

شركة إعمار العقارية ش م ع
والشركات التابعة لها
البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية غير المدققة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية غير المدققة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

جدول المحتويات

رقم الصفحة	
٢	تقرير مراجعة البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية
٣	بيان الدخل الموحد الموجز المرحلي
٤	بيان الدخل الشامل الموحد الموجز المرحلي
٥	بيان المركز المالي الموحد الموجز المرحلي
٦ - ٧	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد الموجز المرحلي
٨ - ٩	بيان التدفقات النقدية الموحد الموجز المرحلي
١٠ - ٣٧	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

هاتف: +٩٧١ ٤ ٧٠١ ٠١٠٠
+٩٧١ ٤ ٣٣٢ ٤٠٠٠
فاكس: +٩٧١ ٤ ٣٣٢ ٤٠٠٤
dubai@ae.ey.com
www.ey.com
رخصة مهنية رقم ١٠٨٩٣٧

ارنست ويونغ الشرق الأوسط (فرع دبي)
ص.ب. ٩٢٦٧
آي سي دي بروكفيلد بليس - الطابق الأرضي
شارع المستقبل - مركز دبي المالي العالمي
إمارة دبي - دولة الإمارات العربية المتحدة



تقرير مراجعة البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية إلى السادة مساهمي شركة إعمار العقارية ش م ع

المقدمة

لقد راجعنا البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية المرفقة لشركة إعمار العقارية ش م ع ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد الموجز المرحلي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، والبيانات الموحدة الموجزة المرحلية ذات العلاقة للدخل والدخل الشامل للثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والبيانات الموحدة الموجزة المرحلية للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، إعداد التقارير المالية المرحلية (المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤). إن مسؤوليتنا هي إعطاء استنتاج حول هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

مجال المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي رقم ٢٤١٠ الذي ينطبق على مهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنجزة من قبل مدقق حسابات المنشأة المستقل". تتألف مراجعة البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية من طلب الاستفسارات بصورة رئيسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن مجال عملية المراجعة أقل بكثير من مجال التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبناء عليه فإنها لا تمكننا من الحصول على التأكيدات التي تطلعوننا على جميع الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها أثناء القيام بالتدقيق. بناءً على ذلك فإننا لا نبدى رأياً بخصوص التدقيق.

الأمور الأخرى

لقد تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير متحفظ حول تلك البيانات المالية الموحدة بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠٢٥.

لقد تم مراجعة البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى استنتاج غير معدل حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية المالية بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٢٤.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

ارنست ويونغ الشرق الأوسط (فرع دبي)

TS. Hani Lopez

ثودلا هاري جوبال
رقم التسجيل: ٦٨٩

٦ نوفمبر ٢٠٢٥

دبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان الدخل الموحد الموجز المرحلي

الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)					
فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في			
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم		
٩,٣٨٥,٣٩٨	١٣,٢٧٣,٢٦٣	٢٣,٧٩٢,٤٨٠	٣٣,١٠٦,٩٨٢	٤	الإيرادات
(٤,١٣٢,٥٥١)	(٦,٣٠٢,١٦٦)	(١٠,١٦١,٣٨٣)	(١٥,٠٠١,١٥٣)	٤	تكلفة الإيرادات
٥,٢٥٢,٨٤٧	٦,٩٧١,٠٩٧	١٣,٦٣١,٠٩٧	١٨,١٠٥,٨٢٩		إجمالي الأرباح
١٨٤,٩١٠	١٩٥,٧٥٨	٤٦٥,٩٠٦	٥٢٠,٤٩٨		الدخل التشغيلي الآخر
(٩٤,٥٣٣)	(٨٠,٢٤١)	(١٧٦,٠١٢)	(١٨٢,٣٦٧)		مصاريف تشغيلية أخرى
(٧٩٨,٩٢٥)	(٩١٦,٣٦٨)	(٢,٢٥٣,٢٣٤)	(٢,٣٨٣,١٠١)	٥	المصاريف البيعية والعمومية والإدارية
(١٤٩,٤١٨)	(١٦٧,٦٦٤)	(٤٦١,٧٣٣)	(٥٠٣,٤٨٨)		استهلاك الممتلكات والمكائن والمعدات
(١٩٤,٠١٥)	(٢٠٣,٢٠٥)	(٥٦٤,٠٤٩)	(٦٢٧,٢٤٨)		استهلاك العقارات الاستثمارية
٥٥٢,٩١٧	٦٨٠,٣٤٢	١,٥٧٩,٥٢٠	٢,٠٢٤,٨٠٦	٦ (أ)	دخل التمويل
(١٧٨,٨٠٧)	(٢٢٨,٧٠٢)	(٦٧٠,٢٣١)	(٦٧٦,٣٣٠)	٦ (ب)	تكاليف التمويل
١١٠,٦٩٩	٨,٣٩٠	٩١٣,٣٦٧	٢١١,٥٦٤	٧	دخل آخر، الصافي
(١٢,٦٧٧)	٦٢,٤٦٦	(٣٧,٤٧٨)	٢٥٤,٢٦٤		الحصة من نتائج شركاتها الشقيقة ومشاريعها المشتركة
٤,٦٧٢,٩٩٨	٦,٣٢١,٨٧٣	١٢,٤٢٧,١٥٣	١٦,٧٤٤,٤٢٧		الربح قبل الضريبة
(٤٦١,٢٧٧)	(٥٥٣,٧٧٧)	(١,٣٨٠,٦٧٣)	(٢,٠٩٦,٧٢٧)	٨	مصروف ضريبة الدخل
٤,٢١١,٧٢١	٥,٧٦٨,٠٩٦	١١,٠٤٦,٤٨٠	١٤,٦٤٧,٧٠٠		صافي الأرباح للفترة
٣,١٨٢,٥٩٤	٤,٣٧٣,٢٢٠	٨,٥٢٢,٩٢٠	١١,٤٥٢,٩٩٧		العائدة إلى:
١,٠٢٩,١٢٧	١,٣٩٤,٨٧٦	٢,٥٢٣,٥٦٠	٣,١٩٤,٧٠٣		مالكي الشركة
٤,٢١١,٧٢١	٥,٧٦٨,٠٩٦	١١,٠٤٦,٤٨٠	١٤,٦٤٧,٧٠٠		الحصص غير المسيطرة
٠.٣٦	٠.٤٩	٠.٩٦	١.٣٠		ربح السهم العائد إلى مالكي الشركة:
					- الأرباح الأساسية والمخفضة للسهم (درهم)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٥ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان الدخل الشامل الموحد الموجز المرحلي

الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

فترة التسعة أشهر المنتهية في

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم
٤,٢١١,٧٢١	٥,٧٦٨,٠٩٦	١١,٠٤٦,٤٨٠	١٤,٦٤٧,٧٠٠
صافي الأرباح للفترة			
بنود (الخسائر الشاملة) / الدخل الشامل الأخرى التي يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في الفترة اللاحقة:			
٨٤٩	(٢٦,٣٠٠)	(٣,٥٦٢)	(١٠٨,٠١٠)
(انخفاض) / الزيادة في احتياطي صافي الأرباح / (الخسائر) غير المحققة			
٩,٣٩٢	١٧٣,٣١٦	(١,٥١٠,٥٢٥)	٣١٢,٣٨٩
الزيادة / (النقص) في احتياطي تحويل العملات الأجنبية			
١٠,٢٤١	١٤٧,٠١٦	(١,٥١٤,٠٨٧)	٢٠٤,٣٧٩
صافي بنود الدخل الشامل / (الخسائر الشاملة) الأخرى التي يُعاد تصنيفها إلى بيان الدخل في الفترة اللاحقة			
٣١,٧٧٥	(١٧,٤٩٢)	٣٤,٣٤٠	٤٦,٩٤٦
بنود الدخل الشامل الأخرى التي لن يُعاد تصنيفها إلى بيان الدخل في الفترة اللاحقة:			
٣١,٧٧٥	(١٧,٤٩٢)	٣٤,٣٤٠	٤٦,٩٤٦
الزيادة / (النقص) في القيمة العادلة للاستثمار			
٤,٢٥٣,٧٣٧	٥,٨٩٧,٦٢٠	٩,٥٦٦,٧٣٣	١٤,٨٩٩,٠٢٥
صافي بنود الدخل الشامل / (الخسائر الشاملة) الأخرى التي لن يُعاد تصنيفها إلى بيان الدخل في الفترة اللاحقة			
إجمالي الدخل الشامل للفترة			
٣,٢٢٥,٦٤٩	٤,٤٦٦,٢٢٢	٧,٢٢٤,٣٠٤	١١,٦٣٤,٧٠٥
١,٠٢٨,٠٨٨	١,٤٣١,٣٩٨	٢,٣٤٢,٤٢٩	٣,٢٦٤,٣٢٠
العائدة إلى:			
مالكي الشركة			
٤,٢٥٣,٧٣٧	٥,٨٩٧,٦٢٠	٩,٥٦٦,٧٣٣	١٤,٨٩٩,٠٢٥
الحصص غير المسيطرة			

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٥ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي الموحد الموجز المرحلي

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكي = ٣.٢٧٣ درهم)

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	إيضاح	
ألف درهم (مدققة)	ألف درهم		
٥٠,٠٥٦,١٨١	٦١,٧٢٩,٠٨٨	٩	الموجودات
١٥,٤٨٤,٢٧٦	١٢,٣٤٤,٠٦٤	١٠	الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق
١٠,٠٥١,٥٢٧	١١,٧٦١,٨٥٤	١١	المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير
٤٥,٠٩٦,٢٦٤	٤٧,١٨٧,٤٤٩	١٢	موجودات أخرى ومدينون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً
١,٥٠٨,٠٦٦	٢,٢٣٧,٧٩٨	١٣	العقارات لغرض التطوير
١,٠٠٦,١٧٩	١,١٤٨,٣٥٦	١٤	الاستثمار في الأوراق المالية
٥,٤٣٠,٨٥٤	٦,٣٠٦,٢٨٩	١٥	القروض للشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة
٨,٩٨٦,٨٩٤	٩,١٩٣,٦٣٩		الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة
٢١,٣٤٠,٢١٧	٢١,٤٣٥,٢٢٥		الممتلكات والمكانن والمعدات
٥٧٤,٣٥٦	٥٥٤,٦٧٣		العقارات الاستثمارية
-	١٤٥,٠١٠	١٥	موجودات غير ملموسة
٦٨٧,٥٥٤	٦١٢,١١٣		موجودات مصنفة على أنها محتفظ بها للبيع
١٦٠,٢٢٢,٣٦٨	١٧٤,٦٥٥,٥٥٨		موجودات حق الاستخدام
			إجمالي الموجودات
١٧,٥٧٠,٨٢٦	١٧,٨٤٤,٦٨٧	١٦	المطلوبات وحقوق الملكية
٣٢,٤٩٥,٢٨٨	٤١,١٩٨,٣٠٢		المطلوبات
١,٢٣٧,٨٣٨	٢,٥٥٧,٥٣١	٨	دائنون تجاريون وآخرون
١,٨٣٤,٧٠٣	٢,٤٠٨,٢٠٧		الدفعات المقدمة من العملاء
١,١٤٥,٧٥٤	١,٠٨٣,٢٤٦	٨	ضريبة الدخل المستحقة الدفع
٣,٢٦٥,٣٩٠	٣,٥٧٤,٥٨٣	١٧	مبالغ محتجزة دائنة
٦,٤٢١,٠٩٤	٦,٤٢٣,٢٠٨	١٨	مطلوبات الضريبة المؤجلة
١٨١,٤٤١	١٨١,٠٩٩		قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد
٦٤,١٥٢,٣٣٤	٧٥,٢٧٠,٨٦٣		صكوك
			مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
			إجمالي المطلوبات
٨,٨٣٨,٧٩٠	٨,٨٣٨,٧٩٠	١٩	حقوق الملكية
(١,٦٨٤)	(١,٦٨٤)		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة
٢٣,٩٢٦,٣٥٠	٢٤,١٣٠,٦٤٧	٢٠	رأس المال
٥٢,٦٦٤,٧٧١	٥٤,٩٠١,٦٢٥		برنامج الأسهم الخاص بأداء الموظفين
٨٥,٤٢٨,٢٢٧	٨٧,٨٦٩,٣٧٨		الاحتياطيات
١٠,٦٤١,٨٠٧	١١,٥١٥,٣١٧		أرباح محتجزة
٩٦,٠٧٠,٠٣٤	٩٩,٣٨٤,٦٩٥		الحصص غير المسيطرة
١٦٠,٢٢٢,٣٦٨	١٧٤,٦٥٥,٥٥٨		إجمالي حقوق الملكية
			إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

وإلى حد علمنا، تعبر البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد الموجز المرحلي، وعن نتائج العمليات والتدفقات النقدية الموحدة الموجزة المرحلية للمجموعة كما في للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

عضو مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٥ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد الموجز المرحلي
 الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

العائدة إلى مالكي الشركة

الرأس المال ألف درهم	برنامج الأسهم الخاص بأداء الموظفين ألف درهم	الاحتياطات ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم
٨,٨٣٨,٧٩٠	(١,٦٨٤)	٢٣,٩٢٦,٣٥٠	٥٢,٦٦٤,٧٧١	٨٥,٤٢٨,٢٢٧	١٠,٦٤١,٨٠٧	٩٦,٠٧٠,٠٣٤
—	—	—	١١,٤٥٢,٩٩٧	١١,٤٥٢,٩٩٧	٣,١٩٤,٧٠٣	١٤,٦٤٧,٧٠٠
—	—	١٨١,٧٠٨	—	١٨١,٧٠٨	٦٩,٦١٧	٢٥١,٣٢٥
—	—	١٨١,٧٠٨	١١,٤٥٢,٩٩٧	١١,٦٣٤,٧٠٥	٣,٢٦٤,٣٢٠	١٤,٨٩٩,٠٢٥
—	—	—	(٩,٩٠٠)	(٩,٩٠٠)	—	(٩,٩٠٠)
—	—	—	(٨,٨٣٨,٧٩٠)	(٨,٨٣٨,٧٩٠)	—	(٨,٨٣٨,٧٩٠)
—	—	—	(٣,١٢٦)	(٣,١٢٦)	(٢,٣٤٠,٤٢٢)	(٢,٣٤٣,٥٤٨)
—	—	—	(٣٤١,٧٣٨)	(٣٤١,٧٣٨)	(٥٠,٣٨٨)	(٣٩٢,١٢٦)
—	—	٢٢,٥٨٩	(٢٢,٥٨٩)	—	—	—
٨,٨٣٨,٧٩٠	(١,٦٨٤)	٢٤,١٣٠,٦٤٧	٥٤,٩٠١,٦٢٥	٨٧,٨٦٩,٣٧٨	١١,٥١٥,٣١٧	٩٩,٣٨٤,٦٩٥

تحويل احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة
 من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح المحتجزة عند البيع

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٥ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد الموجز المرحلي (تتمة)

الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

العائدة إلى مالكي الشركة

رأس المال	برنامج الأسهم الخاص	الأرباح المحتجزة	الاحتياطيات	الإجمالي	الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٨,٨٣٨,٧٩٠	(١,٦٨٤)	٢٢,٥٣٢,٢٠٧	٤٦,٣٥٤,٨٢٠	٧٧,٧٢٤,١٣٣	٩,١٠٦,٨٨٥	٨٦,٨٣١,٠١٨
-	-	-	-	٨,٥٢٢,٩٢٠	٢,٥٢٣,٥٦٠	١١,٠٤٦,٤٨٠
-	-	(١,٢٩٨,٦١٦)	-	(١,٢٩٨,٦١٦)	(١٨١,١٣١)	(١,٤٧٩,٧٤٧)
-	-	(١,٢٩٨,٦١٦)	٨,٥٢٢,٩٢٠	٧,٢٢٤,٣٠٤	٢,٣٤٢,٤٢٩	٩,٥٦٦,٧٣٣
-	-	-	(١٠,٣٥٠)	(١٠,٣٥٠)	-	(١٠,٣٥٠)
-	-	-	(٤,٤١٩,٣٩٥)	(٤,٤١٩,٣٩٥)	-	(٤,٤١٩,٣٩٥)
-	-	-	(٣,١٢٦)	(٣,١٢٦)	(٤١٣,٨١٦)	(٤١٦,٩٤٢)
-	-	-	-	-	(١٢,٢٨٠)	(١٢,٢٨٠)
-	-	٢٧٤,٢٩٣	(٢٧٤,٢٩٣)	-	-	-
٨,٨٣٨,٧٩٠	(١,٦٨٤)	٢١,٥٠٧,٨٨٤	٥٠,١٧٠,٥٧٦	٨٠,٥١٥,٥٦٦	١١,٠٢٣,٢١٨	٩١,٥٣٨,٧٨٤

الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

تحويل احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح المحتجزة عند البيع

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٥ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان التدفقات النقدية الموحد الموجز المرحلي

الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
١٢,٤٢٧,١٥٣	١٦,٧٤٤,٤٢٧		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الربح قبل الضريبة
			التعديلات للبنود التالية:
٣٧,٤٧٨	(٢٥٤,٢٦٤)		الحصة من نتائج شركاتها الشقيقة ومشاريعها المشتركة
١,١١٠,٠٦٨	١,٢٠٩,٩٧٤		الاستهلاك (تتضمن موجودات حق الاستخدام)
٨,٤١٠	٤٠,١١٤		إطفاء موجودات غير ملموسة
١٠,٧٠٢	(٣٤٢)		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين، بالصافي
٣١,٠٢٩	١٥,٧٦٦	٥	مخصص الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها والدفعات المقدمة
(١,٥٧٩,٥٢٠)	(٢,٠٢٤,٨٠٦)	٦ (أ)	دخل التمويل
٦٧٠,٢٣١	٦٧٦,٣٣٠	٦ (ب)	تكاليف التمويل
١٢,٧١٥,٥٥١	١٦,٤٠٧,١٩٩		النقد من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
٢,٠٣٠,٤٨٠	٣,٣١٤,٣٦٠		المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير
(١,٥٧٤,٣٢٤)	(١,٦٧٠,٠٠٥)		موجودات أخرى ومدينون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً
(٣,٣٥٤,٦٠٩)	(٣,٠١٧,٧٦٧)		العقارات لغرض التطوير
٨,٠٠٠,١٣٦	٨,٧٠٣,٠١٤		الدفعات المقدمة من العملاء
(٦٢٢,٨٢٥)	٥٢٢,٧٦٤		دائنون تجاريون وآخرون
١٩٥,٠١٥	٥٧٣,٥٠٤		مبالغ محتجزة دائنة
(٢١٥,٠٨٠)	(٨٢٩,٠٥١)		ضريبة الدخل، بالصافي
١٧,١٧٤,٣٤٤	٢٤,٠٠٤,٠١٨		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٩٤٢,٢٠١)	(٣,٥٢٤,٢٥٠)		شراء أوراق مالية
١,١٤٨,٢٤٥	٢,٧٨٩,٣١٩		مبالغ محصلة من استبعاد أوراق مالية
١,٤٠٠,٥٢٤	١,٧٥٤,٢٨٨		دخل التمويل المقبوض
٧٠,٨٩٨	١٠٩,١٠٩		توزيعات أرباح مقبوضة من شركات شقيقة ومشاريع مشتركة
			الحركة في القروض الممنوحة للاستثمارات في الشركات الشقيقة
٣,٦١١	(٧٩,٨٨٥)		والمشاريع المشتركة
(٦١٤,١٤٣)	(٦٢٢,٤٣٤)		المبالغ المتكبدة على العقارات الاستثمارية
(٤٨٨,٠٠٣)	(٧٥٧,٤٥٥)		المبالغ المتكبدة على الممتلكات والمكائن والمعدات
٦,٧٧٩,٣٣٥	(٣,٧٦٤,٦٧٧)	٩	ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر (تتضمن ودائع مرهونة)
٧,٣٥٨,٢٦٦	(٤,٠٩٥,٩٨٥)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الاستثمارية

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها
بيان التدفقات النقدية الموحد الموجز المرحلي (تمة)
 الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)
 لفترة التسعة أشهر المنتهية في

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	(٣٩٢,١٢٦)		الاستحواذ على الحصص غير المسيطرة في شركة تابعة
(١٢,٢٨٠)	-		الحركة في استثمار الأقلية
(٤,٨٣٣,٢١٠)	(١١,١٧٨,٤٣٨)		دفعات توزيعات أرباح (تتضمن توزيعات أرباح الشركات التابعة)
١٠٢,٤٢٥	٣,٠٥٤,٥٨٣		متحصلات من القروض والسلفيات المحملة بالفوائد
-	(٢,٧٤٥,٣٩٠)		سداد قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد
(١٣,٤٧٦)	(١٣,٨٠٠)		مكافآت أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة (تتضمن مكافآت أعضاء
(١١٢,٧٥٦)	(١١٧,٤٣٩)		مجلس الإدارة للشركات التابعة)
(٦٥٠,٩٨٨)	(٧٢٢,٥٤٠)		دفعات مطلوبات عقود الإيجار
(٢,٧٥٣,٥١٢)	-		تكاليف تمويل مدفوعة
			سداد الصكوك
(٨,٢٧٣,٧٩٧)	(١٢,١١٥,١٥٠)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
١٦,٢٥٨,٨١٣	٧,٧٩٢,٨٨٣		الزيادة في النقد وما يعادله
(٣٩٩,١١٩)	١١٥,٣٤٧		صافي فروق صرف العملات الأجنبية
٢٥,٦٢٤,٥٧٣	٣٨,٦٣١,٩٩٧	٩	النقد وما يعادله في بداية الفترة
٤١,٤٨٤,٢٦٧	٤٦,٥٤٠,٢٢٧	٩	النقد وما يعادله في نهاية الفترة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

١ - المقر والأنشطة

تأسست إعمار العقارية شركة مساهمة عامة ("الشركة") كشركة مساهمة عامة بموجب المرسوم الوزاري رقم ٦٦ لعام ١٩٩٧. تم تأسيس الشركة بتاريخ ٢٣ يونيو ١٩٩٧ وبدأت أعمالها ٢٩ يوليو ١٩٩٧. تشكل الشركة والشركات التابعة لها المجموعة ("المجموعة"). إن عنوان المكتب المسجل للشركة هو ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن أسهم الشركة مدرجة في سوق دبي المالي.

إن الأنشطة الرئيسية للمجموعة كانت الاستثمار في العقارات وتطويرها وإدارة المشروعات العقارية ومراكز التسوق والبيع بالتجزئة والضيافة وخدمات إدارة العقارات وخدمات المرافق والاستثمارات في الشركات التي تقدم خدمات مالية.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية بتاريخ ٦ نوفمبر ٢٠٢٥.

١-٢ أسس إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية للمجموعة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية": التقارير المالية المرحلية والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١. قامت المجموعة بإعداد البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية على أساس أنها ستقوم بمواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

لا تتضمن البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية على كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية السنوية، وينبغي أن تقرأ جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. تم اتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة في هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية بالمقارنة مع آخر بيانات مالية سنوية موحدة، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة والتقديرات والأحكام الهامة المتبعة خلال الفترة الحالية كما هو مبين أدناه في الإيضاحين ٢-٢ و ٣-٢.

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية بـ درهم الإمارات العربية المتحدة ("درهم") وهو العملة المستخدمة من قبل المجموعة والتي تعرض بها بياناتها المالية، ويجري تقريب جميع الأرقام إلى أقرب ألف درهم إلا إذا أشير لغير ذلك. تحدد كل منشأة في المجموعة عملتها المستخدمة وأن البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة تقاس باستخدام العملة المستخدمة لديها.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية. تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل الموجودات.

إن إعداد البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية على الأساس الموضح أعلاه يتطلب من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المعلنة عن الموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل ظروف ونتائج أساس إصدار الأحكام المتعلقة بالقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات والتي لا تبدو بشكل واضح أنها من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتوافق مع العرض المستخدم في هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية.

إن نتائج الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ليست بالضرورة دلالة على النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٢-١ أسس إعداد البيانات المالية (تتمة)

الاستحواذ على حصة غير مسيطرة في شركة دبي هيلز دستركت كولنج ذ م م خلال الفترة الحالية في ١٠ أبريل ٢٠٢٥، استحوذت المجموعة على حصة غير مسيطرة متبقية في الشركة التابعة لها، دبي هيلز استيت دستركت كولنج ذ م م ("DHE DCP")، وبالتالي أدى إلى زيادة حصة ملكيتها بنسبة من ٥٠٪ إلى ١٠٠٪. إن مبلغ الاستحواذ على حصة غير مسيطرة بمبلغ ٥٠,٣٨٨ ألف درهم (القيمة الدفترية) تصل إلى ٣٩٢,١٢٦ ألف درهم تم دفعه نقداً.

بما أن المعاملة تمت مع حاملي أدوات حقوق الملكية بصفتهم المالكين، ولم ينتج تغيير في السيطرة، تم معالجتها محاسبياً على أنها معاملة حقوق ملكية وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ "البيانات المالية الموحدة". تم تثبيت الفرق بين المبلغ المدفوع والقيمة الدفترية للحصة غير المسيطرة في حقوق الملكية والعائدة إلى مساهمي الشركة الأم.

فيما يلي التأثير في التغيرات في حصة ملكية المجموعة في DHE DCP على حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة الأم:

ألف درهم	مبلغ مدفوع إلى أصحاب الحصص غير المسيطرة القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة المستحوذ عليها
(٣٩٢,١٢٦) ٥٠,٣٨٨	
<u>(٣٤١,٧٣٨)</u>	النقص في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة

ليس لهذه المعاملة تأثير على أرباح أو خسائر المجموعة للفترة.

٢-٢ معلومات السياسات المحاسبية الهامة

تم اتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب في هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية المطبقة عند إعداد البيانات المالية الموحدة المنشورة سابقاً للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

الحد الأدنى للضريبة التكميلية العالمية

أصدرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية القواعد النموذجية العالمية لمكافحة تآكل الوعاء الضريبي، والتي تفرض حد أدنى لمعدل الضريبة بنسبة ١٥٪ على أساس تشريعات كل دولة على حدة (الركيزة الثانية). تفرض العديد من الدول أو تباشر أعمال فرض تشريعات ضريبية للالتزام بشكل كلي أو جزئي بالركيزة الثانية. قامت دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث تقع المجموعة، بإصدار قرار مجلس الوزراء رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢٤ بشأن فرض الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية على الشركات متعددة الجنسيات. تقع الشركة ضمن نطاق هذه القواعد بناءً على الحد الأدنى من الإيرادات المطبقة في السنة السابقة. بناءً عليه، قامت المجموعة بتطبيق الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية اعتباراً من ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

٢-٣ التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

(أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المتبعة من قبل المجموعة

لم تقم المجموعة بالاتباع المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة ولم يسر مفعولها بعد. تطبق إحدى التعديلات لأول مرة في سنة ٢٠٢٥، إلا أنها لا تؤثر على البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٣-٢ التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

عدم إمكانية صرف العملة - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١
تحدد التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١ - أثر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية كيف يجب على المنشأة تقييم إذا ما كانت العملة قابلة للصرف وكيف يجب عليها تحديد سعر الصرف الفوري عند عدم إمكانية صرف العملة. وتشتط التعديلات أيضاً الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي بياناتها المالية الموحدة الموجزة المرحلية من إدراك كيف أن عدم إمكانية صرف العملة إلى عملة أخرى يؤثر، أو من المتوقع أن يؤثر، على الأداء المالي الموحد الموجز المرحلي للمنشأة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة الموجزة المرحلية.

تسري التعديلات على فترات المحاسبة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥. ولا يمكن للمنشأة إعادة إدراج معلومات المقارنة عند تطبيق التعديلات.

لم يكن للتعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية للمجموعة.

٣-٣ المعلومات القطاعية

تراقب الإدارة النتائج التشغيلية لقطاعات أعمالها بشكل منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع المصادر وتقييم الأداء. يتم تقييم الأداء القطاعي استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية ويقاس بما يتماشى مع الأرباح أو الخسائر التشغيلية في البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية.

قطاعات الأعمال

إن قطاع الأعمال هو القطاع الرئيسي للمجموعة. لأغراض إدارية، تم تنظيم المجموعة في ثلاث قطاعات رئيسية للأعمال، وبالتحديد، القطاع العقاري (تطوير وبيع وإدارة شقق المجمعات السكنية (الكوندومينيوم) والفيلات والوحدات التجارية وقطع الأراضي) والتأجير والبيع بالتجزئة والأنشطة ذات علاقة (تطوير وتأجير وإدارة مراكز التسوق والتجزئة والمساحات التجارية والسكنية) والضيافة (تطوير واستملاك و/أو إدارة الفنادق والشقق الفندقية والأنشطة الترفيهية). إن القطاعات الأخرى تشتمل على الأعمال التي لا تقي بمفردها بمتطلبات معيار التقارير القطاعية حسب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٨ - القطاعات التشغيلية. هذه الأعمال تمثل خدمات إدارة العقارات والمرافق والاستثمارات في شركات الخدمات المالية.

إن الإيرادات المحققة من مصادر غير بيع العقارات والتأجير والبيع بالتجزئة وأنشطة الضيافة للبيع بالتجزئة ذات العلاقة يتم إدراجها ضمن الدخل التشغيلي الآخر.

القطاعات الجغرافية

تعمل المجموعة حالياً في عدد من البلدان خارج دولة الإمارات العربية المتحدة في أعمال تطوير عدد من المشاريع التي سيكون لها تأثيراً جوهرياً على نتائج المجموعة. يشتمل القطاع المحلي على أنشطة الأعمال والعمليات داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ويشتمل القطاع الدولي على أنشطة الأعمال والعمليات خارج الإمارات العربية المتحدة.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٣ - المعلومات القطاعية (تتمة)

قطاعات الأعمال

تتضمن الجداول التالية الإيرادات والأرباح ومعلومات بعض الموجودات والمطلوبات (بعد حذف المعاملات والأرصدة بين المجموعة) بخصوص قطاعات الأعمال لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤. تم عرض الموجودات والمطلوبات المتعلقة بقطاعات الأعمال كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

قطاعات الأعمال

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	الضيافة ألف درهم	التأجير والتجزئة والأنشطة ذات الصلة ألف درهم	العقارات ألف درهم
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥				
الإيرادات				
الإيرادات من عملاء خارجيين				
٢٩,٨٢٤,٩٣٩	—	٦٢٧,٧٥٩	٤,٧٤٣,٦٩٨	٢٤,٤٥٣,٤٨٢
٣,٢٨٢,٠٤٣	—	٩٨٥,٢١٩	٨٨٣,٧٠١	١,٤١٣,١٢٣
٣٣,١٠٦,٩٨٢	—	١,٦١٢,٩٧٨	٥,٦٢٧,٣٩٩	٢٥,٨٦٦,٦٠٥
١٧,٢٥٥,٧٠٢	٣١٠,٢٤٠	٥٦٢,٠٩٤	٣,٨٦٨,٥٨٣	١٢,٥١٤,٧٨٥
النتائج المالية				
الربح قبل الضريبة وقبل (أ) و(ب)				
(أ) مصاريف بيعية وعمومية وإدارية غير مخصصة				
(ب) دخل تمويل غير مخصص، بالصافي				
(٩٧٢,٨٦٣)				
٤٦١,٥٨٨				
١٦,٧٤٤,٤٢٧				
الأرباح قبل الضريبة للفترة				
معلومات أخرى حول القطاع				
مصاريف رأسمالية				
(الممتلكات والمكانن والمعدات				
والعقارات الاستثمارية)				
١,٣٧٩,٨٨٩	٢١٧,٩٣١	١٧٠,٨٥١	٨١٦,٧٨٥	١٧٤,٣٢٢

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٣- المعلومات القطاعية (تتمة)

قطاعات الأعمال (تتمة)

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	الضيافة ألف درهم	التأجير والتجزئة والأنشطة ذات الصلة ألف درهم	العقارات ألف درهم	
					فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
					الإيرادات
					الإيرادات من عملاء خارجيين
					- على مدى فترة زمنية
					- في وقت معين
١٢,٢٦٢,٥٣٣	-	١٦٦,٣٢٧	١,٤٩٤,٤٧٤	١٠,٦٠١,٧٣٢	
١,٠١٠,٧٣٠	-	٣٤٨,٣٥٣	٢٤٦,١٩٥	٤١٦,١٨٢	
١٣,٢٧٣,٢٦٣	-	٥١٤,٦٨٠	١,٧٤٠,٦٦٩	١١,٠١٧,٩١٤	
٦,٦٦٣,٣٢٠	٦٦,٠٠١	١٣٦,٩٣٩	١,١٨٥,٦٠٣	٥,٢٧٤,٧٧٧	النتائج المالية
(٤٢٢,٩٣٩)					الربح قبل الضريبة وقبل (أ) و(ب)
٨١,٤٩٢					(أ) مصاريف بيعية وعمومية وإدارية غير مخصصة
٦,٣٢١,٨٧٣					(ب) دخل تمويل غير مخصص، بالصفافي
					الأرباح قبل الضريبة للفترة
					كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
					الموجودات والمطلوبات
١٧٤,٦٥٥,٥٥٨	٤,٤٥٢,٣١٨	٧,٨٩٤,٩٨٠	٢٤,٦٥٧,٧٠٧	١٣٧,٦٥٠,٥٥٣	إجمالي موجودات القطاع
٧٥,٢٧٠,٨٦٣	٥٦٩,٩٣٨	١,٢٧٥,٢٨٠	٧,٢٥٥,٧١٨	٦٦,١٦٩,٩٢٧	إجمالي مطلوبات القطاع

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٣ - المعلومات القطاعية (تتمة)

قطاعات الأعمال (تتمة)

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	الضيافة ألف درهم	التأجير والتجزئة والأنشطة ذات الصلة ألف درهم	العقارات ألف درهم
٢٠,٢٤٧,٨٩٠	—	٥٥٩,٩٧٤	٤,٢٤٧,١٤٤	١٥,٤٤٠,٧٧٢
٣,٥٤٤,٥٩٠	—	٨٥٢,١٥٢	٨٧٥,٠٠٥	١,٨١٧,٤٣٣
٢٣,٧٩٢,٤٨٠	—	١,٤١٢,١٢٦	٥,١٢٢,١٤٩	١٧,٢٥٨,٢٠٥
١٣,٠٤٧,٠٠١	٣٤٥,٢٠٨	٤٧٠,٣٧١	٣,٤٠٩,٩٤٩	٨,٨٢١,٤٧٣
(٧٩٨,٨٦٥)				
١٧٩,٠١٧				
١٢,٤٢٧,١٥٣				
١,١٠٢,١٤٦	٨٧,٥٣٨	١٩٥,٩١٠	٦٦٨,٧٥٩	١٤٩,٩٣٩

فترة التسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

الإيرادات
الإيرادات من عملاء خارجيين
— على مدى فترة زمنية
— في وقت معين

النتائج المالية
الربح قبل الضريبة وقبل (أ) و(ب)

(أ) مصاريف بيعية وعمومية وإدارية غير
مخصصة

(ب) دخل تمويل غير مخصص، بالصافي

الأرباح قبل الضريبة للفترة

معلومات أخرى حول القطاع
مصاريف رأسمالية
(الممتلكات والمكانن والمعدات
والعقارات الاستثمارية)

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٣ - المعلومات القطاعية (تتمة)

قطاعات الأعمال (تتمة)

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	الضيافة ألف درهم	التأجير والتجزئة والأنشطة ذات الصلة ألف درهم	العقارات ألف درهم
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤				
الإيرادات				
الإيرادات من عملاء خارجيين				
٧,٨٧٨,٦٠٦	-	١٥٢,٢٩١	١,٣٩٣,٧٢٠	٦,٣٣٢,٥٩٥
١,٥٠٦,٧٩٢	-	٣٠٦,١٢٦	٢٤٢,٩٧٧	٩٥٧,٦٨٩
٩,٣٨٥,٣٩٨	-	٤٥٨,٤١٧	١,٦٣٦,٦٩٧	٧,٢٩٠,٢٨٤
النتائج المالية				
الربح قبل الضريبة وقبل (أ) و(ب)				
٤,٨٢٦,٦٣٧	١١٩,٧٣٣	١٣٧,٣٥٧	١,٠٧٠,٤٥٠	٣,٤٩٩,٠٩٧
(أ) مصاريف بيعية وعمومية وإدارية				
غير مخصصة				
(٢٣٤,١٣٥)				
(ب) دخل تمويل غير مخصص،				
بالصافي				
٨٠,٤٩٦				
٤,٦٧٢,٩٩٨				
الأرباح قبل الضريبة للفترة				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدققة)				
الموجودات والمطلوبات:				
إجمالي موجودات القطاع				
١٦٠,٢٢٢,٣٦٨	٣,٥٧٩,٩٥٦	٧,٧٧٥,١٣٩	٢٤,٣٤٠,٩٦٤	١٢٤,٥٢٦,٣٠٩
٦٤,١٥٢,٣٣٤	٦٥١,٠٤٢	١,٣١٨,٢٢٠	٦,٨٩٤,٦١٦	٥٥,٢٨٨,٤٥٦
إجمالي مطلوبات القطاع				

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٣ - المعلومات القطاعية (تتمة)

القطاعات الجغرافية

تتضمن الجداول التالية الإيرادات والنتائج ومعلومات القطاعات الأخرى (بعد حذف المعاملات والأرصدة بين المجموعة) لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤. تم عرض بعض المعلومات عن الموجودات المتعلقة بالقطاعات الجغرافية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

المجموع ألف درهم	دولية ألف درهم	محلية ألف درهم
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		
الإيرادات		
الإيرادات من عملاء خارجيين		
- على مدى فترة زمنية		
- في وقت معين		
٢٩,٨٢٤,٩٣٩	٣١٠,٧٦٨	٢٩,٥١٤,١٧١
٣,٢٨٢,٠٤٣	١,٦٧٥,٠١٦	١,٦٠٧,٠٢٧
٣٣,١٠٦,٩٨٢	١,٩٨٥,٧٨٤	٣١,١٢١,١٩٨

معلومات أخرى حول القطاع

المصاريف الرأسمالية (الممتلكات والمكانن والمعدات والعقارات الاستثمارية)

١,٣٧٩,٨٨٩	١١٢,٥٠٧	١,٢٦٧,٣٨٢
-----------	---------	-----------

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

الإيرادات

الإيرادات من عملاء خارجيين

- على مدى فترة زمنية

- في وقت معين

١٢,٢٦٢,٥٣٣	١٠٤,٨٨٦	١٢,١٥٧,٦٤٧
١,٠١٠,٧٣٠	٦٣٥,٨١٧	٣٧٤,٩١٣
١٣,٢٧٣,٢٦٣	٧٤٠,٧٠٣	١٢,٥٣٢,٥٦٠

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

الموجودات والمطلوبات:

١٧٤,٦٥٥,٥٥٨	٢٩,٤٧٤,٢٨٤	١٤٥,١٨١,٢٧٤	إجمالي الموجودات
٧٥,٢٧٠,٨٦٣	١٦,١٧٣,٧٦٩	٥٩,٠٩٧,٠٩٤	إجمالي المطلوبات

المجموع
ألف درهم

دولية
ألف درهم

محلية
ألف درهم

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

الإيرادات

الإيرادات من عملاء خارجيين

- على مدى فترة زمنية

- في وقت معين

٢٠,٢٤٧,٨٩٠	٢٧٧,٦٦٩	١٩,٩٧٠,٢٢١
٣,٥٤٤,٥٩٠	١,٩١١,٠٩٢	١,٦٣٣,٤٩٨
٢٣,٧٩٢,٤٨٠	٢,١٨٨,٧٦١	٢١,٦٠٣,٧١٩

معلومات أخرى حول القطاع

المصاريف الرأسمالية (الممتلكات والمكانن والمعدات والعقارات الاستثمارية)

١,١٠٢,١٤٦	٢٠٠,٧١٩	٩٠١,٤٢٧
-----------	---------	---------

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٣ - المعلومات القطاعية (تتمة)

القطاعات الجغرافية (تتمة)

المجموع ألف درهم	دولية ألف درهم	محلية ألف درهم	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
			الإيرادات
			الإيرادات من عملاء خارجيين
			- على مدى فترة زمنية
			- في وقت معين
٧,٨٧٨,٦٠٦	١٠١,٧٦١	٧,٧٧٦,٨٤٥	
١,٥٠٦,٧٩٢	٩٩٧,٧٦٩	٥٠٩,٠٢٣	
<u>٩,٣٨٥,٣٩٨</u>	<u>١,٠٩٩,٥٣٠</u>	<u>٨,٢٨٥,٨٦٨</u>	
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدققة)
			الموجودات والمطلوبات:
			إجمالي الموجودات
			إجمالي المطلوبات
١٦٠,٢٢٢,٣٦٨	٢٦,٥٦٢,٢٦٧	١٣٣,٦٦٠,١٠١	
<u>٦٤,١٥٢,٣٣٤</u>	<u>١٣,٣٧٢,٧٤٠</u>	<u>٥٠,٧٧٩,٥٩٤</u>	

العمليات الموسمية والدورية المؤقتة

لم تكن هناك أي بنود هامة ذات طبيعة موسمية أو دورية في العمليات المؤقتة خلال الفترتين المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٤ - الإيرادات وتكاليف الإيرادات

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الإيرادات:			
الإيرادات من العقارات			
بيع الوحدات السكنية			
٢٤,٦٥٣,٧١٢	١٦,٣٦٧,٥٧٤	١٠,٧١١,٩٨٨	٦,٩٢٧,٦٤٢
١,٢١٢,٨٩٣	٨٩٠,٦٣١	٣٠٥,٩٢٦	٣٦٢,٦٤٢
بيع الوحدات التجارية وقطع الأراضي وأخرى			
١,٦١٢,٩٧٨	١,٤١٢,١٢٦	٥١٤,٦٨٠	٤٥٨,٤١٧
الإيرادات من الضيافة			
الإيرادات من تأجير العقارات والبيع بالتجزئة والدخل ذي الصلة			
٥,٦٢٧,٣٩٩	٥,١٢٢,١٤٩	١,٧٤٠,٦٦٩	١,٦٣٦,٦٩٧
٣٣,١٠٦,٩٨٢	٢٣,٧٩٢,٤٨٠	١٣,٢٧٣,٢٦٣	٩,٣٨٥,٣٩٨
تكلفة الإيرادات:			
تكلفة الإيرادات من العقارات			
تكلفة الوحدات السكنية			
١٢,٦٤٣,٧٥٩	٨,٢٠٣,٧١٨	٥,٥٠٣,٠٣٣	٣,٤٥١,٩٦٢
٧١٨,٦٣٧	٤٨٢,٩٢٣	٢٢٠,٦٣٩	١٦٢,٩٤٠
تكلفة الوحدات التجارية وقطع الأراضي وأخرى			
٨٢٣,٤٤٧	٦٧٣,٥٦٨	٣١٠,٣٣٤	٢٣٣,٠٢٥
التكلفة التشغيلية للضيافة			
تكلفة تشغيل تأجير العقارات والبيع بالتجزئة والأنشطة ذات العلاقة			
٨١٥,٣١٠	٨٠١,١٧٤	٢٦٨,١٦٠	٢٨٤,٦٢٤
١٥,٠٠١,١٥٣	١٠,١٦١,٣٨٣	٦,٣٠٢,١٦٦	٤,١٣٢,٥٥١

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٥ - المصاريف البيعية والعمومية والإدارية

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٨٩٨,٣٣٨	٦٨١,٩٣٠	٤٠٠,٠٠٣	٣٠٠,٩٠٣	مصاريف البيع والتسويق
٥٦٢,٥٩٤	٥٣٧,٠٦٨	١٨٨,١٨٥	١٧٧,٦٤٥	رواتب ومصاريف ذات علاقة
١٩٦,٢٥٨	٢١٥,٢٣٥	٦٧,٨٤١	٥٦,٤٠٩	مصاريف إدارة العقارات
٧٩,٢٣٨	٨٤,٢٨٦	٢٧,٣٢٧	٢٥,٥٥٦	استهلاك موجودات حق الاستخدام
٢٠,٢٩٦	٣٣,٦٤٩	٥,٤٩٢	٢٠,٥١٤	التبرعات
١٥,٧٦٦	٣١,٠٢٩	٢,٨٨٨	٦,٧٠٦	مخصص الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها والدفعات المقدمة
٦١٠,٦١١	٦٧٠,٠٣٧	٢٢٤,٦٣٢	٢١١,١٩٢	مصاريف أخرى
٢,٣٨٣,١٠١	٢,٢٥٣,٢٣٤	٩١٦,٣٦٨	٧٩٨,٩٢٥	

٦(أ) - دخل التمويل

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٨١٣,٦٧٨	١,٣٧٢,١٤١	٦١٣,٨٣٢	٤٧٩,٣٢١	دخل التمويل من الودائع البنكية والأوراق المالية
٢١١,١٢٨	٢٠٧,٣٧٩	٦٦,٥١٠	٧٣,٥٩٦	دخل تمويل آخر
٢,٠٢٤,٨٠٦	١,٥٧٩,٥٢٠	٦٨٠,٣٤٢	٥٥٢,٩١٧	

٦(ب) تكلفة التمويل

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣٨٥,٥٢٤	٤٤٨,٧١٤	١٤٤,١٧١	١٣٢,٧٢٧	تكاليف التمويل على القروض
٢٩٠,٨٠٦	٢٢١,٥١٧	٨٤,٥٣١	٤٦,٠٨٠	تكاليف التمويل الأخرى (إيضاح ٢٢)
٦٧٦,٣٣٠	٦٧٠,٢٣١	٢٢٨,٧٠٢	١٧٨,٨٠٧	

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٧- دخل آخر - بالصافي

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		(خسائر)/ أرباح تحويل العملات الأجنبية، بالصافي أخرى
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
(٢٣٨,٦٥٥)	٤٧٣,٣٣٥	(١٦٢,٦٠١)	(٥٤,٥٥٠)	
٤٥٠,٢١٩	٤٤٠,٠٣٢	١٧٠,٩٩١	١٦٥,٢٤٩	
٢١١,٥٦٤	٩١٣,٣٦٧	٨,٣٩٠	١١٠,٦٩٩	

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٨- ضريبة الدخل

تقوم المجموعة بتثبيت مصروف ضريبة الدخل باستخدام معدل الضريبة الذي سيتم تطبيقه على الدخل الخاضع للضريبة بناءً على تقدير الإدارة. بعد فرض الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية في الإمارات العربية المتحدة، قامت المجموعة بتثبيت مصروف الضريبة التكميلية المحلية في دولة الإمارات العربية المتحدة على نتائج المنشآت التي في الإمارات العربية المتحدة لضمان الامتثال لقانون الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية. إن نسبة متوسط معدل الضريبة الفعلي السنوي المستخدم للمجموعة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ هو ١٢,٥٪ (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ - ١١,١٪). تتألف العناصر الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل في بيان الدخل الشامل الموحد الموجز المرحلي كما يلي:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٧٣٢,٨٢٢	١,١٨٧,١٠٣	(٥٠,٩٩١)	٤٧١,٣٨٥
١,٤١٥,٩٢٢	-	٦٣٣,٧٦٨	-
(٥٢,٠١٧)	١٩٣,٥٧٠	(٢٩,٠٠٠)	(١٠,١٠٨)
٢,٠٩٦,٧٢٧	١,٣٨٠,٦٧٣	٥٥٣,٧٧٧	٤٦١,٢٧٧
بيان الدخل الموحد			
مصروف ضريبة الدخل الحالية			
الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية في الإمارات العربية المتحدة			
(رصيد)/ مصروف الضريبة المؤجلة			
بيان المركز المالي الموحد			
رصيد ضريبة الدخل المستحقة الدفع في بداية الفترة / السنة			
المحمل للفترة/ السنة			
مصروف الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية في الإمارات العربية المتحدة للفترة /السنة			
المدفوع خلال الفترة/ السنة والتعديلات الأخرى			
رصيد ضريبة الدخل المستحقة الدفع في نهاية الفترة /السنة			
رصيد صافي بند مطلوبات الضريبة المؤجلة في بداية الفترة /السنة			
(رصيد)/ مصروف الفترة /السنة			
بند مطلوبات مكون عند استحواذ الشركة التابعة بالقيمة العادلة التعديل حركات أخرى، بالصافي			
رصيد صافي بند مطلوبات الضريبة المؤجلة في نهاية الفترة /السنة			
تم الإفصاح عنها كما يلي:			
مطلوبات الضريبة المؤجلة			
موجودات الضريبة المؤجلة (إيضاح ١١)			
رصيد صافي مطلوبات الضريبة المؤجلة في نهاية الفترة /السنة			

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٨ - ضريبة الدخل (تتمة)

تتألف موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة بشكل أساسي من فروق مؤقتة. تم تثبيت مطلوبات الضريبة المؤجلة في السنوات السابقة بسبب أرباح القيمة العادلة على الموجودات الهندية والتي انخفضت بسبب انخفاض القيمة على الموجودات غير المالية. تتعلق مطلوبات الضريبة المؤجلة الإضافية المثبتة خلال السنة السابقة بشكل رئيسي بتأثير تخصيص سعر الشراء بسبب الاستحواذ على شركة تابعة في مصر والفروق المؤقتة الناشئة في مصر عن الدخل غير المحقق. وعلاوة على ذلك، أدى تطبيق قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة أيضاً إلى تثبيت بند مطلوبات الضريبة المؤجلة في السنة السابقة على الشهرة المثبتة سابقاً.

قامت المجموعة بتثبيت مصروف ضريبة الدخل على الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بناءً على تقدير الإدارة. قامت المجموعة بتطبيق القرار الوزاري رقم ١٢٠ لسنة ٢٠٢٣ على التعديل بموجب القواعد الانتقالية لغرض المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن فرض ضرائب الشركات والأعمال (القرار الوزاري رقم ١٢٠) على الممتلكات غير المنقولة في دولة الإمارات العربية المتحدة. لضمان الامتثال وتحقيق مزيد من الوضوح بشأن الطريقة المناسبة لاحتساب تأثير القرار الوزاري رقم ١٢٠، تم تقديم طلب توضيح رسمي إلى الهيئة الاتحادية للضرائب في الإمارات العربية المتحدة. بناءً على استلام الرد، قامت الإدارة بتثبيت الإعفاء الضريبي، بما يتماشى مع مبادئ التفسير رقم ٢٣ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية "التقديرات غير المؤكدة حول معالجة ضريبة الدخل".

٩ - الأرصدة في البنوك والنقد في الصندوق

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	
٢٤,٨٣٤	٧,٠٠١	النقد في الصندوق
٤٢,٥٣١,٦٥٧	٣٤,٢٦٢,٨٤٥	الحسابات الجارية وحسابات الودائع البنكية تحت الطلب
٣,٩٨٣,٧٣٦	٤,٣٦٢,١٥١	ودائع ثابتة تستحق خلال ثلاثة أشهر
٤٦,٥٤٠,٢٢٧	٣٨,٦٣١,٩٩٧	رصيد النقد وما يعادله
٦٣٢,٧٣٦	٣١٢,٣٧٨	ودائع مرهونة (إيضاح ٢٣)
١٤,٥٥٦,١٢٥	١١,١١١,٨٠٦	ودائع ثابتة تستحق بعد ثلاثة أشهر
٦١,٧٢٩,٠٨٨	٥٠,٠٥٦,١٨١	

يترتب على النقد لدى البنوك فوائد بأسعار ثابتة على أساس أسعار الفائدة السائدة على الودائع البنكية. إن الودائع الثابتة قصيرة الأجل مودعة لفترات مختلفة ما بين يوم واحد وثلاثة أشهر، وذلك يعتمد على المتطلبات النقدية للمجموعة، وتحقق فوائد حسب الأسعار السائدة على الودائع قصيرة الأجل المعنية.

كما في تاريخ التقرير، تتضمن الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق مبلغ ٤٤,١٧٥,٩٢٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٣٠,٥١٤,٠٩١ ألف درهم) مقابل الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء نظير بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات ضمان. إن هذه الأرصدة غير مرهونة.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

١٠ - المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم	الذمم المدينة التجارية
١,٢٧٠,٥٢٨	١,٩٦٨,٢٥٥	مبالغ تستحق خلال ١٢ شهراً، بالصافي
١٩٥,٥٨٧	١٨٩,٧٣٠	مبالغ تستحق بعد ١٢ شهراً، بالصافي
<u>١,٤٦٦,١١٥</u>	<u>٢,١٥٧,٩٨٥</u>	
٩,٧٠٧,١٨٥	٦,٩٢٨,٥٤٠	الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
٤,٣١٠,٩٧٦	٣,٢٥٧,٥٣٩	الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير خلال ١٢ شهراً، بالصافي
<u>١٤,٠١٨,١٦١</u>	<u>١٠,١٨٦,٠٧٩</u>	الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير بعد ١٢ شهراً، بالصافي
<u>١٥,٤٨٤,٢٧٦</u>	<u>١٢,٣٤٤,٠٦٤</u>	إجمالي المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

إن الذمم المدينة أعلاه بعد خصم ٤٠٦,٤٢٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٤٠٧,٣٧٥ ألف درهم) تتعلق بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها. تعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للتحويل بالكامل.

١١ - الموجودات والمدينون والتأمينات والمصاريف المدفوعة مقدماً الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم	عمولة مبيعات مؤجلة (١)
٢,٨٩١,٦٨٤	٤,٣١١,٢٢٦	الدفعات المقدمة إلى المقاولين وأخرى (٢)
٣,١٠٣,٤٣٧	٣,٨٥٥,٧١٥	المبلغ القابل للتحويل من الحصص غير المسيطرة
٥١٢,٥٩٩	٥٢٠,١٨٥	الذمم المدينة من جمعيات المالكين
٧٣٠,٣٢٦	٥٠٠,٥١٣	ضريبة قيمة مضافة قابلة للتحويل
٥٢٤,٧٥٦	٤٤١,٣٣٤	مصاريف مدفوعة مقدماً
١٨٣,٥١٦	٢٠٤,٧٤٢	المخزون - قطاع الضيافة والتجزئة
٤٩,٧٧٠	٤٩,٢٩٦	موجودات الضريبة المؤجلة (إيضاح ٨)
٢٧,٩٠١	٢٧,٧٣٥	الذمم المدينة الأخرى والودائع
٢,٠٢٧,٥٣٨	١,٨٥١,١٠٨	
<u>١٠,٠٥١,٥٢٧</u>	<u>١١,٧٦١,٨٥٤</u>	
٩,٤٩٩,٢٨٨	١١,٢٠١,٧٤٣	استحقاق المطلوبات المالية:
٥٥٢,٢٣٩	٥٦٠,١١١	خلال ١٢ أشهر
<u>١٠,٠٥١,٥٢٧</u>	<u>١١,٧٦١,٨٥٤</u>	بعد ١٢ أشهر

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

١١ - الموجودات والمدينون والتأمينات والمصاريف المدفوعة مقدماً الأخرى (تتمة)

- (١) يتم إطفاء عمولة المبيعات المتكبدة للحصول على أو الوفاء بالعقود مع العملاء على مدى فترة استيفاء التزامات الأداء، إن وجدت.
- (٢) يتم تعديل الدفعات المقدمة للمقاولين عند بدء الأعمال مقابل فواتير سير الأعمال الصادرة عن المقاولين على مدى فترة إنشاء المشروع.

١٢ - عقارات لغرض التطوير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم	
٤٥,٠٩٦,٢٦٤	الرصيد في بداية الفترة (مدقق)
١٥,٣٦٨,٧٠١	زائداً: التكلفة المتكبدة خلال الفترة
(١٣,٣٦٢,٣٩٦)	ناقصاً: التكلفة المحولة إلى تكلفة الإيرادات خلال الفترة
٨٤,٨٨٠	زائداً: فروق تحويل عملات أجنبية
٤٧,١٨٧,٤٤٩	الرصيد في نهاية الفترة

١٣ - استثمارات في أوراق مالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم	
٤١٧,٩٨٢	٩٩٤,٢٠٠	الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
٧٩٦,٣٣٣	٦٢٠,٢٣٤	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
٢٩٣,٧٥١	٦٢٣,٣٦٤	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١,٥٠٨,٠٦٦	٢,٢٣٧,٧٩٨	

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

١٣ - استثمارات في أوراق مالية (تتمة)

تسلسل القيمة العادلة

تستخدم المجموعة التسلسل التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال أسلوب التقييم:

المستوى ٣ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	المجموع ألف درهم	
٢٣,٣٩٤	٨٣٤,١٠٨	٣٨٦,٠٩٦	١,٢٤٣,٥٩٨	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٣٢,١٥١	٦٥٧,٥١٤	٤٠٠,٤١٩	١,٠٩٠,٠٨٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدققة)

إن تقييمات المستوى ٢ في الاستثمارات في أوراق مالية قد تم اشتقاقها بتحديد قيمة استردادها والتي تكون عادة صافي قيمة بند الموجودات للحصة الواحدة في الشركات المستثمر فيها. لم تكن هناك أي تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ خلال الفترة ولا توجد تحويلات من أو إلى المستوى الثالث لقياسات القيمة العادلة خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

١٤ - القروض للشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم	
٦٦٧,٤٢٦	٦٩٨,٤١١	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ذ.م.م (١)
٣٨,١٨٨	-	أملاك للتمويل (ش.م.ع) ("أملاك") (٢)
٣٠٠,٥٦٥	٤٤٩,٩٤٥	شركات شقيقة ومشاريع مشتركة أخرى
١,٠٠٦,١٧٩	١,١٤٨,٣٥٦	

باستثناء (٢) أدناه، إن القروض للشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة غير مضمونة ويتم سدادها عند الطلب وفقاً لشروط الاتفاقية ولا تترتب عليها أية فوائد.

(١) يتضمن هذا ٦٢١,٤٠٩ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٥٤٣,٣٦٢ ألف درهم) ومن المتوقع تحصيله بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير.

(٢) وفقاً لشروط اتفاقية إعادة الهيكلة، المبرمة في سنة ٢٠١٤، تم سداد ٢٠٪ من المبلغ الأصلي للقرض من قبل شركة أملاك في سنة ٢٠١٤، وتم إعادة هيكلة ٦٥٪ إلى تسهيل طويل - الأجل يستحق خلال ١٢ سنة ويترتب عليه معدل ربح ٢٪ سنوياً و ١٥٪ تم إعادة هيكلته إلى أداة طارئة قابلة للتحويل مدتها ١٢ سنة. اعتباراً من ١٤ مارس ٢٠٢٥، تم زيادة سعر الفائدة على التسهيل طويل الأجل بمعدل ثابت بنسبة ٢٪ سنوياً إلى معدل التمويل المضمون لليلة الواحدة زائداً ٢٪ أو ٦,٢٥٪ أيهما أقل. خلال الفترة الحالية، قامت أملاك بتسوية القرض المستحق بالكامل إلى جانب تسوية الأداة الطارئة القابلة للتحويل. راجع إيضاح ١٥ (٢).

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

١٥ - استثمارات في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم
٧٠٩,٩٣٣	١,٤٤٥,٤٠٥
١,١٩٩,٢٠١	١,١٤٤,٣٢٣
٦٧٧,٨١١	٨٩٤,٤٠٠
٦٣٧,٨٧٥	٦٨١,٧٥١
٤٧١,٣٩٩	٤٤٩,٦٥٢
١,٧٣٤,٦٣٥	١,٦٩٠,٧٥٨
٥,٤٣٠,٨٥٤	٦,٣٠٦,٢٨٩

القيمة المدرجة للاستثمارات في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة:

أمالك للتمويل ش.م.ع - مدرجة*
إعمار، المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية) - مدرجة*
إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ذ.م.م
روف للضيافة ذ.م.م
داون تاون دي سي بي ذ.م.م*
شركات شقيقة ومشاريع مشتركة أخرى

*تمثل استثمار المجموعة في الشركات الشقيقة.

لدى المجموعة حصص الملكية الفعلية التالية في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة الهامة:

حصة الملكية		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	البلد
%٢٢,٩٥	%٢٢,٩٥	المملكة العربية السعودية
%٤٨,٠٨	%٤٨,٠٨	الإمارات العربية المتحدة
%٥٠,٠٠	%٥٠,٠٠	الإمارات العربية المتحدة
%٦٥,٠٠	%٦٥,٠٠	الإمارات العربية المتحدة
%٥٠,٠٠	%٥٠,٠٠	تركيا
%٤٠,٠٠	%٤٢,٢٧	الإمارات العربية المتحدة
%٥٠,٠٠	%٥٠,٠٠	الإمارات العربية المتحدة
%٥٠,٠٠	%٥٠,٠٠	الإمارات العربية المتحدة
%٢٠,٠٠	%٢٠,٠٠	الإمارات العربية المتحدة
%٦١,٢٥	%٦١,٢٥	الإمارات العربية المتحدة
%٥٠,٠٠	%٥٠,٠٠	الإمارات العربية المتحدة

إعمار، المدينة الاقتصادية (١)

أمالك للتمويل ش.م.ع (٢)

إعمار بوادي ذ.م.م

تيرنر انترناشيونال الشرق الأوسط المحدودة

إيكو تيمالي باركلار توريزم إيسلتيمليري أنونيم شيركتي (٣)

إي آي أي كابيتال ش.م.خ (٤)

إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ذ.م.م

دي دبليو تي سي إعمار ذ.م.م

داون تاون دي سي بي ذ.م.م

أولد تاون فيوز ذ.م.م

روف للضيافة ذ.م.م

(١) في مارس ٢٠٢٥، وافق مجلس إدارة إعمار المدينة الاقتصادية، على خطة لزيادة رأس مال إعمار المدينة الاقتصادية من خلال تحويل ٤,١١ مليار ريال سعودي (٤,٠٢ مليار درهم) من الديون من حكومة المملكة العربية السعودية إلى أسهم. هذه الاقتراح والتحويل مشروطان بالحصول على الموافقة التنظيمية المطلوبة، بعد ذلك ستعقد إعمار المدينة الاقتصادية اجتماع الجمعية العمومية للحصول على موافقة المساهمين. من المتوقع أن يحدث التحويل بعد تاريخ التقرير وقد يترتب عليه خفض حصة المجموعة في إعمار المدينة الاقتصادية. كما في تاريخ التقرير، لا يوجد تأثير على البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

١٥ - استثمارات في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة (تتمة)

- (٢) خلال الفترة، قامت أملاك للتمويل ش.م.ع ("أملاك") بتسوية تمويلها الإسلامي القائم بالكامل ("اتفاقية التسهيلات") مع دائئها. نتيجة للتسوية، تم حل لجنة المقرضين التي تم تأسيسها بموجب اتفاقية التسهيلات الخاصة بأملاك. لم تمنح هذه التسوية أي حقوق أو صلاحيات إضافية لشركة إعمار على أملاك نظراً لأن مجلس إدارة أملاك مستقل بالكامل ويعمل دون تمثيل من المجموعة. وبناءً على ذلك، قررت الإدارة أن المجموعة لا تسيطر على أملاك، ولكن لها تأثير هام كما هو محدد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة. وبالتالي، يواصل احتساب استثمار المجموعة في أملاك كشركة شقيقة باستخدام طريقة حقوق الملكية.
- (٣) أبرمت المجموعة اتفاقية مع إيكو تيمالي باركلار توريزم إيسليتميليري أنونيم شيركتي ("إيكو تيمالي") وهي شريك في مشروع مشترك في ٢٠٢٣ لبيع كامل حصة ملكيتها لهم بمبلغ ٦١ مليون دولار أمريكي (٢٢٤ مليون درهم). يستحق المبلغ على أربعة أقساط بسداد الدفعة الأخيرة المجدولة في يونيو ٢٠٢٦، وحتى ذلك التاريخ وحتى تاريخ تحصيل متحصلات البيع بالكامل، ستبقى الحصة في المشروع المشترك دون تغيير. وبناءً عليه، ظلت إيكو تيمالي مشروع مشترك للمجموعة. خلال السنة الحالية، قام الشريك في المشروع المشترك بتقديم اقتراح لتسوية الجزء المتبقي للمبلغ المستحق الدفع للمجموعة قبل الموعد المحدد. ومع ذلك، كما في تاريخ التقرير، لم يتم استلام باقي متحصلات البيع. وبناءً عليه، تم تصنيف القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في إيكو تيمالي (١٤٥,٠١٠ ألف درهم) على أنها محتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٥ "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة".
- (٤) خلال السنة، زادت حصة المجموعة في أي أي أي كابيتال ش.م.خ من ٤٠٪ إلى ٤٢,٢٧٪ بعد عملية إعادة شراء الأسهم التي قامت بها شركة أي أي أي كابيتال ش.م.خ. لم تشارك المجموعة في عملية إعادة الشراء. نتيجة لهذه المعاملة، تم زيادة الحصة التناسبية في صافي موجودات الشركة الشقيقة.

١٦ - ذمم دائنة تجارية وأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم	
٥,١٧٥,٤٦٤	٥,٧٦٧,٦٠٩	مستحقات تكاليف عقود المشاريع
٢,٣٦٧,٣١٧	٢,٢٦٢,٨٧٣	مستحق الدفع للحصص غير المسيطرة*
٢,٠٤٦,٠١٨	١,٦٩٧,٢٧٣	دائنون لشراء أراضي
١,٤٦١,٦٠٠	١,٩٠٣,٩٣٦	ذمم دائنة تجارية
٧٦١,١٠٠	٦٧٤,٦٩٨	مطلوبات عقود الإيجار
٥,٧٥٩,٣٢٧	٥,٥٣٨,٢٩٨	الدائنون الآخرون والمبالغ المستحقة الدفع
<u>١٧,٥٧٠,٨٢٦</u>	<u>١٧,٨٤٤,٦٨٧</u>	

* خلال السنة السابقة، أبرمت المجموعة اتفاقية مع مساهم غير مسيطر في بعض الشركات التابعة، تم بموجبها تحويل جزء من توزيعات الأرباح البالغة ٢,١٣٤,٦٩٤ ألف درهم المستحقة الدفع لهذا المساهم غير المسيطر إلى قروض مساهمين لتلك الشركات التابعة. تترتب على هذه القروض فائدة بسعر إيبور لمدة ٣ أشهر زائداً ١,٧٥٪ سنوياً.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

١٧- قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم	صافي القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد في نهاية الفترة/ السنة
٣,٢٦٥,٣٩٠	٣,٥٧٤,٥٨٣	القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد وتستحق: خلال ١٢ أشهر بعد ١٢ أشهر
١,٩٤٧,٢٨٧	٢,٥٦٣,٩٠٥	
١,٣١٨,١٠٣	١,٠١٠,٦٧٨	
٣,٢٦٥,٣٩٠	٣,٥٧٤,٥٨٣	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

لدى المجموعة القروض والسلفيات التالية المضمونة وغير المضمونة وتترتب عليها فوائد:

مضمونة

- قرض بمبلغ ٤,٠١٥ ألف دولار أمريكي (١٤,٧٤٧ ألف درهم) من بنك تجاري مضمون مقابل بعض الموجودات في لبنان وتترتب عليه فوائد بنسبة ٩,٥٪ سنوياً ويستحق السداد في سنة ٢٠٢٥.

غير مضمونة

- قامت المجموعة بسحب مبلغ ٣,٦٧٣ ألف درهم من إجمالي مبلغ ٣,٦٧٣,٠٠٠ ألف درهم كتسهيل ائتماني متجدد ("التسهيل") تم الحصول عليه من بنوك تجارية مشتركة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وتترتب عليه ربح بسعر إيبور زائداً ٠,٩٥٪ سنوياً ويستحق السداد بحلول ٢٠٣٠. يُدرج التسهيل في البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية بمبلغ ٣,٦٧٣ ألف درهم، بعد خصم تكلفة المعاملة غير المطفأة العائدة لها مباشرة.
- مبلغ ٨٣٣,٧٧١ ألف درهم من بنوك تجارية في الإمارات العربية المتحدة وتترتب عليها فوائد لمدة ٣ أشهر حسب إيبور زائداً ٠,٩٠٪ سنوياً ويستحق السداد بحلول سنة ٢٠٢٧.
- مبلغ ٤,١٧٢,٠٩٩ ألف جنيه مصري (٣٢٠,٣٢١ ألف درهم) يمثل تسهيلات تمويل من بنوك تجارية في مصر وتترتب عليه فوائد بنسبة من ١١,٢٨٪ إلى ٢١,٠٠٪ ويستحق السداد بحلول سنة ٢٠٢٥.
- مبلغ ٤,٧٧٧,١٣٠ ألف جنيه مصري (٣٦٦,٧٧٤ ألف درهم) يمثل تسهيلات تمويل من بنوك تجارية في مصر وتترتب عليه فوائد بنسبة ٢٢,٥٪ ويستحق السداد بحلول سنة ٢٠٢٥.
- مبلغ ٢٨,٣٤٩,٩٤٥ ألف روبية باكستانية (٣٧٠,٠٥٢ ألف درهم) يمثل تسهيلات تمويل من بنوك تجارية في باكستان وتترتب عليه فوائد حسب كايبور لمدة ٣ أشهر بنسبة -٠,١٥٪ - ١,٠٪ ويستحق السداد بحلول سنة ٢٠٢٦.
- قروض بمبلغ ٤٠,٢٥٦,٣٦٥ ألف روبية هندية (١,٦٦٥,٢٤٥ ألف درهم) من بنوك تجارية في الهند وتترتب عليها فوائد تتراوح من ٦,٦٥٪ إلى ٨,٦٢٪ سنوياً ويستحق السداد بحلول سنة ٢٠٢٨.

كما في تاريخ التقرير، التزمت المجموعة بالتعهدات المالية الخاصة بالقروض والسلفيات لديها.

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

١٨ - صكوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	إعمار صكوك ليمنت:
٢,٧٥٢,٢٨٢	٢,٧٥١,٤٥١	- المجموعة ٣
١,٨٣٦,٥٢٣	١,٨٣٥,٦٢٥	- المجموعة ٤
١,٨٣٤,٤٠٣	١,٨٣٤,٠١٨	- المجموعة ٥
٦,٤٢٣,٢٠٨	٦,٤٢١,٠٩٤	إجمالي بند مطلوبات الصكوك كما في نهاية الفترة / السنة
٢,٧٥٢,٢٨٢	-	استحقاق المطلوبات المالية:
٣,٦٧٠,٩٢٦	٦,٤٢١,٠٩٤	مستحقة الدفع خلال ١٢ أشهر
٦,٤٢٣,٢٠٨	٦,٤٢١,٠٩٤	مستحقة الدفع بعد ١٢ أشهر

إعمار صكوك ليمنت:

إن شركة إعمار صكوك ليمنت ("المصدر")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في جزر كايمان وشركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، قامت بتأسيس برنامج إصدار شهادات أمانة ("البرنامج") الذي بموجبه يجوز للمصدر من وقت لآخر إصدار شهادات أمانة لغاية ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٧,٣٤٦,٠٠٠ ألف درهم) على شكل سلسلة من شهادات الأمانة.

المجموعة ٣:

في ١٥ سبتمبر ٢٠١٦، قام المصدر بإصدار السلسلة الثالثة من شهادات أمانة ("الصكوك ٣") بمبلغ ٧٥٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٢,٧٥٤,٧٥٠ ألف درهم) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك ٣ في بورصة ناسداك دبي، وتستحق السداد في ١٥ سبتمبر ٢٠٢٦. ويترتب على الصكوك ٣ معدل توزيع أرباح بنسبة ٣.٦٤٪ سنوياً ويتوجب سدادها على أساس نصف سنوي. إن القيمة المدرجة للصكوك ٣ هي كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	بند مطلوبات الصكوك كما في نهاية الفترة / السنة
٢,٧٥٢,٢٨٢	٢,٧٥١,٤٥١	

المجموعة ٤:

في ١٧ سبتمبر ٢٠١٩، قام المصدر بإصدار المجموعة الرابعة من شهادات أمانة ("الصكوك ٤") بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٥٠٠ ألف درهم) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك ٤ في بورصة ناسداك دبي، وتستحق السداد في سنة ٢٠٢٩. ويترتب على الصكوك ٤ معدل توزيع أرباح بنسبة ٣.٨٧٥٪ سنوياً ويتوجب سدادها على أساس نصف سنوي. إن القيمة المدرجة للصكوك ٤ هي كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	بند مطلوبات الصكوك كما في نهاية الفترة / السنة
١,٨٣٦,٥٢٣	١,٨٣٥,٦٢٥	

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

١٨ - صكوك (تتمة)

المجموعة ٥:

في ٦ يوليو ٢٠٢١، قام المُصدر بإصدار المجموعة الخامسة من شهادات أمانة ("الصكوك ٥") بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٥٠٠ ألف درهم) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك ٥ في بورصة ناسداك دبي، وتستحق السداد في سنة ٢٠٣١. ويترتب على الصكوك ٥ معدل توزيع أرباح بنسبة ٣.٧٪ سنوياً ويتوجب سدادها على أساس نصف سنوي. إن القيمة المدرجة للصكوك ٥ هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم
١,٨٣٤,٠١٨	١,٨٣٤,٤٠٣

بند مطلوبات الصكوك كما في نهاية الفترة / السنة

١٩ - رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم
٨,٨٣٨,٧٩٠	٨,٨٣٨,٧٩٠
٨,٨٣٨,٧٩٠	٨,٨٣٨,٧٩٠

رأس المال المصرح به ٨,٨٣٨,٧٨٩,٨٤٩ سهم قيمة كل منها ١ درهم
(٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٨,٨٣٨,٧٨٩,٨٤٩ سهم قيمة كل منها ١ درهم)

المصدر والمدفوع بالكامل - ٨,٨٣٨,٧٨٩,٨٤٩ سهم قيمة كل منها ١ درهم
(٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٨,٨٣٨,٧٨٩,٨٤٩ سهم قيمة كل منها ١ درهم)

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٢٠ - الاحتياطات

الاحتياطي القانوني ألف درهم	احتياطي رأس المال ألف درهم	الاحتياطي العام ألف درهم	علاوة الأسهم ألف درهم	احتياطي صافي الأرباح / (الخسائر) غير المحققة ألف درهم	احتياطي تحويل العملات الأجنبية ألف درهم	المجموع ألف درهم
٢٠,٤٧٥,٤٤١	٣,٦٦٠	١٠,٥١٨,٣٦٤	٨٧٦,٩٢٢	(٤١١,٢٠٣)	(٧,٥٣٦,٨٣٤)	٢٣,٩٢٦,٣٥٠
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥ (مدقق)						
-	-	-	-	(٦١,١٨٩)	-	(٦١,١٨٩)
النقص في الاحتياطي غير المحقق						
-	-	-	-	٢٢,٥٨٩	-	٢٢,٥٨٩
تحويل احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح المحتجزة على المبيعات						
-	-	-	-	-	٢٤٢,٨٩٧	٢٤٢,٨٩٧
الزيادة في احتياطي تحويل العملات الأجنبية						
-	-	-	-	(٣٨,٦٠٠)	٢٤٢,٨٩٧	٢٠٤,٢٩٧
صافي (الخسائر) / الأرباح المثبتة مباشرة في حقوق الملكية						
٢٠,٤٧٥,٤٤١	٣,٦٦٠	١٠,٥١٨,٣٦٤	٨٧٦,٩٢٢	(٤٤٩,٨٠٣)	(٧,٢٩٣,٩٣٧)	٢٤,١٣٠,٦٤٧
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)						
٢٠,٤٠٩,٠٥٠	٣,٦٦٠	٩,١٦٦,٩٧٠	٥٧٨,٢٣٤	(٨٤٧,٦١٩)	(٦,٧٧٨,٠٨٨)	٢٢,٥٣٢,٢٠٧
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ (مدققة)						
-	-	-	-	٣٢,٧٤١	-	٣٢,٧٤١
الزيادة في الاحتياطي غير المحقق						
-	-	-	-	٢٧٤,٢٩٣	-	٢٧٤,٢٩٣
تحويل احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح المحتجزة عند البيع						
-	-	-	-	-	(١,٣٣١,٣٥٧)	(١,٣٣١,٣٥٧)
النقص في احتياطي تحويل العملات الأجنبية						
-	-	-	-	٣٠٧,٠٣٤	(١,٣٣١,٣٥٧)	(١,٠٢٤,٣٢٣)
صافي الأرباح / (الخسائر) المثبتة مباشرة في حقوق الملكية						
٢٠,٤٠٩,٠٥٠	٣,٦٦٠	٩,١٦٦,٩٧٠	٥٧٨,٢٣٤	(٥٤٠,٥٨٥)	(٨,١٠٩,٤٤٥)	٢١,٥٠٧,٨٨٤
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)						

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٢١- توزيعات الأرباح

قامت الشركة بدفع توزيعات أرباح نقدية قدرها ٨,٨٣٨,٧٩٠ ألف درهم (١ درهم للسهم الواحد) لسنة ٢٠٢٤ التي وافق عليها مساهمو الشركة خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية الذي عقد في ٢٥ مارس ٢٠٢٥.

٢٢- إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تجري المجموعة أثناء سير الأعمال العادية، معاملات مع الأفراد والمنشآت الأخرى التي تتدرج ضمن تعريف طرف ذي علاقة. تتضمن الأطراف ذات العلاقة بالمجموعة موظفي الإدارة العليا والشركات المملوكة تحت سيطرة مشتركة والشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة وغيرها.

إن المجموعة مملوكة جزئياً لمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية، وهي منشأة مملوكة من قبل حكومة دبي ("الحكومة") والتي لها تأثير هام على الشركة. تدخل المجموعة في معاملات، في سياق الأعمال الاعتيادية، مع كيانات ومنشآت مملوكة للحكومة يكون لمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية سيطرة أو سيطرة مشتركة أو تأثير كبير عليها. وفقاً للإعفاء المتاح بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤، قررت الإدارة عدم الإفصاح عن هذه المعاملات، والتي هي في الأساس ذات طبيعة تمويلية وأنشطة تشغيلية ذات صلة (كهرباء ومرافق وشراء أراضي ومقاولات وخدمات بنية تحتية)، ويتم الدخول فيها في سياق الأعمال الاعتيادية وفقاً لشروط تجارية.

معاملات الأطراف ذات العلاقة

خلال الفترة، كانت هناك المعاملات الجوهرية التالية مع الطرف ذي العلاقة، والتي تمت أثناء سير الأعمال العادية وبشروط متفق عليها بين الأطراف:

فترة التسعة أشهر المنتهية في

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم
٥,٠٢٤	٣,٣٨٢
٦٧٥	١,٨٨٢
٤,٤٦٨	٥,١٥٧
٢,٤٠٤	١,٩٥٩
١١٠,٣٥٢	٩٩,٨٣٨
٢٥,٣٧٠	١٠٤,٨٥٨
٥,٢٨٣	٧,٥٤٤

الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة وأخرى

مصاريف تطوير العقارات
دخل تمويل إسلامي
المصاريف البيعية والعمومية والإدارية
الإيرادات من التأجير والتجزئة والدخل ذي الصلة
تكلفة الإيرادات
تكاليف التمويل
الدخل التشغيلي الآخر

موظفي الإدارة العليا والأطراف ذوي العلاقة بهم:

المصاريف البيعية والعمومية والإدارية
دخل الإيجار الناتج من تأجير العقارات والدخل ذي الصلة
تكاليف تمويل
تكلفة الإيرادات
مصاريف تطوير العقارات
الدخل التشغيلي الآخر
دخل آخر

٥٢,٣٣١	٥٣,٥٩٦
٦٦,٦٦٣	٧٢,٤٠٢
١٥,٦٨٤	١٣,١٤٣
٣,٢٤٥	٢,٣٠٩
٥,٧٠٤	-
٢٩,٩٥٠	٣٤,٩٢٢
١٣,٣٦٦	١٠,٧٠١

شركة إعمار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

٢٢ - إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

إن أرصدة الطرف ذي العلاقة (وبنود بيان المركز المالي الموحد الموجز المرحلي التي أدرجت هذه الأرصدة ضمنها) كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)
٢,٤٦١,٧٤٤	٢,٥٨٥,٤٠٢
٢,١٠٧	١,٩٩٥
<u>٢,٤٦١,٧٤٤</u>	<u>٢,٥٨٥,٤٠٢</u>

الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة وأخرى:

دائنون تجاريون وآخرون
المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)
١,٥١٢	٩٨٠
٣٢,٣٠١	٣٨,٣٧٨
٣١٣,٤٨٢	٣٣٢,٨٩٤
<u>٣١٣,٤٨٢</u>	<u>٣٣٢,٨٩٤</u>

موظفي الإدارة العليا والأطراف ذوي العلاقة بهم:

المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير
موجودات أخرى ومدينون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً
دائنون تجاريون وآخرون

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن تعويضات أعضاء الإدارة العليا خلال الفترة كانت كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم
٥٤,٠٦٦	٦٠,٠٣٦
٢٤,١٥٨	٨,٨٤٠
١,٣٠٤	١,٥٩٧
<u>٧٩,٥٢٨</u>	<u>٧٠,٤٧٣</u>

مكافآت قصيرة الأجل
الحوافز طويلة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

٢٣ - الضمانات والمطلوبات الطارئة

(أ) الضمانات

- أصدرت المجموعة ضمانات وسندات مالية بمبلغ ٦٣٤,٦٥٧ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٤٧٢,٢٢٠ ألف درهم).
- أصدرت المجموعة ضمان مالي بمبلغ ٥,٠٠٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٥,٠٠٠ ألف درهم) ككفالة عن خطاب ضمان صادر عن أحد البنوك التجارية لإصدار رخصة تجارية من حكومة دبي.

٢٣ - الضمانات والمطلوبات الطارئة (تتمة)

(أ) الضمانات (تتمة)

٣. أصدرت المجموعة كفالات أداء بمبلغ ٨,٥٧٠,٤٨٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٧,٦١٥,٠٨٩ ألف درهم) إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي كضمان عن مشاريعها بموجب الأنظمة الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.
٤. أصدرت المجموعة كفالات أداء بمبلغ ١٠٢,٥٨٦ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٩٩,٠٩٧ ألف درهم) إلى عدة جهات حكومية في الهند فيما يخص مشاريعها. لدى البنك رهن بمبلغ ٥٣٠,٦٣٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٢٥٤,١٥٨ ألف درهم) لمختلف المنشآت (راجع إيضاح ٩).
٥. أصدرت المجموعة تسهيل بطاقة الائتمان جديد بمبلغ ٢٤٦ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٢٣٥ ألف درهم) في مصر مقابل مشاريعها. لدى البنك رهن بمبلغ ٢٤٦ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٢٢٧ ألف درهم) مقابل بطاقة الائتمان هذه (راجع إيضاح ٩).
٦. أصدرت المجموعة تسهيل سحب على المكشوف بمبلغ ٢٥,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٩١,٨٢٥ ألف درهم). لدى البنك رهن بمبلغ ١٠١,٨٥٧ ألف درهم مقابل هذا التسهيل (راجع إيضاح ٩).

(ب) المطلوبات الطارئة

١. (أ) أصدرت اندرا براديش اندستريال انفراستركشز كوربوريشن ليمتد، وهي شريك في مشروع مشترك في بعض الشركات التابعة للمجموعة في الهند، إشعار قانوني إلى شركة إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد (مشروع مشترك للمجموعة مع شركة اندرا براديش اندستريال انفراستركشز كوربوريشن ليمتد) منشأة ذات غرض خاص مع اندرا براديش اندستريال انفراستركشز كوربوريشن ليمتد لإنهاء بعض اتفاقيات التطوير والإدارة التشغيلية التي تم إبرامها بين شركة إعمار انديا ليمتد وشركة إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد وبولدر هيلز ليجر برايفت ليمتد (مشروع مشترك للمجموعة مع اندرا براديش اندستريال انفراستركشز كوربوريشن ليمتد). بالإضافة إلى ذلك، تم رفع عدد من الدعاوى ضد المجموعة من قبل أطراف أخرى لوجود مخالفات في الاستحواذ وتخصيص الأراضي وبيع قطع أراضي. بموجب هذا الأمر، تلقت المجموعة أيضاً أمر حجز على بعض العقارات من إدارة التنفيذ. تبلغ موجودات ومطلوبات المجموعة ٤,٧٩٨ مليون روبية هندية (١٩٩ مليون درهم) و ١,٢٥٦ مليون روبية هندية (٥٢ مليون درهم) على التوالي.
- بناءً على الاستشارة القانونية التي حصلت عليها، ترى الإدارة أن كافة القضايا المذكورة آنفاً المرفوعة من قبل شركة اندرا براديش اندستريال انفراستركشز كوربوريشن قد تم الطعن فيها من قبل تيلانجانا ستيت اندستريال انفراستركشز كوربوريشن وسوف يتم تسويتها ودياً من قبل جميع الأطراف من خلال الأحكام المحلية والقانونية المتاحة.
- (ب) قامت شركة تيلانجانا ستيت اندستريال انفراستركشز كوربوريشن برفع دعوى أمام محكمة قانون الشركات الوطنية في حيدرآباد ضد إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد وبعض الأطراف الأخرى بموجب القسم ٢٤١ و ٢٤٢ من قانون الشركات الهندي لسنة ٢٠١٣. ترى الإدارة أن الوضع الفعلي فيما يتعلق بإجراءات الفصل بين اندرا براديش اندستريال انفراستركشز كوربوريشن ليمتد وتيلانجانا ستيت اندستريال انفراستركشز كوربوريشن لم يتغير ولا تزال قيد التنفيذ، ولذلك فإن تيلانجانا ستيت اندستريال انفراستركشز كوربوريشن ليس لها حق رفع دعوى حيث إنها ليست مساهم وليست عضو مسجل في إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد ولم يتم تسجيل اسمها في السجل القانوني للأعضاء طبقاً لشروط وأحكام قانون الشركات الهندي لسنة ٢٠١٣. وعليه، ترى الإدارة أنه لا يجوز قبول الدعوى التي رفعتها تيلانجانا ستيت اندستريال انفراستركشز كوربوريشن. ومع ذلك، في ٢٥ يوليو ٢٠٢٢، تم البت في مسألة قابلية الصيانة من قبل محكمة قانون الشركات الوطنية في حيدرآباد لصالح شركة تيلانجانا ستيت اندستريال انفراستركشز كوربوريشن وتم تقييد المجموعة أو ممثلها من التعامل مع موجودات وممتلكات إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد. استأنفت المجموعة ضد الحكم الصادر عن محكمة قانون الشركات الوطنية أمام محكمة استئناف قانون الشركات الوطنية. بموجب الحكم الصادر في ١٠ أكتوبر ٢٠٢٢، أصدرت محكمة استئناف قانون الشركات الوطنية حكماً بشأن مسألة قابلية للصيانة لصالح تيلانجانا ستيت اندستريال انفراستركشز كوربوريشن، غير أن محكمة استئناف قانون الشركات الوطنية قد ألغت الحكم المبدئي الذي يمنح التعويض. قدمت المجموعة استئنافاً أمام المحكمة العليا في الهند للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف قانون الشركات الوطنية حيث رفضت المحكمة العليا التدخل في أحكام محكمة استئناف قانون الشركات الوطنية، وتركت القرار بشأن قابلية الصيانة مفتوحاً حتى الحكم النهائي في الأمر.

٢٣ - الضمانات والمطلوبات الطارئة (تتمة)

(ب) المطلوبات الطارئة (تتمة)

ولذلك، قدمت إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد طلب التماس بإحالة القضية إلى التحكيم على النحو المنصوص عليه في الاتفاقيات التعاقدية بين الطرفين. يخضع هذا الطلب حالياً للمداولة أمام محكمة قانون الشركات الوطنية.

٢. قامت شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد، وهي شركة تابعة للمجموعة، بتطوير وتشيد مشروع كومونولث جيمز فيلدج في الهند على أساس نموذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتعزيز لاتفاقية تطوير المشاريع المبرمة مع هيئة التخطيط العمراني في دلهي في ١٤ سبتمبر ٢٠٠٧. بعد الاعتراف باكتمال المشروع وإصدار شهادة الإشغال، طلبت هيئة التخطيط العمراني في دلهي ضمان بنكي لحسن التنفيذ والبالغ ١,٨٣٠ مليون روبية هندية (٧٦ مليون درهم) كتعويض عن الأضرار التي لحقت بها ورفعت دعاوى أخرى تدعي فيها أن شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد لم تلتزم بالجدول الزمني للمشروع وفقاً لشروط اتفاقية تطوير المشاريع. وقد طعنت شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد على هذا الأمر من خلال تقديم استئناف أمام محكمة دلهي التي شكلت لاحقاً هيئة تحكيم. قدمت شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد مذكرة مطالبة بمبلغ ١٤,١٨٢ مليون روبية هندية (٥٨٧ مليون درهم) وقدمت هيئة التخطيط العمراني في دلهي دعوى مقابلة بمبلغ ١٤,٤٦٠ مليون روبية هندية (٥٩٩ مليون درهم). بدأت المرافعات الختامية أمام المحكمة ولم يتم الانتهاء منها بعد.

ترى الإدارة، استناداً إلى الرأي القانوني، أن شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد قد حققت جميع المتطلبات وفقاً لاتفاقية تطوير المشاريع، وأن التعويض النقدي عن الأضرار المفروض والضمان البنكي المسحوب والمطالبات الأخرى المقدمة من هيئة التخطيط العمراني في دلهي ليس لها مبررات.

٢٤ - الالتزامات

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، كان لدى المجموعة التزامات بمبلغ ٣٠,٣٢٥,٧٤٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٢٥,٠٠٨,٥٨٠ ألف درهم) وتشمل التزامات مشاريع بمبلغ ٢٩,٩٠١,٣٠٢ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٢٤,٥٧٧,٢٦٢ ألف درهم). تمثل هذه الالتزامات قيمة العقود المبرمة بواسطة المجموعة، بما في ذلك العقود المبرمة لشراء قطع الأراضي في نهاية الفترة بعد خصم قيمة الفواتير المقبوضة والمبالغ المستحقة في ذلك التاريخ.

كان هناك مطالبات تم تقديمها من قبل المقاولين والأطراف الأخرى التي تتعلق بعدة مشاريع للمجموعة في سياق الأعمال العادية والتي من غير المتوقع أن ينتج عنها مطلوبات جوهرية غير مقدمة.

الالتزامات عقود الإيجار التشغيلية - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود إيجار ضمن محفظتها المخصصة للعقارات الاستثمارية. إن الحد الأدنى للذمم المدينة المستقبلية حسب عقود الإيجار التشغيلية غير قابلة للإلغاء المتعاقد عليها بتاريخ التقرير لكن غير مثبتة كذمم مدينة، هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم	خلال سنة واحدة بعد سنة واحدة ولكن ليس أكثر من خمس سنوات أكثر من خمس سنوات
٤,٢٩٥,٩٩٦	٤,٨٦٥,٦٤٨	
٨,٩١٦,٦٣٢	٩,٥٥٣,٠٨٣	
١,٥٨٧,٨٤٧	١,٦٢٥,٣٧٨	
<u>١٤,٨٠٠,٤٧٥</u>	<u>١٦,٠٤٤,١٠٩</u>	

بالإضافة إلى التزامات عقود الإيجار، كما لدى المجموعة اتفاقيات إيجار ويحق لها استلام الإيجار بناءً على عوائد الإيجارات ورسوم الخدمات.

٢٥ - القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتألف الموجودات المالية للمجموعة من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والمدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والاستثمارات في الأوراق المالية والقروض والسلفيات والمدينين الآخرين والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. وتتألف المطلوبات المالية للمجموعة من ودائع العملاء والقروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد والصكوك والدائنين والمبالغ المحتجزة الدائنة والذمم الدائنة الأخرى.

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف بصورة جوهرية عن القيمة المدرجة بها، إلا إذا أُشير لغير ذلك.