

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة غير المُدققة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة غير المدققة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

الصفحات

جدول المحتويات

١	تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٣-٢	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد
٤	بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
٥	بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد
٦	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
١٩ - ٧	إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

جرائت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة
المحدودة
(فرع دبي)

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

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

www.grantthornton.ae

تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة إلى السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع)

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد المرفق لشركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع) ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ بالإضافة إلى الإيضاحات التفسيرية الأخرى ذات الصلة.

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". نتحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بتنفيذ مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات المراجعة رقم ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق حسابات المنشأة المستقل". تتضمن أعمال مراجعة المعلومات المالية المرحلية الاستفسار، بصورة رئيسية، من الأفراد المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، والقيام بإجراءات تحليلية، وكذلك إجراءات أخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بكثير من نطاق التدقيق الذي يتم تنفيذه طبقاً لمعايير التدقيق الدولية، وبالتالي لا يمكننا المراجعة من الحصول على تأكيدات عن أي أمور جوهرية يمكن التوصل إليها من خلال التدقيق. وبالتالي، فإننا لا نبدى رأياً تدقيقياً.

الاستنتاج

بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها، لم يستترع انتباهنا وجود أي أمر يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية".

جرائت ثورنتون



أناند برايهو

سجل مدققي الحسابات رقم: ٥٥٦٧

دبي، الإمارات العربية المتحدة

٣٠ يوليو ٢٠٢٥

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

فترة الستة أشهر المنتهية في			
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	إيضاحات	
٢٦٥,٧٨٥	٣١٥,٦٦٦	١٥	إيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء
(٢١٣,١٣٩)	(٢٣٩,٩٩٤)	١٥	تكاليف مباشرة
٥٢,٦٤٦	٧٥,٦٧٢		إجمالي الأرباح
(٥١,٣١٨)	(٦٧,٥٢١)	١٥	مصروفات إدارية وعمومية
٩,٩٠٢	١٨,٨٨٥	٢-٥	إيرادات تشغيلية أخرى
٣١,٢٠١	-		أرباح من بيع استثمارات عقارية
٤٢,٤٣١	٢٧,٠٣٦		أرباح تشغيلية
(٥,٨١٤)	(٥,٦٢٩)		حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصافي
١٧,٥٩٧	٨,٨٤٠	١-٥	دخل آخر
١٥٠	٥٦٢		دخل التمويل
(١٥,٠٣٣)	(١٤,٢٨٠)		تكاليف التمويل
٣٩,٣٣١	١٦,٥٢٩		أرباح الفترة قبل خصم الضريبة
(٤,٥٦١)	(١,٩٦٦)	١٧	ضريبة الشركات للفترة
٣٤,٧٧٠	١٤,٥٦٣		أرباح الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٣٤,٧٧٠	١٤,٥٦٣		إجمالي الدخل الشامل للفترة
٠,٠٠٨١	٠,٠٠٣٤	١١	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	إيضاحات
١٢٧,٦٧١	١٥٢,٤٣٨	١٥ إيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء
(١٠٩,١٦٥)	(١١٩,٥٣٣)	١٥ تكاليف مباشرة
١٨,٥٠٦	٣٢,٩٠٥	إجمالي الأرباح
(٢٣,٤١٣)	(٣٢,٦٦١)	١٥ مصروفات إدارية وعمومية
٥,٩٨٧	١٣,٣٠٠	إيرادات تشغيلية أخرى
٣٠,٢٢٨	-	أرباح من بيع استثمارات عقارية
٣١,٣٠٨	١٣,٥٤٤	أرباح تشغيلية
(٤,٥١٦)	(٢,٥٦٠)	حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصافي
-	٥,٦٥١	دخل آخر
٦٨	٤٤٦	دخل التمويل
(٦,٣٨٤)	(٧,٣٧٦)	تكاليف التمويل
٢٠,٤٧٦	٩,٧٠٥	أرباح الفترة قبل خصم الضريبة
(٢,١٧٩)	(٩٥٦)	ضريبة الشركات للفترة
١٨,٢٩٧	٨,٧٤٩	أرباح الفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر
١٨,٢٩٧	٨,٧٤٩	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٠,٠٠٤٣	٠,٠٠٢٠	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

مُدققة	غير مدققة	إيضاحات	الأصول
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
٤٥٥,٧٩١	٤٦٥,٧٢٦		الأصول غير المتداولة
١٤,٢٢٤	١٣,٩٣٢		ممتلكات وآلات ومعدات
٢,٢٢٠,١٤٣	١,٩٤٥,٣٠٢	١-٢	أصول حق الاستخدام
٢٣٠,٥٢٨	٥١٨,٩٧٤	٧	استثمارات عقارية
٩,١٤٣	٣,٥١٤		عقارات لغرض التطوير
٢٨,٣٤٧	٣,٥٥٤		استثمار في شركة زميلة
-	٨٦		ذمم مدينة غير متداولة
٢,٩٥٨,١٧٦	٢,٩٥١,٠٨٨		أصول الضريبة المؤجلة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
٥٤٠,٩٦٠	٥٤٠,٩٦٠	٢-٢	الأصول المتداولة
٩٦٥	٩٦٥		استثمارات عقارية مُحْتَظَظ بها للبيع
٤,٧٥٨	٧,٦٤٦		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٧,٨٢٩	٢٦,٥٤٢		المخزون
٧١١,٦٩٦	٥٥٦,١٨٣	١	أصول العقود
١٨١,٢١٣	١٢٣,٥٩٧	١٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١,٤٥٧,٤٢١	١,٢٥٥,٨٩٣		النقد وما يعادله
٤,٤١٥,٥٩٧	٤,٢٠٦,٩٨١		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠		حقوق الملكية والالتزامات
٤٣٧,٩٥٣	٤٣٧,٩٥٣		حقوق الملكية
٣٣٢,٨٦٣	٣٣٢,٨٦٣		رأس المال
(١,٨٦٩,٥٦٧)	(١,٨٥٥,٠٠٤)		احتياطي قانوني
٣,١٩٠,٧٨٩	٣,٢٠٥,٣٥٢		فائض إعادة تقييم الأصول
			خسائر مُتراكمة
١٧٦,٣٦٠	١٦٨,٦٥٣	١٢	إجمالي حقوق الملكية
٨٤,٠٠٠	٢٣,٠٠٠		الالتزامات غير المتداولة
١٢,٦٦٩	١٢,١٧٦		الجزء غير المتداول من القروض المصرفية
٣٢,١٢٨	٣٣,٨٩٠		ذمم دائنة غير متداولة
٢٨,٠٧٣	٢٨,٠٧٣		التزامات الإيجار
٣٣٣,٢٣٠	٢٦٥,٧٩٢		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٤١٠,٠٩١	٣٨٠,٧٧٠	١٣	التزامات الضريبة المؤجلة
٤٢,٣٢١	١١٣,٧٧١		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٢,٠٧٠	٢,٤٤٥		الالتزامات المتداولة
٢٦,١٠١	٢٦,٥٨٤	١٠	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٢,٣٢٣	١٤,٣٧٤		التزامات العقود
٣٩٨,٦٧٢	١٩٧,٨٩٣	١٢	التزامات الإيجار
٨٩١,٥٧٨	٧٣٥,٨٣٧		سحوبات مصرفية على المكشوف
١,٢٢٤,٨٠٨	١,٠٠١,٦٢٩		التزام الضريبة الحالية
٤,٤١٥,٥٩٧	٤,٢٠٦,٩٨١		الجزء المتداول من القروض المصرفية
			إجمالي الالتزامات المتداولة
			إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تمت المصادقة على إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣٠ يوليو ٢٠٢٥ والتوقيع عليها بالنيابة عنه من قبل:

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

فترة الستة أشهر المنتهية في		إيضاحات	
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
٣٩,٣٣١	١٦,٥٢٩		الأنشطة التشغيلية
			أرباح الفترة قبل خصم الضريبة
			تعديلات على:
٤,٥٦١	٧,٤٧٣		استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
١١,٥٨٠	١,١٠٣		استهلاك أصول حق الاستخدام
١٥,٠٣٣	١٤,٢٨٠		تكاليف التمويل
٥,٨١٤	٥,٦٢٩		حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصافي
(١٥٠)	(٥٦٢)		دخل التمويل
٤٥٠	٣٧٤		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٣١,٢٠١)	-		أرباح من بيع استثمارات عقارية
٤٥,٤١٨	٤٤,٨٢٦		الأرباح التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
-	٢٤,٧٩٣		التغير في الذمم المدينة غير المتداولة
(٣٤)	(٢,٨٨٨)		التغير في المخزون
٩٢٧	(٨,٧١٦)		التغير في أصول العقود
-	٧١,٤٥٠		التغير في التزامات عقود
(١٥,٧٥٨)	١٥٥,١٣٩		التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى
٢,٩٦٨	(٦١,٠٠٠)		التغير في الذمم الدائنة غير المتداولة
١٢٢,٧٢٣	(٢٩,٣٢١)		التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٥٧٩	١,٧٦٢		التغير في مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (بالصافي)
١٥٦,٨٢٣	١٩٦,٠٤٥		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٦,٠٣٠)	(١٧,٤٠٨)		إضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات
(١٢٥)	(٢١٩)	٦	إضافات لاستثمارات عقارية
-	(١٣,٣٨٦)	٧	إضافات إلى عقارات لغرض التطوير (بالصافي)
٢٤٥,٩٥٠	-		متحصلات من بيع استثمارات عقارية
٦,٧٧١	-		متحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
١٥٠	٥٦٢		دخل فوائد مقبوض
٢,٩٩٢	(٤٣,٥٤٩)		التغيرات في الودائع لدى البنوك وحسابات الضمان
٢٤٩,٧٠٨	(٧٤,٠٠٠)		صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٣٣,١٤٩	٣٨,٦٧٨	١٢	متحصلات من قروض مصرفية
(٤٢٢,٠٤٤)	(٢٤٧,١٦٤)	١٢	سداد قروض مصرفية
(٥,٧٤٠)	(١٣,٧٩٨)		تكاليف التمويل باستثناء الفائدة على التزامات الإيجار
-	(١,٤٠٩)		سداد التزامات الإيجار
(٣٩٤,٦٣٥)	(٢٢٣,٦٩٣)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١١,٨٩٦	(١٠١,٦٤٨)		صافي (النقص)/الزيادة في النقد وما يعادله
٧٨٠	١٢٢,٩٧٣		النقد وما يعادله في بداية الفترة
١٢,٦٧٦	٢١,٣٢٥	١٠	النقد وما يعادله في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تأسست شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع) ("الشركة") بتاريخ ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ كشركة مساهمة عامة بموجب مرسوم وزاري لدولة الإمارات العربية المتحدة. إن العنوان المُسجل للمجموعة هو صندوق بريد رقم: ٢٤٦٤٩، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في الاستثمار والتطوير العقاري، وإدارة وصيانة ممتلكاتها الخاصة، بما في ذلك تشغيل مخازن التبريد التي تمتلكها، وتنفيذ الخدمات المتعلقة بالعقارات بالنيابة عن أطراف أخرى (بما في ذلك الأطراف ذات العلاقة)، بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة للشركات التابعة لها والاستثمار في المنشآت الأخرى.

يُشار إلى الشركة وشركاتها التابعة مجتمعة باسم ("المجموعة") على النحو المبين في الإيضاح رقم ٢-٥ حول البيانات المالية السنوية الموحدة للمجموعة كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

لم يتم إصدار معايير جديدة ومع ذلك ثمة عدداً من التعديلات على المعايير التي أصبحت سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥ ووردت بقدر من التفصيل في البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ولكن ليس لتلك التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة.

٣ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤: التقارير المالية المرحلية ومتطلبات القوانين المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة.

إن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة للبيانات المالية الكاملة التي يتم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. إن السياسات المحاسبية والطرق الحسابية والأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة المُطبقة في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة هي نفسها المُطبقة في آخر بيانات مالية موحدة سنوية، باستثناء الإيرادات الناتجة عن عقود الإنشاءات الموضحة أدناه.

يُحدد مصروف ضريبة الدخل للفترة المرحلية استناداً إلى أفضل للإدارة بشأن المتوسط المرجح لمعدل ضريبة الدخل عن الفترة السنوية المُطبقة على الأرباح أو الخسائر قبل خصم الضريبة، مع تعديلها حيثما يلزم لبيان أثر بعض البنود التي تنطبق بالكامل على أرباح أو خسائر الفترة قبل الضريبة.

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة ب درهم الإمارات العربية المتحدة ("الدريم الإماراتي") وهو العملة الوظيفية وعملة عرض البيانات المالية للشركة، وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف درهم إماراتي، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء كل من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والاستثمارات العقارية والأراضي المُسجلة ضمن الممتلكات والألات والمعدات والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة. تستند التكلفة التاريخية عموماً إلى القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل الأصول.

إن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ لا تُعتبر بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

إيرادات من عقود الإنشاء

تقوم المجموعة ببناء العقارات بموجب عقود طويلة الأجل مبرمة مع العملاء. تُبرم هذه العقود قبل الشروع في أعمال البناء. بموجب شروط العقود، تخضع المجموعة لقيد تعاقدية تحول دون إعادة تخصيص العقارات إلى عميل آخر ولديها حق واجب النفاذ في الحصول على المدفوعات مقابل الأعمال المنجزة. لذلك يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن الإنشاءات على مدة فترة زمنية باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيرادات على أساس جهود الشركة للوفاء بالتزام الأداء في المحاسبة عن عقود الإنشاءات الخاصة بها. تعتبر الإدارة أن طريقة المدخلات هذه مناسبة لقياس التقدم المحرز نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. عند إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، فإن الأحكام الهامة التي وضعتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفسها المطبقة في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٥ دخل آخر ودخل تشغيلي آخر
١-٥ دخل آخر

غير مدققة	غير مدققة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
-	٦,١٨٩	مبلغ التسوية من العملاء (ملحوظة أ)
٣,٧١٤	٢,٦٥١	رد قيمة الالتزامات/عكس المخصصات
١٣,٨٨٣	-	أرباح صرف العملات الأجنبية (ملحوظة ب)
١٧,٥٩٧	٨,٨٤٠	

أ مبلغ التسوية من العملاء

يتعلق مبلغ ٣,٢ مليون درهم إماراتي، من إجمالي مبلغ ٦,٢ مليون درهم إماراتي، بالمتحصلات المستردة من أحد العملاء بسبب التخلف عن سداد قيمة وحدة عقارية تم بيعها سابقاً. يمثل المبلغ المتبقي البالغ ٣,٠ مليون درهم إماراتي تعويضاً عن الرسوم القانونية التي حكمت بها المحكمة في حكم ضد عميل آخر.

ب أرباح صرف العملات الأجنبية

تمثل أرباح صرف العملات الأجنبية أرباح حساب للسحب على المكشوف مُحفَظ بها بالجنيه المصري.

٢-٥ دخل تشغيلي آخر

غير مدققة	غير مدققة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤,٣٧٣	٥,٣٨٠	دخل الإيجار
٢٥٩	٩,٩١٣	رسوم شهادة عدم الممانعة
٣٢	٨٢٥	رسوم إدارية
١٠٣	٢٤٢	مبيعات الخردة
٢٨٧	٢٧٤	مرافق
٤,٨٤٨	٢,٢٥١	دخل متنوع
٩,٩٠٢	١٨,٨٨٥	

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

٦ استثمارات عقارية
١-٦ الحركة في الاستثمارات العقارية

مدققة	غير مدققة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢,٩٥٧,٣٧٩	٢,٢٢٠,١٤٣	في ١ يناير
٥٥٩	٢١٩	إضافات خلال الفترة/السنة
(٢١٣,٧١١)	(٢٧٥,٠٦٠)	المحوّل إلى عقارات لغرض التطوير (إيضاح رقم ٧)
١٦٦,٣٥٠	-	أرباح من التقييم العادل
(٦٩٠,٤٣٤)	-	بيع الاستثمارات العقارية
٢,٢٢٠,١٤٣	١,٩٤٥,٣٠٢	في نهاية الفترة/السنة

تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ "الاستثمارات العقارية"، حيث يتم تحديد الاستثمارات العقارية المُتمثلة في الأراضي والمباني المملوكة التي تحتفظ بها المجموعة بغرض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين بالقيمة العادلة بناءً على التقييمات السائدة في السوق المفتوح. وقد تم إجراء آخر تقييم في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤ من قبل خبير تقييم مستقل ومسجل، والذي قام بإجراء التقييم طبقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين ودليل التقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين.

بيع الاستثمارات العقارية

تم استبعاد استثمارات عقارية، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تبلغ قيمتها الدفترية ٦٩٠,٤ مليون درهم إماراتي نظير مبلغ إجمالي قدره ٨٥٩,٩ مليون درهم إماراتي ناقصاً تكلفة البيع البالغ قيمتها ١١,٠ مليون درهم إماراتي، وقد نتج عن ذلك أرباح قدرها ١٥٨,٥ مليون درهم إماراتي.

٢-٦ استثمارات عقارية مُحْتَظَظ بها للبيع

مدققة	غير مدققة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٩٣٢,٩٦٠	٥٤٠,٩٦٠	الرصيد الافتتاحي
(٣٩٢,٠٠٠)	-	المُباع خلال الفترة/السنة
٥٤٠,٩٦٠	٥٤٠,٩٦٠	في نهاية الفترة/السنة

تمثل الاستثمارات العقارية المُحتفظ بها للبيع قطع أراضي من المُقرر بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية. كما تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقيق إلى الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ المُتوقع أن تُحققه المجموعة جزاء بيع هذه العقارات في سياق الأعمال الاعتيادية.

قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ باستبعاد استثمارات عقارية مُحْتَظَظ بها للبيع بمبلغ ٣٩٢,٠ مليون درهم إماراتي والتي تم تصنيفها على أنها مُحْتَظَظ بها للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. لم يتم بيع أي استثمارات عقارية خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

٧ عقارات لغرض التطوير

الحركة خلال الفترة/السنة	غير مدققة ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
الرصيد الافتتاحي	٢٣٠,٥٢٨	١١,٩١٢
التكلفة المتكبدة خلال الفترة	١٥,١٦٤	٤,٩٠٥
المُحوّل إلى تكلفة الإيرادات خلال الفترة	(١,٧٧٨)	-
المُحوّل من استثمارات عقارية (إيضاح رقم ٦-١)	٢٧٥,٠٦٠	٢١٣,٧١١
في نهاية الفترة/السنة	٥١٨,٩٧٤	٢٣٠,٥٢٨

تقوم المجموعة بتطوير مشروع عقاري "تكايا" في قطعة الأرض رقم ٦٧٤-٢٠٦٠ في موتور سيتي، دبي، الإمارات العربية المتحدة. تُسجل العقارات قيد الإنشاء بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المُقدّر ناقصاً جميع تكاليف الإنجاز.

يتم تصنيف العقارات المستحوذ عليها أو التي تم إنشاؤها أو قيد الإنشاء لغرض البيع أثناء سير الأعمال العادية كعقارات لغرض التطوير وتشمل تكاليف ما يلي:

- حقوق التملك الحر والإيجار للأرض؛
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين للإنشاء بما في ذلك تكلفة إنشاء البيئة التحتية؛ و
- تكاليف القروض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والآتاعب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل ملكية العقار وتكاليف الإنشاء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

قامت المجموعة بتقييم انخفاض قيمة المشروعات وخلصت إلى أن القيمة الدفترية لتلك العقارات لغرض التطوير ذات الصلة تم إدراجها بشكل مناسب.

تشمل التزامات العقود كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ المبالغ التي تم إصدار فواتير بها إلى العملاء عن بيع وحدات عقارية في إطار مشروع تكايا والتي بلغت ١١٠,٣ مليون درهم إماراتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤٠,٤ مليون درهم إماراتي).

٨ ذمم مدينة تجارية وأخرى

الأدوات المالية	غير مدققة ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ذمم مدينة تجارية	٣٠٧,٤٥٧	٢٨٨,٢٨٩
ذمم مدينة من مبيعات العقارات	١٤٣,٨٩٢	٣٩٢,١٦٣
ذمم المحتجزات المدينة	١٦,٢٤٣	١٩,٥٤١
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح رقم ٨-٢)	٤٦٧,٥٩٢	٦٩٩,٩٩٣
ذمم مدينة أخرى*	(١٠٦,١٠٧)	(١١١,٧٧٦)
الإجمالي (أ)	٣٦١,٤٨٥	٥٨٨,٢١٧
الأدوات غير المالية	١٣٧,٣٥٣	٩٩,٧٢٠
دفعات مُقدّمة للمقاولين (إيضاح رقم ٨-١)	٤٩٨,٨٣٨	٦٨٧,٩٣٧
مبالغ مدفوعة مقدماً ودفعات مُقدّمة	٣,٦٣٩	٥,٦١٤
إجمالي (ب)	٥٧,١٣٦	٢٠,٥٠٥
إجمالي (أ+ب)	٦٠,٧٧٥	٢٦,١١٩
ناقصاً: الجزء غير المتداول من ذمم المحتجزات المدينة	(٣,٤٣٠)	(٢,٣٦٠)
	٥٥٦,١٨٣	٧١١,٦٩٦

* قامت المجموعة خلال سنة ٢٠٢٣ بتقديم قرض إلى أحد شركاتها الزميلة بقيمة ٣,٤ مليون درهم إماراتي والذي تم إدراجه ضمن بند الذمم المدينة الأخرى أعلاه.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

٨ ذمم مدينة تجارية وأخرى (تابع)

١-٨ دفعات مقدمة للمقاولين

مدققة	غير مدققة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٩٨,٣١٧	٩٦,٣٤٢	دفعات مقدمة للمقاولين
(٩٢,٧٠٣)	(٩٢,٧٠٣)	ناقصاً: مخصص مقابل خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح رقم ٨-٢)
٥,٦١٤	٣,٦٣٩	

تم سداد مدفوعات كبيرة بإجمالي قيمة ٩٠,٦ مليون درهم إماراتي في غضون الفترة ما بين مايو وأكتوبر ٢٠٢١ إلى مورد آخر. وتم تسجيل هذه المدفوعات داخلياً نظراً لكونها تتعلق بمختلف عقود التصميم وإدارة المشروع، وعلى الرغم من أن الإدارة قد أوضحت أنه لم يتم تلقي أي خدمة ولو بقدر ضئيل لا يُذكر، وعليه فقد قررت الشركة تصنيف هذه المدفوعات على أنها دفعات مقدمة للمقاولين.

٢-٨ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

مدققة	غير مدققة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١١١,٧٧٦	١٠٦,١٠٧	مخصص مقابل ذمم مدينة تجارية ومحتجزات مدينة (إيضاح رقم ٨)
٩٢,٧٠٣	٩٢,٧٠٣	مخصص مقابل دفعات مقدمة للمقاولين (إيضاح رقم ٨-١)
٢٠٤,٤٧٩	١٩٨,٨١٠	

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة فيما يتعلق بالذمم المدينة مبيّن أدناه:

خسائر انخفاض القيمة

يرد أدناه معلومات عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة لديها باستخدام مصفوفة المخصصات:

ذمم مدينة تجارية وأخرى							
متأخرة السداد							
دفعات مقدمة للمقاولين	ذمم المدينة المحتجزات	ذمم المدينة من مبيعات العقارات	حالية	من ١ يوم إلى ٩٠ يوماً	من ٩١ إلى ٣٦٥ يوماً	أكثر من ٣٦٥ 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
٣٠ يونيو ٢٠٢٥							
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	٩٦,٢٢٪	٤٨,٦٩٪	٠,٠٠٪	٠,٠٠٪	٠,٠٠٪	٧٨,٦٧٪	٣٥,٤٧٪
القيمة الإجمالية	٩٦,٣٤٢	١٢,٨١٣	١٤٣,٨٩٢	٩١,٢٢٩	٥٥,٢٩٣	٣٦,٠٧٤	١٢٤,٨٦١
خسائر الائتمان المتوقعة	٩٢,٧٠٣	٦,٢٣٩	-	-	-	١,٦٣٦	٩٨,٢٣٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤							
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	٩٤,٢٩٪	٣٦,٢١٪	٠,٠٠٪	٠,٠٢٪	١,٩١٪	٦,٣٤٪	٢٥,٦٩٪
القيمة الإجمالية	٩٨,٣١٧	١٧,١٨١	٣٩٢,١٦٣	٨٨,٢٩٦	٣٥,٤١٠	٣١,١٥٥	١٣٣,٤٢٨
خسائر الائتمان المتوقعة	٩٢,٧٠٣	٦,٢٢١	-	١٤	٦٧٧	١,٩٧٦	١٠٢,٨٨٨

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة خلال الفترة/السنة:

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
(إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع))

٨ ندم مدينة تجارية وأخرى (تابع)

٢-٨ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (تابع)

غير مدققة	مدققة	في ١ يناير
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المخصص للفترة/السنة
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	مبالغ مشطوبة
٢٠٤,٤٧٩	٢٠٠,٥٩٤	في نهاية الفترة/السنة
٣٧٤	١٦,١٥٠	
(٦,٠٤٣)	(١٢,٢٦٥)	
١٩٨,٨١٠	٢٠٤,٤٧٩	

٩ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تُبرم المجموعة، في سياق الأعمال الاعتيادية، معاملات مع مؤسسات أخرى ينطبق عليها تعريف الطرف ذي العلاقة الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤. تخضع هذه المعاملات للشروط والأحكام المعتمدة من قبل إدارة المجموعة ويتم إبرامها على أساس تجاري بحت. خلال سنة ٢٠٢٣، قامت المجموعة بتقديم قرض لشركة زميلة لها بقيمة ٣,٤ مليون درهم إماراتي والذي تم الاعتراف به ضمن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة ويحمل فائدة بمعدل ٢,٧٥٪ زائداً ٣ أشهر بسعر الفائدة السائد بين بنوك الإمارات. إن المعاملات الهامة التي أبرمت مع أطراف ذات علاقة، بخلاف المعاملات التي تم الإفصاح عنها بالفعل بشكل منفصل في مواضع آخر بالبيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مبينة أدناه:

غير مدققة	غير مدققة	الفائدة المقبوضة من قروض مقدمة لشركة زميلة
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	تعويضات موظفي الإدارة العليا مُبيّنة كما يلي:
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	- رواتب وامتيازات الموظفين الأخرى قصيرة الأجل
١١٩	١٥٠	- مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٤,٣٧٠	٣,٨٢٦	
١٨٥	٢٠٥	

١٠ النقد وما يعادله

غير مدققة	مدققة	النقد في الصندوق
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	النقد لدى البنوك
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	- في حسابات جارية
٢,٨٠٧	١,٣٢٦	- في حسابات الضمان
٤٥,١٠٢	١٤٧,٧٤٨	- في حسابات ودائع مرهونة
٧٤,٤١٥	٣١,١٦٦	
١,٢٧٣	٩٧٣	
١٢٣,٥٩٧	١٨١,٢١٣	

يُمثل الرصيد المُحتفظ به في حسابات الضمان المبالغ المُحصّلة مُقدّماً من العملاء المُحتفظ بها لدى البنوك المُصرّح بها من قبل مؤسسة التنظيم العقاري، دبي، الإمارات العربية المتحدة والتي لا تتوفر للمجموعة لصرفها.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

١٠ النقد وما يعادله (تابع)

غير مدققة	مدققة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤٧,٩٠٩	١٤٩,٠٧٤	يتألف النقد وما يعادله مما يلي:
(٢٦,٥٨٤)	(٢٦,١٠١)	أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية (باستثناء الودائع المرهونة وحسابات الضمان)
٢١,٣٢٥	١٢٢,٩٧٣	سحوبات مصرفية على المكشوف

١١ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

غير مدققة	غير مدققة	
فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٤,٥٦٣	١٨,٢٩٧	أرباح عائدة إلى المساهمين (بالدرهم الإماراتي)
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٠٠٣٤	٠,٠٠٤٣	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

١٢ قروض مصرفية

غير مدققة	مدققة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣٦٦,٥٤٦	٥٧٥,٠٣٢	الرصيد
(١٩٧,٨٩٣)	(٣٩٨,٦٧٢)	ناقصاً: الجزء المتداول
١٦٨,٦٥٣	١٧٦,٣٦٠	الجزء غير المتداول

تخضع القروض المصرفية لفائدة بأسعار تجارية. كانت الحركة في القروض المصرفية خلال الفترة/السنة على النحو التالي:

غير مدققة	مدققة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٥٧٥,٠٣٢	١,٢٠٧,٨٦٥	في ١ يناير
٣٨,٦٧٨	٩٠,٤١٠	مبالغ تم الحصول عليها خلال الفترة/السنة
(٢٤٧,١٦٤)	(٧٢٣,٢٤٣)	مبالغ مدفوعة خلال الفترة/السنة
٣٦٦,٥٤٦	٥٧٥,٠٣٢	في نهاية الفترة/السنة

أبرمت المجموعة، خلال سنة ٢٠٢٣، اتفاقية مع أحد البنوك المحلية وفقاً لصحيفة شروط الاتفاقية الموقعة بين الطرفين، والتي بموجبها ستقوم المجموعة بدفع مبلغ تسوية بمقدار ٨٥٠ مليون درهم إماراتي على أقساط خلال تسعة أشهر اعتباراً من تاريخ توقيع الاتفاقية. استفادت المجموعة، خلال الفترة الحالية، من تمديد سداد آخر قسط المقدّر بقيمة ١٤٢,٠ مليون درهم إماراتي المُستحق قبل نهاية عام ٢٠٢٥.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

١٣ ذمم دائنة تجارية وأخرى

غير مدققة	مدققة
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١٩٦,٦٩٦	٢٠٨,٧٣٠
٢,٨٥٦	٢,٠٨٠
١٠٤,٦٣١	١١٧,٠٧٧
٣٠٤,١٨٣	٣٢٧,٨٨٧
١٦,٤٣٧	١٦,٨٩٣
٦٠,١٥٠	٦٥,٣١١
٧٦,٥٨٧	٨٢,٢٠٤
٣٨٠,٧٧٠	٤١٠,٠٩١

الالتزامات المالية:

ذمم دائنة تجارية

ذمم المحتجزات الدائنة

استحقاقات وودائع مستحقة الدفع

الإجمالي

الالتزامات غير المالية:

دفعات مُستلمة مُقدماً من العملاء

مُستحقات وذمم دائنة أخرى (إيضاح رقم ١٣-١)

الإجمالي

١٣-١ مُستحقات وذمم دائنة أخرى

غير مدققة	مدققة
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٦,٩٧٨	٣٥,٠٩٣
٢٥,٠٣١	٢٢,١٦٣
٧,٨٩٧	٣,٢٤٨
٢٤٤	٤,٨٠٧
٦٠,١٥٠	٦٥,٣١١

تشمل المستحقات والذمم الدائنة الأخرى ما يلي:

ضريبة القيمة المضافة مُستحقة الدفع واستحقاقات أخرى

مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين

مخصصات واستحقاقات مقابل أعمال المقاولات

مخصصات واستحقاقات خاصة بدفعات تكاليف أعمال المقاولين

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

١٤ الأدوات المالية

تشتمل الأصول المالية للمجموعة على ذمم مدينة غير متداولة واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وذمم مدينة تجارية وأخرى والنقد لدى البنوك. وتتضمن التزامات المجموعة المالية ذمم دائنة تجارية وأخرى والتزامات عقود الإيجار وقروض مصرفية قصيرة الأجل وأخرى طويلة الأجل. يوضح الجدول أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من فئات الأصول والالتزامات المالية والقيمة العادلة لكل منها عن الفترات الحالية والمقارنة:

المبلغ الإجمالي	بالتكلفة المطفأة	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مدققة)		
<i>الأصول المالية</i>		
٣,٥٥٤	٣,٥٥٤	-
ذمم مدينة غير متداولة		
٩٦٥	-	٩٦٥
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
٤٩٨,٨٣٨	٤٩٨,٨٣٨	-
ذمم مدينة تجارية وأخرى		
١٢٠,٧٩٠	١٢٠,٧٩٠	-
نقد لدى البنوك		
٦٢٤,١٤٧	٦٢٣,١٨٢	٩٦٥
الإجمالي		
<i>الالتزامات المالية</i>		
٣٠٤,١٨٣	٣٠٤,١٨٣	-
ذمم دائنة تجارية وأخرى		
١٤,٦٢١	١٤,٦٢١	-
التزامات الإيجار		
٢٦,٥٨٤	٢٦,٥٨٤	-
سحوبات مصرفية على المكشوف		
٣٦٦,٥٤٦	٣٦٦,٥٤٦	-
قروض مصرفية		
٧١١,٩٣٤	٧١١,٩٣٤	-
الإجمالي		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدققة)		
<i>الأصول المالية</i>		
٢٨,٣٤٧	٢٨,٣٤٧	-
ذمم مدينة غير متداولة		
٩٦٥	-	٩٦٥
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
٦٨٧,٩٣٧	٦٨٧,٩٣٧	-
ذمم مدينة تجارية وأخرى		
١٧٩,٨٨٧	١٧٩,٨٨٧	-
نقد لدى البنوك		
٨٩٧,١٣٦	٨٩٦,١٧١	٩٦٥
الإجمالي		
<i>الالتزامات المالية</i>		
٣٢٧,٨٨٧	٣٢٧,٨٨٧	-
ذمم دائنة تجارية وأخرى		
١٤,٧٣٩	١٤,٧٣٩	-
التزامات الإيجار		
٢٦,١٠١	٢٦,١٠١	-
سحوبات مصرفية على المكشوف		
٥٧٥,٠٣٢	٥٧٥,٠٣٢	-
قروض مصرفية		
٩٤٣,٧٥٩	٩٤٣,٧٥٩	-
الإجمالي		

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

١٤ الأدوات المالية (تابع)

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يقدم الجدول أدناه تحليلاً للأدوات المالية المُسجَّلة بالقيمة العادلة، حسب طريقة التقييم. تم تحديد المستويات المختلفة على النحو التالي:

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير مُعدَّلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات متطابقة.
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ التي يمكن ملاحظتها للأصل أو للالتزام، سواء مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المشتقة من الأسعار)؛
- المستوى ٣: مدخلات خاصة بالأصل أو للالتزام لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

تحتفظ المجموعة باستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

لم تكن هناك أي حالات إعادة تصنيف خلال الفترة الحالية أو في السنة/الفترة السابقة.

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مدققة)	-	٩٦٥	٩٦٥
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	٩٦٥	٩٦٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدققة)	-	٩٦٥	٩٦٥
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	٩٦٥	٩٦٥

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

١٥ التقارير عن القطاعات
قطاعات الأعمال

تشتمل أنشطة المجموعة على أربع قطاعات أعمال رئيسية، وهي إدارة العقارات وأعمال المقاولات، ومبيعات البضائع، والخدمات وأنشطة الاستثمار. فيما يلي تفاصيل إيرادات القطاعات ونتائجها وأصولها والتزاماتها:

الإجمالي	الاستثمارات	البضائع والخدمات	المقاولات	العقارات	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥					(غير مدققة)
٣١٥,٦٦٦	-	٢٤٨,٥٨٩	٢٩,٦٦٨	٣٧,٤٠٩	إيرادات القطاع
(٢٣٩,٩٩٤)	-	(٢٠٤,١٢٧)	(٢٦,٣٩١)	(٩,٤٧٦)	تكاليف مباشرة
٧٥,٦٧٢	-	٤٤,٤٦٢	٣,٢٧٧	٢٧,٩٣٣	إجمالي الأرباح
(٦٧,٥٢١)	(٤٨٢)	(١٩,٠٨٩)	(٢,٢٩٩)	(٤٥,٦٥١)	مصرفات إدارية وعمومية
١٨,٨٨٥	-	٦,٧٠٥	٢٦	١٢,١٥٤	دخل تشغيلي آخر
٢٧,٠٣٦	(٤٨٢)	٣٢,٠٧٨	١,٠٠٤	(٥,٥٦٤)	(خسائر)/أرباح تشغيلية
(٥,٦٢٩)	(٥,٦٢٩)	-	-	-	حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصفافي
٨,٨٤٠	-	-	-	٨,٨٤٠	دخل آخر
٥٦٢	-	٤١٨	-	١٤٤	دخل التمويل
(١٤,٢٨٠)	-	(٥,٣٩٧)	-	(٨,٨٨٣)	تكاليف التمويل
(١,٩٦٦)	٤٢	(١,٤٠٧)	(٤١)	(٥٦٠)	مصرفات ضريبة الشركات
١٤,٥٦٣	(٦,٠٦٩)	٢٥,٦٩٢	٩٦٣	(٦,٠٢٣)	(خسائر)/أرباح الفترة
١٧,٤٠٨	-	٩,٦٢١	٦٠٥	٧,١٨٢	نفقات رأسمالية
٧,٤٧٣	-	٤,٩٨٦	١١٩	٢,٣٦٨	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
١,١٠٣	-	٤٨٤	-	٦١٩	استهلاك أصول حق الاستخدام
٤,٢٠٣,٤٦٧	٦٨٠	١,١٥٣,٣٦٤	٦٣,٣٢٦	٢,٩٨٦,٠٩٧	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مدققة)
٣,٥١٤	٣,٥١٤	-	-	-	أصول القطاع
٤,٢٠٦,٩٨١	٤,١٩٤	١,١٥٣,٣٦٤	٦٣,٣٢٦	٢,٩٨٦,٠٩٧	الاستثمار في شركة زميلة
١,٠٠١,٦٢٩	٥٩٦,١٥٥	٣٣٨,١٠٧	٤١,٩١٢	٢٥,٤٥٥	إجمالي الأصول
					التزامات القطاع

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

٢٦٥,٧٨٥	-	٢٢٥,١٤٦	١٥,٩٢٣	٢٤,٧١٦	(غير مدققة)
(٢١٣,١٣٩)	-	(١٨٤,٧٥٢)	(١٥,٧٩٦)	(١٢,٥٩١)	إيرادات القطاع
٥٢,٦٤٦	-	٤٠,٣٩٤	١٢٧	١٢,١٢٥	تكاليف مباشرة
(٥١,٣١٨)	-	(٢٠,٣١٣)	(١,٢٣٧)	(٢٩,٧٦٨)	إجمالي الأرباح
٩,٩٠٢	-	٥,٣٣٢	٢,٥٥٦	٢,٠١٤	مصرفات إدارية وعمومية
٣١,٢٠١	-	-	-	٣١,٢٠١	دخل تشغيلي آخر
٤٢,٤٣١	-	٢٥,٤١٣	١,٤٤٦	١٥,٥٧٢	أرباح من بيع استثمارات عقارية
(٥,٨١٤)	(٥,٨١٤)	-	-	-	أرباح تشغيلية
١٧,٥٩٧	١٣,٨٨٣	-	-	٣,٧١٤	حصة الخسائر من شركات زميلة
١٥٠	-	-	-	١٥٠	دخل آخر
(١٥,٠٣٣)	-	(٧,٣١٧)	-	(٧,٧١٦)	دخل التمويل
(٤,٥٦١)	-	(٢,٠٢٤)	(٢٠)	(٢,٥١٧)	تكاليف التمويل
٣٤,٧٧٠	٨,٠٦٩	١٦,٠٧٢	١,٤٢٦	٩,٢٠٣	ضريبة الشركات
٦,٠٣٠	-	٣,٢٦١	١,٥٢٨	١,٢٤١	أرباح الفترة
٤,٥٦١	-	٢,٣٥٦	١,٩٠٢	٣٠٣	نفقات رأسمالية
١١,٥٨٠	-	٣,٩٤٣	-	٧,٦٣٧	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
					استهلاك أصول حق الاستخدام
٤,٤٠٦,٤٥٤	٣٧٥	١,٠٣١,٩٠٦	٣٦,٨٨٥	٣,٣٣٧,٢٨٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدققة)
٩,١٤٣	٩,١٤٣	-	-	-	أصول القطاع
٤,٤١٥,٥٩٧	٩,٥١٨	١,٠٣١,٩٠٦	٣٦,٨٨٥	٣,٣٣٧,٢٨٨	استثمار في شركة زميلة
١,٢٢٤,٨٠٨	٥٩٥,٣٢٨	٢٤٨,٧٠١	٣٦,١١٢	٣٤٤,٦٦٧	إجمالي الأصول
					التزامات القطاع

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

١٥ التقارير عن القطاعات (تابع)

قطاعات الأعمال (تابع)

العقارات	المقاولات	البضائع والخدمات	الاستثمارات	الإجمالي
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١٩,١٧٠	١٦,٣١٠	١١٦,٩٥٨	-	١٥٢,٤٣٨
(٤,٨٧٩)	(١٥,١١٥)	(٩٩,٥٣٩)	-	(١١٩,٥٣٣)
١٤,٢٩١	١,١٩٥	١٧,٤١٩	-	٣٢,٩٠٥
(٢٢,٦٨٨)	(١,٠٦٦)	(٨,٥٠٧)	(٤٠٠)	(٣٢,٦٦١)
٩,٩١٣	٢	٣,٣٨٥	-	١٣,٣٠٠
١,٥١٦	١٣١	١٢,٢٩٧	(٤٠٠)	١٣,٥٤٤
-	-	-	(٢,٥٦٠)	(٢,٥٦٠)
٥,٦٥١	-	-	-	٥,٦٥١
٧٥	-	٣٧١	-	٤٤٦
(٤,٥٤٢)	-	(٢,٨٣٤)	-	(٧,٣٧٦)
(٣٧٥)	(٢٢)	(٦٠١)	٤٢	(٩٥٦)
٢,٣٢٥	١٠٩	٩,٢٣٣	(٢,٩١٨)	٨,٧٤٩
٦,٤٤٦	٥٨٠	٥,٦١٢	-	١٢,٦٣٨
١,٠٥٥	٦٠	٢,٥٤٩	-	٣,٦٦٤
٣٠٩	-	٢٤٩	-	٥٥٨

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مدققة)
إيرادات القطاع
تكلفة مباشرة
إجمالي الأرباح
مصرفات إدارية وعمومية
دخل تشغيلي آخر
أرباح/(خسائر) تشغيلية للفترة
حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصافي
دخل آخر
دخل التمويل
تكلفة التمويل
مصرفات ضريبة الشركات
أرباح/(خسائر) الفترة
نفقات رأسمالية
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
استهلاك أصول حق الاستخدام
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مدققة)

١٣,٦٦٨	٦,٣٤٨	١٠٧,٦٥٥	-	١٢٧,٦٧١
(٧,٢٠٢)	(٧,٦٠٠)	(٩٤,٣٦٣)	-	(١٠٩,١٦٥)
٦,٤٦٦	(١,٢٥٢)	١٣,٢٩٢	-	١٨,٥٠٦
(١٤,١٧٠)	(٤٣٧)	(٨,٨٠٦)	-	(٢٣,٤١٣)
٩٠٠	٢,٤٥٤	٢,٦٣٣	-	٥,٩٨٧
٣٠,٢٢٨	-	-	-	٣٠,٢٢٨
٢٣,٤٢٤	٧٦٥	٧,١١٩	-	٣١,٣٠٨
-	-	-	(٤,٥١٦)	(٤,٥١٦)
-	-	-	-	-
٦٨	-	-	-	٦٨
(٢,٨٠٧)	-	(٣,٥٧٧)	-	(٦,٣٨٤)
(٢,٥١٧)	-	(٥١٧)	٨٥٥	(٢,١٧٩)
١٨,١٦٨	٧٦٥	٣,٠٢٥	(٣,٦٦١)	١٨,٢٩٧
٨٩٧	٢٧٤	٢,٥٠٧	-	٣,٦٧٨
٤	٩٦٦	٩٥٦	-	١,٩٢٦
٧,٣٢٧	-	٣,٧١٠	-	١١,٠٣٧

١٦ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة

غير مدققة
٣٠ يونيو ٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي

مدققة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي

الشركة وشركاتها التابعة
الارتباطات:
التزامات رأسمالية
الالتزامات المحتملة:
خطابات ضمان

١,٧١٥

٣٦,٩٣٠

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

١٧ قانون ضريبة الشركات

طبقت المجموعة أساس ضريبي على الأرباح المحققة بهدف تحديد الأرباح الخاضعة للضريبة. معدل الضريبة المطبق وفقاً لقانون ضريبة الشركات هو ٩٪. فيما يلي بيان تسوية مصروف ضريبة الدخل مع الأرباح المحاسبية مضروبة في معدل الضريبة المطبق في دولة الإمارات العربية المتحدة:

٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	
٢٠٢٥	للفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٥ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٢,٠٥٢	ضريبة الشركات الحالية:
(٨٦)	مصروف ضريبة الشركات الحالية
١,٩٦٦	الضريبة المؤجلة
-	المتعلقة بنشوء وانعكاس الفروقات المؤقتة
١,٩٦٦	مصروف ضريبة الشركات المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
-	المتعلق بنشوء وانعكاس الفروقات المؤقتة من خلال الدخل الشامل الآخر
١,٩٦٦	مصروف ضريبة الشركات المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد

٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	
١٦,٥٢٩	تسوية معدل الضريبة الفعلي:
(٣٧٥)	الأرباح المحاسبية قبل خصم ضريبة الشركات
٤٨٢	التعديلات المتعلقة بالدخل الخاضع للضريبة بمعدل ١٠٪ (١)
(٥٥٦)	خسائر غير محققة
٥,٦٣٩	تأثير الجزء غير المسموح به من تكلفة الفائدة
١٢٩	حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصافي
٢١,٨٤٨	مصروفات غير قابلة للخصم لأغراض ضريبية
١,٩٦٦	أرباح خاضعة للضريبة
١,٩٦٦	بمعدل ضريبة الشركات الفعلي ١٠,٠٪

- (١) حد الإعفاء الضريبي هو مجموع الإعفاءات الضريبية السنوية الموزعة ربع سنوياً للجهة /المجموعة الخاصة للضريبة في البيانات المالية المجمعة
- (٢) تكلفة محددة غير قابلة للخصم
- (٣) معدل الضريبة الفعلي هو ٩,٠٪ على الأرباح الخاضعة للضريبة بعد مقاصة الخسائر في الشركات ذات الصلة.
- (٤) خلال الفترة، سجلت المجموعة أصول الضريبة المؤجلة الناشئة عن حساب خسائر صرف العملات الأجنبية غير المحققة بقيمة ٠,٠٤ مليون درهم إماراتي والفوائد غير المسموح بها بقيمة ٠,٠٤ مليون درهم إماراتي

١٨ أرقام المقارنة

إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف أو إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة، حيثما تقتضي الضرورة، حتى تتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة. كما أنه لا يترتب على عمليات إعادة التصنيف هذه أي تأثير على أرباح المجموعة أو صافي أصولها أو حقوق ملكيتها المعلنة سابقاً.

١٩ أحداث لاحقة

عقب فترة التقرير، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع أحد المشترين من ذوي السمعة الحسنة لبيع قطعة أرض كائنة في مورتور سيتي، دبي. يُصنّف هذا العقار في الوقت الراهن على أنه "استثمارات مُحتفظ بها للبيع" في بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد. من المتوقع إتمام هذه الصفقة بنهاية الربع الثالث بقيمة تتجاوز القيمة الدفترية للأصل، وذلك رهناً باستيفاء الشروط المنصوص عليها في الاتفاقية.