

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة غير المُدققة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

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

جرائت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة
المحدودة
(فرع دبي)

مكتب رقم ٣٠٢ و ٣٠٣ و ٣٠٨
الطابق الثالث، مبنى رقم ٥
ون سنترال، مركز دبي التجاري العالمي
دبي، الإمارات العربية المتحدة

ص.ب. ١٦٢٠٠
هـ: ٣٨٨٩٩٢٥ (٤) ٩٧١ +
ف: ٣٨٨٩٩١٥ (٤) ٩٧١ +

www.grantthornton.ae

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

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد المرفق لشركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى الإيضاحات التفسيرية الأخرى ذات الصلة.

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

نطاق المراجعة

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

الاستنتاج

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



جرائت ثورنتون
جرائت ثورنتون

د. أسامة رشدي البكري

سجل مدققي الحسابات رقم: ٩٣٥

دبي، الإمارات العربية المتحدة

٢٥ أكتوبر ٢٠٢٤

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 ٢٠٢٤

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر			
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	إيضاحات	
٣٦٤,٣٠٨	٣٨٩,٠٨٦	١٥	إيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء
(٢٨٧,٣٩٧)	(٣١٣,٧٤٦)	١٥	تكاليف مباشرة
٧٦,٩١١	٧٥,٣٤٠		إجمالي الأرباح
(٦٤,٦٣٦)	(٨٧,٥٠٤)	١٥	مصروفات إدارية وعمومية
١٢,٢٩٨	٣١,٣٠٩	٢-٥	إيرادات تشغيلية أخرى
٣٨,٦٧٣	٥١,٨٩٧	٦	أرباح من بيع استثمارات عقارية
٦٣,٢٤٦	٧١,٠٤٢		أرباح تشغيلية
(٤٩,١٨١)	(٧,٦٦١)	٧	حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصافي
١٠٦,٨٩٦	١٨,١٠٩	١-٥	إيرادات أخرى
١,٥٦٢	٢١٣		إيرادات التمويل
(٨٥,٠٨٢)	(٢١,٩٦٢)		تكلفة التمويل
٣٧,٤٤١	٥٩,٧٤١		أرباح الفترة قبل خصم الضريبة
-	(٦,٥٩٩)	١٧	ضريبة الدخل للفترة
٣٧,٤٤١	٥٣,١٤٢		أرباح الفترة
٣٧,٤٤١	٥٣,١٤٢		إجمالي الدخل الشامل للفترة
٠,٠٠٨٧	٠,٠١٢٤	١١	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر			
٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
١٢٣,٤٦٥	١٢٣,٣٠١	١٥	إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
(٩٢,١٨٨)	(١٠٠,٦٠٧)	١٥	تكاليف مباشرة
٣١,٢٧٧	٢٢,٦٩٤		إجمالي الأرباح
(٢٧,١٥٤)	(٣٦,١٨٧)	١٥	مصروفات إدارية وعمومية
٣,٣٠٠	٢١,٤٠٧		إيرادات تشغيلية أخرى
٤٨	٢٠,٦٩٦		أرباح من بيع استثمارات عقارية
٧,٤٧١	٢٨,٦١٠		أرباح تشغيلية
(٢٠,١٦٧)	(١,٨٤٧)		حصة الخسائر من شركات زميلة، بالصافي
٦٠,٢١٣	٥١٢		إيرادات أخرى
١,١٤٩	٦٣		إيرادات التمويل
(٢٨,٩٣٥)	(٦,٩٢٩)		تكلفة التمويل
١٩,٧٣١	٢٠,٤٠٩		أرباح الفترة قبل خصم الضريبة
-	(٢,٠٣٨)		ضريبة الدخل للفترة
١٩,٧٣١	١٨,٣٧١		أرباح الفترة
١٩,٧٣١	١٨,٣٧١		إجمالي الدخل الشامل للفترة
٠,٠٠٤٦	٠,٠٠٤٣	١١	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

الأصول	إيضاحات	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي
أصول غير متداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات		٣٢٠,٢٠٦	٣٠٩,٦٨٤
أصول حق الاستخدام		١٤,٧٦٨	٨,٠٩٠
استثمارات عقارية	١-٦	٢,٤٩٥,٢٣٨	٢,٩٥٧,٣٧٩
عقارات لغرض التطوير		١٣,٤٤٩	١١,٩١٢
استثمار في شركة زميلة	٧	١٢,٢٥٣	١٩,٩١٤
ذمم مدينة غير متداولة		٧٢,٦٥٨	١١,٥٧٥
إجمالي الأصول غير المتداولة		٢,٩٢٨,٥٧٢	٣,٣١٨,٥٥٤
أصول متداولة			
استثمارات عقارية مُحْتَظَظ بها للبيع	٢-٦	٥٤٠,٩٦٠	٩٣٢,٩٦٠
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٧٠٤	٦٩٩
المخزون		٦,٧٠٣	٥,٨٥٢
أصول العقود		٢٥,٧٩٧	٢٩,٥٧٥
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٨	٤٤٩,٠٧٨	٤١٣,٨٠٧
أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية	١٠	١٠٩,٨٥٠	٧٨,٣٠٥
إجمالي الأصول المتداولة		١,١٣٣,٠٩٢	١,٤٦١,١٩٨
إجمالي الأصول		٤,٠٦١,٦٦٤	٤,٧٧٩,٧٥٢
حقوق الملكية والالتزامات			
حقوق الملكية			
رأس المال		٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠
احتياطي قانوني إلزامي		٣٩٧,٨٥٧	٣٩٧,٨٥٧
فائض إعادة تقييم الأصول		٢١٢,٦٨٩	٢١٢,٦٨٩
خسائر متراكمة		(٢,٠٥١,٩٦٨)	(٢,١٠٥,١١٠)
إجمالي حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة		٢,٨٤٨,١١٨	٢,٧٩٤,٩٧٦
التزامات غير متداولة			
الجزء غير المتداول من القروض المصرفية	١٢	٢٠٩,٧٣٣	٢٢٠,٩٣٥
ذمم دائنة غير متداولة		١٥٢,٥٠٠	٢٤٤,٠٠٠
التزامات الإيجار		١٢,٧٧٤	٨,٩٧٩
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين		٣١,٦٨٦	٣٠,٦٠٠
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		٤٠٦,٦٩٣	٥٠٤,٥١٤
التزامات متداولة			
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١٣	٢٩١,٦٩٦	٤٣٧,٠٤٦
التزامات العقود		١٣,١٠٨	١٢,٤٥٢
التزامات الإيجار		٢,٤٥٥	٢,٢٤٥
سحوبات مصرفية على المكشوف		٢٧,١٩٥	٤١,٥٨٩
الجزء المتداول من القروض المصرفية	١٢	٤٧٢,٣٩٩	٩٨٦,٩٣٠
إجمالي الالتزامات المتداولة		٨٠٦,٨٥٣	١,٤٨٠,٢٦٢
إجمالي الالتزامات		١,٢١٣,٥٤٦	١,٩٨٤,٧٧٦
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات		٤,٠٦١,٦٦٤	٤,٧٧٩,٧٥٢

تمت المصادقة على إصدار هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٤ والتوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:


عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي


رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر			
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	إيضاحات	
الأنشطة التشغيلية			
٣٧,٤٤١	٥٣,١٤٢	أرباح الفترة	
تعديلات على:			
٦,١٨٧	٦,١٣٨	استهلاك الممتلكات والألات والمعدات	
١,٠٩٦	-	مخصص خسائر انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية	
١,١٩٦	١,٦٤٥	استهلاك أصول حق الاستخدام	
(٣٨,٦٧٣)	(٥١,٨٩٧)	٦	أرباح من بيع استثمارات عقارية
٤٩,١٨١	٧,٦٦١	٧	الحصة من نتائج استثمارات مُحْتَسِبة وفقاً لحقوق الملكية
(١,٥٦٢)	(٢١٣)		إيرادات التمويل
٨٥,٠٨٢	٢١,٩٦٢		تكلفة التمويل
-	(١٨,١٠٩)	١-٥	إيرادات أخرى
١٣٩,٩٤٨	٢٠,٣٢٩	الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل	
(١,٨٨٤)	(٨٥١)	التغير في المخزون	
(٣,٥٧٦)	٣,٧٧٨	التغير في أصول العقود	
(٢٥,٣٢٧)	١٢٩,٥١٢	التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى	
٦٤٢	(٩١,٥٠٠)	التغير في الذمم الدائنة غير المتداولة	
(١٥٣,٣٩٦)	(١٤٥,٣٥٠)	التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى والتزامات العقود	
٤,١٩٢	١,٠٨٦	التغير في مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (بالصافي)	
-	(١,٥٣٧)	التغير في عقارات لغرض التطوير	
(٣٩,٤٠١)	(٨٤,٥٣٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	
الأنشطة الاستثمارية			
(١٤,١٤٦)	(٨,٠٢٧)	إضافات إلى الممتلكات والألات والمعدات	
(٢,٢٣٥)	(٢٩٥)	٦	إضافات لاستثمارات عقارية
٣,١٩٤	-	متحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات	
١٣٣,٧٣١	٥١٩,٦٧٣	٦	متحصلات من بيع استثمارات عقارية
١,٥٦٢	٢١٣	إيرادات الفوائد المقبوضة	
٦,١٦٤	٧١٢	التغيرات في ودائع مرهونة لدى البنوك	
-	١٦٦,١٣٤	متحصلات من بيع استثمارات عقارية مُحْتَفَظ بها للبيع	
١٢٨,٢٧٠	٦٧٨,٤١٠	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية	
الأنشطة التمويلية			
٧٧,٥٧٩	٥٦,٠٦٨	١٢	متحصلات من قروض مصرفية طويلة الأجل
(٩٧,٨٤٣)	(٥٨١,٨٠١)	١٢	سداد قروض مصرفية طويلة الأجل
(٢٢,٩٤٤)	(١٨,٩٤٣)	فوائد مدفوعة	
-	(٢,٥٥٠)	سداد دفعات التزامات الإيجار	
(٤٣,٢٠٨)	(٥٤٧,٢٢٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	
٤٥,٦٦١	٤٦,٦٥١	صافي الزيادة في النقد وما يعادله	
٧٨٠	٢٩,٨١٢	النقد وما يعادله في بداية الفترة	
٤٦,٤٤١	٧٦,٤٦٣	١٠	النقد وما يعادله في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

إجمالي حقوق الملكية	خسائر فئراكمة	فائض إعادة تقييم الأصول	احتياطي قانوني إلزامي	رأس المال	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١,٩٥٧,٣٥٩	(٢,٩٠٠,٨٤٦)	٢١٢,٦٨٩	٣٥٥,٩٧٦	٤,٢٨٩,٥٤٠	في ١ يناير ٢٠٢٣
٣٧,٤٤١	٣٧,٤٤١	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
١,٩٩٤,٨٠٠	(٢,٨٦٣,٤٠٥)	٢١٢,٦٨٩	٣٥٥,٩٧٦	٤,٢٨٩,٥٤٠	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)
٢,٧٩٤,٩٧٦	(٢,١٠٥,١١٠)	٢١٢,٦٨٩	٣٩٧,٨٥٧	٤,٢٨٩,٥٤٠	في ١ يناير ٢٠٢٤
٥٣,١٤٢	٥٣,١٤٢	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٢,٨٤٨,١١٨	(٢,٠٥١,٩٦٨)	٢١٢,٦٨٩	٣٩٧,٨٥٧	٤,٢٨٩,٥٤٠	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

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 للشركة هو صندوق بريد رقم: ٢٤٦٤٩، دبي، الإمارات العربية المتحدة. تتضمن الأنشطة الرئيسية للشركة على سبيل المثال لا الحصر، التطوير والاستثمار العقاري، وإدارة وصيانة عقارات الشركة، بما في ذلك تشغيل مخازن التبريد التي تمتلكها، والتعهد بالخدمات المتعلقة بالعقارات وتنفيذها بالنيابة عن أطراف أخرى (بما في ذلك الأطراف ذات العلاقة) بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة للشركات التابعة لها والاستثمار في منشآت أخرى. ويشار إلى الشركة وشركاتها التابعة مُجمعةً باسم ("المجموعة").

٢ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

لم يتم إصدار معايير جديدة ومع ذلك ثمة عددًا من التعديلات على المعايير التي أصبحت سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ ووردت بقدر من التفصيل في البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في واللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، ولكن ليس لتلك التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة.

٣ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

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

إن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة للبيانات المالية الكاملة التي يتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. إن السياسات المحاسبية والطرق الحسابية والأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المطبقة في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة هي نفسها المطبقة في آخر بيانات مالية موحدة سنوية.

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

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

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

بالإضافة إلى ذلك، لا تُعتبر نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

افتراض مبدأ الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية. بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة، كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، ما قيمته ٢,٠٥١ مليون درهم إماراتي من رأس المال المُصدر البالغ قيمته ٤,٢٩٠ مليون درهم إماراتي، أي بواقع نسبة ٤٧,٩٪ من رأس مالها المُصدر.

يتعهد فريق إدارة المجموعة بتنفيذ خطة شاملة لترشيد التكاليف تُسهم في خفض التكاليف التشغيلية والتكاليف غير المباشرة فضلاً عن تغيير برنامج الإدارة وهو ما يؤثر بدوره على كل من نموذج الأعمال لدى الشركة والهيكل المالي وفريق الإدارة للتعامل مع التحديات بهدف زيادة القيمة العائدة إلى مساهمي الشركة.

لقد أعدت إدارة المجموعة خطة استراتيجية قصيرة ومتوسطة الأجل تستند إلى رؤية طويلة الأمد لفترة ست سنوات اعتباراً من تاريخ صدور هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وثمة احتمال كبير بأن تمتلك المجموعة الموارد الكافية التي تدعم استمرار أعمالها في المستقبل المنظور.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

عند إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، فإن الأحكام الهامة التي وضعتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفسها المطبقة في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، باستثناء تقدير ضريبة الشركات (إيضاح رقم ١٧).

الأحكام المحاسبية الخاصة بضريبة الشركات

تعترف المجموعة بمخصصات ضريبة الدخل باستخدام أحكام وتقديرات تستند إلى أحدث آراء خبراء الضرائب لديها وذلك فيما يتعلق بالمجموعات الضريبية والاختيار على أساس البيع/الاستحقاق والتي لا تزال تخضع لتقييم الإدارة. وتُسجل أي فروق، إن وجدت، تنشأ بين مخصص ضريبة الدخل المُسجل والتزام الضريبة النهائي عند تحديد هذا الالتزام.

٥ إيرادات أخرى وإيرادات تشغيلية أخرى

١-٥ إيرادات أخرى

إيرادات أخرى

غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	رد قيمة الالتزامات/عكس المخصصات (إيضاح (أ))
٩٧,٧٤٧	٣,٧١٤	أرباح صرف العملات الأجنبية (إيضاح (ب))
٩,١٤٩	١٤,٣٩٥	إيرادات أخرى
١٠٦,٨٩٦	١٨,١٠٩	

(أ) رد قيمة الالتزامات/عكس المخصصات

تتعلق عملية رد قيمة الالتزامات بشكل أساسي بالذمم الدائنة والاستحقاقات المتعلقة بالمشروعات المُنجزَة وكذلك إلغاء العقود التي قدرت الإدارة أنه لن يلزم إجراء تسوية مقابلها.

(ب) أرباح صرف العملات الأجنبية

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

٢-٥ إيرادات تشغيلية أخرى

غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	رسم شهادة عدم الممانعة
٦٠١	١٠,٥٨٨	بيع الخردة
٤٠١	٣,٢٥١	إيرادات إيجارية
٧,٦٣٩	٧,١١٨	إيرادات أخرى
٣,٦٥٧	١٠,٣٥٢	
١٢,٢٩٨	٣١,٣٠٩	

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٦ استثمارات عقارية		١-٦ الحركة في الاستثمارات العقارية	
غير مدققة	مدققة	غير مدققة	مدققة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢,٩٥٧,٣٧٩	٣,١٦٣,٩٩٨	٢,٩٥٧,٣٧٩	٣,١٦٣,٩٩٨
٢٩٥	١,٨١٢	٢٩٥	١,٨١٢
(٤٦٢,٤٣٦)	(١٩١,٤٨٧)	(٤٦٢,٤٣٦)	(١٩١,٤٨٧)
-	١٠,١٣٦	-	١٠,١٣٦
-	(٩٣٢,٩٦٠)	-	(٩٣٢,٩٦٠)
-	٩٠٥,٨٨٠	-	٩٠٥,٨٨٠
٢,٤٩٥,٢٣٨	٢,٩٥٧,٣٧٩	٢,٤٩٥,٢٣٨	٢,٩٥٧,٣٧٩

في ١ يناير

إضافات خلال الفترة/السنة

بيع استثمارات عقارية

تحويل من الممتلكات والآلات والمعدات

استثمارات محتفظ بها للبيع

أرباح من التقييم العادل

الرصيد الختامي

تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ "الاستثمارات العقارية" حيث تم تحديد الاستثمارات العقارية المتمثلة 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 لها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل شركة تقييم مستقلة ومسجلة، والتي قامت بإجراء التقييم طبقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين ودليل التقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين.

بيع الاستثمارات العقارية

تم بيع استثمارات عقارية خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ بقيمة دفترية تبلغ ٤٦٢,٤ مليون درهم إماراتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٩١,٤ مليون درهم إماراتي) نظير مبلغ إجمالي قيمته ٥١٩,٦ مليون درهم إماراتي ناقصاً تكاليف البيع (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٦١,٨ مليون درهم إماراتي)، مما نتج عنه أرباحاً بقيمة ٥١,٩ مليون درهم إماراتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٧٠,٤ مليون درهم إماراتي).

تقييم الأرباح حسب المساحة الطابقية الإجمالية

أجرت المجموعة في غضون السنوات السابقة مسحاً للخطة الرئيسية لمدينة دبي للسيارات (المساحات المبنية وغير المبنية) وتقدّمت بطلبات رسمية للسلطات التنظيمية المختصة لإصدار خارطة الموقع المعدلة مرفقة بالمساحات الطابقية الإجمالية، مطالبة بإعادة تخصيص استخدام الأراضي (في بعض الحالات).

وبعد عناء طويل من المباحثات والمفاوضات البناءة، أعلنت المجموعة خلال الربع الأخير من العام ٢٠٢٣ عن التقدم المحرز في هذا الأمر من خلال التوصل إلى تسوية مع الجهة التنظيمية المعنية. وبموجب هذا الاتفاق، التزمت المجموعة بخطة السداد المتفق عليها مع "دائرة الأراضي والأملاك في دبي" بدفع مبلغ إجمالي قيمته ٤٠٠ مليون درهم إماراتي مقسمة على أقساط لمدة فترة مدتها ثلاث (٣) سنوات، ومنحت الجهة التنظيمية شهادة عدم ممانعة للمجموعة مما يسمح لها بإعادة تخصيص أجزاء من الخطة الرئيسية لمدينة دبي للسيارات بما في ذلك أرض الملاهي الترفيهية.

٢-٦ استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع

غير مدققة	مدققة	غير مدققة	مدققة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٩٣٢,٩٦٠	-	٩٣٢,٩٦٠	-
(٣٩٢,٠٠٠)	-	(٣٩٢,٠٠٠)	-
-	٩٣٢,٩٦٠	-	٩٣٢,٩٦٠
٥٤٠,٩٦٠	٩٣٢,٩٦٠	٥٤٠,٩٦٠	٩٣٢,٩٦٠

الرصيد الافتتاحي

استثمارات عقارية مبيعة خلال الفترة/السنة

بنود مُعاد تصنيفها من استثمارات عقارية

الرصيد الختامي

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٦ استثمارات عقارية (تابع)

٢-٦ استثمارات عقارية مُحْتَظَظ بها للبيع (تابع)

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

خلال فترة التسعة أشهر المُنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، باعت المجموعة عقارات بقيمة ٣٩٢ مليون درهم إماراتي والتي كانت مصنفة على أنها مُحْتَظَظ بها للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وكان المقابل الذي تم الحصول عليه يُعادل القيمة الدفترية لهذه العقارات، ومن ثم لم ينشأ عن هذه المعاملة أرباح أو خسائر.

٧ استثمار في شركة زميلة

مُدَقَّقَة	غَير مُدَقَّقَة	
٣١ دِيسَمْبَر ٢٠٢٣	٣٠ سِبْتَمْبَر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	الحركة خلال الفترة/السنة
٧٩,٣٢٧	١٩,٩١٤	الرصيد الافتتاحي
(٥٩,٤١٣)	(٧,٦٦١)	حصة الخسائر من شركة زميلة
١٩,٩١٤	١٢,٢٥٣	الرصيد الختامي

الأرباح أو الخسائر
حصة الخسائر في العقارية للاستثمار ذ.م.م

الاستثمار في العقارية للاستثمار ذ.م.م

تمتلك المجموعة حصة حقوق ملكية بنسبة ٣٠٪ في شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م والتي تتضمن استثمارات عقارية. وتُعد شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م بمثابة استثمارات حقوق ملكية خاصة غير مدرجة في أي بورصة عامة. تُحتسب حصة المجموعة في شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م باستخدام طريقة المحاسبة وفقاً لحقوق الملكية في هذه البيانات المالية الموحدة.

٨ ذمم مدينة تجارية وأخرى

مُدَقَّقَة	غَير مُدَقَّقَة	
٣١ دِيسَمْبَر ٢٠٢٣	٣٠ سِبْتَمْبَر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	الأدوات المالية
٣٢٦,٨٢٣	٢٦٨,٧٤٣	ذمم مدينة تجارية
١٠٠,١٦٧	١٨٠,١٧٧	ذمم مدينة من مبيعات العقارات
١٤,٣٨٦	١٦,٠٤٥	ذمم المحتجزات المدينة
٤٤١,٣٧٦	٤٦٤,٩٦٥	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(١١٠,٠٠٢)	(١٠٧,٦٠٥)	
٣٣١,٣٧٤	٣٥٧,٣٦٠	ذمم مدينة أخرى
٦١,٩٧٦	٦٢,١٢٧	الإجمالي (أ)
٣٩٣,٣٥٠	٤١٩,٤٨٧	الأدوات غير المالية
٢,٤٩٩	٣,٨٨٨	دفعات مُقَدَّمة للمقاولين (إيضاح رقم ٨-٢)
١٧,٩٥٨	٢٥,٧٠٣	مبالغ مدفوعة مقدماً ودفعات مُقَدَّمة
٢٠,٤٥٧	٢٩,٥٩١	الإجمالي (ب)
٤١٣,٨٠٧	٤٤٩,٠٧٨	الإجمالي (أ+ب)

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

خسائر انخفاض القيمة

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

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٨ ذمم مدينة تجارية وأخرى (تابع)

ذمم مدينة تجارية وأخرى متأخرة السداد لمدة							
مبالغ مدفوعة مقدمًا من للمقاولين ألف درهم إماراتي	ذمم محتجزات مدينة ألف درهم إماراتي	ذمم مدينة من مبيعات العقارات ألف درهم إماراتي	مستحقة حاليًا ألف درهم إماراتي	من ١ يوم إلى ٩٠ يومًا ألف درهم إماراتي	من ٩١ إلى ٣٦٥ يومًا ألف درهم إماراتي	أكثر من ٣٦٥ يومًا ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)							
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	%٩٥,٨٨	%٣٣,١١	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٣,٣٩	%٣٥,٤٣
القيمة الإجمالية	٩٤,٤٨٠	١٦,٠٤٥	١٨٠,١٧٧	٦٨,٣٩٩	٣٦,٦٨٠	٢٧,٤٨٣	١٣٦,١٨١
خسائر الائتمان المتوقعة	٩٠,٥٩٢	٥,٣١٣	-	-	-	٩٣١	١٠١,٣٦١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدققة)							
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	%٩٧,٣٢	%٥٠,١١	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٤,٦٦	%٣٢,١٢	%٣٧,٥٣
القيمة الإجمالية	٩٣,٠٩١	١٤,٣٨٦	١٠٠,١٦٧	٨٨,٢٨٩	٨٦,٤٥٤	٢٨,٣٦٧	١٢٣,٧١٣
خسائر الائتمان المتوقعة	٩٠,٥٩٢	٧,٢٠٩	-	-	٤,٠٣١	٩,١١٢	٨٩,٦٥٠

فيما يلي الحركة في مُخصص خسائر الائتمان المُتوقعة فيما يتعلق بالذمم المدينة وذمم المُحتجزات المدينة ودفعات مُقدمة للمقاولين وذمم مدينة من مبيعات العقارات خلال الفترة/السنة:

غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي	في ١ يناير المخصص للفترة/السنة مبالغ مشطوبة الرصيد الختامي
٢٠٠,٥٩٤	٢٠٧,٨٨٤	
١,٠٠٦	٤,٢٥٢	
(٣,٤٠٣)	(١١,٥٤٢)	
١٩٨,١٩٧	٢٠٠,٥٩٤	

٨-١ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي	مخصص مقابل الذمم المدينة التجارية وذمم المحتجزات المدينة مخصص مقابل دُفعات مُقدّمة للمقاولين (إيضاح رقم ٨-٢)
١٠٧,٦٠٥	١١٠,٠٠٢	
٩٠,٥٩٢	٩٠,٥٩٢	
١٩٨,١٩٧	٢٠٠,٥٩٤	

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٨ ذمم مدينة تجارية وأخرى (تابع)

٢-٨ دفعات مقدمة للمقاولين

مدققة	غير مدققة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٩٣,٠٩١	٩٤,٤٨٠	دفعات مقدمة للمقاولين
(٩٠,٥٩٢)	(٩٠,٥٩٢)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٢,٤٩٩	٣,٨٨٨	

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

٩ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تُبرم المجموعة، في سياق الأعمال الاعتيادية، معاملات مع مؤسسات أخرى ينطبق عليها تعريف الطرف ذي العلاقة الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤. وتخضع هذه المعاملات للشروط والأحكام المعتمدة من قبل إدارة المجموعة. خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بتقديم قرض لشركة زميلة لها بقيمة ٣,٤ مليون درهم إماراتي والذي تم الاعتراف به ضمن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ويحمل فائدة بمعدل ٢,٧٥٪ زائداً ٣ أشهر بأسعار الفائدة السائدة لدى بنوك الإمارات. إن المعاملات الهامة التي أبرمت مع أطراف ذات علاقة، بخلاف المعاملات التي تم الإفصاح عنها بالفعل بشكل منفصل في مواضع آخر بالبيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مبينة أدناه:

غير مدققة	غير مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
-	٢١٣	الفائدة المقبوضة من قروض مقدمة لشركة زميلة
٦,٨٦٥	٥,٨٠٢	تعويضات موظفي الإدارة العليا مُبينة على النحو التالي:
٦٣٧	٤١١	- رواتب وامتيازات الموظفين الأخرى قصيرة الأجل
		- مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

وافق مساهمو الشركة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي للشركة المنعقد في ٣٠ أبريل ٢٠٢٤ على أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة البالغ قيمتها ١,٤ مليون درهم إماراتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٠ أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية		
غير مدققة	مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١,٠٨٠	١,٠٥٤	النقد في الصندوق
		النقد لدى البنوك:
١٠٢,٥٧٨	٧٠,٣٤٧	- في حسابات جارية
٦,١٩٢	٦,٩٠٤	- في حسابات ودائع مرهونة
<u>١٠٩,٨٥٠</u>	<u>٧٨,٣٠٥</u>	
غير مدققة	مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٠٣,٦٥٨	٧١,٤٠١	يتألف النقد وما يعادله مما يلي:
(٢٧,١٩٥)	(٤١,٥٨٩)	أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية (باستثناء الودائع المرهونة)
<u>٧٦,٤٦٣</u>	<u>٢٩,٨١٢</u>	سحوبات مصرفية على المكشوف

١١ ربحية السهم الأساسية والمخفضة				
غير مدققة	غير مدققة	غير مدققة	غير مدققة	
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	
٥٣,١٤٢	٣٧,٤٤١	١٨,٣٧١	١٩,٧٣١	أرباح عائدة إلى المساهمين (بالدرهم الإماراتي)
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
<u>٠,٠١٢٤</u>	<u>٠,٠٠٨٧</u>	<u>٠,٠٠٤٣</u>	<u>٠,٠٠٤٦</u>	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

١٢ قروض مصرفية		
غير مدققة	مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٦٨٢,١٣٢	١,٢٠٧,٨٦٥	الرصيد
(٤٧٢,٣٩٩)	(٩٨٦,٩٣٠)	ناقصاً: الجزء المتداول
<u>٢٠٩,٧٣٣</u>	<u>٢٢٠,٩٣٥</u>	الجزء غير المتداول

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

غير مدققة	مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١,٢٠٧,٨٦٥	٨٢٢,٤٩٨	في ١ يناير
٥٦,٠٦٨	١٠١,٢٢٧	مبالغ تم الحصول عليها خلال الفترة/السنة
(٥٨١,٨٠١)	(١٣٠,٩٤٣)	مبالغ مدفوعة خلال الفترة/السنة
-	٤٨٧,١٩٢	الحركة في الأرصدة نتيجة إعادة جدولة القرض خلال السنة
-	(٧٢,١٠٩)	تسوية دفعات مقابل مبالغ مستحقة للبنك
<u>٦٨٢,١٣٢</u>	<u>١,٢٠٧,٨٦٥</u>	في نهاية الفترة/السنة

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٣ ذمم دائنة تجارية وأخرى

غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي	
٨١,٩١١	٢٠٧,٠١٣	الالتزامات المالية
١,٠١٢	٢,٢٦٥	ذمم دائنة تجارية
٩٠,٣١٧	٩٣,٧٥٧	ذمم المحتجزات الدائنة
١٧٣,٢٤٠	٣٠٣,٠٣٥	استحقاقات وودائع مستحقة الدفع
		الإجمالي
١١,٠٧٢	١٠,٧٧٧	الالتزامات غير المالية:
٦,٥٩٩	-	دفعات مُستلمة مُقدماً من العملاء
١٠٠,٧٨٥	١٢٣,٢٣٤	ضريبة الشركات مستحقة الدفع
١١٨,٤٥٦	١٣٤,٠١١	ذمم دائنة واستحقاقات أخرى (إيضاح رقم ١٣-١)
٢٩١,٦٩٦	٤٣٧,٠٤٦	الإجمالي

١٣-١ ذمم دائنة واستحقاقات أخرى

غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي	
٧٥,٤٤٨	٨٨,٤٠٤	تتضمن الذمم الدائنة والاستحقاقات الأخرى ما يلي:
٢٥,٣٣٧	٣٢,٣٣٨	مخصصات واستحقاقات خاصة بدفعات تكاليف أعمال المقاولين
-	٢,٤٩٢	مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين
١٠٠,٧٨٥	١٢٣,٢٣٤	مخصصات واستحقاقات مقابل أعمال المقاولين

١٤ الأدوات المالية

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)	بالبقية العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	بالبقية العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	المبلغ الإجمالي ألف درهم إماراتي
-	-	٧٢,٦٥٨	٧٢,٦٥٨
٧٠٤	-	-	٧٠٤
-	-	٤١٩,٤٨٧	٤١٩,٤٨٧
-	-	١٠٨,٧٧٠	١٠٨,٧٧٠
٧٠٤	٦٠٠,٩١٥	٦٠١,٦١٩	٦٠١,٦١٩
-	-	١٧٣,٢٤٠	١٧٣,٢٤٠
-	-	١٥,٢٢٩	١٥,٢٢٩
-	-	٢٧,١٩٥	٢٧,١٩٥
-	-	٦٨٢,١٣٢	٦٨٢,١٣٢
-	-	٨٩٧,٧٩٦	٨٩٧,٧٩٦

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٤ الأدوات المالية (تابع)

المبلغ الإجمالي ألف درهم إماراتي	بالتكلفة المطفأة ألف درهم إماراتي	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم إماراتي	
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدققة)
			الأصول المالية
١١,٥٧٥	١١,٥٧٥	-	ذمم مدينة غير متداولة
٦٩٩	-	٦٩٩	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٩٣,٣٥٠	٣٩٣,٣٥٠	-	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٧٧,٢٥١	٧٧,٢٥١	-	النقد لدى البنوك
٤٨٢,٨٧٥	٤٨٢,١٧٦	٦٩٩	الإجمالي
			الالتزامات المالية
٣٠٣,٠٣٥	٣٠٣,٠٣٥	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١١,٢٢٤	١١,٢٢٤	-	التزامات الإيجار
٤١,٥٨٩	٤١,٥٨٩	-	سحوبات مصرفية على المكشوف
١,٢٠٧,٨٦٥	١,٢٠٧,٨٦٥	-	قروض مصرفية
١,٥٦٣,٧١٣	١,٥٦٣,٧١٣	-	الإجمالي

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 الالتزام، 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. تم تحديد القيم العادلة لأوراق مالية مُدرجة بالرجوع إلى أسعار العرض المُدرجة كما في تاريخ التقرير. يتم تحديد الاستثمارات في الأوراق المالية القابلة للتداول بالتكلفة في حال عدم توافر معطيات السوق الملحوظة. وعليه، نوضح فيما يلي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو الآتي:

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
			٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)
-	-	٧٠٤	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		٧٠٤	
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدققة)
-	-	٦٩٩	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		٦٩٩	

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

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٥ التقارير عن القطاعات

قطاعات الأعمال

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

العقارات	المقاولات	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 ٢٠٢٤ (غير مدققة)				
٣٦,٦٩٠	٢١,١٢٤	٣٣١,٢٧٢	-	٣٨٩,٠٨٦
(١٦,٣٤٥)	(٢٢,٠٩٤)	(٢٧٥,٣٠٧)	-	(٣١٣,٧٤٦)
٢٠,٣٤٥	(٩٧٠)	٥٥,٩٦٥	-	٧٥,٣٤٠
(٥٥,١٤٨)	(١,٠٠٣)	(٣١,٣٥٣)	-	(٨٧,٥٠٤)
١٦,٢٦٦	٤,٦٨٩	١٠,٣٥٤	-	٣١,٣٠٩
٥١,٨٩٧	-	-	-	٥١,٨٩٧
٣٣,٣٦٠	٢,٧١٦	٣٤,٩٦٦	-	٧١,٠٤٢
-	-	-	(٧,٦٦١)	(٧,٦٦١)
٣,٧١٤	-	-	١٤,٣٩٥	١٨,١٠٩
٢١٣	-	-	-	٢١٣
(١١,٢٥٣)	-	(١٠,٧٠٩)	-	(٢١,٩٦٢)
(٣,٨٥٨)	(١٧)	(٢,٧٢٤)	-	(٦,٥٩٩)
٢٢,١٧٦	٢,٦٩٩	٢١,٥٣٣	٦,٧٣٤	٥٣,١٤٢
١,٤٢١	١,٩٦٩	٦,١٦٦	-	٩,٥٥٦
٤٤٢	٢,٨٨٤	٢,٨١٢	-	٦,١٣٨
٩٢٩	١٣٣	٥٨٣	-	١,٦٤٥
٣,٤٠٥,٥٦٥	٤٤,٨٥٠	٥٩٨,٧٠١	٢٩٥	٤,٠٤٩,٤١١
-	-	-	١٢,٢٥٣	١٢,٢٥٣
٣,٤٠٥,٥٦٥	٤٤,٨٥٠	٥٩٨,٧٠١	١٢,٥٤٨	٤,٠٦١,٦٦٤
٦٢٠,٩٥٢	٢٥٣,١٣١	٣٠٩,٩٥١	٢٩,٥١٢	١,٢١٣,٥٤٦
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)				
٣١,٠٧٠	٣١,٤١٨	٣٠١,٨٢٠	-	٣٦٤,٣٠٨
(١٧,٠٩٢)	(٢٦,٢٧٣)	(٢٤٤,٠٣٢)	-	(٢٨٧,٣٩٧)
١٣,٩٧٨	٥,١٤٥	٥٧,٧٨٨	-	٧٦,٩١١
(٢٥,٨١٣)	(٤,٠٩٠)	(٣٤,٧٣٣)	-	(٦٤,٦٣٦)
٣,٢٨٦	١,١٤٩	٧,٧٦٣	-	١٢,٢٩٨
٣٨,٦٧٣	-	-	-	٣٨,٦٧٣
٣٠,٢٢٤	٢,٢٠٤	٣٠,٨١٨	-	٦٣,٢٤٦
-	-	-	(٤٩,١٨١)	(٤٩,١٨١)
٩٧,٧٤٧	-	-	٩,١٤٩	١٠٦,٨٩٦
١,٥٦٢	-	-	-	١,٥٦٢
(٧٤,٠٠٢)	-	(١١,٠٨٠)	-	(٨٥,٠٨٢)
٥٥,٥٣١	٢,٢٠٤	١٩,٧٣٨	(٤٠,٠٣٢)	٣٧,٤٤١
٢,٣٧٠	٤,٩٤٩	٩,٠٥٤	٨	١٦,٣٨١
٤٩٢	٢,٢٣٢	٣,٤٦٣	-	٦,١٨٧
٩٢٩	-	٢٦٧	-	١,١٩٦
٤,١٠٤,٠٥٤	٤٧,٢٠٨	٦٠٨,٢٨٣	٢٩٣	٤,٧٥٩,٨٣٨
-	-	-	١٩,٩١٤	١٩,٩١٤
٤,١٠٤,٠٥٤	٤٧,٢٠٨	٦٠٨,٢٨٣	٢٠,٢٠٧	٤,٧٧٩,٧٥٢
١,٥٩٢,٤١٣	٤٠,٧٥٩	٣٠٨,٩٦٧	٤٢,٦٣٧	١,٩٨٤,٧٧٦

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٥ التقارير عن القطاعات (تابع)

قطاعات الأعمال (تابع)

العقارات ألف درهم إماراتي	المقاولات ألف درهم إماراتي	البضائع والخدمات ألف درهم إماراتي	الاستثمارات ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)				
١١,٩٧٤	٥,٢٠١	١٠٦,١٢٦	-	١٢٣,٣٠١
(٣,٧٥٤)	(٦,٢٩٨)	(٩٠,٥٥٥)	-	(١٠٠,٦٠٧)
٨,٢٢٠	(١,٠٩٧)	١٥,٥٧١	-	٢٢,٦٩٤
(٢٥,٣٨٠)	٢٣٤	(١١,٠٤١)	-	(٣٦,١٨٧)
١٤,٢٥٢	٢,١٣٣	٥,٠٢٢	-	٢١,٤٠٧
٢٠,٦٩٦	-	-	-	٢٠,٦٩٦
١٧,٧٨٨	١,٢٧٠	٩,٥٥٢	-	٢٨,٦١٠
-	-	-	(١,٨٤٧)	(١,٨٤٧)
-	-	-	٥١٢	٥١٢
٦٣	-	-	-	٦٣
(٣,٥٣٧)	-	(٣,٣٩٢)	-	(٦,٩٢٩)
(١,٣٤١)	٣	(٧٠٠)	-	(٢,٠٣٨)
١٢,٩٧٣	١,٢٧٣	٥,٤٦٠	(١,٣٣٥)	١٨,٣٧١
١٨٠	٤٤١	٢,٧٨٠	-	٣,٤٠١
١٣٩	٩٨٢	٤٥٦	-	١,٥٧٧
٣١٠	٤٤	٢٠٩	-	٥٦٣
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)				
١٠,٨٨٠	١٠,١٨٢	١٠٢,٤٠٣	-	١٢٣,٤٦٥
(٣,٩٩٩)	(٨,٢٩٩)	(٧٩,٨٩٠)	-	(٩٢,١٨٨)
٦,٨٨١	١,٨٨٣	٢٢,٥١٣	-	٣١,٢٧٧
(١٠,٠٦٨)	(١,٣٨٤)	(١٥,٧٠٢)	-	(٢٧,١٥٤)
١,٨٥٤	٢٨٠	١,١٦٦	-	٣,٣٠٠
٤٨	-	-	-	٤٨
(١,٢٨٥)	٧٧٩	٧,٩٧٧	-	٧,٤٧١
-	-	-	(٢٠,١٦٧)	(٢٠,١٦٧)
٦٠,٢١٣	-	-	-	٦٠,٢١٣
١,١٤٩	-	-	-	١,١٤٩
(٢٥,١٩٢)	-	(٣,٧٤٣)	-	(٢٨,٩٣٥)
٣٤,٨٨٥	٧٧٩	٤,٢٣٤	(٢٠,١٦٧)	١٩,٧٣١
١٣٦	٢,٦٥٧	٤,٥٢٢	٨	٧,٣٢٣
(٤٠٧)	٨٢٧	١,٥١١	(٥٧)	١,٨٧٤
٣١٠	-	٤٧	-	٣٥٧

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٦ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المُحتَمَلة

غير مدققة	مدققة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٧,٩٠١	٢٧,٩٠١
الشركة وشركاتها التابعة	
التزامات محتملة:	
خطابات ضمان	

١٧ قانون ضريبة الشركات

أصدرت وزارة المالية الإماراتية في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢ المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ في شأن فرض الضريبة على الشركات والأعمال "قانون ضريبة الشركات" وذلك لسن نظام جديد لضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة، ويصبح نظام ضريبة الشركات الجديد سارياً للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

نظراً إلى أن السنة المُحاسبية للمجموعة تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام، لذا، فمن المُقرر أن يبدأ تاريخ التطبيق الفعلي للضريبة على المجموعة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وذلك مع تقديم أول إقرار بحلول ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ أو قبل ذلك. ويؤكد قانون ضريبة الشركات على تطبيق معدل ٩٪ على الدخل الخاضع للضريبة بما يتجاوز الحد المنصوص عليه الذي يتجاوز ٣٧٥,٠٠٠ درهم إماراتي. ونظراً إلى أن بعض قرارات مجلس الوزراء لا تزال مُعلقة، كما في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، ستواصل المجموعة تقييم آثار قرارات مجلس الوزراء المُعلقة بشأن الضرائب المؤجلة وعندما يتم الانتهاء منها ونشرها. من الوارد أن تخضع المبالغ المُستحقة لمصروفات الضريبة في الفترة المرحلية إلى التعديل في الفترة المرحلية اللاحقة وذلك في حال تغير تقدير تقييم ضريبة الدخل السنوي.

غير مدققة	مدققة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٦,٥٩٩	-
بيانات الدخل المرحلية الموجزة	
الضريبة الحالية	

العلاقة بين مصروف الضريبة والأرباح المحاسبية

غير مدققة	مدققة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٥٩,٧٤١	-
(٧,٦٦١)	-
٦٧,٤٠٢	-
(٣,٣٧٥)	-
١,٢٥١	-
-	-
٦٥,٢٧٨	-
(٦,٥٩٩)	-
أرباح الفترة قبل خصم الضريبة	
ناقصاً: حصة الخسائر من شركة زميلة	
الأرباح الخاضعة للضريبة	
حد الإعفاء الضريبي الأساسي (١)	
تأثير البنود التي لم تؤخذ في الاعتبار عند تحديد	
الدخل الخاضع للضريبة (٢)	
أرباح الفترة الخاضعة للضريبة	
ضريبة بمعدل ٩٪ المُطبق (٣)	

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٧ قانون ضريبة الشركات (تابع)

- (١) حد الإعفاء الضريبي هو مجموع الإعفاءات الضريبية السنوية الموزعة ربع سنوياً لكل شركة في البيانات المالية المجمعة.
(٢) التكلفة المحددة غير قابلة للخصم.
(٣) معدل الضريبة الفعلي هو ١٠,١٪ على الأرباح الخاضعة للضريبة بعد مقاصة الخسائر في الشركات ذات الصلة.

١٨ أرقام المقارنة

إعادة التصنيف

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