

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
غير المُدققة

٣٠ يونيو ٢٠٢٤

الصفحات	جدول المحتويات
١	تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٢-٣	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
٧ - ١٩	إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

جرائت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة  
المحدودة  
(فرع دبي)

مكتب رقم ٢٠٢ و ٢٠٣ و ٢٠٨  
الطابق الثالث، مبنى رقم ٥  
ون سنترال، مركز دبي التجاري العالمي  
دبي، الإمارات العربية المتحدة

ص.ب. ١٦٢٠  
هـ: ٣٨٨٩٩٢٥ (٤) ٩٧١ +  
ف: ٣٨٨٩٩١٥ (٤) ٩٧١ +

[www.grantthornton.ae](http://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 يونيو ٢٠٢٤، 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 الستة 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". نتحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

### نطاق المراجعة

قمنا بتنفيذ أعمال المراجعة وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات المراجعة رقم ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". 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 يسترَح انتباهنا وجود أي أمر يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية".

### عدم اليقين الجوهرية بشأن مبدأ الاستمرارية

دون التحفظ في استنتاجنا، نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم ٣ حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة. يوجد لدى المجموعة خسائر متراكمة بقيمة ٢,٠٧٠ مليون درهم إماراتي كما أن التزاماتها المتداولة قد تجاوزت أصولها المتداولة بمقدار ٩١ مليون درهم إماراتي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، مما يشير إلى وجود عدم يقين جوهري قد يثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.



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

١ أغسطس ٢٠٢٤

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة  
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
٢٤٠,٨٤٣	٢٦٥,٧٨٥	١٤	إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
(١٩٥,٢٠٩)	(٢١٣,١٣٩)	١٤	تكاليف مباشرة
٤٥,٦٣٤	٥٢,٦٤٦		إجمالي الأرباح
(٣٧,٤٨٢)	(٥١,٣١٨)	١٤	مصروفات إدارية وعمومية
٨,٩٩٨	٩,٩٠٢		إيرادات تشغيلية أخرى
٣٨,٦٢٥	٣١,٢٠١	٦	أرباح من بيع استثمارات عقارية
٥٥,٧٧٥	٤٢,٤٣١		الأرباح التشغيلية
(٢٩,٠١٤)	(٥,٨١٤)		حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصافي
٤٦,٦٨٣	١٧,٥٩٧	٥	إيرادات أخرى
٤١٣	١٥٠		إيرادات التمويل
(٥٦,١٤٧)	(١٥,٠٣٣)		تكاليف التمويل
١٧,٧١٠	٣٩,٣٣١		الأرباح قبل الضريبة للفترة
-	(٤,٥٦١)	١٦	ضريبة الدخل للفترة
١٧,٧١٠	٣٤,٧٧٠		أرباح الفترة
١٧,٧١٠	٣٤,٧٧٠		إجمالي الدخل الشامل للفترة
٠,٠٠٤١	٠,٠٠٨١	١٠	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة  
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	إيضاحات
١١٨,٧٠٥	١٢٧,٦٧١	١٤ إيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء
(٩٩,٧٤١)	(١٠٩,١٦٥)	١٤ تكاليف مباشرة
١٨,٩٦٤	١٨,٥٠٦	إجمالي الأرباح
(٢٠,٩٠٥)	(٢٣,٤١٣)	١٤ مصروفات إدارية وعمومية
٥,٥١٢	٥,٩٨٧	إيرادات تشغيلية أخرى
٣٢,٤٤٦	٣٠,٢٢٨	أرباح من بيع استثمارات عقارية
٣٦,٠١٧	٣١,٣٠٨	الأرباح التشغيلية
(٢٧,٣٣٤)	(٤,٥١٦)	حصة الخسائر من شركات زميلة، بالصافي
٢٥,١٦٨	-	إيرادات أخرى
٢٨٣	٦٨	إيرادات التمويل
(٢٨,٧١٥)	(٦,٣٨٤)	تكاليف التمويل
٥,٤١٩	٢٠,٤٧٦	الأرباح قبل الضريبة للفترة
-	(٢,١٧٩)	ضريبة الدخل للفترة
٥,٤١٩	١٨,٢٩٧	أرباح الفترة
٥,٤١٩	١٨,٢٩٧	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٠,٠٠١٣	٠,٠٠٤٣	١٠ ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة  
بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

مدققة	غير مدققة	إيضاحات	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٤		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
			<b>الأصول</b>
			<b>الأصول غير المتداولة</b>
			ممتلكات وآلات ومعدات
٢٠٩,٦٨٤	٣١٨,٥٠١		أصول حق الاستخدام
٨,٠٩٠	١٥,٢٨٧	١-٦	استثمارات عقارية
٢,٩٥٧,٣٧٩	٢,٨٦٨,٨٨٩		عقارات لغرض التطوير
١١,٩١٢	١٢,٤٥٥		استثمار في شركة زميلة
١٩,٩١٤	١٤,١٠١		ذمم مدينة غير متداولة
١١,٥٧٥	١١٧,٣٢٦		إجمالي الأصول غير المتداولة
<u>٣,٣١٨,٥٥٤</u>	<u>٣,٣٤٦,٥٥٩</u>		<b>الأصول المتداولة</b>
			استثمارات عقارية مُحْتَفَظَ بِهَا لِلْبَيْعِ
٩٣٢,٩٦٠	٥٤٠,٩٦٠	٢-٦	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٩٩	٧٠٤		المخزون
٥,٨٥٢	٥,٨٨٦		أصول العقود
٢٩,٥٧٥	٢٨,٦٤٨		ذمم مدينة تجارية وأخرى
٤١٣,٨٠٧	٥٨٨,٧٨٠	٧	أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية
٧٨,٣٠٥	٤٤,٢٩٥	٩	إجمالي الأصول المتداولة
<u>١,٤٦١,١٩٨</u>	<u>١,٢٠٩,٢٧٣</u>		إجمالي الأصول
<u>٤,٧٧٩,٧٥٢</u>	<u>٤,٥٥٥,٨٣٢</u>		
			<b>حقوق الملكية والالتزامات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
			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
(٢,١٠٥,١١٠)	(٢,٠٧٠,٣٤٠)		إجمالي حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة
<u>٢,٧٩٤,٩٧٦</u>	<u>٢,٨٢٩,٧٤٦</u>		<b>الالتزامات غير المتداولة</b>
			الجزء غير المتداول من قروض البنوك
٢٢٠,٩٣٥	١٩٧,٤٠٥	١١	ذمم دائنة غير متداولة
٢٤٤,٠٠٠	١٨٣,٠٠٠		التزامات الإيجار
٨,٩٧٩	١٤,١٩٣		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٣٠,٦٠٠	٣١,١٧٩		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
<u>٥٠٤,٥١٤</u>	<u>٤٢٥,٧٧٧</u>		<b>الالتزامات المتداولة</b>
			ذمم دائنة تجارية وأخرى
٤٣٧,٠٤٦	٦٣٦,١٦٢	١٢	التزامات العقد
١٢,٤٥٢	١٢,٩٥٥		التزامات الإيجار
٢,٢٤٥	١,٩٢٠		سحوبات مصرفية على المكشوف
٤١,٥٨٩	٢٧,٧٠٧	١١	الجزء المتداول من القروض المصرفية
٩٨٦,٩٣٠	٦٢١,٥٦٥		إجمالي الالتزامات المتداولة
<u>١,٤٨٠,٢٦٢</u>	<u>١,٣٠٠,٣٠٩</u>		إجمالي الالتزامات
<u>١,٩٨٤,٧٧٦</u>	<u>١,٧٢٦,٠٨٦</u>		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات
<u>٤,٧٧٩,٧٥٢</u>	<u>٤,٥٥٥,٨٣٢</u>		

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١ أغسطس ٢٠٢٤ وتم التوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:

عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة  
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد (غير مُدقق)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
٢٠٢٣	٢٠٢٤	ايضاح	الأنشطة التشغيلية
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		أرباح الفترة
١٧,٧١٠	٣٤,٧٧٠		تعديلات على:
٤,٣١٣	٤,٥٦١		استهلاك الممتلكات والآلات والمعدات
٨٣٩	١١,٥٨٠		استهلاك أصول حق الاستخدام
(٣٨,٦٢٥)	(٣١,٢٠١)	٦	أرباح من بيع استثمارات عقارية
٢٩,٠١٤	٥,٨١٤		الحصة من نتائج استثمارات مُحسّبة وفقاً لحقوق الملكية
(٤١٣)	(١٥٠)		إيرادات التمويل
٥٦,١٤٧	١٥,٠٣٣		تكاليف التمويل
٦٨,٩٨٥	٤٠,٤٠٧		الأرباح التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
(٩٧٧)	(٣٤)		التغير في المخزون
(٤,٩٣١)	٩٢٧		التغير في أصول العقود
(١,٩٧٣)	(١٥,٣٠٨)		التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى والذمم المدينة غير المتداولة
٨٤٤	٢,٩٦٨		التغير في الذمم الدائنة غير المتداولة
(٥١,١٠١)	١٢٧,٢٨٤		التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى والتزامات العقود
٣,١٤١	٥٧٩		التغير في مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (بالصافي)
١٣,٩٨٨	١٥٦,٨٢٣		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٦,٨٢٤)	(٦,٠٣٠)		إضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات
(٢,٢٣٤)	(١٢٥)		إضافات لاستثمارات عقارية
٣٧٣	٦,٧٧١		متحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
١٢١,٢٢١	٢٤٥,٩٥٠		متحصلات من بيع استثمارات عقارية
٤١٣	١٥٠		إيرادات فوائد مستلمة
٦,٠٥٥	٢,٩٩٢		التغيرات في ودائع مرهونة لدى البنوك
١١٩,٠٠٤	٢٤٩,٧٠٨		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٤٠,٩٤٤	٣٣,١٤٩		متحصلات من قروض مصرفية طويلة الأجل
(٦٠,٥٨٩)	(٤٢٢,٠٤٤)	١١	سداد قروض مصرفية طويلة الأجل
(١٥,٤٠٣)	(٥,٧٤٠)		فوائد مدفوعة
(٣٥,٠٤٨)	(٣٩٤,٦٣٥)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٩٧,٩٤٤	١١,٨٩٦		صافي الزيادة في النقد وما يعادله
٧٨٠	٧٨٠		النقد وما يعادله في بداية الفترة
٩٨,٧٢٤	١٢,٦٧٦	٩	النقد وما يعادله في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الإحداث المعمارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة  
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموزج الموحد (غير ملحق)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

إجمالي حقوق الملكية	خسائر مترجمة	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 (مدقق)
١٧,٧١٠	١٧,٧١٠	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
١,٩٧٥,٠٦٩	(٢,٨٨٣,١٣٦)	٢١٢,٦٨٩	٣٥٥,٩٧٦	٤,٢٨٩,٥٤٠	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدقق)
٢,٧٩٤,٩٧٦	(٢,١٠٥,١١٠)	٢١٢,٦٨٩	٣٩٧,٨٥٧	٤,٢٨٩,٥٤٠	في ١ يناير ٢٠٢٤ (مدقق)
٣٤,٧٧٠	٣٤,٧٧٠	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٢,٨٢٩,٧٤٦	(٢,٠٧٠,٣٤٠)	٢١٢,٦٨٩	٣٩٧,٨٥٧	٤,٢٨٩,٥٤٠	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مدقق)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.



## الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

### ١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تأسست شركة الاتحاد العقارية، المساهمة العامة ("الشركة") بتاريخ ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ كشركة مساهمة عامة بموجب مرسوم وزارى لدولة الإمارات العربية المتحدة. إن العنوان المسجل للشركة هو صندوق بريد رقم: ٢٤٦٤٩، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

تتضمن الأنشطة الرئيسية للشركة على سبيل المثال لا الحصر، التطوير العقاري والاستثمار فيه، وإدارة وصيانة عقارات الشركة، بما في ذلك تشغيل مخازن التبريد التي تمتلكها، والتعهد بالخدمات المتعلقة بالعقارات 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 مُجمعة باسم ("المجموعة").

### ٢ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

لم يتم إصدار معايير جديدة ومع ذلك ثمة عدداً من التعديلات على المعايير التي أصبحت سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ ووردت بقدر من التفصيل في البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، ولكن ليس لها 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 للمعيار 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 والافصاحات 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. تم اتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بالمقارنة مع آخر بيانات مالية موحدة سنوية.

تُحدد مصروفات ضريبة الدخل للفترة المرحلية من خلال تطبيق الإدارة أفضل تقدير للمتوسط المُرجح لمعدل ضريبة الدخل عن الفترة السنوية للأرباح أو الخسائر قبل خصم الضريبة، بالإضافة إلى تعديل بعض البنود التي تنطبق بالكامل على الفترة المرحلية إذا لزم الأمر.

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

إن نتائج فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ لا تُعتبر 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. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، بلغت الخسائر المتركمة الحالية للمجموعة ما قيمته ٢,٠٧٠ مليون درهم إماراتي من رأس المال المُصدر البالغ قيمته ٤,٢٩٠ مليون درهم إماراتي، بواقع نسبة ٤٨,٢٪ من رأس مالها المُصدر.

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

٣ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

افتراض مبدأ الاستمرارية (تابع)

يتعهد فريق إدارة المجموعة بتنفيذ خطة شاملة لترشيد التكاليف تسهم 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 قيمة مساهمي الشركة. لقد أعدت إدارة المجموعة خطة استراتيجية قصيرة ومتوسطة الأجل تستند إلى رؤية طويلة الأمد لفترة ستة 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.

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

وعند 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 ١٦).

الأحكام المتعلقة بضريبة الشركات

تعترف المجموعة بالمخصصات الضريبية على أساس أحكام وتقديرات تستند على أحدث آراء الخبراء من الاستشاريين الضريبيين للمجموعة بشأن التجميعات الضريبية المقترحة وتقرير الأساس الضريبي المتبع الاستحقاق/القيمة المحققة والذي لا يزال قيد النظر من الإدارة. هذا وتسجل أي فروق، إن وجدت، بين مخصص ضريبة الدخل المسجل والتزام الضريبة النهائي، عندما يتم تحديد هذا الالتزام بشكل نهائي.

٥ إيرادات أخرى وإيرادات تشغيلية أخرى

غير مدققة	غير مدققة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣٧,٥٣٤	٣,٧١٤	رد قيمة الالتزامات/عكس المخصصات (إيضاح رقم ١-٥)
٩,١٤٩	١٣,٨٨٣	أرباح صرف العملات الأجنبية (إيضاح رقم ٢-٥)
٤٦,٦٨٣	١٧,٥٩٧	إيرادات أخرى

١-٥ رد قيمة الالتزامات/عكس المخصصات

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

٢-٥ أرباح صرف العملات الأجنبية

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

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

٦ استثمارات عقارية

غير مدققة	مدققة	١-٦ الحركة في الاستثمارات العقارية
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢,٩٥٧,٣٧٩	٣,١٦٣,٩٩٨	
١٢٥	١,٨١٢	في ١ يناير
-	١٠,١٣٦	إضافات خلال الفترة/السنة
-	(٩٣٢,٩٦٠)	تحويل من الممتلكات والألات والمعدات
-	٩٠٥,٨٨٠	استثمارات مُحفظ بها للبيع
(٨٨,٦١٥)	(١٩١,٤٨٧)	أرباح من التقييم العادل
٢,٨٦٨,٨٨٩	٢,٩٥٧,٣٧٩	بيع الاستثمارات العقارية
		الرصيد الختامي

تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ "الاستثمارات العقارية" حيث تم تحديد الاستثمارات العقارية كأراضي ومباني مملوكة لغرض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين وفقاً للقيمة العادلة بناءً على التقييمات السائدة في السوق المفتوح. وقد تم إجراء أحدث تقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قِبَل شركة تقييم مستقلة ومسجلة، حيث قامت بإجراء التقييم طبقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين ودليل التقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين.

بيع الاستثمارات العقارية

خلال فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، تم بيع استثمارات عقارية بقيمة دفترية تبلغ ٨٨,٦ مليون درهم إماراتي (٣٠ يونيو ٢٠٢٣: ٨٢,٦ مليون درهم إماراتي) مقابل مبلغ قيمته ١١٩,٨ مليون درهم إماراتي، مما أدى إلى أرباح بقيمة ٣١,٢ مليون درهم إماراتي.

تقييم الأرباح على المساحة الطابقيّة الإجمالية

في السنوات السابقة، أجرت المجموعة مسحاً للخطة الرئيسية لمدينة دبي للسيارات (المساحات المبنية وغير المبنية) وتقدّمت بطلبات رسمية للسلطات التنظيمية المختصة لإصدار خارطة الموقع المُعدلة مُرقّعة بالمساحات الطابقيّة الإجمالية، مُطالبة بإعادة تخصيص استخدام الأراضي (في بعض الحالات).

وبعد عناء طويل من المباحثات والمفاوضات البناءة، أعلنت المجموعة خلال الربع الأخير من العام ٢٠٢٣ عن التقدم المُحرز في هذا الأمر من خلال التوصل إلى تسوية مع الجهة التنظيمية. وبموجب هذا الاتفاق، التزمت المجموعة بخطة السداد المتفق عليها مع "دائرة الأراضي والأماك في دبي" بدفع مبلغ إجمالي قيمته ٤٠٠ مليون درهم إماراتي مُقسّمة 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 مُحفظ بها للبيع

غير مدققة	مدققة	الرصيد الافتتاحي
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	مُعاد تصنيفها من استثمارات عقارية
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	المُباع خلال السنة/الفترة
٩٣٢,٩٦٠	-	الرصيد الختامي
-	٩٣٢,٩٦٠	
(٣٩٢,٠٠٠)	-	
٥٤٠,٩٦٠	٩٣٢,٩٦٠	

تمثل الاستثمارات العقارية المُحفظ بها للبيع قطع أراضي من المُقرر بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية. ويُقدر رصيد هذه العقارات كما في نهاية السنة بما قيمته ٥٤٠,٩٦ مليون درهم إماراتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٩٣٢,٩٦ مليون درهم إماراتي). كما تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقق إلى الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير المبلغ المُتوقع أن تُحققه المجموعة جزاءً ببيع هذه العقارات في سياق الأعمال الاعتيادية.

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

٦ استثمارات عقارية (تابع)

٦-٢ استثمارات عقارية مُحْتَظ بها للبيع (تابع)

خلال فترة السنة أشهر المُنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، باعت المجموعة عقارات بقيمة ٣٩٢ مليون درهم إماراتي والتي كانت مصنفة على أنها مُحْتَظ 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 ذمم مدينة تجارية وأخرى

مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي	غير مدققة ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	
٣٢٦,٨٢٣	٢٧٧,٠٤٨	الأدوات المالية
١٠٠,١٦٧	٣١٧,٤٤٠	ذمم مدينة تجارية
١٤,٣٨٦	١١,٥٨٨	ذمم مدينة من مبيعات العقارات
٤٤١,٣٧٦	٦٠٦,٠٧٦	ذمم المحتجزات المدينة
(١١٠,٠٠٢)	(١٠٩,١٦٥)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٣٣١,٣٧٤	٤٩٦,٩١١	
٦١,٩٧٦	٥٩,٨٢٨	ذمم مدينة أخرى
٣٩٣,٣٥٠	٥٥٦,٧٣٩	الإجمالي (أ)
٢,٤٩٩	٤,٢٠٣	أدوات غير مالية
١٧,٩٥٨	٢٧,٨٣٨	دفعات مقدّمة للمقاولين (إيضاح ٧-٢)
٢٠,٤٥٧	٣٢,٠٤١	مبالغ مدفوعة مقدّماً وسلفيات
٤١٣,٨٠٧	٥٨٨,٧٨٠	الإجمالي (ب)
		الإجمالي (أ+ب)

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

خسائر انخفاض القيمة

وفيما يلي معلومات حول تعرّض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة لديها باستخدام مصفوفة المخصصات:

الذمم المدينة التجارية والأخرى							
متأخرة السداد لمدة							
مبالغ مدفوعة مقدّماً من للمقاولين	ذمم محتجزات مدينة	ذمم مبيعات العقارات	ذمم مدينة من مستحقة حالياً	من ١ يوم إلى ٩٠ يوماً	من ٩١ إلى 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	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤							
٩٥,٥٧	٤٥,٨٥	٣١٧,٤٤٠	٧٩,٤٥٨	٣٠,٤٥٣	٣٦,٩٥٦	٧٠٠,٨٧١	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
٩٤,٧٩٥	١١,٥٨٨	٣١٧,٤٤٠	٧٩,٤٥٨	٣٠,٤٥٣	٣٦,٩٥٦	٧٠٠,٨٧١	القيمة الإجمالية
٩٠,٥٩٢	٥,٣١٣	-	-	-	٩٣١	١٩٩,٧٥٧	خسائر الائتمان المتوقعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣							
٩٧,٣٢	٥٠,١١	١٠٠,١٦٧	٨٨,٢٨٩	٨٦,٤٥٤	٢٨,٣٦٧	٥٣٤,٤٦٧	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
٩٣,٠٩١	١٤,٣٨٦	١٠٠,١٦٧	٨٨,٢٨٩	٨٦,٤٥٤	٢٨,٣٦٧	٥٣٤,٤٦٧	القيمة الإجمالية
٩٠,٥٩٢	٧,٢٠٩	-	-	٤,٠٣١	٩,١١٢	٢٠٠,٥٩٤	خسائر الائتمان المتوقعة

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

٧ ذمم مدينة تجارية وأخرى (تابع)

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

مُدققة	غير مُدققة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ يونيو ٢٠٢٤	في ١ يناير
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	مُخصص الفترة / السنة
٢٠٧,٨٨٤	٢٠٠,٥٩٤	مبالغ مشطوبة
٤,٢٥٢	٤٥٠	الرصيد الختامي
(١١,٥٤٢)	(١,٢٨٧)	
٢٠٠,٥٩٤	١٩٩,٧٥٧	

١-٧ مخصص خسائر الائتمان المُتوقعة

مُدققة	غير مُدققة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ يونيو ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١١٠,٠٠٢	١٠٩,١٦٥	مخصص مقابل ذمم مدينة تجارية
٩٠,٥٩٢	٩٠,٥٩٢	مخصص مقابل المبالغ المدفوعة مقدماً للمقاولين
٢٠٠,٥٩٤	١٩٩,٧٥٧	

٢-٧ دفعات مُقدمة للمقاولين

مُدققة	غير مُدققة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ يونيو ٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٩٣,٠٩١	٩٤,٧٩٥	دفعات مُقدمة للمقاولين
(٩٠,٥٩٢)	(٩٠,٥٩٢)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المُتوقعة
٢,٤٩٩	٤,٢٠٣	

تم سداد مدفوعات كبيرة بإجمالي قيمة ٩٠,٦ مليون درهم إماراتي في غضون الفترة ما بين مايو وأكتوبر من عام 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 مُقدمة للمقاولين.

٨ المعاملات 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. وتخضع هذه المعاملات للشروط والأحكام المعتمدة من قبل إدارة المجموعة.

خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بتقييم قرض لشركة زميلة لها بقيمة ٣,٤ مليون درهم إماراتي والذي تم الاعتراف به ضمن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كما في ٣٠ يونيو 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:

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

٨ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

غير مدققة ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي	غير مدققة ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	
-	١٥٠	الفائدة المقبوضة من قروض مقدمة لشركة زميلة
٤,٤٧٠	٣,٨٢٦	تعويضات موظفي الإدارة العليا مبينة على النحو التالي:
٤٥٨	٢٠٥	- رواتب وامتيازات الموظفين الأخرى قصيرة الأجل
		- مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

٩ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

وافق مساهمو الشركة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي للشركة المنعقد في ١٧ أبريل ٢٠٢٣ على أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة البالغ قيمتها ١,٤ مليون درهم إماراتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٩ أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية

مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي	غير مدققة ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	
١,٠٥٤	١,٠٠٩	النقد في الصندوق
٧٠,٣٤٧	٣٩,٣٧٤	نقد لدى البنوك
٦,٩٠٤	٣,٩١٢	- في حسابات جارية
٧٨,٣٠٥	٤٤,٢٩٥	- في حسابات ودائع مرهونة
مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي	غير مدققة ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ألف درهم إماراتي	
٧١,٤٠١	٤٠,٣٨٣	يتألف النقد وما يعادله مما يلي:
(٤١,٥٨٩)	(٢٧,٧٠٧)	أرصدة مصرفية ومبالغ نقدية (باستثناء الودائع المرهونة)
٢٩,٨١٢	١٢,٦٧٦	سحوبات مصرفية على المكشوف

١٠ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

غير مُدققة فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣		غير مُدققة فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٥,٤١٩	١٨,٢٩٧	١٧,٧١٠	٣٤,٧٧٠	أرباح عائدة إلى المساهمين (بالدرهم الإماراتي)
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	المتوسط المُرجح لعدد الأسهم
٠,٠٠١٣	٠,٠٠٤٣	٠,٠٠٤١	٠,٠٠٨١	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

١١ قروض مصرفية

غير مُدقّقة	مُدقّقة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٨١٨,٩٧٠	١,٢٠٧,٨٦٥	الرصيد
(٦٢١,٥٦٥)	(٩٨٦,٩٣٠)	ناقصاً: الجزء المتداول
١٩٧,٤٠٥	٢٢٠,٩٣٥	الجزء غير المتداول

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

غير مُدقّقة	مُدقّقة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١,٢٠٧,٨٦٥	٨٢٢,٤٩٨	في ١ يناير
٣٣,١٤٩	١٠١,٢٢٧	مبالغ تم الحصول عليه خلال الفترة/السنة
(٤٢٢,٠٤٤)	(١٣٠,٩٤٣)	مبالغ مدفوعة خلال الفترة/السنة
-	٤٨٧,١٩٢	الحركة في الأرصدة نتيجة إعادة جدولة القرض خلال السنة
-	(٧٢,١٠٩)	تسوية مقابل دفعات مُقدمة للبنك
٨١٨,٩٧٠	١,٢٠٧,٨٦٥	في نهاية الفترة/السنة

لا تزال المجموعة ملتزمة بخطة السداد المتفق عليها بموجب اتفاقية التسوية التي تم التوصل إليها مع اثنين من البنوك المحلية خلال السنة المالية ٢٠٢٣.

١٢ ذمم دائنة تجارية وأخرى

غير مُدقّقة	مُدقّقة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٩٩,١٢٩	٢٠٧,٠١٣	الالتزامات المالية
١,٠٩٥	٢,٢٦٥	ذمم دائنة تجارية
٩٧,٥٨٤	٩٣,٧٥٧	ذمم المحتجزات الدائنة
٢٩٧,٨٠٨	٣٠٣,٠٣٥	استحقاقات وودائع مستحقة الدفع
		الإجمالي

غير مُدقّقة	مُدقّقة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٢٢,٦٤١	١٠,٧٧٧	الالتزامات غير المالية:
٤,٥٦١	-	دفعات مُستلمة مُقدماً من العملاء
١١١,١٥٢	١٢٣,٢٣٤	ضريبة الشركات مستحقة الدفع
٣٣٨,٣٥٤	١٣٤,٠١١	ذمم دائنة واستحقاقات أخرى
٦٣٦,١٦٢	٤٣٧,٠٤٦	الإجمالي

١-١٢ ذمم دائنة واستحقاقات أخرى

غير مُدقّقة	مُدقّقة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
-	٢,٤٩٢	تتضمن الذمم الدائنة والاستحقاقات الأخرى بشكل أساسي ما يلي:
٢٥,٢٣١	٣٢,٣٣٨	مخصصات واستحقاقات مقابل أعمال المقاولات
١٦٧,٤٨٤	١٦٦,٩٧٧	مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين
		مخصصات واستحقاقات خاصة بدفعات تكاليف أعمال المقاولين

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

١٣ الأدوات المالية

تشتمل الأصول المالية للمجموعة على ذمم مدينة غير متداولة واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وذمم مدينة تجارية وأخرى والنقد في الصندوق ولدى البنوك. وتتضمن الالتزامات المالية للمجموعة 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:

المبلغ الإجمالي ألف درهم إماراتي	بالتكلفة المطفاة ألف درهم إماراتي	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم إماراتي	
			٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مدققة)
			<b>الأصول المالية</b>
			ذمم مدينة غير متداولة
١١٧,٣٢٦	١١٧,٣٢٦	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧٠٤	-	٧٠٤	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٥٥٦,٧٣٩	٥٥٦,٧٣٩	-	نقد لدى البنوك
٤٣,٢٨٦	٤٣,٢٨٦	-	<b>الإجمالي</b>
<u>٧١٨,٠٥٥</u>	<u>٧١٧,٣٥١</u>	<u>٧٠٤</u>	
			<b>الالتزامات المالية</b>
			ذمم دائنة تجارية وأخرى
٢٩٧,٨٠٨	٢٩٧,٨٠٨	-	التزامات الإيجار
١٦,١١٣	١٦,١١٣	-	سحوبات مصرفية على المكشوف
٢٧,٧٠٧	٢٧,٧٠٧	-	قروض مصرفية
٨١٨,٩٧٠	٨١٨,٩٧٠	-	<b>الإجمالي</b>
<u>١,١٦٠,٥٩٨</u>	<u>١,١٦٠,٥٩٨</u>	<u>-</u>	
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدققة)
			<b>الأصول المالية</b>
			ذمم مدينة غير متداولة
١١,٥٧٥	١١,٥٧٥	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٩٩	-	٦٩٩	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٣٩٣,٣٥٠	٣٩٣,٣٥٠	-	النقد في البنوك
٧٧,٢٥١	٧٧,٢٥١	-	<b>الإجمالي</b>
<u>٤٨٢,٨٧٥</u>	<u>٤٨٢,١٧٦</u>	<u>٦٩٩</u>	
			<b>الالتزامات المالية</b>
			ذمم دائنة تجارية وأخرى
٣٠٣,٠٣٥	٣٠٣,٠٣٥	-	سحوبات مصرفية على المكشوف
٤١,٥٨٩	٤١,٥٨٩	-	قروض مصرفية
١,٢٠٧,٨٦٥	١,٢٠٧,٨٦٥	-	التزامات الإيجار
١١,٢٢٤	١١,٢٢٤	-	<b>الإجمالي</b>
<u>١,٥٦٣,٧١٣</u>	<u>١,٥٦٣,٧١٣</u>	<u>-</u>	



الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

١٣ الأدوات المالية (تابع)

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات متطابقة.
- المستوى ٢: مدخلات خلاف الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي تكون ملحوظة للأصول أو الالتزامات، سواء بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات لأصول أو التزامات، غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

تحتفظ المجموعة باستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تم تحديد القيم العادلة لأوراق مالية مدرجة بالرجوع إلى أسعار العرض المدرجة 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 ألف درهم اماراتي	المستوى ٢ ألف درهم اماراتي	المستوى ٣ ألف درهم اماراتي	الإجمالي ألف درهم اماراتي	
-	-	٧٠٤	٧٠٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مدققة) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	-	٦٩٩	٦٩٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدققة) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

١٤ التقارير عن القطاعات

قطاعات الأعمال

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

الإجمالي	الاستثمارات	البضائع والخدمات	المقاولات	العقارات	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٦٥,٧٨٥	-	٢٢٥,١٤٦	١٥,٩٢٣	٢٤,٧١٦	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مدققة)
(٢١٣,١٣٩)	-	(١٨٤,٧٥٢)	(١٥,٧٩٦)	(١٢,٥٩١)	إيرادات القطاع
٥٢,٦٤٦	-	٤٠,٣٩٤	١٢٧	١٢,١٢٥	تكاليف مباشرة
(٥١,٣١٨)	-	(٢٠,٣١٣)	(١,٢٣٧)	(٢٩,٧١٨)	إجمالي الأرباح
٩,٩٠٢	-	٥,٣٣٢	٢,٥٥٦	٢,٠١٤	مصروفات إدارية وعمومية
٣١,٢٠١	-	-	-	٣١,٢٠١	إيرادات تشغيلية أخرى
٤٢,٤٣١	-	٢٥,٤١٣	١,٤٤٦	١٥,٥٧٢	أرباح من بيع استثمارات عقارية
(٥,٨١٤)	(٥,٨١٤)	-	-	-	الأرباح التشغيلية
١٧,٥٩٧	١٣,٨٨٣	-	-	٣,٧١٤	حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصافي
١٥٠	-	-	-	١٥٠	إيرادات أخرى
(١٥,٠٣٣)	-	(٧,٣١٧)	-	(٧,٧١٦)	إيرادات التمويل
(٤,٥٦١)	-	(٢,٠٢٤)	(٢٠)	(٢,٥١٧)	تكاليف التمويل
٣٤,٧٧٠	٨,٠٦٩	١٦,٠٧٢	١,٤٢٦	٩,٢٠٣	مصروفات ضريبة الشركات
٦,١٥٥	-	٣,٣٨٦	١,٥٢٨	١,٢٤١	أرباح/(خسائر) الفترة
٤,٥٦١	-	٢,٣٥٦	١,٩٠٢	٣٠٣	نفقات رأسمالية
١١,٥٨٠	-	٣,٩٤٣	-	٧,٦٣٧	استهلاك الممتلكات والألات والمعدات
					استهلاك أصول حق الاستخدام
٤,٥٤١,٧٣١	٢٩٤	٥٨٥,٨٥٣	٤٩,٣٣١	٣,٩٠٦,٢٥٣	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مدققة)
١٤,١٠١	١٤,١٠١	-	-	-	أصول القطاع
٤,٥٥٥,٨٣٢	١٤,٣٩٥	٥٨٥,٨٥٣	٤٩,٣٣١	٣,٩٠٦,٢٥٣	الاستثمار في شركة زميلة
١,٧٢٦,٠٨٦	٢٩,٩٨٧	٣٠٥,٨٨٣	٢٥٧,٧٢٧	١,١٣٢,٤٨٩	إجمالي الأصول
					التزامات القطاع
٢٤٠,٨٤٣	-	١٩٩,٤١٧	٢١,٢٣٦	٢٠,١٩٠	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة)
(١٩٥,٢٠٩)	-	(١٦٤,١٤٢)	(١٧,٩٧٤)	(١٣,٠٩٣)	إيرادات القطاع
٤٥,٦٣٤	-	٣٥,٢٧٥	٣,٢١٢	٧,٠٩٧	تكاليف مباشرة
(٣٧,٤٨٢)	-	(١٩,٠٣١)	(٢,٧٠٦)	(١٥,٧٤٥)	إجمالي الأرباح
٨,٩٩٨	-	٦,٥٩٧	٨٦٩	١,٥٣٢	مصروفات إدارية وعمومية
٣٨,٦٢٥	-	-	-	٣٨,٦٢٥	إيرادات تشغيلية أخرى
٥٥,٧٧٥	-	٢٢,٨٤١	١,٤٢٥	٣١,٥٠٩	أرباح من بيع استثمارات عقارية
(٢٩,٠١٤)	(٢٩,٠١٤)	-	-	-	الأرباح التشغيلية
٤٦,٦٨٣	٩,١٤٩	-	-	٣٧,٥٣٤	حصة الخسائر من شركات زميلة
٤١٣	-	-	-	٤١٣	إيرادات أخرى
(٥٦,١٤٧)	-	(٧,٣٣٧)	-	(٤٨,٨١٠)	إيرادات التمويل
١٧,٧١٠	(١٩,٨٦٥)	١٥,٥٠٤	١,٤٢٥	٢,٦٤٦	تكاليف التمويل
٩,٠٥٨	-	٤,٥٣٢	٢,٢٩٢	٢,٢٣٤	أرباح/(خسائر) الفترة
٤,٣١٣	٥٧	١,٩٥٢	١,٤٠٥	٨٩٩	نفقات رأسمالية
٨٣٩	-	٢٢٠	-	٦١٩	استهلاك ممتلكات وألات ومعدات
					استهلاك أصول حق الاستخدام
٤,٧٥٩,٨٣٨	٢٩٣	٦٠٨,٢٨٣	٤٧,٢٠٨	٤,١٠٤,٠٥٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدققة)
١٩,٩١٤	١٩,٩١٤	-	-	-	أصول القطاع
٤,٧٧٩,٧٥٢	٢٠,٢٠٧	٦٠٨,٢٨٣	٤٧,٢٠٨	٤,١٠٤,٠٥٤	الاستثمار في شركة زميلة
١,٩٨٤,٧٧٦	٤٢,٦٣٧	٣٠٨,٩٦٧	٤٠,٧٥٩	١,٥٩٢,٤١٣	إجمالي الأصول
					التزامات القطاع

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

١٤ التقارير عن القطاعات (تابع)

قطاعات الأعمال (تابع)

الإجمالي ألف درهم إماراتي	الاستثمارات ألف درهم إماراتي	البيضائع والخدمات ألف درهم إماراتي	المقاولات ألف درهم إماراتي	العقارات ألف درهم إماراتي	
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مدققة)					
١٢٧,٦٧١	-	١٠٧,٦٥٥	٦,٣٤٨	١٣,٦٦٨	إيرادات القطاع
(١٠٩,١٦٥)	-	(٩٤,٣٦٣)	(٧,٦٠٠)	(٧,٢٠٢)	تكاليف مباشرة
١٨,٥٠٦	-	١٣,٢٩٢	(١,٢٥٢)	٦,٤٦٦	إجمالي الأرباح
(٢٣,٤١٣)	-	(٨,٨٠٦)	(٤٣٧)	(١٤,١٧٠)	مصرفات إدارية وعمومية
٥,٩٨٧	-	٢,٦٣٣	٢,٤٥٤	٩٠٠	إيرادات تشغيلية أخرى
٣٠,٢٢٨	-	-	-	٣٠,٢٢٨	أرباح من بيع استثمارات عقارية
٣١,٣٠٨	-	٧,١١٩	٧٦٥	٢٣,٤٢٤	الأرباح التشغيلية
(٤,٥١٦)	(٤,٥١٦)	-	-	-	حصة الخسائر من شركة زميلة، بالصافي
٦٨	-	-	-	٦٨	إيرادات التمويل
(٦,٣٨٤)	-	(٣,٥٧٧)	-	(٢,٨٠٧)	تكاليف التمويل
(٢,١٧٩)	٨٥٥	(٥١٧)	-	(٢,٥١٧)	مصرفات ضريبة الشركات
١٨,٢٩٧	(٣,٦٦١)	٣,٠٢٥	٧٦٥	١٨,١٦٨	أرباح/(خسائر) الفترة
٣,٦٧٨	-	٢,٥٠٧	٢٧٤	٨٩٧	نفقات رأسمالية
١,٩٢٦	-	٩٥٦	٩٦٦	٤	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
١١,٠٣٧	-	٣,٧١٠	-	٧,٣٢٧	استهلاك أصول حق الاستخدام
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مدققة)					
١١٨,٧٠٥	-	٩٧,١٨٢	١٢,٣٩٩	٩,١٢٤	إيرادات القطاع
(٩٩,٧٤١)	-	(٨٢,٠٨٥)	(١٠,١١٢)	(٧,٥٤٤)	تكاليف مباشرة
١٨,٩٦٤	-	١٥,٠٩٧	٢,٢٨٧	١,٥٨٠	إجمالي الأرباح
(٢٠,٩٠٥)	-	(١٠,١٣٦)	(١,٦٦١)	(٩,١٠٨)	مصرفات إدارية وعمومية
٥,٥١٢	-	٤,١٤١	٧٨٣	٥٨٨	إيرادات تشغيلية أخرى
٣٢,٤٤٦	-	-	-	٣٢,٤٤٦	أرباح من بيع استثمارات عقارية
٣٦,٠١٧	-	٩,١٠٢	١,٤٠٩	٢٥,٥٠٦	الأرباح التشغيلية
(٢٧,٣٣٤)	(٢٧,٣٣٤)	-	-	-	حصة الخسائر من شركات زميلة
٢٥,١٦٨	-	-	-	٢٥,١٦٨	إيرادات أخرى
٢٨٣	-	-	-	٢٨٣	إيرادات التمويل
(٢٨,٧١٥)	-	(٣,٧٤٥)	-	(٢٤,٩٧٠)	تكاليف التمويل
٥,٤١٩	(٢٧,٣٣٤)	٥,٣٥٧	١,٤٠٩	٢٥,٩٨٧	أرباح/(خسائر) الفترة
٣,١٥٥	-	٢,٤٨٩	٦٦٦	-	نفقات رأسمالية
١,٩٣٣	-	٧٤٩	٧٣٨	٤٤٦	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٣٥٧	-	٤٨	-	٣٠٩	استهلاك أصول حق الاستخدام

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المُحتَمَلة		١٥
غير مدققة	مدققة	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٧,٩٠١	٢٧,٩٠١	
		الشركة وشركاتها التابعة التزامات محتملة: خطابات ضمان

١٦ قانون ضريبة الشركات

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية الإماراتية 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 المحاسبية للمجموعة تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام، لذا، فمن المقرر 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 مُعلّقة، كما في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، ستواصل المجموعة تقييم آثار قرارات مجلس الوزراء المُعلّقة 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 معدل ضريبة الدخل السنوي.

بيان الدخل المرحلي الموجز الضريبة الحالية	
غير مدققة	مدققة
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٤,٥٦١	-

العلاقة بين مصروفات الضريبة والأرباح المحاسبية

أرباح الفترة قبل خصم الضريبة	
غير مدققة	مدققة
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣٩,٣٣١	-
(٥,٨١٤)	-
٤٥,١٤٥	-
(١,٥٠٠)	-
٦,٥٥٠	-
٥٠,١٩٥	-
(٤,٥٦١)	-

- (١) حد الإعفاء الضريبي هو مجموع الإعفاءات الضريبية السنوية الموزعة ربع سنوياً لكل شركة في البيانات المالية المُجمعة  
(٢) تكلفة مُحددة غير قابلة للخصم ومخصص الضريبة الموجلة ٢٠٢٣ المعكوس  
(٣) معدل الضريبة الفعلي هو ١٩٪ على الأرباح الخاضعة للضريبة

الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)

---

أرقام المقارنة ١٧

إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف أو إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة، عند 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.