الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة غير المُدققة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة غير المُدققة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

المحتويات	*الصفحات*

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة ١

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد ٢-٣

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد ٤

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد ٥

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد ٦

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة ..... ٧ – ٢٢

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 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 سبتمبر ٢٠٢٦، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المُنتهية 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". تنحصر 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 تمكننا المراجعة من الحصول على تأكيدات عن جميع الأمور الهامة التي يمكن التوصل إليها من خلال التدقيق. وبالتالي، فإننا لا نبدي رأياً تدقيقياً.

الاستنتاج

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

جـرانـت ثـورنـتـون

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

أناند برابهو
سجل مدققي الحسابات رقم: ٥٥٦٧
دبي، الإمارات العربية المتحدة

٢ نوفمبر ٢٠٢٦

grantthornton.ae

©2026 جـرانـت ثـورنـتـون، الإمارات العربية المتحدة. جميع الحقوق محفوظة.
تعمل شركة جرانت ثورنتون الإمارات العربية المتحدة تحت الاسم التجاري لشركة جرانت ثورنتون للتدقيق والمحاسبة المحدودة (المسجّلة في جزر فيرجن البريطانية والمقيدة لدى سلطة دبي للخدمات المالية)، وفروعها المرخّصة في أبوظبي، ودبي، والشارقة، وسوق أبوظبي العالمي، بالإضافة إلى شركتها التابعة جرانت ثورنتون ذ.م.م.
تشير "جرانت ثورنتون" إلى العلامة التجارية التي بموجبها تقدم الشركات الأعضاء خدمات إلى عملائها أو تشير إلى شركة عضو واحدة أو أكثر ضمن الشركات الأعضاء في المجموعة حسبما يتطلب السياق. لا تمثل جرانت ثورنتون الدولية المحدودة والشركات الأعضاء، بما في ذلك جرانت ثورنتون الإمارات، شراكة عالمية. جرانت ثورنتون الدولية المحدودة وشركاتها الأعضاء تمثل كيانات قانونية منفصلة. لا تقدم جرانت ثورنتون الدولية المحدودة خدمات للعملاء باسمها 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.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

		فترة التسعة أشهر المنتهية في	
		٢٠٢٦	٢٠٢٥
	إيضاحات	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
إيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء	١٨	٨٠٩,٥١٨	٥١٢,٨٦٥
تكاليف مباشرة	١٨	(٦٥٢,٨١٤)	(٤١٥,٣٧٣)
إجمالي الأرباح		١٥٦,٧٠٤	٩٧,٤٩٢
مصروفات إدارية وعمومية	١٨	(١٣٧,٨٥٨)	(١٠٨,٠٣٥)
الدخل التشغيلي الآخر	٢-٥	١٨,٠٣١	٢٧,١٠٣
أرباح من بيع استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع		-	١٥٢,٠٤٠
الأرباح التشغيلية		٣٦,٨٧٧	١٦٨,٦٠٠
الحصة من خسائر شركة زميلة، بالصافي		(٤,٣٩٩)	(٤,٩٢٨)
دخل آخر	١-٥	٧,١٢٨	١٢,٨٣٧
دخل التمويل	١٢	٦,٨٦٦	٩٩٧
تكاليف التمويل	١٤	(١٥,٦٢٢)	(٢٣,٩٧٠)
أرباح الفترة قبل خصم الضريبة		٣٠,٨٥٠	١٥٣,٥٣٦
ضريبة الشركات للفترة	٢٠	(٢,٧٩٥)	(١٤,٣٠٧)
أرباح الفترة		٢٨,٠٥٥	١٣٩,٢٢٩
الدخل الشامل الآخر		-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة		٢٨,٠٥٥	١٣٩,٢٢٩
ربحية السهم الأساسية والمخفّضة (بالدرهم الإماراتي)	١٣	٠,٠٠٦٥	٠,٠٣٢٥

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 سبتمبر ٢٠٢٦

		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
		٢٠٢٦	٢٠٢٥
	إيضاحات	**ألف درهم إماراتي**	ألف درهم إماراتي
إيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء	١٨	**٢٨٠,٢١٣**	١٩٧,١٩٩
تكاليف مباشرة	١٨	**(٢٣٠,٥٣٥)**	(١٧٥,٣٧٩)
إجمالي الأرباح		**٤٩,٦٧٨**	٢١,٨٢٠
مصروفات إدارية وعمومية	١٨	**(٤٤,٣٧٥)**	(٤٠,٥١٤)
الدخل التشغيلي الآخر	١٨	**٦,٥٩٢**	٨,٢١٨
أرباح من بيع استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع		**-**	١٥٢,٠٤٠
الأرباح التشغيلية		**١١,٨٩٥**	١٤١,٥٦٤
حصة الأرباح من شركة زميلة		**٣٣٩**	٧٠١
دخل آخر	١٨	**١,١٨٢**	٣,٩٩٧
دخل التمويل		**٢,٠٧٢**	٤٣٥
تكاليف التمويل		**(٥,٢٠٩)**	(٩,٦٩٠)
أرباح الفترة قبل خصم الضريبة		**١٠,٢٧٩**	١٣٧,٠٠٧
ضريبة الشركات للفترة		**(٥٩٨)**	(١٢,٣٤١)
أرباح الفترة		**٩,٦٨١**	١٢٤,٦٦٦
الدخل الشامل الآخر		**-**	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة		**٩,٦٨١**	١٢٤,٦٦٦
ربحية السهم الأساسية والمخفّضة (بالدرهم الإماراتي)	١٣	**٠,٠٠٢٣**	٠,٠٢٩١

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 سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاحات	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
الشهرة التجارية	٦	٦٦,٨٣٦	٦٦,٨٣٦
أصول غير ملموسة	٦	٣١,١٦٥	٣٧,٧٥٧
ممتلكات وآلات ومعدات	٧	٥١٠,٢٠٣	٤٧٣,٩١٥
أصول حق الاستخدام		١٢,٨٣٤	١٥,٦٩٩
استثمارات عقارية	٨	٢,١٨٢,٨٤٨	٢,٠٠٤,٦٧٠
استثمار في شركة زميلة		٢,٤٨٤	٦,٨٨٣
ذمم مدينة غير متداولة		١١,٤٧٧	٨,٠٦٩
أصول الضريبة المؤجلة		٥,٣٩٧	٥,٣٨٩
إجمالي الأصول غير المتداولة		٢,٨٢٣,٢٤٤	٢,٦١٩,٢١٨
أصول متداولة			
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٣٧٥	٤٦٠
المخزون		١١,٩٧٣	٦,١٧٨
أصول العقود	١٦	٧٤,٩٥٤	٢٨,٥٠٩
عقارات لغرض التطوير	٩	٦٤٩,١٩٨	٥٥١,٠٤٩
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١٠	٤٧١,٢٣١	١,١٠٠,٠٨٤
الأرصدة البنكية والنقد	١٢	٤٩٣,٤٣٩	٤٩٤,٢٤٩
إجمالي الأصول المتداولة		١,٧٠١,١٧٠	٢,١٨٠,٥٢٩
إجمالي الأصول		٤,٥٢٤,٤١٤	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		٣٠٥,٦٨٩	٤٠٦,١٩١
إجمالي حقوق الملكية		٣,٥٥٢,٧٤٤	٣,٦٥٣,٢٤٦
التزامات غير متداولة			
الجزء غير المتداول من القروض المصرفية	١٤	٢٠٣,٤٢٠	٢٣١,٦٨٠
التزامات الإيجار		١٠,٢٨٥	١٣,٠١٣
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين		٥٩,٤٥٤	٥٢,٦٨٠
التزامات الضريبة المؤجلة		٥٠,٨٠٦	٥٠,٦٣١
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		٣٢٣,٩٦٥	٣٤٨,٠٠٤
التزامات متداولة			
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١٥	٣٨٧,٩٥٧	٤٦١,٨١٦
التزامات العقود	١٦	١٦٥,٦٢١	٢٠٩,١١٩
التزامات الإيجار		٣,٥٩٩	٣,٨٥٣
سحوبات مصرفية على المكشوف		٢٥,٧٠٥	٢٧,٥٣٩
التزام الضريبة الحالية		٢,٩٧٠	٣٠,١١٧
الجزء المتداول من القروض المصرفية	١٤	٦١,٨٥٣	٦٦,٠٥٣
إجمالي الالتزامات المتداولة		٦٤٧,٧٠٥	٧٩٨,٤٩٧
إجمالي الالتزامات		٩٧١,٦٧٠	١,١٤٦,٥٠١
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات		٤,٥٢٤,٤١٤	٤,٧٩٩,٧٤٧

تمت المصادقة على إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٠٢ نوفمبر ٢٠٢٦ والتوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:

نائب رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة والوكيل المفوض

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 مُدقق)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاحات	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
الأنشطة التشغيلية			
أرباح الفترة قبل خصم الضريبة		٣٠,٨٥٠	١٥٣,٥٣٦
تعديلات على:			
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	٧	١٨,٤٤٦	١٤,٥٧٤
استهلاك أصول حق الاستخدام		٢,٧٤٤	١,٦٦٧
إطفاء أصول غير ملموسة	٦	٦,٥٩٢	-
تكاليف التمويل		١٤,٨٩١	٢٢,٩٨٠
أرباح صرف العملات الأجنبية		(١,٩٥١)	-
حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصافي		٤,٣٩٩	٤,٩٢٨
دخل التمويل		(٦,٨٦٦)	(٩٩٧)
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة		٨,٩٠٩	٦١٦
أرباح من بيع استثمارات عقارية		-	(١٥٢,٠٤٠)
أرباح من بيع ممتلكات وآلات ومعدات		(٦٨)	-
فائدة على التزامات الإيجار		٧٣١	٧٥٠
دخل آخر من عكس التزامات		(٥,١٧٧)	(٦,٦٤٨)
خسائر من أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٨٥	-
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٧٣,٥٨٥	٣٩,٣٦٦
التغير في الذمم المدينة غير المتداولة		(٣,٤٠٨)	٢٢,٧٥٧
التغيُّر في المخزون		(٥,٧٩٥)	(٧٧٩)
التغيُّر في أصول العقود		(٤٦,٤٤٥)	(١٠,٧٥٩)
التغيُّر في التزامات عقود		(٤٣,٤٩٨)	١٠٤,٤٦٦
التغيُّر في الذمم المدينة التجارية والأخرى		٣١,٠٨٢	٢٢١,٣٨٠
التغير في الذمم الدائنة غير المتداولة		-	(٨٤,٠٠٠)
التغيُّر في الذمم الدائنة التجارية والأخرى		(٦٧,٩٨٣)	٨١,٦٧٣
التغير في مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (بالصافي)		٦,٧٧٤	١,٥٤٣
ضريبة الشركات المدفوعة خلال السنة		(٢٩,٦٤١)	(١١,٩٧٩)
إضافات إلى عقارات لغرض التطوير (بالصافي)	٩	(٩٨,١٤٩)	(١٦,٧٩٩)
صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التشغيلية		(١٨٣,٤٧٨)	٣٤٦,٨٦٩
الأنشطة الاستثمارية			
إضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات		(٥٤,٧٣٤)	(٣٥,٧١٨)
إضافات لاستثمارات عقارية	٨	(١٧٨,١٧٨)	(٢١٩)
متحصلات من بيع استثمارات عقارية مُحتفظ بها للبيع		-	٣٥٠,٠٠٠
متحصلات من بيع ممتلكات وآلات ومعدات		٦٨	-
متحصلات من بيع استثمارات عقارية		٥٨٨,٨٦٢	-
استحواذ شركة تابعة، بعد خصم النقد المستحوذ عليه		-	(٩٠,٩٣٦)
دخل فوائد مقبوض		٦,٦٩١	٩٩٧
التغيرات في الودائع لدى البنوك وحسابات الضمان		٤١,٤٣٥	(٧٦,٩٤٣)
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية		٤٠٤,١٤٤	١٤٧,١٨١
الأنشطة التمويلية			
متحصلات من قروض مصرفية	١٤	٦٠,٨٨١	١٤٨,٣٨١
سداد قروض مصرفية	١٤	(٩٣,٣٤١)	(٤٢١,٢٢٠)
تكاليف التمويل باستثناء الفائدة على التزامات الإيجار		(١٣,٥٩٥)	(٢٣,٢٢١)
توزيعات أرباح مدفوعة		(١٢٨,٥٥٧)	-
سداد التزامات الإيجار		(٣,٥٩٥)	(٢,٢٥٩)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(١٧٨,٢٠٧)	(٢٩٨,٣١٩)
صافي الزيادة في الأرصدة البنكية والنقد		٤٢,٤٥٩	١٩٥,٧٣١
الأرصدة البنكية والنقد في بداية الفترة		٣٣١,٦٥٧	١٢٢,٩٧٣
الأرصدة البنكية والنقد في نهاية الفترة	١٢	٣٧٤,١١٦	٣١٨,٧٠٤

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

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

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

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	رأس المال	احتياطي قانوني	فائض إعادة تقييم الأصول	أرباح محتجزة	إجمالي حقوق الملكية
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
في ١ يناير ٢٠٢٥ (مدققة)	٤,٢٨٩,٥٤٠	٤٣٧,٩٥٣	٣٣٢,٨٦٣	(١,٨٦٩,٥٦٧)	٣,١٩٠,٧٨٩
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	١٣٩,٢٢٩	١٣٩,٢٢٩
تخفيض رأس المال	(١,٤٣١,٦١٤)	(٤٢٤,٠٦٩)		١,٨٥٥,٦٨٣	-
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)	٢,٨٥٧,٩٢٦	١٣,٨٨٤	٣٣٢,٨٦٣	١٢٥,٣٤٥	٣,٣٣٠,٠١٨
في ١ يناير ٢٠٢٦ (مدققة)	٢,٨٥٧,٩٢٦	٥٦,٢٦٦	٣٣٢,٨٦٣	٤٠٦,١٩١	٣,٦٥٣,٢٤٦
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	٢٨,٠٥٥	٢٨,٠٥٥
توزيعات الأرباح	-	-	-	(١٢٨,٥٥٧)	(١٢٨,٥٥٧)
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٢,٨٥٧,٩٢٦	٥٦,٢٦٦	٣٣٢,٨٦٣	٣٠٥,٦٨٩	٣,٥٥٢,٧٤٤

وافق المساهمون خلال اجتماع الجمعية العمومية 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. ووفقًا 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، وفوّضت مجلس الإدارة باتخاذ الإجراءات اللازمة، وذلك رهناً بالحصول على الموافقات التنظيمية المطلوبة. وفي وقت لاحق، بتاريخ ٧ أغسطس ٢٠٢٥، وافقت هيئة سوق المال على تخفيض رأس المال المُصدر للشركة ليصبح ٢,٨٥٧,٩٢٦,١٣٤ سهمًا. وخلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، لم تطرأ أي تغييرات إضافية 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.

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 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 مجتمعةً باسم ("المجموعة") على النحو المبين في الإيضاح رقم ٢-٥ في البيانات المالية السنوية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦، تضم المجموعة أيضاً الشركة التابعة التالية التي تم تأسيسها حديثاً:

الشركات التابعة	مكان التأسيس	الملكية الفعلية		الأنشطة الرئيسية
		٢٠٢٦	٢٠٢٥	
ترا إيدج للصناعات ذ.م.م	لإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	٠٪	الأعمال الكهروميكانيكية، وخطوط الطاقة الكهربائية، ومقاولات البناء

٢ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

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

تم تطبيق معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترات 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.

معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية	تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
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
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ "الأدوات المالية" - إفصاحات ترتيبات شراء الطاقة.	١ يناير ٢٠٢٦
التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية – المجلد رقم ١١	١ يناير ٢٠٢٦

٢ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تابع)

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

معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	تسرى على الفترات السنوية التى تبدأ فى أو بعد
تتألف الإصدارات من التعديلات التالية:	
• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ "تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة": محاسبة التحوط لجهة تطبقها 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 والمُعدَّلة التالية الصادرة ولكنها غير سارية بعد خلال الفترة:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ - "العرض والإفصاح في المعلومات المالية"	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة دون مساءلة عامة: الافصاحات	١ يناير ٢٠٢٧
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة دون مساءلة عامة: الافصاحات	١ يناير 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.	١ يناير ٢٠٢٧
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ "البيانات المالية الموحدة ومعيار 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 مشروعه 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 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 المُطبقة في هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة هي نفسها المُطبقة 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 المُطبقة 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 ("الدرهم 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 المُسجَّلة 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 المُطبقة في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٥ الدخل الآخر والدخل الشامل الآخر

٥-١ الدخل الآخر

	غير مدققة	غير مدققة
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
مبلغ التسوية من العملاء	-	٦,١٨٩
رد قيمة الالتزامات/عكس المخصصات	٥,١٧٧	٦,٦٤٨
أرباح صرف العملات الأجنبية (إيضاح رقم أ)	١,٩٥١	-
	٧,١٢٨	١٢,٨٣٧

أ) أرباح صرف العملات الأجنبية

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

٥ الدخل الآخر والدخل التشغيلي الآخر (تابع)

٥-٢ الدخل التشغيلي الآخر

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
رسوم شهادة عدم الممانعة	٣,٩٨١	١١,٥٧٩
دخل الإيجار	٨,٨٢٩	٨,٢٤٧
رسوم إدارية	٩٢٠	١,٤٥٥
مبيعات الخردة	٨٠	٣١٣
مرافق	٦٨٦	٤٨٤
دخل متنوع	٣,٥٣٥	٥,٠٢٥
	١٨,٠٣١	٢٧,١٠٣

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 فيرهاير سوليوشنز ذ.م.م"، (ويشار إليها مجتمعةً باسم "هاوس كيبينج جروب") مقابل سعر شراء قدره ١٠٠,٦ مليون درهم إماراتي. أدى تخصيص سعر الشراء إلى الاعتراف بالشهرة التجارية 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 سبتمبر ٢٠٢٦ أجرت الإدارة تقييمًا ولم تحدد أي مؤشرات تدل على وجود انخفاض في قيمة الشهرة التجارية أو الأصول غير الملموسة المستحوذ عليها. وتُعرض فيما يلي الحركة في الأصول غير الملموسة خلال الفترة.

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
الحركة خلال الفترة/السنة		
الرصيد الافتتاحي	٣٧,٧٥٧	-
مبالغ تم الحصول عليها خلال السنة	-	٤١,٤٥١
الإطفاء خلال الفترة	(٦,٥٩٢)	(٣,٦٩٤)
في نهاية الفترة/السنة	٣١,١٦٥	٣٧,٧٥٧

٧ ممتلكات وآلات ومعدات

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
الحركة خلال الفترة/السنة		
الرصيد الافتتاحي	٤٧٣,٩١٥	٤٥٥,٧٩١
إضافات خلال الفترة/السنة	٥٤,٧٣٤	٥٣,٠٨١
استحواذات خلال الفترة/السنة	-	١,٢١٣
الاستهلاك خلال الفترة/السنة	(١٨,٤٤٦)	(٢٠,٣٢٧)
المُحوَّل إلى استثمارات عقارية خلال الفترة/السنة	-	(١٥,٨٤٣)
في نهاية الفترة/السنة	٥١٠,٢٠٣	٤٧٣,٩١٥

٨ استثمارات عقارية

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
الرصيد الافتتاحي	٢,٠٠٤,٦٧٠	٢,٢٢٠,١٤٣
إضافات خلال الفترة/السنة	١٧٨,١٧٨	٩٤٩
المُحوَّل إلى عقارات لغرض التطوير (إيضاح رقم ٩)	-	(٢٧٥,٠٦٠)
المُحوَّل من الممتلكات والآلات والمعدات	-	١٥,٨٤٣
أرباح من التقييم العادل	-	٢٧٥,٤٨٧
بيع استثمارات عقارية	-	(٢٣٢,٦٩٢)
في نهاية الفترة/السنة	٢,١٨٢,٨٤٨	٢,٠٠٤,٦٧٠

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 قِبل 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.

استنادًا إلى تقييم الإدارة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، لم يتم تحديد أي تغير جوهري في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية التابعة للمجموعة خلال الفترة.

الاستحواذ على استثمارات عقارية

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

٩ عقارات لغرض التطوير

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
الحركة خلال الفترة/السنة		
الرصيد الافتتاحي	٥٥١,٠٤٩	٢٣٠,٥٢٨
التكلفة المتكبدة خلال الفترة/السنة	١٤٩,٨١٧	٦٤,٤٥٨
المُحوَّل إلى تكلفة الإيرادات خلال الفترة/السنة	(٥١,٦٦٨)	(١٨,٩٩٧)
المُحوَّل من استثمارات عقارية (إيضاح رقم ٨)	-	٢٧٥,٠٦٠
في نهاية الفترة/السنة	٦٤٩,١٩٨	٥٥١,٠٤٩

تقوم المجموعة بتطوير مشروعات عقارية "تكايا ومرداد" على قطعة الأرض رقم ٦٧٤-٢٠٦٠ ورقم ٦٧٤-٣٣٢ 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 المُقدَّر 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
الأصول المالية		
ذمم مدينة تجارية	٢٩٢,٩٨١	٣٠٩,٤٧٢
ذمم المحتجزات المدينة	١٨,٦٤١	١٨,١٢١
	٣١١,٦٢٢	٣٢٧,٥٩٣
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح رقم ١٠-٢)	(١٠٥,٨٩٤)	(١٠٥,٧٦٦)
	٢٠٥,٧٢٨	٢٢١,٨٢٧
مبالغ مستحقة من مبيعات العقارات	١٤,٧٩٠	٦٠٨,٩٧٠
	٢٢٠,٥١٨	٨٣٠,٧٩٧
ذمم مدينة أخرى	١٦٤,٣٨٧	١٦٧,١٣٧
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(١٨,٠٠٠)	(١٠,٠٠٠)
الإجمالي (أ)	٣٦٦,٩٠٥	٩٨٧,٩٣٤
الأصول غير المالية		
دُفعات مُقدَّمة للمقاولين (إيضاح رقم ١٠-١)	٣,٨٥٦	٦,٨٠٨
مبالغ مدفوعة مقدماً ودفعات مُقدمة	٤٨,٤٨٠	٦٧,٦٧١
عمولة مدفوعة مقدماً	٦٣,١٦٣	٤٥,٤٣٦
الإجمالي (ب)	١١٥,٤٩٩	١١٩,٩١٥
الإجمالي (أ+ب)	٤٨٢,٤٠٤	١,١٠٧,٨٤٩
ناقصاً: الجزء غير المتداول من ذمم المحتجزات المدينة	(١١,١٧٣)	(٧,٧٦٥)
	٤٧١,٢٣١	١,١٠٠,٠٨٤

قامت المجموعة، في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، بتمديد 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.

١٠-١ دفعات مُقدمة للمقاولين

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
دفعات مُقدمة للمقاولين	٩٣,٥٦٠	٩٦,٥١١
ناقصاً: مخصص مقابل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح رقم ١٠-٢)	(٨٩,٧٠٤)	(٨٩,٧٠٣)
	٣,٨٥٦	٦,٨٠٨

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 بقدرٍ ضئيل، وعليه فقد قررت المجموعة تصنيف هذه المدفوعات على أنها دُفعات مقدمة للمقاولين.

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى (تابع)

١٠-٢ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
مخصص مقابل الذمم المدينة التجارية وذمم المحتجزات المدينة (إيضاح رقم ١٠)	١٠٥,٨٩٤	١٠٥,٧٦٦
مخصص مقابل دُفعات مُقدَّمة للمقاولين (إيضاح رقم ١٠-١)	٨٩,٧٠٤	٨٩,٧٠٣
	١٩٥,٥٩٨	١٩٥,٤٦٩

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

خسائر انخفاض القيمة

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

	دفعات مُقدمة للمقاولين	*ذمم المحتجزات المدينة*	*ذمم مدينة من مبيعات العقارات*	ذمم مدينة تجارية وأخرى متأخرة السداد			*الإجمالي*
				حالية	*من يوم إلى ٩٠ يوماً*	*من ٩١ إلى ٣٦٥ يوماً*	*أكثر من ٣٦٥ يوماً*
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦							
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	٪٩٥,٨٨	٪٧٥,٨٨	٪٠,٠٠	٪٠,٠٠	٪٠,٠٩	٪١,٥٥	٪٨٥,٧٩	٪٤٧,٨٥
القيمة الإجمالية	٩٣,٥٦٠	٧,٤٦٨	١٤,٧٩٠	٧٣,٤٤٣	٤٣,٠٦١	٦٠,٧٩٨	١١٥,٦٧٩	٤٠٨,٧٩٩
خسائر الائتمان المتوقعة	٨٩,٧٠٤	٥,٦٦٧	-	-	٤٠	٩٤٥	٩٩,٢٤٢	١٩٥,٥٩٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥								
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	٪٩٢,٩٥	٪٨٣,٣٨	٪٠,٠٠	٪٠,٠٠	٪٠,٢٠	٪٤,٥٣	٪٧٦,٤٧	٪١٩,٠٦
القيمة الإجمالية	٩٦,٥١١	١٠,٣٥٦	٦٠٨,٩٧٠	٩٤,٥٣٣	٥٠,٦٩٦	٣٩,٧١٤	١٢٤,٥٢٩	١,٠٢٥,٣٠٩
خسائر الائتمان المتوقعة	٨٩,٧٠٣	٨,٦٣٥	-	-	١٠٠	١,٨٠١	٩٥,٢٣٠	١٩٥,٤٦٩

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

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
الرصيد الافتتاحي	١٩٥,٤٦٩	٢٠٤,٤٧٩
المخصص للفترة/السنة	٩٠٩	١,٢٩٢
مبالغ مشطوبة	(٧٨٠)	(١٠,٣٠٢)
في نهاية الفترة/السنة	١٩٥,٥٩٨	١٩٥,٤٦٩

١١ 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.

بلغ إجمالي الرصيد القائم من القرض المقدم من المجموعة لشركتها الزميلة؛ العقارية للاستثمار ذ.م.م، ما قيمته ١٠,٩ مليون درهم إماراتي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، يحمل كلاهما فائدة بمعدل ٢,٧٥٪ زائداً سعر الفائدة المعروض بين بنوك دولة الإمارات (الإيبور) لمدة ٣ أشهر.

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

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
الفائدة من قروض مقدمة إلى شركة زميلة	١٧٥	٨٨٧
فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة العليا:		
- رواتب وامتيازات الموظفين الأخرى قصيرة الأجل	٩,٨٥٠	٦,٢٦٣
- مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	٢١٦	١٧٩

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

١٢ الأرصدة البنكية والنقد

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
النقد في الصندوق والنقد لدى البنك	١,٧٩٣	١,٦٥٤
– في حسابات جارية	١٤٦,٣٢٦	١٣٢,٤٤٢
– في حسابات الضمان	٩١,٣٢٨	١٣٢,٠٠٨
- في ودائع ثابتة	٢٥١,٧٠٢	٢٢٥,١٠٠
- في حسابات ودائع مرهونة	٢,٢٩٠	٣,٠٤٥
	٤٩٣,٤٣٩	٤٩٤,٢٤٩

يتمثل الرصيد المُحتفظ به في حسابات الضمان في المبالغ المُحصَّلة مُقدَّماً من العملاء المُحتفظ 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 سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
يتألف الأرصدة البنكية والنقد مما يلي:		
الأرصدة البنكية والنقد (باستثناء الودائع ضمن حسابات الضمان والودائع المرهونة)	٣٩٩,٨٢١	٣٥٩,١٩٦
سحوبات مصرفية على المكشوف	(٢٥,٧٠٥)	(٢٧,٥٣٩)
	٣٧٤,١١٦	٣٣١,٦٥٧

يتألف دخل التمويل البالغ ٦,٨ مليون درهم إماراتي بشكل رئيسي من دخل الفوائد البالغ ٦,٧ مليون درهم إماراتي من الودائع الثابتة وحسابات الضمان، ويتعلق الرصيد المتبقي بفوائد على قرض لشركة زميلة.

١٣ ربحية السهم الأساسية والمخفّضة

	غير مدققة فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		غير مدققة فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
أرباح عائدة إلى المساهمين	٢٨,٠٥٥	١٣٩,٢٢٩	٩,٦٨١	١٢٤,٦٦٦
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠
ربحية السهم الأساسية والمخفّضة	**٠,٠٠٦٥**	**٠,٠٣٢٥**	**٠,٠٠٢٣**	**٠,٠٢٩١**

١٤ قروض مصرفية

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
الرصيد	٢٦٥,٢٧٣	٢٩٧,٧٣٣
ناقصاً: الجزء المتداول	(٦١,٨٥٣)	(٦٦,٠٥٣)
الجزء غير المتداول	٢٠٣,٤٢٠	٢٣١,٦٨٠

تخضع القروض المصرفية لفائدة بأسعارٍ تجارية. فيما يلي الحركة في القروض المصرفية خلال الفترة/السنة:

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
الرصيد الافتتاحي	٢٩٧,٧٣٣	٥٧٥,٠٣٢
قروض تم الحصول عليها خلال الفترة/السنة	٦٠,٨٨١	٩٠,٠٠٠
مبالغ مسددة خلال الفترة/السنة	(٩٣,٣٤١)	(٣٦٧,٢٩٩)
في نهاية الفترة/السنة	٢٦٥,٢٧٣	٢٩٧,٧٣٣

تتألف تكاليف التمويل البالغة ١٥,٦ مليون درهم إماراتي بشكل رئيسي من مصروفات الفوائد البالغة ١٤,٩ مليون درهم إماراتي على القروض المصرفية، فيما يتعلق الرصيد المتبقي بمصروفات الفوائد على التزامات عقود الإيجار.

الضمانات

إن القروض المصرفية المذكورة أعلاه مضمونة بواحد أو أكثر من الضمانات التالية:

أ) رهن عقاري مسجل على أراضٍ واستثمارات عقارية بقيمة ٩٠٥,٠ مليون درهم إماراتي كما في ٣٠ سبتمبر 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 الذمم الدائنة التجارية والأخرى

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
الالتزامات المالية:		
ذمم دائنة تجارية	٩٧,٤١٨	١٦٥,٨٧٢
ذمم المحتجزات الدائنة	١٢,١٩٣	٦,٠٣٦
مستحقات وودائع مستحقة الدفع	٩٣,٤٩٦	١٤٧,٩٠٥
مستحقات وذمم دائنة أخرى (إيضـاح رقم ١٥-١)	٤٨,٧٥٢	٤٤,٢٣٣
الإجمالي	٢٥١,٨٥٩	٣٦٤,٠٤٦
الالتزامات غير المالية:		
دفعات مُستلمة مُقدماً من العملاء	٣٩,١٠٢	٣١,٠١٦
ضريبة القيمة المضافة مُستحقة الدفع ومستحقات أخرى	٩٦,٩٩٦	٦٦,٧٥٤
	١٣٦,٠٩٨	٩٧,٧٧٠
الإجمالي	٣٨٧,٩٥٧	٤٦١,٨١٦

١٥-١ مستحقات وذمم دائنة أخرى

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
تشمل المستحقات والذمم الدائنة الأخرى ما يلي:		
مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين	٤٠,٣٨٤	٣٢,٦٣٨
مخصصات ومستحقات مقابل أعمال المقاولات	١,١٤٨	٣,١٩٨
مخصصات ومستحقات خاصة بدفعات تكاليف أعمال المقاولين	٧,٢٢٠	٨,٣٩٧
	٤٨,٧٥٢	٤٤,٢٣٣

١٦ أصول والتزامات العقود

أصول العقود

تمثل أصول العقود البالغة ٧٥,٠ مليون درهم إماراتي بصورة رئيسية إيرادات غير مفوترة 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 سبتمبر ٢٠٢٦.

التزامات العقود

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
الدخل المؤجل من بيع العقارات	١٦٠,٢٥٨	١٩٩,٨١٥
الدخل المؤجل من غير العقارات	٥,٣٦٣	٩,٣٠٤
	١٦٥,٦٢١	٢٠٩,١١٩

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 الفترة التالية التي تتراوح بين ٣ إلى ٥ سنوات.

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	بالتكلفة المطفأة	المبلغ الإجمالي
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)			
الأصول المالية			
ذمم مدينة غير متداولة	-	١١,٤٧٧	١١,٤٧٧
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٣٧٥	-	٣٧٥
ذمم مدينة تجارية وأخرى (إيضاح رقم ١٠)	-	٣٦٦,٩٠٥	٣٦٦,٩٠٥
الأرصدة البنكية والنقد (إيضاح رقم ١٢)	-	٤٩٣,٤٣٩	٤٩٣,٤٣٩
الإجمالي	٣٧٥	٨٧١,٨٢١	٨٧٢,١٩٦
الالتزامات المالية			
ذمم دائنة تجارية وأخرى	-	٢٥١,٨٥٩	٢٥١,٨٥٩
التزامات الإيجار	-	١٣,٨٨٤	١٣,٨٨٤
سحوبات مصرفية على المكشوف	-	٢٥,٧٠٥	٢٥,٧٠٥
قروض مصرفية	-	٢٦٥,٢٧٣	٢٦٥,٢٧٣
الإجمالي	-	٥٥٦,٧٢١	٥٥٦,٧٢١

	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	بالتكلفة المطفأة	المبلغ الإجمالي
	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)			
الأصول المالية			
ذمم مدينة غير متداولة	-	٨,٠٦٩	٨,٠٦٩
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٤٦٠	-	٤٦٠
ذمم مدينة تجارية وأخرى (إيضاح رقم ١٠)	-	٩٨٧,٩٣٤	٩٨٧,٩٣٤
الأرصدة البنكية والنقد (إيضاح رقم ١٢)	-	٤٩٤,٢٤٩	٤٩٤,٢٤٩
الإجمالي	٤٦٠	١,٤٩٠,٢٥٢	١,٤٩٠,٧١٢
الالتزامات المالية			
ذمم دائنة تجارية وأخرى	-	٣٦٤,٠٤٦	٣٦٤,٠٤٦
التزامات الإيجار	-	١٦,٨٦٦	١٦,٨٦٦
سحوبات مصرفية على المكشوف	-	٢٧,٥٣٩	٢٧,٥٣٩
قروض مصرفية	-	٢٩٧,٧٣٣	٢٩٧,٧٣٣
الإجمالي	-	٧٠٦,١٨٤	٧٠٦,١٨٤

١٧ 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
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	٣٧٥	٣٧٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	٤٦٠	٤٦٠

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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)					
إيرادات القطاع	٢٤٤,٤١١	٣٥,٨٨٦	٥٢٩,٢٢١	-	٨٠٩,٥١٨
تكاليف مباشرة	(١٦١,١٨٣)	(٤٠,٥٤٦)	(٤٥١,٠٨٥)	-	(٦٥٢,٨١٤)
إجمالي الأرباح/(الخسائر)	٨٣,٢٢٨	(٤,٦٦٠)	٧٨,١٣٦	-	١٥٦,٧٠٤
مصروفات إدارية وعمومية	(٩٣,٣٩٧)	(١,٦٦٨)	(٤٢,٧٩٣)	-	(١٣٧,٨٥٨)
الدخل التشغيلي الآخر	٦,٩٣٧	٨	١١,٠٨٦	-	١٨,٠٣١
أرباح/(خسائر) تشغيلية	(٣,٢٣٢)	(٦,٣٢٠)	٤٦,٤٢٩	-	٣٦,٨٧٧
حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصافي	-	-	-	(٤,٣٩٩)	(٤,٣٩٩)
دخل آخر	٤,٧٧٥	٣٢٦	٧٦	١,٩٥١	٧,١٢٨
دخل التمويل	٦,٦٤٨	-	٢١٨	-	٦,٨٦٦
تكاليف التمويل	(٤,٣٥٨)	-	(١١,٢٦٤)	-	(١٥,٦٢٢)
مصروف ضريبة الشركات	(٢,٢٩٥)	٣٦٣	(٦٨٧)	(١٧٦)	(٢,٧٩٥)
(خسائر)/أرباح الفترة	١,٥٣٨	(٥,٦٣١)	٣٤,٧٧٢	(٢,٦٢٤)	٢٨,٠٥٥
نفقات رأسمالية	٤٦,٤٢٥	٨٨	٨,٢٢١	-	٥٤,٧٣٤
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	٨,٥٧٨	٢٩٢	٩,٥٧٦	-	١٨,٤٤٦
استهلاك أصول حق الاستخدام	٩١٧	-	١,٨٢٧	-	٢,٧٤٤
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)					
أصول القطاع	٣,٥٧٠,٤٢٦	٤٣,١١٦	٩٠٧,٥٧٧	٨١١	٤,٥٢١,٩٣٠
استثمار في شركة زميلة	-	-	-	٢,٤٨٤	٢,٤٨٤
إجمالي الأصول	٣,٥٧٠,٤٢٦	٤٣,١١٦	٩٠٧,٥٧٧	٣,٢٩٥	٤,٥٢٤,٤١٤
التزامات القطاع	٥٠٧,٠٧٣	٣٦,٥١٤	٤٠٠,٨٠٨	٢٧,٢٧٥	٩٧١,٦٧٠
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)					
إيرادات القطاع	٦٣,٠٦٥	٥٠,٣٤٠	٣٩٩,٤٦٠	-	٥١٢,٨٦٥
تكاليف مباشرة	(٣٤,٥٥٩)	(٤٧,٥٦٧)	(٣٣٣,٢٤٧)	-	(٤١٥,٣٧٣)
إجمالي الأرباح	٢٨,٥٠٦	٢,٧٧٣	٦٦,٢١٣	-	٩٧,٤٩٢
مصروفات إدارية وعمومية	(٧١,٩٩٨)	(٢,١٥٨)	(٣٢,٤٤١)	(١,٤٣٨)	(١٠٨,٠٣٥)
الدخل التشغيلي الآخر	١٥,٣٧٩	٢٨	١١,٦٩٦	-	٢٧,١٠٣
أرباح من بيع استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع	١٥٢,٠٤٠				١٥٢,٠٤٠
أرباح/(خسائر) تشغيلية للفترة	١٢٣,٩٢٧	٦٤٣	٤٥,٤٦٨	(١,٤٣٨)	١٦٨,٦٠٠
حصة الخسائر من شركات زميلة	-	-	-	(٤,٩٢٨)	(٤,٩٢٨)
دخل آخر	٨,٨٤٠	١,٧١٩	٢,٢٧٨	-	١٢,٨٣٧
دخل التمويل	٩٣٢	-	٦٥	-	٩٩٧
تكاليف التمويل	(١٤,٦٣٧)	-	(٩,٣٣٣)	-	(٢٣,٩٧٠)
مصروف ضريبة الشركات	(١١,٠٠٩)	(١٩٧)	(٣,٢٣٠)	١٢٩	(١٤,٣٠٧)
(خسائر)/أرباح الفترة	١٠٨,٠٥٣	٢,١٦٥	٣٥,٢٤٨	(٦,٢٣٧)	١٣٩,٢٢٩
نفقات رأسمالية	١٥,١٨٩	٦٢٩	١٩,٥٤٧	-	٣٥,٣٦٥
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	٦,٧٥١	١٩٨	٧,٧١٨	-	١٤,٦٦٧
استهلاك أصول حق الاستخدام	٩٢٩	-	٢,١٥٤	-	٣,٠٨٣
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)					
أصول القطاع	٣,٧٦٠,٠٣٤	٥١,٤٥٥	٩٨٠,٥٦٤	٨١١	٤,٧٩٢,٨٦٤
استثمار في شركة زميلة	-	-	-	٦,٨٨٣	٦,٨٨٣
إجمالي الأصول	٣,٧٦٠,٠٣٤	٥١,٤٥٥	٩٨٠,٥٦٤	٧,٦٩٤	٤,٧٩٩,٧٤٧
التزامات القطاع	٥٩٥,٢٤٨	٣٧,٩٦٨	٤٨٤,٢٣٥	٢٩,٠٥٠	١,١٤٦,٥٠١

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
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)					
إيرادات القطاع	١٠٠,٢٣٩	٧,٦٩٧	١٧٢,٢٧٧	-	٢٨٠,٢١٣
تكاليف مباشرة	(٧٠,٢٠١)	(١١,٦٠٧)	(١٤٨,٧٢٧)	-	(٢٣٠,٥٣٥)
إجمالي الأرباح	٣٠,٠٣٨	(٣,٩١٠)	٢٣,٥٥٠	-	٤٩,٦٧٨
مصروفات إدارية وعمومية	(٢٩,٥٧٤)	(٥٧١)	(١٤,٢٣٠)	-	(٤٤,٣٧٥)
الدخل التشغيلي الآخر	٢,٠٢٨	٧	٤,٥٥٧	-	٦,٥٩٢
أرباح/(خسائر) تشغيلية للفترة	٢,٤٩٢	(٤,٤٧٤)	١٣,٨٧٧	-	١١,٨٩٥
حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصافي	-	-	-	٣٣٩	٣٣٩
دخل آخر	-	٥	-	١,١٧٧	١,١٨٢
دخل التمويل	١,٩٤٣	-	١٢٩	-	٢,٠٧٢
تكاليف التمويل	(١,٤٩٦)	-	(٣,٧١٣)	-	(٥,٢٠٩)
مصروف ضريبة الشركات	(١,٣٣٥)	٣٦٣	٤٨٠	(١٠٦)	(٥٩٨)
أرباح/(خسائر) الفترة	١,٦٠٤	(٤,١٠٦)	١٠,٧٧٣	١,٤١٠	٩,٦٨١
نفقات رأسمالية	٨,٣٤٢	-	(٩,٠٣٨)	-	(٦٩٦)
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	٣,١٣٩	٩٥	٣,٣١٥	-	٦,٥٤٩
استهلاك أصول حق الاستخدام	٣٠٥	-	٦١٢	-	٩١٧
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)					
إيرادات القطاع	٢٥,٦٥٦	٢٠,٦٧٢	١٥٠,٨٧١	-	١٩٧,١٩٩
تكاليف مباشرة	(٢٥,٠٨٣)	(٢١,١٧٦)	(١٢٩,١٢٠)	-	(١٧٥,٣٧٩)
إجمالي الأرباح	٥٧٣	(٥٠٤)	٢١,٧٥١	-	٢١,٨٢٠
مصروفات إدارية وعمومية	(٢٤,٨٩٣)	(١,٣١٣)	(١٣,٣٥٢)	(٩٥٦)	(٤٠,٥١٤)
الدخل التشغيلي الآخر	٣,٢٢٥	٢	٤,٩٩١	-	٨,٢١٨
أرباح من بيع استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع	١٥٢,٠٤٠	-	-	-	١٥٢,٠٤٠
أرباح/(خسائر) تشغيلية للفترة	١٣٠,٩٤٥	(١,٨١٥)	١٣,٣٩٠	(٩٥٦)	١٤١,٥٦٤
حصة الخسائر من شركات زميلة	-	-	-	٧٠١	٧٠١
دخل آخر	-	١,٧١٩	٢,٢٧٨	-	٣,٩٩٧
دخل التمويل	٧٨٨	-	(٣٥٣)	-	٤٣٥
تكاليف التمويل	(٥,٧٥٤)	-	(٣,٩٣٦)	-	(٩,٦٩٠)
ضريبة الشركات	(١٠,٤٤٩)	(١٥٦)	(١,٨٢٣)	٨٧	(١٢,٣٤١)
أرباح/(خسائر) الفترة	١١٥,٥٣٠	(٢٥٢)	٩,٥٥٦	(١٦٨)	١٢٤,٦٦٦
نفقات رأسمالية	٨,٠٠٨	٢٤	٩,٠١٨	-	١٧,٠٥٠
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	٤,٣٨٢	٧٩	٢,٧٣٢	-	٧,١٩٣
استهلاك أصول حق الاستخدام	٣١٠	-	١,٦٧٠	-	١,٩٨٠

١٩ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
الشركة وشركاتها التابعة		
الارتباطات:		
التزامات رأسمالية	١٩,٠٢٥	١٤٦,٢٣٤
التزامات محتملة: خطابات ضمان	٣٩٠,٣٦٩	٣٩٢,٨٩٠

٢٠ ضريبة الشركات

طبقت المجموعة أساس التحقق لأغراض الضريبة عند تحديد الأرباح الخاضعة للضريبة. ويبلغ معدل الضريبة المطبق وفقاً لقانون ضريبة الشركات ٩٪. فيما يلي تسوية مصروف الضريبة مع الأرباح المحاسبية مضروبة في معدل الضريبة المطبق:

لفترة التسعة أشهر المنتهية في	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم إماراتي	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي
ضريبة الشركات الحالية:		
مصروف ضريبة الشركات الحالية	٢,٦٢٧	١٤,٤٣٦
الضريبة المؤجلة	-	-
المتعلقة بظهور وعكس الفروقات المؤقتة	١٦٨	(١٢٩)
مصروف ضريبة الشركات المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد	٢,٧٩٥	١٤,٣٠٧
المتعلقة بظهور وعكس الفروقات المؤقتة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-
مصروف ضريبة الشركات المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد والدخل الشامل الآخر	٢,٧٩٥	١٤,٣٠٧
تسوية معدل الضريبة الفعلي:		
الأرباح المحاسبية قبل خصم ضريبة الشركات	٣٠,٨٥٠	١٥٣,٥٣٦
التعديلات المتعلقة بالدخل الخاضع للضريبة بمعدل ٠٪ (١)	(٧٥٠)	(٧٥٠)
(أرباح)/خسائر غير محققة (٤)	(٢,٠٣٧)	١,٤٣٨
تأثير الجزء غير المسموح به من تكلفة الفائدة	-	(٩٥٨)
حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصافي	٤,٣٩٩	٤,٩٢٨
مصروفات غير قابلة للخصم لأغراض ضريبية (٢)	٤٥٨	٢,٢٠٩
أرباح خاضعة للضريبة	٣٢,٩٢٠	١٦٠,٤٠٣
المبلغ بواقع معدل ضريبة الشركات بواقع ٩٪	٢,٩٦٣	١٥٣,٥٣٦

(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، ونظرًا 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 ٩,٦٪ 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 ١,٩٥ مليون درهم إماراتي والخسائر غير المحققة البالغة 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 المُسجّلة سابقاً.

٢٢ أحداث هامة خلال الفترة

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 فعّلت 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.

واستنادًا 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 جوهرية غير موجبة للتعديل خلال الفترة ما بين ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وتاريخ المصادقة على هذه المعلومات المالية.