

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة غير المُدققة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦

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

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

الصفحات	جدول المحتويات
١	تقرير حول مراجعة المعلومات 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
٢٣ - ٧	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

جرائنت 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 المعلومات 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 ٢٠٢٦، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد لفترتي الثلاثة والسنة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى ملخص السياسات المحاسبية الهامة، والإيضاحات التفسيرية الأخرى ذات الصلة.

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". تتحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج حول المعلومات 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 جميع الأمور الهامة التي يمكن التوصل إليها من خلال التدقيق. وبالتالي، فإننا لا نبدى رأياً تدقيقياً.

الاستنتاج

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

جرائنت ثورنتون



أناتد برايهو

سجل مدققي الحسابات رقم: ٥٥٦٧

دبي، الإمارات العربية المتحدة

٢٣ يوليو ٢٠٢٦

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 ٢٠٢٦

فترة الستة أشهر المنتهية في		إيضاحات	
٢٠٢٥	٢٠٢٦		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
٣١٥,٦٦٦	٥٢٩,٣٠٥	١٨	إيرادات من العقود المؤبدة مع العملاء
(٢٣٩,٩٩٤)	(٤٢٢,٢٧٩)	١٨	تكاليف مباشرة
٧٥,٦٧٢	١٠٧,٠٢٦		إجمالي الأرباح
(٦٧,٥٢١)	(٩٣,٤٨٣)	١٨	مصرفات إدارية وعمومية
١٨,٨٨٥	١١,٤٣٩	٢-٥	الدخل التشغيلي الآخر
٢٧,٠٣٦	٢٤,٩٨٢		الأرباح التشغيلية
(٥,٦٢٩)	(٤,٧٣٨)		الحصة من خسائر شركة زميلة، بالصفافي
٨,٨٤٠	٥,٩٤٦	١-٥	دخل آخر
٥٦٢	٤,٧٩٤		دخل التمويل
(١٤,٢٨٠)	(١٠,٤١٣)		تكاليف التمويل
١٦,٥٢٩	٢٠,٥٧١		أرباح الفترة قبل خصم الضريبة
(١,٩٦٦)	(٢,١٩٧)	٢٠	ضريبة الشركات للفترة
١٤,٥٦٣	١٨,٣٧٤		أرباح الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
١٤,٥٦٣	١٨,٣٧٤		إجمالي الدخل الشامل للفترة
٠,٠٠٣٤	٠,٠٠٤٣	١٣	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات 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 ٢٠٢٦

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠٢٦			
٢٠٢٥	٢٠٢٦		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	إيضاحات	
١٥٢,٤٣٨	٢٥٧,٨٨٨	١٨	إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
(١١٩,٥٣٣)	(٢٠٩,٢٤٨)	١٨	تكاليف مباشرة
٣٢,٩٠٥	٤٨,٦٤٠		إجمالي الأرباح
(٣٢,٦٦١)	(٤٤,٢٦٥)	١٨	مصرفات إدارية وعمومية
١٣,٣٠٠	٦,٢٨٧	١٨	الدخل التشغيلي الآخر
١٣,٥٤٤	١٠,٦٦٢		الأرباح التشغيلية
(٢,٥٦٠)	(٣,٠٧٦)		الحصة من خسائر شركة زميلة، بالصافي
٥,٦٥١	٢,٩٦٢	١٨	دخل آخر
٤٤٦	٢,١١١		دخل التمويل
(٧,٣٧٦)	(٥,١٧٧)		تكاليف التمويل
٩,٧٠٥	٧,٤٨٢		أرباح الفترة قبل خصم الضريبة
(٩٥٦)	(٩٠٦)		ضريبة الشركات للفترة
٨,٧٤٩	٦,٥٧٦		أرباح الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٨,٧٤٩	٦,٥٧٦		إجمالي الدخل الشامل للفترة
٠,٠٠٢٠	٠,٠٠١٥	١٣	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

إيضاحات	غير مدققة ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
الأصول		
الأصول غير المتداولة		
الشهرة التجارية	٦٦,٨٣٦	٦٦,٨٣٦
أصول غير ملموسة	٣٣,٣٨٦	٣٧,٧٥٧
ممتلكات وآلات ومعدات	٥١٧,٤٤٨	٤٧٣,٩١٥
أصول حق الاستخدام	١٣,٧٥٢	١٥,٦٩٩
استثمارات عقارية	٢,١٨٢,٧٣٢	٢,٠٠٤,٦٧٠
استثمار في شركة زميلة	٢,١٤٥	٦,٨٨٣
ذمم مدينة غير متداولة	٩,٤٠٥	٨,٠٦٩
أصول الضريبة المؤجلة	٥,٣٩٧	٥,٣٨٩
إجمالي الأصول غير المتداولة	٢,٨٣١,١٠١	٢,٦١٩,٢١٨
الأصول المتداولة		
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٣٧٥	٤٦٠
المخزون	٧,٥٣٨	٦,١٧٨
أصول العقود	٨٠,٥٨١	٢٨,٥٠٩
عقارات لغرض التطوير	٦٠٤,٤٥٦	٥٥١,٠٤٩
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٦٢٦,٠٨٢	١,١٠٠,٠٨٤
النقد وما يعادله	٤٣٨,١١٣	٤٩٤,٢٤٩
إجمالي الأصول المتداولة	١,٧٥٧,١٤٥	٢,١٨٠,٥٢٩
إجمالي الأصول	٤,٥٨٨,٢٤٦	٤,٧٩٩,٧٤٧
حقوق الملكية والالتزامات		
حقوق الملكية		
رأس المال	٢,٨٥٧,٩٢٦	٢,٨٥٧,٩٢٦
احتياطي قانوني	٥٦,٢٦٦	٥٦,٢٦٦
فائض إعادة تقييم الأصول	٣٣٢,٨٦٣	٣٣٢,٨٦٣
أرباح محتجزة	٢٩٦,٠٠٨	٤٠٦,١٩١
إجمالي حقوق الملكية	٣,٥٤٣,٠٦٣	٣,٦٥٣,٢٤٦
التزامات غير متداولة		
الجزء غير المتداول من القروض المصرفية	٢١٢,٨٤٠	٢٣١,٦٨٠
التزامات الإيجار	١١,٠٩٠	١٣,٠١٣
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	٥٧,٦٥٠	٥٢,٦٨٠
التزامات الضريبة المؤجلة	٥٠,٧٠٠	٥٠,٦٣١
إجمالي الالتزامات غير المتداولة	٣٣٢,٢٨٠	٣٤٨,٠٠٤
الالتزامات المتداولة		
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٣٥٨,٨٥٢	٤٦١,٨١٦
التزامات العقود	٢٢٥,٣٤٠	٢٠٩,١١٩
التزامات الإيجار	٣,٧٥٦	٣,٨٥٣
سحوبات مصرفية على المكشوف	٢٦,٨٨٣	٢٧,٥٣٩
التزام الضريبة الحالية	٣٢,٢٥١	٣٠,١١٧
الجزء المتداول من القروض المصرفية	٦٥,٨٢١	٦٦,٠٥٣
إجمالي الالتزامات المتداولة	٧١٢,٩٠٣	٧٩٨,٤٩٧
إجمالي الالتزامات	١,٠٤٥,١٨٣	١,١٤٦,٥٠١
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات	٤,٥٨٨,٢٤٦	٤,٧٩٩,٧٤٧

تمت المصادقة على إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٣ يوليو ٢٠٢٦، والتوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:

عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

فترة السنة أشهر المنتهية في		إيضاحات	
٢٠٢٥	٢٠٢٦		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
١٦,٥٢٩	٢٠,٥٧١		الأنشطة التشغيلية
			أرباح الفترة قبل خصم الضريبة
			تعديلات على:
٧,٤٧٣	١١,٨٩٤		استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
١,١٠٣	١,٨٢٧		استهلاك أصول حق الاستخدام
-	٤,٣٧١		إطفاء أصول غير ملموسة
١٣,٧٩٧	٩,٩١٧		تكاليف التمويل
-	(٧٧٤)		أرباح صرف العملات الأجنبية
٥,٦٢٩	٤,٧٣٨		حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصافي
(٥٦٢)	(٤,٧٩٤)		دخل التمويل
٣٧٤	٦,٥١٦		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٤٨٣	٤٩٦		فائدة على التزامات الإيجار
-	٨٥		خسائر من أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤٤,٨٢٦	٥٤,٨٤٧		الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
٢٤,٧٩٣	(١,٣٣٦)		التغير في الزم المدينة غير المتداولة
(٢,٨٨٨)	(١,٣٦٠)		التغير في المخزون
(٨,٧١٦)	(٥٢,٠٧٢)		التغير في أصول العقود
٧١,٤٥٠	١٦,٢٢١		التغير في التزامات عقود
١٥٥,١٣٩	٢٨,٦٢٠		التغير في الزم المدينة التجارية والأخرى
(٦١,٠٠٠)	-		التغير في الزم الدائنة غير المتداولة
(٢٩,٣٢١)	(١٠١,٩١١)		التغير في الزم الدائنة التجارية والأخرى
١,٧٦٢	٤,٩٧٠		التغير في مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (بالصافي)
(١٣,٣٨٦)	(٥٣,٤٠٧)	٩	إضافات إلى عقارات لغرض التطوير (بالصافي)
١٨٢,٦٥٩	(١٠٥,٤٢٨)		صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(١٧,٤٠٨)	(٥٥,٤٢٩)		إضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات
(٢١٩)	(١٧٨,٠٦٢)	٨	إضافات لاستثمارات عقارية
-	٤٣٨,٨٦٦		متحصلات من بيع استثمارات عقارية
٥٦٢	٤,٥١٧		دخل فوائد مقبوض
(٤٣,٥٤٩)	٨,٩١٨		التغيرات في الودائع لدى البنوك وحسابات الضمان
(٦٠,٦١٤)	٢١٨,٨١٠		صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٣٨,٦٧٨	٣٣,١٦١	١٤	متحصلات من قروض مصرفية
(٢٤٧,١٦٤)	(٥٢,٢٣٣)	١٤	سداد قروض مصرفية
(١٣,٧٩٨)	(٩,٩١٦)		تكاليف التمويل باستثناء الفائدة على التزامات الإيجار
-	(١٢٨,٥٥٧)		توزيعات الأرباح المدفوعة
(١,٤٠٩)	(٢,٣٩٩)		سداد التزامات الإيجار
(٢٢٣,٦٩٣)	(١٥٩,٩٤٤)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١٠١,٦٤٨)	(٤٦,٥٦٢)		صافي النقص في النقد وما يعادله
١٢٢,٩٧٣	٣٣١,٦٥٧		النقد وما يعادله في بداية الفترة
٢١,٣٢٥	٢٨٥,٠٩٥	١٢	النقد وما يعادله في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الوحدة العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

إجمالي حقوق الملكية	فائض إعادة تقييم				رأس المال
	إجمالي محتجزة	أرباح محتجزة	الأصول	احتياطي قانوني	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢,١٩٠,٧٨٩	(١,٨٦٩,٥٦٧)	٣٣٧,٨١٣	٤٣٧,٩٥٣	٤,٧٨٩,٥٤٠	
١٤,٥٦٣	١٤,٥٦٣	-	-	-	-
٢,٢٠٥,٣٥٢	(١,٨٥٥,٠٠٤)	٣٣٧,٨١٣	٤٣٧,٩٥٣	٤,٧٨٩,٥٤٠	
في ١ يناير ٢٠٢٥ (مدقق)					
إجمالي الدخل الشامل للفترة					
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مدقق)					
٢,٦٥٣,٢٤٦	٤٠٦,١٩١	٣٣٢,٨١٣	٥٦,٢٦٦	٢,٨٥٧,٩٢٦	
١٨,٣٧٤	١٨,٣٧٤	-	-	-	
(١٢٨,٥٥٧)	(١٢٨,٥٥٧)	-	-	-	
٢,٥٤٣,٠٦٣	٢٩٦,٠٠٨	٣٣٢,٨١٣	٥٦,٢٦٦	٢,٨٥٧,٩٢٦	
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدقق)					

في ١ يناير ٢٠٢٦ (مدقق)
إجمالي الدخل الشامل للفترة

توزيعات الأرباح

وافق المساهمون خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية السنوي المنعقد بتاريخ ٧ أبريل ٢٠٢٦، على توزيع أرباح نقدية بواقع ٣ فلس للسهم الواحد، بما يمثل ٤,٥٪ من رأس مال الشركة، وبقيمة إجمالية قدرها ١٢٨,٦٠٦,٦٥٦ درهم إماراتي. وفقاً لموافقة سوق دبي المالي، بلغ إجمالي الأرباح النهائية الموزعة ١٢٨,٥٥٧,٤٧٣ درهم إماراتي بعد إجراء التعديل اللازم لفروقات التقريب الكسرية لاستحقاقات الأسهم.

وافقت الجمعية العمومية للشركة، بتاريخ ٢٢ أبريل ٢٠٢٥، كما هو موضح في البيانات المالية السنوية، على خطة لإعادة هيكلة رأس المال، وفوضت مجلس الإدارة بالتخاذ الإجراءات اللازمة، وذلك رهنًا بالحصول على الموافقات التنظيمية المطلوبة. وفي وقت لاحق، بتاريخ ٧ أغسطس ٢٠٢٥، ولقت هيئة سوق المال على تخفيض رأس المال المصدر الشركة ليصبح ٢,٨٥٧,٩٢٦,١٣٤ سهمًا. وخلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، لم تطرأ أي تغييرات إحصائية على هيكل رأس مال الشركة، وظل رأس المال المعتمد دون تغيير.

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول المعلومات 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 المُسجّل للمجموعة هو ص.ب: ٢٤٦٤٩، دبي، الإمارات العربية المتحدة. تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في الاستثمار والتطوير العقاري، وإدارة وصيانة عقاراتها الخاصة، بما في ذلك تشغيل مخازن التبريد التي تمتلكها، وتقديم الخدمات المتعلقة بالعقارات بالنيابة عن أطراف أخرى (بما في ذلك الأطراف ذات العلاقة)، بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة للشركات التابعة لها والاستثمار في منشآت أخرى. يُشار إلى الشركة وشركاتها التابعة مجتمعة باسم ("المجموعة") على النحو المبين في الإيضاح رقم ٢-٥ في البيانات المالية السنوية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. واعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦، تضم المجموعة أيضاً الشركة التابعة التالية التي تم تأسيسها حديثاً:

الشركات التابعة	مكان التأسيس	الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
تترا إيدج للصناعات د.م.د	الإمارات العربية المتحدة	٢٠٢٦ ٪١٠٠	الأعمال الكهروميكانيكية، وخطوط الطاقة الكهربائية، ومقاولات البناء

٢ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

١-٢ معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تسري على الفترة الحالية والمستقبلية.

تم تطبيق معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦، في المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة. لم يكن لتطبيقها أي تأثير جوهري على الإفصاحات أو على المبالغ المدرجة في هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

**تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في
أو بعد**

معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية

١ يناير ٢٠٢٦

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية"، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ "الأدوات المالية" - إفصاحات بشأن تصنيف وقياس الأدوات المالية.

تتناول هذه التعديلات الأمور التي تم تحديدها خلال عملية مراجعة ما بعد تطبيق متطلبات التصنيف والقياس بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

١ يناير ٢٠٢٦

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ "الأدوات المالية" - إفصاحات ترتيبات شراء الطاقة.

تهدف التعديلات إلى تمكين المنشآت من إدراج معلومات ضمن تقاريرها المالية تمثل، من وجهة نظر مجلس معايير المحاسبة الدولية، العقود مرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الموارد الطبيعية بشكل أكثر دقة.

١ يناير ٢٠٢٦

التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية - المجلد ١١

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

٢	المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تابع)
١-٢	معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمُعَدَّلة التي تسري على الفترة الحالية والمستقبلية (تابع)
معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية	تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
تتألف الإصدارات من التعديلات التالية:	
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ - تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة: محاسبة التحوط لجهة تطبيقها لأول مرة - المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ "الأدوات المالية" - الإفصاحات: إيقاف الاعتراف بالأرباح أو الخسائر - المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية" - الإفصاحات: الإفصاح عن الفرق المؤجل بين القيمة العادلة وسعر المعاملة - المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ "الأدوات المالية" - الإفصاحات: المقدمة، وإفصاحات عن مخاطر الائتمان - المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية": إيقاف اعتراف المستأجر بالتزامات الإيجار - المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية": سعر المعاملة - المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ "المعلومات المالية الموحدة": تحديد "الوكيل الفعلي" - المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢٠ "الأصول التنظيمية والالتزامات التنظيمية" - معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ "بيان التدفقات النقدية": طريقة التكلفة	
باستثناء المعايير المذكورة أعلاه، لا توجد أي معايير محاسبة دولية للتقارير المالية أو تعديلات أخرى جوهرية والتي كانت سارية للمرة الأولى للسنة المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦. في تاريخ اعتماد هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، لم تُطبق المجموعة معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمُعَدَّلة التالية الصادرة ولكنها غير سارية بعد خلال الفترة:	
٢٠٢٧	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ - "العرض والإفصاح في المعلومات المالية" ١ يناير ٢٠٢٧
يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ كافة المتطلبات التي تسري على المنشآت التي تطبق المعايير الدولية للتقارير المالية المتعلقة بعرض المعلومات والإفصاح عنها في المعلومات المالية للمساعدة على ضمان تقديم المعلومات ذات الصلة التي تمثل أصول المنشأة والتزاماتها وحقوق الملكية لديها وإيراداتها ومصاريفها بشكل دقيق.	
٢٠٢٧	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة دون مساهلة عامة: الإفصاحات يُحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ متطلبات الإفصاح التي يُسمح للمنشأة المؤهلة بتطبيقها بدلاً من متطلبات الإفصاح الواردة في معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الأخرى.
٢٠٢٧	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة دون مساهلة عامة: الإفصاحات
تغطي التعديلات معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة أو المعدلة الصادرة خلال الفترة من ٢٨ فبراير ٢٠٢١ إلى ١ مايو ٢٠٢٤، والتي لم يتم أخذها في الاعتبار عند إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ لأول مرة.	
٢٠٢٧	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ - "آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالتحويل إلى عملة عرض خاضعة للتضخم المفرط.
توضح التعديلات كيفية قيام الشركات بتحويل المعلومات المالية من عملة غير خاضعة للتضخم المفرط إلى عملة خاضعة للتضخم المفرط	

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

٢ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تابع)

١-٢ معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمُعذلة التي تسري على الفترة الحالية والمستقبلية (تابع)

معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية	تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ - البيانات المالية الموحدة ومعايير المحاسبة الدولي رقم ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (٢٠١١)	تم إرجاء تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى لا يزال التطبيق مسموحاً
تتعلق التعديلات بمعالجة بيع أصول أو المساهمة بها بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروعته المشترك	

تتوقع المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات في المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة عندما تصبح قابلة للتطبيق، وليس من المتوقع أن يكون لتطبيق هذه المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق المبدئي.

٣ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤: التقارير المالية المرحلية والمتطلبات المعمول بها من قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

إن المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة للمعلومات 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 ٢٠٢٥. إن السياسات المحاسبية والطرق المحاسبية والأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المطبقة في هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة هي نفسها المطبقة في آخر بيانات مالية موحدة سنوية.

يُحدد مصروف ضريبة الدخل للفترة المرحلية من خلال تطبيق أفضل تطبيق للإدارة بشأن المتوسط المرجح لمعدل ضريبة الدخل عن الفترة السنوية المطبقة على الأرباح أو الخسائر قبل خصم الضريبة، والمعدل بناءً على بعض البنود التي تنطبق بالكامل على الفترة المرحلية عند الحاجة.

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بـ درهم الإمارات العربية المتحدة ("الدراهم 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 المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والاستثمارات العقارية والأراضي المسجلة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات والتي تم قياسها بالقيمة العادلة. تستند التكلفة التاريخية عموماً إلى القيمة العادلة للمقابل المدفوع نظير الأصول.

بالإضافة إلى ذلك، لا تُعتبر نتائج فترة السة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للأصول والالتزامات والدخل والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

عند إعداد هذه المعلومات 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 ٢٠٢٥.

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

٥ الدخل الآخر والدخل التشغيلي الآخر

١-٥ دخل آخر

غير مدققة	غير مدققة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٦,١٨٩	-	مبلغ التسوية من العملاء
٢,٦٥١	٥,١٧٢	رد قيمة الالتزامات/عكس المخصصات
-	٧٧٤	أرباح صرف العملات الأجنبية (إيضاح رقم أ)
٨,٨٤٠	٥,٩٤٦	

أ) أرباح صرف العملات الأجنبية

تمثل أرباح صرف العملات الأجنبية أرباح ناتجة عن السحب على المكشوف مُحْتَفَظ بها بالجنيه المصري.

٢-٥ الدخل التشغيلي الآخر

غير مدققة	غير مدققة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٩,٩١٣	١,٥٤٣	رسوم شهادة عدم الممانعة
٥,٣٨٠	٥,٣٦٩	دخل الإيجار
٨٢٥	٥٦٢	رسوم إدارية
٢٤٢	٩٤	مبيعات الخردة
٢٧٤	٢٢٨	مرافق
٢,٢٥١	٣,٦٤٣	دخل متنوع
١٨,٨٨٥	١١,٤٣٩	

٦ الشهرة التجارية والأصول غير الملموسة

استحوذت المجموعة في ١ أغسطس ٢٠٢٥ على نسبة ١٠٠٪ من حقوق ملكية "شركة هاوس كيبينج ذ.م.م" و"شركة هاوس كيبينج لخدمات العمالة المساعدة ذ.م.م" و"شركة فير هابر سوليوشنز ذ.م.م"، (ويشار إليها مجتمعة باسم "هاوس كيبينج جروب") مقابل سعر شراء قدره ١٠٠,٦ مليون درهم إماراتي. ترتب على تخصيص سعر الشراء الاعتراف بشهرة تجارية بمبلغ ٦٦,٨ مليون درهم إماراتي، وأصول غير ملموسة قابلة للتحديد تشمل الاسم التجاري، وعلاقات العملاء، وعقود العملاء، وبرامج الكمبيوتر بمبلغ إجمالي قدره ٤١,٥ مليون درهم إماراتي. وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ أجرت الإدارة تقييمًا ولم تحدد أي مؤشرات تدل على وجود انخفاض في قيمة الشهرة التجارية أو الأصول غير الملموسة المستحوذ عليها. وتعرض فيما يلي الحركة في الأصول غير الملموسة خلال الفترة.

غير مدققة	غير مدققة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣٧,٧٥٧	-	الحركة خلال الفترة/السنة
-	٤١,٤٥١	الرصيد الافتتاحي
(٤,٣٧١)	(٣,٦٩٤)	مبالغ تم الحصول عليها خلال السنة
٣٣,٣٨٦	٣٧,٧٥٧	الإطفاء خلال الفترة
		في نهاية الفترة/السنة

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

٧ ممتلكات وآلات ومعدات

غير مدققة	مدققة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤٧٣,٩١٥	٤٥٥,٧٩١	الحركة خلال الفترة/السنة
٥٥,٤٢٧	٥٣,٠٨١	الرصيد الافتتاحي
-	١,٢١٣	إضافات خلال الفترة/السنة
(١١,٨٩٤)	(٢٠,٣٢٧)	استحواذ خلال الفترة/السنة
-	(١٥,٨٤٣)	الاستهلاك خلال الفترة/السنة
٥١٧,٤٤٨	٤٧٣,٩١٥	المحوّل إلى استثمارات عقارية خلال الفترة/السنة
		في نهاية الفترة/السنة

٨ استثمارات عقارية

٨-١ الحركة في الاستثمارات العقارية

غير مدققة	مدققة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢,٠٠٤,٦٧٠	٢,٢٢٠,١٤٣	الرصيد الافتتاحي
١٧٨,٠٦٢	٩٤٩	إضافات خلال الفترة/السنة
-	(٢٧٥,٠٦٠)	المحوّل إلى عقارات لغرض التطوير (إيضاح رقم ٩)
-	١٥,٨٤٣	المحوّل من الممتلكات والآلات والمعدات
-	٢٧٥,٤٨٧	أرباح من التقييم العادل
-	(٢٣٢,٦٩٢)	بيع استثمارات عقارية
٢,١٨٢,٧٣٢	٢,٠٠٤,٦٧٠	في نهاية الفترة/السنة

تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ "الاستثمارات العقارية" المُتمثلة في الأراضي والمباني المملوكة التي تحتفظ بها المجموعة بغرض تحقيق دخل من الإيجار أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين بالقيمة العادلة بناءً على التقييمات السائدة في السوق المفتوح. وقد تم إجراء آخر تقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل شركة تقييم مستقلة مسجلة، حيث قامت بإجراء التقييم طبقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين ودليل التقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين.

استناداً إلى تقييم الإدارة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، لم يتم تحديد أي تغيير جوهري في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية التابعة للمجموعة خلال الفترة.

الاستحواذ على استثمارات عقارية

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، تم الاستحواذ على مبنى بقيمة ١٦٤,٤ مليون درهم إماراتي، شاملة تكاليف استحواذ مباشرة مُرسلة بقيمة ٩,٤ مليون درهم إماراتي.

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

٩ عقارات لغرض التطوير

غير مدققة	مدققة
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
الحركة خلال الفترة/السنة	
الرصيد الافتتاحي	٢٣٠,٥٢٨
التكلفة المتكبدة خلال الفترة/السنة	٦٤,٤٥٨
المُحوّل إلى تكلفة الإيرادات خلال الفترة/السنة	(١٨,٩٩٧)
المُحوّل من استثمارات عقارية (إيضاح رقم ٨-١)	٢٧٥,٠٦٠
في نهاية الفترة/السنة	٥٥١,٠٤٩
	٦٠٤,٤٥٦

تقوم المجموعة بتطوير مشروعات عقارية "تكايا ومرداد" على قطعة الأرض رقم ٢٠٦٠-٦٧٤ ورقم ٣٣٢-٦٧٤ على التوالي، في مورتور سيتي، دبي، الإمارات العربية المتحدة. تُسجل العقارات قيد الإنشاء بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقق في سعر البيع المُقدّر ناقصاً جميع تكاليف الإنجاز.

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

- حقوق التملك الحر والإيجار للأرض.
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين مقابل أعمال الإنشاء بما في ذلك تكلفة إنشاء البيئة التحتية؛
- وتكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية مقابل الخدمات القانونية وضرائب نقل العقار ومصروفات الإنشاء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

قامت المجموعة بتقييم انخفاض قيمة المشاريع، وتوصلت إلى أن القيمة الدفترية للعقارات ذات الصلة المحتفظ بها لغرض التطوير تم إدراجها بشكل مناسب.

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى

غير مدققة	مدققة
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
الأصول المالية	
ذمم مدينة تجارية	٣٠٩,٥١٦
ذمم المحتجزات المدينة	٣٠٩,٤٧٢
	١٨,٩١٩
	٣٢٧,٤٣٥
	(١٠٥,٥١٥)
	٢٢١,٩٢٠
	١٦٢,٩٠٧
	٣٨٤,٨٢٧
	١٥٨,٦٧٤
	(١٠,٠٠٠)
	٥٢٧,٥٠١
	٩٨٧,٩٣٤
ذمم مدينة أخرى	
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	٤,٧٢٣
الإجمالي (أ)	٦,٨٠٨
الأصول غير المالية	
دفعات مُقدّمة للمقاولين (إيضاح رقم ١٠-١)	٤٧,١٨٣
مبالغ مدفوعة مقدماً ودفعات مُقدّمة	٦٧,٦٧١
عمولة مدفوعة مقدماً	٥٥,٧٧٦
الإجمالي (ب)	١٠٧,٦٨٢
الإجمالي (أ+ب)	١٠٧,٦٨٢
الإجمالي (أ+ب)	٦٣٥,١٨٣
الإجمالي (أ+ب)	(٩,١٠١)
الإجمالي (أ+ب)	٦٢٦,٠٨٢
الإجمالي (أ+ب)	١,١٠٠,٠٨٤

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح رقم ١٠-٢)

مبالغ مستحقة من مبيعات العقارات

ذمم مدينة أخرى

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

الإجمالي (أ)

الأصول غير المالية

دفعات مُقدّمة للمقاولين (إيضاح رقم ١٠-١)

مبالغ مدفوعة مقدماً ودفعات مُقدّمة

عمولة مدفوعة مقدماً

الإجمالي (ب)

الإجمالي (أ+ب)

ناقصاً: الجزء غير المتداول من ذمم المحتجزات المدينة

قامت المجموعة، في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، بتقديم قرض لشركتها الزميلة؛ العقارية للاستثمار ذ.م.م، بقيمة ١٠,٩ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٥): ١٠,٩ مليون درهم إماراتي) والذي يتم إدراجه ضمن رصيد الذمم المدينة الأخرى.

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

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى (تابع)

١-١٠ دفعات مقدمة للمقاولين

غير مدققة	مدققة
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٩٤,٤٢٧	٩٦,٥١١
(٨٩,٧٠٤)	(٨٩,٧٠٣)
٤,٧٢٣	٦,٨٠٨

دفعات مقدمة للمقاولين
ناقصاً: مخصص مقابل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح رقم ١٠-٢)

تم سداد مبالغ كبيرة بلغت قيمتها الإجمالية ٩٠,٦ مليون درهم إماراتي خلال الفترة من مايو إلى أكتوبر ٢٠٢١ إلى مورد آخر. وتم تسجيل هذه المدفوعات داخلياً نظراً لكونها تتعلق بمختلف عقود التصميم وإدارة المشاريع، على الرغم من أن الإدارة قد أوضحت أنه لم يتم تلقي أي خدمة ولو بقدر ضئيل، وعليه فقد قررت المجموعة تصنيف هذه المدفوعات على أنها دفعات مقدمة للمقاولين.

٢-١٠ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

غير مدققة	مدققة
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١٠٥,٥١٥	١٠٥,٧٦٦
٨٩,٧٠٤	٨٩,٧٠٣
١٩٥,٢١٩	١٩٥,٤٦٩

مخصص مقابل الذمم المدينة التجارية وذمم المحتجزات المدينة (إيضاح رقم ١٠)
مخصص مقابل دفعات مقدمة للمقاولين (إيضاح رقم ١٠-١)

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة مبين فيما يلي:

خسائر انخفاض القيمة

فيما يلي معلومات عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية وذمم المحتجزات المدينة لديها باستخدام مصفوفة المخصصات:

ذمم مدينة تجارية وأخرى				ذمم مدينة			
متأخرة السداد				من مبيعات العقارات			
من ١ إلى ٩٠	من ٩١ إلى ٣٦٥	أكثر من ٣٦٥	الحالية	ذمم مدينة	ذمم مدينة	دفعات مقدمة للمقاولين	دفعات مقدمة للمقاولين
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 ٢٠٢٦							
٠,٠٠٤	٢,٤٨	٨١,١٠	٣٣,٩١	٠,٠٠	٠,٠٠	٦٤,٢٧	٩٥,٠٠
٧٣,١٤٤	٤١,٥٨٨	٧٣,٩٥٥	١٢٠,٨٢٩	١٦٢,٩٠٧	٨,٨١٨	٩٤,٤٢٧	٩٤,٤٢٧
-	١٨	١,٨٣٦	٩٧,٩٩٤	-	٥,٦٦٧	٨٩,٧٠٤	٨٩,٧٠٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥							
٠,٠٠	٠,٢٠	٤,٥٣	١٩,٠٦	٠,٠٠	٠,٠٠	٨٣,٣٨	٩٢,٩٥
٩٤,٥٣٣	٥٠,٦٩٦	٣٩,٧١٤	١٢٤,٥٢٩	٦٠٨,٩٧٠	١٠,٣٥٦	٩٦,٥١١	٩٦,٥١١
-	١٠٠	١,٨٠١	٩٥,٢٣٠	-	٨,٦٣٥	٨٩,٧٠٣	٨٩,٧٠٣

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

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

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى (تابع)

٢-١٠ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (تابع)

غير مدققة	مدققة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٩٥,٤٦٩	٢٠٤,٤٧٩	الرصيد الافتتاحي
٥١٦	١,٢٩٢	المخصص للفترة/السنة
(٧٦٦)	(١٠,٣٠٢)	مبالغ مشطوبة
١٩٥,٢١٩	١٩٥,٤٦٩	في نهاية الفترة/السنة

١١ 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.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، بلغ إجمالي الرصيد القائم من القرض المقدم من المجموعة لشركتها الزميلة؛ العقارية للاستثمار ذ.م.م، ما قيمته ١٠,٩ مليون درهم إماراتي (يُرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ١٠) (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٠,٩ مليون درهم إماراتي). يتألف الرصيد من قرض بقيمة ٣,٤ مليون درهم إماراتي تم تقديمه خلال عام ٢٠٢٣، وقرض إضافي بقيمة ٧,٥ مليون درهم إماراتي تم تقديمه خلال السنة المنتهية في ٢٠٢٥، يحمل كلاهما فائدة بمعدل ٢,٧٥٪ زائداً سعر الفائدة المعروض بين بنوك دولة الإمارات (الإيبور) لمدة ٣ أشهر.

فيما يلي المعاملات الهامة التي أبرمت مع أطراف ذات علاقة، بخلاف المعاملات التي تم الإفصاح عنها بالفعل بشكل منفصل في إيضاحات أخرى في المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة:

غير مدققة	غير مدققة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٧٥	١١٩	الفائدة من قروض مقدمة إلى شركة زميلة
٧,٣٩٧	٤,٣٧٠	فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة العليا:
١٤٤	١٨٥	- رواتب وامتيازات الموظفين الأخرى قصيرة الأجل
		- مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

وافق المساهمون خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٧ أبريل ٢٠٢٦، على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة البالغة قيمتها ٧ مليون درهم إماراتي عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

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

١٢ النقد وما يعادله

غير مدققة ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	
١,٧٦١	١,٦٥٤	النقد في الصندوق
		النقد لدى البنك
٧٥,١١٧	١٣٢,٤٤٢	- في حسابات جارية
١٢٣,٨٢٧	١٣٢,٠٠٨	- في حسابات الضمان
٢٣٥,١٠٠	٢٢٥,١٠٠	- في ودائع ثابتة
٢,٣٠٨	٣,٠٤٥	- في حسابات ودائع مرهونة
٤٣٨,١١٣	٤٩٤,٢٤٩	

يتمثل الرصيد المحتفظ به في حسابات الضمان في المبالغ المحصّلة مُقَدِّماً من العملاء المحتفظ بها لدى البنوك المُصرَّح بها من قبل مؤسسة التنظيم العقاري، دبي، الإمارات العربية المتحدة. يقتصر استخدام النقد المحتفظ به في حسابات الضمان على عقارات لغرض التطوير محددة ترتبط بها المقبوضات النقدية، ويجوز استخدامه لسداد المدفوعات المتعلقة بمشاريع تطوير محددة، وبناءً عليه يدرج ضمن النقد وما يعادله.

غير مدققة ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	
٣١١,٩٧٨	٣٥٩,١٩٦	يتألف النقد وما يعادله مما يلي:
(٢٦,٨٨٣)	(٢٧,٥٣٩)	أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية (باستثناء الودائع المرهونة بحسابات الضمان)
٢٨٥,٠٩٥	٣٣١,٦٥٧	سحوبات مصرفية على المكشوف

١٣ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

غير مدققة فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	غير مدققة فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	غير مدققة فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	غير مدققة فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	
١٨,٣٧٤	١٤,٥٦٣	٦,٥٧٦	٨,٧٤٩	أرباح عائدة إلى المساهمين
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٠٠٤٣	٠,٠٠٣٤	٠,٠٠١٥	٠,٠٠٢٠	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

١٤ قروض مصرفية

غير مدققة	مدققة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٧٨,٦٦١	٢٩٧,٧٣٣	الرصيد
(٦٥,٨٢١)	(٦٦,٠٥٣)	نقصاً: الجزء المتداول
٢١٢,٨٤٠	٢٣١,٦٨٠	الجزء غير المتداول

تخضع القروض المصرفية لفائدة بأسعار تجارية، فيما يلي الحركة في القروض المصرفية خلال الفترة/السنة:

غير مدققة	مدققة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٩٧,٧٣٣	٥٧٥,٠٣٢	الرصيد الافتتاحي
٣٣,١٦١	٩٠,٠٠٠	قروض تم الحصول عليها خلال الفترة/السنة
(٥٢,٢٣٣)	(٣٦٧,٢٩٩)	قروض مسددة خلال الفترة/السنة
٢٧٨,٦٦١	٢٩٧,٧٣٣	

تحمل القروض المصرفية فوائد بأسعار تجارية الضمانات

إن القروض المصرفية المذكورة أعلاه مضمونة بضمان أو أكثر مما يلي:
(أ) رهن عقاري مسجل لأراضي واستثمارات عقارية بقيمة ٩٠٥,٠ مليون درهم إماراتي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (٢٠٢٥):
١,٩٩٨,٠ مليون درهم إماراتي).
(ب) التنازل عن وثائق التأمين الخاصة بالعقارات المرهونة.
(ج) التنازل عن متحصلات الإيجار لبعض الوحدات الإيجارية؛
(د) ضمانات تجارية باسم المجموعة وبعض الشركات التابعة.

١٥ ذمم دائنة تجارية وأخرى

غير مدققة	مدققة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٨٢,٥٥٧	١٦٥,٨٧٢	الالتزامات المالية:
٨,٤٣٣	٦,٠٣٦	ذمم دائنة تجارية
٩٥,٣٩٧	١٤٧,٩٠٥	ذمم المحتجزات الدائنة
٥٠,٤٣٩	٤٤,٢٣٣	مستحقات وودائع مستحقة الدفع
٢٣٦,٨٢٦	٣٦٤,٠٤٦	مستحقات وذمم دائنة أخرى (إيضاح رقم ١٥-١)
		الإجمالي
٣١,٨٣٣	٣١,٠١٦	الالتزامات غير المالية:
٩٠,١٩٣	٦٦,٧٥٤	دفعات مستلمة مقدماً من العملاء
١٢٢,٠٢٦	٩٧,٧٧٠	ضريبة القيمة المضافة مستحقة الدفع ومستحقات أخرى
٣٥٨,٨٥٢	٤٦١,٨١٦	الإجمالي

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

١٥ ذمم دائنة تجارية وأخرى (تابع)

١٥-١ مستحقات وذمم دائنة أخرى

غير مدققة ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
٤١,٦٠٧	٣٢,٦٣٨
٢٩	٣,١٩٨
٨,٨٠٣	٨,٣٩٧
٥٠,٤٣٩	٤٤,٢٣٣

تشمل المستحقات والذمم الدائنة الأخرى ما يلي:

مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين
مخصصات ومستحقات مقابل أعمال المقاولات
مخصصات ومستحقات خاصة بدفعات تكاليف أعمال المقاولين

١٦ أصول والتزامات العقود

أصول العقود

تمثل أصول العقود البالغة ٨٠,٦ مليون درهم إماراتي بصورة رئيسية إيرادات غير موقتة تم الاعتراف بها عن مشاريع أوفت فيها المجموعة بالتزامات الأداء الخاصة بها، إلا أنها لم تكن قد بلغت بعد مراحل الفواتير التعاقدية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

التزامات العقود

غير مدققة ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
٢١٩,٠٩٧	١٩٩,٨١٥
٦,٢٤٣	٩,٣٠٤
٢٢٥,٣٤٠	٢٠٩,١١٩

الدخل المؤجل من بيع العقارات
الدخل المؤجل من غير العقارات

يتألف الدخل المؤجل من بيع العقارات من التزامات الأداء التي لم يتم الوفاء بها المتعلقة بالمشروعات قيد التطوير الجارية. ترى المجموعة أنه يمكن الاعتراف بالتزامات الأداء التي لم يتم الوفاء بها كإيرادات على مدى فترة تتراوح بين ٣ إلى ٥ سنوات.

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

١٧ 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 الالتزامات المالية للمجموعة ذمم دائنة تجارية وأخرى والتزامات عقود الإيجار وقروض مصرفية قصيرة الأجل وقروض مصرفية 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		
المبلغ الإجمالي	بالتكلفة المطفأة	ألف درهم إماراتي
٩,٤٠٥	٩,٤٠٥	-
٣٧٥	-	٣٧٥
٥٢٧,٥٠١	٥٢٧,٥٠١	-
٤٣٨,١١٣	٤٣٨,١١٣	-
٩٧٥,٣٩٤	٩٧٥,٠١٩	٣٧٥
٢٣٦,٨٢٦	٢٣٦,٨٢٦	-
١٤,٨٤٦	١٤,٨٤٦	-
٢٦,٨٨٣	٢٦,٨٨٣	-
٢٧٨,٦٦١	٢٧٨,٦٦١	-
٥٥٧,٢١٦	٥٥٧,٢١٦	-

بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
المبلغ الإجمالي	بالتكلفة المطفأة	ألف درهم إماراتي
٨,٠٦٩	٨,٠٦٩	-
٤٦٠	-	٤٦٠
٩٨٧,٩٣٤	٩٨٧,٩٣٤	-
٤٩٤,٢٤٩	٤٩٤,٢٤٩	-
١,٤٩٠,٧١٢	١,٤٩٠,٢٥٢	٤٦٠
٣٦٤,٠٤٦	٣٦٤,٠٤٦	-
١٦,٨٦٦	١٦,٨٦٦	-
٢٧,٥٣٩	٢٧,٥٣٩	-
٢٩٧,٧٣٣	٢٩٧,٧٣٣	-
٧٠٦,١٨٤	٧٠٦,١٨٤	-

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

الأصول المالية

ذمم مدينة غير متداولة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
ذمم مدينة تجارية وأخرى (إيضاح رقم ١٠)
النقد وما يعادله (إيضاح رقم ١٢)
الإجمالي

الالتزامات المالية

ذمم دائنة تجارية وأخرى
التزامات الإيجار
سحوبات مصرفية على المكشوف
قروض مصرفية
الإجمالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)

الأصول المالية

ذمم مدينة غير متداولة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
ذمم مدينة تجارية وأخرى (إيضاح رقم ١٠)
النقد وما يعادله (إيضاح رقم ١٢)
الإجمالي

الالتزامات المالية

ذمم دائنة تجارية وأخرى
التزامات الإيجار
سحوبات مصرفية على المكشوف
قروض مصرفية
الإجمالي

١٧ الأدوات المالية (تابع)

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) 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
-	-	٣٧٥	٣٧٥
-	-	٤٦٠	٤٦٠

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

١٨ التقارير عن القطاعات

قطاعات الأعمال

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

العقارات وغيرها	المقاولات	البضائع والخدمات	الاستثمارات	الإجمالي
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)				
١٤٤,١٧٢	٢٨,١٨٩	٣٥٦,٩٤٤	-	٥٢٩,٣٠٥
(٩٠,٩٨٢)	(٢٨,٩٣٩)	(٣٠٢,٣٥٨)	-	(٤٢٢,٢٧٩)
٥٣,١٩٠	(٧٥٠)	٥٤,٥٨٦	-	١٠٧,٠٢٦
(٦٣,٨٢٣)	(١,٠٩٧)	(٢٨,٥٦٣)	-	(٩٣,٤٨٣)
٤,٩٠٩	١	٦,٥٢٩	-	١١,٤٣٩
(٥,٧٢٤)	(١,٨٤٦)	٣٢,٥٥٢	-	٢٤,٩٨٢
-	-	-	(٤,٧٣٨)	(٤,٧٣٨)
٤,٧٧٥	٣٢١	٧٦	٧٧٤	٥,٩٤٦
٤,٧٠٥	-	٨٩	-	٤,٧٩٤
(٢,٨٦٢)	-	(٧,٥٥١)	-	(١٠,٤١٣)
(٩٦٠)	-	(١,١٦٧)	(٧٠)	(٢,١٩٧)
(٦٦)	(١,٥٢٥)	٢٣,٩٩٩	(٤,٠٣٤)	١٨,٣٧٤
٣٨,٠٨٣	٨٦	١٧,٢٥٩	-	٥٥,٤٢٨
٥,٤٣٦	١٩٧	٦,٢٦١	-	١١,٨٩٤
٦١٢	-	١,٢١٥	-	١,٨٢٧
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدقق)				
٣,٥٨٣,٢٣٤	٥١,٩٣٠	٩٥٠,١٢٦	٨١١	٤,٥٨٦,١٠١
-	-	-	٢,١٤٥	٢,١٤٥
٣,٥٨٣,٢٣٤	٥١,٩٣٠	٩٥٠,١٢٦	٢,٩٥٦	٤,٥٨٨,٢٤٦
٥٥٧,٠٤٥	٤١,٠٤٧	٤١٨,٧٤٥	٢٨,٣٤٦	١,٠٤٥,١٨٣
فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مدققة)				
٣٧,٤٠٩	٢٩,٦٦٨	٢٤٨,٥٨٩	-	٣١٥,٦٦٦
(٩,٤٧٦)	(٢٦,٣٩١)	(٢٠٤,١٢٧)	-	(٢٣٩,٩٩٤)
٢٧,٩٣٣	٣,٢٧٧	٤٤,٤٦٢	-	٧٥,٦٧٢
(٤٥,٦٥١)	(٢,٢٩٩)	(١٩,٠٨٩)	(٤٨٢)	(٦٧,٥٢١)
١٢,١٥٤	٢٦	٦,٧٠٥	-	١٨,٨٨٥
(٥,٥٦٤)	١,٠٠٤	٣٢,٠٧٨	(٤٨٢)	٢٧,٠٣٦
-	-	-	(٥,٦٢٩)	(٥,٦٢٩)
٨,٨٤٠	-	-	-	٨,٨٤٠
١٤٤	-	٤١٨	-	٥٦٢
(٨,٨٨٣)	-	(٥,٣٩٧)	-	(١٤,٢٨٠)
(٥٦٠)	(٤١)	(١,٤٠٧)	٤٢	(١,٩٦٦)
(٦,٠٢٣)	٩٦٣	٢٥,٦٩٢	(٦,٠٦٩)	١٤,٥٦٣
٧,١٨٢	٦٠٥	٩,٦٢١	-	١٧,٤٠٨
٢,٣٦٨	١١٩	٤,٩٨٦	-	٧,٤٧٣
٦١٩	-	٤٨٤	-	١,١٠٣
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)				
٣,٧٦٠,٠٣٤	٥١,٤٥٥	٩٨٠,٥٦٤	٨١١	٤,٧٩٢,٨٦٤
-	-	-	٦,٨٨٣	٦,٨٨٣
٣,٧٦٠,٠٣٤	٥١,٤٥٥	٩٨٠,٥٦٤	٧,٦٩٤	٤,٧٩٩,٧٤٧
٥٩٥,٢٤٨	٣٧,٩٦٨	٤٨٤,٢٣٥	٢٩,٠٥٠	١,١٤٦,٥٠١

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

١٨ التقارير عن القطاعات (تابع)

قطاعات الأعمال (تابع)

العقارات وغيرها	المقاولات	البضائع والخدمات	الاستثمارات	الإجمالي
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٧٦,٦٠٣	١٢,٨٠٤	١٦٨,٤٨١	-	٢٥٧,٨٨٨
(٤٦,٧٨٧)	(١٤,٦٨٤)	(١٤٧,٧٧٧)	-	(٢٠٩,٢٤٨)
٢٩,٨١٦	(١,٨٨٠)	٢٠,٧٠٤	-	٤٨,٦٤٠
(٢٩,٤٥٢)	(٦١٧)	(١٤,١٩٦)	-	(٤٤,٢٦٥)
٣,١١٤	-	٣,١٧٣	-	٦,٢٨٧
٣,٤٧٨	(٢,٤٩٧)	٩,٦٨١	-	١٠,٦٦٢
-	-	-	(٣,٠٧٦)	(٣,٠٧٦)
٤,٧٧٥	٣٢١	٧٦	(٢,٢١٠)	٢,٩٦٢
٢,٠٢٢	-	٨٩	-	٢,١١١
(١,٤٤٦)	-	(٣,٧٣١)	-	(٥,١٧٧)
(٥٩٥)	١٢	(٥٢٢)	١٩٩	(٩٠٦)
٨,٢٣٤	(٢,١٦٤)	٥,٥٩٣	(٥,٠٨٧)	٦,٥٧٦
٢٥,٥٩٩	٨٦	١٢,٤٠٣	-	٣٨,٠٨٨
٢,٨٧٩	٩٦	٣,١٩٩	-	٦,١٧٤
٣٠٧	-	٦١٠	-	٩١٧

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

إيرادات القطاع
تكاليف مباشرة
إجمالي الأرباح
مصرفات إدارية وعمومية
الدخل التشغيلي الآخر
أرباح/(خسائر) تشغيلية للفترة
حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصفافي
دخل آخر
دخل التمويل
تكاليف التمويل
مصرف ضريبة الشركات
أرباح/(خسائر) الفترة
نفقات رأسمالية
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
استهلاك أصول حق الاستخدام

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
تكاليف مباشرة
إجمالي الأرباح
مصرفات إدارية وعمومية
الدخل التشغيلي الآخر
أرباح/(خسائر) تشغيلية للفترة
حصة الخسائر من شركات زميلة
دخل آخر
دخل التمويل
تكاليف التمويل
ضريبة الشركات
أرباح/(خسائر) الفترة
نفقات رأسمالية
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
استهلاك أصول حق الاستخدام

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

١٩ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة

غير مدققة ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
٣١,٥٣٤	١٤٦,٢٣٤
٣٨١,٠١٥	٣٩٢,٨٩٠

الشركة وشركاتها التابعة

الارتباطات:

ارتباطات رأسمالية

الالتزامات المحتملة:

خطابات ضمان

٢٠ 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 مطابقة مصروف الضريبة مع الأرباح المحاسبية منضوبة في معدل الضريبة المطبق في دولة الإمارات العربية المتحدة:

غير مدققة ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	غير مدققة ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
٢,١٣٥	٢,٠٥٢
٦٢	(٨٦)
٢,١٩٧	١,٩٦٦
-	-
٢,١٩٧	١,٩٦٦

لفترة الستة أشهر المنتهية

ضريبة الشركات الحالية:

مصروف ضريبة الشركات الحالية

الضريبة المؤجلة

المتعلق بنشأة وعكس الفروق المؤقتة

مصروف ضريبة الشركات المبلغ عنه في قائمة الدخل الموحدة

المتعلق بنشأة وعكس الفروق المؤقتة من خلال الدخل الشامل الآخر

مصروف ضريبة الشركات المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد والدخل الشامل الآخر

مطابقة معدل الضريبة الفعلي:

٢٠,٥٧١	١٦,٥٢٩
(١,١٢٥)	(٣٧٥)
(٦٨٧)	٤٨٢
-	(٥٥٦)
٤,٧٣٨	٥,٦٣٩
٢٢١	١٢٩
٢٣,٧١٨	٢١,٨٤٨
٢,١٣٥	١,٩٦٦

الأرباح المحاسبية قبل خصم ضريبة الشركات

التعديلات المتعلقة بالدخل الخاضع للضريبة بمعدل ٠٪ (١)

(أرباح)/خسائر غير محققة (٤)

تأثير الجزء غير المسموح به من تكلفة الفائدة

حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصافي

مصروفات غير قابلة للخصم لأغراض ضريبة (٢)

أرباح خاضعة للضريبة

وفقاً لمعدل ضريبة الشركات بواقع ٩٪

(١) وفقاً لقانون ضريبة الشركات بدولة الإمارات العربية المتحدة، فإن الجزء من الدخل الخاضع للضريبة للشخص الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز ٣٧٥,٠٠٠ درهم إماراتي يخضع لضريبة الشركات بنسبة ٠٪. وبناءً عليه، ونظراً لوجود ثلاثة أشخاص خاضعين للضريبة ضمن المعلومات المالية الموحدة، فقد تم تطبيق حد الإعفاء الأساسي على أساس كل شخص خاضع للضريبة على حدة عند تحديد مصروف الضريبة الحالي للمجموعة.

(٢) تكلفة محددة غير قابلة للخصم

(٣) معدل الضريبة الفعلي هو ١٠,٤٪ على الأرباح الخاضعة للضريبة بعد مقاصة الخسائر في الشركات ذات الصلة.

(٤) خلال الفترة، سجلت المجموعة التزام الضريبة المؤجلة الناشئ عن أرباح صرف العملات الأجنبية غير المحققة البالغة ٠,٧٧ مليون درهم إماراتي وخسائر غير محققة بلغت ٠,٠٨ مليون درهم إماراتي.

٢١ أرقام المقارنة

إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف أو إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة، حيثما تقتضي الضرورة، لتتوافق مع العرض المتبع في هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

لا تؤثر عمليات إعادة التصنيف على أرباح المجموعة أو صافي أصولها أو حقوق ملكيتها المسجلة سابقاً.

٢٢ أحداث هامة خلال الفترة

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، أدت التوترات الجيوسياسية المستمرة في بعض بلدان منطقة الشرق الأوسط إلى حالة من عدم اليقين في البيئة الاقتصادية الإقليمية، بما في ذلك دولة الإمارات العربية المتحدة. وقد كان لهذه التطورات تأثيرات غير مباشرة على بيئة الأعمال، والجداول الزمنية لتنفيذ المشاريع، والسيولة في السوق.

تواصل المجموعة مراقبة الوضع عن كثب، وقد فعلت أطر إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال المعتمدة لديها للتعامل مع أي اضطرابات تشغيلية أو مالية محتملة.

قامت الإدارة بإجراء تقييم للأثر المحتمل على قطاعات الأعمال الرئيسية، وبالأخص قطاع العقارات، بما في ذلك عمليات التحصيل من العملاء والتقدم المحرز في إنجاز المشاريع وأداء المقاولين. كما تضمن ذلك مراعاة العوامل الاقتصادية الكلية، مثل الطلب في السوق وتقلبات التكاليف وأوضاع السيولة.

ومع ذلك، ينشأ جزء كبير من إيرادات المجموعة من وحدات أعمال خدمية، بما في ذلك إدارة المرافق، وخدمات العمالة المنزلية، وأعمال التجهيز الداخلي، والتي لم تشهد أي تأثير سلبي جوهري. وفي الواقع، شهد قطاع التجهيزات الداخلية نشاطاً متزايداً خلال هذه الفترة، مدفوعاً بأعمال التطوير في قطاع الضيافة.

واستناداً إلى هذا التقييم الشامل، قامت الإدارة بتطبيق إجراء تحفظي في تقييمها لخسائر الائتمان المتوقعة بهدف عكس المخاطر الناشئة التي قد لا يتم رصدها بصورة كاملة في النماذج الأساسية.

ستواصل المجموعة تقييم الوضع واتخاذ الإجراءات المناسبة لحماية عملياتها ومركزها المالي.

٢٣ أحداث لاحقة

لم تقع أي أحداث موجبة للتعديل أو أي أحداث أخرى جوهريّة غير موجبة للتعديل خلال الفترة ما بين ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وتاريخ اعتماد هذه المعلومات المالية.