

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة غير المُدققة

٣١ مارس ٢٠٢٦

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة غير المُتقنة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

جدول المحتويات

الصفحات

- ١ تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.
- ٢ بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد.
- ٣ بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد.
- ٤ بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد.
- ٥ بيان التغييرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد.
- ١٩ - ٦ 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") وشركتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣١ مارس ٢٠٢٦، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد وبيان التغييرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاثة 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 إيداء 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 تمكننا المراجعة من الحصول على تأكيدات عن أي أمور جوهرية يمكن التوصل إليها من خلال التدقيق. وبالتالي، فإننا لا نبدي رأياً تدقيقياً.

الاستنتاج

بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها، لم يسترِع 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

أناند برابهو

سجل منققي الحسابات رقم: ٥٥٦٧
دبي، الإمارات العربية المتحدة

١٢ مايو ٢٠٢٦

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد (غير منقح)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		يضاحات	
٢٠٢٥	٢٠٢٦		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
١٦٣,٢٢٨	٢٧١,٤١٧	١٦	إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
(١٢٠,٤٦١)	(٢١٣,٠٣١)	١٦	تكاليف مباشرة
٤٢,٧٦٧	٥٨,٣٨٦	١٦	إجمالي الأرباح
(٣٤,٨٦٠)	(٤٩,٢١٨)	١٦	مصروفات إدارية وعمومية
٥,٥٨٥	٥,١٥٢	٢-٥	الدخل التشغيلي الآخر
١٣,٤٩٢	١٤,٣٢٠		الأرباح التشغيلية
(٣,٠٦٩)	(١,٦٦٢)		الحصة من خسائر شركة زميلة، بالصفافي
٣,١٨٩	٢,٩٨٤	١-٥	دخل آخر
١١٦	٢,٦٨٣		دخل التمويل
(٦,٩٠٤)	(٥,٢٣٦)		تكاليف التمويل
٦,٨٢٤	١٣,٠٨٩		أرباح الفترة قبل خصم الضريبة
(١,٠١٠)	(١,٢٩١)	١٨	ضريبة الشركات للفترة
٥,٨١٤	١١,٧٩٨		أرباح الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٥,٨١٤	١١,٧٩٨		إجمالي الدخل الشامل للفترة
٠,٠٠١٤	٠,٠٠٢٨	١١	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢١ 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 ٣١ مارس ٢٠٢٦

غير مدققة	مدققة	إيضاحات	الأصول
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
٦٦,٨٣٦	٦٦,٨٣٦		أصول غير متداولة
٣٥,٥٨٣	٣٧,٧٥٧		الشهرة التجارية
٤٩٠,١٧٨	٤٧٣,٩١٥		أصول غير ملموسة
١٤,٦٦٨	١٥,٦٩٩		ممتلكات وآلات ومعدات
٢,١٨٠,٨٥٧	٢,٠٠٤,٦٧٠	١-٦	أصول حق الاستخدام
٥,٢٢٠	٦,٨٨٣		استثمارات عقارية
٧,٩٦٧	٨,٠٦٩		استثمار في شركة زميلة
٥,٣٨٩	٥,٣٨٩		ذمم مدينة غير متداولة
٢,٨٠٦,٦٩٨	٢,٦١٩,٢١٨		أصول الضريبة المؤجلة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
٣٧٥	٤٦٠		أصول متداولة
٧,٠٦٢	٦,١٧٨		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٨,٧٤٣	٢٨,٥٠٩		المخزون
٥٧٣,٠١٦	٥٥١,٠٤٩	٧	أصول العقود
٩٥٤,٦٣٣	١,١٠٠,٠٨٤	٨	عقارات لغرض التطوير
٤٥٩,٦٥٦	٤٩٤,٢٤٩	١٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٢,٠٢٣,٤٨٥	٢,١٨٠,٥٢٩		النقد وما يعادله
٤,٨٣٠,١٨٣	٤,٧٩٩,٧٤٧		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
٢,٨٥٧,٩٢٦	٢,٨٥٧,٩٢٦		حقوق الملكية والالتزامات
٥٦,٢٦٦	٥٦,٢٦٦		حقوق الملكية
٣٣٢,٨٦٣	٣٣٢,٨٦٣		رأس المال
٤١٧,٩٨٩	٤٠٦,١٩١		احتياطي قانوني
٣,٦٦٥,٠٤٤	٣,٦٥٣,٢٤٦		فائض إعادة تقييم الأصول
٢٢٥,٢٦٠	٢٣١,٦٨٠	١٢	أرباح محتجزة
١٢,٣٢٥	١٣,٠١٣		إجمالي حقوق الملكية
٥٦,٨٣٦	٥٢,٦٨٠		التزامات غير متداولة
٥٠,٨٩٩	٥٠,٦٣١		الجزء غير المتداول من القروض المصرفية
٣٤٥,٣٢٠	٣٤٨,٠٠٤		التزامات الإيجار
٤٥٢,٠٠٨	٤٦١,٨١٦	١٣	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٢٣٨,٩٢٤	٢٠٩,١١٩	١٤	التزامات الضريبة المؤجلة
٣,٤٧٦	٣,٨٥٣		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٢٤,٦٧٢	٢٧,٥٣٩		التزامات متداولة
٣١,١٣٨	٣٠,١١٧		ذمم دائنة تجارية وأخرى
٦٩,٦٠١	٦٦,٠٥٣	١٢	التزامات العقود
٨١٩,٨١٩	٧٩٨,٤٩٧		التزامات الإيجار
١,١٦٥,١٣٩	١,١٤٦,٥٠١		سحوبات مصرفية على المكشوف
٤,٨٣٠,١٨٣	٤,٧٩٩,٧٤٧		التزام الضريبة الحالية
			الجزء المتداول من القروض المصرفية
			إجمالي الالتزامات المتداولة
			إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تمت المصادقة على إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٦، والتوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:

رئيس مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

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

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاحات
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٦,٨٢٤	١٣,٠٨٩	الأنشطة التشغيلية
		أرباح الفترة قبل خصم الضريبة
		تعديلات على:
٣,٨٠٩	٥,٧٢٢	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٥٤٤	٩١٠	استهلاك أصول حق الاستخدام
-	٢,١٧٣	إطفاء أصول غير ملموسة
٦,٦٧٨	٤,٩٨٤	تكاليف التمويل
٨٢	(٢,٩٨٤)	أرباح صرف العملات الأجنبية
٣,٠٦٩	١,٦٦٢	الحصة من خسائر شركة زميلة، بالصفافي
(١١٦)	(٢,٦٨٣)	دخل التمويل
٥٦	٢,٢٨٤	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٢٢٦	٢٥٢	فائدة على التزامات الإيجار
-	٨٥	خسائر من أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢١,١٧٢	٢٥,٤٩٤	الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
٢٥,٤٧٢	١٠٢	التغير في الذمم المدينة غير المتداولة
(٤,٠٤٨)	(٨٨٤)	التغير في المخزون
(٦,٧٧١)	(٢٣٤)	التغير في أصول العقود
٢٤,٢٩٥	٢٩,٨٠٥	التغير في التزامات عقود
١٥٢,٣٧٤	(٨٢,٢٤٨)	التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى
(٣٠,٤٩٩)	-	التغير في الذمم الدائنة غير المتداولة
(٦,٣٧٩)	(١٣,٣٠٨)	التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١,٦٣١	٤,١٥٦	التغير في مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (بالصفافي)
(١٠,٦٢٥)	(٢١,٩٦٧)	إضافات إلى عقارات لغرض التطوير (بالصفافي)
١٦٦,٦٢٢	(٥٩,٠٨٤)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٥,٦٧٩)	(١٧,٣٤١)	إضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات
-	(١٧٦,١٨٧)	إضافات لاستثمارات عقارية
-	٢٢٧,٧٠٠	متحصلات من بيع استثمارات عقارية
١١٦	٢,٢٤٠	دخل فوائد مقبوض
(٥٥,١٣٦)	(١٥,٧٩١)	التغيرات في الودائع لدى البنوك وحساب الضمان
(٦٠,٦٩٩)	٢٠,٦٢١	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٢٥,٤٩٨	٤,٧٨٣	متحصلات من قروض مصرفية
(٢٠٤,١٢٥)	(٧,٦٥٥)	سداد قروض مصرفية
(٦,٦٧٨)	(٤,٩٨٣)	تكاليف التمويل باستثناء الفائدة على التزامات الإيجار
(٧٤٠)	(١,١٩٨)	سداد التزامات الإيجار
(١٨٦,٠٤٥)	(٩,٠٥٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٨٠,١٢٢)	(٤٧,٥١٦)	صافي النقص في النقد وما يعادله
١٢٢,٩٧٣	٣٣١,٦٥٦	النقد وما يعادله في بداية الفترة
٤٢,٨٥١	٢٨٤,١٤٠	النقد وما يعادله في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الإعدادات المالية (م.ع) وشركائها التابعة
بيان التغييرات في حقوق الملكية المرطب الموجز الموحد (غير مُدقق)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

	في ١ يناير ٢٠٢٥	في ١ يناير ٢٠٢٥	في ٣١ مارس ٢٠٢٥	في ٣١ مارس ٢٠٢٥
	إجمالي الدخل الشامل للفترة	إجمالي الدخل الشامل للفترة	إجمالي الدخل الشامل للفترة	إجمالي الدخل الشامل للفترة
	في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (غير مدققة)	في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (غير مدققة)	في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (غير مدققة)	في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (غير مدققة)
رأس المال	٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠
ألف درهم إماراتي	-	-	-	-
احتياطي قانوني	٤٣٧,٩٥٣	٤٣٧,٩٥٣	٤٣٧,٩٥٣	٤٣٧,٩٥٣
ألف درهم إماراتي	-	-	-	-
التقييم الأصول	٣٣٢,٨٦٣	٣٣٢,٨٦٣	٣٣٢,٨٦٣	٣٣٢,٨٦٣
ألف درهم إماراتي	-	-	-	-
أرباح محتذرة	(١,٨٦٩,٥٦٧)	(١,٨٦٩,٥٦٧)	(١,٨٦٩,٥٦٧)	(١,٨٦٩,٥٦٧)
ألف درهم إماراتي	٥,٨١٤	٥,٨١٤	٥,٨١٤	٥,٨١٤
إجمالي حقوق الملكية	٣,١٩٠,٧٨٩	٣,١٩٠,٧٨٩	٣,١٩٠,٧٨٩	٣,١٩٠,٧٨٩
ألف درهم إماراتي	٣,١٩٦,٦٠٣	٣,١٩٦,٦٠٣	٣,١٩٦,٦٠٣	٣,١٩٦,٦٠٣
إجمالي حقوق الملكية	٣,١٩٠,٧٨٩	٣,١٩٠,٧٨٩	٣,١٩٠,٧٨٩	٣,١٩٠,٧٨٩
ألف درهم إماراتي	٣,١٩٦,٦٠٣	٣,١٩٦,٦٠٣	٣,١٩٦,٦٠٣	٣,١٩٦,٦٠٣

* يتضمن رصيد الاحتياطي القانوني كما في ١ يناير ٢٠٢٥ مبلغاً قدره ١٣,٨ مليون درهم إماراتي يتوافق بالشركات التابعة.

عقب نهاية الفترة، وافق مساهمو الشركة على توزيعات أرباح نقدية بنسبة ٤,٥٪ من رأس مال الشركة، بما يعادل ٣ قس للشهم الواحد، بقيمة إجمالية تبلغ ١,٠٦,٦٠٦,١٢٨ درهم إماراتي.

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرطبة الموجزة الموحدة.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول المعلومات 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 المسجل 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 الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦، تضم المجموعة أيضاً الشركة التابعة التالية التي تم الاستحواذ عليها حديثاً:

الشركات التابعة	مكان التأسيس	الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
تترا إيدج للصناعات ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٢٠٢٦	الأعمال الكهروميكانيكية، وخطوط الطاقة الكهربائية، ومقاولات البناء
		١٠٠٪	٠٪

٢ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

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

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

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

١ يناير ٢٠٢٦

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

تسري على الفترات السنوية
التي تبدأ في أو بعد

معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية

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: مقدمة والإفصاح 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"

معايير المحاسبة الدولية 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، تم إصدار معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمُعَدَّلة التالية ولكنها غير سارية بعد ولم تطبقها المجموعة قبل تاريخ سريانها خلال الفترة:

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.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة دون مساءلة عامة: الإفصاحات ١ يناير ٢٠٢٧

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.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة دون مساءلة عامة: الإفصاحات ١ يناير ٢٠٢٧

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.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولية رقم ٢١ - "آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالتحويل إلى عملة عرض خاضعة للتضخم المفرط." ١ يناير ٢٠٢٧

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 والمُعَدَّلة التي تسري على الفترة الحالية (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 حالما 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 المبني.

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 المُرجح 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 بدرهم 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 والألات والمعدات والتي تم قياسها بالقيمة العادلة. تستند التكلفة التاريخية عموماً إلى القيمة العادلة للمقابل المفوق نظير الأصول.

لا تُعتبر نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس 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. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك 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
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣,١٨٩	-
-	٢,٩٨٤
٣,١٨٩	٢,٩٨٤

بلغ التسوية من العملاء
أرباح صرف العملات الأجنبية (إيضاح رقم أ)

(أ) أرباح صرف العملات الأجنبية

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

٢-٥ دخل تشغيلي آخر

غير مدققة		غير مدققة	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	ألف درهم إماراتي	
١,٠٤٥	٤٧٥		رسوم شهادة عدم الممانعة
٢,٥٨٠	٢,٩٢١		دخل الإيجار
٤٣٩	٣٤١		رسوم إدارية
٢٣٧	٢		مبيعات الخردة
١٨١	٩٢		مرافق
١,١٠٣	١,٣٢١		دخل متنوع
٥,٥٨٥	٥,١٥٢		

٦ استثمارات عقارية

١-٦ الحركة في الاستثمارات العقارية

غير مدققة		غير مدققة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	ألف درهم إماراتي	
٢,٢٢٠,١٤٣	٢,٠٠٤,٦٧٠		في ١ يناير
٩٤٩	١٧٦,١٨٧		إضافات خلال الفترة/السنة
(٢٧٥,٠٦٠)	-		المحوّل إلى عقارات لغرض التطوير
١٥,٨٤٣	-		المحوّل من الممتلكات والآلات والمعدات
٢٧٥,٤٨٧	-		أرباح من التقييم العادل
(٢٣٢,٦٩٢)	-		بيع استثمارات عقارية
٢,٠٠٤,٦٧٠	٢,١٨٠,٨٥٧		في نهاية الفترة/السنة

تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ "الاستثمارات العقارية" حيث يتم تقييم 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قِبل خبير تقييم مستقل ومسجّل، والذي قام بإجراء التقييم طبقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساكين وللدليل التقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين.

الاستحواذ على استثمارات عقارية

خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦، تم الاستحواذ على مبنى بقيمة ١٦٤,٤ مليون درهم إماراتي، شاملة التكاليف الاستحواذ المُرسلة العائدة مباشرة للمباني والبالغة ٩,٤ مليون درهم إماراتي.

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

٧ عقارات لغرض التطوير

مدققة	غير مدققة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	الحركة خلال الفترة/السنة
٢٣٠,٥٢٨	٥٥١,٠٤٩	الرصيد الافتتاحي
٦٤,٤٥٨	٥٠,٠٨٤	التكلفة المتكبدة خلال الفترة/السنة
(١٨,٩٩٧)	(٢٨,١١٧)	المحوّل إلى تكلفة الإيرادات خلال الفترة/السنة
٢٧٥,٠٦٠	-	المحوّل من استثمارات عقارية (إيضاح رقم ١-٦)
٥٥١,٠٤٩	٥٧٣,٠١٦	في نهاية الفترة/السنة

تقوم المجموعة بتطوير مشروعات عقارية "تكايا ومرداد" على قطعتي الأرض رقم ٦٧٤-٢٠٦٠ و رقم ٤٧٦-٣٣٢ على التوالي، في موتور 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 إنخفاض قيمة المشاريع، وتوصلت إلى أن القيمة الدفترية للعقارات ذات الصلة المحفوظ بها لغرض التطوير تم إدراجها بشكل مناسب.

٨ ذمم مدينة تجارية وأخرى

مدققة	غير مدققة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	الأدوات المالية
٣٠٩,٤٧٢	٣٥٠,٣٤١	ذمم مدينة تجارية
١٨,١٢١	١٧,٧٨٨	ذمم المحتجزات المدينة
٣٢٧,٥٩٣	٣٦٨,١٢٩	
(١٠٥,٧٦٦)	(١٠٥,٧٢٨)	نقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح رقم ٢-٨)
٢٢١,٨٢٧	٢٦٢,٤٠١	
٦٠٨,٩٧٠	٣٧٦,٠٩٧	مبالغ مستحقة من مبيعات العقارات
٨٣٠,٧٩٧	٦٣٨,٤٩٨	
١٦٧,١٣٧	٢١٥,٣٩٣	ذمم مدينة أخرى
(١٠,٠٠٠)	(١٢,٠٠٠)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٩٨٧,٩٣٤	٨٤١,٨٩١	الإجمالي (أ)
		الأدوات غير المالية
٦,٨٠٨	٥,٣٢١	تُفعات مُقدّمة للمقاولين (إيضاح رقم ١-٨)
٦٧,٦٧١	٥٨,٨٨٦	مبالغ مدفوعة مقدماً ودفعت مُقدّمة
٤٥,٤٣٦	٥٦,١٩٨	عمولة مدفوعة مقدماً
١١٩,٩١٥	١٢٠,٤٠٥	الإجمالي (ب)
١,١٠٧,٨٤٩	٩٦٢,٢٩٦	الإجمالي (أ+ب)
(٧,٧٦٥)	(٧,٦٦٣)	نقصاً: الجزء غير المتداول من ذمم المحتجزات المدينة
١,١٠٠,٠٨٤	٩٥٤,٦٣٣	

قامت المجموعة، في ٣١ مارس 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)

٨ ندم مدينة تجارية وأخرى (تابع)

١-٨ دفعات مُقدمة للمقاولين	
غير مدققة	مدققة
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٩٥,٠٢٤	٩٦,٥١١
(٨٩,٧٠٣)	(٨٩,٧٠٣)
٥,٣٢١	٦,٨٠٨

دفعات مُقدمة للمقاولين
ناقصاً: مخصص مقابل خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح رقم ٨-٢)

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، وعلى 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.

٢-٨ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

غير مدققة		مدققة
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٠٥,٧٢٨	١٠٥,٧٦٦	
٨٩,٧٠٣	٨٩,٧٠٣	
١٩٥,٤٣١	١٩٥,٤٦٩	

مخصص مقابل الندم المدينة التجارية وندم المحتجزات المدينة (إيضاح رقم ٨)
مخصص مقابل دفعات مُقدمة للمقاولين (إيضاح رقم ١-٨)

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر الانخفاض في قيمة الندم المدينة مُبين أدناه:

خسائر انخفاض القيمة

يُرد أدناه معلومات عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالندم المدينة التجارية وندم المحتجزات المدينة لديها باستخدام مصفوفة المخصصات:

ندم مدينة تجارية وأخرى							
متأخرة السداد							
دفعات مُقدمة للمقاولين	ندم المدينة	ندم مدينة	من ١ 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	
٣١ مارس ٢٠٢٦							
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	٩٤,٤٠%	٥٥,٩٧%	٠,٠٠%	٠,٠٠%	٠,٠٠%	٢٣,٥٠%	٧٦,٧٧%
القيمة الإجمالية	٩٥,٠٢٤	١٠,١٢٥	٣٧٦,٠٩٧	٨٤,٠٨٣	٩٩,٧٢٢	١٢٨,١٥٢	٨٣١,٥٨٧
خسائر الائتمان المتوقعة	٨٩,٧٠٣	٥,٦٦٧	-	-	٩٤	٩٨,٣٨٢	١٩٥,٤٣١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥							
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	٩٢,٩٥%	٨٣,٣٨%	٠,٠٠%	٠,٠٠%	٠,٢٠%	١٩,٠٦%	٧٦,٤٧%
القيمة الإجمالية	٩٦,٥١١	١٠,٣٥٦	٦٠٨,٩٧٠	٩٤,٥٣٤	٥٠,٦٩٦	١٢٤,٥٢٩	١,٠٢٥,٣١٠
خسائر الائتمان المتوقعة	٨٩,٧٠٣	٨,٦٣٥	-	-	١٠٠	٩٥,٢٣٠	١٩٥,٤٦٩

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

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

٨ الذمم المدينة التجارية والأخرى (تابع)

٢-٨ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (تابع)

مقنقة	غير مقنقة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	في ١ يناير
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	المخصص للفترة/السنة
٢٠٤,٤٧٩	١٩٥,٤٦٩	مبالغ مشطوبة
١,٢٩٢	٢٨٤	في نهاية الفترة/السنة
(١٠,٣٠٢)	(٣٢٢)	
١٩٥,٤٦٩	١٩٥,٤٣١	

٩ معاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تُبرم المجموعة، في سياق الأعمال الاعتيادية، معاملات 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 بحث.

كما في ٣١ مارس 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 ٨) (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 عام ٢٠٢٥، يحمل كلاهما فائدة بمعدل ٢,٧٥٪ زائداً سعر الفائدة المعروف بين بنوك دولة الإمارات (الإيبور) لمدة ٣ أشهر.

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

غير مقنقة	غير مقنقة	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	الفائدة المقبوضة من قروض مقدمة لشركة زميلة
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	تعويضات موظفي الإدارة العليا مُبينة كما يلي:
٦١	١٧٥	- رواتب وامتيازات الموظفين الأخرى قصيرة الأجل
		- أتعاب أعضاء مجلس الإدارة خلال الفترة/السنة
		- مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٢,٠٥٨	٣,٨٨٤	
٣,٠٠٠	١,٥٠٠	
٨١	٧٢	

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

١٠ النقد وما يعادله

مقنقة	غير مقنقة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	النقد في الصندوق
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	النقد لدى البنك
١,٦٥٤	١,٨٢٩	- في حسابات جارية
		- في حسابات الضمان
		- في ودائع ثابتة
		- في حسابات ودائع مرهونة
١٣٢,٤٤٢	١١١,٨٨٣	
١٣٢,٠٠٨	١٤٧,٩٤٩	
٢٢٥,١٠٠	١٩٥,١٠٠	
٣,٠٤٥	٢,٨٩٥	
٤٩٤,٢٤٩	٤٥٩,٦٥٦	

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

١٠ النقد وما يعادله (تابع)

يتمثل الرصيد المحتفظ به في حسابات الضمان في المبالغ المحصّلة مُقدّماً من العملاء المحتفظ بها لدى البنوك المُصرّح 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 المنفوعات المتعلقة بمشاريع تطوير محددة، وبناءً عليه يدرج ضمن النقد وما يعادله.

مُدقّقة	غير مُدقّقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣٥٩,١٩٦	٣٠٨,٨١٢
(٢٧,٥٣٩)	(٢٤,٦٧٢)
٣٣١,٦٥٧	٢٨٤,١٤٠

يتألف النقد وما يعادله مما يلي:

أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية (باستثناء الودائع المرهونة وحسابات الضمان)
سحوبات مصرفية على المكشوف

١١ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

غير مُدقّقة	غير مُدقّقة
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٥,٨١٤	١١,٧٩٨
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠
٠,٠٠١٤	٠,٠٠٢٨

أرباح عائدة إلى المساهمين (بالدرهم الإماراتي)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم

ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

١٢ قروض مصرفية

مُدقّقة	غير مُدقّقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٩٧,٧٣٣	٢٩٤,٨٦١
(٦٦,٠٥٣)	(٦٩,٦٠١)
٢٣١,٦٨٠	٢٢٥,٢٦٠

الرصيد

ناقصاً: الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

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

مُدقّقة	غير مُدقّقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٥٧٥,٠٣٢	٢٩٧,٧٣٣
٩٠,٠٠٠	٤,٧٨٣
(٣٦٧,٢٩٩)	(٧,٦٥٥)
٢٩٧,٧٣٣	٢٩٤,٨٦١

في ١ يناير

قروض تم الحصول عليها خلال الفترة/السنة

قروض مسددة خلال الفترة/السنة

في نهاية الفترة/السنة

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

١٣ نـم دائنة تجارية وأخرى

غير مدققة	مدققة
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١٣٢,٤٨١	١٦٥,٨٧٢
٧,٠٩٩	٦,٠٣٦
١٥٩,٨٩٠	١٤٧,٩٠٥
٤٧,٧٣٣	٤٤,٢٣٣
٣٤٧,٢٠٣	٣٦٤,٠٤٦

الالتزامات المالية:
نـم دائنة تجارية
نـم المحتجزات الدائنة
استحقاقات وودائع مستحقة الدفع
مُستحقات ونـم دائنة أخرى (إيضاح رقم ١٣-١)
الإجمالي

غير مدققة	مدققة
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣٢,٤٥٩	٣١,٠١٦
٧٢,٣٤٦	٦٦,٧٥٤
١٠٤,٨٠٥	٩٧,٧٧٠
٤٥٢,٠٠٨	٤٦١,٨١٦

الالتزامات غير المالية:
دفعات مُستلمة مُقدماً من العملاء
ضريبة القيمة المضافة مُستحقة الدفع ومستحقات أخرى
الإجمالي

١٣-١ مُستحقات ونـم دائنة أخرى

غير مدققة	مدققة
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣٩,٠١٥	٣٢,٦٣٨
١١٠	٣,١٩٨
٨,٦٠٨	٨,٣٩٧
٤٧,٧٣٣	٤٤,٢٣٣

تشمل المستحقات والنـم الدائنة الأخرى ما يلي:
مخصص النـم الدائنة المتعلقة بالموظفين
مخصصات ومستحقات مقابل أعمال المقاولات
مخصصات ومستحقات خاصة بدفعات تكاليف أعمال المقاولين

١٤ التزامات العقود

غير مدققة	مدققة
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٣٤,٢٥١	١٩٩,٨١٥
٤,٦٧٣	٩,٣٠٤
٢٣٨,٩٢٤	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)

١٥ 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 المالية والالتزامات المالية وقيمها العادلة عن الفترات الحالية والمقارنة:

المبلغ الإجمالي ألف درهم إماراتي	بالتكلفة المطفأة ألف درهم إماراتي	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم إماراتي	
			٣١ مارس ٢٠٢٦ (غير منققة)
			الأصول المالية
٧,٩٦٧	٧,٩٦٧	-	ذمم مدينة غير متداولة
٣٧٥	-	٣٧٥	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨٤١,٨٩١	٨٤١,٨٩١	-	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٤٥٩,٦٥٦	٤٥٩,٦٥٦	-	النقد لدى البنوك
١,٣٠٩,٨٨٩	١,٣٠٩,٥١٤	٣٧٥	الإجمالي
			الالتزامات المالية
٣٤٧,٢٠٣	٣٤٧,٢٠٣	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٥,٨٠١	١٥,٨٠١	-	التزامات الإيجار
٢٤,٦٧٢	٢٤,٦٧٢	-	سحوبات مصرفية على المكشوف
٢٩٤,٨٦١	٢٩٤,٨٦١	-	قروض مصرفية
٦٨٢,٥٣٧	٦٨٢,٥٣٧	-	الإجمالي

المبلغ الإجمالي ألف درهم إماراتي	بالتكلفة المطفأة ألف درهم إماراتي	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم إماراتي	
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (منققة)
			الأصول المالية
٨,٠٦٩	٨,٠٦٩	-	ذمم مدينة غير متداولة
٤٦٠	-	٤٦٠	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٩٨٧,٩٣٤	٩٨٧,٩٣٤	-	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٤٩٤,٢٤٩	٤٩٤,٢٤٩	-	النقد لدى البنوك
١,٤٩٠,٧١٢	١,٤٩٠,٢٥٢	٤٦٠	الإجمالي
			الالتزامات المالية
٣٦٤,٠٤٦	٣٦٤,٠٤٦	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٦,٨٦٦	١٦,٨٦٦	-	التزامات الإيجار
٢٧,٥٣٩	٢٧,٥٣٩	-	سحوبات مصرفية على المكشوف
٢٩٧,٧٣٣	٢٩٧,٧٣٣	-	قروض مصرفية
٧٠٦,١٨٤	٧٠٦,١٨٤	-	الإجمالي

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

١٥ 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 مُعدّلة) 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	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
-	-	٣٧٥	٣٧٥
٣١ مارس ٢٠٢٦ (غير مدققة)			
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
-	-	٤٦٠	٤٦٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)			
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			

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

١٦ التقارير عن القطاعات

قطاعات الأعمال

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

العقارات وغيرها	المقاولات	البضائع والخدمات	الاستثمارات	الإجمالي	
الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	
٦٧,٥٦٩	١٥,٣٨٥	١٨٨,٤٦٣	-	٢٧١,٤١٧	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ (غير مدققة)
(٤١,١١٤)	(١٧,٣٣٦)	(١٥٤,٥٨١)	-	(٢١٣,٠٣١)	إيرادات القطاع
٢٦,٤٥٥	(١,٩٥١)	٣٣,٨٨٢	-	٥٨,٣٨٦	تكاليف مباشرة
(٣١,٤٠٩)	(٣,٤٤٢)	(١٤,٣٦٧)	-	(٤٩,٢١٨)	إجمالي الأرباح/(الخسائر)
١,٧٩٥	١	٣,٣٥٦	-	٥,١٥٢	مصرفات إدارية وعمومية
(٣,١٥٩)	(٥,٣٩٢)	٢٢,٨٧١	-	١٤,٣٢٠	الدخل التشغيلي الأخر
-	-	-	(١,٦٦٢)	(١,٦٦٢)	أرباح/(خسائر) تشغيلية
-	-	-	٢,٩٨٤	٢,٩٨٤	الحصة من خسائر شركة زميلة، بالصافي
-	-	-	-	-	دخل آخر
٢,٦٨٣	-	-	-	٢,٦٨٣	دخل التمويل
(١,٤١٦)	-	(٣,٨٢٠)	-	(٥,٢٣٦)	تكاليف التمويل
(٣٦٥)	(١٢)	(٦٤٥)	(٢٦٩)	(١,٢٩١)	مصرفات ضريبة الشركات
(٢,٢٥٧)	(٥,٤٠٤)	١٨,٤٠٦	١,٠٥٣	١١,٧٩٨	(خسائر)/أرباح الفترة
٩,١٦٦	-	٨,١٧٥	-	٢٩,١٥٩	نفقات رأسمالية
٢,٥٥٩	١٠١	٣,٠٦٢	-	٥,٧٢٢	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٣٠٦	-	٦٠٤	-	٩١٠	استهلاك أصول حق الاستخدام
٣,٧٤١,٤١٨	٥٣,٦٢٩	١,٠٢٩,١٠٥	٨١١	٤,٨٢٤,٩٦٣	كما في ٣١ مارس ٢٠٢٦ (غير مدققة)
-	-	-	٥,٢٢٠	٥,٢٢٠	أصول القطاع
٣,٧٤١,٤١٨	٥٣,٦٢٩	١,٠٢٩,١٠٥	٦,٠٣١	٤,٨٣٠,١٨٣	استثمار في شركة زميلة
٦١٢,٨٥٣	٤,٧٤٣	٤٨٥,٢٠٨	٢٦,٣٣٥	١,١٦٥,١٣٩	إجمالي الأصول
					التزامات القطاع
١٨,٢٣٩	١٣,٣٥٨	١٣١,٦٣١	-	١٦٣,٢٢٨	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (غير مدققة)
(٤,٥٩٧)	(١١,٢٧٦)	(١٠٤,٥٨٨)	-	(١٢٠,٤٦١)	إيرادات القطاع
١٣,٦٤٢	٢,٠٨٢	٢٧,٠٤٣	-	٤٢,٧٦٧	تكاليف مباشرة
(٢٢,٩٦٣)	(١,٢٣٣)	(١٠,٥٨٢)	(٨٢)	(٣٤,٨٦٠)	إجمالي الأرباح
٢,٢٤١	٢٤	٣,٣٢٠	-	٥,٥٨٥	مصرفات إدارية وعمومية
(٧,٠٨٠)	٨٧٣	١٩,٧٨١	(٨٢)	١٣,٤٩٢	الدخل التشغيلي الأخر
-	-	-	(٣,٠٦٩)	(٣,٠٦٩)	أرباح/(خسائر) تشغيلية للفترة
-	-	-	-	-	الحصة من خسائر شركات زميلة
٣,١٨٩	-	-	-	٣,١٨٩	دخل آخر
٦٩	-	٤٧	-	١١٦	دخل التمويل
(٤,٣٤١)	-	(٢,٥٦٣)	-	(٦,٩٠٤)	تكاليف التمويل
(١٨٥)	(١٩)	(٨٠٦)	-	(١,٠١٠)	ضريبة الشركات
(٨,٣٤٨)	٨٥٤	١٦,٤٥٩	(٣,١٥١)	٥,٨١٤	(خسائر)/أرباح الفترة
٧٣٧	٢٥	٤,٩١٧	-	٥,٦٧٩	نفقات رأسمالية
١,٣١٤	٥٩	٢,٤٣٦	-	٣,٨٠٩	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٣٠٩	-	٢٣٥	-	٥٤٤	استهلاك أصول حق الاستخدام
٣,٧٦٠,٠٣٤	٥١,٤٥٥	٩٨٠,٥٦٤	٨١١	٤,٧٩٢,٨٦٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)
-	-	-	٦,٨٨٣	٦,٨٨٣	أصول القطاع
٣,٧٦٠,٠٣٤	٥١,٤٥٥	٩٨٠,٥٦٤	٧,٦٩٤	٤,٧٩٩,٧٤٧	استثمار في شركة زميلة
٥٩٥,٢٤٨	٣٧,٩٦٨	٤٨٤,٢٣٥	٢٩,٠٥٠	١,١٤٦,٥٠١	إجمالي الأصول
					التزامات القطاع

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

١٧ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة

مدفقة	غير مدفقة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٤٦,٢٣٤	٩,٩١٣	الشركة وشركاتها التابعة
٣٩٢,٨٩٠	٣٨٥,٢٧٩	الارتباطات:
		ارتباطات رأسمالية
		التزامات محتملة: خطابات ضمان

١٨ 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 مضروبة في معدل الضريبة المطبق في دولة الإمارات العربية المتحدة:

غير مدفقة	
٢٠٢٦	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٦ إلى ٣١ مارس ٢٠٢٦
ألف درهم إماراتي	ضريبة الشركات الحالية:
١,٠٢٢	مصروف ضريبة الشركات الحالية
٢٦٩	الضريبة المؤجلة
١,٢٩١	المتعلقة بظهور وعكس الفروقات المؤقتة
-	مصروف ضريبة الشركات المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١,٢٩١	المتعلق بظهور وعكس الفروقات المؤقتة خلال الدخل الشامل الآخر
	مصروف ضريبة الشركات المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد

مطابقة معدل الضريبة الفعلي:

٢٠٢٦	
ألف درهم إماراتي	الأرباح المحاسبية قبل خصم ضريبة الشركات
١٣,٠٨٩	التعديلات المتعلقة بالدخل الخاضع للضريبة بمعدل ٠٪ (١)
(١,١٢٥)	أرباح غير محققة (٤)
(٢,٩٨٤)	تأثير الجزء غير المسموح به من تكلفة الفائدة
-	الحصة من خسائر شركة زميلة، بالصافي
١,٦٦٢	مصروفات غير قابلة للخصم لأغراض ضريبية (٢)
٧١٠	أرباح خاضعة للضريبة
١١,٣٥٢	وفقاً لمعدل ضريبة الشركات بواقع ٩٪
١,٠٢٢	

(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٪) من. 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 مُحددة غير قابلة للخصم.

(٣) معدل الضريبة الفعلي هو ٧,٨٪ 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 ٢,٩ مليون درهم إماراتي.

١٩ 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.

٢٠ أحداث هامة خلال الفترة

خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس 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 والجدول الزمني 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.

٢١ أحداث لاحقة

عقب نهاية الفترة، وافق مساهمو الشركة على توزيعات أرباح نقدية بنسبة ٤,٥٪ من رأس مال الشركة، بما يعادل ٣ فلس للسهم الواحد، بقيمة إجمالية تبلغ ١٢٨,٦٠٦,٦٥٦ درهم إماراتي.

لم تقع أي أحداث موجبة للتعديل أو أي أحداث أخرى جوهريّة غير موجبة للتعديل خلال الفترة ما بين تاريخ التقرير الموافق ٣١ مارس وتاريخ اعتماد هذه المعلومات المالية.