

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جدول المحتويات

الصفحات

١	تقرير مجلس الإدارة
٥ - ٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٧ - ٦	بيان المركز المالي الموحد
٨	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
٩	بيان الدخل الشامل الموحد
١٠	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٢ - ١١	بيان التدفقات النقدية الموحد
٦٤ - ١٣	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.

تقرير مجلس الإدارة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم السنوي مرفقاً مع البيانات المالية الموحدة المُدققة لشركة إشراق للاستثمارات ش.م.ع وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

الأنشطة الرئيسية

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة في الاستثمار في المؤسسات التجارية وأعمال العقارات التي تشمل التطوير والبيع والاستثمار والإنشاء والإدارة والخدمات ذات الصلة.

نتائج السنة

سُجّلت المجموعة خلال السنة إيرادات بقيمة ١٥,٨٨٣ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١٦,٣٣١ ألف درهم إماراتي)، وحققت أرباح بعد خصم الضريبة للسنة بقيمة ٦٤,٠٤٠ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: خسائر بقيمة ٥٦٥,٣٩٣ ألف درهم إماراتي).

في إطار تقييم نهاية السنة لاستثمار المجموعة في صندوق جولديلوكس إنفستمننت كومباني ليميتد ("الصندوق")، اطّلع مجلس الإدارة على معلومات عن صافي قيمة الأصول المقدّمة من مدير الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. واستناداً إلى المعلومات المتاحة للمجموعة في تاريخ التقرير وفي تاريخ اعتماد البيانات المالية الموحدة، لم يتم اعتماد صافي قيمة الأصول المسجل لأغراض إعداد البيانات المالية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

ويعكس ذلك أن المجموعة لم يكن لديها معلومات كافية وموثوقة وفي الوقت المناسب بشأن أصول الصندوق وأسس حركة التقييم المسجلة، بحيث تتمكن من إجراء تقييم مستقل في ذلك الوقت. وتواصل المجموعة العمل على استرداد استثمارها في الصندوق، والذي من المتوقع، في حال اكتماله، أن يوفر رؤية مباشرة وسيطرة على الأصول الأساسية وأن يدعم تقييماً أكثر شمولاً لقيمتها الدفترية. وسيتم الاعتراف بأي أثر محاسبي ناتج في الفترة المحاسبية المناسبة عند توفر معلومات موثوقة وكافية.

أعضاء مجلس الإدارة

فيما يلي أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة وكما في تاريخ التقرير:

رئيس مجلس الإدارة	سعادة ناصر بن حسن الشيخ (انتُخب اعتباراً من ٧ مايو ٢٠٢٥)
نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد/ مطر حمدان سلطان العامري
عضو مجلس الإدارة	السيد/ وبيق بن منصور
عضو مجلس الإدارة	السيد/ محمد حمد الشحي (انتُخب اعتباراً من ١١ ديسمبر ٢٠٢٥)
عضو مجلس الإدارة	السيدة/ ريسة عبدالله درويش الكتبي (انتُخب اعتباراً من ١١ ديسمبر ٢٠٢٥)
رئيس مجلس الإدارة	السيد/ فهد عبد القادر القاسم (استقال اعتباراً من ٥ مايو ٢٠٢٥)
عضو مجلس الإدارة	السيدة/ مها عبد المجيد الفهيم (استقالت اعتباراً من ٣١ أكتوبر ٢٠٢٥)
عضو مجلس الإدارة	السيد/ جاك إي. فاخوري (استقال اعتباراً من ٣١ أكتوبر ٢٠٢٥)

الإعفاء من المسؤولية

يعفي مجلس الإدارة من المسؤولية كلاً من الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي فيما يتعلق بواجباتهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

Signed by:

D29C9F818E0846F...

رئيس مجلس الإدارة
أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

جرائنت ثورنتون
للمحاسبة والمراجعة المحدودة
- أبوظبي

مكتب رقم ١١٠١، الطابق ١١
برج الكماله
شارع زايد الأول
الخالديه
أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف +٩٧١ ٢ ٦٦٦ ٩٧٥٠
www.grantthornton.ae

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة إشراق للاستثمارات ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي المتحفظ

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة إشراق للاستثمارات ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ بالإضافة إلى إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، وباستثناء الآثار المحتملة للأمر الموضح في قسم أساس إبداء الرأي المتحفظ الوارد في تقريرنا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس إبداء الرأي المتحفظ

تتضمن استثمارات المجموعة في الأصول المالية مفاضة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، استثماراً في صندوق مفتوح العائد ("الصندوق") بقيمة ٨١٧ مليون درهم إماراتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والذي يتضمن أرباح بالقيمة العادلة تبلغ ٤٤,٧٣ مليون درهم إماراتي تم تسجيلها خلال السنة. لم تتمكن من الحصول على دليل تدقيق مناسب وكافي فيما يتعلق بالقيمة العادلة للاستثمارات الأساسية في الصندوق، والأرباح ذات الصلة المدرجة بالقيمة العادلة كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. كما لم تتمكن من تحديد ما إذا كانت منهجية التقييم والمدخلات التي استخدمتها المجموعة في تحديد القيمة العادلة للصندوق مناسبة. وبالتالي، لم تتمكن من تحديد التعديلات التي ربما كانت لازمة لهذه المبالغ.

لقد قمنا بتنفيذ أعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في فقرة "مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد الأخلاقيات المهنية الدولية للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية)، بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية الأخرى ذات الصلة بتدقيقنا البيانات المالية الموحدة للمجموعة بدولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد الأخلاقية. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس إبداء رأينا المتحفظ.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مساهمي شركة إشراق للاستثمارات ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية

باستثناء الأمر المبين في فقرة "أساس إبداء الرأي المتحفظ"، توصلنا إلى عدم وجود أمور تدقيق رئيسية أخرى للإبلاغ عنها في تقريرنا.

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من قبل مدقق حسابات آخر، والذي أبدى رأياً متحفظاً حول تلك البيانات المالية الموحدة بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠٢٥.

المعلومات الأخرى

إن مجلس الإدارة مسؤول عن المعلومات الأخرى. تنطوي المعلومات الأخرى على التقرير السنوي للمجموعة. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة الذي يشكل جزءاً من التقرير السنوي قبل تاريخ تقريرنا، ومن المتوقع أن تكون المعلومات المتبقية من التقرير السنوي متاحة لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا. ولا تتضمن المعلومات الأخرى البيانات المالية الموحدة وتقريرنا التدقيقي بشأنها.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، وبالتالي فإننا لا نعبر عن أي شكل من أشكال التأكيد بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيقنا البيانات المالية الموحدة، نتحصر مسؤوليتنا في الاطلاع على المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة جوهرية مع البيانات المالية الموحدة أو ما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو ما إذا اتضح وجود أي أخطاء جوهرية بها.

استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات، إذا تبين لنا وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإبلاغ عن هذا الأمر. ليس لدينا ما يستوجب الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات مجلس الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً للأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته)، وعن الرقابة الداخلية التي يعتبرها مجلس الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، يتحمل مجلس الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم يعتزم مجلس الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل واقعي سوى ذلك.

يتحمل مسؤولو الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مساهمي شركة إشراق للاستثمارات ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمّن رأينا. إن التأكيد المعقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً بأن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دائماً عن الأخطاء الجوهرية في حال وجودها. يُمكن أن تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو الخطأ وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجتمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق ملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنة بمخاطر عدم اكتشاف الأخطاء الناتجة عن الخطأ؛ وذلك نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية؛
- فهم نظام الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول مدى فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل مجلس الإدارة.
- التحقق من مدى ملاءمة استخدام مجلس الإدارة أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حال توصلنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا لفت الانتباه، في تقرير مدقق الحسابات، إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو نقوم بإصدار رأي معذّل في حالة كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تعرض المعاملات والأحداث ذات الصلة بما يحقق طريقة العرض العادلة.
- تخطيط وتنفيذ عملية تدقيق للمجموعة بهدف الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو وحدات الأعمال داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة للمجموعة. إننا مسؤولون عن توجيه وإشراف وتنفيذ أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة وتحمّل وحدنا المسؤولية عن رأينا التدقيقي.

نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من بينها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال تدقيقنا.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مساهمي شركة إشراق للاستثمارات ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)
مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

كما نقوم بتزويد مسؤولي الحوكمة بما يفيد امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، حيث نقوم بالتواصل معهم وإبلاغهم حول كافة العلاقات وغيرها من الأمور التي قد يعتقد أنه من المحتمل أن يكون لها تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا والضمانات ذات الصلة، حيثما كان ذلك ملائماً.

من خلال الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كانت ذات أهمية أكبر في تدقيقنا البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وبالتالي فهي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا الخاص بالتدقيق ما لم يحظر القانون أو اللوائح التنفيذية الإفصاح عنها أو عندما نقرر، في ظروف نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا وذلك في حال كان من المتوقع أن يؤدي هذا الإفصاح إلى عواقب سلبية تفوق المنفعة العامة التي من الممكن تحقيقها من جراء هذا الإفصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وفقاً لما يقتضيه المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته)، فإننا نفيد بما يلي:

- ١) قد حصلنا على كافة المعلومات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- ٢) تم إعداد البيانات المالية، من كافة الجوانب الجوهرية، بما يتوافق مع الأحكام المعمول بها من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته)؛
- ٣) احتفظت المجموعة بدفاتر محاسبية منتظمة؛
- ٤) تتوافق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع ما جاء في الدفاتر المحاسبية للمجموعة؛
- ٥) يبين الإيضاحان رقم ٧ ورقم ٩ حول البيانات المالية الموحدة مشتريات المجموعة أو استثماراتها في الأسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛
- ٦) يبين الإيضاح رقم ٢٠ المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة، والشروط التي بموجبها تم تنفيذ هذه المعاملات؛
- ٧) لم تقدم المجموعة أي مساهمات اجتماعية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛ و
- ٨) بناءً على المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترع انتباهنا أي شيء يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ أيّاً من الأحكام المعمول بها في القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لعام ٢٠٢١ (وتعديلاته)، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للمجموعة، مما قد يؤثر بشكل جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

جرانت ثورنتون



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

التاريخ: ١٣ مارس ٢٠٢٦

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةبيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاحات	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
معدلة			
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٣,٣٦٣	٢,٨١٤	٥	المتكاثات والمعدات
٣,٥٥٠	٢,٧٣٦	١٩	أصول حق الاستخدام
٦٩٩,٨٦٨	٢١٥,٨١٨	٦	استثمارات عقارية
٥٠,٥٧٦	٤٤,٠٤٨	٧	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٢,٣١٢	-	٢٠, ١٢	استثمارات الوكالة
٣٣,٤١٨	١٠٢,٩٣٩	١٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى - بعد خصم الجزء المتداول
٨٠٣,٠٨٧	٣٦٨,٣٥٥		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٢٥	-		المخزون
٦٥,٥٩٣	٤٠١,٣٦٥	١٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٧٨٥,٣٤٠	٨٧٢,٠٥١	٢٠, ٩	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	١٢,٣١٢	٢٠, ١٢	استثمارات الوكالة
٧,٨٥٩	-	٢٠, ٨	استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة
٦٢٤	٣٢٠	٢٠	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٦٥,٣٦٨	١١٨,٤٥٨	١١	مبالغ نقدية وأرصدة مصرفية
٩٢٤,٨٠٩	١,٤٠٤,٥٠٦		إجمالي الأصول المتداولة
١,٧٢٧,٨٩٦	١,٧٧٢,٨٦١		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢,٦٨٥,٢٨٦	٢,٦٨٥,٢٨٦	١٣	رأس المال
(٦٢٣,٢٨٣)	(٦٢٣,٢٨٣)	١٣	خصم أسهم
٥٨,٩٧٩	٦٥,٦٨٦	١٤	احتياطي قانوني
(٥٢٦,٥٤٨)	(٤٦٩,٢١٥)		خسائر مُتراكمَة
(٢٠,١١٤)	(٢٧,٨٥٢)	١٥	احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات
١,٥٧٤,٣٢٠	١,٦٣٠,٦٢٢		إجمالي حقوق الملكية

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.


إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةبيان المركز المالي الموحد (تابع)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥


٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاحات	
ألف درهم إماراتي معدلة	ألف درهم إماراتي		
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
٩٢١	٧٨٨	١٦	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١١٧,٢٣٢	١١٠,٧٥١	١٧	قروض مصرفية
٢,٦١٢	١,٧٩٧	١٩	التزامات الإيجار
١٢٠,٧٦٥	١١٣,٣٣٦		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٢٤,١٢٣	١٧,٣٢٢	١٨	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٤,٨٠٤	٥,٢٧٠	١٧	قروض مصرفية
٧٦٢	٨١٦	١٩	التزامات الإيجار
٣,١٢٢	٥,٤٩٥	٣٣	التزام ضريبي
٣٢,٨١١	٢٨,٩٠٣		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٥٣,٥٧٦	١٤٢,٢٣٩		إجمالي الالتزامات
١,٧٢٧,٨٩٦	١,٧٧٢,٨٦١		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

على حد علمنا، تعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد والأداء المالي الموحد والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في وللفتترات التي تم عرضها فيها.

Signed by:

27E989CE67374D9...
مدير الشؤون المالية

Signed by:

4BA8FB928FB0447...
الرئيس التنفيذي بالإنابة

Signed by:

D29C9F818E0846F...
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاحات	ألف درهم إماراتي معدلة
١٦,٣٣١	١٥,٨٨٣	٢١	الإيرادات من العمليات التجارية
(٤,٧٠٤)	(٤,٩٨٩)	٢٢	مصروفات تشغيلية مباشرة
١١,٦٢٧	١٠,٨٩٤		إجمالي الأرباح من العمليات التجارية
٨,٢٠٨	٨,٩٤٨	٢٣	دخل التمويل
(٩,٦٧٥)	(٨,٢٣٥)	٢٤	تكاليف التمويل
(١,٤٦٧)	٧١٣		صافي دخل/(تكاليف) التمويل
-	٣٠٢		دخل توزيعات الأرباح
(٥٦٧,١٩١)	٣٢,٧١١	٩	صافي التغيرات في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٥٦٧,١٩١)	٣٣,٠١٣		صافي الدخل/(الخسائر) من الاستثمارات
-	٤٣,٣٠٠	٦	صافي الأرباح من استبعاد استثمارات عقارية
٨,٠٦٦	٩,٧٠٠	٦	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٨,٠٦٦	٥٣,٠٠٠		صافي الدخل من الاستثمارات العقارية
(٥٤٨,٩٦٥)	٩٧,٦٢٠		إجمالي الدخل التشغيلي/(الخسائر التشغيلية)
(١٦,٠٦٢)	(٣٠,٦٠٨)	٢٥	مصروفات عمومية وإدارية
٦٥	٥٨		دخل آخر
(٥٦٤,٩٦٢)	٦٧,٠٧٠		أرباح/(خسائر) قبل خصم الضريبة
(٤٣١)	(٣,٠٣٠)	٣٣	مصروف الضريبة
(٥٦٥,٣٩٣)	٦٤,٠٤٠		الأرباح/(الخسائر) بعد خصم الضريبة
(٠,٢١٠٦)	٠,٠٢٣٨	٢٦	ربحية/(خسارة) السهم الأساسية والمخفضة (درهم إماراتي)

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةبيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاحات
ألف درهم إماراتي معدلة	ألف درهم إماراتي	
(٥٦٥,٣٩٣)	٦٤,٠٤٠	أرباح/(خسائر) السنة
		الدخل الشامل الآخر:
		<i>بنود لن يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:</i>
٢٩,٧٠٣	(٨,٣٩٣)	٧
(٢,٦٩١)	٦٥٥	٣٣
٢٧,٠١٢	(٧,٧٣٨)	إجمالي (الخسائر الشاملة)/الدخل الشامل الآخر للسنة
(٥٣٨,٣٨١)	٥٦,٣٠٢	إجمالي الدخل الشامل/(الخسائر الشاملة) للسنة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

إجمالي حقوق الملكية	احتياطي إعادة تقييم الاستثمار	خسائر متراكمة	احتياطي قانوني	أسهم الخزينة	خصم أسهم	رأس المال	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢,١١٢,٧٨١	(٤٧,١٢٦)	(٢٣,٢٢٢)	٥٨,٩٧٩	(٧٣,٠٠٠)	(٦٢٣,٢٨٣)	٢,٨٢٠,٤٣٣	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
(٥٦٥,٣٩٣)	-	(٥٦٥,٣٩٣)	-	-	-	-	خسائر السنة (مُعدّلة)
٢٧,٠١٢	٢٧,٠١٢	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة - بعد خصم الضريبة
(٥٣٨,٣٨١)	٢٧,٠١٢	(٥٦٥,٣٩٣)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر الشاملة)/الدخل الشامل للسنة
(٨٠)	-	-	-	(٨٠)	-	-	شراء أسهم خزينة (الإيضاح رقم ١٤)
-	-	٦٢,٠٦٧	-	٧٣,٠٨٠	-	(١٣٥,١٤٧)	أسهم خزينة ملغاة (الإيضاح رقم ١٤)
١,٥٧٤,٣٢٠	(٢٠,١١٤)	(٥٢٦,٥٤٨)	٥٨,٩٧٩	-	(٦٢٣,٢٨٣)	٢,٦٨٥,٢٨٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ (مُعدّل)
٦٤,٠٤٠	-	٦٤,٠٤٠	-	-	-	-	أرباح السنة
(٧,٧٣٨)	(٧,٧٣٨)	-	-	-	-	-	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة، بعد خصم الضريبة
٥٦,٣٠٢	(٧,٧٣٨)	٦٤,٠٤٠	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
-	-	(٦,٧٠٧)	٦,٧٠٧	-	-	-	المحوّل إلى الاحتياطي القانوني
١,٦٣٠,٦٢٢	(٢٧,٨٥٢)	(٤٦٩,٢١٥)	٦٥,٦٨٦	-	(٦٢٣,٢٨٣)	٢,٦٨٥,٢٨٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

بيان التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاحات
ألف درهم إماراتي معدلة	ألف درهم إماراتي	
(٥٦٤,٩٦٢)	٦٧,٠٧٠	التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		أرباح / (خسائر) السنة قبل خصم الضريبة تعديلات على:
		التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال
٥٦٧,١٩١	(٣٢,٧١١)	٩ الأرباح أو الخسائر
٨٦٦	٦١٨	٥ استهلاك ممتلكات ومعدات
٧٢٣	٨١٤	١٩ استهلاك أصول حق الاستخدام
٤١١	-	٥ انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات
-	٢٤٩	مصروفات الفائدة على التزامات الإيجار
٨١	٨١	٢٤ إطفاء تكاليف الاقتراض
(٨,٠٦٦)	(٩,٧٠٠)	٦ صافي أرباح القيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
-	(٤٣,٣٠٠)	٦ أرباح من استبعاد استثمارات عقارية
(٨,٢٠٨)	(٨,٩٤٨)	٢٣ دخل التمويل
٩,٥٩٤	٧,٩٠٣	٢٤ تكاليف التمويل
-	(٣٠٢)	دخل توزيعات الأرباح
٣١٣	٢٣٢	١٦ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٢,٠٥٧)	(١٧,٩٩٤)	
٣٧,٢٦٢	(٣٩٨,٢٣٩)	النقص/(الزيادة) في الذمم المدينة التجارية والأخرى
٢٤	٢٥	النقص في المخزون
٨	٣٠٣	النقص في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
(٥,١٦٨)	(٦,٨٠٠)	النقص في ذمم دائنة تجارية وأخرى
٣٠,٠٦٩	(٤٢٢,٧٠٥)	النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٥٦٨)	(٣٦٥)	١٦ مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
٢٩,٥٠١	(٤٢٣,٠٧٠)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التشغيلية

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةبيان التدفقات النقدية الموحد (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاحات
ألف درهم إماراتي معدلة	ألف درهم إماراتي	
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٦٤٢)	(٥٤,٠٠٠)	٩ شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢,٢٠٤	(٢,٩٦٤)	٧ شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	٤٣١	فوائد مقبوضة
٥٧٧	٣٠٢	توزيعات أرباح مقبوضة
(٢,٠٠٠)	١,٠٩٩	٧ متحصلات من استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	(٦٩)	٥ مدفوعات لشراء ممتلكات ومعدات
-	٩,٣٢١	متحصلات من استبعاد استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة
٣,٢٠٢	٥٣٧,٠٥٠	٦ متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية
(٣,٣٥٠)	٣,٣٥٠	١١ ودائع لأجل مستحقة
	(٣,٤٨٢)	١١ إيداع وداائع لأجل
(١,٠٠٩)	٤٩١,٠٣٨	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
(١١,٤٢٥)	(٦,٠٩٦)	١٧ سداد قروض مصرفية
(١,٠١٠)	(١,٠١٠)	١٩ سداد التزامات الإيجار
(٥٢)	-	١٧ سداد تكاليف تمويل القروض
(٩,٤٧٧)	(٧,٩٠٤)	تكاليف التمويل المدفوعة
(٨٠)	-	شراء أسهم خزينة
(٢٢,٠٤٤)	(١٥,٠١٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٦,٤٤٨	٥٢,٩٥٨	صافي الزيادة في النقد وما يعادله
٥٥,٥٤٢	٦١,٩٩٠	النقد وما يعادله في بداية السنة
٦١,٩٩٠	١١٤,٩٤٨	١١ النقد وما يعادله في نهاية السنة
		معاملات غير نقدية:
١٢,٣١٢	-	١٢ الاستحواذ على استثمار وكالة عند تسوية ذمم مدينة من أطراف ذات علاقة
١١,٤٠٠	-	١٢ استبعاد استثمار وكالة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١ معلومات عامة

سُجلت شركة إشراق للاستثمارات ش.م.ع. ("الشركة") في البداية كشركة مساهمة خاصة في إمارة أبوظبي بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦. في ٧ يوليو ٢٠١١، تحولت الشركة إلى شركة مساهمة عامة. الشركة مُدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

الشركة مسجلة بموجب الترخيص التجاري رقم ١٠٠٥٦٣١ وعضوية غرفة تجارة وصناعة أبوظبي رقم ٢٢٣٣٩٣. إن عنوان المكتب الرئيسي المسجل للشركة هو صندوق بريد ١٠٨٧٣٧، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة ("الإمارات").

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة وشركاتها التابعة (يُشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") في استثمارات المؤسسات التجارية وأعمال العقارات التي تشمل التطوير والبيع والاستثمار والإنشاء والإدارة والخدمات ذات الصلة.

إن تفاصيل الأنشطة الرئيسية للشركات التابعة وبلد تأسيسها ومجالات عملها وحصة ملكية الشركة في شركاتها التابعة مبينة أدناه:

التصنيف	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية القانونية %		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
		٢٠٢٤	٢٠٢٥		
الشركة التابعة	العقارات	١٠٠	١٠٠	جزر كايمان	إشراق انترناشيونال كومباني ذ.م.م.
الشركة التابعة	مكتبة ومقهى	١٠٠	١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	مقهى بينز أند بيدجز *
الشركة التابعة	الاستثمار، والإنشاءات والإدارة	١٠٠	١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	جولديلوكس القابضة للاستثمار - مؤسسة فردية ذات مسؤولية محدودة **
الشركة التابعة	التطوير العقاري والإنشاءات	١٠٠	-	الإمارات العربية المتحدة	قناة فيو للتطوير العقاري والإنشاءات - مؤسسة فردية ذات مسؤولية محدودة
الشركة التابعة	التطوير العقاري والإنشاءات	١٠٠	١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	باي فرونت ويفز فيو للتطوير العقاري والإنشاءات - مؤسسة فردية ذات مسؤولية محدودة
الشركة التابعة	التطوير العقاري والإنشاءات	١٠٠	١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	جاردن ميدوز فيو للتطوير العقاري والإنشاءات - مؤسسة فردية ذات مسؤولية محدودة.
الشركة التابعة	التطوير العقاري والإنشاءات	١٠٠	١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	هايتس فيو للتطوير العقاري والإنشاءات - مؤسسة فردية ذات مسؤولية محدودة
الشركة التابعة	التطوير العقاري والإنشاءات	١٠٠	١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	باراديس إمباير فيو للتطوير العقاري والإنشاءات - مؤسسة فردية ذات مسؤولية محدودة.
الشركة التابعة	التطوير العقاري والإنشاءات	١٠٠	١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	سيسكيب أويسس فيو للتطوير العقاري والإنشاءات - مؤسسة فردية ذات مسؤولية محدودة

* أوقفت المنشأة عملياتها وكانت قيد التصفية خلال الفترة. اكتملت التصفية في أبريل ٢٠٢٥.
** منشأة متوقفة عن العمل استحوذ عليها طرف ذو علاقة

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

١ معلومات عامة (تابع)

التصنيف	الأنشطة الرئيسية	نسبة الانتفاع بالملكية %	نسبة الملكية القانونية %	بلد التأسيس	شركة تابعة لإشراق انترناشيونال كومباني ذ.م.م.
الشركة التابعة	شقق فندقية	١٠٠	٪٤٩	الإمارات العربية المتحدة	نوران مارينا للوحدات الفندقية ذ.م.م.*

* تمتلك شركة إشراق انترناشيونال كومباني ذ.م.م. نسبة ٤٩٪ في شركة نوران مارينا للوحدات الفندقية ذ.م.م.، بينما يمتلك الورثة القانونيون لعضو مجلس إدارة سابق نيابة عن الشركة النسبة المتبقية البالغة ٥١٪، والذين قاموا بالتنازل عن الملكية المستفيدة لصالح شركة إشراق انترناشيونال كومباني ذ.م.م. بصورة لا رجوع فيها. تمر هذه الشركة التابعة بمرحلة التصفية التي من المتوقع أن تكتمل في ٢٠٢٦.

مساهمات اجتماعية

لم تقدم المجموعة أي مساهمات اجتماعية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: لا شيء).

٢ تطبيق معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١-٢ المعايير الجديدة والمعدلة التي تطبقها المجموعة

تم تطبيق معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥، في هذه البيانات المالية الموحدة. لم يكن لتطبيق معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية المعدلة هذه أي تأثير جوهري على المبالغ المدرجة للفترات الحالية والسابقة، ولكن قد تؤثر على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ - عدم إمكانية صرف العملات الأجنبية
- تعديلات على المعايير الصادرة من مجلس معايير محاسبة الاستدامة لتعزيز إمكانية تطبيقها دولياً.

٢-٢ المعايير والتفسيرات الصادرة ولكنها لم تصبح سارية بعد ولم يتم تطبيقها قبل موعد سريانها

في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة، لم تُطبق المجموعة معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها غير سارية بعد:

تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد

المعايير الجديدة والمعدلة

- تعديل على طرق تصنيف الأدوات المالية وقياسها (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ يناير ٢٠٢٦)
- رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧) ١ يناير ٢٠٢٦
- التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية - المجلد ١١
- ١ يناير ٢٠٢٦
- عقود مرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الموارد الطبيعية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)
- ١ يناير ٢٠٢٦
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ - "العرض والإفصاح في البيانات المالية"
- ١ يناير ٢٠٢٧
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - "الشركات التابعة دون مساهمة عامة: الإفصاحات"
- ١ يناير ٢٠٢٧

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

٢ تطبيق معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمُعدّلة (تابع)

٢-٢ المعايير والتفسيرات الصادرة ولكنها لم تصبح سارية بعد ولم يتم تطبيقها قبل موعد سريانها (تابع)

تتوقع الإدارة تطبيق هذه المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق المبدئي. تقوم الإدارة حالياً بإجراء تقييم للأثر المترتب على تطبيق هذه المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق المبدئي.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

بيان الامتثال

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وطبقاً لمتطلبات القوانين المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة.

تمتثل المجموعة للأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته) ذات الصلة بالشركات التجارية.

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية ووفقاً لأساس التكلفة التاريخية، باستثناء الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة والاستثمارات العقارية التي يتم تسجيلها بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير، وذلك كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه. تستند التكلفة التاريخية عموماً إلى القيمة العادلة للمقابل المدفوع نظير البضائع والخدمات.

تتمثل القيمة العادلة في المبلغ الذي يُمكن استلامه نظير بيع أصلٍ أو سداده من أجل نقل التزام في إطار معاملة منتظمة بين المتعاملين في السوق في تاريخ القياس، بصرف النظر عما إذا كان هذا السعر قابل للملاحظة بصورة مباشرة أو يتم تقديره باستخدام أسلوب تقييم آخر. عند تقدير القيمة العادلة لأحد الأصول المالية أو الالتزامات المالية، تأخذ المجموعة في الاعتبار الخصائص المتعلقة بهذا الأصل أو الالتزام، وذلك في حال كانت هذه الخصائص تؤثر على تسعير المشاركين في السوق لذلك الأصل أو الالتزام في تاريخ القياس.

إضافة إلى ذلك، ولأغراض إعداد التقارير المالية، تُصنّف قياسات القيمة العادلة ضمن المستوى ١ أو ٢ أو ٣ استناداً إلى أي درجة تكون فيها مُدخلات قياسات القيمة العادلة قابلة للملاحظة ومدى أهمية هذه المعطيات بالنسبة لقياس القيمة العادلة في مجملها، كما يلي:

- المستوى ١: مُدخلات تُمثّل الأسعار المدرجة (غير المُعدّلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات مماثلة والتي يمكن للمنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- المستوى ٢: مُدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر؛
- المستوى ٣: مُدخلات لا يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام.

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("الدرهم الإماراتي") وهو العملة الوظيفية للمجموعة.

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة وللشركات الخاضعة لسيطرة الشركة وشركاتها التابعة التي تم إعدادها حتى تاريخ ٣١ ديسمبر من كل سنة. تتحقق السيطرة عندما تتمتع الشركة بما يلي:

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أساس الإعداد (تابع)

- السلطة على الشركة المستثمر فيها؛
- التعرض لعوائد متغيرة أو امتلاك حقوق في عوائد متغيرة نتيجة مشاركتها في الشركة المُستثمر فيها؛
- ولديها القدرة على استخدام سلطتها للتأثير على عوائدها.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها من عدمه في حال كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عنصر أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المذكورة أعلاه.

عندما تُمثّل حقوق المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت للشركة المستثمر فيها، يكون لديها سلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانب واحد. تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كانت حقوق التصويت الخاصة بها في شركة مستثمر فيها كافية لتمنحها النفوذ، ويتضمن ذلك ما يلي:

- حجم حيازة الشركة لحقوق التصويت بالنسبة لحجم وتوزيع ممتلكات حاملي حقوق التصويت الآخرين؛
- حقوق تصويت محتملة تحتفظ بها كل من إما الشركة أو حاملي حقوق التصويت أو الأطراف الأخرى؛
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛
- أي وقائع وظروف أخرى تشير إلى أن المجموعة لديها، أو ليس لديها، حالياً القدرة على توجيه الأنشطة ذات الصلة في الوقت الذي يجب اتخاذ القرارات فيه، بما في ذلك أنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

أساس توحيد البيانات المالية

يبدأ توحيد نتائج الشركة التابعة عندما تسيطر المجموعة على الشركة التابعة ويتوقف توحيد تلك النتائج متى تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. على وجه التحديد، يتم إدراج دخل ومصروفات الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد من التاريخ الذي تتمكن فيه المجموعة من السيطرة على الشركة التابعة وحتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على هذه الشركة.

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

تُحدّد الحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة بشكل مُنفصل عن حقوق ملكية المجموعة فيها. إن حصص المساهمين غير المسيطرة التي تمثل حصص ملكية حالية تمنح لحاملها الحق في الحصول على حصة نسبية من صافي الأصول عند التصفية والتي يمكن قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة أو بمقدار الحصة غير المسيطرة بالتناسب مع القيمة العادلة لصادفي الأصول القابلة للتحديد للشركة المستحوذ عليها. يتم اختيار القياس على أساس كل استحواد على حدة. وتقاس الحصص غير المسيطرة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة. عقب الاستحواد، تمثل القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة قيمة تلك الحصص عند الاعتراف المبدئي زانداً نصيب الحصص غير المسيطرة من التغيرات اللاحقة في حقوق الملكية.

أي تغييرات في حصص المجموعة في شركات تابعة لا يترتب عليها فقدان السيطرة يتم احتسابها كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيمة الدفترية لحصص المجموعة وكذلك الحصص غير المسيطرة بما يعكس أثر التغيرات في الحصص في الشركات التابعة. كما يتم الاعتراف بأي فرق بين القيمة التي يتم بها تعديل الحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المقبوض مباشرة في حقوق الملكية ويُنسب إلى مالكي الشركة.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع. البيانات المالية الموحدة

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أساس توحيد البيانات المالية (تابع)

عند زوال سيطرة المجموعة على شركة تابعة، يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد في الأرباح أو الخسائر، ويتم حسابها على أنها الفرق بين (١) إجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة لأي حصة محتفظ بها، و (٢) القيمة الدفترية السابقة لأصول (بما في ذلك الشهرة التجارية) ناقصاً التزامات الشركة التابعة، وأي حصص غير خاضعة للسيطرة. يتم معالجة جميع المبالغ التي تم الاعتراف بها مسبقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة التابعة، كما لو أن المجموعة قد استبعدت بشكل مباشر الأصول أو الالتزامات ذات الصلة بالشركة التابعة (أي إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة أو تحويلها إلى فئة أخرى ضمن حقوق الملكية) وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية أو على نحو تجزيه تلك المعايير. تعتبر القيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به في الشركة التابعة السابقة في تاريخ فقدان السيطرة على أنها القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي وذلك لغرض الاحتساب اللاحق بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ عندما تقتضي الضرورة، أو التكلفة عند الاعتراف المبدئي بالاستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك.

دمج الأعمال

يتم احتساب عمليات الاستحواذ على الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يُقاس المقابل المحوّل في عملية دمج الأعمال بالقيمة العادلة، والتي تُحتسب باعتبارها مجموع القيم العادلة في تاريخ الاستحواذ للأصول التي حوّلتها المجموعة، والالتزامات التي تحملتها تجاه المالكين السابقين للمنشأة المُستحوذ عليها، إضافةً إلى الحصة في حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل الحصول على السيطرة على تلك المنشأة. في كل عملية دمج أعمال، تختار المجموعة إما قياس الحصص غير المسيطرة في المنشأة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة وإما بحسب حصتها النسبية من صافي الأصول القابلة للتحديد في المنشأة المستحوذ عليها. كما يتم تسجيل التكاليف المتعلقة بالاستحواذ كمصروفات عند تكبدها، ويتم إدراجها في الأرباح أو الخسائر.

تُحدّد المجموعة أنها قد استحوذت على شركة ما عندما تشمل مجموعة الأنشطة والأصول المستحوذ عليها مُدخلًا وعملية جوهرية تُسهمان معاً بصورة جوهرية في القدرة على إنتاج مخرجات. وتُعدّ العملية المستحوذ عليها جوهرية إذا كانت ضرورية للقدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات، وكانت المُدخلات المستحوذ عليها تتضمن قوى عاملة منظّمة تمتلك المهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لتنفيذ تلك العملية، أو إذا كانت تُسهم بصورة كبيرة في القدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات وتُعتبر فريدة أو نادرة أو لا يمكن استبدالها دون تكبد تكلفة أو جهد كبير أو التأخر في القدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات.

في تاريخ الاستحواذ، يتم الاعتراف بالأصول القابلة للتحديد المستحوذ عليها والالتزامات المفترضة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ، باستثناء ما يلي:

- يتم الاعتراف بأصول أو التزامات الضريبة المؤجلة والأصول أو الالتزامات المتعلقة بترتيبات مكافآت الموظفين وقياسها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ على التوالي.
- يتم قياس الالتزامات أو أدوات حقوق الملكية المتعلقة بترتيبات الدفع على أساس الأسهم للشركة المستحوذ عليها أو ترتيبات الدفع على أساس الأسهم المبرمة للمجموعة لاستبدال ترتيبات الدفع على أساس الأسهم للشركة المستحوذ عليها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٢ في تاريخ الاستحواذ.
- يتم قياس الأصول (أو مجموعات الاستبعاد) المصنفة على أنها محتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٥ وفقاً لذلك المعيار.

عندما تستحوذ المجموعة على شركة ما، تجري تقييماً للأصول والالتزامات المالية المفترضة من أجل التصنيف المناسب وفقاً للبيود التعاقدية والأوضاع الاقتصادية والظروف القائمة كما في تاريخ الاستحواذ. يشمل ذلك فصل المشتقات المتضمنة في العقد الأساسي من قبل الشركة المستحوذ عليها.

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

دمج الأعمال (تابع)

عندما يشتمل المقابل المالي المحول من قبل المجموعة في دمج الأعمال على ترتيب مقابل محتمل، يتم قياس المقابل المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ ويتم إدراجه كجزء من المقابل المالي المحول في دمج الأعمال. يتم تعديل التغييرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل المؤهل لتعديلات فترة القياس بأثر رجعي، مع التعديلات المقابلة مقابل الشهرة التجارية. تتمثل تعديلات فترة القياس في التعديلات التي تنشأ من المعلومات الإضافية التي تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (والتي لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ) حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ الاستحواذ.

إن الاحتساب اللاحق للتغيرات في القيمة العادلة للمقابل المالي المحتمل غير المؤهل لاحتسابه كتعديلات في فترة القياس يعتمد على كيفية تصنيف المقابل المالي المحتمل. أما المقابل المالي المحتمل المُصنّف كحقوق ملكية فلا يعاد قياسه في تواريخ التقارير اللاحقة ويُحتسب أي تعديلات لاحقة لهذا المبلغ ضمن حقوق الملكية. يعاد قياس المقابل المحتمل الآخر بالقيمة العادلة في تواريخ التقارير اللاحقة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر.

عند تنفيذ دمج الأعمال على مراحل، يُعاد قياس حصص الملكية التي كانت المجموعة تحتفظ بها سابقاً (بما في ذلك العمليات المشتركة) في المنشأة المُستحوذ عليها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ (أي التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة)، ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة في الأرباح أو الخسائر. كما يتم إعادة تصنيف المبالغ الناشئة عن الحصص في المنشأة المُستحوذ عليها قبل تاريخ الاستحواذ، والتي سبق الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر، إلى الأرباح أو الخسائر، إذا كانت هذه المعالجة ستكون مناسبة لو تم استبعاد تلك الحصة.

إذا كانت المحاسبة الأولية لدمج الأعمال غير مكتملة بحلول نهاية السنة التي يتم فيها الدمج، تقوم المجموعة بإعداد تقارير عن المبالغ المؤقتة للبنود التي لم تكتمل المحاسبة الخاصة بها. يتم تعديل هذه المبالغ المؤقتة خلال فترة القياس، أو يتم الاعتراف بالأصول أو الالتزامات الإضافية، لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ الاستحواذ والتي، إذا كانت معروفة، كانت ستؤثر على المبالغ المعترف بها على أنها من ذلك التاريخ.

تنتهي فترة القياس بمجرد حصول المجموعة على المعلومات اللازمة حول الحقائق والظروف التي كانت قائمة في تاريخ الاستحواذ، أو عندما يتضح أن الحصول على تلك المعلومات غير ممكن. ومع ذلك، لا يجوز أن تتجاوز فترة القياس سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ.

التصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تعرض المجموعة الأصول والالتزامات في بيان المركز المالي الموحد بناءً على التصنيف كمتداولة/غير متداولة.

ويتم تصنيف الأصول على أنها متداولة عندما يكون:

- من المتوقع تسيلها أو من المقرر بيعها أو استهلاكها في سياق دورة الأعمال التشغيلية الاعتيادية؛
- محتفظ بها في المقام الأول لغرض المتاجرة؛
- من المتوقع تحقيقها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛
- أو تكون في شكل نقد أو ما يعادله، ما لم يحظر استبداله أو استخدامه لسداد التزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف كافة الأصول الأخرى على أنها غير متداولة.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التصنيف المتداول مقابل غير المتداول (تابع)

يتم تصنيف الالتزامات على أنها متداولة عندما تكون:

- من المتوقع أن يتم تسويتها في دورة الأعمال التشغيلية الاعتيادية؛
- محتفظ بها في المقام الأول لغرض المتاجرة،
- من المتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛
- أو لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة الالتزامات الأخرى على أنها غير متداولة.

الاعتراف بالإيرادات

بالنسبة للعقود التي تندرج ضمن نطاق الاعتراف بالإيرادات، يتعين على المجموعة تطبيق نموذج من خمس خطوات لتحديد توقيت الاعتراف بالإيرادات والمبلغ الواجب الاعتراف به. تُقاس الإيرادات بناءً على المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه بموجب العقد المُبرم مع العميل واستثناء المبالغ التي تم تحصيلها نيابةً عن أطرافٍ أخرى. تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات عندما تحول السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل.

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج يتكون من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥:

تُعتبر المجموعة أنها أوفت بالتزام الأداء، ومن ثم تقوم بالاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية عند استيفاء أحد المعايير التالية:

- لا يترتب على أداء المجموعة أصل ذي استخدام بديل للمجموعة وللمجموعة حق واجب النفاذ لأداء الدفعات مقابل الالتزامات التي تم الوفاء بها حتى تاريخه.
- يترتب على أداء المجموعة إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين الأصل.
- حصول العميل واستخدامه بصورة متزامنة للمنافع المترتبة على وفاء المجموعة لالتزاماتها بمجرد الوفاء بها.

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

عندما تفي المجموعة بالتزام الأداء من خلال تقديم السلع أو الخدمات التي وعدت بها، تقوم بتسجيل الأصل الخاص بالعقد على أساس قيمة المقابل المحقق من الوفاء بالتزام. عندما يتجاوز المبلغ المقابل المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإن هذا يؤدي إلى نشوء التزام تعاقدي. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المقبوض أو مستحق القبض مع مراعاة شروط الدفع المنصوص عليها في العقد باستثناء الضرائب أو الرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد فيما إذا كانت تعمل كطرف رئيسي أم كوكيل. يتم الاعتراف بالإيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل موثوق.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

تعترف المجموعة بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- دخل الإيجار
- إيرادات الضيافة
- دخل التمويل
- دخل توزيعات الأرباح
- بيع عقارات

دخل الإيجار

يمثل دخل الإيجار الدخل الناتج عن الشقق التجارية والسكنية التي قامت المجموعة بتأجيرها خلال السنة. يتم توضيح سياسة المجموعة المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي أدناه تحت بند "عقود الإيجار".

إيرادات الضيافة

تتمثل إيرادات الفنادق في الإيرادات المقبوضة من نزلاء الفنادق. وتعد الخدمات المقدمة (التي تشمل إيجار الغرف، ومبيعات المأكولات والمشروبات، والخدمات المساندة الأخرى) التزامات أداء مميزة، حيث تمثل الأسعار التي تصدر بها فواتير للنزلاء أسعار البيع المستقلة. يتم استيفاء هذه الالتزامات على مدى فترة زمنية عندما تتعلق بإيجار الغرف، أي خلال فترة الإقامة في الفندق، وفي نقطة زمنية محددة بالنسبة للسلع أو الخدمات الأخرى عند تسليمها أو تقديمها.

دخل التمويل

يتم الاعتراف بدخل التأمين من الأصول المالية عندما يكون من المتوقع أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس مبلغ الدخل بشكل موثوق. يُستحق دخل الفوائد على أساس زمني، استناداً إلى أصل المبلغ القائم ومعدل الفائدة الفعلي المستخدم، والذي يمثل المعدل الذي يتم بموجبه عادةً تخفيض المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة على مدى العمر المتوقع للأصل المالي إلى صافي القيمة الدفترية للأصل عند الاعتراف المبدئي.

دخل توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بدخل توزيعات الأرباح من الاستثمارات عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات بشرط أن يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس مبلغ الدخل بشكل موثوق.

بيع عقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات عندما تكون المجموعة قد حوّلت السيطرة إلى العميل وأصبح لها الحق في تحصيل مقابل البيع، وهو ما يتم تحديده استناداً إلى الشروط والأحكام الواردة في العقود الموقعة مع العملاء.

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المخزون

يتكون المخزون من المواد الاستهلاكية المستخدمة في عمليات الفنادق التابعة للمجموعة، وتشمل مستلزمات النزلاء ومستلزمات التنظيف واللوازم المكتبية ومواد الهندسة والصيانة. ويتم قياس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، وأيهما أقل، وذلك وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٢ "المخزون". تشمل التكلفة جميع تكاليف الشراء ويتم تحديدها باستخدام طريقة متوسط التكلفة المرجح. تتمثل صافي القيمة القابلة للتحقق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية، ناقصاً مصروفات البيع والتوزيع المعمول بها.

يتم تسجيل المخزون في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كمصروفات عند إصداره للاستهلاك في تقديم الخدمات الفندقية، بما في ذلك تشغيل الغرف وخدمات الطعام والشراب والأنشطة المساندة الأخرى. ويتم تخفيض قيمة بنود المخزون بطيئة الحركة أو التالفة أو المتقادمة استناداً إلى تقييم الإدارة لحالتها والاستخدام المتوقع لها.

عقود الإيجار

المجموعة بصفتها الطرف المؤجر

تبرم المجموعة اتفاقيات إيجار تكون فيها هي المؤجر فيما يتعلق ببعض استثماراتها العقارية.

تصنّف عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر كعقود إيجار تمويلي أو تشغيلي. ومتى كانت شروط عقد الإيجار تنص على تحويل جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بالملكية كاملة إلى المستأجر، عندئذٍ يصنّف العقد كعقد إيجار تمويلي. وتصنّف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

دخل الإيجار

تحقق المجموعة إيرادات من التعامل بصفتها طرف مؤجر في عقود الإيجار التشغيلي التي لا تنقل جزءاً جوهرياً من المخاطر والمزايا المرتبطة بملكية الاستثمار العقاري. بالإضافة إلى ذلك، تؤجر المجموعة من الباطن استثمارات عقارية تم الحصول عليها من خلال عقود إيجار رئيسية تزيد مدتها على ١٢ شهراً عند بدايتها. ويتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن على أنها عقود إيجار تمويلي أو عقود إيجار تشغيلي استناداً إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس استناداً إلى الاستثمار العقاري الأساسي. وتصنّف جميع عقود الإيجار من الباطن الأخرى للمجموعة كعقود إيجار تشغيلي.

يتم احتساب دخل الإيجار الناشئ عن عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار، وتُدرج ضمن الإيرادات في الأرباح أو الخسائر نظراً لطبيعتها التشغيلية، باستثناء دخل الإيجار المشروط الذي يتم الاعتراف بها عندما ينشأ. يتم الاعتراف بالتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة أثناء التفاوض والاتفاق على عقد الإيجار التشغيلي كمصروف على مدى فترة عقد الإيجار بنفس الأساس الخاص بدخل الإيجار.

يتم خصم حوافز الإيجار المدفوعة أو مستحقة الدفع للمستأجر من مدفوعات الإيجار. وعليه، يتم الاعتراف بحوافز الإيجار للمستأجر كتخفيض لإيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. مدة الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار بالإضافة إلى أي فترة أخرى يكون لدى المستأجر خلالها خيار تمديد عقد الإيجار، حيث تكون المجموعة، عند بدء عقد الإيجار، على يقين معقول بأن المستأجر سيمارس ذلك الخيار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن التلف في الأرباح أو الخسائر عند نشوء الحق في استلامها.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقد الإيجار التمويلي كذمم مدينة على أساس قيمة صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. ويوزع دخل عقود الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية ليعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

عندما يتضمن العقد عناصر إيجارية وأخرى غير إيجارية، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ لتوزيع المقابل بموجب العقد على كل عنصر.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار (تابع)

المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يُشكل، أو يتضمن، عقد إيجار عند بدء العقد. وتعترف المجموعة بأصول حق الاستخدام والتزامات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات الإيجار التي تكون فيها هي الطرف المُستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المصنفة على أنها عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل) وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة. بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بدفعات الإيجار كمصروفات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم آخر يكون أكثر واقعية من حيث تمثيل النمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

يقاس التزام الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي لم تُدفع في تاريخ بدء العقد، مخصومة باستخدام المعدل المدرج في عقد الإيجار. وإذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، فإن المجموعة تستخدم معدل الفائدة الإضافي.

تتألف دفعات الإيجار المدرجة ضمن قياس التزام الإيجار مما يلي:

- دفعات الإيجار الثابتة (تشمل الدفعات الثابتة الأساسية)، ناقصاً أي حوافز إيجار؛
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، تقاس مبدئياً باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ بدء الإيجار؛
- المبلغ المتوقع دفعه من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر الممارسة لخيارات الشراء في حال كان المستأجر متأكداً إلى حد معقول من ممارسة هذا الخيار؛
- ودفعات عن غرامات فسخ عقد الإيجار، إذا كانت شروط الإيجار تتضمن خياراً بفسخ عقد الإيجار.

يتم عرض التزامات الإيجار كبند منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

تقاس التزامات الإيجار لاحقاً عن طريق زيادة القيمة الدفترية لبيان الفائدة على التزامات الإيجار (باستخدام طريقة الفائدة الفعلية) وعن طريق تخفيض القيمة الدفترية لبيان دفعات الإيجار المسددة.

تعيد المجموعة قياس التزام الإيجار (وتجري التعديل المقابل على أصول حق الاستخدام) عندما:

- تتغير شروط عقد الإيجار أو يحدث تغيير على تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يُعاد قياس التزام الإيجار عن طريق خصم دفعات الإيجار المُعدّلة باستخدام معدل خصم مُعدّل.
- تتغير دفعات الإيجار بسبب التغيرات في مؤشر أو معدل أو بسبب التغير في الدفعات المتوقعة بموجب ضمانات القيمة المتبقية، وفي هذه الحالات يعاد قياس التزام الإيجار عن طريق خصم دفعات الإيجار المُعدّلة باستخدام معدل الخصم الأولي (ما لم تتغير دفعات الإيجار بسبب التغير في معدل الفائدة المتغير، وفي هذه الحالة يُستخدم معدل الخصم المُعدّل).
- يتم تعديل عقد الإيجار ولا يُحتسب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يعاد قياس التزام الإيجار عن طريق خصم دفعات الإيجار المُعدّلة باستخدام معدل الخصم المُعدّل.

لم تقم المجموعة بإجراء أي تعديلات من هذا القبيل خلال الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية الموحدة.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع. البيانات المالية الموحدة

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار (تابع)

المجموعة بصفتها الطرف المستأجر (تابع)

يتم احتساب الاستهلاك لأصول حق الاستخدام على مدى فترة عقد الإيجار أو العمر الإنتاجي للأصول الأساسية، أيهما أقصر. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو أن تكلفة أصل حق الاستخدام تبين أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، فإنه يتم احتساب الاستهلاك لأصل حق الاستخدام ذي الصلة على مدى العمر الإنتاجي للأصل الأساسي. ويبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

تُعرض أصول حق الاستخدام ضمن بند "الممتلكات والمعدات" في بيان المركز المالي الموحد.

تطبق المجموعة معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان أصل حق الاستخدام قد انخفضت قيمته وتحتسب أي خسائر خاصة بانخفاض القيمة على النحو الموضح في سياسة "الممتلكات والمعدات".

لا تدرج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ضمن قياس التزام الإيجار وأصل حق الاستخدام. ويتم الاعتراف بالدفوعات ذات الصلة كمصروفات في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الحالة التي تؤدي إلى هذه الدفوعات ويتم إدراجها في بند "مصروفات عمومية وإدارية" في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

ومن السبل العملية التي يُجيزها المعيار الدولي للنتايرير المالية رقم ١٦ للمستأجر هو عدم فصل العناصر غير الإيجارية، ولكن بدلاً من ذلك يحتسب أي عقد إيجار والعناصر غير الإيجارية المرتبطة به باعتبارها ترتيباً واحداً. لا توجد مكونات غير متعلقة بالإيجار تعد جوهرية وواجبة التطبيق على المجموعة.

يتم تصنيف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تمويلي عندما تنص شروط العقد على تحويل كافة مخاطر وامتيارات الملكية إلى المستأجر. وتصنّف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

العملات الأجنبية

لغرض هذه البيانات المالية الموحدة، يعتبر الدرهم الإماراتي هو العملة الوظيفية وعملة عرض البيانات المالية للمجموعة.

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بعملة غير الدرهم الإماراتي (العملات الأجنبية)، وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. في تاريخ كل تقرير، يتم إعادة تحويل البنود النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. تتم إعادة تحويل البنود غير النقدية المسجلة بالقيمة العادلة والمقومة بعملة أجنبية، وفقاً لأسعار الصرف السائدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. لا تتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية.

يتم الاعتراف بفروق الصرف في الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تنشأ فيها.

تكاليف الاقتراض

تتم رسلة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصول مؤهلة تتطلب فترة زمنية طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام المرجو منها أو بيعها، كجزء من تكلفة الأصول ذات الصلة. يتم تسجيل جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها. تتألف تكاليف الاقتراض من تكاليف الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكدها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والمعدات

تُسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة.

تشتمل التكلفة على المصروفات العائدة مباشرة للاستحواذ على الأصول. لا يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو الاعتراف بها كأصل منفصل، حسبما يكون ملائماً، إلا عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويمكن قياس تكلفة البند بشكلٍ موثوق به.

تتم رسملة المصروفات المتكيدة لاستبدال أحد عناصر بند الممتلكات والمعدات المُحتسبة على نحو منفصل وتُشطب القيمة الدفترية للعنصر المُستبدل. يتم تحويل المصروفات الأخرى اللاحقة فقط عندما تتسبب في زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية للبند المعني من الممتلكات والمعدات. يتم الاعتراف بجميع المصروفات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك على أساس الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول المعنية على أساس القسط الثابت، وذلك اعتباراً من التاريخ الذي تصبح فيه الأصول جاهزة للاستخدام المقصود منها. كما تخضع الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطريقة احتساب الاستهلاك للمراجعة في تاريخ بيان المركز المالي الموحد، مع احتساب أثر أي تغييراتٍ في التقديرات على أساس مستقبلي.

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

السنوات	مباني
٢٥-١٦	أصول حق استخدام المباني
٥	تحسينات على عقارات مستأجرة
٥	مركبات
٤	برامج الكمبيوتر وأجهزة الكمبيوتر
٤-٢	أثاث ومعدات مكتبية
٣-٢	

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطريقة حساب الاستهلاك بنهاية كل سنة مع احتساب أثر أي تغييرات في التقديرات على أساس مستقبلي.

تتم مراجعة القيم الدفترية للممتلكات والمعدات للتحقق من الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود أي مؤشر من هذا القبيل وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة القابلة للاسترداد المقدرة، يتم تخفيض الأصول إلى قيمتها القابلة للاسترداد وهي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة من الاستخدام، أيهما أعلى.

يتم إيقاف الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمعدات عند الاستبعاد أو عندما يصبح من غير المتوقع أن تنشأ منافع اقتصادية مستقبلية من مواصلة استخدام الأصل. يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد أحد بنود الممتلكات والمعدات أو سحبه من الخدمة على أنها الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل، ويتم الاعتراف بها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

إن الممتلكات أو الأصول قيد الإنشاء لغرض الإنتاج أو الإمداد أو لأغراض إدارية، يتم تسجيلها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المعترف بها. تشتمل التكلفة على جميع التكاليف المباشرة المنسوبة إلى الاستحواذ على العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة، وبالنسبة للأصول المؤهلة، تتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة. عندما تُصبح الأصول جاهزة للاستخدام المقصود، تُحوّل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى فئة الممتلكات والمعدات المناسبة ويتم احتسابها وفقاً لسياسة المجموعة.

الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من عقارات تامة الإنجاز. تتمثل العقارات تامة الإنجاز في عقارات محتفظ بها بغرض جني إيجارات و/أو زيادة رأس المال.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملات. وعقب الاعتراف المبدئي، تُقاس هذه الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في الفترة التي تنشأ فيها.

لا يتم إجراء تحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية إلا عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات يشغلها المالك، تكون التكلفة المقدرة لغرض الاحتساب اللاحق هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبحت العقارات المشغولة من قبل المالك عقارات استثمارية، تقوم المجموعة وفقاً للسياسة المتبعة باحتساب تلك العقارات ضمن الممتلكات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام. عند تحويل بند من الممتلكات والمعدات ليصبح استثماراً عقارياً، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمه الدفترية السابقة في الأرباح أو الخسائر. تعتبر المجموعة أن بدء التطوير بغرض البيع أو الاستخدام لتحقيق دخل بمثابة دليل على التحويل من استثمار عقاري إلى عقار قيد التطوير.

يتم إيقاف الاعتراف بالاستثمارات العقارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول الطرف المُستلم على السيطرة) أو عندما يتم سحبها بشكل دائم من الاستخدام ويكون من غير المتوقع تحقيق أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم الاعتراف ضمن الأرباح أو الخسائر بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد وبين القيمة الدفترية للأصل في الفترة التي يتم فيها إيقاف الاعتراف بالأصل. عند تحديد مبلغ المقابل الذي يجب إدراجه في الأرباح أو الخسائر الناشئة عن إيقاف الاعتراف بالاستثمارات العقارية، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار المقابل المتغير، ووجود عنصر تمويل هام، والمقابل غير النقدي، والمقابل المستحق للمشتري (إن وجد)، وذلك وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

تتم مراجعة القيم الدفترية للاستثمارات العقارية للتحقق من الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود أي مؤشر من هذا القبيل وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة القابلة للاسترداد المقدرة، يتم تخفيض الأصول إلى قيمتها القابلة للاسترداد وهي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة من الاستخدام، أيهما أعلى.

ضريبة الدخل

تم رصد مُخصص لضرائب الدخل في البيانات المالية الموحدة وفقاً للتشريعات المطبقة أو السارية بشكلٍ فعلي في نهاية فترة التقرير. يشتمل مصروف ضريبة الدخل على الضريبة الحالية والضريبة المؤجلة. يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر إلى الحد الذي ترتبط فيه بدمج الأعمال أو بالبنود المعترف بها مباشرة في حقوق الملكية أو في الدخل الشامل الأخر.

الضريبة الحالية

ضريبة الدخل الحالية هي الضريبة المتوقعة مستحقة الدفع على الدخل الخاضع للضريبة للفترة، باستخدام المعدلات الضريبية المطبقة أو السارية فعلياً في تاريخ التقرير، وأية تعديلات على الضريبة مستحقة الدفع المتعلقة بفترة سابقة. يتمثل مبلغ الضريبة الحالية مستحقة الدفع أو مُستحقة القبض في أفضل تقدير لمبلغ الضريبة المتوقع سداده أو قبضه والذي يعكس حالة عدم اليقين المتعلقة بضرائب الدخل، إن وجدت. ويتم قياسها باستخدام معدلات الضريبة المطبقة أو السارية بشكلٍ فعلي في تاريخ التقرير. هذا وتتضمن الضريبة الحالية أيضاً أي ضريبة تنشأ من توزيعات الأرباح. يتم تسوية أصول والتزامات الضرائب الحالية فقط في حال استيفاء معايير معينة.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالفروقات المؤقتة بين القيم الدفترية للأصول والالتزامات لأغراض إعداد التقارير المالية والمبالغ المستخدمة لأغراض الضريبة.

لا يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لما يلي:

- الفروقات المؤقتة عند الاعتراف المبدئي بالأصول والالتزامات في المعاملة التي:

- لا تمثل عملية دمج للأعمال؛ و

- في وقت إجراء المعاملة

(١) لا تؤثر على الأرباح أو الخسائر المحاسبية ولا الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة؛

(٢) ولا ينشأ عنها فروقات مؤقتة خاضعة للضريبة وقابلة للخصم بطريقة متساوية؛

- الفروقات المؤقتة المتعلقة باستثمارات في شركات تابعة وشركات زميلة وترتيبات مشتركة إلى المدى الذي تكون فيه المجموعة قادرة على السيطرة على توقيت عكس الفروقات المؤقتة ويكون من المحتمل ألا يتم عكسها في المستقبل المنظور؛
- الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة الناتجة عند الاعتراف الأولي بالشهرة التجارية.

يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة، والتخفيضات الضريبية غير المستخدمة والفروقات المؤقتة التي يمكن اقتطاعها إلى الحد الذي يحتمل معه تحقيق أرباح مستقبلية خاضعة للضريبة والتي يمكن في مقابلها استخدام أصول الضريبة المؤجلة. تُحدد الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة على أساس عكس الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة. في حال كان مبلغ الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة غير كافٍ للاعتراف بأصل الضريبة المؤجلة بالكامل، فإنه يتم النظر في الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة، بعد تعديلها لتعكس الفروقات المؤقتة الحالية. تتم مراجعة أصول الضريبة المؤجلة في تاريخ كل تقرير ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لا يمكن معه تحقق المنفعة الضريبية ذات الصلة، ويتم عكس هذه التخفيضات عندما تزداد احتمالية تحقيق أرباح خاضعة للضريبة في المستقبل.

يعكس قياس الضريبة المؤجلة التبعات الضريبية التي ستنتج عن الطريقة التي تتوقعها المجموعة، في تاريخ التقرير، لاسترداد أو تسوية القيمة الدفترية للأصول والالتزامات.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية لأصولها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن هذه الأصول قد تعرضت لخسائر انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، تُقدّر حينئذٍ القيمة القابلة للاسترداد للأصل بغرض تحديد مدى خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية منفصلة عن الأصول الأخرى، فإن المجموعة تقدر القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة النقد التي يتبع لها ذلك الأصل. أما في حالة إمكانية تحديد أساس معقول ومتسق للتخصيص، فإنه يتم تخصيص الأصول التجارية إلى الوحدات المنتجة للنقد الفردية، وإلا فإنه يتم تخصيصها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد والتي يمكن تحديد أساس تخصيص معقول ومتسق لها.

القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد أو القيمة من الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم القيمة من الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالأصل والتي لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية لها.

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

انخفاض قيمة الأصول غير المالية (تابع)

في حال تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) بأقل من قيمته الدفترية، فإنه يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر، ما لم يتم تسجيل الأصل ذي الصلة بقيمة إعادة التقييم، وفي هذه الحالة تُعامل خسائر انخفاض القيمة كأنخفاض ناتج عن إعادة التقييم. عندما يتم عكس خسائر انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى التقدير المعدل لقيمه القابلة للاسترداد، وعليه فإن زيادة القيمة الدفترية لا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها، في حال عدم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) في سنوات سابقة. يتم الاعتراف بعكس خسائر انخفاض القيمة مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر، ما لم يتم تسجيل الأصل ذي الصلة بقيمة إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يعامل عكس خسائر انخفاض القيمة كزيادة ناتجة عن إعادة التقييم.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يترتب على المجموعة التزام حالي (قانوني أو ضمني) نتيجة لحدث سابق، ويكون من المرجح أن يلزم المجموعة تسوية الالتزام، وعندما يمكن تقدير قيمة الالتزام بصورة موثوقة. تتمثل القيمة المعترف بها كمخصص في أفضل تقدير للمبلغ المقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في نهاية فترة التقرير مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس مخصص ما باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي، تكون قيمته الدفترية هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كل المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية مخصص من طرف آخر، يتم الاعتراف بالمبلغ مستحق القبض كأصل إذا كان استرداد المبلغ أمر مؤكد، ويمكن قياس المبلغ مستحق القبض بشكل موثوق.

الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالأصول والالتزامات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصول والالتزامات مبدئياً بالقيمة العادلة. وعند الاعتراف المبدئي بهذه الأصول والالتزامات، فإن تكاليف المعاملة المرتبطة مباشرة بالاستحواذ على الأصول والالتزامات المالية أو إصدارها (بخلاف الأصول والالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر) تُضاف أو تُخصم من القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات المالية، حسبما يكون مناسباً. إن تكاليف المعاملة المرتبطة مباشرة بالاستحواذ على أصول مالية أو التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم الاعتراف بها فوراً ضمن الأرباح أو الخسائر.

تصنيف وقياس الأصول المالية والالتزامات المالية

الاعتراف المبدئي

عند الاعتراف المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

تصنيف وقياس الأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

تتكون الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من النقد والأرصدة المصرفية والاستثمارات في أدوات الدين واستثمارات الوكالة، والذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. ويتم قياس هذه الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت تستوفي كلا الشرطين التاليين، ولم يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال حساب الأرباح أو الخسائر:

- أن يكون محتفظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول من أجل تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية؛ و
- وأن ينشأ عن الشروط التعاقدية المتعلقة بالأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبدئي، يمكن للمجموعة أن تختار بشكل لا رجوع فيه بأن تقوم (لكل أداة على حدة) بتصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ولا يجوز التصنيف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كان الاستثمار في حقوق الملكية محتفظ به لغرض المتاجرة أو إذا كان المقابل المحتمل قد تم الاعتراف به من قبل الطرف المستحوذ في عملية دمج أعمال. يتم مبدئياً قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة على أنها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة. تتضمن أدوات حقوق الملكية استثماراً في حصة ملكية في منشأة ذات غرض خاص واستثماراً في أسهم مدرجة لشركة محلية (الإيضاح رقم ٧).

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إن الأصول المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ولا سيما:

- يتم تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية على أنها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إلا إذا قامت المجموعة بتصنيف الاستثمار في حقوق الملكية بأنه غير محتفظ به للمتاجرة أو كمقابل محتمل ناشئ عن دمج أعمال بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عن الاعتراف المبدئي.
- إن أدوات الدين التي لا تستوفي معايير القياس بالتكلفة المطفأة أو معايير القياس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالإضافة إلى ذلك، يمكن تصنيف أدوات الدين التي تستوفي معايير القياس بالتكلفة المطفأة أو معايير القياس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف المبدئي، إذا كان هذا التصنيف يُلغى أو يقلل بشكل جوهري من عدم الاتساق في القياس أو الاعتراف (والمعروف باسم "عدم التوافق المحاسبي") الذي قد ينشأ عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالأرباح والخسائر الناشئة عنها على أسس مختلفة. لم تصنف المجموعة أي من أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير، مع الاعتراف بأرباح أو خسائر القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. تشمل الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر استثماراً في صندوق غير مدرج وبعض الأسهم المدرجة.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

تصنيف وقياس الأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

الاعتراف المبني (تابع)

الوكالة

عقد يتم إبرامه بين المجموعة والعميل، يُعَيَّن بموجبه أحد الطرفين (الطرف الرئيسي – الموكِّل) الطرف الآخر (الوكيل) لاستثمار مبالغ محددة وفقاً لشروط وأحكام عقد الوكالة مقابل أجر ثابت، بالإضافة إلى أي أرباح تفوق الأرباح المتوقعة كمكافأة للوكيل على حسن الأداء. يتحمل الوكيل الخسائر الناتجة عن سوء التصرف أو الإهمال أو مخالفة شروط عقد الوكالة؛ أما في غير ذلك، فيتحملها الموكِّل.

تقييم نموذج الأعمال

تقوم منشآت المجموعة بإجراء تقييم لهدف نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بالأصل على مستوى المحفظة حيث يوضح ذلك بشكل أفضل الطريقة التي يتم بها إدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة. فيما يلي المعلومات التي تم أخذها بعين الاعتبار:

- مدى تكرار وحجم وتوقيت المتاجرة بالأصول المالية في فترات سابقة، أسباب عمليات المتاجرة والتوقعات بشأن نشاط المتاجرة في المستقبل. ومع ذلك، لا يتم النظر في معلومات نشاط المتاجرة بمعزل عن غيرها، بل كجزء من التقييم الشامل لكيفية تحقيق الهدف المعلن للمجموعة في إدارة الأصول المالية، وكيفية تحقيق التدفقات النقدية؛
- كيفية تقييم أداء المحفظة ورفع تقارير بشأنها إلى الإدارة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالية المحتفظ بها ضمن هذا النموذج) وكيفية إدارة تلك المخاطر؛ فيما يتعلق بالأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وذلك لأنها لا يُحتفظ بها لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ولا لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية معاً.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط دفعات المبلغ الأصلي والفائدة

لأغراض هذا التقييم، يتم تعريف " المبلغ الأصلي " على أنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبني،

في حين تُعرف "الفائدة" على أنها المقابل للقيمة الزمنية للمال والمخاطر الائتمانية المتعلقة بالمبلغ الأصلي المستحق.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ المستحق، تضع المجموعة في الاعتبار الشروط التعاقدية للأدوات. ويتضمن ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي ينطوي على شرطٍ تعاقدية يترتب عليه تغيير توقيت أو قيمة التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا يفي الأصل بهذا الشرط.

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

تصنيف وقياس الأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

الاعتراف المبدئي (تابع)

الالتزامات المالية (تابع)

يتم تصنيف الالتزامات المالية على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تشمل الالتزامات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة قروض مصرفية، والذمم الدائنة التجارية والأخرى، والتزامات الإيجار. ولا توجد التزامات مالية مُقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم تصنيف الالتزام المالي على أنه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان مصنف على أنه محتفظ به للمتاجرة، أو كان يمثل أداة مشتقة، أو كان مصنف على هذا النحو عند الاعتراف المبدئي.

يتم تصنيف الالتزامات المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم تكبدها بغرض إعادة الشراء على المدى القريب.

يمكن تصنيف الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف المبدئي إذا تم استيفاء المعايير التالية:

- إذا كان هذا التصنيف يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم الاتساق في القياس أو الاعتراف الذي قد ينشأ خلاف ذلك عن قياس الالتزامات أو الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عنها على أساس مختلف؛
- إذا كانت هذه الالتزامات جزءاً من مجموعة من الالتزامات المالية التي تتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة، وفقاً لاستراتيجية موثقة لإدارة المخاطر؛ أو
- إذا كانت الالتزامات المالية تحتوي على مشتقات ضمنية كان يجب تسجيلها بشكل منفصل.

إن الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم قياسها بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك مصروفات الفائدة، في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

القياس اللاحق والأرباح أو الخسائر

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم لاحقاً قياس هذه الأصول بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. تُخفّض التكلفة المطفأة بخسائر انخفاض القيمة. يتم الاعتراف بدخل الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن إيقاف الاعتراف في بيان الدخل الموحد.

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس تلك الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف في بيان الدخل الموحد بصافي الأرباح أو الخسائر، متضمنة أي دخل من الفوائد أو توزيعات الأرباح.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

تصنيف وقياس الأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

القياس اللاحق والأرباح أو الخسائر (تابع)

أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم قياس تلك الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر والمترجمة في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات. لن يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المترجمة إلى الأرباح أو الخسائر عند استبعاد استثمارات حقوق الملكية، ولكن سيتم تحويلها إلى الأرباح المحتجزة.

يتم الاعتراف في الأرباح أو الخسائر بتوزيعات الأرباح الناتجة من استثمارات الأصول المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، إلا إذا كانت هذه التوزيعات تمثل بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. ويتم إدراج توزيعات الأرباح ضمن بند "دخل التمويل" في الأرباح والخسائر.

التزامات مالية بالتكلفة المطفأة

تتكون بصفة أساسية من قروض وضمم دائنة تجارية وأخرى. بعد الاعتراف المبدئي، تُقاس الالتزامات السالفة الذكر لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند إيقاف الاعتراف بالالتزامات وكذلك من خلال عملية الإطفاء بمعدل الفائدة الفعلي.

تُحتسب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكلفة التي تُعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم بيان إطفاء معدل الفائدة الفعلي على أنه تكاليف التمويل ضمن الدخل الموحد.

إعادة التصنيف

الأصول المالية

تعيد المجموعة تصنيف الأصول المالية في حالة واحدة وهي إذا تغير الهدف من نموذج الأعمال الخاص بإدارة تلك الأصول المالية. ومن المتوقع أن تكون مثل هذه التغييرات نادرة للغاية، إذ يجب أن تكون تغييرات جوهرية بالنسبة لعمليات المجموعة وواضحة أمام الأطراف الخارجية.

الالتزامات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الالتزامات المالية عند الاعتراف المبدئي. لا يُسمح بإعادة التصنيف لاحقاً.

التعديلات على الأصول المالية والالتزامات المالية

الأصول المالية

إذا تم تعديل الشروط الخاصة بأصل مالي، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وفي حال كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ تعتبر الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي الأصلي منتهية. في هذه الحالة، يتم إيقاف الاعتراف بالأصل المالي الأصلي والاعتراف بأصل مالي جديد بالقيمة العادلة.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

التعديلات على الأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

إيقاف الاعتراف

الأصول المالية (تابع)

إذا لم تختلف التدفقات النقدية من الأصل المعدل المسجل بالتكلفة المطفأة بشكل جوهري فإن التعديل لا يؤدي إلى إيقاف الاعتراف بالأصل المالي. في هذه الحالة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي، والاعتراف بالمبلغ الذي ينشأ عن تعديل إجمالي القيمة الدفترية كأرباح أو خسائر ناتجة عن التعديل ضمن بيان الدخل الموحد.

الالتزامات المالية

إذا تم تعديل شروط التزام مالي وكانت التدفقات النقدية للالتزام المعدل مختلفة بشكل جوهري، فيتم الاعتراف بالتزام مالي جديد بقيمته العادلة وفقاً للشروط المعدلة. ويتم الاعتراف في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي المطفأ والالتزام المالي الجديد بشروط مُعدّلة.

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

- انقضاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل؛
- احتفاظ المجموعة بالحق في تلقي التدفقات النقدية من الأصل، لكنها تحملت التزاماً بدفعها بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "التمرير".
- تحول المجموعة حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصول؛ وإما (أ) أن تحول المجموعة بشكل فعلي كافة المخاطر والامتيازات المتعلقة بالأصول، أو (ب) لا تكون قد حوّلت ولا احتفظت فعلياً بكافة المخاطر والامتيازات المتعلقة بالأصول، إلا أنها حوّلت السيطرة على الأصول.

يتم الاعتراف بأي حصة من الأصول المالية المحولة المؤهلة لإيقاف الاعتراف والتي تقوم المجموعة بإنشائها أو الاحتفاظ بها على أنها أصل أو التزام منفصل.

عندما تقوم المجموعة بإبرام معاملات يتم بموجبها تحويل الأصول المعترف بها في بيان المركز المالي ولكنها تحتفظ إما بكافة مخاطر وامتيازات الأصول المالية المحولة أو بجزء منها، في هذه الحالات، لا يتم الاعتراف بالأصول المحولة.

فيما يتعلق بالمعاملات التي لا تقوم المجموعة من خلالها بالاحتفاظ أو بتحويل كافة مخاطر وامتيازات ملكية الأصل المالي وتحتفظ بالسيطرة عليه، تواصل المجموعة الاعتراف بهذا الأصل إلى مدى ارتباطها بهذا الأصل، ويتم تحديد ذلك من خلال مدى تعرضها لتغيرات في قيمة الأصل المحول.

المقاسة بالتكلفة المطفأة.

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر نتيجة لإيقاف الاعتراف بالأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

التعديلات على الأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

الالتزامات المالية

تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بالالتزامات المالية عند الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاءها.

انخفاض قيمة الأصول المالية

فيما يتعلق بانخفاض قيمة الأصول المالية، تطبق المجموعة نموذج خسائر الائتمان المتوقعة. وفقاً لنموذج خسائر الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في تلك الخسائر في نهاية كل فترة تقارير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي للأصول المالية. لا يشترط وقوع حدث ائتماني قبل الاعتراف بخسائر الائتمان.

تقوم المجموعة بالاعتراف بخسائر المخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة على الأدوات التالية غير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- الأصول المالية المقاسة، التي هي أدوات دين مسجلة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛
- عقود ضمانات مالية صادرة.

تقيس المجموعة مخصصات الخسائر باستخدام النهج العام أو النهج المبسط، وفقاً لما تراه مناسباً.

باستخدام النهج العام، تُقاس مخصصات الخسائر بمبلغ يعادل خسائر الائتماني المتوقعة لمدة ١٢ شهراً، ما لم يكن قد حدث ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ بداية الاعتراف بقيمة الخسائر. وفي هذه الحالات، تقيس المجموعة مخصصات الخسائر بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأصل.

أما باستخدام النهج المبسط، فيتم دائماً قياس مخصصات الخسائر بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على فترة الخسارة.

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي في خسائر الائتمان المتوقعة التي سوف تنتج من كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية في حال وجود ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان أو باستخدام النهج المبسط.

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً في الجزء من خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتمل حدوثها خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (أو خلال فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهراً).

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في التقدير المرجح لخسائر الائتمان. يتم قياسها على النحو التالي:

- الأصول المالية التي لم تتعرض لانخفاض ائتماني: مثل القيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها).
- الأصول المالية التي تتعرض لانخفاض ائتماني: مثل الفرق بين إجمالي القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

التعديلات على الأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

تعريف التعثر في السداد

تعتبر المجموعة ما يلي بمثابة حدث على التعثر في السداد لأهداف إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة السابقة أن الأصول المالية التي تفي بأي من المعايير التالية لا يمكن استردادها بشكل عام:

- عندما لم يلتزم المدين بالتعهدات المالية، أو
- عندما تشير المعلومات التي يتم تطويرها داخلياً أو التي يتم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المدين بسداد مديونيته بما في ذلك ديونه تجاه المجموعة بالكامل (دون الأخذ بعين الاعتبار أي ضمانات تحصل عليها بها من قبل المجموعة).

عكس انخفاض القيمة

إذا انخفض مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة في فترة لاحقة، وكان من الممكن ربط هذا الانخفاض بشكل موضوعي بحدث وقع بعد الاعتراف بانخفاض القيمة، فيتم رد الزيادة عن طريق تخفيض حساب مخصص الانخفاض في قيمة القرض تبعاً لذلك. يتم الاعتراف برد الزيادة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي (إما كلياً أو جزئياً) عندما لا يكون هناك احتمال واقعي لاستردادها. وهذا هو الحال عموماً عندما تقرر المجموعة أن المقرض ليس لديه أصول أو موارد أو دخل قد يُنتج تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب. إلا أن الأصول المالية المشطوبة قد تظل خاضعة لإجراءات تنفيذية بغرض الالتزام بإجراءات المجموعة فيما يتعلق باسترداد المبالغ المستحقة.

٤ الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لعدم اليقين من التقديرات

عند تطبيق السياسات المحاسبية المبينة في الإيضاح رقم ٣، وضعت الإدارة أحكاماً وتقديرات وافتراسات مُعينة لا تتضح بسهولة من المصادر الأخرى. ومن ثم، تركز هذه التقديرات وما يرتبط بها من افتراضات على الخبرة السابقة والعوامل الأخرى ذات الصلة، وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تخضع التقديرات والافتراضات ذات الصلة إلى المراجعة بصفة دورية. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية في فترة المراجعة التي يتم فيها تعديل التقدير إذا كان التعديل يؤثر فقط على تلك الفترة أو في فترة التعديل والفترات المستقبلية إذا كانت التعديل يؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

٤ الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لعدم اليقين من التقديرات (تابع)

الأحكام الهامة المتخذة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

تصنيف العقارات

قامت الإدارة في إطار عملية تصنيف العقارات بوضع العديد من الأحكام. يتعين وضع الأحكام لتحديد ما إذا كانت العقارات مؤهلة للتصنيف ضمن فئة الاستثمارات العقارية أو فئة الممتلكات والمعدات و/أو فئة العقارات المحتفظ بها للبيع. تقوم المجموعة بوضع معايير حتى تتمكن من ممارسة هذه الأحكام بشكل متنسق وفقاً لتعريفات الاستثمارات العقارية، والممتلكات والمعدات، والعقارات المحتفظ بها للبيع. عند وضع أحكامها، قامت الإدارة بمراعاة المعايير التفصيلية والتوجيهات المتعلقة بتصنيف العقارات على النحو المنصوص عليه في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، وعلى وجه التحديد الاستخدام المزمع للعقار من قبل الإدارة.

تقييم نموذج الأعمال

يعتمد تصنيف الأصول المالية وقياسها على نتائج "مدفوعات رأس المال والفائدة فقط" واختبار نموذج الأعمال. تحدد المجموعة نموذج الأعمال على مستوى يعكس كيفية إدارة مجموعات الأصول المالية معاً لتحقيق هدف أعمال معين. يتضمن هذا التقييم الأحكام التي تعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول وقياس أدائها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول وكيفية إدارتها وكيفية تعويض مديري الأصول. تراقب المجموعة الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي تم إيقاف الاعتراف بها قبل استحقاقها لفهم سبب استبعادها وما إذا كانت تلك الأسباب متفقة مع الهدف من الأعمال التي تم الاحتفاظ بالأصل من خلاله. تعتبر المراقبة جزءاً من تقييم المجموعة المتواصل حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يتم من خلاله الاحتفاظ بالأصول المالية المتبقية مناسباً وإذا لم يكن مناسباً، ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وبالتالي تغييراً مستقبلياً لتصنيف تلك الأصول.

الأدوات الاستثمارية غير المجمعة

تتمثل الحصص المباشرة للمجموعة في الكيانات المهيكلة غير المجمعة في استثمارات في صندوق استثمار مفتوح، بإجمالي قيمة دفترية بلغت ٨١٧,٢٨٥ ألف درهم إماراتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٧٢٢,٥٥٧ ألف درهم إماراتي)، وهي مُدرجة ضمن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وتتم إدارة هذا الاستثمار من قبل طرف ذي علاقة، وهي شركة شعاع جي إم سي المحدودة.

تُعرف الكيانات المهيكلة بأنها كيانات صُممت بحيث لا تخضع أنشطتها للتوجيه عن طريق حقوق التصويت. وعند تقييم مدى سيطرة المجموعة على هذه الكيانات التي تمتلك فيها حصصاً، تأخذ المجموعة في الاعتبار عوامل عدة، مثل الغرض من الكيان وتصميمه؛ وقدرتها العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للكيان؛ وطبيعة العلاقة مع الكيان؛ وحجم تعرض المجموعة لتقلبات العوائد الناتجة عن ذلك الكيان.

الوفاء بالتزامات الأداء

يتعين على المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على المدى الزمني أو في وقت محدد، وذلك بغرض تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. وعليه، فقد قامت المجموعة بتقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد ومشورة قانونية من المستشار القانوني للمجموعة.

٤ الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لعدم اليقين من التقديرات (تابع)

الأحكام الهامة المتخذة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة (تابع)

الوفاء بالتزامات الأداء (تابع)

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

التقديرات الرئيسية المتخذة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بواسطة خبراء تقييم عقاري مستقلين باستخدام أسلوب مقارنة السوق للأراضي المصنفة كاستثمارات عقارية، ومنهجية رسملة الدخل للاستثمارات العقارية المستخدمة حالياً لتحقيق الدخل (٢٠٢٤): أسلوب مقارنة السوق للأراضي المصنفة كاستثمارات عقارية ومنهجية رسملة الدخل للعقارات المستخدمة حالياً لتحقيق الدخل). تعد هذه المنهجيات من الأساليب المناسبة للتقييم المتعارف عليها عادةً في تقييم الاستثمارات العقارية، وهي الأساليب المتبعة في السوق المحلي. يتم تحديد القيمة العادلة من خلال مقارنة خصائص العقار مع خصائص عقارات مشابهة تم بيعها مؤخراً في صفقات مماثلة في السوق. ويتم إجراء تعديلات تعكس الفترة الزمنية بين تاريخ الصفقة وتاريخ التقييم، أو السعر المتوقع تحقيقه عند إتمام عملية بيع بالتفاوض. وقد تم الحصول على بيانات أدلة السوق من مصادر متعددة، مثل المعلومات المتداولة لدى الوسطاء العقاريين الفاعلين في المنطقة، والأبحاث التي أجراها الخبير والخبرة التي يتمتع بها، ومعرفته الشخصية ببعض الصفقات التي تمت.

وتستند هذه التقديرات إلى افتراضات معينة تنطوي على درجة من عدم اليقين، إلا أن الإدارة لا تتوقع أن تختلف تلك الافتراضات اختلافاً جوهرياً عن النتائج الفعلية. وخلال السنة، سجلت المجموعة زيادة في القيمة العادلة قدرها ٩,٧٠٠ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤): زيادة قدرها ٨,٠٦٦ ألف درهم إماراتي) للاستثمارات العقارية.

تقييم الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يستند تقييم الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلى معاملات السوق الحديثة التي تم إجراؤها على أساس تجاري بحت، أو نموذج القيمة العادلة لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير أو التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بالمعدلات الحالية لأدوات مماثلة أو نماذج تقييم أخرى. عند تقدير القيمة العادلة لأي من الأصول، تستعين المجموعة بالبيانات التي يمكن ملاحظتها في السوق بالقدر الذي تكون فيه مدخلات المستوى ١ متوفرة، عندما لا تتوفر مدخلات المستوى ١، تستخدم المجموعة نماذج التقييم الخاصة بها، والتي تعتمد عادةً على أساليب وتقنيات تقييم معترف بها بشكل عام ضمن الممارسات المتعارف عليها في المجال، بما في ذلك أسلوب صافي قيمة الأصول وأساليب أخرى مسموح بها وفقاً لإرشادات التقييم الصادرة عن الجمعية الدولية لرأس المال المستثمر المغامر والملكية الخاصة والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ لقياس القيمة العادلة.

تكون تقييمات الأسهم غير المدرجة واستثمارات الدين والأسهم الخاصة شديدة الحساسية للتغيرات في واحد أو أكثر من المدخلات غير القابلة للملاحظة، والتي يُعد حدوثها أمراً ممكناً بشكل معقول خلال السنة المالية التالية. ترد معلومات إضافية بشأن القيم الدفترية لهذه الأصول وحساسية تلك القيم للتغيرات في المدخلات غير القابلة للملاحظة في الإيضاح رقم ٣٠.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥ الممتلكات والمعدات

الإجمالي ألف درهم إماراتي	إنشاءات قيد التنفيذ ألف درهم إماراتي	ديكور أثاث ومعدات مكتبية ألف درهم إماراتي	برامج الكمبيوتر وأجهزة الكمبيوتر ألف درهم إماراتي	مركبات ألف درهم إماراتي	تحسينات على عقارات مستأجرة ألف درهم إماراتي	مباني ألف درهم إماراتي	
							التكلفة
١٢,١٣٦	١,٣١٦	٣,٣٢٦	٢,٥٧٩	١٥٥	-	٤,٧٦٠	في ١ يناير ٢٠٢٤
٢,٠٠٠	-	٢٩٣	١٨٦	-	١,٥٢١	-	إضافات
(٧,٠٨٥)	-	(٩٣٣)	(١,٣٩٢)	-	-	(٤,٧٦٠)	المُحوّل إلى استثمارات عقارية (إيضاح رقم ٦)
(١,٣٥٦)	-	(٧٥٤)	(٦٠٢)	-	-	-	انخفاض القيمة
٥,٦٩٥	١,٣١٦	١,٩٣٢	٧٧١	١٥٥	١,٥٢١	-	في ١ يناير ٢٠٢٥
٦٩	-	٥٧	١٢	-	-	-	إضافات
-	-	-	-	-	-	-	المُحوّل إلى استثمارات عقارية (إيضاح رقم ٦)
(١٥٥)	-	-	-	(١٥٥)	-	-	استبعادات
٥,٦٠٩	١,٣١٦	١,٩٨٩	٧٨٣	-	١,٥٢١	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
							الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة
٥,٢١٢	-	٢,٥٦٩	٢,١٦٢	١٥٥	-	٣٢٦	في ١ يناير ٢٠٢٤
٨٦٦	-	٤٧٠	١٦٣	-	٨٣	١٥٠	المُحمّل للسنة
(٢,٨٠١)	-	(٩٣٣)	(١,٣٩٢)	-	-	(٤٧٦)	المُحوّل إلى استثمارات عقارية (إيضاح رقم ٦)
(٩٤٥)	-	(٥٨٥)	(٣٦٠)	-	-	-	انخفاض القيمة
٢,٣٣٢	-	١,٥٢١	٥٧٣	١٥٥	٨٣	-	في ١ يناير ٢٠٢٥
٦١٨	-	٢١٧	٦٩	-	٣٣٢	-	المُحمّل للسنة
(١٥٥)	-	-	-	(١٥٥)	-	-	استبعادات
٢,٧٩٥	-	١,٧٣٨	٦٤٢	-	٤١٥	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
							القيمة الدفترية
٢,٨١٤	١,٣١٦	٢٥١	١٤١	-	١,١٠٦	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٣,٣٦٣	١,٣١٦	٤١١	١٩٨	-	١,٤٣٨	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

٥ الممتلكات والمعدات (تابع)

توجد جميع ممتلكات ومعدات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

تم تخصيص مصروفات الاستهلاك في بيان الدخل الشامل الموحد على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤٦٣	٩٣	مصروفات تشغيلية مباشرة (الإيضاح رقم ٢٢)
٤٠٣	٥٢٥	مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح رقم ٢٥)
٨٦٦	٦١٨	

٦ استثمارات عقارية

تمثل الاستثمارات العقارية قطعة أرض معينة تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة، ومبنى في دولة الإمارات العربية المتحدة، ومبنى في الولايات المتحدة الأمريكية ("الولايات المتحدة").

إن الحركة في الاستثمارات العقارية مبينة على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٦٨٧,٥١٨	٦٩٩,٨٦٨	الرصيد في ١ يناير
-	(٤٩٣,٧٥٠)	الاستبعاد (أ)
٤,٢٨٤	-	المُحوّل من ممتلكات ومعدات (ب) (إيضاح رقم ٥)
٨,٠٦٦	٩,٧٠٠	صافي الزيادة في القيمة العادلة
٦٩٩,٨٦٨	٢١٥,٨١٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر

الاستثمارات العقارية المُسجّلة بالقيمة العادلة. تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية على أساس تقييمات أجراءها خبراء تقييم مستقلون معتمدون غير مرتبطين بالمجموعة وفقاً لدليل التقييم والتقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين. إن خبراء التقييم هم أعضاء في جمعية خبراء التقييم المعتمدين ويتمتعون بمؤهلات ملائمة وخبرة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة. عند تقدير المبالغ المعاد تقييمها للاستثمارات العقارية، تم الأخذ في الاعتبار أعلى وأفضل استخدام للأراضي.

تم تحديد القيمة العادلة باستخدام أسلوب مقارنة السوق ومنهجية رسمة الدخل. تنطوي هذه المناهج على قياس القيمة الحالية لموارد الأعمال استناداً إلى تدفق أسعار هذه الموارد في السوق الحرة والتبادل بينها من قبل أطراف راغبة (البائع والمشتري) في مثل هذا السوق. وقد أُجري التقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وتمت مراجعته لاحقاً من قبل خبراء تقييم مستقلين معتمدين لا يتبعون المجموعة. لم تطرأ أي تغييرات على أساليب التقييم المتبعة للاستثمارات العقارية خلال السنة (٢٠٢٤: لا شيء). كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤، تمت ملاحظة جميع التغيرات الجوهرية وأُخذت في الاعتبار في تقييم العقارات.

إن المدخلات المستخدمة في التقييم لا تستند إلى بيانات سوق قابلة للملاحظة، وبالتالي، اعتُبرت أساليب التقييم قياساً للقيمة العادلة من المستوى الثالث.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٦ استثمارات عقارية (تابع)

تتمثل المدخلات غير القابلة للملاحظة ذات الأثر الجوهري والمستخدم في تحديد القيمة العادلة للعقارات فيما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٨٧ درهم إماراتي - ٢٨٧ درهم إماراتي	لا ينطبق	متوسط صافي سعر البيع للقطعة الشاغرة متوسط صافي سعر البيع للقطعة المطور والمقيم باستخدام منهجية رسمة الدخل
٩٧٥ درهم إماراتي	١,٠٥٤ درهم إماراتي	معدل الخصم للعقار المطور والمقيم باستخدام منهجية رسمة الدخل
٧,٥%	٧,٥%	عائد التخارج للعقار المطور والمقيم باستخدام منهجية رسمة الدخل
٧,٥%	٧,٥%	معدلات الإيجار للوحدات السكنية للعقار المطور والمقيم باستخدام منهجية رسمة الدخل
٢٢٥,٠٠٠ - ٥٥,٠٠٠ درهم إماراتي سنوياً	١٨٠,٠٠٠ درهم إماراتي سنوياً	معدلات الإيجار للوحدات التجارية للعقار المطور والمقيم باستخدام منهجية رسمة الدخل
١٥٠ درهم إماراتي للمربع	١٢٥ درهم إماراتي للمربع	
١٧٥ درهم إماراتي للمربع	١٦٠ درهم إماراتي للمربع	

أجرت المجموعة تحليل حساسية لاستثماراتها العقارية فيما يتعلق بمتوسط سعر البيع، ومعدلات الرسمة، وأسعار الإيجار. وتوصلت بناءً على هذا التحليل إلى ما يلي:

- سيؤدي ارتفاع متوسط سعر البيع للمتر المربع بنسبة ١٠٪ إلى زيادة في القيمة العادلة بمبلغ ٩٢ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٤٩,٤٦٧ ألف درهم إماراتي)، في حين أن انخفاضه بنسبة ١٠٪ سيؤدي إلى انخفاض بمبلغ ٩٢ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٤٩,٤٦٧ ألف درهم إماراتي) للعقارات المُقيّمة باستخدام أسلوب المقارنة.
- سيؤدي انخفاض معدلات الرسمة بمقدار ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة في القيمة العادلة بمبلغ ١٥,٣٥٠ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١٥,١٠٠ ألف درهم إماراتي)، في حين أن ارتفاعها بمقدار ٥٠ نقطة أساس سيؤدي إلى انخفاض بمبلغ ١٣,٤٣١ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١٣,٢٠٠ ألف درهم إماراتي) للعقارات المُقيّمة باستخدام منهجية رسمة الدخل.
- سيؤدي ارتفاع أسعار الإيجار المتوقعة بنسبة ١٠٪ إلى زيادة في القيمة العادلة بمبلغ ٢١,٤٩٠ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٢٠,٣٠٠ ألف درهم إماراتي)، في حين أن انخفاضها بنسبة ١٠٪ سيؤدي إلى انخفاض بمبلغ ٢١,٤٩٠ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٢٠,٣٠٠ ألف درهم إماراتي) للعقارات المُقيّمة باستخدام منهجية رسمة الدخل.

وتشمل الاستثمارات العقارية مبنَى تبلغ قيمته العادلة ٢١٤,٩٠٠ ألف درهم إماراتي تم رهنه كضمان مقابل قروض حصلت عليها المجموعة من بنوك محلية (٢٠٢٤: مبنَى وقطعة أرض تبلغ قيمتهما العادلة ٢٠٥,٢٠٠ ألف درهم إماراتي تم رهنهما كضمان مقابل قروض حصلت عليها المجموعة من بنوك محلية).

وخلال عام ٢٠٢٥، اعترفت المجموعة بدخل إيجار قدره ١٥,٨١٨ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١٥,٠٥٥ ألف درهم إماراتي) من تأجير الاستثمارات العقارية.

في سبتمبر ٢٠٢٢، وافق مجلس الإدارة على تسهيل أصول الأراضي المملوكة للمجموعة وفقاً لخطة عمل المجموعة. توضح المعاملات التالية اتجاه المجموعة نحو تسهيل أصول الأراضي المملوكة لها:

- (أ) في سبتمبر ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف آخر في دولة الإمارات العربية المتحدة لبيع قطعتي أرض تقعان في منطقة جميرا فيليبس سيركل (جي في سي) دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة مقابل مبلغ إجمالي قدره ٣٣,١٣٤ ألف درهم إماراتي ومبلغ إضافي عند إنجاز المشروع من قبل الطرف الآخر. المبلغ محل العقد يحمل فائدة وسوف يُدفع بعد سنتين إلى ٤ سنوات (الإيضاح رقم ١٠). في عام ٢٠٢٢، استكملت عملية البيع، وقام الطرفان بتنفيذ البنود والشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها في اتفاقية البيع والشراء واتفاقية تطوير العقار الخاصة بتسليم قطع الأراضي للطرف الآخر. بلغ دخل الفوائد خلال السنة مبلغ ٣,٣١٣ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣,٣١٣ ألف درهم إماراتي).

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

٦ استثمارات عقارية (تابع)

أبرمت المجموعة، في نوفمبر ٢٠٢٢، اتفاقية بيع وشراء مع طرف آخر لبيع قطعة أرض واحدة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل مبلغ إجمالي قدره ١٢٦,٦٢٠ ألف درهم إماراتي. كان المبلغ مستحقاً على مدى السنوات الخمس التالية على شكل دفعات نقدية دورية (٦٦٪ من المبلغ المقابل) ووحدات مكتملة (٣٤٪ من المبلغ المقابل) من قبل الطرف الآخر. أكملت المجموعة والطرف الآخر في ٢٠٢٣ تنفيذ بنود وشروط وإجراءات قانونية على النحو المذكور في اتفاقية البيع والشراء المؤرخة في نوفمبر ٢٠٢٢، واتفاقية تطوير عقاري لتسليم قطعة الأرض في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة إلى الطرف الآخر. علاوة على ذلك، قامت المجموعة بخضم المبلغ الإجمالي باستخدام سعر الفائدة السائد بين بنوك الإمارات العربية المتحدة لثلاثة أشهر مضافاً إليه هامش ٢,٢٥٪ لتحويله إلى القيمة الحالية البالغة ١٠٠,٠٦٥ ألف درهم إماراتي. في ديسمبر ٢٠٢٤، اتفقت المجموعة مع الطرف الآخر على خطة شراء مبكر، وتسوية المبلغ بالكامل. تم الاتفاق على أن يُسدد المبلغ المقابل على هيئة دفعة نقدية فقط، وتم استبعاد الوحدات المكتملة من التسوية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لم يكن هناك ذمم مدينة قائمة تتعلق بعملية البيع المذكورة (٢٠٢٤: ٢٩,٧٢١ ألف درهم إماراتي). بلغ دخل الفوائد خلال السنة مبلغ ٢٧٩ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١,٠٠٣ ألف درهم إماراتي).

أبرمت المجموعة، خلال السنة، اتفاقية بيع وشراء مع أطراف أخرى لبيع أربع قطع أراضي في جزيرة الريم، أبوظبي، دولة الإمارات العربية المتحدة، وكانت القيمة الدفترية لهذه الأراضي ٢٤٦,٧٥٠ ألف درهم إماراتي، مقابل مبلغ قدره ٢٦٣,٩٩٥ ألف درهم إماراتي. يُدفع المقابل خلال فترة اثني عشر شهراً وفقاً لشروط اتفاقيات البيع والشراء. وقد نشأ عن هذه المعاملات أرباح بقيمة ١٧,٢٤٦ ألف درهم إماراتي.

أبرمت المجموعة، في ديسمبر ٢٠٢٥، اتفاقية بيع وشراء مع طرف آخر لبيع قطعة أرض واحدة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل مبلغ إجمالي قدره ٣٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي. يسدد المبلغ على مدى العامين القادمين على شكل دفعات نقدية دورية. قامت المجموعة بخضم المبلغ الإجمالي باستخدام سعر الفائدة السائد بين بنوك الإمارات العربية المتحدة لثلاثة أشهر مضافاً إليه هامش ٢,٢٥٪ لتحويله إلى القيمة الحالية البالغة ٢٨٢,٣٥٥ ألف درهم إماراتي. بلغ صافي رصيد الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ما قيمته ٢٢٢,٦٥٥ ألف درهم إماراتي (الإيضاح رقم ١٠). بلغ دخل الفوائد خلال السنة مبلغ ٣٠٠ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: لا شيء). وقد نشأ عن هذه المعاملة أرباحاً بقيمة ٢٦,٠٥٤ ألف درهم إماراتي.

(ب) خلال عام ٢٠٢٤، قامت المجموعة بنقل مقرها الرئيسي إلى برج المكاتب كابيتال بلازا، الكورنيش. تم رسمة تكاليف تجهيز المكتب الجديد كجزء من الممتلكات والآلات والمعدات وسيتم استهلاكها على مدى أعمارها الإنتاجية. نتيجة لعملية النقل، تم إعادة تصنيف مساحة المكتب الرئيسي السابقة للمجموعة، والتي كانت مصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات، كاستثمار عقاري. بلغت القيمة الدفترية للعقار في تاريخ إعادة التصنيف ٤,٢٨٤ ألف درهم إماراتي.

٧ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتضمن الأصول المالية للمجموعة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمارات استراتيجية في أدوات حقوق ملكية تم تحديدها بشكل غير قابل للإلغاء على أنها مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يتضمن تحليل الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في نهاية فترة التقرير ما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٥٠,١١٣	٤٣,٦٨٨	صناديق غير مُدرجة (١)
٤٦٣	٣٦٠	سندات ملكية مدرجة
٥٠,٥٧٦	٤٤,٠٤٨	

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

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

(١) يتكون من استثمار في حصة ملكية في شركة ذات غرض خاص تم إنشاؤها لتطوير قطعة أرض كأصل يستخدم في خدمات الضيافة أو كمجمع سكني فاخر يحمل علامة تجارية معروفة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

إن الحركة في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي على النحو الآتي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢١,٤٥٠	٥٠,٥٧٦	الرصيد في ١ يناير
-	٢,٩٦٤	إضافات خلال السنة
(٥٧٧)	(١,٠٩٩)	استبعادات
٢٩,٧٠٣	(٨,٣٩٣)	صافي التغير في القيمة العادلة المعترف به في الدخل الشامل الآخر
٥٠,٥٧٦	٤٤,٠٤٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر

يُرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٣٠ للاطلاع على تصنيف التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الخاص بأدوات الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

٨ استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة

فيما يلي الحركة في استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٧,٨٥٩	٧,٨٥٩	الرصيد في ١ يناير
-	-	إضافات
-	(٧,٨٥٩)	مبالغ مُستحقة
٧,٨٥٩	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر

بلغ الاستثمار المذكور أعلاه موعد استحقاقه خلال السنة، وتم استلام المبلغ بالكامل (المبلغ الأصلي مضافاً إليه الفوائد) في ١٤ فبراير ٢٠٢٥.

بلغ دخل التمويل على استثمار الدين بالتكلفة المطفأة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغاً قدره ٨٦ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٧٨٦ ألف درهم إماراتي). وحيث أن الاستثمار قد بلغ موعد استحقاقه، فقد بلغت الفوائد المستحقة على استثمار الدين المقاس بالتكلفة المطفأة لا شيء في نهاية السنة (٢٠٢٤: ١,٣٧٥ ألف درهم إماراتي).

٩ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن الأصول المالية للمجموعة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أصولاً مالية محتفظاً بها للمتاجرة. يتضمن تحليل الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كما في نهاية فترة التقرير ما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٢,٧٨٣	٥٤,٧٦٥	سندات ملكية مدرجة (١)
٧٧٢,٥٥٧	٨١٧,٢٨٦	صناديق غير مُدرجة (٢)
٧٨٥,٣٤٠	٨٧٢,٠٥١	

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

٩ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تابع)

(١) تتكون من أسهم حقوق ملكية متوافقة مع أحكام الشريعة مُدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة ومُقومة بدرهم الإمارات العربية المتحدة بمبلغ قدره ١٧,٢٦٥ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١٢,٧٨٣ ألف درهم إماراتي).

خلال السنة، استثمرت المجموعة ٥٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي في شركة شعاع كابيتال ش.م.ع من خلال سندات إلزامية قابلة للتحويل. وفقاً للشروط المتفق عليها، كان من المقرر تحويل السندات الإلزامية القابلة للتحويل إلى أسهم بموجب شهادة هيئة سوق المال (الهيئة، والتي كانت تُسمى سابقاً "هيئة الأوراق المالية والسلع") مع فترة إغلاق مدتها ١٤ شهراً من تاريخ التحويل، وذلك بسعر تحويل قدره ٣٢ فلساً للسهم. تم تحويل سندات إلزامية قابلة للتحويل إلى ١٥٦,٢٥٠ ألف سهماً في شركة شعاع كابيتال ش.م.ع بتاريخ ١١ أبريل ٢٠٢٥.

كما في نهاية السنة، بلغ سعر سهم شركة شعاع كابيتال ش.م.ع ٢٤ فلساً للسهم الواحد مما نتج عنه خسارة في القيمة العادلة قدرها ١٢,٥٠٠ ألف درهم إماراتي. (٢٠٢٤: لا شيء).

(٢) يتكون من استثمار في صندوق مفتوح العائد (جولدبلوكس انفيستمنت ليميتد ("جولدبلوكس"، أو "الصندوق")) مؤسس في دولة الإمارات العربية المتحدة بهدف تحقيق عائد من الأدوات المالية القائمة في منطقة الشرق الأوسط.

في عام ٢٠٢٢، أكملت الشركة الاستحواذ على الصندوق. تم إتمام الاستحواذ من خلال صفقة مقايضة أسهم بنسبة مبادلة متفق عليها قدرها ١٢,٦١ سهماً من أسهم الشركة مقابل سهم واحد من أسهم الصندوق عن طريق إصدار ١,٣٨٥,٠٧٣ ألف سهم جديد من أسهم الشركة بالقيمة الاسمية. تمتلك المجموعة استثماراً في الصندوق بنسبة ٩٩,٤٨٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٩٩,٤٨٥٪) وصنفته كأصول مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا تسيطر المجموعة على الصندوق وعلى هذا النحو، فإن المجموعة ليست جزءاً من عملية اتخاذ القرارات الاستثمارية للصندوق. تتم إدارة الصندوق بشكل مستقل من قبل مدير الصندوق شركة شعاع جي إم سي المحدودة. ومدير الصندوق غير مسؤول عن أي خسائر تلحق بالصندوق. ستبقى المجموعة شريكاً محدوداً في الصندوق وليس لديها أي سلطة على شروط اتفاقية الإدارة بما في ذلك تقييم الصندوق.

علمت المجموعة أنه قد تم رهن عدد كبير من الأسهم في صندوق جولدبلوكس لصالح بنك محلي منذ عام ٢٠١٩، كضمان للتسهيلات الائتمانية التي حصل عليها مُلاك صندوق جولدبلوكس السابقين. بناء على تقييم الإدارة كما في تاريخ التقرير، فإنه من المستبعد تسبيل تلك الأسهم.

فيما يلي الحركة في رصيد الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
مُعَدَّلَةٌ*		
١,٣٥٠,٨٨٩	٧٨٥,٣٤٠	الرصيد في ١ يناير
١,٦٤٢	٥٤,٠٠٠	إضافات
(٥٦٧,١٩١)	٣٢,٧١١	صافي التغير في القيمة العادلة المعترف به في الأرباح أو الخسائر
٧٨٥,٣٤٠	٨٧٢,٠٥١	الرصيد في ٣١ ديسمبر

* يُرجى الاطلاع على الإيضاح رقم ٣٤.

إن صافي التغير في القيمة العادلة التي تعترف بها المجموعة خلال الفترة في الأرباح أو الخسائر يتضمن أرباح بقيمة ٤٤,٧٢٩ ألف درهم إماراتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: خسائر بقيمة ١٣٨,٥٦٤ ألف درهم إماراتي) ناتجة عن صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات في صندوق جولدبلوكس الذي لا يزال خاضعاً لإدارة مدير الصندوق المُتمثل في شركة شعاع جي إم سي المحدودة.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٦٣,٢٦٢	٤٣١,٧٨٤	ذمم مدينة تجارية (١، ٢، ٣، و ٤)
-	٢٧,٠٠٠	قرض غير مضمون (٥)
١١,٥٣٤	١٨,٣٠٩	فائدة مستحقة
٣٢٧	١٩٢	مبالغ مدفوعة مقدماً
٢٣,٨٨٨	٢٧,٠١٩	ذمم مدينة أخرى (٦)
٩٩,٠١١	٥٠٤,٣٠٤	
(٣٣,٤١٨)	(١٠٢,٩٣٩)	ناقصاً: الجزء غير المتداول
٦٥,٥٩٣	٤٠١,٣٦٥	الجزء المتداول

١. في سبتمبر ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف آخر في دولة الإمارات العربية المتحدة لبيع قطعتي أرض تقعان في جيه في سي - دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة مقابل مبلغ إجمالي قدره ٣٣,١٣٤ ألف درهم إماراتي ومبلغ إضافي عند إنجاز المشروع من قبل الطرف الآخر. المبلغ محل العقد يحمل فائدة وسوف يُدفع بعد سنتين إلى أربع سنوات. في عام ٢٠٢٢، تم استكمال عملية البيع، وقام الطرفان بتنفيذ البنود والشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها في اتفاقية البيع والشراء واتفاقية تطوير العقار الخاصة بتسليم قطع الأراضي للطرف الآخر. بلغ صافي رصيد الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ما قيمته ٣٣,١٣٤ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣٣,١٣٤ ألف درهم إماراتي). بلغ دخل الفوائد خلال السنة مبلغ ٣,٣١٣ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣,٣١٣ ألف درهم إماراتي).

٢. تم خصم صافي الذمم المدينة من أحد العملاء (شركة ريبورتاج برايم بروبرتيز ذ.م.م - فرع أبوظبي) البالغ قيمته لا شيء كما في ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٢٩,٧٢١ ألف درهم إماراتي)، باستخدام سعر إيور لثلاثة أشهر + هامش قدره ٢,٢٥٪. بلغ دخل الفوائد خلال السنة مبلغ ٢٧٩ ألف درهم إماراتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٠٠٣ ألف درهم إماراتي) (الإيضاح رقم ٦).

٣. أبرمت المجموعة، في ديسمبر ٢٠٢٥، اتفاقية بيع وشراء مع طرف ثالث لبيع قطعة أرض واحدة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل مبلغ إجمالي قدره ٣٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي. يسدد المبلغ على مدى العامين القادمين على شكل دفعات نقدية دورية بواسطة الطرف الآخر. كما قامت المجموعة بخصم المبلغ الإجمالي باستخدام سعر الفائدة السائد بين بنوك الإمارات العربية المتحدة لثلاثة أشهر مضافاً إليه هامش ٢,٢٥٪ فوصل بذلك إلى القيمة الحالية البالغة ٢٨٢,٣٥٥ ألف درهم إماراتي. بلغ صافي رصيد الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ما قيمته ٢٢٢,٦٥٥ ألف درهم إماراتي. بلغ دخل الفوائد على رصيد الذمم المدينة ٣٠٠ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: لا شيء). (الإيضاح رقم ٦).

٤. أبرمت المجموعة، خلال السنة، اتفاقية بيع وشراء مع طرف ثالث لبيع قطعتي أرض في جزيرة الريم بأبوظبي، الإمارات العربية المتحدة تبلغ قيمتهما الدفترية ١٠٧,٥٠٠ ألف درهم إماراتي نظير مبلغ قدره ١١٤,٩٨٨ ألف درهم إماراتي. كما في نهاية السنة، بلغت قيمة المبلغ القائم مقابل بيع قطعتي الأرض ٧٦,٦٥٨ ألف درهم إماراتي، ومن المزمع استلام هذا المبلغ على مدار فترة مدتها ١٢ شهراً وفقاً لاتفاقية البيع والشراء (الإيضاح رقم ٦). كما أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء منفصلة مع طرف ثالث لبيع قطعتي أرض في جزيرة الريم بأبوظبي، الإمارات العربية المتحدة تبلغ قيمتهما الدفترية ١٣٩,٢٥٠ ألف درهم إماراتي نظير مبلغ قدره ١٤٩,٠٠٨ ألف درهم إماراتي. كما في نهاية السنة، بلغت قيمة المبلغ القائم مقابل بيع قطعتي الأرض ٩٩,٣٣٨ ألف درهم إماراتي، ومن المزمع استلام هذا المبلغ على مدار فترة مدتها ١٢ شهراً وفقاً لاتفاقية البيع والشراء (الإيضاح رقم ٦).

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى (تابع)

٥. خلال شهر أكتوبر ٢٠٢٥، قدمت المجموعة ثلاثة قروض قصيرة الأجل بقيمة ٩ ملايين درهم إماراتي لكل منها إلى أفراد لا تربطهم علاقة بالمجموعة. وتمت الموافقة على جميع القروض الثلاثة من قبل مجلس الإدارة. ويحقق كل قرض فائدة ثابتة بنسبة ١٥٪ سنوياً، ويستحق سداده دفعة واحدة شاملة المبلغ الأصلي والفائدة في مارس ٢٠٢٦. كانت القروض غير مضمونة وظلت مستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
٦. وتشمل الذمم المدينة الأخرى تسهيلات مرابحة مبرمة بين المجموعة وصندوق جولديوكس بمبلغ ٢٦,٥٠٠ ألف درهم (٢٠٢٤: ٢٣,٠٠٠ ألف درهم). تتم إدارة الصندوق من قبل طرف ذي صلة (الإيضاح رقم ٢٠). تحمل تسهيلات المرابحة معدل أرباح قدره ١٢٪ سنوياً (٢٠٢٤: ١٢٪ سنوياً). تلقت المجموعة أسهماً مدرجة في أسواق دولة الإمارات العربية المتحدة كضمان بقيمة ٣٢,٠٣٠ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣٣,١٤٩ ألف درهم إماراتي). كما بلغت الأرباح المستحقة أيضاً في تاريخ التقرير على تسهيلات المرابحة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢,٩٦٤ ألف درهم إماراتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٩٩٤ ألف درهم إماراتي).

وقد تبنت المجموعة سياسة التعامل فقط مع الأطراف ذات الجدارة الائتمانية. يتم إجراء تقييم ائتماني مناسب قبل قبول أي عميل جديد. إن مبلغ ٤٣١,٧٨٤ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٦٢,٨٥٥ ألف درهم إماراتي) من رصيد الذمم المدينة التجارية كما في نهاية السنة، والذي يمثل ٨٦٪ (٢٠٢٤: ٦٣٪) من إجمالي الذمم المدينة التجارية، مستحق من ٤ عملاء رئيسيين (٢٠٢٤: عميلان) من عملاء المجموعة.

وتقيس المجموعة مخصص خسائر الذمم المدينة التجارية بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة طوال عمر الأداة المالية، وفقاً للمنهجية المبسطة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة التجارية، باستخدام مصفوفة مخصصة بالرجوع إلى حالات التعثر السابقة من قبل المدين وتحليل المركز المالي الحالي للمدين، والمعدل وفقاً للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه المدينون، وتقييم التوجه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة بشطب الذمم المدينة التجارية عندما تكون هناك معلومات تشير إلى أن المدين يواجه أزمات مالية حادة ولا يوجد هناك احتمال واقعي للاسترداد، على سبيل المثال، عندما يكون المدين قم تم وضعه تحت التصفية أو دخل في إجراءات حالة الإفلاس. لم يتم شطب أي أرصدة ذمم مدينة غير قابلة للتحويل خلال عام ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: لا شيء).

١١ مبالغ نقدية وأرصدة مصرفية

يتضمن النقد وما يعادله ما يلي:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤	
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
نقد في الصندوق	٢٣	٣٧	
النقد لدى البنوك	١١٤,٩٥٣	٦١,٩٨١	
ودائع لأجل	٣,٤٨٢	٣,٣٥٠	
ناقصاً: ودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر	١١٨,٤٥٨	٦٥,٣٦٨	
ناقصاً: النقد المقيد	(٣,٤٨٢)	(٣,٣٥٠)	
	(٢٨)	(٢٨)	
النقد وما يعادله	١١٤,٩٤٨	٦١,٩٩٠	

تمثل الودائع لأجل وودائع مُحتفظ بها لدى مؤسسات مالية في دولة الإمارات العربية المتحدة ومُقومة بالدرهم الإماراتي. تحمل هذه الودائع فائدة بمعدل يتراوح بين ٣,٤٥٪ و ٣,٩٠٪ سنوياً (٢٠٢٤: بين ٣,٩٪ و ٤,٥٤٪ سنوياً).

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

١١ مبالغ نقدية وأرصدة مصرفية (تابع)

بلغ دخل التمويل على الودائع لأجل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغاً قدره ١٣١ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١٤٦ ألف درهم إماراتي). فيما بلغت الفوائد المستحقة على الودائع لأجل مبلغاً قدره ١٢ ألف درهم إماراتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ١٣ ألف درهم إماراتي).

يتضمن النقد المقيّد النقد المودع لدى أحد البنوك المحلية ما قيمته ٢٨ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٢٨ ألف درهم إماراتي).

يتم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة فيما يتعلق بالتعثر في السداد، إذ تخضع هذه البنوك لتنظيم صارم من مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي. وبناءً عليه، تقدر إدارة المجموعة مخصص خسائر الأرصدة لدى البنوك في نهاية فترة التقرير بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً. لم تتأخر أي من الأرصدة النقدية لدى البنوك عن موعد استحقاقها في نهاية فترة التقرير، وبناءً على السجل التاريخي للتعثر والتصنيف الائتماني الحالي للبنوك، خلصت إدارة المجموعة إلى عدم وجود انخفاض في القيمة، ولم يتم تسجيل أي مخصصات خسائر على هذه الأرصدة.

١٢ استثمارات الوكالة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١١,٤٠٠	١٢,٣١٢	الرصيد في ١ يناير
١٢,٣١٢	-	إضافات
(١١,٤٠٠)	-	مبالغ مُستحقة
١٢,٣١٢	١٢,٣١٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر

في عام ٢٠٢٣، استثمرت المجموعة ١١,٤٠٠ ألف درهم إماراتي في ودائع وكالة مُحفظ بها لدى مؤسسات غير مالية في دولة الإمارات العربية المتحدة ومُقومة بالدرهم الإماراتي. تحمل هذه الاستثمارات معدل فائدة قدره ٨٪ سنوياً، وتاريخ استحقاقها ٢٥ مارس ٢٠٢٤. عند بلوغ موعد الاستحقاق، قامت المجموعة بإعادة استثمار المبلغ الأصلي بالإضافة إلى الفوائد البالغة ١٢,٣١٢ ألف درهم إماراتي في ودائع وكالة تحمل معدل فائدة قدره ٨٪ سنوياً بتاريخ استحقاق ٢٩ مارس ٢٠٢٦.

بلغ دخل التمويل على استثمارات الوكالة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغاً قدره ٩٨٥ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٩٦٥ ألف درهم إماراتي). فيما بلغت الفائدة المستحقة على ودائع الوكالة ما قيمته ١,٧٤١ ألف درهم إماراتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٧٥٦ ألف درهم إماراتي).

١٣ رأس المال

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي

رأس المال المُصرّح به والمُصدر والمدفوع (الإيضاح رقم ١)
٢,٦٨٥,٢٨٥,٩٨٦ (٢٠٢٤: ٢,٦٨٥,٢٨٥,٩٨٦) سهماً عادياً بقيمة ١ درهم إماراتي للسهم الواحد.

٢,٦٨٥,٢٨٦	٢,٦٨٥,٢٨٦
-----------	-----------

أسهم الخزينة

في ١٨ أغسطس ٢٠٢٢، حصلت المجموعة على موافقة من هيئة سوق المال (الهيئة) للمضي قدماً في برنامج إعادة شراء أسهم المجموعة وفقاً لقوانين دولة الإمارات ولوائح الهيئة. وخلال اجتماع الجمعية العمومية المنعقد في ٨ فبراير ٢٠٢٤ وبموجب قرار خاص، وافق المساهمون على إلغاء برنامج إعادة شراء الأسهم الذي وافقت عليه الجمعية العمومية للمجموعة بتاريخ ١ أغسطس ٢٠٢٢.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

١٣ رأس المال (تابع)

فيما يلي الحركة في أسهم الخزينة:

٢٠٢٤		٢٠٢٥		
ألف درهم إماراتي	ألف وحدة	ألف درهم إماراتي	ألف وحدة	
٧٣,٠٠٠	١٣٤,٩٦٧	-	-	الرصيد في بداية السنة
٨٠	١٨٠	-	-	أسهم إضافية تم شراؤها خلال السنة
(٧٣,٠٨٠)	(١٣٥,١٤٧)	-	-	إلغاء الأسهم خلال السنة (١)
-	-	-	-	الرصيد في نهاية السنة

(١) عقدت الجمعية العمومية خلال السنة الماضية اجتماعاً بتاريخ ٨ فبراير ٢٠٢٤، وبموجب قرار خاص وافق المساهمون على تعديل المادة (٦) من النظام الأساسي لتعكس تخفيض رأس المال من خلال تفويض مجلس الإدارة للقيام بكافة الإجراءات اللازمة لتخفيض رأس مال المجموعة. وفي ٥ أبريل ٢٠٢٤، قامت هيئة سوق المال بإلغاء أسهم الخزينة البالغ عددها ١٣٥,١٤٧ ألف سهم. وبعد تخفيض رأس المال، أصبح رأس المال المُصدر للمجموعة مبلغ ٢,٦٨٥,٢٨٦ ألف درهم إماراتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢,٦٨٥,٢٨٦ ألف درهم إماراتي).

خصم أسهم

في عام ٢٠٢٢، أدت عملية الاستحواذ على أسهم الفئة (A) من صندوق جولديلوكس إلى زيادة صافية في رأس مال الشركة بمبلغ ١,٣٨٥,٠٧٣ ألف درهم إماراتي مقابل أسهم صندوق جولديلوكس، وبموجب ذلك حصل مُلاك صندوق جولديلوكس على ١,٣٨٥,٠٧٣ ألف سهم جديد في رأس مال الشركة، كلٌ بنسبة تتناسب مع ملكيتهم في صندوق جولديلوكس.

كما تم في عام ٢٠٢٢ الاعتراف بخصم أسهم بمبلغ ٦٢٣,٢٨٣ ألف درهم إماراتي لتمثيل الفرق بين القيمة العادلة للأسهم التي أصدرتها المجموعة للمساهمين الجدد وبقية عادلة ٩٩,٢٪ من إجمالي أسهم الصندوق.

١٤ احتياطي قانوني

وفقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة والمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته)، يتطلب من الشركة أن تحوّل سنوياً إلى حساب الاحتياطي القانوني مبلغاً تُعادل نسبته ١٠٪ من أرباحها السنوية حتى يبلغ رصيد الاحتياطي ما يعادل ٥٠٪ من رأس مال الشركة. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

١٥ احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات

يمثل احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات صافي الأرباح أو الخسائر غير المحققة التي يتم الاعتراف بها على الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (الإيضاح رقم ٧).

١٦ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

٢٠٢٤		٢٠٢٥		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١,١٧٦	٩٢١	٩٢١	٩٢١	الرصيد في ١ يناير
٣١٣	٢٣٢	٢٣٢	٢٣٢	المُحْمَل للسنة
(٥٦٨)	(٣٦٥)	(٣٦٥)	(٣٦٥)	المدفوع خلال السنة
٩٢١	٧٨٨	٧٨٨	٧٨٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٧ قروض مصرفية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٢٢,٠٣٦	١١٦,٠٢١	قرض لأجل
(١١٧,٢٣٢)	(١١٠,٧٥١)	ناقص: المبلغ المستحق للتسوية بعد ١٢ شهرًا من نهاية سنة التقرير (مصنف ضمن الالتزامات غير المتداولة)
٤,٨٠٤	٥,٢٧٠	ناقص: المبلغ المستحق للتسوية خلال ١٢ شهرًا من نهاية سنة التقرير (مصنف ضمن الالتزامات المتداولة)

في عام ٢٠٢١، حصلت المجموعة على تسهيلات قرض لأجل متوافقة مع الشريعة الإسلامية من أحد البنوك المحلية (بنك أبوظبي الأول ش.م.ع.) بمبلغ ١٤٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي بموجب البنود والشروط المحددة في الاتفاقية لتسوية الدين القائم لقرض مشروعها ولتمويل أغراض الشركة العامة. يُسدد القرض على أقساط ربع سنوية على مدى ١٠ سنوات ويحمل معدل أرباح متغير. القرض مضمون برهن على أرض ومبنى المجموعة الواقع في جزيرة الريم أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة (الإيضاح رقم ٦)، وحساب محجوز باسم المجموعة بمبلغ يساوي على الأقل قسطًا واحدًا ربع سنوي من قرض الأجل. تم سحب القرض بالكامل كما في تاريخ التقرير.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قامت المجموعة بالاعتراف بتكاليف تمويل بمبلغ ٧,٩٠٣ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤): ٩,٤٨٣ ألف درهم إماراتي) المتعلقة بهذا التسهيل.

فيما يلي تسوية حركة القروض لأجل مع التدفقات النقدية الناتجة عن أنشطة التمويل:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٣٣,٤٣٢	١٢٢,٠٣٦	في ١ يناير
(١١,٤٢٥)	(٦,٠٩٦)	التدفقات النقدية
(٥٢)	-	قرض مُسدد
٨١	٨١	سداد فوائد مستحقة
١٢٢,٠٣٦	١١٦,٠٢١	بنود أخرى غير نقدية
		عكس رسوم مدفوعة مقدماً
		في ٣١ ديسمبر

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٨ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٨٤	-	ذمم دائنة تجارية
٦,٤٩٦	٦,٣٧٣	دفعات مقدمة من العملاء (١)
٧,٠٤١	-	ذمم المحتجزات الدائنة
٣,٥٧٨	١,٠٤٧	استحقاقات
١,١٦٩	١,١٦٩	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
-	٣,٠٠٠	مخصص رسوم بلدية على استبعاد استثمارات عقارية
٢,٠٠٠	١,٥٠٠	مستحقات تسوية مستحقة لورثة عضو مجلس الإدارة السابق الراحل
٣,٦٥٥	٤,٢٣٣	ذمم دائنة أخرى
٢٤,١٢٣	١٧,٣٢٢	

(١) تتضمن المبالغ المقدمة من العملاء مبالغ مستلمة مقدماً من مستأجري الشقق التجارية والسكنية المؤجرة من قبل المجموعة، بمبلغ ٢,٣٣٤ ألف درهم إماراتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٩٧٨ ألف درهم إماراتي).

١٩ أصول حق الاستخدام والتزامات الإيجار

أصول حق الاستخدام

خلال عام ٢٠٢٤، قامت المجموعة بنقل مقرها الرئيسي، مما أدى إلى الاعتراف بأصول حق استخدام والتزامات إيجار في المقابل. تم استئجار المكتب الجديدة لمدة ٥ سنوات.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
-	٤,٢٧٣	التكلفة
٤,٢٧٣	-	في ١ يناير
		إضافات خلال السنة
٤,٢٧٣	٤,٢٧٣	في ٣١ ديسمبر
-	٧٢٣	الاستهلاك المتراكم
٧٢٣	٨١٤	في ١ يناير
		المحمل للسنة (إيضاح رقم ٢٥)
٧٢٣	١,٥٣٧	في ٣١ ديسمبر
٣,٥٥٠	٢,٧٣٦	صافي القيمة الدفترية

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

١٩ أصول حق الاستخدام والتزامات الإيجار (تابع)

التزامات الإيجار

فيما يلي المبلغ المدرج لالتزامات الإيجار وحركتها خلال السنة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
-	٣,٣٧٤	في ١ يناير
٤,٢٧٣	-	إضافات
١١١	٢٤٩	مصروفات الفوائد (الإيضاح رقم ٢٤)
(١,٠١٠)	(١,٠١٠)	سداد التزامات الإيجار
٣,٣٧٤	٢,٦١٣	في ٣١ ديسمبر

يتم عرض التزامات الإيجار في بيان المركز المالي الموحد على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٧٦٢	٨١٦	التزامات متداولة
٢,٦١٢	١,٧٩٧	التزامات غير متداولة
٣,٣٧٤	٢,٦١٣	في ٣١ ديسمبر

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٧٦٢	٨١٦	السنة ١
٨١٥	٨٧٤	السنة ٢
٨٧٤	٩٢٣	السنة ٣
٩٢٣	-	السنة ٤
٣,٣٧٤	٢,٦١٣	إجمالي التزامات الإيجار

٢٠ أرصدة ومعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة، في سياق أعمالها الاعتيادية، بإجراء معاملات وفقاً للشروط والأحكام المتفق عليها، ويتم تنفيذها بشروط تجارية متفق عليها، مع منشآت أعمال أو أفراد آخرين يندرجون ضمن تعريف الطرف ذي العلاقة الوارد في معيار المحاسبة الدولي ٢٤. تشمل الأطراف ذات العلاقة المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والمنشآت التجارية والشركات التي لديهم فيها القدرة على السيطرة أو ممارسة تأثير هام في القرارات المالية والتشغيلية.

شروط وأحكام المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يتم تقديم الخدمات إلى ومن الأطراف ذات الصلة بأسعار السوق المعتادة.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

٢٠ أرصدة ومعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

شروط وأحكام المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

تنشأ الأرصدة مع هذه الأطراف ذات العلاقة عموماً من المعاملات التجارية وفقاً للشروط المتفق عليها بين الطرفين. تضمنت الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد في تاريخ التقرير ما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
-	٣٧,٥٠٠
١٩	٦
٦٠٥	٣١٤
٦٢٤	٣٢٠

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
أسهم حقوق الملكية في شركة شعاع كابيتال ش.م.ع

مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة:

منشآت تخضع لسيطرة مشتركة
دفعات مقدمة لعضو مجلس إدارة

تتعلق الأرصدة التالية بالمنشآت يكون موظفي الإدارة العليا أعضاء في مجلس إدارتها أو تخضع للإدارة المشتركة من جانبهم:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١٢,٧٨٣	١٣,٢٦٥

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتم إدارة الأرصدة التالية من قبل مدير صندوق يعتبر طرفاً ذي صلة بالمجموعة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي معدلة	ألف درهم إماراتي
١٢,٣١٢	١٢,٣١٢
٥٠,١١٣	٤٣,٦٨٨
٧٧٢,٥٥٧	٨١٧,٢٨٥
٧,٨٥٩	-
٣,٩٨٤	٦,٥٥٧
٢٣,٠٠٠	٢٦,٥٠٠

استثمارات الوكالة
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة
فوائد مدينة
ذمم مدينة أخرى

فيما يلي المعاملات الهامة المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٩	١

رسوم سمسة مدفوعة لأطراف ذات صلة:

المساهم

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠ أرصدة ومعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

فيما يلي المعاملات الهامة مع المنشآت التي تخضع لملكية/إدارة مشتركة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
-	٥٠,٠٠٠

شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

كانت المعاملات مع مدير الصندوق الذي يعتبر طرفاً ذي صلة بالمجموعة كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١٢,٣١٢	-
١١,٤٠٠	-
-	٤,٠٠٠
-	٧,٨٥٩
٣,٧٤٦	٤,٠٣٥

شراء استثمارات وكالة

استبعاد استثمارات وكالة

شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

استبعاد استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة

دخل الفوائد

تعويضات موظفي الإدارة العليا

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣,٩٨٣	٥,٦٧٢
١,٠٠٠	١,٠٠٠
٣٥٠	٥٠١
٦٠	٦٠٠
٥,٣٩٣	٧,٤٨٣

مكافآت ورسوم قصيرة الأجل

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

مكافآت نهاية الخدمة طويلة الأجل

أتعاب أعضاء اللجنة*

* تشمل مبلغ ٢٩٠ ألف درهم إماراتي يتعلق بخدمات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، والذي تم الموافقة عليه بعد اعتماد البيانات المالية لهذه السنة.

٢١ الإيرادات من العمليات التجارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١٥,٠٨٣	١٥,٨١٩
٢٥	-
١,٢٢٠	٦٤
٣	-
١٦,٣٣١	١٥,٨٨٣

دخل الإيجار

الأغذية والمشروبات

إيرادات الضيافة

أخرى

توقيت الاعتراف بالإيرادات

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١٥,٠٨٣	١٥,٨١٩
١,٢٤٨	٦٤
١٦,٣٣١	١٥,٨٨٣

على مدى فترة زمنية

في وقت زمني محدد

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٢ مصروفات تشغيلية مباشرة	
٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٢	-
٢,٧٦٠	٣,٠٩٦
١,٤٥٩	١,٨٠٠
٤٦٣	٩٣
٤,٧٠٤	٤,٩٨٩

الغرف والأغذية والمشروبات وغيرها
مصروفات أعمال التشغيل والصيانة
مرافق
الاستهلاك (إيضاح رقم ٥)

٢٣ دخل التمويل	
٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣,١٠٦	٤,٠٨٠
٧٨٦	٨٦
٤,٣١٦	٣,٨٩٣
-	٨٨٩
٨,٢٠٨	٨,٩٤٨

دخل/أرباح الفوائد على الودائع لأجل واستثمارات الوكالة
دخل الفوائد على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة
عكس ذمم مدينة تجارية (إيضاح ٦)
دخل الفوائد على القرض

٢٤ تكاليف التمويل	
٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٩,٥٦٤	٧,٩٨٤
١١١	٢٤٩
-	٢
٩,٦٧٥	٨,٢٣٥

مصروفات الفائدة على القروض
مصروفات الفائدة على عقود الإيجار (الإيضاح رقم ١٩)
خسائر صرف العملات الأجنبية

٢٥ مصروفات عمومية وإدارية	
٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٥,٢٣٢	١٧,٢٩١
٦,١٣٠	٨,٠٢٨
١,٠٠٠	١,٠٠٠
٤٠٠	٤٥٥
٤٠٣	٥٢٥
٧٢٣	٨١٤
٢,١٧٤	٢,٤٩٥
١٦,٠٦٢	٣٠,٦٠٨

أتعاب قانونية ومهنية
تكاليف الموظفين
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
أتعاب التدقيق
الاستهلاك (إيضاح رقم ٥)
استهلاك أصول حق الاستخدام (الإيضاح رقم ١٩)
أخرى

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

٢٦ ربحية/خسارة السهم الأساسية والمخفضة

يتم حساب ربحية/خسارة) السهم الأساسية عن طريق قسمة صافي أرباح/(خسائر) السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم الموجودة خلال السنة.

يتم حساب ربحية/خسارة) السهم المخفضة عن طريق قسمة صافي أرباح/(خسائر) السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم الموجودة خلال السنة، معدلة على حسب آثار الأدوات المخفضة. يوضح الجدول التالي الأرباح وبيانات الأسهم المستخدمة في عمليات احتساب ربحية السهم:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
معدلة		
(٥٦٥,٣٩٣)	٦٤,٠٤٠	أرباح/(خسائر) السنة (ألف درهم إماراتي)
٢,٦٨٥,٢٨٧	٢,٦٨٥,٢٨٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة (بالآلاف)
(٠,٢١٠٦)	٠,٠٢٣٨	خسارة السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة وذلك حتى يتم الأخذ في الاعتبار أسهم الخزينة، وهي أسهم مُصدرة ولكنها غير قائمة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤، لم تُصدر المجموعة أي أدوات من شأنها أن تُحدث أثراً مُخفّضاً على ربحية السهم عند تحويلها أو استخدامها.

٢٧ التقارير عن القطاعات

تُنظَّم القطاعات التشغيلية للمجموعة على أساس المكونات التي يتم تقييمها بانتظام من قِبل مجلس الإدارة، (بصفته المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية). يقوم مجلس الإدارة بمراقبة النتائج التشغيلية للقطاعات التشغيلية المجموعة بشكل منفصل بغرض اتخاذ القرارات بشأن تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس الإيرادات وإجمالي الأرباح ومجموعة واسعة من مؤشرات الأداء الرئيسية بالإضافة إلى ربحية القطاع.

لأغراض الإدارة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤، تنقسم المجموعة إلى خمسة قطاعات رئيسية، على النحو التالي:

- التطوير العقاري
- استثمارات عقارية
- الضيافة والترفيه
- الاستثمار وإدارة الأصول
- التملك

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد التقارير بشأنها هي نفسها السياسات المحاسبية للمجموعة الموضحة في الإيضاح رقم ٣. تمثل أرباح القطاع الأرباح أو الخسائر التي يحققها كل قطاع دون تخصيص للإدارة المركزية، ورواتب أعضاء مجلس الإدارة، ودخل التمويل، وتكاليف التمويل. هذا هو المقياس المبلغ عنه إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي لأغراض تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات. عملت المجموعة بشكل رئيسي في قطاع جغرافي واحد، وهو دولة الإمارات العربية المتحدة.

يتم عرض معلومات حول هذه القطاعات أدناه.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٧ التقارير عن القطاعات (تابع)

الإجمالي ألف درهم إماراتي	استبعايدات ألف درهم إماراتي	التملك ألف درهم إماراتي	الاستثمار وإدارة الأصول ألف درهم إماراتي	الضيافة والترفيه ألف درهم إماراتي	استثمارات عقارية ألف درهم إماراتي	التطوير العقاري ألف درهم إماراتي	
							٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
							إيرادات
١٥,٨١٩	-	-	-	-	١٥,٨١٩	-	توقيت الاعتراف بالإيرادات
٦٤	-	-	-	٦٤	-	-	بمرور الوقت
١٥,٨٨٣	-	-	-	٦٤	١٥,٨١٩	-	في وقت زمني محدد
(٤,٨٩٦)	-	-	-	-	(٤,٨٩٦)	-	مصروفات تشغيلية مباشرة
(٩٣)	-	-	-	-	(٩٣)	-	الاستهلاك
١٠,٨٩٤	-	-	-	٦٤	١٠,٨٣٠	-	إجمالي الأرباح
٧١٣	-	٧١٣	-	-	-	-	صافي دخل التمويل
٣٠٢	-	-	٣٠٢	-	-	-	دخل توزيعات الأرباح
٤٣,١٢١	-	-	٣٢,٧١١	-	-	-	التغيرات في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤٣,٣٠٠	-	-	-	-	٤٣,٣٠٠	-	صافي الأرباح من استبعاد استثمارات عقارية
٩,٧٠٠	-	-	-	-	٩,٧٠٠	-	أرباح من تقييم عقارات استثمارية
٩٧,٦٢٠	-	٧١٣	٣٣,٠١٣	٦٤	٦٣,٨٣٠	-	إجمالي الدخل التشغيلي
(٢٩,٢٦٩)	-	(٢٩,٢٦٩)	-	-	-	-	مصروفات عمومية وإدارية
(١,٣٣٩)	-	(١,٣٣٩)	-	-	-	-	الاستهلاك
٥٨	-	-	-	-	٥٨	-	دخل آخر
٦٧,٠٧٠	-	(٢٩,٨٩٥)	٣٣,٠١٣	٦٤	٦٣,٨٨٨	-	أرباح السنة
١,٧٧٢,٨٦١	٦٤	٦٢٨,٥١٥	٩٢٨,٤١١	٥٣	٢١٥,٨١٨	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
							إجمالي الأصول
١٤٢,٢٣٩	٥١٤	٢٦,١٠١	-	(٣٩٧)	١١٦,٠٢١	-	إجمالي الالتزامات

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٧ التقارير عن القطاعات (تابع)

الإجمالي ألف درهم إماراتي	استيعادات ألف درهم إماراتي	التملك ألف درهم إماراتي	الاستثمار وإدارة الأصول ألف درهم إماراتي	الضيافة والترفيه ألف درهم إماراتي	استثمارات عقارية ألف درهم إماراتي	التطوير العقاري ألف درهم إماراتي	
							٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (معدلة)
							إيرادات
							توقيت الاعتراف بالإيرادات
١٥,٠٨٣	-	-	-	-	١٥,٠٨٣	-	بمرور الوقت
١,٢٤٨	-	-	-	١,٢٤٨	-	-	في وقت زمني محدد
١٦,٣٣١	-	-	-	١,٢٤٨	١٥,٠٨٣	-	
(٤,٢٤١)	-	-	-	(٢٢)	(٤,٢١٩)	-	مصروفات تشغيلية مباشرة
(٤٦٣)	-	-	-	(٤٦٣)	-	-	الاستهلاك
١١,٦٢٧	-	-	-	٧٦٣	١٠,٨٦٤	-	إجمالي الأرباح
(١,٤٦٧)	-	(١,٤٦٧)	-	-	-	-	صافي دخل التمويل
							دخل توزيعات الأرباح
							التغيرات في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من
(٥٦٧,١٩١)	-	-	(٥٦٧,١٩١)	-	-	-	خلال الأرباح أو الخسائر
٨,٠٦٦	-	-	-	-	٨,٠٦٦	-	أرباح من تقييم عقارات استثمارية
(٥٤٨,٩٦٥)	-	(١,٤٦٧)	(٥٦٧,١٩١)	٧٦٣	١٨,٩٣٠	-	إجمالي الدخل التشغيلي/(الخسائر التشغيلية)
(١٥,٦٥٩)	-	(١٥,٥٤٧)	-	(١١٢)	-	-	مصروفات عمومية وإدارية
(٤٠٣)	-	(٤٠٣)	-	-	-	-	الاستهلاك
٦٥	-	-	-	-	٦٥	-	دخل آخر
(٥٦٤,٩٦٢)	-	(١٧,٤١٧)	(٥٦٧,١٩١)	٦٥١	١٨,٩٩٥	-	أرباح/(خسائر) السنة
١,٧٢٧,٨٩٦	(٤٥٠)	٨٥,٩٣٥	٨٦٨,٠٠٩	٦,٦٣٧	٧٦٧,٧٦٥	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (معدلة)
							إجمالي الأصول
١٥٣,٥٧٦	-	١٢,٥٥٨	-	٥,٢٤٦	١٢٨,٦٨٦	٧,٠٨٦	إجمالي الالتزامات

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٨ موسمية النتائج

لا تؤثر الطبيعة الموسمية لأنشطة المجموعة إلا على قسم الشقق الفندقية المتكاملة الخدمة فحسب، والتي تكون إيراداتها متغيرة خلال الربعين الأول والأخير من السنة. في عام ٢٠٢٣، اعتُبر قسم الشقق الفندقية المتكاملة الخدمة عمليات متوقفة (الإيضاح رقم ٣١).

٢٩ الالتزامات المحتملة والارتباطات

الالتزامات المحتملة

ليس لدى المجموعة أي ارتباطات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣,٥٧٥ ألف درهم إماراتي).

الارتباطات

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٤,٥١٦	١,٨٨٣	التزامات للأصول الثابتة

٣٠ الأدوات المالية

إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الأساسي لإدارة رأس مال المجموعة في ضمان الحفاظ على نسب جيدة لرأس مالها من أجل دعم أعمالها وتحقيق أعلى قيمة للمساهمين. تدير المجموعة هيكل رأس مالها وتقوم بالتعديلات عليه في ضوء التغييرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، تقوم المجموعة بضبط مدفوعات توزيعات الأرباح للمساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أي تغييرات على أهداف أو سياسات أو إجراءات إدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤.

فئات الأدوات المالية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
معدلة		
٧٨٥,٣٤٠	٨٧٢,٠٥١	الأصول المالية
٥٠,٥٧٦	٤٤,٠٤٨	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٩٨,٦٧٠	٥٠٤,٣٠٤	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٦٥,٣٦٨	١١٨,٤٥٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٦٢٤	٣٢٠	مبالغ نقدية وأرصدة مصرفية
١٢,٣١٢	١٢,٣١٢	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
٧,٨٥٩	-	استثمارات وكالة
١,٠٢٠,٧٤٩	١,٥٥١,٤٩٣	استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

٣٠ الأدوات المالية (تابع)

فئات الأدوات المالية (تابع)

	٢٠٢٤	٢٠٢٥	
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
الالتزامات المالية			
قروض مصرفية	١٢٢,٠٣٦	١١٦,٠٢١	
التزامات الإيجار	٣,٣٧٤	٢,٦١٣	
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١٧,٦٢٧	١٠,٩٤٩	
	١٤٣,٠٣٧	١٢٩,٥٨٣	

أهداف إدارة المخاطر المالية

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية المتعلقة بالأدوات المالية - مخاطر ائتمانية، ومخاطر السيولة، ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار. لم تضع المجموعة سياسات رسمية لإدارة المخاطر، إلا أن الإدارة تقوم بمتابعة المخاطر بشكل مستمر.

ولا تدخل المجموعة في أو تتاجر بأي أدوات مالية لأغراض المضاربة.

كما لم تدخل المجموعة في أي معاملات بغرض التحوط الاقتصادي فيما يتعلق بأسعار أوقها المالية المدرجة.

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأس مالها لضمان قدرتها على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية مع تحقيق أعلى عائد للمساهمين من خلال تحسين رصيد الدين وحقوق الملكية. لا تمتلك المجموعة هيكل رأس مال مستهدف رسمي محدد المعالم أو نسب مستهدفة محددة فيما يتعلق بهدفها في إدارة مخاطر رأس المال. تظل الاستراتيجية العامة للمجموعة دون تغيير عن تلك التي كانت سائدة في السنة السابقة.

مخاطر الائتمان

تشير مخاطر الائتمان إلى مخاطر تخلف الطرف المقابل عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة خسائر مالية. تتمثل المجالات الرئيسية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان في الذمم المدينة التجارية والأخرى، بالإضافة إلى المبالغ النقدية والأرصدة المصرفية (الأصول السائلة).

للحد من مخاطر الخسائر المالية الناتجة عن التعثر في السداد، قامت المجموعة بتطبيق سياسة يتم بموجبها التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات جدارة ائتمانية. تسعى المجموعة إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة مُعينة غير ذات صلة فضلاً عن إجراء تقييم متواصل للجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة غير ذات صلة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والأخرى، طبقت المجموعة منهجية مبسطة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لقياس مخصص الخسائر المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة. تحدد الشركة خسائر الائتمان المتوقعة على هذه البنود باستخدام مصفوفة مخصصة، يتم تقديرها بناءً على تجربة الخسائر الائتمانية السابقة استناداً إلى الوضع السابق المستحق للمدينين، وتعديلها حسبما يكون مناسباً لتعكس الأوضاع الحالية والتقدير المستقبلي للظروف الاقتصادية. وبالتالي، يتم عرض محفظة مخاطر الائتمان الخاصة بهذه الأصول بناءً على وضع تأخر سدادها حسب مصفوفة المخصصات.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٠ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

عدد أيام التأخر عن السداد		غير متأخرة أقل من ٦٠ من ٦١ إلى ٩٠ يوماً		أكثر من ٩٠ يوماً		الإجمالي	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥							
معدل خسائر الائتمان							
المتوقعة							
٤٧٢,٨٢٤	٤٣٠	٣٧٩	٣٠,٤٧٩	-	-	٥٠٤,١١٢	-
إجمالي القيمة الدفترية							
مخصص الخسائر							
-	-	-	-	-	-	-	-
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤							
معدل خسائر الائتمان							
المتوقعة							
٩٨,٥٣٣	٨٩	١٠	٥٢	-	-	٩٨,٦٨٤	-
إجمالي القيمة الدفترية							
مخصص الخسائر							
-	-	-	-	-	-	-	-
٩٨,٦٨٤							

ينشأ تركيز مخاطر الائتمان من مزاولة عدد من الأطراف المقابلة لأنشطة تجارية مماثلة أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية أو أن تتمتع الأطراف المقابلة بنفس الخصائص الاقتصادية التي بسببها تتأثر قدرتهم على الوفاء بالالتزامات التعاقدية بقدر مماثل نتيجة للتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها من الظروف. يشير التركيز في مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية في أداء المجموعة تجاه المستجدات المؤثرة على قطاع اقتصادي بعينه أو منطقة جغرافية محددة. يتم الإفصاح عن تفاصيل تركيز أرصدة الذمم التجارية في الإيضاح رقم ١٠. ترى الإدارة أنه يتم تخفيف وطأة تركيز مخاطر الائتمان عن طريق التصنيف الائتماني العالي والاستقرار المالي لعملائها التجاريين.

يتم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها منخفضة المخاطر من حيث التعثر في السداد، نظراً لأن هذه البنوك من بين البنوك الكبرى العاملة في دولة الإمارات العربية المتحدة وتخضع لرقابة صارمة من المصرف المركزي. يمثل المبلغ الذي يعكس بشكل أفضل الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الأصول المالية في نهاية فترة التقرير، في حال تخلف الأطراف المقابلة عن الوفاء بالتزاماتها، القيمة الدفترية لتلك الأصول بشكل عام.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

تمثل القيم الدفترية لأصول المجموعة المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. ولا توجد أي اتفاقيات مبرمة أو ضمانات محتجزة من شأنها أن تخفف من الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤.

جودة الائتمان وفقاً لفئة الأصول المالية:

استخدمت المجموعة التصنيفات الائتمانية المتاحة خارجياً لتلك الأطراف النظيرة لإدارة جودة الأصول المالية.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٠ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السيولة

تُعتبر مخاطر السيولة هي احتمالية عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي متطلبات التمويل لديها. يمكن أن تنشأ مخاطر السيولة من تقلبات السوق أو انخفاض التصنيفات الائتمانية مما قد يؤدي إلى تلاشي بعض مصادر التمويل فوراً. لتجنب هذا الخطر، اعتمدت الإدارة استراتيجية تنوع مصادر التمويل وتتم إدارة الأصول مع مراعاة السيولة، والحفاظ على توازن سليم للنقد وما يعادله والأوراق المالية سهلة التداول.

يعرض الجدول أدناه ملخصاً لفترات استحقاق الالتزامات المالية غير المضمومة للمجموعة اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤، بناءً على تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات الفائدة الحالية في السوق.

متوسط معدل الفائدة الفعلي المرجح	عند الطلب	أقل من ٦ أشهر	من ٦ أشهر إلى ١٢ أشهر	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥						
قروض مصرفية	-	١,١١٣	٤,١٥٧	٢٥,٥٢٦	٨٥,٢٢٥	١١٦,٠٢١
التزامات الإيجار	-	٤٠١	٤١٥	١,٧٩٧	-	٢,٦١٣
ذمم دائنة تجارية	-	-	-	-	-	-
وأخرى	-	١٠,٩٤٩	-	-	-	١٠,٩٤٩
الإجمالي	-	١٢,٤٦٣	٤,٥٧٢	٢٧,٣٢٣	٨٥,٢٢٥	١٢٩,٥٨٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤						
قروض مصرفية	-	٩٢٤	٣,٨٨٠	٢٣,٢٧٢	٩٣,٩٦٠	١٢٢,٠٣٦
التزامات الإيجار	-	٣٧٤	٣٨٨	٢,٦١٢	-	٣,٣٧٤
ذمم دائنة تجارية	-	-	-	-	-	-
وأخرى	-	١٥,٦٢٧	٥٠٠	١,٥٠٠	-	١٧,٦٢٧
الإجمالي	-	١٦,٣٢٣	٤,٧٦٨	٢٧,٣٨٤	٩٣,٩٦٠	١٤٣,٠٣٧

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر أسعار السوق في مخاطر تقلب قيمة أحد الأدوات المالية بسبب تغير أسعار السوق سواء كانت تلك التغيرات ناتجة عن عوامل خاصة بأوراق مالية معينة أو مصدرها أو عوامل أخرى تؤثر على جميع الأوراق المالية المتداولة في السوق. تتعرض المجموعة بطريقة غير مباشرة لمخاطر أسعار السوق فيما يتعلق بالاستثمارات المدرجة في الصناديق. تسعى المجموعة للحد من مخاطر السوق من خلال الاحتفاظ بمحفظة متنوعة وعن طريق المراقبة المستمرة لتطورات السوق. وإضافة إلى ذلك، تراقب المجموعة بشكل فعال العوامل الرئيسية التي تؤثر على حركات الأسهم والسوق، ويشمل ذلك تحليل الأداء المالي والتشغيلي للشركات المستثمر فيها.

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم الناشئة عن الاستثمارات في الأسهم غير المدرجة. يتم الاحتفاظ باستثمارات الأسهم لأغراض استراتيجية بالإضافة إلى أغراض التداول. تتداول المجموعة بنشاط في بعض الاستثمارات في الأسهم.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

٣٠ الأدوات المالية (تابع)

تحليل حساسية أسعار الأسهم

تم تحديد تحليلات الحساسية بناءً على التعرض لمخاطر أسعار الأسهم في تاريخ التقرير. كما في نهاية فترة التقرير، إذا كانت أسعار الأسهم أعلى/أقل بنسبة ٥٪ وفقاً للافتراضات المذكورة أدناه، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لارتفعت/انخفضت الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ ٢,٧٣٨ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ارتفاع/انخفاض بمبلغ ٦٣٩ ألف درهم إماراتي)، كما لارتفعت/انخفضت الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر واحتياطي إعادة تقييم الاستثمارات بمبلغ ١٨ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٢٣ ألف درهم إماراتي) نتيجة تغير السعر في السوق.

مخاطر صرف العملات الأجنبية

تتم معظم معاملات المجموعة بالدرهم الإماراتي أو بالدولار الأمريكي، الذي يرتبط به الدرهم الإماراتي، وبالتالي لا تتعرض المجموعة لأي مخاطر ناجمة عن تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية.

إدارة مخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من احتمالية تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على دخل أو تكاليف التمويل للمجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على أصولها المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، والودائع لأجل، والقروض البنكية التي تحمل معدلات فائدة ثابتة ومتغيرة، كما هو موضح في الإيضاحات ٩ و ١١ و ١٧ على التوالي.

تحليل حساسية أسعار الفائدة

تم تحديد تحليل الحساسية الوارد أدناه على أساس التعرض لمخاطر معدلات الفائدة المتغيرة الناشئة بشكل رئيسي عن القروض المصرفية، بافتراض أن قيمة الالتزام في نهاية فترة التقرير كانت مُستحقة طوال السنة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لو كانت معدلات الفائدة على الافتراضات أعلى/أدنى بمقدار ١٠ نقاط أساس مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكانت أرباح السنة قد انخفضت/ارتفعت بمبلغ ١٢٣ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١٢٩ ألف درهم إماراتي)، وذلك بشكل رئيسي نتيجة ارتفاع/انخفاض مصروفات الفائدة على القروض ذات المعدل المتغير.

قروض المجموعة مقومة بالدرهم الإماراتي.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تعتبر إدارة المجموعة أن القيمة الدفترية للأصول المالية والالتزامات المالية تقارب قيمتها العادلة.

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة، ومجموعة ضمن المستويات من ١ إلى ٣ حسب الدرجة التي يمكن من خلالها ملاحظة القيمة العادلة:

- المستوى ١: قياسات القيمة العادلة المشتقة من الأسعار المدرجة (غير المُعدّلة) في الأسواق النشطة التي يتم فيها تداول أصول أو التزامات مماثلة؛
- المستوى ٢: قياسات القيمة العادلة المشتقة من مدخلات خلاف الأسعار المدرجة والواردة في المستوى ١ والتي تتم ملاحظتها للأصول أو الالتزامات، سواء بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: قياسات القيمة العادلة المشتقة من أساليب التقييم والتي تشمل المدخلات للأصول أو الالتزامات والتي لا تستند على بيانات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٠ الأدوات المالية (تابع)

القيمة العادلة				القيمة الدفترية
الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	ألف درهم إماراتي
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٨٧٢,٠٥١	٨١٧,٢٨٦	-	٥٤,٧٦٥	٨٧٢,٠٥١
٤٤,٠٤٨	٤٣,٦٨٨	-	٣٦٠	٤٤,٠٤٨
٩١٦,٠٩٩	٨٦٠,٩٧٤	-	٥٥,١٢٥	٩١٦,٠٩٩
٧٨٥,٣٤٠	٧٧٢,٥٥٧	-	١٢,٧٨٣	٧٨٥,٣٤٠
٥٠,٥٧٦	٥٠,١١٣	-	٤٦٣	٥٠,٥٧٦
٨٣٥,٩١٦	٨٢٢,٦٧٠	-	١٣,٢٤٦	٨٣٥,٩١٦

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال
الأرباح أو الخسائر
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
الشامل الآخر

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال
الأرباح أو الخسائر
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
الشامل الآخر

لم يكن هناك تحويلات خلال السنة بين المستوى ١ والمستوى ٢ لقياسات القيمة العادلة، ولم يكن هناك تحويلات من أو إلى المستوى ٣ لقياسات القيمة العادلة.

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال السنة.

فيما يلي حركات القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة ضمن المستوى الثالث:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١,٣٥٧,٦٠٠	٨٢٢,٦٧٠	في ١ يناير
-	٢,٩٦٤	إضافات
(٥٧٧)	(١,٠٩٩)	استيعادات
(٥٣٤,٣٥٣)	٣٦,٤٣٩	التغير في القيمة العادلة
٨٢٢,٦٧٠	٨٦٠,٩٧٤	في ٣١ ديسمبر

القيمة العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة

ترى المجموعة أن المبالغ المدرجة لتلك الأصول المالية والالتزامات المالية المعترف بها في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

٣١ العمليات المتوقعة

في ١٠ سبتمبر ٢٠٢٣، وقعت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف آخر لبيع مبنى "نوران مارينا للشقق الفندقية" ("الفندق") الواقع في دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة. وقد تم نقل الملكية القانونية لهذا المبنى والمنافع المتعلقة به في ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٣. وفي عام ٢٠٢٣، اكتملت الصفقة، وتم اعتبار شركة نوران مارينا للشقق الفندقية منشأة متوقفة عن العمل.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ العمليات المتوقعة (تابع)

كانت نتائج العمليات المتوقعة، والتي جرى تضمينها ضمن أرباح السنة، كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١,٢٢٠	-	الإيرادات من العمليات التجارية
-	-	مصروفات تشغيلية مباشرة
١,٢٢٠	-	إجمالي الأرباح من العمليات التجارية
(١,٢٢٠)	-	مصروفات عمومية وإدارية
-	-	مصروفات البيع والتسويق
-	-	أرباح السنة من العمليات المتوقعة
(٥٦٥,٣٩٣)	٦٤,٠٤٠	أرباح/(خسائر) السنة من العمليات المستمرة
(٥٦٥,٣٩٣)	٦٤,٠٤٠	أرباح/(خسائر) السنة

فيما يلي صافي التدفقات النقدية المتكبدة على الأصول:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١,٢٢٠	-	صافي النقد الناتج من العمليات
-	-	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١,٢٢٠	-	صافي الزيادة في النقد وما يعادله

٣٢ أنشطة ائتمانية

تعمل المجموعة بصفقتها وصبيًا وبصفات أخرى ينتج عنها جيازة أصول مدرجة أدناه بصفة ائتمانية نيابة عن طرف ذي صلة لم يتم بعد نقل ملكيتها من قبل المجموعة إلى المستفيد (الإيضاح رقم ٩). لا يتم تضمين هذه الأصول والدخل الناتج عنها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢,٧٤٠	١٠٣	سندات غير مدرجة

تتعلق باستثمار في مؤسسة مالية في دولة الإمارات العربية المتحدة تقدم خدمات التمويل الإسلامي وتمويل الشركات وإدارة الأصول. تخضع المنشأة حاليًا للتصفية حيث تتلقى المجموعة المتحصلات على دفعات وفقًا لخطة التسوية النهائية المستلمة من الجهة المستثمر فيها.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدة

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

٣٣ ضريبة الدخل على الشركات

إن المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد هي على النحو الآتي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
-	٢,٠٦٢	الأرباح أو الخسائر
٤٣١	٩٦٨	مصروفات الضريبة الحالية
		مصروف الضريبة المؤجلة
٤٣١	٣,٠٣٠	
		الدخل الشامل الآخر:
(١٨)	(٩٨)	مصروفات ضريبة السنة الحالية
(٢,٦٧٣)	٧٥٣	مصروف الضريبة المؤجلة
(٢,٦٩١)	٦٥٥	

قامت المجموعة بالاعتراف بضريبة دخل مؤجلة خلال عام ٢٠٢٥ بمبلغ ٥,٤٩٥ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣,١٢٢ ألف درهم إماراتي).

أصبح المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضريبة الشركات والأعمال نافذاً اعتباراً من ١ يونيو ٢٠٢٣، وكان عام ٢٠٢٤ يمثل أول عام كامل للتطبيق. إن السنة المحاسبية للمجموعة تنتهي في ٣١ ديسمبر، فإن الفترة الضريبية تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، يجب تقديمها في أو قبل ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦. إن الدخل الخاضع للضريبة الخاص بالمنشآت التي تقع ضمن نطاق أغراض نظام ضريبة الشركات لدولة الإمارات العربية المتحدة يخضع لضريبة الشركات بمعدل ضريبي ٩٪.

٣٤ التعديل

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لم يتم قياس بعض الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي يحتفظ بها صندوق جولديلوكس والبالغ ٤٩٧ مليون درهم إماراتي، باستخدام منهجيات ومدخلات التقييم المتسقة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ "قياس القيمة العادلة". وقد نتج عن هذا إبداء رأي متحفظ من قبل المحاسبين المستقلين حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

وخلال السنة الحالية، وبما يتفق مع التزام الإدارة تجاه المساهمين بمعالجة هذا الأمر بصورة نهائية، فإنه قد صدر تكليف بإجراء تقييم مستقل للاستثمارات الأساسية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. ترتب على هذا التقييم زيادة في القيمة الدفترية للأصول الأساسية قدرها ١١٣,٩٨ مليون درهم إماراتي، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - "عرض البيانات المالية" ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨ - "السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء"، تم تعديل المبالغ التي اشتملت عليها البيانات المالية الموحدة كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وذلك كي تعكس القيم العادلة لتلك الأصول المالية بعد مراجعتها. وقد تم إدراج التعديل في البيانات المالية الموحدة الحالية، وبناء عليه تم تعديل مبالغ المقارنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

إشراق للاستثمارات ش.م.ع.
البيانات المالية الموحدةإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٤ التعديل (تابع)

فيما يلي تفاصيل التعديل:

بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

بند البيان المالي	كما أدرجت سابقاً ألف درهم إماراتي	التعديل ألف درهم إماراتي	مُعدّلة ألف درهم إماراتي
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٦٧١,٣٦٠	١١٣,٩٨٠	٧٨٥,٣٤٠
إجمالي الأصول	١,٦١٣,٩١٦	١١٣,٩٨٠	١,٧٢٧,٨٩٦
خسائر مُتراكمّة	(٦٤٠,٥٢٨)	١١٣,٩٨٠	(٥٢٦,٥٤٨)
إجمالي حقوق الملكية	١,٤٦٠,٣٤٠	١١٣,٩٨٠	١,٥٧٤,٣٢٠

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

بند البيان المالي	كما أدرجت سابقاً ألف درهم إماراتي	التعديل ألف درهم إماراتي	مُعدّلة ألف درهم إماراتي
صافي التغيّرات في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(٦٨١,١٧١)	١١٣,٩٨٠	(٥٦٧,١٩١)
خسائر السنة	(٦٧٩,٣٧٣)	١١٣,٩٨٠	(٥٦٥,٣٩٣)
خسارة السهم الأساسية والمخفّضة (بالدرهم الإماراتي)	(٠,٢٥٣٠)	٠,٠٤٢٤	(٠,٢١٠٦)

٣٥ أحداث عقب فترة التقرير

١. بعد تاريخ انتهاء السنة المالية، استثمرت الشركة مبلغ ٦٦,٨٢٥ ألف درهم إماراتي في الصكوك الإلزامية التحويل ("الصكوك") الصادرة عن شركة أمانة إس بي في ليمتد، وهي شركة ذات غرض خاص تأسست في أسواق أبوظبي العالمية، وكانت الشركة الإسلامية العربية للتأمين (ش.م.ع) ("سلامة") هي الجهة الملتزمة بالسداد. وسيتم تحويل اشتراك الشركة في هذه الصكوك إلى أسهم جديدة مُصدرة من قبل شركة سلامة تُحتسب على أساس سعر تحويل يبلغ ٠,٤٦ درهم إماراتي للسهم الواحد، ووفقاً لصيغة تحويل متفق عليها مسبقاً، وذلك بعد حصول شركة سلامة على الموافقات التنظيمية اللازمة، ووفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصكوك.

ستخضع الأسهم الجديدة لفترة حظر مدتها ١٢ شهراً من تاريخ التحويل، يُحظر خلالها بيع هذه الأسهم أو التصرف بها بأي شكل آخر.

٢. بعد تاريخ انتهاء السنة المالية، وفي ظل الظروف الجيوسياسية الراهنة، توصلت الإدارة إلى أن العمليات الأساسية للمجموعة مستمرة دون أي انقطاع جوهري، وأن المركز المالي للمجموعة لا يزال قوياً. كما تواصلت المجموعة بالالتزام بمعايير الحوكمة الرشيدة، وممارسات إدارة المخاطر المنضبطة، والامتثال الكامل للمتطلبات التنظيمية المعمول بها. وتؤكد الإدارة أنه حتى تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة، لم ينشأ أي أثر مالي جوهري نتيجة لهذا الحدث.

لم تكن هناك أحداث أخرى عقب تاريخ التقرير من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري على المبالغ الواردة في البيانات المالية كما في وللفترة المُنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٣٦ اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة، والمصادقة على إصدارها بتاريخ ١٣ مارس ٢٠٢٦.