الداخلية والأثاث والتجهيزات	
				الإيضاحات	ألف درهم
					في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٠,٧٣٥	٢,٠٢٤	٢١٨	٢,٢٨٧	١٦,٢٠٦	التكلفة
(٢,٩١٣)	-	(٢١٨)	(٨٨٧)	(١,٨٠٨)	الاستهلاك المتراكم
١٧,٨٢٢	٢,٠٢٤	-	١,٤٠٠	١٤,٣٩٨	صافي القيمة الدفترية
					الحركة في صافي القيمة الدفترية
٢٠,٠٥٦	١,٢٨٥	٤٤٥	٢,٠٧٥	١٦,٢٥١	في ١ يناير ٢٠٢٤
٢,٧٥٦	٧٣٩	-	١,٣٣٠	٦٨٧	إضافات
(١,٠٥٢)	-	-	(٢٦٨)	(٧٨٤)	٢١ محمل للسنة
(١,٢٤٠)	-	-	-	(١,٢٤٠)	تعديلات على التكلفة
(١,٣٩٠)	-	-	(١,٣٩٠)	-	٧ التحويل الى الموجودات غير الملموسة - بالصافي
(١,٣٠٨)	-	(٤٤٥)	(٣٤٧)	(٥١٦)	استيعادات
١٧,٨٢٢	٢,٠٢٤	-	١,٤٠٠	١٤,٣٩٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

يتم الاعتراف بمصاريف الاستهلاك للسنة ضمن المصاريف العمومية والإدارية بمبلغ ١,٠٤٢,٠٠٠ درهم (٢٠٢٤: ١,٠٥٢,٠٠٠ درهم) (الإيضاح ٢١).

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)  
٦. موجودات غير ملموسة

المجموع ألف درهم	أخرى ألف درهم	برامج كمبيوتر ألف درهم	الإيضاحات
			في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢١,٧٤٦	٥,٧٧٣	١٥,٩٧٣	التكلفة
(٢٠,٤٣٥)	(٤,٤٦٢)	(١٥,٩٧٣)	الإطفاء المتراكم
١,٣١١	١,٣١١	-	صافي القيمة الدفترية
			الحركة في صافي القيمة الدفترية
٢,٥٢٨	٢,٥٢٨	-	في ١ يناير ٢٠٢٥
(١,٢١٧)	(١,٢١٧)	-	٢١ محمل للسنة
١,٣١١	١,٣١١	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

المجموع ألف درهم	أخرى ألف درهم	برامج كمبيوتر ألف درهم	الإيضاحات
			في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢١,٧٤٦	٥,٧٧٣	١٥,٩٧٣	التكلفة
(١٩,٢١٨)	(٣,٢٤٥)	(١٥,٩٧٣)	الإطفاء المتراكم
٢,٥٢٨	٢,٥٢٨	-	صافي القيمة الدفترية
			الحركة في صافي القيمة الدفترية
٢,١٤٤	٢,١٤٤	-	في ١ يناير ٢٠٢٤
١,٩٩٧	١,٨٧٧	١٢٠	إضافات
١,٣٩٠	(١٩)	١,٤٠٩	٥ تحويل من/ (إلى) ممتلكات ومعدات
(٣,٠٠٣)	(١,٤٧٤)	(١,٥٢٩)	٢١ محمل للسنة
٢,٥٢٨	٢,٥٢٨	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

تم إدراج مصروف الإطفاء للسنة ضمن المصاريف العمومية والإدارية بقيمة ١,٢١٧,٠٠٠ درهم (٢٠٢٤: ٣,٠٠٣,٠٠٠ درهم) (الإيضاح ٢١).

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٧. استثمارات عقارية

الإيضاحات	ألف درهم	
	٢١,٦٣٣,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٥
	١٦٢,٢٢٩	إضافات
	١,٧٤٢,٧٧١	صافي الربح من تقييمات القيمة العادلة
	٢٣,٥٣٨,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	١٩,٦٧٩,٣٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٤
	٢٢٤,٣٠٦ (ج) ١٠	تحويل الاستثمار العقاري من أطراف ذات علاقة*
	١٨٣,٨٢٧	إضافات
	١,٥٤٥,٥٦٧	صافي الربح من تقييمات القيمة العادلة
	٢١,٦٣٣,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

\*يشمل ذلك مبلغ ٢٢٣,٣٢٩,٠٠٠ درهم يتعلق بالاستثمارات العقارية المحولة من ميدان.

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

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

٧. استثمارات عقارية (تتمة)

طبيعة ونوع وتصنيف القطاعات ومعدلات الإشغال والقيمة العادلة لموجودات العقارات والاستثمارات:

تقع جميع الاستثمارات العقارية المذكورة أدناه في دبي، الإمارات العربية المتحدة. يلخص الجدول أدناه طبيعة ونوع وتصنيف القطاع ومعدل الإشغال والقيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة:  
(أ) قطاع العقارات المميزة

اسم العقار	القيمة العادلة		متوسط معدل الإشغال منذ بداية العام	
	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم	%	%
بلواترز	٩٣٨,٠٠٠	٧٨٤,٠٠٠	٩٥,٠	٨٩,١
سيقي ووك	١,٢٩٤,٥٠٠	١,١٨١,٠٠٠	٩٨,٥	٩٨,١
فلل ند الشبا	١,٣٧٠,٠٠٠	١,٢٦٩,٠٠٠	٩٩,٤	٩٥,٦
	٣,٦٠٢,٥٠٠	٣,٢٣٤,٠٠٠	٩٨,٤	٩٥,٤

(ب) قطاع العقارات المجتمعية

اسم العقار	القيمة العادلة		متوسط معدل الإشغال منذ بداية العام	
	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم	%	%
البرشاء	٢١٤,٠٠٠	٢٠٧,٠٠٠	١٠٠	٩٨,٩
بدره	٢٨٧,٠٠٠	٢٢٣,٠٠٠	٩٨,٨	٩٧,٧
دبي وارف ١	٢٢٠,٠٠٠	١٨٨,٠٠٠	١٠٠	١٠٠
دبي وارف ٢ و ٣	١٠٨,٠٠٠	٩٣,٠٠٠	٩٨,٦	١٠٠
دبي وارف ٤	١٤٤,٠٠٠	١٢٤,٠٠٠	١٠٠	١٠٠
شقق الحديقة	٧٦,٠٠٠	٦٤٣,٠٠٠	٩٦,٠	٨٨,٧
فلل مطلة على الحديقة	١,٠٩٠,٠٠٠	١,٠٠٦,٠٠٠	٩٩,٤	٩٨,٤
غروب	١,٨٤٦,٠٠٠	١,٧٥٢,٠٠٠	٩٩,٨	٩٩,٩

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٧. استثمارات عقارية (تتمة)

طبيعة ونوع وتصنيف القطاعات ومعدلات الإشغال والقيمة العادلة لموجودات العقارات والاستثمارات: (تتمة)

تقع جميع الاستثمارات العقارية المذكورة أدناه في دبي، الإمارات العربية المتحدة. يلخص الجدول أدناه طبيعة ونوع وتصنيف القطاع ومعدل الإشغال والقيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة: (تتمة)

(ب) قطاع العقارات المجتمعية (تتمة)

اسم العقار	القيمة العادلة		متوسط معدل الإشغال منذ بداية العام ٢٠٢٥
	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
غروب الخارجية	٤٤,٠٠٠	٤٦,٠٠٠	١٠٠
ليان	٨٨١,٠٠٠	٨٢٦,٠٠٠	٩٩,٨
منازل الجور	٢١٦,٠٠٠	١٩٧,٠٠٠	٩٢,٤
ميدان هايتس - سكي	١٧,٠٠٠	١٥,٠٠٠	٩٥,٥
ميدان ريزيدنس ١	٢٠٥,٠٠٠	١٩٤,٠٠٠	٩٧,٥
رمرام	٩٧٩,٠٠٠	٩٠٤,٠٠٠	٩٩,٩
شروق	٢,٢٠٢,٠٠٠	٢,١٤٠,٠٠٠	٩٩,٩
الحدائق	٣,٢٨٧,٠٠٠	٢,٨١٦,٠٠٠	٩٨,٥
	١٢,٥٠٠,٠٠٠	١١,٣٧٤,٠٠٠	٩٩,٠

(ج) قطاع العقارات بأسعار معقولة

اسم العقار	القيمة العادلة		متوسط معدل الإشغال منذ بداية العام	
	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٤ %	٢٠٢٥ %
بوابة الخيل الداخلية	١٠٦,٠٠٠	٩٧,٠٠٠	١٠٠	١٠٠
بوابة الخيل ١	١,٤٠٦,٠٠٠	١,٣٣٣,٠٠٠	٩٨,٨	٩٨,٧
بوابة الخيل ٢	٢,٤٠٩,٠٠٠	٢,٢٤٤,٠٠٠	٩٢,٩	٩٩,٣
برج الخيل	٢٩,٠٠٠	٢٨,٠٠٠	٨٤,٢	١٠٠
المدينة العالمية	١,٩٠٤,٠٠٠	١,٦٩٩,٠٠٠	٩٧,٤	٩٩,١
	٥,٨٥٤,٠٠٠	٥,٤٠١,٠٠٠	٩٦,٢	٩٩,١

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

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

٧. استثمارات عقارية (تتمة)

طبيعة ونوع وتصنيف القطاعات ومعدلات الإشغال والقيمة العادلة لموجودات العقارات والاستثمارات: (تتمة)

تقع جميع الاستثمارات العقارية المذكورة أدناه في دبي، الإمارات العربية المتحدة. يلخص الجدول أدناه طبيعة ونوع وتصنيف القطاع ومعدل الإشغال والقيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة: (تتمة)

(د) قطاع العقارات سكن الشركات

اسم العقار	القيمة العادلة		متوسط معدل الإشغال منذ بداية العام	
	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ %	٢٠٢٤ %
القوز الجديدة	٩٣,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	٩٧,٦	٦٣,٣
القوز الشمالية	٩٤,٥٠٠	٧٨,٠٠٠	٩٩,٩	١٠٠
القوز جنوب	٨٨,٥٠٠	٧٣,٠٠٠	٩٩,٩	١٠٠
نزل	١٨٠,٠٠٠	١٣٥,٠٠٠	٩٩,٩	٩٩,٥
	٤٥٦,٠٠٠	٣٦١,٠٠٠	٩٩,٥	٩٣,١

(هـ) القطاعات الأخرى

اسم العقار	القيمة العادلة		متوسط معدل الإشغال منذ بداية العام	
	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ %	٢٠٢٤ %
بلواترز أس إيه ٢ - التجزئة	٣٤,٠٠٠	٤٣,٠٠٠	-	-
سيبي ووك - التجزئة	٢٨,٥٠٠	٢٧,٠٠٠	١٠٠	٨٢,٤
شقق جاردن - التجزئة*	٤٦,٠٠٠	٥٩,٠٠٠	١٠٠	١٠٠
المدينة العالمية - التجزئة*	٩٢٤,٠٠٠	١,٠٥٨,٠٠٠	٨٨,٧	٩٥,٢
ليان - التجزئة*	٦,٠٠٠	٤,٠٠٠	١٠٠	١٠٠
ميدان - التجزئة*١	٢٤,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٨٢,٢	٨٢,١
مركز ميدان هايتمس - التجزئة*	٤٦,٠٠٠	٤٦,٠٠٠	٧٤,٩	٧٥,٧
شمال كامب - التجزئة*	٧,٥٠٠	-	٩٧,٣	-
شروق - التجزئة*	٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	٩٥,٠	١٠٠
جنوب كامب التجزئة*	٣,٥٠٠	-	٩٤,٠	-
	١,١٢٥,٥٠٠	١,٢٦٣,٠٠٠	٨٨,٤	٩٤,٣

\*لا تمتلك هذه العقارات سندات ملكية منفصلة، وبالتالي يتم تقديم القيم كنسبة من القيمة السوقية.

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٧. استثمارات عقارية (تتمة)

تم الاعتراف بالمبالغ التالية في بيان الدخل الموحد فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	الإيضاحات ألف درهم	
١,٧٨١,٨٦٧	١,٩٤٣,٨١٥	١٨ إيرادات إيجارية تشغيلية
(٤٨٦,٩٨٩)	(٤٠٤,٤٩٦)	١٩ التكاليف المباشرة الناتجة عن الاستثمارات العقارية التي حققت إيرادات إيجار (باستثناء الرواتب والتكاليف ذات الصلة)
١,٥٤٥,٥٦٧	١,٧٤٢,٧٧١	صافي الربح على تقييمات القيمة العادلة

تقنيات التقييم التي يستند إليها تقدير الإدارة للقيمة العادلة

فيما يلي ملخص لتقنيات التقييم الذي اعتمده المقيم الخارجي المستقل لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية:

مدخلات جوهرية غير قابلة للملاحظة	تقنية التقييم	فئة العقار
	منهجية الدخل أو منهجية التدفقات النقدية المخصومة: يتم تقييم العقار عن طريق خصم صافي الدخل المستقبلي المتوقع لفترة الحيازة. بمعدل خصم مناسب لإنتاج القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة. تتضمن هذه الطريقة خصم سعر البيع المتوقع/قيمة التخارج في نهاية فترة التدفق النقدي، وذلك بتطبيق عائد التخارج على الدخل المتوقع للسنة السادسة، بعد فترة حيازة مدتها خمس سنوات. ومجموع تدفقات الدخل المخصومة هذه هو قيمة السوق العادلة.	المباني/المجمعات
معدلات الإيجار التقديرية، وفترة التأجير، ومعدلات النمو، ومعدل خصم المشروع، ومعدل الرسملة/العائد	يتم تقدير حدود الإيجارات التي تحددها هيئة تنظيم العقارات، وإيجارات السوق، ومعدلات نمو إيجارات السوق على مدى فترة الحيازة البالغة ٥ سنوات، وتُطبق على تدفق الدخل عند انتهاء عقود الإيجار الحالية. أما الوحدات الشاغرة، فتُؤجر بإيجارات السوق وفقاً لأسعار السوق.	
الخصم المطبق في السوق على العقارات المؤجرة	منهجية السوق أو المنهجية المقارنة: تتضمن هذه المنهجية إجراء مقارنة وتحليل للمعاملات القابلة للمقارنة، والعروض، وأسعار الطلب، إن وجدت، للشقق والفلل والمنازل وقطع الأراضي المماثلة. ويتم تعديل هذه القيم وفقاً للفروقات في السمات الرئيسية مثل الحجم، ومساحة الأرضية الإجمالية، والموقع.	الوحدات الفردية / سندات ملكية الوحدات

تندرج طريقة التقييم المعتمدة لهذه القطع الأرضية تحت المستوى ٣. ولم تطرأ أي تغييرات على أساليب التقييم خلال السنة.

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٧. استثمارات عقارية (تتمة)

تُستمدّ المدخلات الرئيسية للمستوى ٣ التي تستخدمها المجموعة وتقييمها على النحو التالي:

- المباني/المجمعات السكنية: يُقدّر المُقيّمون المستقلون معدلات الإيجار المفدرة، وفترة التأجير، ومعدلات النمو، ومعدل الخصم للمشروع، ومعدل الرسملة/العائد، استنادًا إلى معاملات مماثلة وبيانات القطاع.
- الوحدات الفردية/سندات ملكية الوحدات: يُقدّر المُقيّمون المستقلون الخصم المُطبّق في السوق على العقارات المؤجرة، استنادًا إلى معاملات مماثلة وبيانات القطاع.

لم تطرأ أي تغييرات على أساليب التقييم خلال الفترات المذكورة.

بالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية التي يتم تقييمها وفقًا لمنهجية الدخل أو منهجية التدفقات النقدية المخصومة، فإن استخدامها الحالي يُعادل تقريبًا أعلى وأفضل استخدام لها. أما بالنسبة للاستثمارات العقارية التي يتم تقييمها وفقًا لمنهجية السوق، فإن استخدامها الحالي لا يُعادل بالضرورة أعلى وأفضل استخدام لها.

إن قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية التي يتم تقييمها باستخدام أسلوب الدخل أو أسلوب التدفقات النقدية المخصومة حساس للتغيرات في:

- معدلات الإيجار التقديرية (زيادة المدخلات تزيد القيمة العادلة)؛
- فترة التأجير (زيادة المدخلات تقلل القيمة العادلة)؛
- معدلات النمو (زيادة المدخلات تزيد القيمة العادلة)؛
- معدل خصم المشروع (زيادة المدخلات تقلل القيمة العادلة)؛ و
- معدل الرسملة/العائد (زيادة المدخلات تقلل القيمة العادلة).

بالنسبة لمنهجية الدخل، توجد علاقات متبادلة بين معدلات الإيجار المقدرة، وفترة التأجير، ومعدلات النمو، ومعدل خصم المشروع، ومعدل الرسملة/العائد. على سبيل المثال، قد تؤدي زيادة معدلات الإيجار المقدرة إلى انخفاض معدل الرسملة، والعكس صحيح. كما قد تؤدي زيادة فترة التأجير إلى زيادة معدل خصم المشروع، والعكس صحيح. قد تؤدي زيادة معدلات النمو إلى انخفاض معدل الرسملة، والعكس صحيح. كما قد تؤدي زيادة معدل خصم المشروع إلى زيادة معدل الرسملة، والعكس صحيح. وقد تُضخّم هذه العلاقات المتبادلة أو تُخفّف من تأثير التغيرات في المدخلات غير القابلة للملاحظة على قياس القيمة العادلة.

فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية التي تُقيّم باستخدام أسلوب المقارنة، فإن قياس القيمة العادلة يتأثر بتغيرات الخصومات المطبقة في سوق العقارات المؤجرة والمستمدة من العقارات المماثلة. فزيادة الخصم المطبق تؤدي إلى انخفاض القيمة العادلة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لم تكن هناك استثمارات عقارية مرهونة كضمانات مقابل قروض حصلت عليها المجموعة أو أي من الأطراف ذات العلاقة بها (٢٠٢٤: لا شيء).

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٨. أدوات مالية مشتقة

الموجودات	القيمة الإسمية	
ألف درهم	ألف درهم	
		في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
		مصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية
٤,٩٥٨	٣٦٠,٠٠٠	عقود مقايضة أسعار الفائدة/ الأرباح
٤,٩٥٨		
-		ناقصاً: الحصة غير المتداولة
٤,٩٥٨		الحصة الحالية

الموجودات	القيمة الإسمية	
ألف درهم	ألف درهم	
		في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
		مصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية
١٩,٥٥٨	٦٠٠,٠٠٠	عقود مقايضة أسعار الفائدة/ الأرباح
١٩,٥٥٨		
(١٩,٥٥٨)		ناقصاً: الحصة غير المتداولة
-		الحصة الحالية

تعد مقايضات أسعار الفائدة/الأرباح التزامات لتبادل مجموعة من التدفقات النقدية مقابل مجموعة أخرى. تؤدي المقايضات إلى تبادل اقتصادي لأسعار الفائدة/الأرباح، ولا يتم تبادل مدفوعات أصل التمويل.

إن معاملات المقايضة هذه تخول المجموعة لاستلام أو دفع المبالغ المستمدة من فروق أسعار الفائدة/الأرباح بين معدل فائدة/أرباح ثابت متفق عليه وسعر متغير قابل للتطبيق السائد في بداية كل فترة من فترات الفائدة/الأرباح.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت معدلات الفائدة/الأرباح الثابتة ١,٢١٪ سنوياً (٢٠٢٤: ١,٢١٪ سنوياً). ترتبط الأسعار المتغيرة بالسعر المعروض بين بنوك الإمارات ("EIBOR"). يتم قيد التغيرات في القيمة السوقية العادلة لمقايضات أسعار الفائدة/الأرباح التي تعتبر فعالة والمصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية في احتياطي التحوط في الدخل الشامل الآخر. يتم إعادة تصنيف المبالغ إلى بيان الدخل الموحد عندما تؤثر معاملة التحوط ذات الصلة على بيان الدخل الموحد. لم يكن هناك عدم فاعلية مقيدة من تحوطات التدفقات النقدية في السنة الحالية. بلغ التغير في القيم العادلة لمقايضات أسعار الفائدة/الأرباح المخصصة كتحوطات للتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ خسارة قدرها ١٤,٦٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠٢٤: خسارة قدرها ٢٢,٠٤١,٠٠٠ درهم).

خلال السنة الحالية، بلغ دخل الفوائد/الأرباح على المشتقات المالية المدرج ضمن "تكاليف التمويل - صافي" ١٤,٩٨٤,٠٠٠ درهم (٢٠٢٤: ٢٩,٨١٥,٠٠٠ درهم) (الإيضاح ٢٤).

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تشمل الأدوات المالية المشتقة عقود مقايضة أسعار الفائدة/الأرباح المبرمة مع مؤسسة مالية ذات صلة بقيمة عادلة قدرها ٢,٥٣٨,٠٠٠ درهم (٢٠٢٤: ٧,٣٠٢,٠٠٠ درهم).

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٩. ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٦٥,٥١٠	٣٠٦,٠٨٧	ذمم مدينة تجارية
(٢٤٩,٨٨٦)	(٢٥٦,٥٤٩)	ناقص: مخصص الخسارة
١٥,٦٢٤	٤٩,٥٣٨	
٥,١١٤	١٠,٤٨٠	ذمم مدينة غير المفوترة
(٤,٦٠٩)	(٤,٦٠٩)	ناقص: مخصص خسارة
٥.٥	٥,٨٧١	
٣٤,١٦٣	٤,٢٦٥	دفعات مقدمة للمقاولين
٦,٢٢٢	٥,٩٣٥	دفعات مقدمة
١١,٩٨٤	٤,٤٧٧	ذمم مدينة أخرى
٦٨,٤٩٨	٧٠,٠٨٦	
-	-	ناقص: حصة غير المتداولة
٦٨,٤٩٨	٧٠,٠٨٦	الحصة المتداولة

تقارب القيم العادلة للذمم المدينة التجارية والأخرى قيمتها الدفترية. وتقع هذه القيم ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

تنشأ الذمم المدينة غير المفوترة عند تحقق الإيرادات على أساس تثبيت الأقساط الإيجارية التي تستمد بشكل أساسي من فترات الإيجار المجانية وزيادة القيمة الإيجارية بموجب العقود.

تمتلك المجموعة قاعدة واسعة من العملاء مع عدم وجود تركيز لمخاطر الائتمان ضمن الذمم المدينة التجارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤. كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية لكل فئة من الذمم المدينة.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٥,١١٤	١٠,٤٨٠	ذمم مدينة تجارية و ذمم مدينة غير مفوترة
٢٠,٣٩٠	٥٧,٨٠٤	لم تتجاوز فترة استحقاقها حتى ٣ أشهر
١٦,٧٤٤	٩,٢٧٧	٣ إلى ٦ أشهر
٢٢٨,٣٧٦	٢٣٩,٠٠٦	أكثر من ٦ أشهر
٢٧٠,٦٢٤	٣١٦,٥٦٧	

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تمة)

٩. ذمم مدينة تجارية وأخرى (تمة)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
		مخصص خسارة مقابل ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة غير مفوترة
٤,٦٠٩	٤,٦٠٩	لم تتجاوز فترة استحقاقها
١٣,٢٤٤	١٠,٦٥٥	حتى ٣ أشهر
٨,٢٦٦	٧,٠١٧	٣ إلى ٦ أشهر
٢٢٨,٣٧٦	٢٣٨,٨٧٧	أكثر من ٦ أشهر
٢٥٤,٤٩٥	٢٦١,١٥٨	

يعكس المخصص المرصود للمستحقات غير المتأخرة السداد مخصص الخسارة مقابل عملاء محددین أكثر عرضة للتعثّر في السداد.

فيما يلي الحركة في مخصص خسارة المجموعة على الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة غير المفوترة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	الإيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
٢٤٧,٠٦٤	٢٥٤,٤٩٥	في ١ يناير
٧,٤٢٧	٧,٧٢٢	مخصصات خسائر ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة غير مفوترة
٤	(١,٠٥٩)	١٠ (ج) تحويل (إلى) / من طرف ذي علاقة
٢٥٤,٤٩٥	٢٦١,١٥٨	في ٣١ ديسمبر

خلال السنة الحالية، أقرت المجموعة مخصصات لخسارة الذمم المدينة الأخرى بقيمة ٤٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠٢٤: لا شيء).

تم إدراج إنشاء مخصص الخسائر على الذمم المدينة وتحريره في بيان الدخل الموحد. تُشطب المبالغ المحملة على حساب المخصص عادةً عندما لا يُتوقع استرداد مبالغ نقدية إضافية. تُقوّم الذمم التجارية وغيرها من الذمم المدينة للمجموعة بالدرهم الإماراتي.

١٠. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة

تتألف الأطراف ذات العلاقة من الشركة الأم النهائية، والشركة الأم، وكبار موظفي الإدارة، والشركات التابعة الأخرى للشركة الأم (الشركات التابعة الشقيقة)، والأعمال التي تخضع لسيطرة مباشرة من قبل كبار موظفي الإدارة. وتنشأ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة في سياق العمل المعتاد، لا سيما فيما يتعلق ببيع وشراء السلع والخدمات، وترتيبات الاقتراضات والخزينة.

(أ) مستحقات من أطراف ذات علاقة:

تُصنّف الذمم المدينة على أنها متداولة، ومستحقة عند الطلب، وغير مضمونة، ولا تحمل فوائد. ويُمثّل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير القيمة الدفترية لكل مبلغ مستحق من الأطراف ذات العلاقة.

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١٠. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

(أ) مستحقات من أطراف ذات علاقة (تتمة):

وتُقارب القيم العادلة للمستحقات من الأطراف ذات العلاقة قيمها الدفترية، وتُعتبر مستحقة الدفع بالكامل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤.

وتُجرى مقاصة بين أرصدة المستحقات من الأطراف ذات العلاقة والمستحقات لها، ويُدرج صافي المبلغ في الميزانية العمومية الموحدة عند وجود حق قانوني نافذ لمقاصة المبالغ المُعترف بها، وعند وجود نية للتسوية على أساس صافي، أو تحصيل أرصدة المستحقات من الأطراف ذات العلاقة والمستحقات لها في آنٍ واحد.

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
شركات تابعة أخرى	١,٠٥٥	٢٣,٧١٧
أخرى	٦٦٩	-
	١,٧٢٤	٢٣,٧١٧

(ب) مستحقات إلى أطراف ذات علاقة

تُصنّف المستحقات للأطراف ذات العلاقة على أنها متداولة، ومستحقة الدفع حسب العقد، وغير مضمونة. وتنشأ هذه المستحقات بشكل رئيسي من شراء الخدمات، وهي لا تحمل فوائد/أرباح.

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
شركات تابعة أخرى	٩٩,٣٥٥	٦٧٤,٠٥٩
الشركة الأم النهائية	٢,٢٦٩	-
أطراف أخرى	٢,٧٣١	١,٣٩٤
	١٠٤,٣٥٥	٦٧٥,٤٥٣

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١٠. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

(ج) معاملات مع أطراف ذات علاقة

المعاملات مع المنشآت ذات علاقة

خلال العام، أبرمت المجموعة المعاملات الهامة التالية مع أطراف ذات علاقة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	الإيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
<b>الشركات التابعة</b>			
٥٥,٥٠٩	٨٩,٩٦٤		تكاليف التشغيل والصيانة
-	٨٣,٤٤٨		مصاريف رسوم الإدارة
١٢٨,٠٨٩	٥٦,٠٤٠		إعادة تحميل التكاليف من الشركات التابعة الشقيقة
٤٨,٨٧٠	٤٤,٤٨٦		إيرادات عقود الإيجار التشغيلية
٣٧,٠٣١	٢٠,٢٨٧		المصرفوات المعاد تحميلها من قبل الشركات التابعة الشقيقة
٢,٣٦٦	(١١,٠٣٨)	١٦	نقل مكافأة نهاية الخدمة (إلى) / من أطراف ذات علاقة
٤	(١,٠٥٩)	٩	نقل مخصص الخسائر (إلى) / من أطراف ذات علاقة
-	٩٢٧	٢١	إيجار المكتب
٦٣٥,٨٣٨	-		الأموال المحولة من أطراف ذات علاقة
٢٢٤,٣٠٦	-	٧	نقل استثمارات عقارية من من الشركات التابعة الشقيقة
١١٥,٧٠٥	-		تصفية صافي أرصدة الأطراف ذات العلاقة
<b>أطراف ذات علاقة أخرى</b>			
٧٩,٨٥٦	٣٥,٤٢٧		تكاليف التشغيل والصيانة
١١,٤٥٩	٥,٧٨٤		إيرادات التمويل من الأدوات المالية المشتقة
٨٠٠	٧٣٣		إيرادات عقود الإيجار التشغيلية
١٦,٥٤٥	-		إيرادات التمويل من النقد والأرصدة المصرفية
٣١,٨٨٠	-		تكاليف التمويل والرسوم المصرفية الأخرى على الاقتراضات المصرفية

خلال السنة السابقة، سددت المجموعة صافي أرصدة دائنة مع الأطراف ذات العلاقة في صورة مساهمة رأسمالية من الشركة الأم بقيمة ٦٠٢,٤٧٢,٠٠٠ درهم.

وخلال السنة السابقة، تم تسوية مبلغ ١,٢٢١,٠٠٠,٠٠٠ درهم مستحق من الشركة الأم عن طريق توزيعات الأرباح (إيضاح ١٧).

تُدار المجموعة من قبل الشركة الأم، وبالتالي لا يتم دفع أي مكافآت لموظفي الإدارة الرئيسيين.

## مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

#### ١١. نقد وأرصدة في البنك

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٨٨,٨٣٧	٢٣٣,٨١٧	نقد في الصندوق
٩٧٩,٦٣٥	٧٠٣,١٦٢	- حسابات جارية
١,٩٦٨,٤٧٢	٩٣٦,٩٧٩	- ودائع ثابتة

يشتمل النقد وما يعادله ما يلي لأغراض بيان التدفقات النقدية الموحدة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٩٦٨,٤٧٢	٩٣٦,٩٧٩	نقد وأرصدة في البنك
(٨٣١,٦٣٥)	-	ناقص: ودائع ثابتة بتواريخ استحقاق لأكثر من ٣ أشهر
١,١٣٦,٨٣٧	٩٣٦,٩٧٩	

تُدار الحسابات المصرفية لدى بنوك محلية. وتتراوح فوائد/ أرباح الودائع الثابتة بين ٣,٣٥٪ و ٤,١٥٪ سنويًا (٢٠٢٤: بين ٤,٥٪ و ٥,٣٥٪ سنويًا). وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تضمنت الأرصدة النقدية والمصرفية مبلغ ٣٧,٢٣١,٠٠٠ درهم (٢٠٢٤: ٦٤٠,٢٦٣,٠٠٠ درهم) لدى مؤسسة مالية ذات صلة.

#### ١٢. رأس المال الوحدات

في ٢٣ مايو ٢٠٢٥، بلغ إجمالي رأس مال الصندوق المُعترف به والمُصدر ١٣ مليار وحدة، قيمة كل منها ٠,١ درهم.

كانت جميع الوحدات مدفوعة بالكامل. وفي إطار إعادة هيكلة رأس المال، تم إلغاء الاعتراف برأس مال الأسهم ورأس المال المُساهم به، بقيمة ٣٠٠,٠٠٠ درهم و ٢,٥٦٠,١٣٤,٠٠٠ درهم على التوالي، وتم تحقيق صافي الأثر بتحويلهما إلى الأرباح المُحتجزة للمجموعة، والتي بلغت ١,٢٦٠,٤٣٤,٠٠٠ درهم.

#### ١٣. احتياطي قانوني

وفقًا لقانون الشركات ونظامها الأساسي، يُحوّل ٥٪ من أرباح كل شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى احتياطي قانوني غير قابل للتوزيع. ويُشترط استمرار التحويلات إلى هذا الاحتياطي حتى يصل إلى ٥٠٪ على الأقل من رأس المال المدفوع للشركات التابعة المعنية. حيث لا يوجد شرط للاحتفاظ باحتياطي قانوني للصندوق.

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١٤. ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٧١,٧٦٦	٢٦,٦٢٩	ذمم دائنة تجارية
٢١٢,٣٩٢	٢١٢,٧٦٧	المصاريف المستحقة
١٤٣,٣٤٤	١٤٤,٠٢٨	الودائع القابلة للاسترداد
٥٢,٠٦٨	٣٤,٧٤٧	المحتجزات الدائنة
١١,٢٧١	٢٦,٣٣٢	ذمم المشروع الدائنة
٣٤,٢١٨	٤٩,٣١٠	ذمم دائنة أخرى
٥٢٥,٠٥٩	٤٩٣,٨١٣	
(٧,٠٠٣)	(٦,٣١٦)	ناقص: حصة غير المتداولة
٥١٨,٠٥٦	٤٨٧,٤٩٧	الحصة المتداولة

١٥. التمويلات

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٦٠٠,٠٠٠	١,٦٠٠,٠٠٠	التمويلات
(١٧,٧٥٣)	(١٤,٩١٦)	تكاليف إصدار غير مطفأة
٢,٥٨٢,٢٤٧	١,٥٨٥,٠٨٤	القيمة المدرجة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تستحق جميع التمويلات المصرفية بعد أكثر من اثني عشر شهرًا، وبالتالي يتم تصنيفها على أنها مطلوبات غير متداولة.

وفيما يلي تفاصيل حركة اقتراضات المجموعة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٣٤٥,٢٨٠	٢,٥٨٢,٢٤٧	في ١ يناير
(١,٣٦٠,٠٠٠)	(١,٠٠٠,٠٠٠)	سدادات
(١٨,٣٦٥)	(١,٠٩١)	رسملة تكاليف المعاملات
١٥,٣٣٢	٣,٩٢٨	إطفاء تكاليف المعاملات
٢,٦٠٠,٠٠٠	-	عائدات التمويلات
٢,٥٨٢,٢٤٧	١,٥٨٥,٠٨٤	في ٣١ ديسمبر

لم تشهد المجموعة أي حالات تعثر في سداد أصل التمويل أو الفوائد/الأرباح أو أقساط السداد خلال السنوات الماضية فيما يتعلق بتمويل البنوك، والتزمت بجميع الشروط والأحكام المنصوص عليها في اتفاقيات التمويل. وخلال العام، تراوحت أسعار التمويلات على تمويل البنوك المذكورة أعلاه بين ٤,٥٧٪ و ٥,٣٨٪ (٢٠٢٤: من ٥,٣٨٪ إلى ٦,٩٩٪) سنوياً.

## مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

#### ١٥. التمويلات (تتمة)

في ٨ نوفمبر ٢٠٢٤، أبرمت شركة مساكن دبي ذ.م.م التابعة للمجموعة، اتفاقية تمويل متجدد لمدة خمس سنوات مع بنك أبوظبي التجاري، وبنك دبي الإسلامي، وبنك المشرق (يشار إليها فيما يلي بـ "اتفاقية التمويل") لإعادة تمويل تسهيلات ائتمانية كانت قد أبرمتها شركة مساكن دبي ذ.م.م في ٢٦ يونيو ٢٠١٩ مع شركة الإمارات دبي الوطني كابيتال المحدودة وبنك دبي الإسلامي ش.م.ع.

وبموجب اتفاقية التمويل، استخدمت شركة مساكن دبي ذ.م.م التسهيلات الائتمانية بموجب الاتفاقية الجديدة لسداد كامل المبلغ المستحق بموجب اتفاقية التسهيل السابقة، بالإضافة إلى الرسوم والتكاليف والمصروفات المتكبدة والمستحقة على المجموعة للبنوك المعنية قبل تاريخ سريان اتفاقية التمويل. ويُخصص رصيد القرض المتبقي لأغراض الشركة العامة.

تتضمن التسهيلات الجديدة ما يلي:

- تسهيل ائتماني متجدد تقليدي بقيمة ٢,٤٢٣,٠٠٠,٠٠٠ درهم لمدة ٥ سنوات، مقدم من تحالف بنوك تجارية، بسعر فائدة متغير قائم على سعر الفائدة بين البنوك في الإمارات (EIBOR) مضافاً إليه ٨٠ نقطة أساس، يُسدد دفعة واحدة عند الاستحقاق؛ و
- تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ١,٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم لمدة ٥ سنوات، بسعر ربح متغير قائم على سعر الفائدة بين البنوك في الإمارات (EIBOR) مضافاً إليه ٨٠ نقطة أساس، يُسدد بالكامل عند الاستحقاق.

نتيجةً لإعادة التمويل، ألغت المجموعة الاعتراف بالالتزام القائم، مما أدى إلى تحرير تكاليف إصدار غير مستهلكة بقيمة ١٤,٧٢٠,٠٠٠ درهم من تكاليف التمويل في السنة السابقة. تبلغ تكاليف إصدار التسهيلات الجديدة غير المستهلكة قيمة ١٩,٤٥٦,٠٠٠ درهم. ويتم استهلاكها على مدى مدة التسهيلات الجديدة، ويبلغ الجزء غير المستهلك منها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٤,٩١٦,٠٠٠ درهم (٢٠٢٤: ١٧,٧٥٣,٠٠٠ درهم).

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ رصيد المجموعة من الاقتراضات ذي الفائدة المتغيرة غير المسحوبة ٢,٠٧٣,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠٢٤: ١,٠٧٣,٠٠٠,٠٠٠ درهم) من التسهيلات المذكورة أعلاه.

تتمتع المجموعة بهامش كافٍ يمكنها من الوفاء بشروط تمويلها الحالية، كما يتوفر لديها رأس مال عامل كافٍ وتسهيلات اقتراضات غير مسحوبة كافية لتغطية أنشطتها التشغيلية واستثماراتها الجارية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

تخضع إجمالي تمويلات البنوك البالغة ١,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠٢٤: ٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم) لإعادة التسعير في غضون ثلاثة أشهر من تاريخ التقرير.

فيما يلي جدول استحقاق التمويلات:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
-	-	خلال سنة
٢,٦٠٠,٠٠٠	١,٦٠٠,٠٠٠	بعد سنة ولكن ليس أكثر من خمس سنوات
-	-	أكثر من خمس سنوات
٢,٦٠٠,٠٠٠	١,٦٠٠,٠٠٠	

إن القيمة العادلة للتمويلات الحالية تساوي قيمتها الدفترية، إذ أن تأثير الخصم غير جوهري. والاقتراضات مقومة بالدرهم..

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لم يكن لدى المجموعة أي تمويلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية ذات علاقة (٢٠٢٤: لا شيء).

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١٦. منافع نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي الحركة في مخصصات منافع نهاية خدمة للموظفين:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	الإيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
٨,٣٩٦	١٠,٨٨٠	في ١ يناير
٤٧٠	٣٨٥	محمل للسنة
٢,٣٦٦	(١١,٠٣٨)	التحويل (إلى) / من الأطراف ذات العلاقة
(٣٥٢)	(٢٢٧)	مدفوعات خلال السنة
١٠,٨٨٠	-	في ٣١ ديسمبر

١٧. توزيعات أرباح

في ٥ أغسطس ٢٠٢٥، قام مجلس الإدارة على الموافقة على توزيعات أرباح نقدية مرحلية بقيمة ٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٠,٠٤ درهم للوحدة) والتي تم دفعها في سبتمبر ٢٠٢٥. وخلال السنة السابقة، وافق مساهمو الشركة على توزيعات أرباح بقيمة ١,٢٢١,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٠,٠٩ درهم للوحدة)، وتمت تسويتها مع الرصيد المستحق من الشركة الأم [الإيضاح ١٠ (ج)].

١٨. الإيرادات

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٧٨١,٨٦٧	١,٩٤٣,٨١٥	إيرادات إيجارية تشغيلية
		الإيرادات من العقود مع العملاء
١٠,٩٤٤	٩,٦٥٩	إيرادات الخدمات
١,٧٩٢,٨١١	١,٩٥٣,٤٧٤	

يتم عرض إيرادات الإيجار التشغيلي ورسوم الخدمة بعد خصم الدخل المتنازل عن الذي يبلغ ٤,٥٠٢,٠٠٠ درهم و ٢٠,٠٠٠ درهم على التوالي، وفقاً للتوجيهات التي أقرتها لجنة رقابة الشريعة الداخلية.

١٩. تكاليف مباشرة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	الإيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
٤٢٤,٣٣٨	٤٠٤,٤٩٦	تكاليف التشغيل والصيانة
٣٤,٩٥٥	٢٢,٨٠٥	الرواتب والتكاليف ذات الصلة
٦٢,٦٥١	-	تكاليف معاد تحميلها
٥٢١,٩٤٤	٤٢٧,٣٠١	

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٠. إيرادات تشغيلية أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,١٦٤	٩,٥٣٣	رسوم ومصاريف متنوعة

٢١. مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	الإيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٤٤,٢٢٣	٢٤,٦٢٤	٢٣	رواتب وتكاليف ذات صلة
٣٠,٩٧٠	١٦,٢٠٢		إعادة تحميل التكاليف
٣٥٢	١٥,٤٤٩		مصاريف تكنولوجيا المعلومات
١,٤٩٨	٥,٣٥٠		الرسوم القانونية والمهنية
٣,٢٩٢	٤,٦٢٥		الاستشارات
٤,٠٥٥	٢,٢٥٩	٦,٥	الاستهلاك والإطفاء
-	٩٢٧	(ج) ١٠	الإيجار
٦,٦٨٠	٩,١٠٠		مصاريف إدارية أخرى
٩١,٠٧٠	٧٨,٥٣٦		

٢٢. مصاريف التسويق والبيع

٢٠٢٤	٢٠٢٥	الإيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
١١,٥٢٠	٤,٧٣٩		الإعلانات
٥,٢٤٥	٢,٧٧٧	٢٣	الرواتب والتكاليف ذات الصلة
٢,٢٤٩	١,٠٥٤		إعادة تحميل التكاليف
٢,٦٣٦	٦,٥٩٧		مصاريف التسويق الأخرى
٢١,٦٥٠	١٥,١٦٧		

٢٣. رواتب وتكاليف ذات صلة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	الإيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٨٣,٩٥٣	٤٩,٨٢١		رواتب وبدلات
٤٧٠	٣٨٥	١٦	مكافأة نهاية الخدمة
٨٤,٤٢٣	٥٠,٢٠٦		

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٣. رواتب وتكاليف ذات صلة (تتمة)

يتم تقسيم الرواتب والتكاليف ذات الصلة كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	الإيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٣٤,٩٥٥	٢٢,٨٠٥	١٩	تكاليف مباشرة
٤٤,٢٢٣	٢٤,٦٢٤	٢١	مصاريف عمومية وإدارية
٥,٢٤٥	٢,٧٧٧	٢٢	مصاريف تسويق وبيع
٨٤,٤٢٣	٥٠,٢٠٦		

٢٤. تكاليف تمويل - صافي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	الإيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
			تكاليف التمويل على:
(١١٧,٩٢٤)	(٩٥,٩٧٥)		اقتراضات بنوك
٢٩,٨١٥	١٤,٩٨٤	٨	أدوات مالية مشتقة
(٨٨,١٠٩)	(٨٠,٩٩١)		إجمالي تكاليف التمويل
			إيرادات التمويل من:
٢٠,٣٧٠	٨,٦٢٩		ودائع مصرفية قصيرة الأجل
٢٦,٥٩٦	٧٦٩		أرصدة البنوك
٤٦,٩٦٦	٩,٣٩٨		إجمالي إيرادات التمويل
(٤١,١٤٣)	(٧١,٥٩٣)		صافي تكاليف التمويل

يتم عرض إيرادات التمويل من الودائع المصرفية قصيرة الأجل والأرصدة المصرفية بعد خصم الدخل المتنازل عنه البالغة ٨,١٠٠,٠٠٠ درهم و ١٣,٨١٩,٠٠٠ درهم على التوالي، وفقاً للتوجهات التي أقرتها لجنة رقابة الشريعة الداخلية.

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٥. الأدوات المالية حسب الفئة

تم تطبيق السياسات المحاسبية للأدوات المالية على البنود التالية:

المجموع	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	موجودات مالية بالتكلفة المطفاة	الإيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم		
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
				الموجودات حسب الميزانية العمومية
٤,٩٥٨	٤,٩٥٨	-	٨	أدوات مالية مشتقة
٥٩,٨٨٦	-	٥٩,٨٨٦	٩	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١,٧٢٤	-	١,٧٢٤	١٠ (أ)	مستحقات من أطراف ذات علاقة
٩٣٦,٩٧٩	-	٩٣٦,٩٧٩	١١	النقد والأرصدة من البنوك
١,٠٠٣,٥٤٧	٤,٩٥٨	٩٩٨,٥٨٩		الإجمالي
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
				الموجودات حسب الميزانية العمومية
١٩,٥٥٨	١٩,٥٥٨	-	٨	أدوات مالية مشتقة
٢٨,١١٣	-	٢٨,١١٣	٩	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٢٣,٧١٧	-	٢٣,٧١٧	١٠ (أ)	مستحقات من أطراف ذات علاقة
١,٩٦٨,٤٧٢	-	١,٩٦٨,٤٧٢	١١	النقد والأرصدة من البنوك
٢,٠٣٩,٨٦٠	١٩,٥٥٨	٢,٠٢٠,٣٠٢		الإجمالي

الإيضاحات: لا تشمل الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى دفعات مقدمة لمقاولين ومصروفات مدفوعة مقدما.

المجموع	المطلوبات المالية بالتكلفة المطفاة	الإيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
			المطلوبات حسب الميزانية العمومية
١,٥٨٥,٠٨٤	١,٥٨٥,٠٨٤	١٥	الاقتراضات
٤٩١,٦٨٢	٤٩١,٦٨٢	١٤	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٠٤,٣٥٥	١٠٤,٣٥٥	١٠ (ب)	مستحقات من أطراف ذات علاقة
٢,١٨١,١٢١	٢,١٨١,١٢١		الإجمالي
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
			المطلوبات حسب الميزانية العمومية
٢,٥٨٢,٢٤٧	٢,٥٨٢,٢٤٧	١٥	الاقتراضات
٥٢٤,٧٥٠	٥٢٤,٧٥٠	١٤	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٦٧٥,٤٥٣	٦٧٥,٤٥٣	١٠ (ب)	مستحقات من أطراف ذات علاقة
٣,٧٨٢,٤٥٠	٣,٧٨٢,٤٥٠		الإجمالي

الإيضاحات: لا تشمل الذمم الدائنة التجارية والأخرى ضريبة القيمة المضافة.

## مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

#### ٢٦. ربحية الوحدات

تحسب ربحية الوحدة الأساسية بقسمة الربح المُستحق لحاملي الوحدات العادية في الصندوق خلال السنة على المتوسط المرجح لعدد الوحدات العادية القائمة خلال تلك السنة. ولعدم وجود أدوات مالية مُخففة قائمة، فإن ربحية الوحدة الأساسية والمُخففة متطابقان. ويستند حساب ربحية الوحدة الأساسية والمُخففة المُستحقة لمالكي الصندوق قبل تغير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، وربحية الوحدة الأساسية والمُخففة المُستحقة لمالكي الصندوق، إلى البيانات التالية:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٤	٢٠٢٥
<b>الأرباح</b>	
الأرباح لأغراض الربحية الأساسية والمخففة للوحدة قبل التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري (الربح السنوي المنسوب إلى مالكي الصندوق قبل التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري) تم تقريبها إلى أقرب ألف درهم	
١,١١٦,٧٤١	١,٢٧٨,٨٣٩
<b>متوسط عدد الوحدات المرجح:</b>	
متوسط عدد الوحدات العادية المرجح لأغراض حساب الربحية الأساسية والمخففة للوحدة الواحدة، تم تقريبها إلى أقرب ألف.	
١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠
<b>الربحية الأساسية والمخففة لكل وحدة منسوبة إلى مالكي الصندوق قبل تغير القيمة العادلة للاستثمار العقاري، تم تقريبها إلى أقرب فلس</b>	
٠,٠٩	٠,١٠

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٤	٢٠٢٥
<b>الأرباح</b>	
الأرباح لأغراض حساب الأرباح الأساسية والمخففة للوحدة الواحدة (الربح السنوي المنسوب إلى مالكي الصندوق) تم تقريبها إلى أقرب ألف درهم	
٢,٦٦٢,٣٠٨	٣,٠٢١,٦١٠
<b>متوسط عدد الوحدات المرجح:</b>	
متوسط عدد الوحدات العادية المرجح لأغراض حساب الربحية الأساسية والمخففة للوحدة الواحدة، تم تقريبها إلى أقرب ألف.	
١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠
<b>الربحية الأساسية والمخففة لكل وحدة منسوبة إلى مالكي الصندوق، تم تقريبها إلى أقرب فلس</b>	
٠,٢٠	٠,٢٣

بما أن الصندوق قد تم تأسيسه في ٢٣ مايو ٢٠٢٥ بـ ١٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة عادية، وبتطبيق المحاسبة السابقة، فقد تم اعتبارها كمتوسط مرجح لعدد الوحدات لغرض حساب ربحية الوحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

#### ٢٧. التعهدات

##### (أ) الالتزامات الرأسمالية

تبلغ الالتزامات الرأسمالية للمجموعة ١٥١,١٠٠,٠٠٠ درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٦٨,١٦٣,٠٠٠ درهم) لأعمال رأسمالية متعلقة بتحسينات المباني المدرجة ضمن الاستثمارات العقارية، ومبلغ لا شيء درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ للممتلكات والمعدات (٢٠٢٤: ٩٠,٠٠٠ درهم). وتمثل هذه الالتزامات قيمة العقود الصادرة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بعد خصم الفواتير المستلمة والمستحقات المسجلة في ذلك التاريخ.

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٧. التعهدات (تتمة)

(ب) عقود الإيجار التشغيلي - المجموعة بصفها المؤجر

تتعلق عقود الإيجار التشغيلي غير القابلة للإلغاء بالاستثمارات العقارية المملوكة للمجموعة، وتتراوح مدة الإيجار بين سنة وست سنوات. فيما يلي الحد الأدنى المتوقع من الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي غير القابلة للإلغاء حتى تاريخ التقرير:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٥٠,١٣٨	٩٩٩,١٧٠	خلال سنة واحدة
١٧٩,٨٢٧	١٣١,٥٦٩	بعد سنة واحدة ولكن ليس أكثر من خمس سنوات
٦٣	٧٩٥	أكثر من خمس سنوات
٩٣٠,٠٢٨	١,١٣١,٥٣٤	

٢٨. تقارير القطاعات

تم تحديد صانع القرار التشغيلي الرئيسي، المسؤول عن تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات القابلة لإعداد التقارير، على أنه المدير العام لمدير الصندوق ورئيس لجنة الاستثمار في الصندوق الذي يتخذ القرارات الاستراتيجية.

حددت الإدارة القطاعات التشغيلية بناءً على التقارير التي راجعها المدير العام لمدير الصندوق ورئيس لجنة الاستثمار عند اتخاذ القرارات الاستراتيجية. تُركز المعلومات المقدمة إلى المدير العام لمدير الصناديق ورئيس لجنة الاستثمار، بصفته صاحب القرار التشغيلي الرئيسي، لغرض تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات، على الأداء المالي لكل قطاع أعمال على حدة. ولا تُقدم أي معلومات تتضمن موجودات ومطلوبات القطاعات إلى المدير العام لمدير الصناديق ورئيس لجنة الاستثمار.

تُقسّم المجموعة إلى القطاعات التالية القابلة لإعداد التقارير بناءً على نوع العقار المؤجر: (١) العقارات المميزة، (٢) العقارات المجتمعية، (٣) العقارات بأسعار معقولة، (٤) سكن الشركات، و(٥) أنواع أخرى. ويصف ما يلي أنواع العقارات أو المنتجات أو الخدمات التي تندرج ضمن كل قطاع من القطاعات المذكورة أعلاه:

١. مميزة: يشمل مشاريع تطويرية فاخرة في مواقع مميزة ووجهات عصرية راقية، توفر مرافق وخدمات مميزة.
٢. مجتمعية: تشمل مجمعات سكنية مسوّرة مناسبة للعائلات، تضم مراكز تجارية محلية متخصصة ومرافق ترفيهية ورياضية.
٣. بأسعار معقولة: يشمل مساكن بأسعار معقولة، توفر قيمة مضافة وسهولة الوصول.
٤. سكن الشركات: يشمل عقارات مصممة خصيصًا لموظفي الشركات والمؤسسات الصناعية.
٥. أخرى: تشمل الشركات التي لا تستوفي معايير أي قطاع من القطاعات القابلة لإعداد التقارير.

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٨. تقارير القطاعات

تستمد القطاعات التشغيلية إيراداتها بشكل أساسي من إيرادات عقود الإيجار التشغيلية. وتعمل المجموعة حصرياً في دبي، الإمارات العربية المتحدة، ولذلك لم يتم تقديم أي تحليل جغرافي إضافي للإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات. وتمثل إيرادات القطاعات المبلغ عنها الإيرادات المحققة من العملاء الخارجيين، ولم تكن هناك إيرادات بين القطاعات.

تمثل نتائج القطاعات الربح الذي حققه كل قطاع قبل الفائدة/ الأرباح والإستهلاك والإطفاء.

فيما يلي معلومات القطاعات التشغيلية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

المميز	المجمعي	بأسعار معقولة	سكن الشركات	أخرى	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الإيرادات	١٦٤,٩٦٤	٩٢٩,٨٧٩	٦٧٨,٧٢٤	٨٩,٤٦٩	١,٩٥٣,٤٧٤
التكلفة المباشرة*	(٢٨,١٦٢)	(١٨٣,٤٢٠)	(١٣٧,٥٤٤)	(١٨,٧١٨)	(٤٠٤,٤٩٦)
إيرادات تشغيلية أخرى	٥٢٨	٧,٢٩٩	٢,٨٣٠	٣٠٦	٩,٥٣٣
الرواتب والتكاليف ذات الصلة	(٤,١٩٤)	(٢٣,٨٦٦)	(١٨,٦٧٤)	(١,١٢٠)	(٥٠,٢٠٦)
المصاريف العمومية والإدارية*	(٤,٢٣٧)	(٢٥,٣٣٩)	(١٧,٩١٢)	(١,٩٠٣)	(٥١,٦٥٣)
التسويق والمبيعات*	(٧٧٧)	(٦,٧٩٢)	(٤,٠٠١)	(٣٤٤)	(١٢,٣٩٠)
رسوم الإدارة	(٦,٩٧٣)	(٣٩,٦٣٥)	(٢٩,٢٥٧)	(٣,٧٨٠)	(٨٣,٤٤٨)
خسائر انخفاض القيمة وأرباح أخرى - صافي	١,٧٥٨	٦٢٧	(٤,٠٧٨)	(٧,٠٢٨)	(٨,١٢٣)
نتائج القطاع قبل الفائدة/ الأرباح والإستهلاك والإطفاء	١٢٢,٩٠٧	٦٥٨,٧٥٣	٤٧٠,٠٨٨	٥٦,٨٨٢	١,٣٥٢,٦٩١
الإستهلاك والإطفاء	(١٥٥)	(١,٠٥٩)	(٨٨٠)	(٨٣)	(٢,٢٥٩)
مصاريف التمويل	-	-	-	(٨٠,٩٩١)	(٨٠,٩٩١)
إيرادات التمويل	٤٢	-	٩٨	٩,٢٥٨	٩,٣٩٨
أرباح غير مخصصة على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	١٢٢,٧٩٤	٦٥٧,٦٩٤	٤٦٩,٣٠٦	(١٤,٩٣٤)	١,٢٧٨,٨٣٩
الربح للسنة	١٢٢,٧٩٤	٦٥٧,٦٩٤	٤٦٩,٣٠٦	(١٤,٩٣٤)	١,٢٧٨,٨٣٩
					١,٧٤٢,٧٧١
					٣,٠٢١,٦١٠

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٨. تقارير القطاعات (تتمة)

فيما يلي معلومات القطاعات التشغيلية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

المميز ألف درهم	المجمعي ألف درهم	بأسعار معقولة ألف درهم	سكن الشركات ألف درهم	أخرى ألف درهم	المجموع ألف درهم
الإيرادات	١٤٤,٨٢٨	٨٥٤,٧٩١	٦٢٦,٦٤٣	٨١,٨٥٧	١,٧٩٢,٨١١
التكلفة المباشرة*	(٣٨,٨٤٤)	(٢٢١,٤٤٥)	(١٦٠,٧٥٨)	(٢٤,٢٠٦)	(٤٨٦,٩٨٩)
إيرادات تشغيلية أخرى	٤٤٩	٤,٠٧٨	٣,٥٥٩	-	٧,١٦٤
الرواتب والتكاليف ذات الصلة	(٦,١٥١)	(٣٧,٥٢٧)	(٣٢,٨٠٢)	(١,٧٤٦)	(٨٤,٤٢٣)
المصاريف العمومية والإدارية*	(٢,٦٤١)	(١٩,٨٣٩)	(١٥,٢١٧)	(٢,٣٩٠)	(٤٢,٧٩٢)
التسويق والمبيعات*	(١,٤٨٦)	(٨,٣١١)	(٥,٥٨٣)	(٣٢)	(١٦,٤٠٥)
خسائر انخفاض القيمة وأرباح أخرى - صافي	(٥٤٢)	(١٨٢)	(٨,٦٠٨)	٩٥	(٧,٤٢٧)
نتائج القطاع قبل الفائدة/ الأرباح والاستهلاك والإطفاء	٩٥,٦١٣	٥٧١,٥٦٥	٤٠٧,٢٣٤	٥٧,٨١٣	١,١٦١,٩٣٩
الاستهلاك والإطفاء	(٢٩٧)	(٢,٠٠٨)	(١,٤٦٤)	(٢٨٦)	(٤,٠٥٥)
مصاريف التمويل	-	-	-	(٨٨,١٠٩)	(٨٨,١٠٩)
إيرادات التمويل	٣,١٧٦	٣,٥٥٠	٤,٤٤٤	٣٥,٧٩٦	٤٦,٩٦٦
	٩٨,٤٩٢	٥٧٣,١٠٧	٤١٠,٢١٤	٥٥,٠٠٠	١,١١٦,٧٤١
أرباح غير مخصصة على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية					١,٥٤٥,٥٦٧
الربح للفترة					٢,٦٦٢,٣٠٨

\*التكاليف المباشرة، والتكاليف العمومية والإدارية، وتكاليف التسويق والبيع لا تشمل الرواتب والتكاليف ذات الصلة.

٢٩. الأحداث اللاحقة

في ٢ فبراير ٢٠٢٦، اقترح مجلس إدارة الصندوق توزيعات أرباح نهائية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بقيمة ٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٠,٠٤ درهم لكل وحدة) كي يتم الموافقة عليها من قبل الجمعية العمومية.