الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة غير المُدققة
٣١ مارس ٢٠٢٥

جدول المحتويات ***الصفحات***

تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة	١
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد	٢
بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد	٣
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد	٤
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد	٥
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة	٦ ــ ١٨

جرانت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة المحدودة
(فـرع دبـي)

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 ٣١ مارس ٢٠٢٥، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاثة أشهر المُنتهية في ذلك التاريخ وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاثة أشهر المُنتهية 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". تنحصر 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 تمكننا المراجعة من الحصول على تأكيدات عن جميع الأمور الهامة التي كان يمكن التوصل إليها من خلال التدقيق. وبالتالي، فإننا لا نبدي رأياً تدقيقياً.

الاستنتاج

بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها، لم يسترع 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".

جـرانـت ثـورنـتـون

Grant Thornton P.O. Box: 1620 DUBAI-U.A.E. Public Accountants

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

٨ مايو ٢٠٢٥

© 2025 جميع الحقوق محفوظة لجرانت ثورنتون - الإمارات العربية المتحدة ("جرانت ثورنتون") والتي تمثل جميع التراخيص القانونية التي تعمل بموجبها مؤسسة جرانت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة المحدودة المسجلة لدى جزر العذراء البريطانية وتعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة. تشمل هذه التراخيص فروع الشركة بإمارة أبوظبي ودبي والشارقة بالإضافة إلى فرع الشركة بإمارة أبو ظبي منطقة حرة المسجل لدى سلطة سوق أبو ظبي العالمي تحت اسم جرانت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة المحدودة وكذا شركة جرانت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة المحدودة بي في اي المسجلة لدى سلطة دبي للخدمات المالية بإمارة دبي.

تشير "جرانت ثورنتون" إلى العلامة التجارية التي بموجبها تقدم الشركات الأعضاء خدمات التدقيق والضرائب والخدمات الاستشارية إلى عملائها أو تشير إلى شركة عضو واحدة أو أكثر ضمن الشركات الأعضاء في المجموعة حسبما يتطلب السياق. جرانت ثورنتون الدولية المحدودة وشركاتها الأعضاء لا تمثل شراكة دولية بل تمثل كيانات قانونية منفصلة. لا تقدم جرانت ثورنتون الدولية المحدودة أي خدمات للعملاء بإسمها على الإطلاق، بل يتم تقديم الخدمات بواسطة الشركات الأعضاء. جرانت ثورنتون الدولية والشركات الأعضاء ليسوا وكلاء لبعضهم البعض ولا يُلزم أحد الآخر ولا يتحملوا مسؤولية أخطاء وأفعال بعضهم البعض.

		فترة الثلاثة أشهر المنتهية	
		٢٠٢٥	٢٠٢٤
	إيضاحات	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
إيرادات من العقود	١٥	١٦٣,٢٢٨	١٣٨,١١٤
تكاليف مباشرة	١٥	(١٢٠,٤٦١)	(١٠٣,٩٧٤)
إجمالي الأرباح		٤٢,٧٦٧	٣٤,١٤٠
مصروفات إدارية وعمومية	١٥	(٣٤,٨٦٠)	(٢٧,٩٠٥)
إيرادات تشغيلية أخرى	٢-٥	٥,٥٨٥	٣,٩١٥
أرباح من بيع استثمارات عقارية	٦	-	٩٧٣
أرباح تشغيلية		١٣,٤٩٢	١١,١٢٣
حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصافي		(٣,٠٦٩)	(١,٢٩٨)
إيرادات أخرى	١-٥	٣,١٨٩	١٧,٥٩٧
إيرادات التمويل		١١٦	٨٢
تكلفة التمويل		(٦,٩٠٤)	(٨,٦٤٩)
أرباح الفترة قبل خصم الضريبة		٦,٨٢٤	١٨,٨٥٥
ضريبة الشركات للفترة	١٧	(١,٠١٠)	(٢,٣٨٢)
أرباح الفترة		٥,٨١٤	١٦,٤٧٣
الدخل الشامل الآخر		-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة		٥,٨١٤	١٦,٤٧٣
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)	١١	٠,٠٠١٤	٠,٠٠٣٨

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥

	إيضاحات	(غير مدققة) ٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	(مدققة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
الأصول			
أصول غير متداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات		٤٥٧,٦٦٨	٤٥٥,٧٩١
أصول حق الاستخدام		١٣,٦٨٠	١٤,٢٢٤
استثمارات عقارية	٦-١	٢,٢٢٠,١٤٣	٢,٢٢٠,١٤٣
عقارات لغرض التطوير	٧	٢٤١,١٥٣	٢٣٠,٥٢٨
استثمار في شركة زميلة		٦,٠٧٤	٩,١٤٣
ذمم مدينة غير متداولة		٢,٨٧٥	٢٨,٣٤٧
أصول الضريبة المؤجلة		٧	-
إجمالي الأصول غير المتداولة		٢,٩٤١,٦٠٠	٢,٩٥٨,١٧٦
أصول متداولة			
استثمارات عقارية مُحتفظ بها للبيع	٦-٢	٥٤٠,٩٦٠	٥٤٠,٩٦٠
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٩٦٥	٩٦٥
المخزون		٨,٨٠٦	٤,٧٥٨
أصول العقود		٢٤,٦٠٠	١٧,٨٢٩
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٨	٥٥٩,١٨٤	٧١١,٦٩٦
أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية	١٠	١٥٦,٣٠٩	١٨١,٢١٣
إجمالي الأصول المتداولة		١,٢٩٠,٨٢٤	١,٤٥٧,٤٢١
إجمالي الأصول		٤,٢٣٢,٤٢٤	٤,٤١٥,٥٩٧
حقوق الملكية والالتزامات			
حقوق الملكية			
رأس المال		٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠
احتياطي قانوني إلزامي		٤٣٧,٩٥٣	٤٣٧,٩٥٣
فائض إعادة تقييم الأصول		٣٣٢,٨٦٣	٣٣٢,٨٦٣
خسائر مُتراكمة		(١,٨٦٣,٧٥٣)	(١,٨٦٩,٥٦٧)
إجمالي حقوق الملكية		٣,١٩٦,٦٠٣	٣,١٩٠,٧٨٩
التزامات غير متداولة			
الجزء غير المتداول من القروض المصرفية	١٢	١٨٧,٦٨٠	١٧٦,٣٦٠
ذمم دائنة غير متداولة		٥٣,٥٠٠	٨٤,٠٠٠
التزامات الإيجار		١٢,١٢٤	١٢,٦٦٩
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين		٣٣,٧٥٩	٣٢,١٢٨
التزامات الضريبة المؤجلة		٢٨,٠٧٣	٢٨,٠٧٣
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		٣١٥,١٣٦	٣٣٣,٢٣٠
التزامات متداولة			
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١٣	٤٠٣,٧٢٠	٤١٠,٠٩١
التزامات العقود		٦٦,٦١٦	٤٢,٣٢١
التزامات الإيجار		٢,١٠٠	٢,٠٧٠
سحوبات مصرفية على المكشوف		٢٦,١٨٣	٢٦,١٠١
التزام الضريبة الحالية		١٣,٣٣٩	١٢,٣٢٣
الجزء المتداول من القروض المصرفية	١٢	٢٠٨,٧٢٧	٣٩٨,٦٧٢
إجمالي الالتزامات المتداولة		٧٢٠,٦٨٥	٨٩١,٥٧٨
إجمالي الالتزامات		١,٠٣٥,٨٢١	١,٢٢٤,٨٠٨
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات		٤,٢٣٢,٤٢٤	٤,٤١٥,٥٩٧

تمت المصادقة على إصدار هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٨ مايو ٢٠٢٥ والتوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

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 مُدقق)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

	إيضاح	فترة الثلاثة أشهر المنتهية	
		٢٠٢٥	٢٠٢٤
		ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
الأنشطة التشغيلية			
أرباح الفترة قبل خصم الضريبة		٦,٨٢٤	١٨,٨٥٥
تعديلات على:			
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات		٣,٨٠٩	٢,٦٣٥
استهلاك أصول حق الاستخدام		٥٤٤	٥٤٣
تكاليف التمويل باستثناء الفائدة على التزامات الإيجار		٦,٩٠٤	٨,٦٤٩
حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصافي		٣,٠٦٩	١,٢٩٨
إيرادات التمويل		(١١٦)	(٨٢)
أرباح من بيع استثمارات عقارية	٦	-	(٩٧٣)
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٢١,٠٣٤	٣٠,٩٢٥
التغير في الذمم المدينة غير المتداولة		٢٥,٤٧٢	-
التغيُّر في المخزون		(٤,٠٤٨)	(١٨٧)
التغيُّر في أصول العقود		(٦,٧٧١)	(٥,١٧٤)
التغيّر في التزامات عقود		٢٤,٢٩٥	-
التغيّر في الذمم المدينة التجارية والأخرى		١٥٢,٥١٢	١١٠,١٩٩
التغير في الذمم الدائنة غير المتداولة		(٣٠,٤٩٩)	١,٩٣٨
التغيّر في الذمم الدائنة التجارية والأخرى والتزامات العقود		(٦,٣٧٩)	١٥٦,٥٥٨
التغير في مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (بالصافي)		١,٦٣١	١,٠٥٤
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		١٧٧,٢٤٧	٢٩٥,٣١٣
الأنشطة الاستثمارية			
إضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات		(٥,٦٧٩)	(٨,٠٠٢)
إضافات لعقارات لغرض التطوير	٧	(١٠,٦٢٥)	(٣٠٧)
متحصلات من بيع استثمارات عقارية	٦	-	٨,٩٦٠
إيرادات فوائد مقبوضة		١١٦	٨٢
التغيّر في الودائع لدى البنك وحسابات ضمان		(٥٥,١٣٦)	٢,٩٩٢
صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة الاستثمارية		(٧١,٣٢٤)	٣,٧٢٥
الأنشطة التمويلية			
متحصلات من قروض مصرفية	١٢	٢٥,٤٩٨	١٨,٢٠٠
سداد قروض مصرفية	١٢	(٢٠٤,١٢٥)	(٣٠٦,٩٥٢)
تكاليف التمويل باستثناء الفائدة على التزامات الإيجار		(٦,٦٧٨)	(٢,٩٤٢)
سداد التزامات الإيجار		(٧٤٠)	-
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(١٨٦,٠٤٥)	(٢٩١,٦٩٤)
صافي (النقص)/الزيادة في النقد وما يعادله		(٨٠,١٢٢)	٧,٣٤٤
النقد وما يعادله في بداية الفترة		١٢٢,٩٧٣	٢٩,٨١٢
النقد وما يعادله في نهاية الفترة	١٠	٤٢,٨٥١	٣٧,١٥٦

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

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد (غير مُدقق)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

	رأس المال ألف درهم إماراتي	احتياطي قانوني إلزامي ألف درهم إماراتي	فائض إعادة تقييم الأصول ألف درهم إماراتي	خسائر مُتراكمة ألف درهم إماراتي	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم إماراتي
في ١ يناير ٢٠٢٤	٤,٢٨٩,٥٤٠	٣٩٧,٨٥٧	٢١٢,٦٨٩	(٢,١٠٥,١١٠)	٢,٧٩٤,٩٧٦
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	١٦,٤٧٣	١٦,٤٧٣
كما في ٣١ مارس ٢٠٢٤ (غير مدققة)	٤,٢٨٩,٥٤٠	٣٩٧,٨٥٧	٢١٢,٦٨٩	(٢,٠٨٨,٦٣٧)	٢,٨١١,٤٤٩
في ١ يناير ٢٠٢٥	٤,٢٨٩,٥٤٠	٤٣٧,٩٥٣	٣٣٢,٨٦٣	(١,٨٦٩,٥٦٧)	٣,١٩٠,٧٨٩
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	٥,٨١٤	٥,٨١٤
كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (غير مدققة)	**٤,٢٨٩,٥٤٠**	**٤٣٧,٩٥٣**	**٣٣٢,٨٦٣**	**(١,٨٦٣,٧٥٣)**	**٣,١٩٦,٦٠٣**

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

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

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

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في استثمار وتطوير العقارات، وإدارة وصيانة ممتلكاتها الخاصة، بما في ذلك تشغيل مخازن التبريد التي تمتلكها، والتعهد بالخدمات المتعلقة بالعقارات وتنفيذها 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 في البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في نهاية 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 بقدرٍ من التفصيل في البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في السنة المنتهية 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 الحاسبية والأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المُطبقة في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة هي نفسها المُطبقة في آخر بيانات مالية موحدة سنوية باستثناء الإيرادات من عقود الإنشاءات والتي تم الإفصاح عنها أدناه.

يُحدد مصروف ضريبة الدخل للفترة المرحلية استناداً أفضل للإدارة بشأن المتوسط المُرجح 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 أرباح أو خسائر الفترة قبل الضريبة.

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("الدرهم الإماراتي") وهو العملة التشغيلية 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 المُسجَّلة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة. تستند التكلفة التاريخية عموماً إلى القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل الأصول.

لا تُعتبر نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

إيرادات من عقود الإنشاء

تقوم المجموعة بإنشاء عقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. تُبرم هذه العقود قبل بدء أعمال الإنشاء. بموجب شروط العقود، تكون المجموعة مقيدة بموجب العقود من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولديها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأعمال المنجزة. لذلك، يتم الاعتراف بالإيرادات من الإنشاءات بمرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيرادات على أساس جهود المنشأة للوفاء بالتزام الأداء في المحاسبة عن عقود الإنشاءات الخاصة به. ترى الإدارة أن طريقة المدخلات تمثل مقياسًا مناسبًا لقياس مدى التقدم نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات 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 المُطبقة في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٥ إيرادات أخرى وإيرادات تشغيلية أخرى

٥-١ إيرادات أخرى

	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
مبلغ تسوية من عميل (إيضاح رقم أ)	٣,١٨٩	-
ردّ التزامات / عكس مخصصات	-	٣,٧١٤
أرباح صرف العملات الأجنبية (إيضـاح رقم ب)	-	١٣,٨٨٣
	٣,١٨٩	١٧,٥٩٧

أ مبلغ تسوية مقدم من العملاء

يمثل هذا المبلغ المسترد من العميل مقابل إحدى الوحدات المباعة بسبب وقوع تقصير من العميل.

ب أرباح صرف العملات الأجنبية

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

٥-٢ إيرادات تشغيلية أخرى

	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
إيرادات الإيجار	٢,٥٨٠	٢,٠٢٥
رسوم شهادة عدم الممانعة	١,٠٤٥	١٤٩
رسوم إدارية	٤٣٩	-
مبيعات الخردة	٢٣٧	٦
مرافق	١٨١	١٧٦
إيرادات متنوعة	١,١٠٣	١,٥٥٩
	٥,٥٨٥	٣,٩١٥

٦ استثمارات عقارية

٦-١ الحركة في الاستثمارات العقارية

	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
في ١ يناير	٢,٢٢٠,١٤٣	٢,٩٥٧,٣٧٩
إضافات خلال الفترة/السنة	-	٥٥٩
المُحوَّل إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٧)	-	(٢١٣,٧١١)
أرباح من التقييم العادل	-	١٦٦,٣٥٠
بيع الاستثمارات العقارية	-	(٦٩٠,٤٣٤)
في نهاية الفترة/السنة	٢,٢٢٠,١٤٣	٢,٢٢٠,١٤٣

تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ "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 قِبل شركة تقييم مستقلة ومسجَّلة، والتي قامت بإجراء التقييم طبقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين ودليل التقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين.

بيع الاستثمارات العقارية

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تم التصرف في استثمارات عقارية بقيمة دفترية قدرها ٦٩٠,٤ مليون درهم إماراتي مقابل إجمالي مبلغ قدره ٨٥٩,٩ مليون درهم إماراتي ناقص تكلفة البيع البالغة ١١,٠ مليون درهم إماراتي، مما نتج عنه أرباح قدرها ١٥٨,٥ مليون درهم إماراتي.

خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤، تم التصرف في استثمارات عقارية بقيمة دفترية قدرها ١٩,٠٣ مليون درهم إماراتي مقابل مبلغ قدره ٢٠ مليون درهم إماراتي، مما نتج عنه ربح قدره ٠,٩٧ مليون درهم إماراتي.
لم تكن هناك أي مبيعات استثمارات عقارية خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥.

٦-٢ استثمارات عقارية مُحتفظ بها للبيع

	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
في ١ يناير	٥٤٠,٩٦٠	٩٣٢,٩٦٠
مُباع خلال الفترة/السنة	-	(٣٩٢,٠٠٠)
في نهاية الفترة/السنة	٥٤٠,٩٦٠	٥٤٠,٩٦٠

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 جرّاء بيع هذه العقارات في سياق الأعمال الاعتيادية.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قامت المجموعة بالتصرف في استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع بمبلغ ٣٩٢,٠ مليون درهم إماراتي والتي كانت مصنفة كمحتفظ بها للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

لم تكن هناك أي مبيعات استثمارات عقارية خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥.

٧ عقارات لغرض التطوير

الحركة خلال الفترة/السنة	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
في ١ يناير	٢٣٠,٥٢٨	١١,٩١٢
التكلفة المتكبدة خلال الفترة	١١,٣٩٩	٤,٩٠٥
المُحوَّل إلى تكلفة الإيرادات خلال الفترة	(٧٧٤)	-
المُحوَّل من استثمارات عقارية (إيضاح رقم ٦)	-	٢١٣,٧١١
في نهاية الفترة/السنة	٢٤١,١٥٣	٢٣٠,٥٢٨

تقوم المجموعة بتطوير مشروع عقاري "تكايا" في قطعة الأرض رقم ٦٧٤-٢٠٦٠ في موتور سيتي، دبي، الإمارات العربية المتحدة. تُحمل العقارات قيد الإنشاء بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديري ناقصًا جميع تكاليف الإكمال.

تُصنف العقارات المستحوذة أو التي تم إنشاؤها أو التي هي قيد الإنشاء بغرض البيع في سياق الأعمال الاعتيادية كعقارات تطويرية وتشمل تكاليف:

- حقوق التملك الحر والإيجار للأرض؛
- المبالغ المدفوعة للمقاولين مقابل الإنشاء بما في ذلك تكلفة إنشاء البنية التحتية؛
- تكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل العقار وتكاليف الإنشاء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

يتم تخصيص تكلفة البنية التحتية المشتركة لمختلف المشاريع وتشكل جزءًا من التكلفة التقديرية لإكمال المشروع من أجل تحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات التي يتم الاعتراف بها.

قامت المجموعة بالتقييم بناءً على مصادر معلومات داخلية وخارجية وخلصت إلى أن القيمة الدفترية للعقارات لغرض التطوير ذات الصلة مذكورة بشكل مناسب وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٢ (المخزون).

تشمل الالتزامات التعاقدية كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥ المبالغ التي تم إصدار فواتير بها إلى العميل نظير بيع وحدات عقارية ضمن مشروع تكايا الذي بلغت قيمته ٦٤,٦ مليون درهم إماراتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤٠,٤ مليون درهم إماراتي).

٨ ذمم مدينة تجارية وأخرى

	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
الأدوات المالية		
ذمم مدينة تجارية	٢٨٤,٥٥٦	٢٨٨,٢٨٩
ذمم مدينة من مبيعات العقارات	١٩١,١٧٩	٣٩٢,١٦٣
ذمم المحتجزات المدينة	١٧,٣٨٢	١٧,١٨١
	٤٩٣,١١٧	٦٩٧,٦٣٣
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح رقم ٨-٢)	(١١١,٧٢٠)	(١١١,٧٧٦)
	٣٨١,٣٩٧	٥٨٥,٨٥٧
ذمم مدينة أخرى**	١٢٧,٣٧٠	٩٩,٧٢٠
الإجمالي (أ)	٥٠٨,٧٦٧	٦٨٥,٥٧٧
الأدوات غير المالية		
دُفعات مُقدَّمة للمقاولين (إيضاح رقم ٨-١)	٥,٧٤٤	٥,٦١٤
مبالغ مدفوعة مقدماً ودفعات مُقدمة	٤٤,٦٧٣	٢٠,٥٠٥
الإجمالي (ب)	٥٠,٤١٧	٢٦,١١٩
الإجمالي (أ+ب)	٥٥٩,١٨٤	٧١١,٦٩٦

* قامت المجموعة خلال السنة بتقديم قرض لشركتها الزميلة بقيمة ٣,٤ مليون درهم إماراتي والذي يتم إدراجه ضمن بند الذمم المدينة الأخرى أعلاه.

٨ ذمم مدينة تجارية وأخرى (تابع)

٨-١ دفعات مُقدمة للمقاولين

	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
دفعات مُقدمة للمقاولين	٩٨,٤٤٨	٩٨,٣١٧
ناقصاً: مخصص مقابل خسائر الائتمان المتوقعة	(٩٢,٧٠٣)	(٩٢,٧٠٣)
	٥,٧٤٥	٥,٦١٤

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 وأو تم تلقي خدمة بقدرٍ ضئيل لا يُذكر، وعليه فقد قررت الشركة تصنيف هذه المدفوعات على أنها دُفعات مقدمة للمقاولين.

٨-٢ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
مخصص مقابل محتجزات مدينة (إيضاح ٨)	١١١,٧٢٠	١١١,٧٧٦
مخصص مقابل دُفعات مُقدَّمة للمقاولين (إيضاح ٨-١)	٩٢,٧٠٣	٩٢,٧٠٣
	٢٠٤,٤٢٣	٢٠٤,٤٧٩

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

خسائر انخفاض القيمة
وفيما يلي معلومات حول تعرُّض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة لديها باستخدام مصفوفة المخصصات:

			ذمم مدينة تجارية وأخرى					
			متأخرة السداد					
	دفعات مُقدمة للمقاولين	*محتجزات مدينة*	*مبيعات عقارات مستحقة القبض*	*متداولة*	*١-٩٠ يوماً*	*٩١-٣٦٥ يوماً*	*>٣٦٥ يوماً*	*الإجمالي*
٣١ مارس ٢٠٢٥	**ألف درهم إماراتي**	**ألف درهم إماراتي**	**ألف درهم إماراتي**	**ألف درهم إماراتي**	**ألف درهم إماراتي**	**ألف درهم إماراتي**	**ألف درهم إماراتي**	**ألف درهم إماراتي**
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	٩٤,١٦٪	٣٥,٧٩٪	٠,٠٠٪	٠,٠١٪	٠,٥٦٪	١٢,٨٣٪	٨٢,٠٥٪	٣٤,٥٦٪
القيمة الإجمالية	٩٨,٤٤٨	١٧,٣٨٢	١٩١,١٧٩	١١٤,٣٧٧	١٨,٩٦٣	٢٧,٠٠١	١٢٤,٢١٥	٥٩١,٥٦٥
خسائر الائتمان المتوقعة	٩٢,٧٠٣	٦,٢٢١	-	١٤	١٠٦	٣,٤٦٤	١٠١,٩١٥	٢٠٤,٤٢٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤								
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	٩٤,٢٩٪	٣٦,٢١٪	٠,٠٠٪	٠,٠٢٪	١,٩١٪	٦,٣٤٪	٧٧,١١٪	٢٥,٦٩٪
القيمة الإجمالية	٩٨,٣١٧	١٧,١٨١	٣٩٢,١٦٣	٨٨,٢٩٦	٣٥,٤١٠	٣١,١٥٥	١٣٣,٤٢٨	٧٩٥,٩٥٠
خسائر الائتمان المتوقعة	٩٢,٧٠٣	٦,٢٢١	-	١٤	٦٧٧	١,٩٧٦	١٠٢,٨٨٨	٢٠٤,٤٧٩

٨ ذمم مدينة تجارية وأخرى (تابع)

٨-٢ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (تابع)

فيما يلي الحركة في مُخصص خسائر الائتمان المُتوقعة فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية والمُحتجزات المدينة خلال الفترة/السنة:

	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
في ١ يناير	٢٠٤,٤٧٩	٢٠٠,٥٩٤
المخصص للفترة/السنة	٢٤	١٦,١٥٠
مبالغ مشطوبة	(٨٠)	(١٢,٢٦٥)
الرصيد الختامي	٢٠٤,٤٢٣	٢٠٤,٤٧٩

٩ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تُبرم المجموعة، في سياق الأعمال الاعتيادية، معاملاتٍ مع مؤسساتٍ 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 السنة السابقة، 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 ايبور.

إن المعاملات الهامة التي أُبرمَت مع أطرافٍ ذات علاقة، بخلاف المُعاملات التي تم الإفصاح عنها بالفعل بشكل منفصل في مواضع آخر بالبيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مبينة أدناه:

	غير مدققة **٣١ مارس ٢٠٢٥** **ألف درهم إماراتي**	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
الفائدة المقبوضة من قرض مقدم لشركة زميلة	**٦١**	٨٢
تعويضات موظفي الإدارة العليا مُبيّنة كما يلي:		
- رواتب وامتيازات الموظفين الأخرى قصيرة الأجل	**٢,٠٥٨**	١,٨٨٧
- مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	**٨١**	٩٥

١٠ النقد وما يعادله

	غير مدققة **٣١ مارس ٢٠٢٥** **ألف درهم إماراتي**	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
النقد في الصندوق	**٢,١٨٢**	١,٣٢٦
النقد لدى البنك		
– في حسابات جارية	**٦٦,٨٥٢**	١٤٧,٧٤٨
– في حسابات ضمان	**٥١,٢٧٢**	٣١,١٦٦
- في حسابات ودائع مرهونة	**٣٦,٠٠٣**	٩٧٣
	١٥٦,٣٠٩	١٨١,٢١٣

يُمثل الرصيد المُحتفظ به في حسابات الضمان المبالغ المُحصَّلة مُقدَّماً من العملاء المُحتفظ بها لدى البنوك المُصرَّح بها من قبل مؤسسة التنظيم العقاري، دبي، الإمارات العربية المتحدة والتي تعد غير متاحة للمجموعة لصرفها.

١٠ النقد وما يعادله (تابع)

	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
يتألف النقد وما يعادله مما يلي:		
أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية (باستثناء الودائع المرهونة وفي حسابات الضمان)	٦٩,٠٣٤	١٤٩,٠٧٤
سحوبات مصرفية على المكشوف	(٢٦,١٨٣)	(٢٦,١٠١)
	٤٢,٨٥١	١٢٢,٩٧٣

١١ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٥	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٤
الربح العائد للمساهمين (ألف درهم إماراتي)	٥,٨١٤	١٦,٤٧٣
متوسط عدد الأسهم المرجح	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم إماراتي)	٠,٠٠١٤	٠,٠٠٣٨

١٢ قروض مصرفية

	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
الرصيد	٣٩٦,٤٠٧	٥٧٥,٠٣٢
ناقصاً: الجزء المتداول	(٢٠٨,٧٢٧)	(٣٩٨,٦٧٢)
الجزء غير المتداول	١٨٧,٦٨٠	١٧٦,٣٦٠

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

	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
في ١ يناير	٥٧٥,٠٣٢	١,٢٠٧,٨٦٥
مبالغ تم الحصول عليها خلال الفترة/السنة	٢٥,٤٩٨	٩٠,٤١٠
مبالغ مدفوعة خلال الفترة/السنة	(٢٠٤,١٢٥)	(٧٢٣,٢٤٣)
في نهاية الفترة/السنة	٣٩٦,٤٠٥	٥٧٥,٠٣٢

أبرمت المجموعة، خلال السنة السابقة، اتفاقية مع أحد البنوك المحلية وفقًا لشروط الاتفاقية الموقعة بين الطرفين، والتي بموجبها ستقوم المجموعة بدفع مبلغ تسوية بمقدار ٨٥٠,٠ مليون درهم إماراتي على أقساط خلال تسعة أشهر اعتبارًا من تاريخ نفاذ الاتفاقية. خلال الفترة الحالية، حصلت المجموعة على تمديد سداد لآخر قسط والمتعلق بأحد القروض الصرفية والمُقدر بقيمة ١٥٩,٠ مليون درهم إماراتي والمُستحق في ١٥ يونيو ٢٠٢٥.

١٣ ذمم دائنة تجارية وأخرى

	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
الالتزامات المالية:		
ذمم دائنة تجارية	٢٠٠,٠٧٢	٢٠٨,٧٣٠
ذمم المحتجزات الدائنة	٢,٠٨٠	٢,٠٨٠
استحقاقات وودائع مستحقة الدفع	١٠٨,٧٦٤	١١٧,٠٧٧
الإجمالي	٣١٠,٩١٦	٣٢٧,٨٨٧
الالتزامات غير المالية:		
دفعات مُستلمة مُقدماً من العملاء	٢١,٢٣٩	١٦,٨٩٣
مُستحقات وذمم دائنة أخرى (إيضـاح ١٣-١)	٧١,٥٦٥	٦٥,٣١١
	٩٢,٨٠٤	٨٢,٢٠٤
الإجمالي	٤٠٣,٧٢٠	٤١٠,٠٩١

١٣-١ مُستحقات وذمم دائنة أخرى

	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
تشمل المستحقات والذمم الدائنة الأخرى ما يلي:		
تشمل المستحقات وضريبة القيمة المضافة للذمم الدائنة ما يلي:	٣٦,٣٥٧	٣٥,٠٩٣
مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين	٢٨,٣٨٣	٢٢,١٦٣
مخصصات واستحقاقات مقابل أعمال المقاولات	٦,٥٧٨	٣,٢٤٨
مخصصات واستحقاقات خاصة بدفعات تكاليف أعمال المقاولين	٢٤٧	٤,٨٠٧
	٧١,٥٦٥	٦٥,٣١١

١٤ الأدوات المالية

تشتمل الأصول المالية للمجموعة على ذمم مدينة غير متداولة واستثمارات 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:

	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم إماراتي	بالتكلفة المطفأة ألف درهم إماراتي	المبلغ الإجمالي ألف درهم إماراتي
٣١ مارس ٢٠٢٥ (غير مدققة)			
الأصول المالية			
ذمم مدينة غير متداولة	-	٢,٨٧٥	٢,٨٧٥
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٩٦٥	-	٩٦٥
ذمم مدينة تجارية وأخرى	-	٥٠٨,٧٦٧	٥٠٨,٧٦٧
النقد لدى البنوك	-	١٥٦,٣٠٩	١٥٦,٣٠٩
الإجمالي	٩٦٥	٦٦٧,٩٥١	٦٦٨,٩١٦
الالتزامات المالية			
ذمم دائنة تجارية وأخرى	-	٣١٠,٩١٦	٣١٠,٩١٦
التزامات الإيجار	-	١٤,٢٢٣	١٤,٢٢٣
سحوبات مصرفية على المكشوف	-	٢٦,١٨٣	٢٦,١٨٣
قروض مصرفية	-	٣٩٦,٤٠٧	٣٩٦,٤٠٧
الإجمالي	-	٧٤٧,٧٢٩	٧٤٧,٧٢٩

	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم إماراتي	بالتكلفة المطفأة ألف درهم إماراتي	المبلغ الإجمالي ألف درهم إماراتي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدققة)			
الأصول المالية			
ذمم مدينة غير متداولة	-	٢٨,٣٤٧	٢٨,٣٤٧
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٩٦٥	-	٩٦٥
ذمم مدينة تجارية وأخرى	-	٦٨٥,٥٧٧	٦٨٥,٥٧٧
النقد لدى البنوك	-	١٨١,٢١٣	١٨١,٢١٣
الإجمالي	٩٦٥	٨٩٥,١٣٧	٨٩٦,١٠٢
الالتزامات المالية			
ذمم دائنة تجارية وأخرى	-	٣٢٧,٨٨٧	٣٢٧,٨٨٧
التزامات الإيجار	-	١٤,٧٣٩	١٤,٧٣٩
سحوبات مصرفية على المكشوف	-	٢٦,١٠١	٢٦,١٠١
قروض مصرفية	-	٥٧٥,٠٣٢	٥٧٥,٠٣٢
	-	٩٤٣,٧٥٩	٩٤٣,٧٥٩

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 لالتزام، سواء مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المشتقة من الأسعار)؛
- المستوى ٣: مدخلات خاصة بالأصل أو الالتزام 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 ألف درهم إماراتي	المستوى ٢ ألف درهم إماراتي	المستوى ٣ ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
٣١ مارس ٢٠٢٥ (غير مدققة)				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	٩٦٥	٩٦٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدققة)				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	٩٦٥	٩٦٥

١٥ التقارير عن القطاعات

قطاعات الأعمال

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

	العقارات	المقاولات	السلع والخدمات	الاستثمارات	الإجمالي
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (غير مُدققة)					
إيرادات القطاع	١٨,٢٣٩	١٣,٣٥٨	١٣١,٦٣١	-	١٦٣,٢٢٨
تكاليف مباشرة	(٤,٥٩٧)	(١١,٢٧٦)	(١٠٤,٥٨٨)	-	(١٢٠,٤٦١)
إجمالي الأرباح	١٣,٦٤٢	٢,٠٨٢	٢٧,٠٤٣	-	٤٢,٧٦٧
مصروفات إدارية وعمومية	(٢٢,٩٦٣)	(١,٢٣٣)	(١٠,٥٨٢)	(٨٢)	(٣٤,٨٦٠)
إيرادات تشغيلية أخرى	٢,٢٤١	٢٤	٣,٣٢٠	-	٥,٥٨٥
(خسائر)/أرباح تشغيلية	(٧,٠٨٠)	٨٧٣	١٩,٧٨١	(٨٢)	١٣,٤٩٢
حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصافي	-	-	-	(٣,٠٦٩)	(٣,٠٦٩)
إيرادات أخرى	٣,١٨٩	-	-	-	٣,١٨٩
إيرادات التمويل	٦٩	-	٤٧	-	١١٦
تكلفة التمويل	(٤,٣٤١)	-	(٢,٥٦٣)	-	(٦,٩٠٤)
مصروفات ضريبة الشركات	(١٨٥)	(١٩)	(٨٠٦)	-	(١,٠١٠)
(خسائر)/أرباح الفترة	(٨,٣٤٨)	٨٥٤	١٦,٤٥٩	(٣,١٥١)	٥,٨١٤
نفقات رأسمالية	٧٣٦	٢٥	٤,٩١٧	-	٥,٦٧٨
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	١,٣١٣	٥٩	٢,٤٣٦	-	٣,٨٠٨
استهلاك أصول حق الاستخدام	٣١٠	-	٢٣٥	-	٥٤٥
كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (غير مدققة)					
أصول القطاع	٣,٠٢٤,٩٩٩	٥٩,٨٤١	١,١٤١,١٣٠	٣٨٠	٤,٢٢٦,٣٥٠
استثمار في شركة زميلة	-	-	-	٦,٠٧٤	٦,٠٧٤
إجمالي الأصول	٣,٠٢٤,٩٩٩	٥٩,٨٤١	١,١٤١,١٣٠	٦,٤٥٤	٤,٢٣٢,٤٢٤
التزامات القطاع	٤٤,٠٩٥	٥٨,٦١٢	٣٣٧,٧٠٨	٥٩٥,٤٠٦	١,٠٣٥,٨٢١
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ (غير مُدققة)					
إيرادات القطاع	١١,٠٤٨	٩,٥٧٥	١١٧,٤٩١	-	١٣٨,١١٤
تكاليف مباشرة	(٥,٣٨٩)	(٨,١٩٦)	(٩٠,٣٨٩)	-	(١٠٣,٩٧٤)
إجمالي الأرباح	٥,٦٥٩	١,٣٧٩	٢٧,١٠٢	-	٣٤,١٤٠
مصروفات إدارية وعمومية	(١٥,٥٩٨)	(٨٠٠)	(١١,٥٠٧)	-	(٢٧,٩٠٥)
إيرادات تشغيلية أخرى	١,١١٤	١٠٢	٢,٦٩٩	-	٣,٩١٥
أرباح من بيع استثمارات عقارية	٩٧٣	-	-	-	٩٧٣
(خسائر)/أرباح تشغيلية	(٧,٨٥٢)	٦٨١	١٨,٢٩٤	-	١١,١٢٣
حصة الخسائر من شركات زميلة	-	-	-	(١,٢٩٨)	(١,٢٩٨)
إيرادات أخرى	٣,٧١٤	-	-	١٣,٨٨٣	١٧,٥٩٧
إيرادات التمويل	٨٢	-	-	-	٨٢
تكلفة التمويل	(٤,٩٠٩)	-	(٣,٧٤٠)	-	(٨,٦٤٩)
ضريبة الشركات	-	(٢٠)	(١,٥٠٧)	(٨٥٥)	(٢,٣٨٢)
(خسائر)/أرباح الفترة	(٨,٩٦٥)	٦٦١	١٣,٠٤٧	١١,٧٣٠	١٦,٤٧٣
نفقات رأسمالية	٣٤٤	١,٢٥٤	٨٧٩	-	٢,٤٧٧
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	٢٩٩	٩٣٦	١,٤٠٠	-	٢,٦٣٥
استهلاك أصول حق الاستخدام	٣١٠	-	٢٣٣	-	٥٤٣
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدققة)					
أصول القطاع	٣,٣٣٧,٢٨٦	٣٦,٨٨٥	١,٠٣١,٩٠٦	٣٧٧	٤,٤٠٦,٤٥٤
استثمار في شركة زميلة	-	-	-	٩,١٤٣	٩,١٤٣
إجمالي الأصول	٣,٣٣٧,٢٨٦	٣٦,٨٨٥	١,٠٣١,٩٠٦	٩,٥٢٠	٤,٤١٥,٥٩٧
التزامات القطاع	٣٤٤,٦٦٦	٣٦,١١٢	٢٤٨,٧٠١	٥٩٥,٣٢٩	١,٢٢٤,٨٠٨

١٦ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المُحتملة

	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي
الشركة وشركاتها التابعة		
الارتباطات:		
التزامات رأسمالية	٤٥,٩١١	١,٨٦٥
التزامات محتملة:		
خطابات ضمان	٣٦,٩٣٠	٣٦,٩٣٠

١٧ قانون ضريبة الشركات

اعتمدت المجموعة أساسًا غير محقق للضريبة لغرض تحديد الربح الخاضع للضريبة. يبلغ معدل الضريبة المطبق وفقًا لقانون ضريبة الشركات ٩٪. فيما يلي بيان تسوية مصروف ضريبة الدخل مع الأرباح المحاسبية مضروبة في معدل الضريبة الساري:

	٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
للفترة من ١ يناير ٢٠٢٥ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ضريبة الشركات الحالية:	
رسوم ضريبة الشركات الحالية	١,٠١٧
الضريبة المؤجلة	
المتعلق بنشأة وعكس الفروق المؤقتة	(٧)
مصروف ضريبة الشركات المبلغ عنه في قائمة الأرباح أو الخسائر	١,٠١٠
المتعلق بنشأة وعكس الفروق المؤقتة من خلال الدخل الشامل الآخر	-
مصروف ضريبة الشركات المدرج في بيان الأرباح أو الخسائر، وبيان الدخل الشامل الآخر	١,٠١٠

تشمل تسوية معدل الضريبة الفعلي ما يلي:

	٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
الأرباح المحاسبية قبل خصم ضريبة الشركات	٦,٨٢٤
تعديلات فيما يتعلق بالدخل الخاضع للضريبة بنسبة ٠٪ (١)	(١٨٨)
أرباح/خسائر غير محققة	٨٢
تأثير الجزء غير المسموح به من تكلفة الفوائد	(٩٣)
تأثير الخسائر المعترف بها	١,٤٩٦
الحصة من نتائج شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية	٣,٠٧٠
مصروفات غير مستقطعة لأغراض ضريبية	٢٦
أرباح خاضعة للضريبة	١١,٢١٧
بمعدل الضريبة الفعلي لشركات قدره ١٤,٨٠٪	١,٠١٠

١٧ قانون ضريبة الشركات (تابع)

(١) حد الإعفاء الضريبي هو مجموع الإعفاءات الضريبية السنوية المُوزعة ربع سنوياً لكل شركة في البيانات المالية المُجمّعة.
(٢) تكلفة مُحددة غير قابلة للخصم.
(٣) معدل الضريبة الفعلي هو ١٤,٨٠٪ على الأرباح الخاضعة للضريبة بعد مقاصة الخسائر في الشركات ذات الصلة.
(٤) خلال الفترة، سجلت المجموعة أصل ضريبة مؤجل ناشئ عن خسائر صرف العملات الأجنبية غير المحققة وبلغ ٠,٠٠٧ مليون درهم إماراتي.

١٨ أرقام المقارنة

إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف أو إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة، حيثما تقتضي الضرورة، لتتوافق 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 المُسجّلة سابقاً.

١٩ أحداث لاحقة

لاحقًا لنهاية الفترة، وخلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي، وافق المساهمون على تخفيض رأس مال الشركة لإطفاء الخسائر المتراكمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.