

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) وشركاتها التابعة

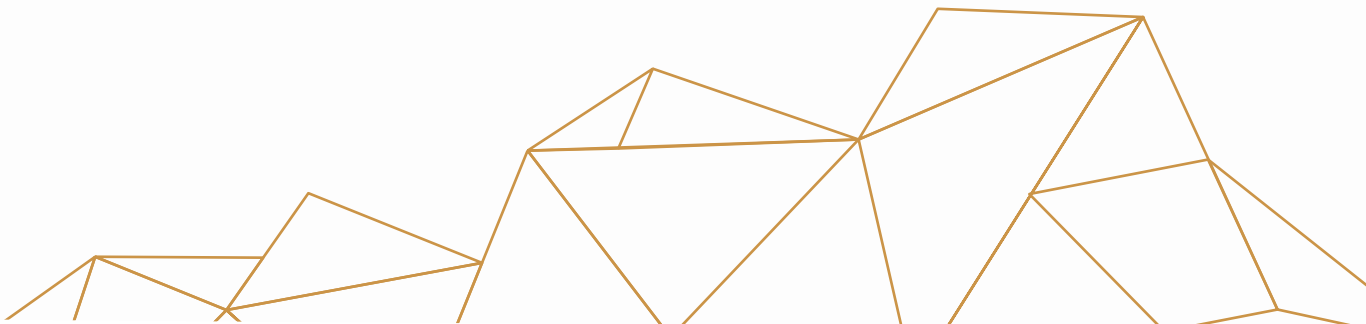
البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الصفحات	المحتويات
٣-١	تقرير مجلس الإدارة
١٠-٤	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١١	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد
١٢	بيان المركز المالي الموحد
١٣	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٤	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٥ - ٧٣	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة





تقرير مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مرفقاً مع البيانات المالية الموحدة المُدققة لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع ("الشركة") وشركتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة مسؤوليتهم عن إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

على حد علمنا، تعرض المعلومات المالية الواردة في التقرير بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، الوضع المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

الوضع المالي

بلغت إيرادات المجموعة ما قيمته ٧٣٦,٩ مليون درهم إماراتي لسنة ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٥٢٨,٨ مليون درهم إماراتي)، كما بلغت أرباح تقييم الاستثمارات العقارية ما قيمته ٢٧٥,٥ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١٦٦,٣ مليون درهم إماراتي) مما أدى إلى إجمالي أرباح قبل خصم الضرائب بقيمة ٥٠٨,٤ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣٠٤,١ مليون درهم إماراتي)، وبلغ إجمالي الدخل الشامل ما قيمته ٤٦٢,٥ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣٩٥,٨ مليون درهم إماراتي).

نظرة عامة عن الأداء المالي

حققت المجموعة أرباحاً تشغيلية بقيمة ٢٤٠,٧ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١٦١,٨ مليون درهم إماراتي)، محققةً بذلك نمو سنوي بنسبة ٤٩٪ على مستوى الأرباح التشغيلية. هذا وقد حققت الشركات التابعة للمجموعة أداءً مبهراً هي الأخرى، حيث ارتفعت إيراداتها إلى ما قيمته ٧٣٦,٩ مليون درهم إماراتي، ما يمثل زيادة بنسبة ٣٩٪، مقارنةً بمبلغ ٥٢٨,٨ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٤. تحسن أداء الشركة التابعة نتيجة استحواذ القيمة المستحقة لشركة هاوس كيبنج ذ.م.م. وشركة هاوس كيبينج دومينيك ووركيك ذ.م.م. بما في ذلك شركاتها التابعة.

يتبين من ذلك قدرة المجموعة على الاستدامة في تحقيق الأرباح بوتيرة ثابتة لثلاث سنوات مالية متتالية: إذ تحولت المجموعة من صافي خسائر قدرها ٣٠,٠ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٢ إلى تحقيق أرباح قدرها ٨٣٧,٦ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٣، ثم تحقيق أرباح قدرها ٢٧٥,٦ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٤، ثم تحقيق صافي أرباح بعد خصم الضريبة قدرها ٤٦٢,٥ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٥.

يبرهن هذا الإنجاز على الأداء المتميز الذي حققته شركة الاتحاد العقارية وشركاتها التابعة من نمو مستدام في ظل سوق يشهد العديد من التغيرات الدينامية، ولا يقتصر أثر هذا النجاح على تعزيز مكانة المجموعة في السوق، بل يمتد ليشمل المجتمع بأسره من خلال الإسهام في التنمية الاقتصادية وتوفير فرص نمو جديدة. ويعكس هذا الأداء التحول الملحوظ الذي تشهده المجموعة مقارنةً بعام ٢٠٢٤ حيث سجلت صافي أرباح بعد خصم الضريبة بقيمة ٤٦٢,٥ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٥، إذ يرجع هذا التحول إلى العديد من العوامل الأساسية، من بينها كفاءة نهج المجموعة في تعزيز مكانتها السوقية وزيادة الملحوظة في الطلب على العقارات.

هذا ويعود الفضل في نجاح المجموعة أيضاً إلى إدارة محفظة أعمالها المتنوعة على نحو يتسم بالكفاءة، فضلاً عن التفاني في وضع استراتيجيات التنمية المبتكرة والمستدامة والتركيز على الكفاءة التشغيلية والالتزام بتوجيه الأعمال على نحو يواكب تطلعات المستثمرين واحتياجات شاعلي العقارات.

لقد أسهمت عملية إعادة هيكلة الديون، التي انطلقت خلال السنة المالية ٢٠٢٢-٢٠٢٣ وأعيد التفاوض بشأنها في عام ٢٠٢٤، في ارتكاز شركة الاتحاد العقارية على أسس متينة تمكّنها من تحقيق قيمة مستدامة وطويلة الأجل لمساهميها. بفضل الإدارة الفعّالة للديون، انخفض إجمالي ديون الشركة بشكل ملحوظ من ٥٧٥,٠ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٤ إلى ٢٩٧,٧ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٥، وذلك بعد سداد ٣٦٧,٣ مليون درهم إماراتي من ديون البنوك.

ولم يكن أثر هذه الاستراتيجية منحصراً في تحسين الربحية، بل شمل كذلك تعزيز تحقيق التدفقات النقدية من خلال التخفيض الفعال لتكاليف تمويل المجموعة بمقدار ١,٩ مليون درهم إماراتي من ٣١,٧ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٤ إلى ٢٩,٨ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٥.

وقد نجحت الشركة في تنفيذ برنامج إعادة هيكلة الأعمال الطارئة منذ ديسمبر ٢٠٢١، وذلك بتوجيه من الرئيس التنفيذي واللجنة التنفيذية. وقد أسهمت هذه المبادرة في إحداث تحول كبير في العديد من نماذج أعمال الشركة وفريقها الإداري، حيث واجهت التحديات بطريقة فعّالة ورفعت مستوى القيمة المقدمة للمساهمين.

وأولت المجموعة اهتماماً خاصاً بما يلي:

- النمو - دفع عجلة النمو لرفع الكفاءة وتعزيز المكانة التنافسية وزيادة العائد للمساهمين
- الأداء المالي - تحسين الأداء المالي لوحدة الأعمال لتصبح في صدارة التطورات التي يشهدها القطاع
- ترشيد التكلفة - خفض التكلفة ورفع الكفاءة التشغيلية
- تحصيل الذمم المدينة المستحقة - دفع الجهود الخاصة بتحصيل الذمم المدينة المستحقة.

سعيًا لضمان استمرارية أعمالها كمطور عقاري، قامت الشركة، في إطار خطة تعافٍ موسعة، ببيع أصول "غير أساسية" بتقييمات جيدة، وحققت منذ ذلك ١,١ مليار درهم إماراتي. كما نجحت في توفير المبالغ اللازمة لاتفاقيات تسوية الديون، وتمويل المشاريع العقارية الجديدة، بما في ذلك مشروع "تكلياً" الذي أطلق في أكتوبر ٢٠٢٤ تم إطلاق مرداد في أكتوبر ٢٠٢٥ بجانب عدد من مشاريع أخرى تمر بمراحل مختلفة من التطوير. كما أتاح الوفاء باتفاقية "دائرة الأراضي والأملاك بدبي" في ٢٠٢٣ الاستفادة من كامل إمكانات مخزون الأراضي للشركة، مع الأخذ في الاعتبار طلب السوق، وإمكانية تطويرها خلال السنوات الخمس القادمة.

تُهيئ هذه الأولويات الاستراتيجية المجموعة لتحقيق نجاح مستدام وخلق قيمة طويلة الأجل للمساهمين في المستقبل. يتألف برنامج تحويل شركة الاتحاد العقارية من ثلاثة محاور أساسية وهي: الحوكمة، والتحول التنظيمي، وتحول الأعمال.

أسهم الانضباط المالي، الذي كان محور التركيز في عامي ٢٠٢٤ و٢٠٢٥، بالإضافة إلى نمو الإيرادات السنوية، في تحسين الأداء المالي وتحقيق نسبة موجبة من الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإطفاء. وتمثل الهدف في الحد من تراجع الربحية وتحقيق تحول نوعي للمجموعة لتصبح مؤسسة تحقق أرباحاً مستدامة، بما يكفل أداءً ثابتاً وعوائد مجزية للمساهمين على المدى الطويل.

الاستنتاج

استند التقييم الذي قام به أعضاء مجلس الإدارة إلى الوضع الراهن للمجموعة وإمكاناتها واستراتيجيتها ومدى توفر التمويلات والحد المسموح به من مجلس الإدارة لتقبل المخاطر وكذلك المخاطر الرئيسية التي تواجه المجموعة وكيفية إدارتها.

في ديسمبر ٢٠٢١، انتخب المساهمون أعضاء جدد في مجلس الإدارة حيث قاموا بدورهم بتعيين عضو منتدب جديد، شغل منصب الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة. ثم قام الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة بتعيين فريق إداري تنفيذي جديد ينصب تركيزه الرئيسي على تعزيز الدور الإشرافي للتدقيق الداخلي والرقابة، وإعادة هيكلة العمليات على نحو يجعل المؤسسة أكثر مرونة، والتركيز أيضاً على استعادة الأموال المختلصة من خلال مباشرة الإجراءات القانونية اللازمة؛ مع العمل بالتوازي على وضع استراتيجية جديدة للنمو وتحقيق أقصى عائد للمساهمين.

ويفضل محفظة متنوعة تشمل مشاريع سكنية وتجارية ومتعددة الاستخدامات، تتمتع "الاتحاد العقارية" بمكانة استراتيجية تمكنها من اغتنام الفرص المتزايدة في سوق العقارات سريع التطور في دبي. لا تزال المجموعة ملتزمة بتقديم منتجات وخدمات متميزة لعملائها وشركائها، وخير شاهد على ذلك الزيادة الملحوظة في العقود والاعتماد بشكل كبير على أحدث الابتكارات التكنولوجية.

يعد ارتفاع الأرباح التشغيلية حالياً خير دليل على التزام شركة الاتحاد العقارية الدائم بالشفافية مع عملائها وتعاملاتها السوقية على حد سواء.

ومع استمرار سوق العقارات في دبي في نموه المستمر، تهدف المجموعة إلى تعزيز خططها للتوسع والنمو مع تحقيق تقدم بارز في المستقبل.

تتمتع المجموعة بمكانة جيدة، بفضل أسسها المتينة ورؤيتها الاستراتيجية، مما يمكنها من اغتنام الفرص الجديدة والقيام بدور مهم في قطاع العقارات المزدهر في دبي، مما يساهم بشكل أكبر في التطور الملموس في هذا المجال.

كما تواصل المجموعة تعزيز ثقافتها المؤسسية وتجديد ميثاقها الأخلاقي والإفصاح عن معلوماتها على نحو ملائم فضلاً عن تعزيز الإدارة التي تركز على الامتثال.



الدعاوى القضائية والمطالبات الهامة

في الوقت الذي واجهت فيه المجموعة دعاوى أو قضايا مختلفة مع الأطراف النظيرة والأطراف الثالثة بسبب ممارسات تتعلق بأعمال سابقة، إلا أنها واجهت هذه التحديات بفعالية. وقد برهنت الإدارة الجديدة على التزامها بكل أي قضايا قانونية محتملة بطريقة تتسم بالكفاءة والشفافية. كما استطاعت المجموعة، من خلال اتخاذ تدابير استباقية وتنفيذ استراتيجيات قانونية قوية، الحد من تأثير تلك القضايا أو الدعاوى على أداء أعمالها ومواصلة مسارها نحو النمو المستدام وتحقيق أعلى عائد للمساهمين.

الامتثال والسمعة

لا تدخر المجموعة جهداً من أجل تعزيز الحوكمة من خلال تحسين الثقافة المؤسسية، وتجديد أخلاقيات الشركات، وضمان الإفصاح المناسب لمعلومات الشركات، وتعزيز جهود الإدارة التي تضع الامتثال في صميم أعمالها.

المخاطر والضوابط الرقابية

وضع مجلس الإدارة مجموعة راسخة من المعايير والمبادئ للرقابة الداخلية داخل المجموعة، تهدف إلى توفير مشورة تتسم بالموضوعية والاستقلالية والموثوقية. ومن شأن هذه المعايير أن تخلق بيئة مثالية للرقابة الداخلية تلي متطلبات مجلس الإدارة وتعزز أدوار مجلس الإدارة وإدارة التدقيق، ولجنة المخاطر والامتثال، واللجنة التنفيذية، مما يضمن الأداء السليم للواجبات والمهام والمسؤوليات المنوطة بكل من تلك الإدارات واللجان. وتجدر الإشارة أيضاً إلى أن مسؤوليات إدارة التدقيق الداخلي تخضع لميثاق معتمد من قبل لجنة التدقيق ومجلس الإدارة.

وفي هذا الصدد نود أن نعرب عن خالص الشكر والامتنان للقيادة الرشيدة لدولة الإمارات العربية المتحدة على رؤيتها وطموحاتها وأعمالها التي تشكل أساس متين يستند إليه جميع المعنيين والمشاركين في التنمية الاقتصادية في دفع عجلة الاقتصاد والنمو بدولة الإمارات العربية المتحدة. كما نتوجه بالشكر أيضاً للجهات التنظيمية والهيئات الحكومية ومساهمي الشركة وحاملي سنداتنا وعمالنا وشركائنا وموظفيها الذين لطالما كانوا هم حجر الأساس في مسيرتنا.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ محمد فردان علي الفردان	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عبدالوهاب الحلبي	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عامر عبدالعزيز حسين خانصاحب	الرئيس التنفيذي وعضو مجلس إدارة
السيدة/ أروى محمد العويس	عضو مجلس الإدارة
السيد/ عبد الرحمن حسام الدين شرف	عضو مجلس الإدارة
السيد/ سيف بن عبدالعزيز بن يعقوب السركال	عضو مجلس الإدارة
السيد/ أحمد سالم عبدالله سالم الحوسني	عضو مجلس الإدارة

بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة

محمد فردان علي الفردان
رئيس مجلس الإدارة

جرائد ثورنتون للمحاسبة والمراجعة
المحدودة
(فرع دبي)

مكتب رقم 302 و 303 و 308
مركز دبي التجاري، مبنى رقم 5، الطابق
الثالث
دبي، الإمارات العربية المتحدة

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

www.grantthornton.ae

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ أعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في فقرة "مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية" في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد الأخلاقيات المهنية الدولية للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية)، بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا البيانات المالية الموحدة بدولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد الأخلاقية. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس لإبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي تعتبر، وفقاً لتقديرنا المهني، الأكثر أهمية بالنسبة لتدقيقنا البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم التعامل مع تلك الأمور في سياق تدقيقنا البيانات المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا بشأنها، علماً بأننا لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. يتم بيان كيف تم تناول كل أمر من أمور التدقيق الرئيسية الموضحة أدناه في سياق تدقيقنا.



تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع.)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

أمر التدقيق الرئيسي

كيفية تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيتنا

١) تقييم الاستثمارات العقارية	لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية:
<p>تم تسجيل محفظة الاستثمارات العقارية الخاصة بالمجموعة بقيمة ٢,٠٠٤ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤): ٢,٢٢٠ مليون درهم إماراتي) (على النحو المبين في الإيضاح رقم ١٤ حول هذه البيانات المالية الموحدة)، بموجب نموذج القيمة العادلة بما في ذلك صافي أرباح للقيمة العادلة المسجل بمبلغ ٢٧٥ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤): أرباح بقيمة ١٦٦ مليون درهم إماراتي). استعانت المجموعة بشركات تقييم خارجية لتحديد القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتقييم وفهم الإجراءات التي تم تطبيقها من قبل المجموعة فيما يتعلق بعملية التقييم؛ • قمنا باختبار الإجراءات المتعلقة بتصميم وتطبيق النظم الرقابية المبنية أعلاه؛ • تقييم مدى كفاءة واستقلالية ومؤهلات خبراء التقييم الخارجيين، واطلعنا على بنود تعاقدهم لأداء مهام التقييم، لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيتهم أو قد فرضت حدود على نطاق عملهم؛
<p>تعتبر عملية تقييم المحفظة أحد المجالات الهامة التي تستلزم وضع أحكام مدعومة بعدد من الافتراضات.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتنفيذ إجراءات تدقيق لعينة من البيانات لتقييم ما إذا كانت بيانات المصدر المستخدمة لتحديد القيمة معقولة وذلك بمقارنتها بالمعلومات الثبوتية ذات الصلة؛
<p>إن وجود عدم يقين جوهري بخصوص التقديرات يستدعي تركيز التدقيق بشكل خاص على هذا المجال، حيث أن أي خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يكون له تأثير مادي على قيمة الاستثمارات العقارية للمجموعة وكذلك أرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها لهذه الاستثمارات العقارية. يرجى الاطلاع على الإيضاح ٣٦ حول البيانات المالية الموحدة والذي يتضمن إفصاحات بشأن استخدام الأحكام والتقديرات الموضوعية من الإدارة عند تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • قمنا كذلك بالاستعانة باستشاري لدينا مختص في التقييم العقاري، الذي قام بمراجعة عينة من منهجيات التقييم المطبقة والتحقق من الافتراضات المتعلقة بتقدير قيمة الإيجارات السوقية وإيرادات الإيجارات المستقبلية ومعدلات الخصم ومعدلات العائد النهائي المستخدمة في التقييم من خلال مقارنتها مع المعدلات التاريخية السابقة والبيانات المتاحة في قطاع العمل مع مراعاة قابلية مقارنتها والعوامل الأخرى السائدة في السوق. فضلاً عن الاستعانة بإخصائي التقييم لدينا، قمنا كذلك بمناقشة إدارة المجموعة لتقييم مدى ملاءمة المنهجية المتبعة ومدى معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم؛
<p>أجرينا تحليل حساسية الافتراضات الهامة المستخدمة لتقييم مدى تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على الاستنتاجات التي توصلت إليها الإدارة؛</p>	<ul style="list-style-type: none"> • أجرينا تحليل حساسية الافتراضات الهامة المستخدمة لتقييم مدى تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على الاستنتاجات التي توصلت إليها الإدارة؛
<p>وقمنا بتقييم مدى ملاءمة وكفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة بما يتوافق مع متطلبات المعايير الدولية للتقرير المالية.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • وقمنا بتقييم مدى ملاءمة وكفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة بما يتوافق مع متطلبات المعايير الدولية للتقرير المالية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع.)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

أمر التدقيق الرئيسي

كيفية تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا

٢ الاعتراف بالإيرادات

لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية:

- تعترف المجموعة بإيرادات بمبلغ ٧٣٦,٩ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٥٢٨,٨ مليون درهم) من بيع العقارات، والدخل المتحقق من أنشطة التصنيع والمقاولات والتجارة والخدمات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، إضافةً إلى دخل الإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ (على النحو المبين في الإيضاح رقم ٦ حول هذه البيانات المالية الموحدة).
- تحقق المجموعة إيرادات من عدة مصادر، يشمل معظمها بيع العقارات، عقود التجهيزات الداخلية، وخدمات توريد العمالة، وخدمات مرافق السباكات. يتم الاعتراف بالإيرادات المتحققة من هذه الأنشطة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء". وبناءً على الشروط التعاقدية والمتطلبات القانونية والتنظيمية ذات الصلة في نطاق الاختصاص القضائي الذي تُنفَّذ فيه العقود، تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة زمنية. يعتبر الاعتراف بالإيرادات أحد أمور التدقيق الرئيسية التي تستدعي تركيز التدقيق بشكل خاص وذلك نظراً لما تنطوي عليه من عناصر أحكام هامة بشأن ما إذا كانت تتضمن العقود التزام أو أكثر من التزامات الأداء وكذلك تحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى فترة زمنية أم في وقت محدد كما ينطوي هذا الأمر على مخاطر احتمال حدوث احتيال.
- قمنا بمراجعة عينة من العقود لمعرفة التزامات الأداء التي تقع على المجموعة بموجب هذه العقود وقمنا بتقييم ما إذا كان قد تم الوفاء بالتزامات الأداء هذه على مدى فترة زمنية أو في وقت محدد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.
- قمنا باختبار بنود جوهرية من عملية الاحتساب، على أساس العينة، من خلال مقارنتها بالمستندات الداعمة ذات الصلة، بما في ذلك شهادات الدفع، للتحقق من تحقيق الإيرادات المعترف بها خلال السنة ومدى دقتها، وكذلك للتأكد من موافقتها للمعيار الدولي للتقارير المالية؛
- قمنا بتقييم طريقة احتساب الإدارة للإيرادات المعترف بها على مدى فترة زمنية، وقد شمل ذلك تقييم المنهجية المطبقة لتحديد نسبة الإنجاز. كما شمل ذلك التحقق من المدخلات الأساسية المستخدمة في عملية الاحتساب، مثل التكاليف المتكبدة حتى تاريخه، وإجمالي التكاليف التقديرية لإكمال المشروع، وميزانيات المشاريع، ومطابقة هذه العناصر مع المستندات الداعمة الأساسية؛
- وقمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة بخصوص المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع.)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)
أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

أمور التدقيق الرئيسي

كيفية تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا

- ٣) تجميع الأعمال في نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣:
- خلال السنة، حصلت المجموعة على السيطرة على عدة شركات كما هو مبين في الإيضاح رقم ١١. وقد قامت الإدارة بتقييم هذه المعاملات واعتبرتها مستوفية لتعريف عمليات تجميع الأعمال وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣، "تجميع الأعمال". وفي إطار عملية تخصيص سعر الشراء، استعانت الإدارة بخبراء لتقييم خارجيين للمساعدة في تحديد وقياس القيمة العادلة للأصول والالتزامات المستحوز عليها، بما في ذلك الأصول غير الملموسة القابلة للتحديد والشهرة التجارية.
- وقد كانت المحاسبة عن تجميع الأعمال من أمور التدقيق الرئيسية نظراً لأهمية عمليات الاستحواذ في البيانات المالية للمجموعة ولما تتطلبه من مستوى مرتفع الأحكام المطبقة. إذ تتطلب تقييمات الإدارة استخدام تقديرات جوهرية لتحديد القيم العادلة للأصول والالتزامات القابلة للتحديد، واختيار المنهجيات والافتراضات الملائمة لعملية التقييم، وتقييم مدى توافق السياسات المحاسبية للجهات المستحوز عليها مع سياسات المجموعة. ولتلك الأحكام تأثير جوهرى على المبالغ المعترف بها للشهرة التجارية، والأصول غير الملموسة، وغيرها من الأرصدة المستحوز عليها.
- ٣) تجميع الأعمال في نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣:
- تقييم تقدير الإدارة بشأن ما إذا كانت عملية الاستحواذ ينطبق عليها تعريف تجميع الأعمال وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣، بما يشمل مراجعة اتفاقيات المعاملات الأساسية والنظر في طبيعة الترتيبات المنفذة؛
- تقييم كفاءة خبراء التقييم الخارجيين الذين استعانت بهم المجموعة وقدراتهم ومدى التزامهم بالموضوعية، بجانب تقييم طبيعة مشاركتهم ومداهم؛
- الحصول على تقارير التقييم التي أعدها خبراء الإدارة ومراجعتها لفهم المنهجيات المطبقة لتحديد القيمة العادلة للأصول والالتزامات المستحوز عليها القابلة للتحديد؛
- الاستعانة بخبراء التقييم الداخليين لدى شركتنا لمراجعة هذه التقارير. شمل ذلك إجراء مناقشات مع الإدارة والنظر في مدى معقولية الافتراضات ونتائج التقييم بما يتماشى مع توقعاتنا. وقد تضمنت هذه الافتراضات الرئيسية توقعات التدفقات النقدية استناداً إلى الإيرادات والأرباح قبل الفوائد والضرائب، ومعدلات النمو، ومعدلات الخصم؛
- تقييم تحديد الأصول غير الملموسة المستحوز عليها، بما في ذلك التحقق مما إذا كانت جميع الأصول ذات الصلة التي تستوفي معايير الاعتراف وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨ قد تم تحديدها وتقييمها على نحو مناسب؛
- وتقييم تخصيص مقابل الشراء، بما في ذلك الشهرة التجارية المعترف بها، وتقييم في ما إذا كان التخصيص يتماشى مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة، ولكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات بشأنها. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات ونتوقع الحصول على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي عقب تاريخ إصدار تقرير مدقق الحسابات. إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، وبالتالي فإننا لا نعبر عن أي شكل من أشكال التأكيد بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تنحصر مسؤوليتنا في الاطلاع على المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة جوهرية مع البيانات المالية الموحدة أو ما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو ما إذا اتضح وجود أي أخطاء جوهرية بها. إذا تبين لنا، بناءً على الأعمال التي قمنا بها، وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإبلاغ عن هذا الأمر. ليس لدينا ما يستوجب الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وإعدادها وفقاً للأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل واقعي سوى ذلك.

يتحمل مسؤولو الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً بأن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دوماً عن الأخطاء الجوهرية في حال وجودها.

يُمكن أن تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو الخطأ وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجتمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق ملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنة بمخاطر عدم اكتشاف الأخطاء الناتجة عن الخطأ؛ وذلك نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.



تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع.)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- فهم نظام الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول مدى فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من جانب الإدارة.
- التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حال توصلنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا لفت الانتباه، في تقرير مدقق الحسابات، إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو نقوم بإصدار رأي معطل في حالة كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تعرض المعاملات والأحداث ذات الصلة بما يحقق طريقة العرض العادلة.
- تخطيط وتنفيذ عملية تدقيق للمجموعة بهدف الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو وحدات الأعمال داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية للمجموعة. إننا مسؤولون عن توجيه وإشراف ومراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا التدقيقي.
- نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من بينها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال تدقيقنا.
- كما نقوم بتزويد مسؤولي الحوكمة بما يفيد امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، حيث نقوم بالتواصل معهم وإبلاغهم حول كافة العلاقات وغيرها من الأمور التي قد يعتقد أنه من المحتمل أن يكون لها تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا والضمانات ذات الصلة، حيثما كان ذلك ملائماً.
- من الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كانت ذات أهمية أكبر في تدقيقنا البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبالتالي فهي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا الخاص بالتدقيق ما لم يحظر القانون أو اللوائح التنفيذية الإفصاح العلني عنها أو عندما نقرر، في ظروف نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا وذلك في حال كان من المتوقع أن يؤدي هذا الإفصاح إلى عواقب سلبية تفوق المنفعة العامة التي من الممكن تحقيقها من جراء هذا الإفصاح.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع.)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نُشير، وفقاً لما يقتضيه المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته)، للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لما يلي:

- (١) قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة الجوانب الجوهرية، بما يتوافق مع الأحكام المعمول بها من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته)؛
- (٣) احتفظت المجموعة بدفاتر محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتوافق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة، بقدر ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، مع ما جاء في الدفاتر المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢، اشترت المجموعة أسهماً واستثمرت فيها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛
- (٦) يبين الإيضاح رقم ٢١ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة، والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛
- (٧) بناءً على المعلومات التي أتاحت لنا، لم يسترعب انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أيّاً من الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته) أو النظام الأساسي للشركة، على وجه قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛
- (٨) كما هو مبين في الإيضاح رقم ١، لم تقدّم المجموعة أي مساهمات اجتماعية جوهرية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

جرانت ثورنتون



J. Ahmad Fakhri

أناند برابهو

سجل مدققي الحسابات رقم: ٥٥٦٧
دبي، الإمارات العربية المتحدة

١٣ فبراير ٢٠٢٦

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		إيرادات
٥٢٨,٧٥٢	٧٣٦,٨٨٢	١-٦	
(٤٢٦,١١٨)	(٦٢٢,٨٥١)	٢-٦	تكاليف مباشرة
١٠٢,٦٣٤	١١٤,٠٣١		إجمالي الأرباح
(١٤٥,٨٩٤)	(١٩٥,٨٤٣)	٧	مصروفات إدارية وعمومية
٤٦,٦٣٤	٣٣,٦٤٣	٢-٨	دخل تشغيلي آخر
-	١٤٤,٣٧٥	٥-١٤	أرباح من بيع استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع
١٥٨,٤٧٢	١٤٤,٤٧٩	٣-١٤	أرباح من بيع استثمارات عقارية
١٦١,٨٤٦	٢٤٠,٦٨٥		أرباح تشغيلية
١٦٦,٣٥٠	٢٧٥,٤٨٧	٢-١٤	أرباح من تقييم استثمارات عقارية، بالصافي
(١٠,٧٧١)	(٢,٣٠٦)	١٦	الحصة من نتائج شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية
١٨,١٠٩	٢١,٣٨٩	٨	دخل آخر
(٣١,٦٥٩)	(٢٩,٧٨٩)	٩	تكاليف التمويل
٢٧٥	٢,٩٤٣		دخل التمويل
٣٠٤,١٥٠	٥٠٨,٤٠٩		أرباح السنة قبل خصم الضريبة
(٢٨,٥١١)	(٤٥,٩٥٢)	٣٥	ضريبة الدخل للسنة
٢٧٥,٦٣٩	٤٦٢,٤٥٧		أرباح السنة
			الدخل الشامل الأخر:
			بنود لن يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر
١٢٠,١٧٤	-	٢٤	إعادة تقييم أرض بعد خصم الضريبة
٣٩٥,٨١٣	٤٦٢,٤٥٧		إجمالي الدخل الشامل للسنة
٠,٠٦٤٣	٠,١٠٧٨	٢٦	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.
إن تقرير مدقق الحسابات المستقل مُدرج على الصفحات من ٤ إلى ١٠.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاحات	الأصول
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		أصول غير متداولة
-	٦٦,٨٣٦	١١	شهرة تجارية
-	٣٧,٧٥٧	١٢	أصول غير ملموسة
٤٥٥,٧٩١	٤٧٣,٩١٥	١٠	ممتلكات وألات ومعدات
١٤,٢٢٤	١٥,٦٩٩	١٣	أصول حق الاستخدام
٢٣٠,٥٢٨	٥٥١,٠٤٩	٢-١٥	عقارات لغرض التطوير
٢,٢٢٠,١٤٣	٢,٠٠٤,٦٧٠	١٤	استثمارات عقارية
٩,١٤٣	٦,٨٨٣	١٦	استثمارات في شركة زميلة
٢٨,٣٤٧	٨,٠٦٩	١٨	ذمم مدينة غير متداولة
-	٥,٣٨٩	٣٥	أصول الضريبة المؤجلة
٢,٩٥٨,١٧٦	٣,١٧٠,٢٦٧		إجمالي الأصول غير المتداولة
٥٤٠,٩٦٠	-	٥-١٤	أصول متداولة
٩٦٥	٤٦٠	١٧	استثمارات عقارية مُحفظ بها للبيع
٤,٧٥٨	٦,١٧٨	١-١٥	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٧,٨٢٩	٢٨,٥٠٩	١٩	المخزون
٧١١,٦٩٦	١,١٠٠,٠٨٤	٢٠	أصول العقود
١٨١,٢١٣	٤٩٤,٢٤٩	٢٢	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١,٤٥٧,٤٢١	١,٦٢٩,٤٨٠		النقد وما يعادله
٤,٤١٥,٥٩٧	٤,٧٩٩,٧٤٧		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤,٢٨٩,٥٤٠	٢,٨٥٧,٩٢٦	٢٣	رأس المال
٤٣٧,٩٥٣	٥٦,٢٦٦	٢٤	احتياطي قانوني
٣٣٢,٨٦٣	٣٣٢,٨٦٣	٢٤	فائض إعادة تقييم الأصول
(١,٨٦٩,٥٦٧)	٤٠٦,١٩١		أرباح محتجزة/خسائر متراكمة
٣,١٩٠,٧٨٩	٣,٦٥٣,٢٤٦		إجمالي حقوق الملكية
			التزامات غير متداولة
١٧٦,٣٦٠	٢٣١,٦٨٠	٢٧	الجزء غير المتداول من القروض المصرفية
٨٤,٠٠٠	-		ذمم دائنة غير متداولة
١٢,٦٦٩	١٣,٠١٣	١٣	التزامات الإيجار
٣٢,١٢٨	٥٢,٦٨٠	٢٩	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٢٨,٠٧٣	٥٠,٦٣١	٣٥	التزامات الضريبة المؤجلة
٣٣٣,٢٣٠	٣٤٨,٠٠٤		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٤١٠,٠٩١	٤٦١,٨١٦	٣٠	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٤٢,٣٢١	٢٠٩,١١٩	٢٨	التزامات العقود
٢,٠٧٠	٣,٨٥٣	١٣	التزامات الإيجار
٢٦,١٠١	٢٧,٥٣٩	٣١	سحوبات مصرفية على المكشوف
١٢,٣٢٣	٣٠,١١٧	٣٥	التزام الضريبة الحالية
٣٩٨,٦٧٢	٦٦,٠٥٣	٢٧	الجزء المتداول من القروض المصرفية
٨٩١,٥٧٨	٧٩٨,٤٩٧		إجمالي الالتزامات المتداولة
١,٢٢٤,٨٠٨	١,١٤٦,٥٠١		إجمالي الالتزامات
٤,٤١٥,٥٩٧	٤,٧٩٩,٧٤٧		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٣ فبراير ٢٠٢٦



عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.
إن تقرير مدقق الحسابات المستقل مُدرج على الصفحات من ٤ إلى ١٠.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣٠٤,١٥٠	٥٠٨,٤٠٩	الأنشطة التشغيلية
		أرباح السنة قبل خصم الضريبة
		تعديلات على:
١١,٤١١	٢٠,٣٢٧	١٠ استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٢,١٨٩	٤,٠١٥	١٣ استهلاك أصول حق الاستخدام
-	٣,٦٩٤	١٢ إطفاء أصول غير ملموسة
(١٥٨,٤٧٢)	(١٤٤,٤٧٩)	٣-١٤ أرباح من بيع استثمارات عقارية
-	(١٤٤,٣٧٥)	٥-١٤ أرباح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية محتفظ بها للبيع
(١٦٦,٣٥٠)	(٢٧٥,٤٨٧)	٢-١٤ أرباح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية
١٠,٧٧١	٢,٣٠٦	١٦ الحصة من نتائج شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية
١٦,٣٥٠	١١,٢٩٢	٣٤ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٢٦٦)	٥٠٥	١٧ خسائر/(أرباح) من أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٨,١٠٩)	(٩,٨٣٨)	٨ رد قيمة الالتزامات التي لم تعد مطلوبة
(٢٧٥)	(٢,٩٤٣)	دخل التمويل
٣١,٦٥٩	٢٩,٧٨٩	٩ تكاليف التمويل
٣٣,٠٥٨	٣,٢١٥	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
١,٠٩٤	(١,٤٢٠)	التغير في المخزون
١١,٧٤٦	(١٠,٦٨٠)	التغير في أصول العقود
٢٩,٨٦٩	١٦٦,٧٩٨	التغير في التزامات عقود
(١٦,٧٧٢)	٢٠,٦٣٨	التغير في الذمم المدينة غير المتداولة
٦١	١٨٣,٢٨٧	التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى
(١٦٠,٠٠٠)	(٨٤,٠٠٠)	التغير في الذمم الدائنة غير المتداولة
(٢٦,٩٥٥)	(٢١,٤١٤)	التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١,٥٢٨	١,٨٨٧	التغير في مكافآت نهاية الخدمة للموظفين - بالصافي
(١٢٦,٣٧١)	٢٥٨,٣١١	صافي النقد الناتج من/المستخدم في (الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٢٥,٤٥٩)	(٥٣,٠٨١)	١٠ إضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات
(٥٥٩)	(٩٤٩)	١٤ إضافات لاستثمارات عقارية
(٤,٩٠٥)	(٤٥,٤٦٢)	٢-١٥ إضافات إلى عقارات لغرض التطوير (بالصافي)
٢٠٦,١٣٤	٣٦٧,٥٠٠	٥-١٤ متحصلات من بيع استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع
٦٧٨,٣٣٧	١٩٢,٥٠٠	٣-١٤ متحصلات من بيع استثمارات عقارية
٢٧٥	٢,٩٤٣	فوائد مقبوضة
٢٥,٢٣٥	(١٠٢,٩١٤)	٢٢ التغير في ودائع لدى البنوك وحسابات الضمان
-	(١٠٠,٦٣٧)	استحواذ على شركة تابعة، بعد خصم النقد المكتسب
٨٧٩,٠٥٨	٢٥٩,٩٠٠	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٩٠,٤١٠	٩٠,٠٠٠	٢٧ قروض مصرفية تم الحصول عليها
(٧٢٣,٢٤٣)	(٣٦٧,٢٩٩)	٢٧ سداد قروض مصرفية
(٢,٧٦٣)	(٣,٧٤١)	١٣ سداد التزامات الإيجار
(٢٣,٩٣٠)	(٢٨,٤٨٧)	فوائد مدفوعة
(٦٥٩,٥٢٦)	(٣٠٩,٥٢٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٩٣,١٦١	٢٠٨,٦٨٤	صافي الزيادة في النقد وما يعادله
٢٩,٨١٢	١٢٢,٩٧٣	النقد وما يعادله في بداية السنة
١٢٢,٩٧٣	٣٣١,٦٥٧	٢٢ النقد وما يعادله في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. إن تقرير مدقق الحسابات المستقل مُدرج على الصفحات من ٤ إلى ١٠.

الإلحاح العقارية (ش.م.ع) وشركائها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم إماراتي	(خسائر من الكفاءة) إرباح مختزنة ألف درهم إماراتي	فائض إعادة تقييم الأصول ألف درهم إماراتي	احتياطي قانوني ألف درهم إماراتي	رأس المال ألف درهم إماراتي
٢,٧٩٤,٩٧٦	(٢,١٠٥,١١٠)	٢١٢,٦٨٩	٣٩٧,٨٥٧	٤,٢٨٩,٥٤٠
٣٩٥,٨١٣	٧٧٥,٦٣٩	١٢٠,١٧٤	-	-
-	(٤٠٠,٩٦٦)	-	٤٠٠,٩٦٦	-
٣,١٩٠,٧٨٩	(١,٨٦٩,٥٦٧)	٣٣٢,٨٦٣	٤٣٧,٩٥٣	٤,٢٨٩,٥٤٠
٣,١٩٠,٧٨٩	(١,٨٦٩,٥٦٧)	٣٣٢,٨٦٣	٤٣٧,٩٥٣	٤,٢٨٩,٥٤٠
٤٦٢,٤٥٧	١,٨٥٥,٦٨٢	-	(٤٢٤,٥٦٩)	(١,٤٣١,٦١٤)
-	(٤٢,٣٨٧)	-	٤٢,٣٨٧	-
٣,١٥٣,٢٤٦	١٦١,١٦٤	٣٣٢,٨٦٣	١٦٦,٥٠٠	٢,٨٥٧,٩٢٦

في ١ يناير ٢٠٢٤
إجمالي الدخل الشامل للسنة
التحركات في الأسهم الأخرى
النحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح رقم ٢٤)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

في ١ يناير ٢٠٢٥
إجمالي الدخل الشامل للسنة
تخفيض رأس المال (إيضاح رقم ٣٧)
التحركات في الأسهم الأخرى
النحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح رقم ٢٤)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.
إن تقرير مفق الحسابات المستقل مدرج على الصفحات من ٤ إلى ١٠.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة إيضاحات حول البيانات المالية 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 المُسجّل للمجموعة هو صندوق بريد رقم: ٢٤٦٤٩، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في استثمار وتطوير العقارات، وإدارة وصيانة ممتلكاتها الخاصة، 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 المنشآت الأخرى كما هو مُبيّن في الإيضاح رقم ٥-٢.

يُشار إلى الشركة وشركاتها التابعة مجتمعة باسم ("المجموعة") على النحو المبين في الإيضاح رقم ٥-٢.

لم تقدّم المجموعة أي مساهمات اجتماعية مالية جوهرية خلال السنة المُنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢ أساس الإعداد

١-٢ بيان الامتثال

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية والمتطلبات المعمول بها من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته)، ووفقاً للنظام الأساسي للشركة. تقوم الشركة حالياً بتقييم تأثير تعديل قانون الشركات.

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

٢-٢ أساس القياس

تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء ما يتعلق بإعادة تقييم الاستثمارات العقارية والأراضي وإعادة تقييم الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في نهاية كل فترة تقرير، كما هو موضح في السياسات المحاسبية الواردة أدناه.

٣-٢ معلومات المقارنة

تطرح البيانات المالية الموحدة معلومات مقارنة فيما يتعلق بالفترة السابقة.

٤-٢ عمليات دمج الأعمال

تطبق المجموعة طريقة الاستحواذ المحاسبية لاحتساب عمليات دمج الأعمال. يُحتسب المبلغ المقابل المُحوّل من المجموعة نظير السيطرة على شركة تابعة على أنه مجموع القيم العادلة في تاريخ الاستحواذ للأصول المحولة والالتزامات المتكبدة وحصص الملكية الصادرة من المجموعة، والتي تتضمن القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناشئ عن ترتيب مبلغ مقابل محتمل. كما يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كمصروفات عند تكبدها. في حالة استحواذ المجموعة على حصة مسيطرة في شركة كانت تمتلك فيها سابقاً حصة ملكية، يُعاد قياس حصة الملكية تلك بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ مع الاعتراف بأي أرباح أو خسارة ناتجة في بيان الأرباح أو الخسائر أو الدخل الشامل الآخر، حيثما ينطبق. لا يشمل المقابل المُحوّل كجزء من مجموعة أعمال المبالغ المتعلقة بتسوية العلاقات القائمة مسبقاً. يتم الاعتراف بالمكسب أو الخسارة الناتجة عن تسوية أي علاقة قائمة مسبقاً في بيان الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الأصول المستحوذ عليها والالتزامات المحتملة بقيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ.

٥-٢ أساس توحيد البيانات المالية

تشمل هذه البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للمجموعة وشركاتها التابعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ كما هو مُبيّن في الصفحات التالية.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢ أساس الإعداد (تابع)

٥-٢ أساس توحيد البيانات المالية (تابع)

الشركات التابعة

إن الشركات التابعة هي المنشآت التي تخضع لسيطرة المجموعة. تتحقق سيطرة المجموعة على الشركة المستثمر فيها عندما تتعرض المجموعة؛ أو يكون لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة ضمن البيانات المالية الموحدة للمجموعة من تاريخ بدء السيطرة عليها وحتى تاريخ انتهاء هذه السيطرة.

المعاملات المحذوفة عند توحيد البيانات المالية

يتم حذف الأرصدة والمعاملات الداخلية التي تتم بين شركات المجموعة والإيرادات والمصروفات غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة، بالكامل عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

٦-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بدينهم الإمارات العربية المتحدة (الدرهم الإماراتي) وهو أيضاً العملة الوظيفية للشركة وشركاتها التابعة. تم تقريب كافة المبالغ إلى أقرب عدد صحيح بالآلاف درهم إماراتي، ما لم يُذكر غير ذلك.

٧-٢ استخدام التقديرات والأحكام

عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة، قامت الإدارة بوضع أحكام وتقديرات وافتراسات من شأنها أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المعلنة للأصول والالتزامات والدخل والمصروفات.

تخضع التقديرات والافتراضات الرئيسية ذات الصلة إلى المراجعة بصفة دورية. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات اعتباراً من تاريخ التعديل فصاعداً.

وعلى وجه الخصوص، تم في الإيضاح رقم ٣٦ بيان المعلومات حول المجالات الهامة لحالات عدم اليقين في التقديرات والأحكام الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة.

٨-٢ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس بعض الأدوات المالية مثل الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبعض الأصول غير المالية مثل الاستثمارات العقارية وأرض ضمن الممتلكات والآلات والمعدات بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير.

تمثل القيمة العادلة في السعر المقرر استلامه نظير بيع أحد الأصول أو سيتم دفعه نظير تحويل أحد الالتزامات في إطار معاملة اعتيادية بين أطراف مشاركة في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛
- أو في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للأصل أو الالتزام.

يجب أن تكون للمجموعة إمكانية الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق منفعة.

٢ أساس الإعداد (تابع)

٨-٢ قياس القيمة العادلة (تابع)

تُقاس القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات باستخدام الافتراضات التي كان ليستخدمها الأطراف المشاركة في السوق عند تسعير الأصول أو الالتزامات، بافتراض أن الأطراف المشاركة في السوق تتصرف بما يصب في أفضل مصالحهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة لبند الأصول غير المالية يأخذ بالاعتبار قدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية باستخدام بند الأصول بأفضل الطرق الممكنة ويبيع إلى متعامل آخر في السوق والذي يمكنه استخدام بند الأصول بأفضل الوسائل الممكنة.

كما تستخدم المجموعة أساليب التقييم التي تناسب الظروف الراهنة وحيث تتوفر البيانات الكافية لها لقياس القيمة العادلة، لزيادة استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة والتقليل من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

إن كافة الأصول والالتزامات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو يتم الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة يتم تصنيفها ضمن التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة الموضح أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الأساسية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات مماثلة.
- المستوى الثاني: أساليب تقييم تكون فيها مدخلات أدنى مستوى لازم لقياس القيمة العادلة ملحوظة سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة، و
- المستوى الثالث: أساليب تقييم تكون فيها مدخلات أدنى مستوى لازم لقياس القيمة العادلة غير ملحوظة.

في حال أمكن تصنيف المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ضمن مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بأكمله ضمن نفس المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي ينطوي على المدخلات الجوهرية الأقل أهمية بالنسبة لعملية القياس بأكملها.

أما بالنسبة للأصول والالتزامات المعترف بها في البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد تمت فيما بين مستويات التسلسل الهرمي بإعادة تقييم التصنيف (على أساس أن أقل مستوى للمدخلات يمثل أهمية لعملية القياس بأكملها) في نهاية فترة كل تقرير.

تطبق المجموعة إطار رقابي راسخ فيما يتعلق بقياس القيم العادلة.

يتضمن ذلك فريق الإدارة الذي يتحمل المسؤولية الشاملة عن الإشراف على جميع قياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك المستوى ٣ للقيمة العادلة. يراجع فريق الإدارة بانتظام المدخلات الهامة غير القابلة للرصد وتعديلات التقييم.

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم الأصول الهامة، مثل العقارات. في حالة استخدام طرف آخر لقياس القيم العادلة، يناقش فريق الإدارة مع المُثمن أساليب ومدخلات التقييم لاستخدامها وتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الطرف الثالث لدعم الاستنتاج باستيفاء هذه التقييمات لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، بما في ذلك المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي ينبغي فيه تصنيف هذه التقييمات.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢ أساس الإعداد (تابع)

٨-٢ قياس القيمة العادلة (تابع)

تقيس المجموعة استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وتستعين بخبير تقييم خارجي من أجل تحديد القيمة العادلة لكافة عقاراتها.

حددت القيمة العادلة لمعظم هذه الاستثمارات العقارية من خلال استخدام نهج التقييم القائم على الدخل، بينما تم استخدام نهج القيمة المتبقية لتقييم الاستثمارات العقارية قيد التطوير.

يتطلب تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية الخاصة بالمجموعة من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات جوهرية ذات صلة بأسعار الإيجار المستقبلية، ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية

١-٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية السارية في ٢٠٢٥

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات التي تسري للمرة الأولى في عام ٢٠٢٥ (للمنشآت التي فيها السنة المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥):

- عدم إمكانية صرف العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١)
- ليس لتعديلات المعايير والتفسيرات هذه أي تأثير جوهري على هذه البيانات المالية الموحدة، وبالتالي لم يتم تقديم أي إفصاحات أخرى بشأنها.

٢-٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبّقها المجموعة قبل موعد سرياتها

المعايير والتعديلات الأخرى التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبّقها المجموعة قبل موعد سرياتها تشمل ما يلي:

- تعديلات على طرق تصنيف الأدوات المالية وقياسها (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)
- عقود مرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الموارد الطبيعية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)
- التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية - المجلد ١١
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة دون مساءلة عامة: الإفصاحات
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة دون مساءلة عامة: الإفصاحات

من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير جوهري على هذه البيانات المالية الموحدة، في فترة تطبيقها المبني، وبالتالي لم يتم تقديم إفصاحات بشأنها.

٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية (تابع)

٢-٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبَّقها المجموعة قبل موعد سريانها (تابع)

من المتوقع أن يكون لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ - "العرض والإفصاح في البيانات المالية" الذي يسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧، تأثير جوهري، وبالتالي تم إدراج الإفصاحات ذات الصلة أدناه.

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أبريل ٢٠٢٤ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨، والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١ "عرض البيانات المالية". على الرغم من أن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ يتضمن العديد من متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١، إلا أنه يقدم متطلبات جديدة تهدف إلى تحسين هيكل البيانات المالية الموحدة، وتوفير معلومات أكثر تفصيلاً وفائدة للمستثمرين، بما في ذلك:

- اثنين من المبالغ الإجمالية الفرعية المُعرَّفة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد المدرجة باسم (١) الأرباح التشغيلية و(٢) الأرباح أو الخسائر قبل التمويل وضرائب الدخل.
- تصنيف جميع الدخل والمصروفات ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في واحدة من خمس فئات.
- مطلب جديد للإفصاح عن مقاييس الأداء المُحددة من جانب الإدارة.
- تحسين المبادئ المتعلقة بعمليتي تجميع وفصل المعلومات في البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

تم نقل بعض متطلبات الإفصاح الواردة سابقاً في معيار المحاسبة الدولي رقم ١ إلى معيار المحاسبة الدولي رقم ٨ دون إحداث أي تغييرات جوهرية. ينطبق ذلك بشكل خاص على الإفصاحات المتعلقة بالسياسات المحاسبية ومصادر عدم اليقين من التقديرات المحاسبية. ونتيجة لتلك التغييرات، سيعاد تسمية معيار المحاسبة الدولي رقم ٨ ليصبح "أساس إعداد البيانات المالية".

كما أدى نشر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ إلى تعديلات لاحقة على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الأخرى، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم ٧.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧ مع السماح بالتطبيق المبكر. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ على بعض الأحكام الانتقالية بأثر رجعي. إن المجموعة بصدد تقييم التأثير الذي سيحدثه المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ على البيانات المالية الموحدة.

المعيار الدولي لإفصاحات الاستدامة ١ – المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة

- يحدد هذا المعيار كافة المتطلبات العامة للإفصاحات المالية المتعلقة بالاستدامة بهدف حثَّ المنشأة على الإفصاح عن المعلومات الخاصة بالمخاطر والفرص لديها المتعلقة بالاستدامة والتي يستفيد منها مستخدمي التقارير المالية ذات الأغراض العامة عند اتخاذ القرارات بشأن توفير موارد لهذه المنشأة.

المعيار الدولي لإفصاحات الاستدامة ٢ – الإفصاحات المتعلقة بالمناخ

- المعيار الدولي لإفصاحات الاستدامة ٢ - يحدد هذا المعيار متطلبات تحديد الفرص والمخاطر المتعلقة بالمناخ وقياسها والإفصاح عن معلومات بشأنها والتي يُمكن أن تعود بالنفع على مستخدمي التقارير المالية ذات الأغراض العامة عند اتخاذ القرارات بشأن توفير موارد لهذه المنشأة.
- إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيارين الدوليين لإفصاحات الاستدامة ١ و ٢ على البيانات المالية الموحدة.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٤ السياسات المحاسبية الهامة

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي تمارس المجموعة عليها تأثيراً جوهرياً. يتمثل التأثير الجوهري في القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستثمر بها وليس فرض سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

إن الاعتبارات التي وُضعت عند تحديد التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة تتشابه مع تلك الاعتبارات اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. تتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم مبدئياً الاعتراف بالاستثمار في الشركة الزميلة بالتكلفة. يجري تعديل القيمة الدفترية للاستثمار للاعتراف بالتغيرات في حصة المجموعة من صافي أصول الشركة الزميلة من تاريخ الاستحواذ عليها.

يوضح بيان الأرباح أو الخسائر حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات الزميلة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة إلى حد حصة المجموعة في تلك الشركات الزميلة.

يظهر مُجمَل حصة الشركة من أرباح أو خسائر شركة زميلة في صدر بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، خارج نطاق الأرباح التشغيلية، ويمثل الأرباح أو الخسائر بعد خصم الضريبة والخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة لتلك الشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة التقرير الخاصة بالمجموعة، عندما تقتضي الضرورة، يتم إجراء تعديلات بحيث تصبح السياسات المحاسبية متوافقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تُحدد المجموعة ما إذا كانت تقتضي الضرورة الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة لاستثماراتها في الشركة الزميلة. تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بالتحقق مما إذا كان هناك دليل موضوعي على تعرض الاستثمار في الشركة الزميلة لانخفاض في القيمة. إذا وجد مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مقدار الانخفاض في القيمة على أنه الفرق بين القيمة القبلية للاسترداد من الشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، ثم تقوم بالاعتراف بالخسائر ضمن "الحصة من أرباح الشركات الزميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

في حالة زوال التأثير الهام على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس والاعتراف بأي استثمار مُحْتَقَظ به بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بأي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة في حالة زوال التأثير الجوهري، وكذلك الاعتراف بالقيمة العادلة للاستثمار المُحْتَقَظ به والمتحصلات من الاستبعاد في الأرباح والخسائر.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التصنيف كمتداول مقابل غير متداول

تعرض المجموعة الأصول والالتزامات في بيان المركز المالي الموحد بناءً على التصنيف على أساس أنها متداولة/غير متداولة. ويتم تصنيف الأصول على أنها متداولة عندما يكون:

- يكون من المتوقع تحقيقه أو من المقرر بيعه أو استهلاكه في سياق دورة الأعمال التشغيلية الاعتيادية؛
- يتم الاحتفاظ به بشكل أساسي بغرض المتاجرة؛
- من المتوقع تحقيقها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- يكون في شكل نقد أو ما يعادله، ما لم يحظر استبداله أو استخدامه لسداد التزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف كافة الأصول الأخرى على أنها غير متداولة. يتم تصنيف الالتزامات على أنها متداولة عندما يكون:

- من المتوقع أن يتم تسويتها في دورة الأعمال التشغيلية الاعتيادية؛
- يتم الاحتفاظ بها في المقام الأول لغرض المتاجرة،
- من المتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير

تقوم المجموعة بتصنيف كافة الالتزامات الأخرى على أنها غير متداولة.

إيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء

تراول المجموعة أعمال تطوير العقارات وبيعها وتأجيرها فضلاً عن قيامها بأعمال التصنيع والمقاولات والتجارة وتقديم الخدمات.

لتحديد ما إذا كان سيتم الاعتراف بالإيرادات، تتبع المجموعة الإجراءات المكوّن من خمس خطواتٍ على النحو التالي:

١. تحديد العقد مع العميل
٢. تحديد التزامات الأداء
٣. تحديد سعر المعاملة
٤. تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء؛
٥. والاعتراف بالإيرادات متى/عندما يتم الوفاء بالتزام/التزامات الأداء.

ترد إفساحات عن أحكام وتفسيرات وافتراضات محاسبية هامة تتعلق بالإيرادات من العقود مع العملاء، في الإيضاح رقم ٣٦.

أنشطة تجارية

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع البضائع في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الاداء، أي يتم تحويل الأصل إلى العميل، وذلك عادةً عند تسليم البضائع. وتتراوح مدة الائتمان العادية بين ٣٠ إلى ٩٠ يوماً من تاريخ توصيل البضائع.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أنشطة المقاولات

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن عقود الأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال السباكة مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم المحرز نحو الوفاء بشكل كامل بتقديم الخدمة، وذلك بسبب حصول العميل واستخدامه بصورة منزمنة للمنافع المُقدَّمة من جانب المجموعة.

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن عقود أعمال التصميم الداخلي مع مرور الوقت باستخدام طريقة المخرجات والتي تقيس بشكل مباشرة قيمة البضائع أو الخدمات المُحوَّلة إلى العميل مقارنةً بالتزامات الأداء المتبقية. تتضمن القياسات المقبولة الإنجازات المرحلية أو تقييم الأعمال المُكتملة، حيثما كان مناسباً.

تأخذ المجموعة في الاعتبار ما إذا كانت هناك تعهدات في العقد تُمثل التزامات أداء منفصلة، والتي يتعين تخصيص جزء من سعر المعاملة لها (على سبيل المثال، التسليم أو التركيب أو الضمانات أو ما شابه ذلك). عند تحديد سعر المعاملة، تضع المجموعة في الاعتبار تأثيرات الثمن المقابل المتغير ووجود مكونات مالية جوهرية والمقابل غير النقدي والمبلغ المقابل المستحق الدفع للعميل (إن وجد).

المقابل المتغير

إذا تضمن الثمن المقابل في أحد العقود مبلغ متغير، تقوم المجموعة عندئذ بتقييم المبلغ المقابل المستحق نظير تحويل بضائع للعميل. يتم تقييم المبلغ المقابل المتغير عند بدء العقد ويتم تقييمه إلى أن تكون هناك احتمالية كبيرة بعدم حدوث عكس إيرادات جوهرية بقيمة الإيرادات المترتبة المعترف بها، عند تلاشي عدم اليقين المرتبط بالمبلغ المقابل المتغير لاحقاً.

تنص العقود المُبرمة مع العملاء على أن تتحمل المجموعة مسؤولية دفع غرامة أو تعويضات الأضرار إذا لم يتم استيفاء بعض الشروط المحددة في العقد لأسباب لا تعود إلى العميل.

قد يختلف مبلغ الغرامة هذا باختلاف العقود و/أو العملاء. عندما تُحدد المجموعة وجود المقابل المتغير، عندئذ تُقدّر مبلغ المقابل في بداية العقد من خلال نهج القيمة المُتوقعة، وتعترف بالالتزام الخسائر المُستقبلية المُقدَّرة.

تعديلات العقد

تعتبر أوامر التغيير أو التعديلات على العقود الأصلية أموراً شائعة لدى المجموعة بالنظر إلى طبيعة التعاقدات طويلة الأجل للأعمال. تُحدد شروط أوامر التغيير في كل عقد. بشكل عام، يتم تسعير التغييرات بالرجوع إلى أسعار الوحدة المتفق عليها في العقد والكميات المُعدَّلة المطلوبة لإتمام العقد. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، تقوم المجموعة بحساب التعديل من خلال تعديلات الأوضاع التراكمية، إذا كانت البضائع أو الخدمات في التعديل غير مُميَّزة وكانت جزءاً من التزام أداء واحد يتم الوفاء به جزئياً فقط عند تعديل العقد. وبدلاً من ذلك، تقوم المجموعة بحساب تعديل العقد كعقد منفصل إذا زاد نطاق العقد بسبب إضافة بضائع أو خدمات مُميَّزة وزاد سعر العقد بمبلغ يعكس أسعار البيع المستقلة للمجموعة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أنشطة المقاولات (تابع)

التزامات الضمان

تقدم المجموعة لعملائها ضماناً ضد العيوب الناشئة عن الاستخدام والصيانة سواء المعتادة و/أو المتوقعة لمدة سنة واحدة من تاريخ استلام شهادات التسليم. قدرت الإدارة أن ضمان السنة الواحدة للعيوب تعتبر تأميناً في صورة ضمان، حيث يعد هذا الضمان ضرورياً لضمان مطابقة المنتجات/الخدمات المقدمة للمواصفات المحددة في العقد لفترة زمنية لها حد أدنى. لا يوجد التزام أداء منفصل لهذا الضمان.

عادة ما يهدف الضمان الممتد الذي تقدمه المجموعة لمدة أطول من المدة المطلوبة في الظروف العادية، إلى اكتشاف الأخطاء أو العيوب في العمل المنجز ويكون ضرورياً للتأكيد على أن السلع أو الخدمات تتوافق مع المواصفات المتفق عليها، وبالتالي، يتم التعامل مع هذه الضمانات على أنها تأميناً في صورة ضمان. بخلاف ذلك، سيتم التعامل في حالات نادرة مع هذا الضمان على أنه خدمة في صورة ضمان، وبالتالي سيتم اعتباره التزام أداء منفصل.

عندما يعتبر الضمان تأميناً في صورة ضمان، تقوم المجموعة بتخصيص تكلفة الوفاء بالتزام الضمان على أساس التجارب السابقة وفقاً لأحكام معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧.

إدارة المنشآت والصيانة وخدمات سباقات السيارات

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن الخدمات مع مرور الوقت، وذلك بسبب حصول العميل واستخدامه بصورة متزامنة للمنافع المُقدّمة من جانب المجموعة، على أساس عقد ثابت أو باستخدام طريقة المخرجات لقياس التقدم المحرز نحو الوفاء بتقديم الخدمة بشكل كامل. يتم الاعتراف بتأجيل الرعاية المتعلقة بفاعليات سباق السيارات في الفترة التي تقام فيها هذه الفعالية.

إيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير

تُعتبر المجموعة أنها أوفت بالتزام الأداء، ومن ثم تقوم بالاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات على مدى فترة زمنية عند استيفاء أحد المعايير التالية:

- حصول العميل واستخدامه بصورة متزامنة للمنافع المترتبة على أداء المجموعة لالتزاماتها بمجرد الوفاء به؛
- يترتب على أداء الشركة إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين الأصل؛ أو
- لا يترتب على أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل ويكون للمجموعة حق واجب النفاذ لاستلام الدفعات مقابل الالتزامات التي تم الوفاء بها حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

أرصدة العقود

أصول العقود

يتمثل أصل العقود في الحق في الثمن المقابل مقابل البضائع أو الخدمات المحولة إلى العميل. إذا كانت المجموعة تنفذ العقد عن طريق تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل قبل أن يدفع العميل المقابل أو قبل إعداد فواتير بشأن الإنجازات المرورية أو قبل استحقاق السداد، عندئذ يتم الاعتراف بأصل العقود مقابل المقابل المكتسب المشروط.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أرصدة العقود (تابع)

نمذجة تجارية

تمثل الذمم المدينة حق المجموعة في مبلغ من المقابل غير مشروط (على سبيل المثال، يلزم مرور الوقت فقط قبل استحقاق دفع المقابل). يُرجى الاطلاع على السياسات المحاسبية للأصول المالية الواردة في قسم "الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق"

التزامات العقود

التزامات العقود هي الالتزامات بتحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل التي استلمت المجموعة ثمنها (أو مبلغ مستحق) من العميل. إذا دفع العميل مقابل قبل قيام المجموعة بنقل البضائع أو الخدمات إلى العميل، يتم الاعتراف بالتزام العقود عند السداد أو استحقاق الدفع (أيهما أسبق).

كما يتم الاعتراف بالتزامات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بإتمام التزام الأداء بموجب العقد.

تكلفة الحصول على عقد

اخترت المجموعة تطبيق الحل العملي الاختياري بالنسبة لتكاليف الحصول على عقد يسمح للمجموعة بتحصيل هذه التكاليف بشكل فوري (الواردة في بند "تكلفة المبيعات") لأن فترة إطفاء الأصل التي كانت المجموعة ستستخدمها لولا ذلك هي سنة واحدة أو أقل.

تكاليف العقود

تشتمل تكاليف العقود على تكاليف عقود مباشرة وتكاليف أخرى ذات صلة بنشاط التعاقد بشكل عام والتي يُمكن تخصيصها للعقود. علاوة على ذلك، تتألف تكاليف العقود من تكاليف أخرى يتم تحميلها على وجه التحديد على العميل بمتقضى شروط العقود.

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالمصروفات والأصول صافية من مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء ما يلي:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على شراء أصول أو خدمات غير قابلة للاسترداد من السلطة الضريبية، وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بضرريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة استحواد الأصل أو كجزء من بند المصروفات، حسبما يكون مناسباً
- عندما يتم بيان الذمم المدينة والدائنة مع قيمة ضريبة القيمة المضافة المدرجة.

يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من، أو المستحقة الدفع إلى هيئة الضرائب كجزء من الذمم المدينة أو الدائنة في البيانات المالية الموحدة.

ضريبة الدخل

تتألف مصروفات الضريبة المُعترف بها في الأرباح أو الخسائر من مجموع الضرائب المؤجلة والضرائب الحالية غير المُعترف بها في الدخل الشامل الآخر أو في حقوق الملكية مباشرة.

يستند احتساب الضريبة الحالية والضريبة المؤجلة إلى المعدلات والقوانين الضريبية التي تم تطبيقها أو سنّها بشكل جوهري في نهاية فترة التقرير. تُحتسب ضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام. تُراجع القيم الدفترية للضريبة المؤجلة في نهاية كل فترة تقرير على أساس المبلغ الأكثر احتمالاً ويتم تعديلها متى تطلب الأمر ذلك. يتطلب تقييم المبلغ الأكثر احتمالاً للضريبة الحالية والمؤجلة في حالات عدم اليقين (على سبيل المثال: نتيجة للحاجة إلى تفسير متطلبات قانون الضرائب المعمول به) أن تُطبّق المجموعة الأحكام عند النظر فيما إذا كان من المُحتمل أن توافق السلطة الضريبية على المُعالجة الضريبية المُتَّبعة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الضريبة المؤجلة

يتم رصد مخصص للضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروقات المؤقتة بين الأوعية الضريبية للأصول والالتزامات وبين قيمها النفترية لأغراض التقارير المالية في تاريخ التقرير.

يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة لكافة الفروقات المؤقتة التي يمكن اقتطاعها وترحيل التخفيضات الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة. ويتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة إلى الحد الذي يكون من المحتمل أن تتوفر فيه تلك الأرباح الخاضعة للضريبة والتي يُمكن استخدام الفروقات المؤقتة التي يُمكن اقتطاعها وترحيل التخفيضات الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة مقابلها، باستثناء ما يلي:

- عندما ينشأ أصل الضريبة المؤجلة المتعلق بالفروقات المؤقتة التي يُمكن اقتطاعها من الاعتراف المبني بالشهرة التجارية أو بأصل أو التزام في معاملة لا تمثل عملية دمج للأعمال ولا تؤثر على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة في وقت المعاملة.
- يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة فقط إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن يتم عكس الفروقات المؤقتة في المستقبل القريب وأن تتوفر الأرباح الخاضعة للضريبة التي يُمكن استخدام الفروقات المؤقتة مقابلها.

تتم مراجعة القيمة النفترية لأصول الضريبة المؤجلة في كل تاريخ تقرير ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لم يعد من المحتمل فيه أن تتحقق أرباح خاضعة للضريبة وذلك للسماح باستخدام كافة أو بعض الأصول الضريبية المؤجلة.

يتم إعادة تقييم أصول الضريبة المؤجلة غير المُعترف بها في كل تاريخ تقرير، كما يتم الاعتراف بها بقدر ما يصبح من المحتمل أن تسمح الأرباح الضريبية المستقبلية باسترداد الأصل الضريبي المُؤجل.

عند تقييم إمكانية استرداد أصول الضريبة المؤجلة، تعتمد المجموعة على نفس الافتراضات المتوقعة المستخدمة في أجزاء أخرى في البيانات المالية وفي تقارير الإدارة الأخرى، والتي تعكس، من بين أمور أخرى، التأثير المحتمل للتنمية المتعلقة بالمناخ على الأعمال، مثل زيادة تكلفة الإنتاج نتيجة لتدابير الحد من انبعاثات الكربون.

يتم قياس الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة بمعدلات الضريبة التي من المتوقع تطبيقها في السنة التي يتم فيها تحقيق الأصل أو تسوية الالتزام، استناداً إلى معدلات الضريبة (وقوانين الضرائب) التي تم سنها أو تشريعها بشكل أساسي في تاريخ التقرير.

إن الضريبة المؤجلة المتعلقة بالبنود المُعترف بها خارج الأرباح أو الخسائر يتم الاعتراف بها خارج الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف ببنود الضريبة المؤجلة المتعلقة بالمعاملات ذات الصلة إما في الدخل الشامل الأخر أو مباشرة في حقوق الملكية.

إن المزايا الضريبية المكتسبة كجزء من اندماج الأعمال، ولكنها لا تستوفي معايير الاعتراف المنفصل في ذلك التاريخ، يتم الاعتراف بها لاحقاً إذا ظهرت معلومات جديدة حول الوقائع والظروف.

يتم التعامل مع التعديل إما على أنه تخفيض في الشهرة التجارية (طالما أنه لا يتجاوز الشهرة التجارية) إذا تم تكبده خلال فترة القياس أو تم الاعتراف به في الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بمقاصة أصول والتزامات الضريبة المؤجلة في حال فقط إذا كان لها حق واجب النفاذ قانوناً لمقاصة الأصول الضريبية الحالية والالتزامات الضريبية الحالية وأصول الضريبة المؤجلة والتزامات الضريبة المؤجلة المتعلقة بضرائب الدخل المفروضة من قبل نفس السلطة الضريبية على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو منشآت مختلفة خاضعة للضريبة والتي تعترف إما تسوية التزامات وأصول الضريبة الحالية على أساس الصافي، أو لتسوية الأصول وتسوية الالتزامات في آن واحد، في كل فترة مستقبلية يتوقع فيها تسوية أو استرداد مبالغ كبيرة من التزامات أو أصول الضريبة المؤجلة.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

تُسجّل المعاملات المقومة بالعملات الأجنبية مبدئياً بالعملية الوظيفية من خلال تطبيق سعر الصرف الفوري بين العملة الوظيفية والعملية الأجنبية في تاريخ المعاملة على المبلغ بالعملية الأجنبية. يُعاد تحويل الأصول والالتزامات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية في تاريخ التقرير إلى العملة الوظيفية باستخدام سعر الإغلاق. تُمثل أرباح أو خسائر العملات الأجنبية بشأن البنود النقدية الفرق بين التكلفة المُطفاة في العملة الوظيفية في بداية الفترة، المُعدلة للفائدة الفعلية والمدفوعات خلال الفترة، والتكلفة المُطفاة في العملة الأجنبية المُحوّلة على أساس سعر الصرف السائد في نهاية فترة التقرير. يتم الاعتراف بكافة فروقات العملات الأجنبية ضمن الأرباح أو الخسائر.

استثمارات في منشآت أخرى

تُحوّل أصول والتزامات العمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي بسعر الصرف السائد في تاريخ التقرير، ويتم تحويل بيان الأرباح أو الخسائر الخاصة بها بأسعار الصرف السائدة في تاريخ هذه المعاملات. يتم الاعتراف بفروق صرف العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل في الدخل الشامل الآخر. عند استبعاد العمليات الأجنبية، يُعاد تصنيف مكون الدخل الشامل الآخر المتعلق بتلك العملية الأجنبية المعينة إلى الأرباح أو الخسائر.

دخل ومصروفات التمويل

يتألف دخل التمويل من دخل الفوائد على قرض لشركة زميلة. يتم الاعتراف بدخل الفوائد عند استحقاقه ضمن الأرباح أو الخسائر، باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تتألف مصروفات التمويل من مصروفات الفائدة على قروض مصرفية فضلاً عن مصروفات الفائدة على التزامات الإيجار. يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض في الأرباح أو الخسائر، باستثناء الحد الذي يتم فيه رسمتها وفقاً للفقرة التالية، وذلك من استخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تُضاف تكاليف الاقتراض المُتعلّقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل يتطلب فترة زمنية طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المرجو منه أو بيعه، إلى تكلفة الأصل. يتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها. تتألف تكاليف الاقتراض من مصروفات الفائدة والمصروفات الأخرى التي تتكبدتها المجموعة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

الممتلكات والآلات والمعدات والاستهلاك

الاعتراف والقياس

يتم قياس بنود الممتلكات والآلات والمعدات، فيما عدا الأراضي، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم (يرجى الاطلاع أدناه)، والخسائر المتركمة لانخفاض القيمة (يرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية بشأن انخفاض القيمة)، إن وجدت. تشمل التكلفة على المصروفات العائدة مباشرة للاستحواذ على الأصول. في حال كان لأحد الأجزاء الهامة من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) للممتلكات والآلات والمعدات. تشمل تكلفة الأصول التي شيدتها المجموعة على تكلفة المواد والعمالة المباشرة بالإضافة إلى جزء من النفقات العامة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تقاس الأرض بالقيمة العادلة ناقصاً الخسائر المتركمة لانخفاض القيمة المُعترف بها عقب تاريخ إعادة التقييم. يتم إجراء التقييم بوتيرة كافية ضماناً لعدم اختلاف القيمة الدفترية للأصل المُعاد تقييمه بشكل جوهري عن قيمته العادلة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والآلات والمعدات والاستهلاك (تابع)

يُسجّل فائض إعادة التقييم في الدخل الشامل الآخر ويُضاف إلى فائض إعادة تقييم الأصول في حقوق الملكية. ومع ذلك، يتم الاعتراف بهذه الزيادة في الأرباح الخسائر بالقدر الذي يعكس عجز إعادة تقييم الأصل نفسه المُعترف به سابقاً في الأرباح والخسائر. يتم الاعتراف بعجز إعادة التقييم في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، إلا بالقدر الذي يعادل الفائض الحالي على نفس الأصل المُعترف به في فائض إعادة تقييم الأصول.

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد أحد بنود الممتلكات والآلات والمعدات في الأرباح أو الخسائر.

الاستهلاك

يتم الاعتراف بالاستهلاك في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل جزء من بند ممتلكات وآلات ومعدات. لا يتم احتساب استهلاك للأراضي. فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية وقرارات المقارنة:

عدد السنوات	الأصول
٢ إلى ٢٠	مباني وتحسينات على العقارات المستأجرة
٥ إلى ١٠ سنوات	آلات ومكينات
٢ إلى ٤ سنوات	أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية
٤	مركبات
٢ إلى ٣ سنوات	معدات وآلات

تتم إعادة تقييم طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في تاريخ التقرير.

أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم بيان الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة ناقصاً الخسائر المتراكمة لانخفاض القيمة (يُرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية بشأن انخفاض القيمة)، إن وُجدت، لحين اكتمال الإنشاء. فور اكتمال الإنشاء، يتم تحويل تكلفة هذا الأصل بالإضافة إلى التكلفة المرتبطة مباشرة بالبناء (بما يشمل تكاليف الاقتراض وإيجار الأراضي بعد رسمته) إلى فئة الأصول ذات الصلة. لا يتم احتساب استهلاك للأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز.

الأصول غير الملموسة والشهرة التجارية

يتم قياس الأصول غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل بالتكلفة عند الاعتراف المبني. تتمثل تكلفة الأصول غير الملموسة المستحوذ عليها عند دمج الأعمال في قيمتها العادلة بتاريخ الاستحواذ. يتم تسجيل الأصول غير الملموسة عقب الاعتراف المبني، بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء مترام وأي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة. لا يتم رسمة الأصول غير الملموسة المنشأة داخلياً، باستثناء تكاليف التطوير المرسمة، ويتم عكس النفقات ذات الصلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في الفترة التي يتم تكبدها خلالها. يتم تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول غير الملموسة إما كأعمار محددة أو غير محددة. يتم احتساب إطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار المحددة على مدى العمر الاقتصادي الإنتاجي ويتم تقييمها لتحديد الانخفاض في قيمتها عندما يكون هناك مؤشر على احتمال حدوث انخفاض في قيمة الأصول غير الملموسة. تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على الأقل في نهاية كل فترة تقرير. يتم الاعتراف بمصروفات إطفاء الأصول غير الملموسة محددة الأجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. لا يتم إطفاء الأصول غير الملموسة غير محددة الأجل، في حين يتم اختبارها سنوياً للتحقق من مدى تعرضها لانخفاض القيمة إما على المستوى الفردي أو على مستوى الوحدة المنتجة للنقد. يتم سنوياً مراجعة الأعمار غير محددة الأجل لتحديد ما إذا كانت فعالة. في حال عدم إمكانية الاعتماد عليه، يتم تغيير العمر الإنتاجي من غير محدد إلى محدد منذ ذلك الحين فصاعداً. ويتم إيقاف الاعتراف بالأصل غير الملموس عند استبعاده (أي في التاريخ الذي يحصل فيه الطرف المستلم على السيطرة) أو عندما يكون من المتوقع عدم تدفق أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول غير الملموسة والشهرة التجارية (تابع)

فيما يتعلق بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن إيقاف الاعتراف بالأصول (المحتسبة على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد وبين القيمة الدفترية للأصول)، يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم احتساب الإطفاء على أساس طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر على النحو التالي:

عدد السنوات	أصول غير ملموسة
٦	برامج الكمبيوتر
٤,٤	العقود مع العملاء
٣	علاقات العملاء
١٠	الاسم التجاري

العقود مع العملاء

إن العقود المبرمة مع العملاء لها مدة محددة ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم، وتمثل بشكل رئيسي عقوداً طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مبرمة مع العملاء لتقديم الخدمات التي تم الحصول عليها ضمن عمليات دمج الأعمال. يحتسب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة والتي تتمثل في ٤,٤ سنوات (٢٠٢٤: لا شيء).

علاقات العملاء

تشكل علاقات العملاء منافع اقتصادية مستقبلية في شكل أعمال مستقبلية مع العملاء تتجاوز المبلغ المضمون في أي ترتيبات تعاقدية حالية. ومع ذلك، فإن علاقات العملاء المكتسبة ضمن عملية دمج الأعمال التي لا تنشأ عن عقد، قد تكون قابلة للتحديد نظراً لقابلية فصلها. تمثل هذه العلاقات بصورة رئيسية علاقات غير تعاقدية مكتسبة ضمن عمليات دمج الأعمال، وتستوفي معايير الاعتراف بها كأصول غير ملموسة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨. تتمتع علاقات العملاء بعمر إنتاجي محدد وتُسجّل بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم. يحتسب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة والتي تتمثل في ٣ سنوات (٢٠٢٤: لا شيء).

الاسم التجاري

تتكون الأسماء التجارية من كلمات أو أسماء أو رموز تعريفية أخرى تُستعمل في سياق الأعمال بهدف إبراز الهوية التجارية للمنشأة وتمييز عملياتها من عمليات غيرها. تمثل الأسماء التجارية منافع اقتصادية مستقبلية في شكل الأعمال المستمرة والسمعة السوقية ذات صلة بالشركات التابعة المُستحوذ عليها خلال عمليات دمج الأعمال.

قد يكون للأسماء التجارية المُحددة والمُعترف بها كجزء من عمليات الاستحواذ أعمار إنتاجية مُحددة أو غير مُحددة. تُسجّل الأسماء التجارية التي تم تقييمها على أنها ذات عمر إنتاجي مُحدد بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم والخسائر المتراكمة لانخفاض القيمة. يحتسب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت خلال العمر الإنتاجي المُقَدَّر والذي يتمثل في ١٠ سنوات (٢٠٢٤: لا شيء).

برامج الكمبيوتر

يتم رسملة تراخيص برامج الكمبيوتر المشتراة بالتكلفة، باعتبارها النفقات المتكبدة لاقتناء برامج معينة وإعدادها للاستخدام المقصود. وبالتالي، تُسجّل هذه البرامج بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم والخسائر المتراكمة لانخفاض القيمة. يتم إطفاء برامج الكمبيوتر على أساس القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة والتي يتمثل تقييمها في ٦ سنوات.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركتها التابعة إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

- ٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)
١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول غير الملموسة والشهرة التجارية (تابع)

الشهرة التجارية

تمثل الشهرة التجارية المنافع الاقتصادية المستقبلية الناشئة عن دمج الأعمال، والتي لم يتم تحديدها بشكل فردي والاعتراف بها بشكل منفصل. تدرج الشهرة التجارية بالتكلفة ناقصاً للخسائر المتراكمة لانخفاض القيمة.

استثمارات عقارية

الاعتراف

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تمتلكها المجموعة بغرض تحقيق دخل إيجاريه أو زيادة قيمة رأس المال أو لكلي الغرضين كاستثمارات عقارية. إن العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً كاستثمارات عقارية. عندما تقدم المجموعة خدمات إضافية لشاغلي العقار، حينئذٍ تتعامل المجموعة مع العقار على أنه استثمار عقاري إذا كانت هذه الخدمات بمثابة عنصر غير مهم نسبياً في التعاقد ككل.

عندما تبدأ المجموعة بإعادة تطوير أحد الاستثمارات العقارية لمواصلته استخداماً مستقبلاً كاستثمار عقاري، يظل العقار استثماراً عقارياً، ويُقاس وفقاً لنموذج القيمة العادلة، ولا يُعاد تصنيفه على أنه عقار قيد التطوير خلال إعادة تطويره.

القياس

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. يتم تسجيل الاستثمارات العقارية، عقب الاعتراف المبدئي، بالقيمة العادلة التي تعكس أوضاع السوق في تاريخ التقرير. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر من التغير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على التقييم السنوي الذي يجريه خبير تقييم خارجي مستقل معتمد باستخدام نموذج التقييم الموصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية عندما لا يمكن تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير بصورة موثوقة، ويتم قياس العقار بالتكلفة حتى تاريخ الانتهاء من الإنشاء أو التاريخ الذي يمكن فيه قياس القيمة العادلة بصورة موثوقة، أيهما أقرب.

التحويل من استثمارات عقارية إلى عقارات لغرض التطوير

تُحوّل بعض العقارات من استثمارات عقارية إلى عقارات لغرض التطوير عند انتهاء عقد الإيجار، أو بهدف زيادة رأس المال، أو لكليهما. تُحوّل العقارات المُدرجة ضمن الاستثمارات العقارية إلى عقارات لغرض التطوير بالقيمة العادلة. يتم تحديد قيمة هذه العقارات، عقب الاعتراف المبدئي، بالقيمة الدفترية أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.

إيقاف الاعتراف

يتم إيقاف الاعتراف بالاستثمارات العقارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول الطرف المُستلم على السيطرة) أو عندما يتم سحبها بشكل دائم من الاستخدام ويكون من غير المتوقع تحقيق أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم الاعتراف ضمن الأرباح أو الخسائر بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد وبين القيمة الدفترية للأصل في الفترة التي يتم فيها إيقاف الاعتراف بالأصل. يتم تحديد مبلغ المقابل الذي سيتم إدراجه في الربح أو الخسارة الناشئة عن إيقاف الاعتراف بالعقارات الاستثمارية وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥.

عقارات لغرض التطوير

تتكون العقارات لغرض التطوير من العقارات التي يتم تطويرها بشكل رئيسي لغرض البيع، وتُدرج بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة على جميع التكاليف المباشرة الخاصة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، وبالنسبة للأصول المؤهلة (إن وجدت)، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. تتمثل صافي القيمة القابلة للتحقق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية، ناقصاً التكاليف المُقدّرة للإنجاز ومصروفات البيع المتغيرة القابلة للتطبيق.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق

إن الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لشركة ما، والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

(١) الأصول المالية

الاعتراف المبني والقياس

عند الاعتراف المبني، يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من الأرباح أو الخسائر.

يعتمد تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف المبني على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية وعلى نموذج أعمال إدارتها لدى المجموعة. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بديل عملي بشأنها، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الأصول المالية بقيمتها العادلة زائداً، في حال لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملات. بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بديل عملي بشأنها، يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. يرجى الاطلاع على السياسات المحاسبية الواردة في قسم "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء"

لكي يتم تصنيف الأصول المالية وقياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا بد أن يترتب عليها تدفقات نقدية تمثل دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم فقط. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار دفعات المبلغ الأصلي والفائدة، ويتم إجراؤه على مستوى كل أداة.

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول المالية إلى كيفية إدارتها لأصولها المالية من أجل تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتشأ عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الأصول المالية أو كليهما.

يتم الاعتراف بمشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول خلال إطار زمني تحدده اللوائح أو الأعراف في السوق (التداولات بالطريقة العادية) في تاريخ التداول، أي التاريخ الذي تلزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

تقوم المجموعة بقياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- إذا كان يتم الاحتفاظ بالأصول المالية ضمن نموذج الأعمال بهدف الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، و
- ينتج عن البنود التعاقدية للأصول المالية في تواريخ محددة تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي المستحق.

يتم قياس الأصول المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع للانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إيقاف الاعتراف بالأصول أو يتم تعديلها أو تتعرض لانخفاض القيمة.

تشتمل الأصول المالية بالتكلفة المطفأة لدى المجموعة على الذمم المدينة التجارية وذمم المحتجزات المدينة، والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تابع)

(١) الأصول المالية (تابع)

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تشمل على الأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف المبني بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو الأصول المالية التي يتعين قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم الاستحواذ عليها لغرض البيع أو إعادة الشراء على المدى القريب. يتم أيضاً تصنيف المشتقات، بما في ذلك المشتقات المتضمنة المنفصلة، كمحتفظ بها للمتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. بالنسبة للأصول المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط دفعات المبلغ الأصلي والفائدة، يتم تصنيفها وقياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بصرف النظر عن نموذج الأعمال.

بصرف النظر عن معايير تصنيف أدوات الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، على النحو المذكور أعلاه، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف المبني إذا كان ذلك سيزيل أو يحد بشكل كبير من عدم التوافق المحاسبي.

إن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم تسجيلها في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد.

إيقاف الاعتراف

يتم إيقاف الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من الأصول المالية المماثلة) بشكل أساسي (أي يتم حذفه من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) في الحالات التالية:

- انقضاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل؛
- تحول المجموعة حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصول أو عندما تأخذ على عاتقها التزام بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري لطرف آخر بموجب ترتيب "تمرير"؛ وإما (أ) أن تحول المجموعة بشكل فعلي كافة المخاطر والامتيازات المتعلقة بالأصول، أو (ب) لا تكون المجموعة قد حوّلت ولا احتفظت فعلياً بكافة المخاطر والامتيازات المتعلقة بالأصول، إلا أنها حوّلت السيطرة على الأصول.

عندما تحوّل المجموعة حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصول أو تبرم اتفاقية تمرير، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر وامتيازات الملكية أم لا، وإلى أي مدى كان هذا الاحتفاظ.

في حالة عدم التنازل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع الأصل بشكل جوهري، عدم نقل السيطرة على الأصل، يتم الاعتراف بالأصل بقدر استمرار مشاركة المجموعة في الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بالاعتراف بالالتزامات ذات الصلة. تقاس الأصول المحولة والالتزامات ذات الصلة على نحو يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المنقول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل، والحد الأقصى للمبلغ الذي قد يُطلب من المجموعة سداً، أيهما أقل.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبدي والقياس اللاحق (تابع)

(١) الأصول المالية (تابع)

انخفاض قيمة الأصول المالية

تقوم المجموعة بالاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تركز خسائر الائتمان المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها، مخصومة بمعدل مقارب لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. ستتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لتعرضات الائتمان التي لا تنطوي على زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدي، يتم رصد مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن الخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الأشهر الاثني عشر المقبلة (خسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهر). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي تنطوي على زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدي، يتعين رصد مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للذمم المدينة التجارية و الذمم المحتجزات المدينة وأصول العقود، بما تضمنه من ذمم مدينة من بيع العقارات التي تنطوي على عنصر تمويل جوهري، تطبق المجموعة نهج مبسط لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكنها بدلاً من ذلك تعترف بمخصص خسائر على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل تقرير. وضعت المجموعة مصفوفة مخصصات بناءً على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان لدى المجموعة، وتم تعديلها بعد مراعاة العوامل الاستشرافية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

يتم شطب الأصل المالي عندما يكون من غير المتوقع بشكل معقول استرداد التدفقات النقدية التعاقدية.

(٢) الالتزامات المالية

الاعتراف المبدي والقياس

يتم تصنيف الالتزامات المالية، عند الاعتراف المبدي، كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض وسلفيات، أو ذمم دائنة أو كمشقات مُصنّعة على أنها أدوات تحوط في التحوط الفعال، حسبما يكون مناسباً.

يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والذمم الدائنة، بالإضافة إلى صافي تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة.

تشمل الالتزامات المالية للمجموعة الذمم الدائنة التجارية والأخرى والتزامات الإيجار والقروض والسلفيات بما في ذلك السحوبات المصرفية على المكشوف.

القياس اللاحق

يعتمد قياس الالتزامات المالية على تصنيفها، على النحو المبين أدناه:

ذمم دائنة تجارية وأخرى

يتم الاعتراف بالتزامات مقابل المبالغ مستحقة الدفع في المستقبل مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة، سواء تم أم لم يتم إصدار فواتير بها من قبل المورد. يتم الاعتراف مبدئياً بالذمم الدائنة التجارية والأخرى بالقيمة العادلة وقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفاة باستخدام معدل الفائدة الفعلية.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تابع)

(٢) الالتزامات المالية (تابع)

القياس اللاحق

القروض والسلفيات

بعد الاعتراف المبني، تُقاس لاحقاً القروض والسلفيات المحملة بالفائدة والتزامات الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إيقاف الاعتراف بالالتزامات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تُحتسب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكلفة التي تُعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم بيان إطفاء معدل الفائدة الفعلي على أنه تكاليف التمويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة.

إيقاف الاعتراف

يتم إيقاف الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الوفاء بالالتزام المتعلق به أو إلغاؤه أو انتهاءه. وعندما يتم استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض ولكن بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، تتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل على أنه بمثابة إيقاف للاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. يتم الاعتراف ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة بالفرق في القيم الدفترية المعنية.

(٣) مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الأصول والالتزامات المالية ويُسجل صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني حالي قابل للنفذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وكانت هناك نية للتسوية على أساس الصافي لتسييل الأصول وتسوية الالتزامات بصورة متزامنة.

النقد وما يعادله

يتألف النقد وما يعادله من النقد في الصندوق ولدى البنوك في الحسابات الجارية أو الودائع (ذات فترات استحقاق تصل إلى ثلاثة أشهر أو أقل، باستثناء الودائع المرهونة). تشكل السحوبات المصرفية على المكشوف المُستحق دفعها عند الطلب، والكمبيالات المخصومة ذات فترة استحقاق مدتها ثلاثة أشهر أو أقل، إن وجدت، جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة، وتُسجل كأحد مكونات النقد وما يعادله لغرض بيان التدفقات النقدية الموحدة.

يمثل النقد المحتفظ به في حسابات الضمان المبالغ المستلمة من العملاء والمودعة في حسابات ضمان خاضعة لإدارة وكلاء ضمان معتمدين. ويقتصر استخدام النقد المحتفظ به في حسابات الضمان على عقارات لغرض التطوير محددة تتعلق بها تلك المقبوضات النقدية، ويجوز استخدامه في سداد المدفوعات المتعلقة بتلك المشروعات. وعليه، يُعد هذا النقد بمثابة النقد وما يعادله.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتقييم وجود دليل على انخفاض قيمة أحد الأصول. في حالة وجود أي مؤشر، أو عندما يلزم إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد من الأصل. تتمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل في القيمة العادلة للأصل أو الوحدات المنتجة للنقد ناقصاً تكاليف البيع والقيمة من الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد من الأصل للأصل الفردي، ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الناتجة عن الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصول أو الوحدة المنتجة للنقد القيمة القابلة للاسترداد، يتم اعتبار الأصول أنها تعرضت لانخفاض في القيمة، ويتم تخفيضها إلى قيمتها القابلة للاسترداد.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

انخفاض قيمة الأصول غير المالية (تابع)

عند تقييم القيمة من الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم أخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار. إذا لم يتم تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. يتم دعم هذه الحسابات بمضاعفات التقييم أو عوامل تقييم أسعار الأسهم للشركات المدرجة، أو غير ذلك من مؤشرات القيمة العادلة الأخرى المتاحة.

تعتمد المجموعة في حسابات انخفاض القيمة على موازنات مفصلة وحسابات تقديرية، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد التابعة للمجموعة والتي يتم تخصيص الأصول الفردية لها. تغطي هذه الموازنات والحسابات التقديرية عادةً فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات. بالنسبة للفترة الأطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل وتطبيقه على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بعد السنة الخامسة.

ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل الشامل الآخر الموحد ضمن فئات المصروفات التي تتفق مع وظيفة الأصول التي انخفضت قيمتها.

فيما يتعلق بالأصول باستثناء الشهرة التجارية، يتم في تاريخ كل تقرير إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً قد زالت أو انخفضت. وفي حالة وجود مؤشر على هذا، فإن المجموعة تقدر المبلغ الذي يمكن استرداده من الأصول أو الوحدة المولدة للنقد. يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها مسبقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسائر انخفاض القيمة. يكون العكس محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، لو لم يتم الاعتراف بأي خسائر انخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. كما يتم الاعتراف بهذا العكس ضمن بيان الدخل الشامل الآخر الموحد، ما لم يتم تسجيل الأصل بقيمة إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يُعامل هذا العكس كزيادة في قيمة إعادة التقييم.

المخزون

يتم تحديد قيمة المخزون بسعر التكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تستند تكلفة المخزون الآخر على أساس طريقة المتوسط المرجح وتشتمل على المصروفات المتكبدة للاستحواذ على المخزون وإيصاله لمكانه ووضع الحالين. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية، ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصروفات البيع.

عقارات محتفظ بها للبيع

تُصنّف المجموعة بعض الأصول على أنها محتفظ بها للبيع وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة". تُقاس الأصول على أنها محتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. كما تستند تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقيق إلى الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ المتوقع أن تُحققه المجموعة جزاء بيع هذه العقارات في سياق الأعمال الاعتيادية.

تتكون الأصول المحتفظ بها للبيع، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بشكل رئيسي من الاستثمارات العقارية. إن إعادة تصنيف هذه الأصول على أنها محتفظ بها للبيع يُوضح رغبة المجموعة في استبعاد تلك الأصول على المدى القريب، غالباً خلال سنة واحدة.

تفصح المجموعة عن الفئات الرئيسية للأصول المحتفظ بها للبيع وتعرض القيم الدفترية لتلك الأصول بشكل منفصل عن الأصول الأخرى في بيان المركز المالي الموحد.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقارات محتفظ بها للبيع (تابع)

تُعرض أي التزامات مرتبطة مباشرة بالأصول المحتفظ بها للبيع بشكل منفصل عن الالتزامات الأخرى في بيان المركز المالي الموحد. يتم الاعتراف بالالتزامات المرتبطة مباشرة بالأصول المحتفظ بها للبيع بقيمتها الدفترية، باستثناء الالتزامات التي سيتم تسويتها بعد تاريخ البيع المتوقع، والتي يتم الاعتراف بها بقيمتها الحالية (إن وجدت).

تعترف المجموعة بأي أرباح أو خسائر تنشأ عن إيقاف الاعتراف بالأصول المُصنَّفة على أنها محتفظ بها للبيع، في الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم فيها استيفاء معايير التصنيف على أنها محتفظ بها للبيع. يُعاد تقييم معايير التصنيف، في كل فترة تقرير، وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ للتأكد من مدى ملاءمة التصنيف.

مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو ضمني) نتيجة لحدث سابق، ومن المحتمل أن يتطلب تدفق خارج من الموارد التي تُجسد منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. إن المبلغ المعترف به كمخصص يمثل أفضل تقدير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ التقرير، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المتعلقة بالالتزام. إذا توقعت المجموعة سداد جزء أو كل قيمة المخصص، فعلى سبيل المثال، بموجب عقد التأمين، يتم الاعتراف بالقيمة المُسددة كأصل منفصل، وذلك فقط عندما يكون السداد شبه مؤكد.

تُعرض المصروفات المتعلقة بالمخصص في الأرباح أو الخسائر بعد خصم أية تسديدات. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المُخصصات باستخدام سعر ما قبل الضريبة الحالي والذي يعكس، حيثما يكون ملائماً، المخاطر الخاصة بالالتزامات. عند استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص بسبب مرور الوقت كتكلفة تمويل.

مخصص صيانة العقود

يتم الاعتراف بمخصص صيانة العقود عندما يدخل العقد المعني فترة الصيانة. يتم رصد المخصص على أساس كل حالة على حدة، مقابل كل مهمة تبدأ فيها فترة الصيانة، ويستند إلى بيانات تكلفة الصيانة السابقة، وتقييم جميع النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها.

عمليات دمج الأعمال

تطبق المجموعة طريقة الاستحواذ المحاسبية لاحتساب عمليات دمج الأعمال. يُحتسب المبلغ المقابل المُحول من المجموعة نظير السيطرة على شركة تابعة على أنه مجموع القيم العادلة في تاريخ الاستحواذ للأصول المحولة والالتزامات المتكبدة وحصص الملكية الصادرة من المجموعة، والتي تتضمن القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناشئ عن ترتيب مبلغ مقابل محتمل. كما يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كمصروفات عند تكبدها.

في حالة استحواذ المجموعة على حصة مسيطرة في شركة كانت تمتلك فيها سابقاً حصة ملكية، يُعاد قياس حصة الملكية تلك بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ مع الاعتراف بأي أرباح أو خسارة ناتجة في بيان الأرباح أو الخسائر أو الدخل الشامل الآخر، حيثما ينطبق.

لا يشمل المبلغ المقابل المُحول كجزء من دمج أعمال المبالغ المتعلقة بتسوية العلاقات القائمة مسبقاً. يتم الاعتراف بالمكسب أو الخسارة الناتجة عن تسوية أي علاقة قائمة مسبقاً في بيان الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الأصول المستحوذ عليها والالتزامات المحتملة بقيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة إيضاحات حول البيئات المالية الموحدة

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار

تقوم المجموعة بإجراء تقييم عند بداية العقد فيما إذا كان العقد يشكل أو يشمل عقد إيجار؛ أي إذا ما كان العقد يحق له تحويل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة زمنية نظير مقابل.

المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

تُطبق المجموعة طريقة واحدة للاعتراف والقياس في شأن جميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول ذات قيمة منخفضة. تعترف المجموعة بالتزامات الإيجار لسداد دفعات الإيجار وأصول حق الاستخدام التي تُمثل الحق في استخدام الأصول الأساسية.

أصول حق الاستخدام

تقوم المجموعة بالاعتراف بأصول حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر بند الأصول ذات الصلة للاستخدام). يتم قياس أصول حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، وتعديلها لغرض أي إعادة تقييم للتزامات عقود الإيجار. تشمل تكلفة أصول حق الاستخدام على مبلغ التزامات الإيجار المعترف به والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ومدفوعات عقد الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك أصول حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار أو العمر الإنتاجي المقدر للأصول ما بين ٢ إلى ٢٥ سنة، أيهما أقصر.

تخضع أصول حق الاستخدام أيضاً إلى انخفاض القيمة. يُرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية الواردة في البند - انخفاض قيمة الأصول غير المالية.

التزامات الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بالاعتراف بالتزامات عقود الإيجار المُقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار التي ينبغي سدادها على مدى فترة عقد الإيجار. تتضمن دفعات الإيجار مبالغ محددة (بما في ذلك دفعات ثابتة ضمنية) ناقصاً أية حوافز إيجار مدينة، ودفعات إيجار متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل، وكذلك المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن مدفوعات الإيجار أيضاً دفعات عن غرامات فسخ عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد.

يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل على أنها مصروفات خلال الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي لحدوث الدفعة.

لحساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي لديها في تاريخ بدء عقد الإيجار لأن سعر الفائدة المدرج في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة مبلغ التزامات الإيجار بما يعكس الفائدة المتركمة وخفضه مقابل دفعات الإيجار المُسددة. علاوة على ذلك، تتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقود الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار ((مثل التغييرات في الدفعات المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو معدل يستخدم لتحديد دفعات عقد الإيجار هذه) أو تغيير في تقييم خيار لشراء الأصل ذي الصلة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار (تابع)

المجموعة بصفحتها الطرف المستأجر (تابع)

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول ذات قيمة منخفضة

تُطبق المجموعة الإعفاء من الاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل (بما يعني عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بدء الإيجار ولا تتطوي على خيار الشراء). كما تُطبق أيضاً الإعفاء من الاعتراف بإيجار الأصول منخفضة القيمة على عقود إيجار الأصول الذي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم الاعتراف بدفعات إيجار عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول ذات قيمة منخفضة كمصروفاتٍ على أساس القسط الثابت طوال فترة الإيجار.

المجموعة بصفحتها الطرف المؤجر

كما تُصنف عقود الإيجار التي لا تنقل جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية الأصل الأساسي بشكل جوهري على أنها عقود إيجار تشغيلية. يتم احتساب دخل الإيجار الناشئ على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار وتدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. تُضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة أثناء عملية التفاوض والاتفاق على عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة النفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت باعتبارها دخل إيجار. ويتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة تحصيلها.

دخل الإيجار

يتم الاعتراف بالدخل من تأجير الاستثمارات العقارية كدخل آخر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي دخل الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار.

ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية والمُخفّضة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الأرباح أو الخسائر العائدة إلى مساهمي المجموعة العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية الموجودة خلال الفترة. أما ربحية السهم المُخفّضة فتُحدّد من خلال تعديل الأرباح أو الخسائر العائدة إلى المساهمين حاملي الأسهم العادية والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة بما يعكس آثار كافة الأسهم العادية المحتملة المُخفّضة.

التقارير عن القطاعات

يعد القطاع التشغيلي أحد مكونات المجموعة الذي يزاول أنشطة تجارية تحقق إيرادات وتتكبد مصروفات، بما في ذلك المعاملات مع المكونات الأخرى للمجموعة. تتم مراجعة نتائج القطاعات التشغيلية بانتظام من قبل مجلس الإدارة لاتخاذ قرارات بشأن الموارد التي سيتم تخصيصها للقطاع ولتقييم أدائه والتي تتوفر بشأنها معلومات مالية منفصلة.

تتضمن نتائج وأصول والتزامات القطاعات البنود المنسوبة مباشرة للقطاع بالإضافة إلى تلك التي يمكن تخصيصها على أساس معقول.

المصروفات الرأسمالية للقطاع هي التكلفة الإجمالية المتكبدة خلال السنة لامتلاك الممتلكات والألات والمعدات والتكاليف المتكبدة لشراء استثمارات عقارية أو إعادة تطوير استثمارات عقارية قائمة والتكاليف المتكبدة تجاه تطوير العقارات التي يُراد بيعها أو تحويلها إلى استثمارات عقارية.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

• إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال

نظرة عامة

تعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها الأدوات المالية:

- المخاطر المالية
- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق
- إدارة رأس المال

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر المبينة أعلاه ويصف أعراض المجموعة وسياساتها والإجراءات المتبعة من قبلها لقياس وإدارة المخاطر بالإضافة إلى إدارة المجموعة لرأس المال. علاوة على ذلك، يرد في هذه البيانات المالية الموحدة المزيد من الإفصاحات الكميّة.

يكون مجلس الإدارة مسؤولاً بصورة عامة عن وضع ومتابعة الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة. حيث يتم وضع سياسات إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة بهدف تحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة، مع وضع حدود وضوابط ملائمة للمخاطر ومراقبتها والالتزام بتلك الحدود. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بانتظام لتعكس التغيرات في ظروف السوق والمنتجات المقدمة.

المخاطر المالية

يقدم قسم التمويل التجاري والخزينة لدى المجموعة خدمات للأعمال ويقوم بتنسيق الوصول إلى الأسواق المحلية، ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بعمليات المجموعة بناءً على النماذج والمعايير والتوقعات التي تم إعدادها داخلياً والتي تقدم تحليلاً للتعرض حسب درجة وحجم المخاطر. تشمل هذه المخاطر مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

لا تتعامل المجموعة أو تتداول في الأدوات المالية، بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة، لأغراض المضاربة.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم وفاء الطرف المقابل بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مع العميل، مما يؤدي إلى خسارة مالية. تتعرض المجموعة إلى مخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (الذمم المدينة التجارية في المقام الأول) ومن أنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والأدوات المالية الأخرى.

• إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

نمذمة مدينة تجارية وأصول العقود

يتم إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء من خلال كل وحدة من وحدات الأعمال وفقاً لسياسة وإجراءات وضوابط المجموعة المعتمدة لإدارة مخاطر ائتمان العملاء. ويتم تقييم الجودة الائتمانية للعميل وتحديد حدود ائتمانية فردية وفقاً لهذا التقييم. كما تتم متابعة أرصدة العملاء والأصول المتعلقة بالعقود بصفة منتظمة. كان لدى المجموعة، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤، ذمم مدينة من عدد كبير من العملاء.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان المتعلقة بالذمم المدينة الناتجة عن بيع العقارات، نظراً لسماحها للعملاء بالسداد على أقساط خلال فترة تتراوح من ٢ إلى ٥ سنوات. للحد من مخاطر الائتمان، تستلم المجموعة دفعات مقدمة من عملائها عند البيع، بالإضافة إلى شيكات مؤجلة مقابل الرصيد المتبقي عند التسليم. وعليه، فإن مخاطر الخسارة المالية للمجموعة في حال تعثر العميل منخفضة، حيث إن ملكية العقار تُعد ضماناً.

علاوة على ذلك، يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل تقرير باستخدام مصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. وتستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر عن السداد لمجموعات مختلفة من العملاء التي تتطوي على سمات خسائر مماثلة (أي نوع المنتج ونوع العميل وتصنيفه). على جانب آخر، يعكس احتساب نتيجة الاحتمال المرجح والقيمة الزمنية للنقود فضلاً عن معلومات معقولة وداعمة متاحة في تاريخ التقرير حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات المستقبلية للظروف الاقتصادية. بشكل عام، يتم شطب الذمم المدينة التجارية إذا تجاوزت مدة استحقاقها سنة واحدة ولم تكن خاضعة لإجراءات التنفيذ. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير يمثل القيم الدفترية لكل فئة من فئات الأصول المالية التي تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم ٣٤. لا تحتفظ المجموعة بأي تأمينات كضمان.

وتقيم المجموعة مستوى تركيز المخاطر فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية وأصول العقود كمستوى منخفض، نظراً لكون الأرصدة مستحقة من عدد كبير من العملاء الذين يزاوون أنشطتهم في قطاعات مختلفة.

تتم مناقشة التعرض لمخاطر الائتمان الناشئة عن الذمم المدينة التجارية في الإيضاح رقم ٣٤.

الأدوات المالية والودائع النقدية

يقوم قسم الخزينة لدى المجموعة بإدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية وفقاً لسياسة المجموعة. تعتبر المجموعة أن مخاطر الائتمان المتعلقة بالأرصدة البنكية منخفضة للغاية، لأن الأطراف المقابلة هي بنوك تتمتع بتصنيفات ائتمانية عالية صادرة عن وكالات تصنيف ائتماني دولية. لا تستثمر المجموعة إلا في الأسهم المدرجة وسندات الدين ذات مخاطر الائتمان المنخفضة.

تُمثل القيمة الدفترية الحد الأقصى لما تتعرض له المجموعة من مخاطر الائتمان لمكونات بيان المركز المالي الموحد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤ كما هو مبين في الإيضاح رقم ٣٤.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

• إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر مواجهة المجموعة صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالتزاماتها المالية التي تتم تسويتها عن طريق الدفع نقداً أو من خلال تقديم أصول مالية أخرى. تتعلق مخاطر السيولة بالذمم الدائنة التجارية والأخرى (بما في ذلك الذمم لدائنة غير المتداولة)، وودائع الضمان والمبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة والتزامات الإيجار والقروض المصرفية قصيرة الأجل وأخرى وطويلة الأجل. يهدف منهج المجموعة من إدارة السيولة إلى ضمان أن يكون لديها دائماً السيولة الكافية، قدر الإمكان، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في ظل الظروف العادية والظروف الحرجة، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو تعرض سمعة المجموعة للخطر. يتم الإفصاح في الإيضاح رقم ٣٤ عن تحليل استحقاق التزامات التمويل للمجموعة.

تضطلع إدارة المجموعة بالمسؤولية عن إدارة مخاطر السيولة حيث قامت الإدارة بوضع إطار عمل مناسب لإدارة مخاطر السيولة وذلك من أجل إدارة متطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالمجموعة على المدى القصير والمتوسط والطويل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات وتسهيلات مصرفية وقروض كافية، وذلك عن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومقارنة استحقاقات الأصول والالتزامات المالية.

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في تلك المخاطر التي تؤدي إلى تغيرات في أسعار السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار الأسهم التي تؤثر على دخل المجموعة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحقيق أعلى عائد ممكن.

مخاطر الأسهم

تقوم المجموعة بشراء وبيع بعض الأوراق المالية القابلة للتداول. تراقب إدارة المجموعة مزيج من الأوراق المالية في محفظة الاستثمار بناء على توقعات السوق ووافق مجلس الإدارة على معاملات الأوراق المالية القابلة للتداول.

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة السائدة في السوق يتعلق بشكل أساسي بالتزامات الدين لدى المجموعة ذات أسعار فائدة متغيرة.

تم الإفصاح عن تحليل حساسية أسعار الفائدة في الإيضاح رقم ٣٤.

مخاطر صرف العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية يتعلق بشكل أساسي بأنشطة التمويل الخاصة بها فيما يتعلق بالتزامات الدين المقومة بالجنية المصري.

تم الإفصاح عن تحليل حساسية مخاطر صرف العملات الأجنبية في الإيضاح رقم ٣٤.

إدارة رأس المال

ويتمثل الهدف الأساسي لإدارة رأس مال المجموعة في الحفاظ على رأس مال مثالي يمكنها من دعم أعمالها وزيادة العائد للمساهمين وتحقيق المنافع للأطراف المعنية الأخرى.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٦ الإيرادات والتكاليف المباشرة
١-٦ معلومات تفصيلية عن الإيرادات والتكاليف

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥					القطاعات
العقارات	المقاولات	البضائع والخدمات	إدارة المنشآت	الإجمالي	
الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	
-	-	٣٨٦,٢٢٩	٩٥,٦٠٩	٤٨١,٨٣٨	أنواع البضائع أو الخدمات
-	٦٩,١٢٤	-	-	٦٩,١٢٤	إدارة المرافق وخدمات الصيانة
-	-	٨٢,٠٨٤	-	٨٢,٠٨٤	أعمال التصميم الداخلي
-	-	٢٢,٨١٥	-	٢٢,٨١٥	خدمات سباقات السيارات
٢٩,٦٧٣	-	-	-	٢٩,٦٧٣	بيع البضائع
٢٩,٦٧٣	٦٩,١٢٤	٤٩١,١٢٨	٩٥,٦٠٩	٦٨٥,٥٣٤	تطوير العقارات والمبيعات
٥١,٣٤٨	-	-	-	٥١,٣٤٨	إجمالي الإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء
٨١,٠٢١	٦٩,١٢٤	٤٩١,١٢٨	٩٥,٦٠٩	٧٣٦,٨٨٢	دخل تشغيلي آخر
-	-	١٠٤,٨٩٩	-	١٠٤,٨٩٩	إيجارات العقارات
٢٩,٦٧٣	٦٩,١٢٤	٣٨٦,٢٢٩	٩٥,٦٠٩	٥٨٠,٦٣٥	إجمالي الإيرادات
٢٩,٦٧٣	٦٩,١٢٤	٤٩١,١٢٨	٩٥,٦٠٩	٦٨٥,٥٣٤	توقيت الاعتراف بالإيرادات
٥١,٣٤٨	-	-	-	٥١,٣٤٨	بضائع وخدمات مُقدّمة في وقت زمني مُحدد
٨١,٠٢١	٦٩,١٢٤	٤٩١,١٢٨	٩٥,٦٠٩	٧٣٦,٨٨٢	بضائع وخدمات مُقدّمة على مدى فترة زمنية
(٦٢٢,٨٥١)	(٧١,٣٥١)	(٤٠٩,٣٧٨)	(٧٧,٤٠٣)	(٦٢٢,٨٥١)	إجمالي الإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء
١٦,٣٠٢	(٢,٢٢٧)	٨١,٧٥٠	١٨,٢٠٦	١١٤,٠٣١	إيجارات العقارات
					إجمالي الإيرادات
					تكاليف مباشرة
					إجمالي الأرباح/(الخسائر)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤					القطاعات
العقارات	المقاولات	البضائع والخدمات	إدارة المنشآت	الإجمالي	
الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	الف درهم إماراتي	
-	-	٣٧٥,٠٤٣	-	٣٧٥,٠٤٣	أنواع البضائع والخدمات
-	٢٥,٦٠٦	-	-	٢٥,٦٠٦	إدارة المرافق وخدمات الصيانة
-	-	٦٤,٢٢١	-	٦٤,٢٢١	أعمال التصميم الداخلي
-	-	١٦,٥٧٠	-	١٦,٥٧٠	خدمات سباقات السيارات
-	-	-	-	-	بيع البضائع
-	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	-	٤٨١,٤٤٠	تطوير العقارات والمبيعات
٤٧,٣١٢	-	-	-	٤٧,٣١٢	إجمالي الإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء
٤٧,٣١٢	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	-	٥٢٨,٧٥٢	دخل تشغيلي آخر
-	-	٨٠,٧٩١	-	٨٠,٧٩١	إيجارات العقارات
-	٢٥,٦٠٦	٣٧٥,٠٤٣	-	٤٠١,٦٤٩	إجمالي الإيرادات
-	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	-	٤٨١,٤٤٠	توقيت الاعتراف بالإيرادات
٤٧,٣١٢	-	-	-	٤٧,٣١٢	بضائع وخدمات مُقدّمة في وقت زمني مُحدد
٤٧,٣١٢	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	-	٥٢٨,٧٥٢	بضائع وخدمات مُقدّمة على مدى فترة زمنية
(١٧,٤٢٠)	(٣١,٣٥٥)	(٣٧٧,٣٤٣)	-	(٤٢٦,١١٨)	إجمالي الإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء
٢٩,٨٩٢	(٥,٧٤٩)	٧٨,٤٩١	-	١٠٢,٦٣٤	إيجارات العقارات
					إجمالي الإيرادات
					تكاليف مباشرة
					إجمالي الأرباح/(الخسائر)

تم تحقيق كافة الإيرادات داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٦ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)
٢-٦ معلومات عن التكاليف المباشرة

تتضمن التكاليف المباشرة ما يلي.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٠٥,٨٠٥	٣١٦,٢٩٩	تكاليف الموظفين
١٩٤,١١١	٢٤٩,٧٩٦	تكاليف المشاريع
١٣,٤٩٦	١٤,٢٩٤	مرافق
٧,٥٩٤	٩,٦٩٦	الاستهلاك (إيضاح رقم ١٠-٢)
٥,١١٢	٣٢,٧٦٦	أخرى
٤٢٦,١١٨	٦٢٢,٨٥١	

٣-٦ أرصدة العقود

نمم مدينة تجارية

إن الجزء المتداول من الذمم المدينة التجارية لا يحمل فائدة ويستحق عموماً خلال فترة تتراوح من ٣٠ إلى ٩٠ يوماً من تاريخ البيع.

نمم المحتجزات المدينة

إن ذمم المحتجزات المدينة لا تحمل فائدة وتمثل المدفوعات المحتجزة من قبل العملاء على مدى فترة معينة وفقاً لاتفاقيات تعاقدية مبرمة بين المجموعة والعملاء. يتم احتساب هذه المبالغ المحتجزة على أساس نسبة مئوية معينة من إجمالي قيمة الأعمال المصدر فواتير بشأنها. تعتبر ذمم المحتجزات المدينة بمثابة ضمانات يحتفظ بها العملاء لضمان حسن تنفيذ العقود أثناء تنفيذ المشروعات وبعد انتهائها.

أصول العقود

تمثل المبالغ المتعلقة بأصول العقود الأرصدة المستحقة من العملاء بموجب العقود التي تنشأ حين تستلم المجموعة المدفوعات من العملاء وفقاً لسلسلة من المراحل المرتبطة بالأداء. وتتكون المجموعة قد اعترفت بـ "أصل العقد" نظير أي عمل مُنجز. يتم إعادة تصنيف أي مبلغ تم الاعتراف به سابقاً كأصل من أصول العقد إلى ذمم مدينة تجارية وقت إصدار الفاتورة للعميل. تتضمن هذه العقود التزامات أداء متبقية والمتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. تم الاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لأصول العقود بمبلغ قدره ١١,٠ مليون درهم إماراتي في سنة ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ١١,٤ مليون درهم إماراتي) (إيضاح رقم ١٩).

التزامات العقود

تتمثل التزامات العقود الدفعات المُستلمة مُقدماً من العملاء نظير تنفيذ المشروعات وتقديم البضائع والخدمات والدفعات المقدمة المتعلقة بتأجير العقارات والفواتير الزائدة عن قيمة الأعمال المنجزة (إيضاح رقم ٢٨).

٤-٦ التزامات الأداء

تم تلخيص المعلومات حول التزامات أداء المجموعة أناه:

بيع البضائع

يتم الوفاء بالتزام الأداء عند تحصيل/تسليم البضائع ويكون الدفع مستحقاً بشكل عام في غضون فترة تتراوح بين ٣٠ إلى ٩٠ يوماً من تاريخ البيع.

تتلقى المجموعة دفعات مقدمة قصيرة الأجل مقابل الوفاء بالتزامات الأداء ذات الصلة، والتي لا تحتوي على أي عنصر تمويل.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٦ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)

٤-٦ التزامات الأداء (تابع)

المقاولات

يتم الوفاء بالتزامات الأداء الخاصة بالأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال السباكة والديكورات الداخلية على مدى فترة زمنية، وذلك لأن العميل يحصل على تلك المنافع ويستهلكها في نفس وقت تقديمها من جانب المجموعة أو لأن أداء المجموعة يُنشئ أو يُحسن أصلاً يتحكم فيه العميل عند إنشائه أو يُنشئ أصلاً ليس له استخدام بديل، وللجهة حق قابل للإنفاذ في الحصول على مقابل للأداء المُنجز حتى تاريخه. وتُسحق الدفعات عموماً عند تقديم شهادات الدفع وقبول العملاء لها.

إيرادات الإيجار من العقارات

يتم الاعتراف بإيرادات تأجير الاستثمارات العقارية بموجب عقود الإيجار التشغيلي، بعد الخصم، وفقاً لشروط عقود الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، ما لم يكن هناك أساس بديل يمثل بشكل أفضل نمط الامتيازات التي سيتم الحصول عليها من الأصول المؤجرة.

الخدمات

يتم الوفاء على مدى فترة زمنية بالتزامات الأداء الخاصة بإدارة المرافق والصيانة وخدمات سباقات السيارات، وذلك لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت المنافع التي تقدمها المجموعة.

٧ مصروفات إدارية وعمومية

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٦٤,٨٤٦	٨١,٥٦٢
٢٩,٣٩٩	٣٩,١٨٦
١٦,٣٥١	١١,٤٩٣
٦,٩٠٧	٢٥,٣١١
٣,٨١٧	١٠,٦٣١
١,٢٣٨	٣,٠٢٤
٢٣,٣٣٦	٢٤,٦٣٦
١٤٥,٨٩٤	١٩٥,٨٤٣

تكاليف الموظفين

أتعاب مهنية وتراخيص

مصروفات خسائر الائتمان المتوقعة من ذمم مدينة تجارية وأصول العقود

مصروفات التسويق والإعلان

استهلاك ممتلكات وألات ومعدات (إيضاح رقم ١٠-٢)

استهلاك أصول حق الاستخدام (إيضاح رقم ١٣)

مصروفات أخرى

٨ الدخل الآخر والدخل التشغيلي الآخر

١-٨ الدخل الآخر

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
-	١١,٥٥١
٣,٧١٤	٩,٨٣٨
١٤,٣٩٥	-
١٨,١٠٩	٢١,٣٨٩

مبلغ التسوية من العملاء (إيضاح رقم أ)

رد قيمة الالتزامات/عكس المخصصات (إيضاح رقم ب)

أرباح صرف العملات الأجنبية (إيضاح رقم ج)



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٨ الدخل الآخر والدخل التشغيلي الآخر (تابع)

١-٨ الدخل الآخر (تابع)

(أ) مبلغ التسوية من العملاء

إن المبلغ الإجمالي البالغ ٦,٢ مليون درهم إماراتي يتألف من مبلغ قدره ٣,٢ مليون درهم إماراتي ناتج عن متحصلات مستردة بعد تعثر عميل في سداد وحدة مبيعة سابقاً، ومبلغ قدره ٣,٠ مليون درهم إماراتي يمثل تعويضاً عن التكاليف القانونية التي حكمت بها المحكمة بموجب حكم صادر ضد عميل آخر.

(ب) رد قيمة الالتزامات/عكس المخصصات

بالنسبة للسنة الحالية، يتعلق رد قيمة الالتزامات بعكس المخصص الذي لم يعد مطلوباً. في السنة السابقة، تتعلق عملية رد قيمة الالتزامات بشكل أساسي بالذمم الدائنة والاستحقاقات المتعلقة بالمشروعات المنجزة وكذلك إلغاء العقود التي قدرت الإدارة أنه لن يلزم إجراء تسوية مقابلها.

(ج) خسائر صرف العملات الأجنبية

تم تسجيل خسائر صرف العملات الأجنبية، خلال السنة الحالية بقيمة ١,٤ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: أرباح بقيمة ١٤,٣ مليون درهم إماراتي) نتيجة تسجيل رصيد حساب سحب على المكشوف مُحفظ به بالجنبيه المصري ضمن مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح رقم ٧ و٨-١).

٢-٨ الدخل التشغيلي الآخر

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١١,٢٩٤	١٢,٢٨٩	رسوم شهادة عدم الممانعة
٩,٤٦٦	١١,٤٩٥	دخل الإيجار
٣٦٩	٢,٢٨٤	رسوم إدارية
٥,٤٠٨	٥٢٢	مبيعات الخردة
٤٩٧	٨٧٨	مرافق
١٩,٦٠٠	٦,١٧٥	دخل متنوع
٤٦,٦٣٤	٣٣,٦٤٣	

٩ تكاليف التمويل

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٨,٤٩٦	٢٦,١٧٤	فائدة على قروض مصرفية
٨٣٣	١,٣٠٣	مصروفات الفائدة على التزامات الإيجار (إيضاح رقم ١٣)
٢,٣٣٠	٢,٣١٢	أخرى
٣١,٦٥٩	٢٩,٧٨٩	

الإعداد المقارن (ش.م.ع) وشركتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٠ ممتلكات وآلات ومعدات

الإجمالي ألف درهم إماراتي	أصل رأسمالية قيد الإيجاز ألف درهم إماراتي	معدات وآلات ألف درهم إماراتي	مركبات ألف درهم إماراتي	أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية ألف درهم إماراتي	آلات ومعدات ألف درهم إماراتي	مباني وتحسينات على العقارات المستأجرة ألف درهم إماراتي	أرض ألف درهم إماراتي
٥١١,٦٤٩	٢,١٢٩	١٢,٦٥٠	٤٦,١٥٢	٧٧,٨٨٩	٢٦,٩٨٢	١٠٢,٠٠٦	٢٤١,٨٤١
٢٥,٤٥٩	٦٠٤	٥٣٥	٢,٣٨٨	٧,٠٦١	١,٩٥٦	١١,٩١٥	١٢٢,٠٥٩
١٢٢,٠٥٩	-	-	-	-	-	-	-
(٩٦٦)	-	-	(٩٦٦)	-	-	-	-
(٤٩٠,٠٩٦)	(٤٥٦)	(٥,١٩٣)	(١٨,٥٠٧)	(٥,٠٤٠)	(٦,٣٦٥)	(١٢,٥٣٥)	-
٦١٩,١٠٥	٢,٣٧٧	٧,٩٩٢	٢٠,٠٦٧	٧٩,٩١٠	٢٢,٥٧٢	١٠١,٣٨٦	٢٧٢,٩٠٠
٥٢,٠٨١	٤١,٥٩٠	٤٧٩	٩١٧	٧,٨٣٢	١,٤٧٦	٧٨٧	-
١,٢١٣	-	١٣	٧	٤٣٥	-	٧٥٨	-
(١,٨٨٩)	-	-	(١,٧٥١)	-	(١٣٨)	-	-
(١٥,٨٤٣)	(١٥,٨٤٣)	-	-	-	-	-	-
٦٥٥,٢٢٧	٢٩,٠٢٤	٨,٤٨٤	٢٩,٢٤٠	٨٨,١٧٧	٢٣,٩١١	١٠٢,٩٣١	٢٧٢,٩٠٠
٢٠١,٩٦٥	-	١٢,١٣٦	٤١,١٠٥	٦٩,٥٥٢	٢٥,٨٩٧	٥٢,٢٧٤	-
١١,٤١١	-	٥٦٩	١,٢٢٢	٤,٠٨٠	٥٤٤	٤,٩٩٦	-
(٩٦٦)	-	-	(٩٦٦)	-	-	-	-
(٤٩,٠٩٦)	-	(٥,٣٣٥)	(١٥,٥١٧)	(٦,١١٥)	(٦,٢٩٥)	(١٥,٧٨٤)	-
١٦٣,٣١٤	-	٧,٣٧٠	٢٥,٧٩٤	٦٧,٥١٨	٢٠,١٤٦	٤٢,٤٨٦	-
٢٠,٣٢٧	-	٧٦٢	١,٥٢٧	٦,٣٠٨	٦٤٩	١١,٠٨١	-
(١,٨٨٩)	-	-	(١,٧٥١)	-	(١٣٨)	-	-
١٨١,٧٥٢	-	٨,١٣٢	٢٥,٥٧٠	٧٣,٨٢٦	٢٠,٦٥٧	٥٢,٥٦٧	-
٤٧٣,٩١٥	٢٩,٠٢٤	٣٥٢	٢٦,٧٠	١٤,٣٥١	٢,٢٥٤	٤٩,٣٢٤	٢٧٢,٩٠٠
٤٥٥,٧٩١	٢,٣٧٧	٦٢٢	٤,٢٧٣	١٢,٢٩٢	٢,٤٢٧	٥٨,٩٠٠	٢٧٢,٩٠٠

* خلال السنة، تم تحويل أصل رأسمالية قيد الإيجاز تتعلق بقيمة ١٥,٨ مليون درهم إماراتي إلى الاستثمارات العقارية.

الكافة وإعادة التقييم:
في ١ يناير ٢٠٢٤
إجماليات
عمليات إعادة التقييم (إيضاح رقم ٢٤)
استعدادات
معلومات خلال السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
إجماليات
استعدادات خلال السنة
استعدادات
المحول إلى استثمارات عقارية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الاستهلاك:
في ١ يناير ٢٠٢٤
المحصول للسنة
استعدادات
معلومات خلال السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
المحصول للسنة
استعدادات
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
صافي القيمة التقديرية:
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٠ ممتلكات وآلات ومعدات (تابع)

١-١٠ أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

تتمثل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بشكل رئيسي في المبالغ المنفوعة لتجديد المباني والمكاتب والمعدات.

٢-١٠ الاستهلاك

يُخصص الاستهلاك في الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٧,٥٩٤	٩,٦٩٦
٣,٨١٧	١٠,٦٣١
<u>١١,٤١١</u>	<u>٢٠,٣٢٧</u>

معترف بها كتكلفة (إيضاح رقم ٦-٢)

مُعترف بها كمصروفات عمومية وإدارية (إيضاح رقم ٧)

٣-١٠ المُحوّل إلى استثمارات عقارية

يتمثل المُحوّل خلال السنة السابقة في تحويل أصول نتيجة تغير غرض استخدامها بأن تصبح محتفظ بها بغرض تحقيق إيرادات إيجارية بحيث تستهدف الإدارة تأجيرها.

٤-١٠ تقييم أرض

تستند القيمة العادلة للأرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، إلى التقييمات التي أجراها خبير تقييم مستقل معتمد. تم تطبيق نموذج تقييم وفقاً لتوصيات مجلس معايير التقييم الدولية. يتم تنفيذ التقييم كل فترة تتراوح من ٣ إلى ٥ سنوات بحسب سياسة المجموعة، ولذلك لم يُجرَ تقييم للأراضي خلال عام ٢٠٢٥.

قام خبير التقييم بإجراء التقييم على أساس تقييم السوق المفتوح وفقاً لدليل التقييم والتأمين الصادر عن المعهد الملكي للمساحين المعتمدين، بتطبيق أساس المعايير الدولية للتقارير المالية للقيمة العادلة واستخدام أساليب التقييم المعمول بها.

يُجرى التقييم كل فترة تتراوح من ٣ إلى ٥ سنوات، ومع ذلك إذا شهدت القيمة العادلة للأرض تقلبات جوهرية، فقد تكون هناك حاجة إلى إعادة تقييم أكثر تكراراً لضمان ألا تختلف القيمة الدفترية للأصل المُعاد تقييمه بشكل جوهري عن قيمته العادلة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بقياس الأراضي بالمبالغ المعاد تقييمها، والاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الأخر. تم تقييم الأرض بالرجوع إلى التعاملات التي تنطوي على عقارات ذات طبيعة وموقع وحالة مماثلة.

١١ عمليات دمج الأعمال

استحوذت الشركة من خلال شركتها التابعة "سيرفيو ذ.م.م" على "شركة هاوس كيبينج ذ.م.م" و"شركة هاوس كيبينج لخدمات العمالة المساعدة ذ.م.م" و"شركة فير هاير سولوشنز ذ.م.م"، ويشار إليها مجتمعة باسم "هاوس كيبينج جروب" بثمن شراء قدره ١٠٠,٦ مليون درهم إماراتي. يعود تاريخ الاستحواذ إلى ١ أغسطس ٢٠٢٥.

في تاريخ الاستحواذ، تم تحديد القيم العادلة للأصول والالتزامات القابلة للتحديد الخاصة بهاوس كيبينج جروب والاعتراف بها أذناه.

القيمة كما في تاريخ الاستحواذ ألف درهم إماراتي	
٥,٩٤١	الأصول
١,٢١٣	أصول حق الاستخدام
١٧,٤٢٨	ممتلكات وآلات ومعدات
٦,٥٨٢	ذمم مدينة أخرى
٣٣٩	النقد وما يعادله
٣١,٥٠٣	حسابات مدينة
	إجمالي الأصول
	الالتزامات
٦,٤٦٠	التزامات الإيجار
١٢,٢٦٤	حسابات دائنة وذمم دائنة أخرى
١,٧٦٤	ضريبة الدخل مستحقة الدفع
١٨,٦٦٥	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٣٩,١٥٣	إجمالي الالتزامات
(٧,٦٥٠)	إجمالي صافي الالتزامات القابلة للتحديد
١٠٠,٦٣٧	ثمن الشراء
(٧,٦٥٠)	ناقصاً: القيمة العادلة لصادفي الأصول المستحوذ عليها
١٠٨,٢٨٧	الزيادة في ثمن الشراء
	تخصيص المقابل الزائد المدفوع مقابل الاستحواذ
٦٦,٨٣٦	الشهرة التجارية
١٤,٢٤٨	الاسم التجاري
١٤,٨٦٤	علاقات العملاء
٦,٢٢٧	العقود مع العملاء
٦,١١٢	برامج الكمبيوتر
١٠٨,٢٨٧	الإجمالي

الإيرادات والمساهمة في الأرباح

تبلغ الإيرادات المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد، والتي ساهمت بها هاوس كيبينج جروب اعتباراً من ١ أغسطس ٢٠٢٥ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ما قيمته ٩٥,٦ مليون درهم إماراتي. ساهمت هاوس كيبينج جروب أيضاً بدخل صافي قدره ١٢,٠ مليون درهم إماراتي على مدار نفس الفترة.

لو كانت عملية الاستحواذ قد تمت في ١ يناير ٢٠٢٥، تقدر الإدارة أن الإيرادات الموحدة للمجموعة كانت ستبلغ ٨٧٧,٠ مليون درهم إماراتي، وأن الدخل الموحد للمجموعة عن السنة كان سيبلغ ٤٦٣,٢ مليون درهم إماراتي.

التكاليف المتعلقة بالاستحواذ

تم إدراج التكاليف المتعلقة بالاستحواذ على هاوس كيبينج جروب البالغ قيمتها ٢,٧ مليون درهم إماراتي في الأتعاب القانونية والمهنية ضمن المصروفات العمومية والإدارية في بيان الدخل الشامل الموحد، وضمن التدفقات النقدية التشغيلية في بيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

الشهرة التجارية الناشئة عن دمج الأعمال

قامت المجموعة بقياس القيمة العادلة للأصول القابلة للتحديد والتي يمكن الاعتراف بها بشكل منفصل والتي تم الاستحواذ عليها، والالتزامات المحتملة كما في تاريخ الاستحواذ. كانت تكلفة الاستثمار أعلى من القيمة العادلة لصادفي الأصول المستحوذ عليها. تم تسجيل هذا الفرق، أو الشهرة التجارية الناشئة عن دمج الأعمال البالغ قدرها ٦٦,٨ مليون درهم إماراتي، في بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

أصول غير ملموسة					١٢
الاسم التجاري	علاقات العملاء	العقود مع العملاء	برامج الكمبيوتر	الإجمالي	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
-	-	-	-	-	في ١ يناير ٢٠٢٥
١٤,٢٤٨	١٤,٨٦٤	٦,٢٢٧	٦,١١٢	٤١,٤٥١	إضافة نتيجة الاستحواذ خلال السنة
(٥٩٧)	(٢,٠٧٧)	(٥٩٣)	(٤٢٧)	(٣,٦٩٤)	الإطفاء خلال السنة
١٣,٦٥١	١٢,٧٨٧	٥,٦٣٤	٥,٦٨٥	٣٧,٧٥٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

تم توزيع الإطفاء المحتمل للسنة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
-	٣,٢٦٧
-	٤٢٧
-	٣,٦٩٤

مُعترف بها كتكلفة مباشرة
مُعترف بها كمصروفات عمومية وإدارية

١٣ عقود الإيجار
١-١٣ المجموعة بصفتها الطرف المُستأجر

يوجد لدى المجموعة عقود إيجار مبرمة لقطع أراضي كاتنة في منطقة القوز ومجمع دبي للاستثمار ومصنع كائن في جبل علي بدولة الإمارات العربية المتحدة تستخدمه في عملياتها. وعموماً، لا تُحظر المجموعة من التنازل عن الأراضي المؤجرة وتأجيرها من الباطن. كما أن هناك العديد من عقود الإيجار التي تشمل خيارات التمديد والإنهاء، والتي تم بيانها بمزيد من التفصيل أدناه.

لدى المجموعة أيضاً عقود إيجار مبرمة للمباني والمركبات تبلغ مدة إيجارها ١٢ شهر أو أقل وعقود إيجار معدات مكتنية ذات قيمة منخفضة. تطبق المجموعة الإعفاء من الاعتراف بـ"الإيجار قصير الأجل" و"إيجار الأصول منخفضة القيمة" لعقود الإيجار هذه.

إن القيم الدفترية لأصول حق الاستخدام المعترف بها والحركة خلال السنة مبينة أدناه:

أصول حق الاستخدام	التكلفة:
ألف درهم إماراتي	كما في ١ يناير ٢٠٢٤
٢٤,٤٠٣	تعديل عقد الإيجار
١,٢١٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٥,٦١٩	استحواذ خلال السنة
٥,٩٤١	تعديل عقد الإيجار
١,٧٠٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٣٣,٢٦٥	
	الاستهلاك:
١٦,٣١٣	في ١ يناير ٢٠٢٤
٢,١٨٩	المُحتمل للسنة
(٧,١٠٧)	تعديل عقد الإيجار
١١,٣٩٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٤,٠١٥	المُحتمل للسنة
٢,١٥٦	تعديل عقد الإيجار
١٧,٥٦٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	صافي القيمة الدفترية
١٥,٦٩٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١٤,٢٢٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٣ عقود الإيجار (تابع)

١-١٣ المجموعة بصفحتها الطرف المُستأجر (تابع)

تم تحميل استهلاك أصول حق الاستخدام على التكلفة المُباشرة بما قيمته ١,٠ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٠,٩ مليون درهم إماراتي) وعلّة المصروفات الإدارية بما قيمته ٣,٠ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١,٢ مليون درهم إماراتي).

فيما يلي القيم النفترية لالتزامات الإيجار والحركات فيها خلال السنة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١١,٢٢٤	١٤,٧٣٩	الرصيد الافتتاحي
٨٣٣	١,٣٠٣	الفائدة المُحمّلة للسنة (إيضاح رقم ٩)
(٢,٧٦٣)	(٣,٧٤١)	مبالغ مدفوعة خلال السنة
٥,٤٤٥	٤,٥٦٥	تعديل عقد الإيجار
١٤,٧٣٩	١٦,٨٦٦	
٢,٠٧٠	٣,٨٥٣	متداولة
١٢,٦٦٩	١٣,٠١٣	غير متداولة

ليس لدى المجموعة عقود إيجار تحتوي على مدفوعات متغيرة.

الحد الأدنى لدفعات الإيجار المُستحقة

الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	أقل من سنة واحدة	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٠,٧٥٤	٣,٣٣٠	١٢,٦٠٦	٤,٨١٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(٣,٨٨٨)	(٣٥٣)	(٢,٥٧٠)	(٩٦٥)	الإيجار
١٦,٨٦٦	٢,٩٧٧	١٠,٠٣٦	٣,٨٥٣	مصرفات التمويل
				صافي القيمة الحالية
١٩,٢٧٤	٥,٤٦٠	١٠,٨٥٧	٢,٩٥٧	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(٤,٥٣٥)	(٦٥٣)	(٢,٩٩٥)	(٨٨٧)	مدفوعات الإيجار
١٤,٧٣٩	٤,٨٠٧	٧,٨٦٢	٢,٠٧٠	مصرفات التمويل
				صافي القيمة الحالية

يوجد لدى المجموعة العديد من عقود الإيجار التي تتطوي على خيارات التمديد والإنهاء. يتم التفاوض على هذه الخيارات من قبل الإدارة لتوفير المرونة في إدارة محفظة الأصول المؤجرة وتتماشى مع احتياجات أعمال المجموعة. تضع الإدارة أحكاماً جوهرية عند تحديد ما إذا كان من المؤكد على نحو معقول ممارسة خيارات التمديد والإنهاء (إيضاح رقم ٣٦).



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٣ عقود الإيجار (تابع)

٢-١٣ المجموعة بصفتها الطرف الموجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلي لمحظة العقارات الاستثمارية لديها التي تضم عقارات تجارية وسكنية (يُرجى الاطلاع على الإيضاح رقم ١٣-١). تتراوح فترة هذه الإيجارات بين سنة وخمس سنوات. تتضمن جميع عقود الإيجار بنداً يُجيز زيادة رسوم الإيجار على أساس سنوي وفقاً للظروف السائدة في السوق، كما يتعين على المستأجر أيضاً تقديم ضمان القيمة المتبقية على العقارات.

بلغت إيرادات الإيجار المعترف بها من قبل المجموعة خلال السنة ما قيمته ٥١,٣ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٤٧,٠ مليون درهم إماراتي).

١٤ استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية للمجموعة من عقارات تجارية وسكنية وكذلك أراضي في دبي موتور سيتي، والتي يتم إدراجها بالقيمة العادلة.

إن الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة مبينة على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢,٩٥٧,٣٧٩	٢,٢٢٠,١٤٣	في ١ يناير
٥٥٩	٩٤٩	إضافات خلال السنة
(٢١٣,٧١١)	(٢٧٥,٠٦٠)	المُحوّل إلى عقارات لغرض التطوير (إيضاح رقم ١٥-٢)
-	١٥,٨٤٣	المُحوّل من الممتلكات والآلات والمعدات (إيضاح رقم ١٠)
١٦٦,٣٥٠	٢٧٥,٤٨٧	أرباح من التقييم العادل (إيضاح ١٤-٢)
(٦٩٠,٤٣٤)	(٢٣٢,٦٩٢)	بيع الاستثمارات العقارية (إيضاح ١٤-٣)
٢,٢٢٠,١٤٣	٢,٠٠٤,٦٧٠	في ٣١ ديسمبر

١-١٤ المُحوّل من الممتلكات والآلات والمعدات

يُمثل التحويل البالغ قيمته ١٥,٨ مليون درهم إماراتي تغيّراً في غرض الاستخدام، حيث أصبح هذا الأصل محتفظ به حالياً بغرض تحقيق إيرادات إيجارية حيث تنوي الإدارة تأجيرها.

٢-١٤ تقييم الاستثمارات العقارية

تستند القيم العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، إلى التقييمات التي تم إجراؤها بواسطة خبير تقييم مستقل معتمد. تم تطبيق نموذج تقييم وفقاً لتوصيات مجلس معيير التقييم الدولية.

يقدم خبير التقييم المُستقل القيمة العادلة لمحظة العقارات الاستثمارية للمجموعة في نهاية كل عام. قام خبير التقييم بإجراء التقييم على أساس تقييم السوق المفتوح وفقاً لدليل التقييم والتأمين الصادر عن المعهد الملكي للمساكين المعتمدين، بتطبيق أساس المعايير الدولية للتقارير المالية للقيمة العادلة واستخدام أساليب التقييم المعمول بها. قام خبير التقييم المُستقل بمراجعة أحدث مخطط رئيسي لتطوير المجمع الخاص بمشروع موتور سيتي عند تكوين رأيه بشأن القيمة العادلة للمحظة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤.

تم تحديد القيم العادلة مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المخصومة عندما يكون لدى المجموعة ترتيبات إيجار مستمرة. في هذا الصدد، تم الأخذ في الاعتبار ترتيبات الإيجار الحالية للمجموعة، والتي يتم إبرامها على أساس تجاري بحت، وبحيث يمكن مقارنتها مع تلك الترتيبات الخاصة بعقارات مماثلة في نفس الموقع.

١٤ استثمارات عقارية (تابع)

٢-١٤ تقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

أما في الحالات التي لا يوجد فيها لدى المجموعة أي ترتيبات إيجار مستمرة، تم تحديد القيم العادلة، حسبما يكون مناسباً، مع الأخذ في الاعتبار أحدث معاملات أجريت في السوق لعقارات مماثلة وكذلك التغييرات المتوقعة في توفر العقارات في نفس موقع العقارات الاستثمارية للمجموعة وبجوارها. هذا ويتم تعديل هذه القيم بما يعكس تباين السمات الرئيسية مثل حجم العقار.

بالنسبة للعقارات قيد الإنشاء، تم تحديد قيمتها باستخدام نهج القيمة المتبقية الذي يتألف من مزيج من نهج الدخل والتكلفة. يتم تقدير القيمة السوقية لهذه العقارات على افتراض أن العقارات مكتملة كما في تاريخ التقييم، والتي يتم من خلالها إجراء استقطاعات مناسبة لتكاليف استكمال المشروع من أجل تقدير قيمة العقار في حالته الحالية.

وفقاً لذلك، واستناداً إلى التقييم أعلاه، تم الاعتراف بأرباح القيمة العادلة البالغة ٢٧٥,٥ مليون درهم إماراتي في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: أرباح إجمالية قدرها ١٦٦,٣ مليون درهم إماراتي) (إيضاح رقم ١٤). قام مجلس إدارة المجموعة بمراجعة الافتراضات والمنهجية المستخدمة من قبل خبير التقييم المستقل المسجل، والذي وضع في رأيه التقييمي، أن هذه الافتراضات ومنهجية التقييم تعتبر مناسبة وسليمة كما في تاريخ التقرير.

إن أي تغير جوهري في الافتراضات المستخدمة في التقييم العادل للاستثمارات العقارية قد يؤدي إلى انخفاض/ارتفاع القيم العادلة لتلك الأصول بشكل كبير.

٣-١٤ بيع استثمارات عقارية

تم خلال السنة استبعاد استثمارات عقارية تبلغ قيمتها الدفترية ٢٣٢,٦ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٦٩٠,٤ مليون درهم إماراتي) مقابل ثمن إجمالي قيمته ٣٨٥,٠ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٨٥٩,٩ مليون درهم إماراتي) ناقصاً تكلفة البيع البالغ قيمتها ٨,٤ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١١,٠ مليون درهم إماراتي) ونتج عن ذلك الاستبعاد أرباح قدرها ١٤٤,٥ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١٥٨,٥ مليون درهم إماراتي).

٤-١٤ وصف أساليب التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم الاستثمارات العقارية

تم تحديد القيم بشكل رئيسي باستخدام منهجية تقييم الدخل أو منهجية تقييم السوق (مقارنة المبيعات) بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة بحيث تم تصنيف قياس القيمة العادلة ضمن المستوى ٣.

منهجية تقييم الدخل

عند تحديد القيمة العادلة للعقارات باستخدام منهجية تقييم الدخل، أخذ خبير التقييم في الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل عقود الإيجار السارية والمصروفات التشغيلية المتوقعة.

وفي سبيل الوصول إلى القيمة النهائية، استخدم خبير التقييم أيضاً افتراضات متعلقة بمعدلات العائد على رأس المال والإيجارات المقدرة السائدة في السوق، حيث تتأثر هذه الافتراضات بخصائص محددة، مثل موقع العقار وعائد الدخل ومستوى الإشغال لكل عقار من عقارات المحفظة. تشمل المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة قيمة الإيجار المقدرة للقدم المربع والمصروفات التشغيلية المتوقعة ومعدل الشواغر على المدى الطويل ومعدل الخصم.

بالنسبة للعقارات قيد التطوير، استخدم خبير التقييم منهجية القيمة المتبقية، والتي تضع في الاعتبار توقعات المتعاملين في السوق بخصوص القيمة الإجمالية لتطوير الأصل بافتراض اكتمال التطوير، ناقصاً إجمالي تكلفة التطوير (وهي التكلفة المتوقعة لاستكمال التطوير) من أجل الوصول إلى قيمة العقار في حالته الحالية غير المكتملة. وفي ضوء هذه المنهجية، يتم استخدام مدخلات إضافية غير قابلة للملاحظة بما في ذلك معدلات الإيجار القابلة للمقارنة والاستخدام المستقبلي المتوقع للأصل والوقت والتكلفة المتوقعة اللازمة لاستكمال تطوير الأصل.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٤ استثمارات عقارية (تابع)

٤-١٤ وصف أساليب التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

منهجية القيمة السوقية

عند تحديد القيمة العادلة للعقارات باستخدام منهجية القيمة السوقية، أخذ خبير التقييم في الاعتبار سعر القدم المربع في أحدث المعاملات التي أُجريت في السوق لعقارات قابلة للمقارنة في نفس موقع العقار المعني وبجواره و/أو عقارات لها نفس جودة وخصائص العقار الخاضع للتقييم. تمثل المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة لهذا النوع من التقييم بشكل أساسي سعر القدم المربع الشائع في منطقة العقار وذلك عند تحديد قيمة العقار المعني.

المعلومات الأخرى

إن الزيادة (النقص) الجوهرية في قيمة المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة قد يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) القيمة العادلة بشكل كبير. إن أسس التقييم والافتراضات المستخدمة لتقييم الاستثمارات العقارية تتوافق مع تلك الأسس والافتراضات المطبقة في عام ٢٠٢٤، ولم تكن هناك أي تغييرات في أساليب التقييم خلال العام.

٥-١٤ استثمارات عقارية مُحفظ بها للبيع

تم بيع استثمارات عقارية مُحفظ بها للبيع، خلال السنة، تبلغ قيمتها الدفترية ٥٤٠,٩ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣٩٢,٠ مليون درهم إماراتي) مقابل ثمن إجمالي قيمته ٧٠٠ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣٩٢,٠ مليون درهم إماراتي) ناقصاً تكلفة البيع البالغ قيمتها ١٤,٧ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: لا شيء) ونتج عن ذلك الاستبعاد أرباح قيمتها ١٤٤,٤ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: لا شيء).

١٥ مخزون وعقارات لغرض التطوير

١-١٥ المخزون

المخزون الخاص بالمشروعات والأعمال التجارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١,١٩٤	١,٦٦٤
٢,٧٣٦	٣,٦١٤
١,٤١٧	١,٤٨٩
(٥٨٩)	(٥٨٩)
٤,٧٥٨	٦,١٧٨

المواد الخاصة بالمشروعات - بالإجمالي
مخزون لأغراض تجارية
قطع الغيار والمواد الاستهلاكية
ناقصاً: مخصص المواد بطيئة الحركة

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٥ مخزون وعقارات لغرض التطوير (تابع)

٢٠١٥ عقارات لغرض التطوير

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١١,٩١٢	٢٣٠,٥٢٨
٤,٩٠٥	٦٤,٤٥٨
-	(١٨,٩٩٧)
٢١٣,٧١١	٢٧٥,٠٦٠
٢٣٠,٥٢٨	٥٥١,٠٤٩

في ١ يناير
التكلفة المتكبدة خلال الفترة
المحوّل إلى تكلفة الإيرادات خلال الفترة
المحوّل من استثمارات عقارية (إيضاح رقم ١٤)
في ٣١ ديسمبر

تم خلال السنة تحويل أرض ضمن استثمار عقاري بقيمة ٢٧٥,٠ مليون درهم إماراتي إلى عقارات لغرض التطوير ذات صلة بمشروع مرداد.

١٦ استثمارات في شركة زميلة

تمتلك المجموعة حصة قدرها ٣٠٪ في شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م، وفي شركة بي أي دي لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م، اللتين تتضمنان استثمارات عقارية. تُعد هذه الشركات بمثابة كيانات خاصة غير مُدرجة في أي بورصة عامة. تُحتسب حصة المجموعة في المنشآت باستخدام طريقة المحاسبة وفقاً لحقوق الملكية في هذه البيانات المالية الموحدة. يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة لاستثمار المجموعة في المنشآت:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١٩,٩١٤	٩,١٤٣
-	٤٦
(١٠,٧٧١)	(٢,٣٠٦)
٩,١٤٣	٦,٨٨٣
(١٠,٧٧١)	(٤٦٨)
-	(٢,٢٥٦)
-	٤١٨

الحركة خلال السنة
الرصيد الافتتاحي
إضافات خلال السنة
الحصة من الخسائر
الرصيد الختامي
الأرباح أو الخسائر:
الحصة من خسائر العقارية للاستثمار ذ.م.م
تعديلات خلال السنة
حصة الأرباح في شركة بي أي دي لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م

بي أي دي لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م الإجمالي		العقارية للاستثمار ذ.م.م
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٤٣,٢٤٨	١,٠٧١	٢٤٢,١٧٧
٣٨٠,٠٢٢	٧,٧٧٥	٣٧٢,٢٤٧
(٢٩٢,٤٩٥)	(٢,١٠٩)	(٢٩٠,٣٨٦)
(٣٠٧,٨٣٣)	-	(٣٠٧,٨٣٣)
٢٢,٩٤٢	٦,٧٣٧	١٦,٢٠٥
٦,٨٨٣	٢,٠٢١	٤,٨٦٢
٤٣,٩٢٧	٦,٤٢٧	٣٧,٥٠٠
(١٦٧)	١,٣٩٣	(١,٥٦٠)
(١٦٧)	١,٣٩٣	(١,٥٦٠)

المركز المالي:
أصول غير متداولة
أصول متداولة
التزامات متداولة
التزامات غير متداولة
حقوق الملكية
حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٣٠٪

الأداء المالي

إيرادات
صافي الخسائر/الأرباح
إجمالي الخسائر/الأرباح الشاملة



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٦ استثمارات في شركة زميلة (تابع)

العقارية للاستثمار ذ.م.م. ٢٠٢٤	بي أي دي لإدارة جميعيات الملاك ذ.م.م. ٢٠٢٤	الإجمالي ٢٠٢٤	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٣٩,٦٥١	-	٢٣٩,٦٥١	٢٣٩,٦٥١	-	٢٣٩,٦٥١
٣١٧,٣٤٥	-	٣١٧,٣٤٥	٣١٧,٣٤٥	-	٣١٧,٣٤٥
(٥٢٦,٥١٨)	-	(٥٢٦,٥١٨)	(٥٢٦,٥١٨)	-	(٥٢٦,٥١٨)
-	-	-	-	-	-
٣٠,٤٧٨	-	٣٠,٤٧٨	٣٠,٤٧٨	-	٣٠,٤٧٨
٩,١٤٣	-	٩,١٤٣	٩,١٤٣	-	٩,١٤٣
١٤,٩٢٣	-	١٤,٩٢٣	١٤,٩٢٣	-	١٤,٩٢٣
(٣٥,٩٠٢)	-	(٣٥,٩٠٢)	(٣٥,٩٠٢)	-	(٣٥,٩٠٢)
(٣٥,٩٠٢)	-	(٣٥,٩٠٢)	(٣٥,٩٠٢)	-	(٣٥,٩٠٢)

المركز المالي:
أصول غير متداولة
أصول متداولة
التزامات متداولة
التزامات غير متداولة
حقوق الملكية
حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٣٠٪

الأداء المالي
إيرادات
صافي الخسارة
إجمالي الخسائر الشاملة

قامت المجموعة، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بتمديد قرض لشركة العقارية للاستثمار ذ.م.م بقيمة ١٠,٩ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣,٤ مليون درهم إماراتي) والذي يتم إدراجه ضمن الرصيد المستحق الآخر (إيضاح رقم ٢٠).

١٧ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتألف الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٩٦٥	٤٦٠	٩٦٥	٤٦٠

حقوق ملكية غير مدرجة

إن الحركة في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٦٩٩	٩٦٥	٦٩٩	٩٦٥
٢٦٦	(٥٠٥)	٢٦٦	(٥٠٥)
٩٦٥	٤٦٠	٩٦٥	٤٦٠

في يناير
(خسائر)/أرباح التقييم
في ٣١ ديسمبر

تحتفظ المجموعة باستثمارات في أوراق مالية مصنفة كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢٠٢٤		٢٠٢٥		
ألف درهم إماراتي		ألف درهم إماراتي		
٢,٣٦٠	٧,٧٦٥			نم المحتجزات المدينة
٢٥,٨٦٦	-			نم مدينة من مبيعات العقارات
١٢١	٣٠٤			وديعة مستحقة القبض
<u>٢٨,٣٤٧</u>	<u>٨,٠٦٩</u>			

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالأصول المالية في الإيضاح رقم ٣٤.

٢٠٢٤		٢٠٢٥		
ألف درهم إماراتي		ألف درهم إماراتي		
٢٥,١٨٠	٣٦,٤٢٩			أعمال العقود قيد التنفيذ
٤,٠١٨	٣,١٢٠			إيرادات لم يُصدر فواتير بها
(١١,٣٦٩)	(١١,٠٤٠)			مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
<u>١٧,٨٢٩</u>	<u>٢٨,٥٠٩</u>			

٢٠٢٤		٢٠٢٥		
ألف درهم إماراتي		ألف درهم إماراتي		
٢٨٨,٢٨٩	٣٠٩,٤٧٢			الأصول المالية
١٩,٥٤١	١٨,١٢١			نم مدينة تجارية
٣٠٧,٨٣٠	٣٢٧,٥٩٣			نم المحتجزات المدينة
(١١١,٧٧٦)	(١٠٥,٧٦٦)			نقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح رقم ٢٠-٢)
١٩٦,٠٥٤	٢٢١,٨٢٧			نم مدينة من مبيعات العقارات
٣٩٢,١٦٣	٦٠٨,٩٧٠			نم مدينة أخرى
٥٨٨,٢١٧	٨٣٠,٧٩٧			نقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٩٩,٧٢٠	١٦٧,١٣٧			الإجمالي (أ)
-	(١٠,٠٠٠)			الأصول غير المالية
٦٨٧,٩٣٧	٩٨٧,٩٣٤			تُفَعَات مُقَدِّمَةً للمقاولين (إيضاح رقم ٢٠-١)
٥,٦١٤	٦,٨٠٨			مبالغ مدفوعة مقدماً ودفعات مقدّمة
٢٠,٥٠٥	٦٧,٦٧١			عمولات مدفوعة مقدماً
-	٤٥,٤٣٦			الإجمالي (ب)
٢٦,١١٩	١١٩,٩١٥			الإجمالي (أ+ب)
٧١٤,٠٥٦	١,١٠٧,٨٤٩			نقصاً: الجزء غير المتداول من النّم المحتجزات المدينة
(٢,٣٦٠)	(٧,٧٦٥)			
<u>٧١١,٦٩٦</u>	<u>١,١٠٠,٠٨٤</u>			

قامت المجموعة، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بتمديد قرض لشركة العقارية للاستثمار ذ.م.م بقيمة ١٠,٩ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣,٤ مليون درهم إماراتي) والذي يتم إدراجه ضمن الرصيد المستحق الآخر.

تشمل النّم المدينة الأخرى مصروفات مؤجلة بقيمة ٥٨,٩ مليون درهم إماراتي تتعلق بشركة ثيرمو ذ.م.م، تم تسجيل مخصص لها بقيمة ١٠ مليون درهم إماراتي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢٠ نهم مدينة تجارية وأخرى (تبيع)
١-٢٠ دفعات مقدمة للمقاولين

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٩٨,٣١٧	٩٦,٥١١
(٩٢,٧٠٣)	(٨٩,٧٠٣)
٥,٦١٤	٦,٨٠٨

دفعات مقدمة للمقاولين
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

٢-٢٠ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١١١,٧٧٦	١٠٥,٧٦٦
٩٢,٧٠٣	٨٩,٧٠٣
٢٠٤,٤٧٩	١٩٥,٤٦٩

مخصص مقابل الذمم المدينة التجارية وذمم المحتجزات المدينة (إيضاح رقم ٢٠)
مخصص مقابل دفعات مقدمة للمقاولين (إيضاح رقم ١-٢٠)

٢١ معاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تبرم المجموعة، في سياق أعمالها الاعتيادية، معاملات مع مؤسسات أخرى وأفراد ينطبق عليهم تعريف الأطراف ذات العلاقة الوارد في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤. تخضع هذه المعاملات للشروط والأحكام المعتمدة من قبل إدارة المجموعة ويتم إبرامها على أساس تجاري بحت.

قدّمت المجموعة، خلال السنة، قرضاً بقيمة ٧,٥ مليون درهم إماراتي والذي تم الاعتراف به ضمن البيانات المالية الموحدة بفائدة بمعدل ٢,٧٥٪ زائداً سعر الفائدة السائد بين بنوك الإمارات "إيبور لمدة ٣ أشهر (إيضاح رقم ٢٠). بلغ إجمالي رصيد القرض، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ما قيمته ١٠,٩ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ٣,٤ مليون درهم إماراتي).

فيما يلي تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الآخرين:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١٩٣	١٨٥
٢٠,٨٠٢	٣٠,٣٣٦
٥,٠٠٠	١٢,٠٠٠
٤١١	٢٥٦

دخل الفائدة على قرض مقدم لشركة زميلة
رواتب وامتيازات الموظفين قصيرة الأجل والمكافآت الأخرى
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

٢٢ النقد وما يعادله

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١,٣٢٦	١,٦٥٤
٩٧٣	٣,٠٤٥
٣١,١٦٦	١٣٢,٠٠٨
١٤٧,٧٤٨	١٣٢,٤٤٢
-	٢٢٥,١٠٠
١٨١,٢١٣	٤٩٤,٢٤٩

النقد في الصندوق

النقد لدى البنوك

- في حسابات ودائع مرهونة

- في حسابات الضمان

- في حسابات تجارية

- في ودائع ثابتة

يُمثل الرصيد المُحتفظ به في حسابات الضمان المبالغ المُحصَّلة مُقدِّماً من العملاء المُحتفظ بها لدى البنوك المُصرَّح بها من قبل مؤسسة التنظيم العقاري، دبي، الإمارات العربية المتحدة. ويُقتصر استخدام النقد المُحتفظ به في حسابات الضمان على عقارات لغرض التطوير محددة تتعلق بها تلك المقبوضات النقدية، ويجوز استخدامه في سداد المدفوعات المتعلقة بتلك المشروعات. وعليه، يُعد هذا النقد بمثابة النقد وما يعادله.

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١٤٩,٠٧٤	٣٥٩,١٩٦
(٢٦,١٠١)	(٢٧,٥٣٩)
١٢٢,٩٧٣	٣٣١,٦٥٧

يتألف النقد وما يعادله مما يلي:

النقد في الصندوق ولدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة وحسابات الضمان)

سحوبات مصرفية على المكشوف (إيضاح رقم ٣١)

يحمل النقد لدى البنوك في حسابات الودائع فائدة بأسعار تجارية.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة وتحليل حساسية الأصول المالية في الإيضاح رقم ٣٤.

٢٣ رأس المال

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٤,٢٨٩,٥٤٠	٢,٨٥٧,٩٢٦

المصدر والمدفوع بالكامل في ٣١ ديسمبر

٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤ (٢٠٢٤: ٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤) سهمًا

بقيمة اسمية تبلغ ٠,٦٦ درهم إماراتي للسهم الواحد (٢٠٢٤: ١ درهم إماراتي).

يتكون رأس المال، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، من أسهم حقوق ملكية عادية. وجميع هذه الأسهم المُصدرة مدفوعة بالكامل. يحق لحاملي الأسهم العادية الحصول على توزيعات أرباح والتي يتم الإعلان عنها من وقت لآخر، ويحق لهم التصويت في اجتماعات الجمعية العمومية للمجموعة بواقع صوت واحد لكل سهم. تكون جميع الأسهم العادية متساوية وعلى درجة واحدة من حيث الأصول المتبقية بالمجموعة.

بلغ رأس مال المجموعة المُصرَّح به، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ما قيمته ٧ مليار سهم.

١-٢٣ تخفيض رأس المال

وافقت الجمعية العمومية للشركة، في ٢٢ أبريل ٢٠٢٥، على وضع خطة لإعادة هيكلة رأس المال، وتفويض مجلس الإدارة بالمضي قدماً في اتخاذ الإجراءات اللازمة وفقاً للقوانين المعمول بها ورهنًا بموافقة الجهات المختصة. وافقت هيئة سوق المال (هيئة الأوراق المالية والسلع، سابقاً) في ٧ أغسطس ٢٠٢٥، على تخفيض رأس المال، وبموجبه تم تخفيض رأس مال الشركة المُصدر إلى ٢,٨٥٧,٩٢٦,١٣٤ سهمًا.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢٤ الاحتياطات

احتياطي قانوني

وفقاً لأحكام المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ والنظام الأساسي، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح السنة للشركة المساهمة العامة و ٥٪ من أرباح السنة لكل شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة، إلى الاحتياطي القانوني غير القابل للتوزيع. يلزم إجراء التحويل إلى هذا الاحتياطي حتى يحين الوقت الذي يساوي فيه على الأقل نسبة ٥٠٪ من رأس المال المدفوع للشركات المعنية. وبناءً على ذلك، بالنسبة للسنة التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، من المتوقع أن تقوم المنشآت الفردية داخل المجموعة بإجراء تحويلات إلى الاحتياطي القانوني في نهاية السنة بما يتماشى مع السياسة المذكورة أعلاه. قامت المجموعة بتحويل مبلغ قدره ٣٢,٤ مليون درهم إماراتي خلال السنة الحالية (٢٠٢٤: ٤٠,١ مليون درهم إماراتي) إلى الاحتياطي القانوني.

فائض إعادة تقييم الأصول

يتم الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة لأراضي المجموعة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات المقاسة بالقيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر ويتم إضافتها إلى فائض إعادة تقييم الأصول في حقوق الملكية.

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢١٢,٦٨٩	٣٣٢,٨٦٣
١٣٢,٠٥٩	-
(١١,٨٨٥)	-
<u>٣٣٢,٨٦٣</u>	<u>٣٣٢,٨٦٣</u>

في ١ يناير

أرباح من إعادة تقييم أرض

مصروف ضريبة الدخل

في ٣١ ديسمبر

٢٥ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

يمثل هذا المبلغ أتعاباً مهنية لأعضاء مجلس إدارة الشركة مقابل الخدمة في أي لجنة، وتخصيص وقت واهتمام لأعمال أو شؤون المجموعة ولأداء الخدمات خارج نطاق أنشطتهم العادية.

٢٦ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٢٧٥,٦٣٩	٤٦٢,٤٥٧
٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤
<u>٠,٠٦٤٣</u>	<u>٠,١٠٧٨</u>

أرباح عائدة إلى المساهمين (ألف درهم إماراتي)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم

ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

٢٧ قروض مصرفية

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول الشروط التعاقدية للقروض المصرفية لدى المجموعة والتي تحمل فائدة، ويتم قياسها بالتكلفة المضافة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة يُرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٣٤.

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٥٧٥,٠٣٢	٢٩٧,٧٣٣
(٣٩٨,٦٧٢)	(٦٦,٠٥٣)
<u>١٧٦,٣٦٠</u>	<u>٢٣١,٦٨٠</u>

في ٣١ ديسمبر

ناقصاً: الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

تخضع القروض المصرفية لفائدة بأسعار تجارية. يرد أدناه مزيداً من التفاصيل بشأن القروض المصرفية.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢٧ قروض مصرفية (تابع)

كانت الحركة في القروض المصرفية خلال السنة على النحو التالي:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
في ١ يناير	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
قروض مصرفية تم الحصول عليها خلال السنة	٥٧٥,٠٣٢	١,٢٠٧,٨٦٥
سداد دفعات خلال السنة	٩٠,٠٠٠	٩٠,٤١٠
في ٣١ ديسمبر	(٣٦٧,٢٩٩)	(٧٢٣,٢٤٣)
	٢٩٧,٧٣٣	٥٧٥,٠٣٢

- (١) سددت المجموعة خلال السنة، مبلغ قدره ٣١٤,٠ مليون درهم إماراتي يتعلق بدين قديم مُستحق للبنك المحلي.
(٢) تسهيلات خصم الفواتير التي يبلغ رصيدها ٣٠,١ مليون درهم إماراتي في نهاية السنة (٢٠٢٤: ٣١,٣ مليون درهم إماراتي).

الضمانات

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

- (أ) رهن عقاري مسجل لأراضي واستثمارات عقارية بقيمة عادلة تبلغ ١,٩٩٨,٠ مليون درهم إماراتي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٢,٢٥٢,٠ 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؛
(هـ) والتنازل عن ذمم مدينة؛

٢٨ التزامات العقود

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
دخل مؤجل	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
	٢٠٩,١١٩	٤٢,٣٢١
	٢٠٩,١١٩	٤٢,٣٢١

تمثل الإيرادات المؤجلة مبالغ مستلمة مقدماً من العملاء مقابل بيع العقارات وفقاً لجدول السداد المنصوص عليها في اتفاقيات البيع والشراء ذات الصلة، حيث سيتم الاعتراف بالإيرادات عند الوفاء بالتزامات الأداء، حيث تنشأ فواتير زائدة عن المدفوعات نتيجة الأنشطة التعاقدية المنفذة من قبل المجموعة خلال السنة.

يبلغ المبلغ الإجمالي لسعر البيع المخصص للالتزامات أداء المجموعة غير المستوفاة/غير المستوفاة جزئياً، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ما قيمته ٧٥٣,٧ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٤: ١٦٦,٨ مليون درهم إماراتي). تُقَدَّر المجموعة الاعتراف بالتزامات الأداء التي لم يتم الوفاء بها كإيرادات على مدى فترة تتراوح بين ٣ إلى ٥ سنوات.

تقوم المجموعة بإصدار الفواتير واستلام المدفوعات من العملاء وفقاً لمواعيد السداد وشروط الدفع المتفق عليها مع العملاء كما هو مذكور في العقود المبرمة مع العملاء. تتعلق التزامات العقود بالمدفوعات المستلمة مقدماً عن الأداء بموجب العقد.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢٩ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

يتم احتساب مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين، الذي تم الإفصاح عنه على أنه التزام غير متداول، وفقاً لقانون العمل الإماراتي.

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣٠,٦٠٠	٣٢,١٢٨
-	١٨,٦٦٥
٦,٤٩٧	٧,٣٤٩
(٤,٩٦٩)	(٥,٤٦٢)
٣٢,١٢٨	٥٢,٦٨٠

في ١ يناير

مستحوز عليه خلال السنة

مخصص مرصود خلال السنة

مبالغ مدفوعة خلال السنة

في ٣١ ديسمبر

٣٠ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٠٨,٧٣٠	١٦٥,٨٧٢
٢,٠٨٠	٦,٠٣٦
١١٧,٠٧٧	١٤٧,٩٠٥
٣٠,٢١٨	٤٤,٢٣٣
٣٥٨,١٠٥	٣٦٤,٠٤٦

الالتزامات المالية:

ذمم دائنة تجارية

ذمم المحتجزات الدائنة

استحقاقات وودائع مستحقة الدفع

مستحقات وذمم دائنة أخرى

الإجمالي

الالتزامات غير المالية:

بفوات مستلمة مقدماً من العملاء

ضريبة القيمة المضافة مستحقة الدفع ومستحقات أخرى

الإجمالي

تشتمل الذمم الدائنة التجارية الجزء الحالي من المبلغ المستحق سداده لدائنة الأراضي والأموال في دبي والذي يبلغ ٨٨,٠ مليون درهم إماراتي.

(أ) تشمل المستحقات والذمم الدائنة الأخرى ما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣,٢٤٨	٣,١٩٨
٢٢,١٦٣	٣٢,٦٣٨
٤,٨٠٧	٨,٣٩٧
٣٠,٢١٨	٤٤,٢٣٣

مخصصات واستحقاقات مقابل أعمال المقاولات

مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين

مخصصات واستحقاقات خاصة بفوات تكاليف أعمال المقاولين

تم الإفصاح في الإيضاح رقم ٣٤ عن تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بالذمم الدائنة التجارية والأخرى.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

		٣١	سحوبات مصرفية على المكشوف
٢٠٢٥	٢٠٢٥		
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
٢٦,١٠١	٢٧,٥٣٩		سحوبات مصرفية على المكشوف

شروط وأحكام هامة

تم الحصول على تسهيلات السحب على المكشوف من بنوك محلية وأجنبية لتمويل متطلبات رأس المال العامل للمجموعة، والتي تحمل فائدة بأسعار تجارية.

الضمانات

إن السحوبات المصرفية على المكشوف مضمونة بالضمانات التالية:

- ضمانات مشتركة ومتعددة من المجموعة.
- التنازل عن بعض ذمم العقود المدينة وذمم المحتجزات المدينة.

لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة يُرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٣٤.

٣٢ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة

		٣٢	الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة
٢٠٢٤	٢٠٢٥		ارتباطات الشركة وشركاتها التابعة:
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		الارتباطات الرأسمالية
١,٨٦٥	١٤٦,٢٣٤		الالتزامات المحتملة:
			خطابات ضمان
٣٦,٩٣٠	٣٩٢,٨٩٠		

الالتزامات المحتملة

هناك بعض المطالبات والالتزامات المحتملة التي تنشأ في سياق الأعمال الاعتيادية، ويقوم مجلس الإدارة بمراجعتها بصورة دورية وعند صدور أي شكاوى و/أو مطالبات، ويتم التعامل مع كل حالة حسب قدرها وشروط العقد ذي الصلة.

٣٣ التقارير عن القطاعات

قطاعات الأعمال

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

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣٣ التقارير عن القطاعات (تابع)

الإجمالي ألف درهم إماراتي	الاستثمارات ألف درهم إماراتي	إدارة المنشآت ألف درهم إماراتي	البيضانغ والخدمات ألف درهم إماراتي	المقاولات ألف درهم إماراتي	العقارات ألف درهم إماراتي	
٧٣٦,٨٨٢	-	٩٥,٦٠٩	٤٩١,١٢٨	٦٩,١٢٤	٨١,٠٢١	٢٠٢٥
(٦٢٢,٨٥١)	-	(٧٤,٣٠٦)	(٤١٤,٧٣٧)	(٦٩,٠٨٩)	(٦٤,٧١٩)	إيرادات القطاع
١١٤,٠٣١	-	٢١,٣٠٣	٧٦,٣٩١	٣٥	١٦,٣٠٢	تكاليف مباشرة
(١٩٥,٨٤٣)	(١,٥٥٦)	(٩,٣٤١)	(٤٠,٢٣٤)	(٧,٩٠٩)	(١٣٦,٨٠٣)	إجمالي الأرباح
٣٣,٦٤٣	-	١,٢٤٣	١٤,٥٧٩	٣٨	١٧,٧٨٣	مصرفات إدارية وعمومية
١٤٤,٣٧٥	-	-	-	-	١٤٤,٣٧٥	الدخل التشغيلي الأخر
١٤٤,٤٧٩	-	-	-	-	١٤٤,٤٧٩	أرباح من بيع استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع
٢٤٠,٦٨٥	(١,٥٥٦)	١٣,٢٠٥	٥٠,٧٣٦	(٧,٨٣٦)	١٨٦,١٣٦	أرباح من بيع استثمارات عقارية
٢٧٥,٤٨٧	-	-	٢٤,٣٨٧	-	٢٥١,١٠٠	أرباح/ (خسائر) تشغيلية
(٢,٣٠٦)	-	-	-	-	(٢,٣٠٦)	أرباح من تقييم العقارات، بالصافي
٢١,٣٨٩	-	-	٢,٤١٥	١,٧٧٢	١٧,٢٠٢	الحصة من نتائج شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية
٢,٩٤٣	-	-	٢٢١	-	٢,٧٢٢	دخل آخر
(٢٩,٧٨٩)	-	(٢٩٣)	(١٣,١٤٥)	-	(١٦,٣٥١)	دخل التمويل
(٤٥,٩٥٢)	١٣٢	(١,١٥٦)	(٥,٢٧٠)	٢	(٣٩,٦٦٠)	تكاليف التمويل
٤٦٢,٤٥٧	(١,٤٢٤)	١١,٧٥٦	٥٩,٣٤٤	(٦,٠٦٢)	٣٩٨,٨٤٣	ضريبة الشركات
٥٣,٠٨١	-	٢١	٢٥,٠٧٦	١,٢٣٤	٢٦,٧٥٠	أرباح/ (خسائر) السنة
٢٠,٣٢٨	-	٣٠٢	١٠,٥٨٢	٢٩٤	٩,١٥٠	نفقات رأسمالية
٤,٠١٤	-	١,٧٨٥	٩٩٠	-	١,٢٣٩	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٤,٧٩٢,٨٦٤	٨١١	٤٧,٠٨٤	٩٣٣,٤٨٠	٥١,٤٥٥	٣,٧٦٠,٠٣٤	استهلاك أصول حق الاستخدام
٦,٨٨٣	٦,٨٨٣	-	-	-	-	أصول القطاع
٤,٧٩٩,٧٤٧	٧,٦٩٤	٤٧,٠٨٤	٩٣٣,٤٨٠	٥١,٤٥٥	٣,٧٦٠,٠٣٤	استثمارات في شركات زميلة
١,١٤٦,٥٠١	٢٩,٠٥٠	٣٨,٦٤٩	٤٤٥,٥٨٦	٣٧,٩٦٨	٥٩٥,٢٤٨	إجمالي الأصول
٥٢٨,٧٥٢	-	-	٤٥٥,٨٣٤	٢٥,٦٠٦	٤٧,٣١٢	التزامات القطاع
(٤٢٦,١١٨)	-	-	(٣٧٧,٣٤٣)	(٣١,٣٥٥)	(١٧,٤٢٠)	إيرادات القطاع
١٠٢,٦٣٤	-	-	٧٨,٤٩١	(٥,٧٤٩)	٢٩,٨٩٢	تكاليف مباشرة
(١٤٥,٨٩٤)	-	-	(٤٢,٥٨٨)	(٦,٤١٢)	(٩٦,٨٩٤)	إجمالي الأرباح/ (الخسائر)
٤٦,٦٣٤	١,٠٩٣	-	١٢,٥١٠	٩,٧٧٨	٢٣,٢٥٣	مصرفات إدارية وعمومية
-	-	-	-	-	-	الدخل التشغيلي الأخر
١٥٨,٤٧٢	-	-	-	-	١٥٨,٤٧٢	أرباح من بيع استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع
١٦١,٨٤٦	١,٠٩٣	-	٤٨,٤١٣	(٢,٣٨٣)	١١٤,٧٢٣	أرباح من بيع استثمارات عقارية
١٦٦,٣٥٠	-	-	١,٩٧٠	-	١٦٤,٣٨٠	أرباح/ (خسائر) تشغيلية
(١٠,٧٧١)	(١٠,٧٧١)	-	-	-	-	أرباح من تقييم العقارات، بالصافي
١٨,١٠٩	١٤,٣٩٥	-	-	-	٣,٧١٤	الحصة من نتائج شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية
٢٧٥	-	-	-	-	٢٧٥	دخل آخر
(٣١,٦٥٩)	-	-	(١٢,٨٠١)	-	(١٨,٨٥٨)	دخل التمويل
(٢٨,٥١١)	(١,٣٩٧)	-	(٥,٧٠٥)	(٢)	(٢١,٤٠٧)	تكاليف التمويل
٢٧٥,٦٣٩	٣,٣٢٠	-	٣١,٨٧٧	(٢,٣٨٥)	٢٤٢,٨٢٧	ضريبة الشركات
٢٥,٤٥٩	-	-	١٠,٣٦٥	٥٦٤	١٤,٥٣٠	أرباح/ (خسائر) السنة
١١,٤١١	-	-	٨,٤٧٨	١٩٠	٢,٧٤٣	نفقات رأسمالية
٢,١٨٩	-	-	٩٥٠	-	١,٢٣٩	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٤,٤٠٦,٤٥٤	٣٧٧	-	١,٠٣١,٩٠٤	٣٦,٨٨٥	٣,٣٣٧,٢٨٨	استهلاك أصول حق الاستخدام
٩,١٤٣	٩,١٤٣	-	-	-	-	أصول القطاع
٤,٤١٥,٥٩٧	٩,٥٢٠	-	١,٠٣١,٩٠٤	٣٦,٨٨٥	٣,٣٣٧,٢٨٨	استثمارات في شركات زميلة
١,٢٢٤,٨٠٨	٥٩٥,٣٢٩	-	٢٤٨,٧٠٠	٣٦,١١٢	٣٤٤,٦٦٧	إجمالي الأصول
						التزامات القطاع

٣٤ 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 التزامات المجموعة المالية ذمم دائنة تجارية وأخرى والتزامات عقود الإيجار وقروض مصرفية قصيرة الأجل وقروض مصرفية طويلة الأجل. تم الإقصاص عن السياسات المحاسبية للأصول والالتزامات المالية في الإيضاح رقم ٣.

يوضح الجدول أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من فئات الأصول والالتزامات المالية والقيمة العادلة لكل منها عن السنوات الحالية والمقارنة:

المبلغ الإجمالي	بالتكلفة المطفأة	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	إيضاحات
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٨,٠٦٩	٨,٠٦٩	-	١٨
٤٦٠	-	٤٦٠	١٧
٩٨٧,٩٣٤	٩٨٧,٩٣٤	-	٢٠
٤٩٤,٢٤٩	٤٩٤,٢٤٩	-	٢٢
١,٤٩٠,٧١٢	١,٤٩٠,٢٥٢	٤٦٠	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الأصول المالية

ذمم مدينة غير متداولة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
ذمم مدينة تجارية وأخرى
النقد في الصندوق ولدى البنوك
الإجمالي

المبلغ الإجمالي	بالتكلفة المطفأة	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	إيضاحات
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣٦٤,٠٤٦	٣٦٤,٠٤٦	-	٣٠
٢٧,٥٣٩	٢٧,٥٣٩	-	٣١
٢٩٧,٧٣٣	٢٩٧,٧٣٣	-	٢٧
١٦,٨٦٦	١٦,٨٦٦	-	١٣
٧٠٦,١٨٤	٧٠٦,١٨٤	-	

الالتزامات المالية

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

المبلغ الإجمالي	بالتكلفة المطفأة	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	إيضاحات
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٨,٣٤٧	٢٨,٣٤٧	-	١٨
٩٦٥	-	٩٦٥	١٧
٦٨٧,٩٣٧	٦٨٧,٩٣٧	-	٢٠
١٨١,٢١٣	١٨١,٢١٣	-	٢٢
٨٩٨,٤٦٢	٨٩٧,٤٩٧	٩٦٥	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الأصول المالية

ذمم مدينة غير متداولة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
ذمم مدينة تجارية وأخرى
النقد في الصندوق ولدى البنوك
الإجمالي

المبلغ الإجمالي	بالتكلفة المطفأة	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	إيضاحات
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣٥٨,١٠٥	٣٥٨,١٠٥	-	٣٠
٢٦,١٠١	٢٦,١٠١	-	٣١
٥٧٥,٠٣٢	٥٧٥,٠٣٢	-	٢٧
١٤,٧٣٩	١٤,٧٣٩	-	١٣
٩٧٣,٩٧٧	٩٧٣,٩٧٧	-	

الالتزامات المالية

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

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣٤ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر العملات الأجنبية

إن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية يتعلق بشكل أساسي بتسهيلات بنكية مقومة بالجنيه المصري. سيؤدي ارتفاع قيمة الجنيه المصري بنسبة ٥٪ مقابل الدرهم الإماراتي إلى تأثير سلبي قدره ١,٣ مليون درهم إماراتي على الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية، بينما تخفيض قيمة الجنيه المصري بنسبة ٥٪ مقابل الدرهم الإماراتي سيكون له تأثير عكسي.

مخاطر الائتمان

التعرض لمخاطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير كما يلي:

	٢٠٢٤	٢٠٢٥
إيضاحات ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
	٢٨,٣٤٧	٨,٠٦٩
	٦٨٥,٥٧٧	٩٨٧,٩٣٤
	١٤٨,٧٢١	١٣٥,٤٨٧
	٨٦٢,٦٤٥	١,١٣١,٤٩٠

ذمم مدينة غير متداولة (يُرجى الرجوع إلى الإيضاح أناه)
ذمم مدينة تجارية وأخرى (يُرجى الرجوع إلى الإيضاح أناه)
النقد لدى البنوك

خسائر انخفاض القيمة

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

الذمم المدينة التجارية والأخرى

متأخرة السداد

نعم متبينة من مبيعات العقارات	ذمم المحتجزات المدينة	دفعات مُقدمة للمقاولين	متداولة			من ١ يوم إلى ٩٠	من ٩١ إلى ٣٦٥	أكثر من ٣٦٥ يوماً	الإجمالي
			من ١ يوم إلى ٩٠	من ٩١ إلى ٣٦٥	من ٩١ إلى ٣٦٥				
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥									
٠,٠٠	٨٣,٣٨	٩٢,٩٥	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,١٩	٤,٥٣	٧٦,٤٧	١٩,٠٤	
٦٠٨,٩٧٠	١٠,٣٥٦	٩٦,٥١١	٩٤,٥٣٤	٥٢,٢٧٧	٣٩,٧١٤	٣٩,٧١٤	١٢٤,٥٢٩	١,٠٢٦,٨٩١	
-	٨,٦٣٥	٨٩,٧٠٣	-	١٠٠	١,٨٠١	١,٨٠١	٩٥,٢٣٠	١٩٥,٤٦٩	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤									
٠,٠٠	٣٦,٢١	٩٤,٢٩	٠,٠٢	١,٩١	٦,٣٤	٦,٣٤	٧٧,١١	٢٥,٦٩	
٣٩٢,١٦٣	١٧,١٨١	٩٨,٣١٧	٨٨,٢٩٦	٣٥,٤١٠	٣١,١٥٥	٣١,١٥٥	١٣٣,٤٢٨	٧٩٥,٩٥٠	
-	٦,٢٢١	٩٢,٧٠٣	١٤	٦٧٨	١,٩٧٦	١,٩٧٦	١٠٢,٨٨٨	٢٠٤,٤٨٠	

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية وذمم المحتجزات المدينة ودفعات مُقدمة للمقاولين خلال السنة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٠٠,٥٩٤	٢٠٤,٤٧٩
١٦,١٥٠	١١,٢٩٢
(١٢,٢٦٥)	(١٠,٣٠٢)
٢٠٤,٤٧٩	٢٠٥,٤٦٩

في ١ يناير
المخصص للسنة
مبالغ مشطوبة
في ٣١ ديسمبر (إيضاح رقم ٢٠-٢)

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣٤ الأنوات المالية (تبع)

مخاطر السيولة

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للاتزامات المالية، بما في ذلك مدفوعات الفائدة في تاريخ التقرير:

إيضاحات	القيمة التقديرية	الف درهم إماراتي	التدفقات النقدية التعاقدية عند الطلب	الف درهم إماراتي	أقل من سنة واحدة	الف درهم إماراتي	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الف درهم إماراتي
الاتزامات المالية	٣١٤٤,٠٤٦	-	٣١٤٤,٠٤٦	-	٣٦٤,٠٤٦	-	-	-	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢٧,٥٣٩	٢٧,٥٣٩	٢٧,٥٣٩	-	-	-	-	-	
الأنوات المالية غير المنتهية	٢٩٧,٧٣٣	١٦,٨٦٦	٢٩١,٤٣٧	١١,٣١٢	٤٠٣,١٥٥	١٦٩,٢٩٥	٤٢,٦٧٥	٤٢,٦٧٥	
الأنوات	١٦,٨٦٦	-	٢٠,٧٥٤	-	٤,٨١٨	١٢,٦٠٦	٣,٣٣٠	٣,٣٣٠	
نعم دائنة تجارية وأخرى	٧٠٦,١٨٤	١,٠٣٨,٧٧٦	٣٨,٨٥١	٧٧٢,٠١٩	١٨١,٩٠١	٤٢,٠٠٥	-	-	
سحوبات مصرفية على المكشوف	٣٠	٣١	٣١	٣١	٣١	٣١	٣١	٣١	
قروض مصرفية	٣١	٣١	٣١	٣١	٣١	٣١	٣١	٣١	
التزامات الإيجار	١٣	١٣	١٣	١٣	١٣	١٣	١٣	١٣	
الإجمالي	٣٠	٣١	٣٠	٣١	٣٠	٣١	٣١	٣١	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الأنوات المالية غير المنتهية

الأنوات

نعم دائنة تجارية وأخرى

سحوبات مصرفية على المكشوف

قروض مصرفية

التزامات الإيجار

الإجمالي

-	-	٣٥٨,١٠٥	-	-	-	-	-	-
-	٢٦,١٠١	٢٦,١٠١	-	-	-	-	-	-
٤٢,٦٧٥	١١,٣١٢	٦٢١,٤٣٧	١١,٣١٢	٤٠٣,١٥٥	١٦٩,٢٩٥	٤٢,٦٧٥	٤٢,٦٧٥	٤٢,٦٧٥
٥,٤٦٠	-	١٩,٢٧٤	-	٢,٩٥٧	١٠,٨٥٧	١٠,٨٥٧	١٠,٨٥٧	١٠,٨٥٧
٤٨,١٣٥	٣٧,٤١٣	١,٠٢٩,٩١٧	٣٧,٤١٣	٧٦٤,٢١٧	١٨٠,١٥٢	٤٨,١٣٥	٤٨,١٣٥	٤٨,١٣٥

٣٤ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر أسعار الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على القروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل (يُرجى الرجوع إلى الإيضاحات رقم ٢٧ و ٣١) التي تحمل أسعار فائدة متغيرة. في تاريخ التقرير، كان بيان أسعار الفائدة للالتزامات المالية للمجموعة والتي تحمل فائدة متغيرة على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٦,١٠١	٢٧,٥٣٩	سحوبات مصرفية على المكشوف (إيضاح رقم ٣١)
٥٧٥,٠٣٢	٢٩٧,٧٣٣	قروض مصرفية (إيضاح رقم ٢٧)
<u>٦٠١,١٣٣</u>	<u>٣٢٥,٢٧٢</u>	

تحليل حساسية التنفقات النقدية للأدوات ذات السعر المتغير

إن تغير أسعار الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في تاريخ التقرير من شأنه أن يزيد/ينقص من حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بمقدار المبالغ الموضحة أدناه. يستنتى من هذا التحليل الوارد أدناه الفائدة المرسمة، وبافتراض أن جميع المتغيرات الأخرى تظل ثابتة.

التأثير على الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية

نقص بمقدار ١٠٠ نقطة أساس	زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣,٢٥٣	(٣,٢٥٣)
<u>٦,٠١١</u>	<u>(٦,٠١١)</u>

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

أدوات مالية ذات معدل متغير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

أدوات مالية ذات معدل متغير

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 للالتزام، 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).

لدى المجموعة استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي يتم بيانها بالقيمة العادلة. يرجى الرجوع أيضاً إلى الإيضاح رقم ١٤.

المستوى ٣	المستوى ١
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٤٦٠	-
<u>٩٦٥</u>	<u>-</u>

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣٤ الأدوات المالية (تبيع)

هذا ولم تكن هناك أي إعادة تصنيف بين مستويات التقييم خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

٣٥ مصروف ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة

٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٥ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢٨,٧٨٤	ضريبة الدخل الحالية:
١٧,١٦٨	مصروف ضريبة الدخل الحالية
٤٥,٩٥٢	الضريبة المؤجلة
	المتعلق بنشوء وعكس الفروقات المؤقتة
	مصروف ضريبة الدخل المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
	تسوية معدل الضريبة الفعلي:
٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	أرباح محاسبية قبل خصم ضريبة الدخل
٥٠٨,٤٠٩	التعديلات المتعلقة بالدخل الخاضع للضريبة بمعدل ٠%*
(١,٥٠٠)	أرباح غير محققة
(١٩٠,٧٥٦)	الحصة من نتائج شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية
٢,٣٠٦	مصروفات غير مستقطعة لأغراض ضريبية
١٣,٥٩٥	أخرى
٢,٦٠٤	أرباح خاضعة للضريبة
٣٣٤,٦٥٨	بمعدل ضريبة الدخل ٩%
٣٠,١١٩	معدل ضريبة الدخل الفعلي
٦%	

* 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 لمعدل ضريبي بنسبة (٠%) من ضريبة الشركات.

تتضمن التزامات الضريبة المؤجلة والفروقات المؤقتة التالية:

٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	تسوية التزامات الضريبة المؤجلة، بالصافي
١,٤٣٨	أرباح صرف العملات الأجنبية - غير المحققة
٨٥,٢٦٣	أرباح إعادة التقييم - غير المحققة
(٢٧٧,٤٥٧)	فوائد غير مسموح بها
(١٩٠,٧٥٦)	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(١٧,١٦٨)	ضريبة الدخل بمعدل ٩%
٢٠٢٥ ألف درهم إماراتي	فيما يلي إجمالي حركة صافي التزامات ضريبة الدخل المؤجلة:
٤٨,٠٧٣	في ١ يناير ٢٠٢٥
١٧,١٦٨	مصروف الضريبة المُعترف به خلال السنة
٤٥,٢٤١	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركتها التابعة إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣٦ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

تضع المجموعة التقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المُسجَّلة للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية. يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وهي تستند إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف. فيما يلي التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة:

الأحكام

قامت الإدارة، عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بوضع الأحكام التالية، والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المُعترف بها في البيانات المالية الموحدة:

إيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء

طبقت المجموعة الأحكام التالية والتي تؤثر بشكل كبير على تحديد قيمة وتوقيت الاعتراف بالإيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء:

مراعاة عنصر التمويل الجوهري في العقد

تشتمل مبيعات المجموعة للعقارات على اثنين من خيارات السداد للعميل، أي سداد سعر المعاملة وقت توقيع العقد وعند تسليم العقار أو السداد وفقاً لخطة أقساط مؤجلة. خلصت المجموعة إلى هناك عنصر تمويل جوهري لتلك العقود التي يختار فيها العميل الدفع في صورة أقساط بالنظر إلى طول الفترة الزمنية بين سداد العميل وتاريخ التسليم.

عند تحديد الفائدة التي يتعين تطبيقها على المبلغ المُقابل، خلصت المجموعة إلى أن سعر الفائدة الوارد ضمناً في العقد مناسب (أي سعر الفائدة الذي يُخضّض سعر البيع النقدي للعقار إلى المبلغ المدفوع مُقدماً أو عند التسليم)، لأن ذلك يتناسب مع السعر الذي سينعكس في معاملة التمويل المُنفصلة بين المجموعة وعملاؤها عند تأسيس العقد.

تحديد توقيت استيفاء الإيرادات الناتجة من الأنشطة التعاقدية

خلصت المجموعة إلى أنه يتعين الاعتراف بالإيرادات الناتجة من الأنشطة التعاقدية على مدى فترة زمنية وذلك بسبب حصول العميل واستخدامه بصورة متزامنة للمنافع المُقدّمة من جانب المجموعة. إن حقيقة أن كياناً آخر لن يكون بحاجة إلى إعادة أداء الخدمات المُقدّمة من قبل المجموعة حتى الآن بموجب العقد يُشير إلى أن حصول العميل واستخدامه بصورة متزامنة للمنافع المترتبة على أداء المجموعة وقت أدائها.

وقد خلصت المجموعة إلى أن طريقة المخرجات لتحديد نسبة الانجاز يعد الأنسب لتقييم التقدم في أنشطة عقود المقاولات، إذ يعتمد هذا الأسلوب على القياس المباشر لقيمة ما تم تقديمه من سلع وخدمات للعميل حتى تاريخه، مقارنةً بما تبقى من سلع وخدمات مُتعهد بها بموجب العقد. كما تعتمد المجموعة في الاعتراف بالإيرادات على القياسات المباشرة لقيمة ما تم تقديمه للعميل (مثل، استبيانات الأداء المُنجز، الوحدات المُنتجة أو المُسلّمة، أو مراحل العقد) وذلك نسبةً إلى إجمالي قيمة السلع والخدمات المُتعهد بها بموجب العقد.

٣٦ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

التأثير الجوهري على شركة زميلة

خلصت المجموعة إلى أن لها تأثيراً جوهرياً على شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م وشركة بي أي دي لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م، وهي شركات زميلة. تمتلك المجموعة حصة ملكية نسبتها ٣٠٪ في الشركة الزميلة وهي مُمثلة في مجلس إدارتها. ومع ذلك، من خلال مشاركتها في عملية اتخاذ القرار في مجلس إدارة الشركة الزميلة، رأت المجموعة أنه تم تحقيق تأثير كبير.

تصنيف عقود إيجار العقارات - المجموعة بصفتها الطرف المؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية توجد في محفظة عقاراتها الاستثمارية. استناداً إلى تقييم شروط وأحكام الترتيبات، رأت المجموعة أن فترة الإيجار لا تمثل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري ولا تبلغ القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار للقيمة العادلة الفعلية للقيمة التجارية، وقدرت المجموعة كذلك أنها تحتفظ بشكل كبير بجميع مخاطر ومزايا ملكية هذه العقارات، وبالتالي يتم التعامل مع عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلي.

تحديد مدة عقد الإيجار للعقود ذات خيارات التجديد وخيارات الإنهاء - المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار على أنها مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء، بالإضافة إلى أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان هناك تأكيد معقول على ممارسة هذا الخيار المفضي إلى تمديد عقد الإيجار، أو أي فترات مشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد أنه لن يتم ممارسة هذا الخيار المفضي إلى إنهاء عقد الإيجار.

كما يوجد لدى المجموعة العديد من عقود الإيجار التي تنطوي على خيارات التمديد والإنهاء. تطبق المجموعة الأحكام عند تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة خيار تجديد أو إنهاء عقود الإيجار أم لا. أي أنه يأخذ في الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تكون حافزاً اقتصادياً لممارسة التجديد أو الإنهاء، وبعد تاريخ بدء العقد، تُعيد المجموعة تقييم مدة عقود الإيجار إذا كان هناك حدث مهم أو تغير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها وتؤثر على قدرتها عند ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء من عدمه (على سبيل المثال، بناء تحسينات كبيرة على العقارات المستأجرة أو تعديلات مخصصة كبيرة على الأصل المؤجر).

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من مدة الإيجار لجميع عقود إيجار الأراضي ذات الفترة القصيرة غير القابلة للإلغاء (أي سنة واحدة). عادة ما تستخدم المجموعة خيارها للتجديد فيما يتعلق بعقود الإيجار لأنه سيكون هناك تأثير سلبي كبير على العمليات إذا لم يكن الأصل البديل متاحاً بسهولة. علاوة على ذلك، يتم إدراج الفترات التي تغطيها خيارات الإنهاء كجزء من مدة الإيجار فقط عندما يكون من المؤكد بشكل معقول عدم ممارستها.

تكلفة إنجاز المشروعات

تقوم المجموعة بتقدير تكاليف إنجاز مشروعات التطوير العقاري بغرض تحديد تكلفة الإيرادات التي يتم الاعتراف بها. تشمل هذا التقديرات تكلفة تزويد أنشطة البنية التحتية، والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكاليف الوفاء بالالتزامات الأخرى المتعاقد عليها مع العملاء.

التقديرات والافتراضات

يتم فيما يلي وصف الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لتقدير حالات عدم اليقين في تاريخ التقرير، والتي تنطوي على مخاطر جوهرية يترتب عليها تعديلات جوهرية على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية. تعتمد المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية الموحدة.

على الرغم من الظروف والافتراضات القائمة حول التطورات المستقبلية، إلا أنها قد تتغير بسبب التغيرات في السوق أو الظروف التي تنتج خارج سيطرة المجموعة. يتم عرض تلك التعديلات في الافتراضات عند حدوثها.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣٦ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

مخصص نفقات الضمان

يتم الاعتراف بمخصصات نفقات الضمان عند اكتمال العقود وتسليمها للعميل لفترة الضمان. يستند المخصص إلى بيانات الضمان السابقة وتقييم جميع النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها.

خسائر انخفاض قيمة الممتلكات والألات والمعدات والأصول غير الملموسة

تراجع المجموعة الممتلكات والألات والمعدات والأصول غير الملموسة لديها بهدف تقييم الانخفاض في القيمة، إذا كان هناك ما يشير إلى انخفاض القيمة. عند تحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر، تتخذ المجموعة أحكامًا حول ما إذا كانت هناك أي بيانات يمكن ملاحظتها تشير إلى وجود انخفاض في القيمة الدفترية للممتلكات والألات والمعدات أو الأصول غير الملموسة. وفقًا لذلك، يتم رصد مخصص لانخفاض القيمة عند وجود حدث أو حالة خسائر محددة والتي، بناءً على الخبرة السابقة، تُعتبر دليلاً على انخفاض القيمة الدفترية للممتلكات والألات والمعدات أو الأصول غير الملموسة.

العمر الإنتاجي المقدر والقيمة المتبقية للممتلكات والألات والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدر ومخصص الاستهلاك المتعلق بالممتلكات والألات والمعدات لديها على أساس سنوي. أجرت المجموعة مراجعة للقيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للممتلكات والألات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ولم تحدد الإدارة أي متطلبات لتعديل القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المتبقية للأصول في الفترات الحالية أو المستقبلية. يتم إجراء هذا التقييم في تاريخ كل تقرير.

تقييم الممتلكات والألات والمعدات والاستثمارات العقارية والأصول غير الملموسة

تُسجّل المجموعة استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للاستثمارات العقارية، يتم استخدام منهجية تقييم تستند إلى التدفقات النقدية المخصومة، والنهج القائم على الدخل ونموذج مقارنة المبيعات عندما يكون هناك نقص في بيانات السوق القابلة للمقارنة بسبب طبيعة بعض العقارات. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بقياس الأراضي ضمن بند الممتلكات والألات والمعدات بالمبالغ المعاد تقييمها، والاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. تم تقييم الأرض بالرجوع إلى التعاملات التي تنطوي على عقارات ذات طبيعة وموقع وحالة مماثلة. استعانت المجموعة بخبير تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤، للاستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ للأراضي ضمن بند الممتلكات والألات والمعدات.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات وتحليلات الحساسية مبينة في الإيضاحات.

مخصص المخزون المتقادم

تُراجع المجموعة مخزونها لتقييم الخسائر الناتجة عن التقادم بشكل منتظم. عند تحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بمخصص التقادم في الأرباح أو الخسائر، تصدر المجموعة أحكامًا بشأن ما إذا كانت هناك أي بيانات يمكن ملاحظتها تشير إلى وجود أي قابلية بيع مستقبلية للمنتج وصافي القيمة القابلة للتحقق لهذا المنتج. وبناءً عليه، يتم رصد مخصص لانخفاض القيمة عندما يكون صافي القيمة القابلة للتحقق أقل من التكلفة بناءً على أفضل التقديرات من قبل الإدارة. يعتمد مخصص المخزون المتقادم على تقادم وحركة المخزون السابقة.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات لاحتمال الائتمان المتوقعة من الذمم المدينة التجارية. وتستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر عن السداد لمجموعات مختلفة من العملاء التي تنطوي على سمات خسائر مماثلة (أي نوع المنتج ونوع العميل وتصنيفه).

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية (تابع)

تستند مصفوفة المخصصات بشكل مبني إلى معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها لدى المجموعة. تستخدم المجموعة مصفوفة لتعديل أنماط خسائر الائتمان السابقة في ضوء المعلومات الاستشرافية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر التي تمت ملاحظتها سابقاً ويتم تحليل التغيرات في التقديرات الاستشرافية.

إن تقييم الترابط بين معدلات التعثر التي تمت ملاحظتها سابقاً والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة هو تقدير جوهري. إن قيمة خسائر الائتمان المتوقعة حساسة تجاه التغيرات في الظروف والحالات الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة خسائر الائتمان السابقة الخاصة بالمجموعة والظروف الاقتصادية المقدره دليلاً على التعثر الفعلي للعميل في المستقبل. ترد المعلومات ذات الصلة بخسائر الائتمان المتوقعة من الذمم المدينة التجارية للمجموعة في إيضاح ٣٤.

المخصصات مقابل المطالبات والالتزامات المحتملة

تقوم إدارة المجموعة على أساس منتظم بإجراء تقييم مُفصّل لكل مطالبة والالتزامات المحتملة التي تنشأ في سياق الأعمال الاعتيادية، وبالتالي تقوم بإجراء تقييم للمخصص المطلوب لتسويتها. وتستند هذه التقييمات المفصلة إلى الخبرة السابقة لإدارة المجموعة في تسوية مثل هذه المطالبات والالتزامات المحتملة بشروط تجارية، بترجيح النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها. وفي حال اختلاف التقديرات بشكل كبير، سيُحتسب التغيير عندئذ كتغيير في التقدير، مما سيكون له تأثير على البيانات المالية الموحدة بشكل كبير في المستقبل.

عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للمجموعة أن تُحدد بسهولة سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار، وبالتالي، فإنها تعتمد إلى استخدام معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات الإيجار. يتمثل معدل الاقتراض الإضافي في معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه لاقتراض الأموال اللازمة، على مدى فترة مماثلة، وبضمان مماثل، للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة لأصول حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. وعليه، فإن معدل الاقتراض الإضافي يعكس ما يجب على المجموعة أن تدفعه، وهو الأمر الذي يتطلب تقديراً في حالة عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويلية) أو عندما تكون هناك حاجة إلى تعديلها لتعكس أحكام وشروط عقود الإيجار.

تقدر المجموعة معدل الاقتراض الإضافي باستخدام المدخلات التي يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة في السوق) عندما تكون متاحة ومطلوبة لوضع تقديرات معينة خاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني المستقل للشركة التابعة).

تحديد توقيت الوفاء بالتزامات الأداء المتعلقة بعملية بيع العقارات

يجب على المجموعة تقييم كل عقودها المُبرمة مع العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات لتحديد ما إذا استوفيت التزامات الأداء على مدى فترة زمنية أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. ولقد قامت المجموعة بالتقييم استناداً إلى عقود البيع والشراء الحالية المُبرمة مع العملاء والأحكام والقوانين واللوائح ذات الصلة، حيث تم إبرام العقود لتقديم أصول عقارية إلى العملاء، وترتب على المجموعة إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين الأصل، ويتلقى العميل المنافع المترتبة على أداء المجموعة ويستهلكها عند تحويل السيطرة على الأصل إلى العميل، وبالتالي، يتم الاعتراف بالإيرادات من هذه العقود على مدى الفترة الزمنية.

قُدرت الإدارة أيضاً، في تلك العقود، أن تحويل الملكية القانونية للعقار ليس معياراً عند تحديد توقيت الوفاء بالتزامات الأداء المتعلقة بعملية البيع.



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

أرقام المقارنة ٣٧

إعادة التصنيف

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

أحداث لاحقة ٣٨

لم تقع أي أحداث جوهرية موجبة أو غير موجبة للتعديل خلال الفترة ما بين تاريخ التقرير وتاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتي تتطلب التعديل أو الإفصاح في هذه البيانات المالية الموحدة.