

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

**البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣**

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

قائمة المحتويات	الصفحة
تقرير مجلس الإدارة	١ - ٣
تقرير مدقق الحسابات المستقل	٤ - ١٠
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد	١١
بيان المركز المالي الموحد	١٢
بيان التدفقات النقدية الموحد	١٣
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	١٤
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	١٥ - ٧٠

تقرير مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الاتحاد العقارية المساهمة العامة ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة مسؤوليتهم عن إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

على حد علمنا، إن المعلومات المالية الواردة في هذا التقرير تعرض بصورة عادلة، من جميع الجوانب المادية، المركز المالي للمجموعة ونتائج عملياتها وتدفقاتها النقدية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ما قيمته ٥٠٨ مليون درهم لسنة ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٤١٩,٢ مليون درهم)، كما بلغت أرباح تقييم العقارات مبلغ ٥٠٦ مليون درهم (٢٠٢٢: ٢٠٢٣: أرباح بقيمة ٢٦ مليون درهم)، وعليه سجلت المجموعة أرباحاً إجمالية بقيمة ٨٣٨ مليون درهم (٢٠٢٢: أرباح بقيمة ٣٠ مليون درهم)، ووصل إجمالي الدخل الشامل ما قيمته ٨٣٨ مليون درهم (٢٠٢٢: إجمالي الدخل الشامل بقيمة ٣٠ مليون درهم).

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، قامت الشركة بتحويل ٥٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني بقيمة ٤٢ مليون درهم (٢٠٢٢: ٣٠ مليون درهم).

نظرة عامة على الأداء المالي

حققت الاتحاد العقارية ش.م.ع ("الاتحاد العقارية" أو "الشركة") (رمز الشركة في سوق دبي المالي: الاتحاد العقارية أو UPP) صافي أرباحاً بقيمة ٨٣٨ مليون درهم في عام ٢٠٢٣، محققة بذلك نمو سنوي بنسبة ٦٠٪ على مستوى الأرباح التشغيلية ونمواً بنسبة ٢٦٩٤٪ في صافي الأرباح.

هذا وقد حققت الشركات التابعة أداءً مبهراً هي الأخرى، حيث ارتفعت إيراداتها من العقود المبرمة مع العملاء إلى ٥٠٨ مليون درهم، مقارنة بمبلغ ٤١٩ مليون درهم في عام ٢٠٢٢.

يبرهن هذا الإنجاز على الأداء المتميز الذي حققته شركة الاتحاد العقارية وشركاتها التابعة من نمو مستدام في ظل سوق يشهد العديد من التغيرات الديناميكية. ويعكس هذا الأداء التحول الملحوظ الذي تشهده الشركة مقارنة بعام ٢٠٢٢ حيث سجلت صافي أرباح بقيمة ٨٣٨ مليون درهم في العام ٢٠٢٣، إذ يرجع هذا التحول إلى العديد من العوامل الأساسية، من بينها كفاءة نهج الشركة في تعزيز مكانتها السوقية وزيادة الملحوظة في الطلب على العقارات.

هذا ويعود الفضل في نجاح الشركة أيضاً إلى إدارة محفظة أعمالها المتنوعة على نحو يتسم بالكفاءة، فضلاً عن التركيز على استراتيجيات التنمية المبكرة والمستدامة وعلى الكفاءة التشغيلية والالتزام بتوجيه الأعمال على نحو يواكب تطلعات المستثمرين وشاغلي العقارات.

ومع الأسف الشديد تعرضت الشركة خلال العام ٢٠٢١ لعمليات احتيال ومخالفات أخلاقية وخيانة الأمانة وتزوير واختلاس أموال والعديد من المخالفات المالية الأخرى التي ارتكبتها إدارة الشركة السابقة.

نظراً لأن هذه المخالفات كانت جسيمة، قام أعضاء مجلس الإدارة الذين تولوا مناصبهم حديثاً بإجراء مراجعة مالية ومحاسبية شاملة وعينوا خبيراً في التدقيق الاستقصائي من أجل مراجعة المعاملات المشبوهة بصورة أساسية.

اعتباراً من ديسمبر ٢٠٢١ فصاعداً، تم إنشاء برنامج عاجل لإعادة هيكلة الأعمال ويتم تنفيذه من قبل العضو المنتدب واللجنة التنفيذية والذي غيّر بشكل كبير بعض نماذج أعمال المؤسسة وفريق الإدارة؛ في سبيل مواجهة التحديات وتحقيق أقصى قيمة للمساهمين.

منذ ذلك الحين، أكدت المجموعة على خططها بشأن المحاور التالية:

- النمو - دفع عجلة النمو لرفع الكفاءة وتعزيز المكانة التنافسية وزيادة قيمة المساهمين
- الأداء المالي - تحسين الأداء المالي لوحدات الأعمال لمواكبة تطورات القطاع
- ترشيد التكلفة - تقليل تكلفة العمليات ورفع كفاءتها
- تحصيل الذمم المدينة المستحقة

تم التركيز بشكل أساسي في عام ٢٠٢٣ على الانضباط المالي، الذي ساهم بجانب الإيرادات السنوية المتزايدة، في تمكّن المجموعة من تحسين الأداء المالي وتحقيق أرباح إيجابية قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين. هذا وكانت الأولوية وقف انخفاض الربحية وتحويل الشركة إلى مؤسسة قادرة على تحقيق أرباح وتدفقات نقدية حرة كافية وعلى نحو مستدام، ولا سيما أن هذا هو السبيل الوحيد لضمان أداء مستقر وعوائد مرتفعة للمساهمين.

يرتكز برنامج تحويل شركة الاتحاد العقارية على ثلاثة محاور أساسية وهي: تحول الحوكمة، والتحول التنظيمي، وتحول الأعمال.

مبدأ استمرارية الأعمال

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت الخسائر المتراكمة الحالية للمجموعة ما قيمته ٢,١٠٥ مليون درهم من رأس مال مصدر قدره ٤,٢٩٠ مليون درهم، وبالتالي تجاوزت ٤٩,١٪ من رأس مالها المُصدر.

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 مجلس إدارة الجدد قاموا بدورهم بتعيين رئيس تنفيذي جديد. ثم تعيين فريق إداري تنفيذي جديد ينصب تركيزه الرئيسي على تعزيز الدور الإشرافي للتحقيق الداخلي والرقابة، وإعادة هيكلة العمليات على نحو يجعل المؤسسة أكثر مرونة، والتركيز أيضاً استعادة الأموال المختلسة من خلال مباشرة الإجراءات القانونية اللازمة؛ مع العمل بالتوازي على وضع استراتيجية جديدة للتنمية وتحقيق أقصى عائد للمساهمين.

وبفضل 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 صافي الأرباح 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 الشركة بمكانة جيدة، بفضل أسسها المتينة ورويتها الاستراتيجية، مما يمكنها من اغتنام الفرص الجديدة والقيام بدور مهم في قطاع العقارات المزدهر في دبي، الأمر الذي يساهم بشكل أكبر في التطور الملموس في هذا المجال.

كما تواصل الشركة تعزيز ثقافة الشركة وتجديد ميثاقها الأخلاقي والإفصاح عن معلوماتها على نحو ملائم فضلاً عن تعزيز الإدارة التي تركز على الامتثال.

الدعاوى القضائية والمطالبات الهامة

من المحتمل أن تواجه المجموعة في سياق أعمالها العديد من المطالبات أو الدعاوى القضائية مع الأطراف المقابلة و / أو الأطراف الأخرى، وذلك على إثر ما خلفته المخالفات المرتكبة من قبل الإدارة السابقة. فيما يتعلق بهذه الدعاوى القضائية والمطالبات المحتملة، تزيد احتمالية عدم تأكيد من جانب المجموعة وقد تختلف نتائج تلك الدعاوى بشكل كبير عما هو متوقع لها. وبالتالي، فإن أي حكم/قرار أو تسوية قد يؤثر بشكل كبير على أداء أعمال المجموعة.

الامتثال وتحسين السمعة

تواصل الشركة تعزيز عملية الحوكمة وتحسين الثقافة المؤسسية والتأكيد على السلوكيات الأخلاقية المؤسسية وكذلك الإفصاح عن معلومات الشركة بشكل مناسب وترسيخ نهج الإدارة الذي يركز على الامتثال.

المخاطر والتحكم فيها

وضع مجلس الإدارة معايير ومبادئ الرقابة الداخلية في الشركة، والتي تهدف إلى تقديم مشورة موضوعية ومستقلة وموثوقة، فضلاً عن توفير بيئة مثالية للرقابة الداخلية بما يلبي متطلبات مجلس الإدارة وتساهم في تعزيز دور مجلس الإدارة ولجنة التدقيق والمخاطر والامتثال واللجنة التنفيذية، بغية أداء كل منهم واجباتهم ومهامهم ومسؤولياتهم على أتمل وجه. 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 لقيادة دولة الإمارات العربية المتحدة على رؤيتها وطموحاتها وأعمالها التي توفر أساس متين يستند عليه جميع المعنيين والمشاركين في التنمية الاقتصادية دفع عجلة الاقتصاد والنمو بدولة الإمارات العربية المتحدة. كما نتوجه بالشكر أيضاً للجهات التنظيمية والهيئات الحكومية ومساهمي الشركة وحاملي سنداتنا وعملائها وشركائها 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 خاتصاحب	عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي
السيد/ درويش عبدالله درويش أحمد الكتبي	عضو مجلس إدارة
السيد/ فراس عبدالكريم إسماعيل حسن الرمحي	عضو مجلس إدارة (استقال)
السيد/ عبد الرحمن حسام الدين شرف	عضو مجلس إدارة (حل محل السيد فراس)
السيد/ سيف بن عبدالعزيز بن يعقوب السركال	عضو مجلس إدارة
السيدة/ عبير محمد عمر بن حيدر	عضو مجلس إدارة (استقالت)
السيدة/ عفاف القنطار	عضو مجلس إدارة (حلت محل السيدة عبير)

بالنيابة عن مجلس الإدارة

محمد فردان علي الفردان
رئيس مجلس الإدارة

جرائد ثورنتون للمحاسبة والمراجعة
المحدودة
(فرع دبي)

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

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

www.grantthornton.ae

تقرير مدقق الحسابات المستقل 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 تتكون من وبيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وبيان 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 السياسة المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

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

عدم اليقين المادي بشأن مبدأ الاستمرارية

دون التحفظ في رأينا، نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاحين رقم ٢-٨ و ٣٢ حول البيانات المالية الموحدة، حيث بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة ما قيمته ٢,١٠٥ ملون درهم كما أن لديها التزامات متداولة تتجاوز قيمة أصولها المتداولة بمقدار ٢٦٣ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. تشير هذه الوقائع، بجانب الأمور الأخرى المبينة في الإيضاح ٢-٨، إلى وجود عدم يقين مادي قد يؤثر شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمر التدقيق الرئيسية

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

كيف تم تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا

أمر التدقيق الرئيسي

١) تقييم العقارات الاستثمارية

- تم تسجيل محفظة العقارات الاستثمارية الخاصة بالمجموعة بقيمة ٢,٩٥٧ مليون درهم (٢٠٢٢: ٣,١٦٣ مليون درهم) بموجب نموذج القيمة العادلة بما في ذلك صافي أرباح القيمة العادلة المسجلة بمبلغ ٥٠٦ مليون درهم (٢٠٢٢: أرباح بقيمة ٢٦ مليون درهم). استعانت المجموعة بشركات تقييم خارجية مؤهلة مهنيًا لتحديد القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية. قامت شركات التقييم بتنفيذ أعمالها وفقاً لمعايير التقييم الدولية الصادر عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين. إن تعريف القيمة العادلة الوارد في معايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين، والمطبقة من قبل شركات التقييم الخارجية، يتوافق مع تعريف القيمة العادلة الوارد في المعايير الدولية للتقارير المالية.
- تعتبر عملية تقييم المحفظة أحد المجالات الهامة التي تستلزم وضع أحكام مدعومة بعدد من الافتراضات.
- إن وجود عدم يقين جوهري بخصوص هذه التقديرات يستدعي تركيز التدقيق بشكل خاص على هذا المجال، حيث أن أي خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يكون له تأثير مادي على قيمة العقارات الاستثمارية للمجموعة وكذلك أرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها هذه العقارات الاستثمارية. يرجى الاطلاع على الإيضاح ١١-٥ حول البيانات المالية الموحدة والذي يتضمن إفصاحات بشأن استخدام الأحكام والتقديرات الموضوعية من الإدارة عند تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.
- لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية:
 - قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة شركات التقييم الخارجية، والاطلاع على شروط اتفاقية التقييم لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيتها أو قد فرضت حدوداً على نطاق عملها؛
 - قمنا بفحص عينة من البيانات للتحقق مما إذا كانت المعلومات المقدمة المستخدمة لتحديد القيمة معقولة وذلك بمقارنتها بالمعلومات الثبوتية ذات الصلة؛
 - قمنا كذلك بالاستعانة باستشاري لدينا مختص في التقييم العقاري، كما قمنا بمراجعة منهجيات التقييم المطبقة والتحقق من الافتراضات المتعلقة بتقدير قيمة الإيجارات السوقية والتكلفة اللازمة لإنجاز العقار وإيرادات الإيجارات المستقبلية والتكاليف التشغيلية ومعدلات الإشغال 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 ذلك قمنا كذلك بإجراء مناقشات مع إدارة المجموعة لتقييم مدى ملاءمة المنهجية المتبعة ومدى معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم؛
 - أجرينا تحليل حساسية الافتراضات الهامة المستخدمة لتقييم مدى تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على الاستنتاجات التي توصلت إليها الإدارة.



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

كيف تم تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا

أمر التدقيق الرئيسي

(١) تقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

- قامت المجموعة خلال السنة بإعادة تصنيف استثمارات عقارية بقيمة ٩٣٣ مليون درهم على أنها عقارات محتفظ بها للبيع. تتمثل المخاطر المرتبطة بهذا الأمر، والتي تستدعي تركيز التدقيق بشكل خاص على هذا المجال، في تحديد امتثال المجموعة بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥.
- قمنا بتقييم الشروط التي يتعين الوفاء بها حتى يمكن تصنيف الأصل على أنه متاحاً للبيع امتثالاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥، وفحصنا الأدلة الثبوتية ذات الصلة وقمنا كذلك بإعادة احتساب التكاليف المتعلقة ببيع هذه العقارات من أجل التحقق من قياس صافي القيمة الممكن تحقيقها من البيع؛
- قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة، والتي تتضمن عرض البيانات وتصنيفها بما يتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية.

(٢) الاعتراف بالإيرادات

لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية:

- حققت المجموعة إيرادات من أعمال التصنيع والمقاولات والتجارة وتقديم الخدمات ومن ثم تقوم بالاعتراف بالإيرادات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت زمني محدد أو على مدى فترة زمنية بحسب شروط العقود المبرمة مع العملاء. 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 زمني محدد كما ينطوي هذا الأمر على مخاطر احتمال حدوث احتيال.
- قمنا بفهم الإجراءات التي تم تطبيقها من قبل المجموعة فيما يتعلق بالإيرادات؛
- قمنا بتقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية للاعتراف بالإيرادات المطبقة من قبل المجموعة ومدى التزامها بالمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛
- قمنا باختبار الإجراءات المتعلقة بتصميم وتطبيق النظم الرقابية ذات الصلة بالمكونات الأساسية؛
- 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 بفحص عينة من العقود والدفعات / شهادات الإنجاز وعقود الإيجار للتأكد من تسجيل ودقة الإيجارات المعترف بها خلال السنة ومدى توافقها مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة بخصوص المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمر التدقيق الرئيسية (تابع)

أمر التدقيق الرئيسي

كيف تم تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقتنا

٣) تقييم الذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة

لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية:

- يوجد لدى المجموعة ذمم مدينة تجارية ومحتجزات مدينة تجاوزت موعد استحقاقها ولكنها لم تتعرض لانخفاض القيمة (كما هو مبين في الإيضاحين رقم ١٧ و ٣١ حول هذه البيانات المالية الموحدة). تكمن المخاطر الرئيسية المرتبطة بهذا الأمر في إمكانية استرداد الذمم المدينة. إن المخصص الذي حددته الإدارة لخسائر الائتمان المتوقعة يخضع لتقديرها ويتأثر بالافتراضات المتعلقة باحتمالية التعثر في السداد والخسائر المحتملة في حالة هذا التعثر.
- فهمنا العملية التي ابتعتها المجموعة لتقدير خسائر الائتمان المتوقعة وقمنا بتقييم مدى ملاءمة منهجية خسائر الائتمان المتوقعة ومدى توافقها مع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩؛
- قمنا بتقييم مدى معقولية الافتراضات والأحكام الرئيسية التي وضعتها الإدارة عند تحديد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وتقسيم الذمم المدينة وعوامل الاقتصاد الكلي؛
- قمنا باختبار المخلات الرئيسية المستخدمة في نموذج التقييم كالمدخلات الخاصة باحتساب احتمالية التعثر في السداد وما يترتب عليها من خسائر، وذلك بمطابقتها مع البيانات التاريخية السابقة. قمنا أيضًا بتقييم مدى معقولية العوامل الاستشرافية التي استخدمتها المجموعة والمدعومة بالمعلومات المتاحة للجميع.

٤) رد قيمة الالتزامات

لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية:

- قامت المجموعة خلال السنة برد قيمة التزامات بمقدار ٤٠٢ مليون درهم والتي لم تعد هناك حاجة للمخصصات المرصودة لها (كما هو مبين في الإيضاح رقم ٧ حول هذه البيانات المالية الموحدة) والمتعلقة بأرصدة دائنة ومستحقات مالية اعتقدت أنه لن تتم تسويتها. تتمثل المخاطر المرتبطة بهذا الأمر، والتي تستدعي تركيز التدقيق بشكل خاص على هذا المجال، في تقدير عدم وجود أي شيء ملزم بتسوية هذه الالتزامات.
- قمنا بتنفيذ إجراءات تدقيقية لعينة من البيانات لمعرفة ما إذا كان رد هذه الالتزامات أمر معقول، وذلك من خلال الحصول على المعلومات الثبوتية ذات الصلة مثل اتفاقيات التسوية المبرمة خلال السنة؛
- قامت المجموعة برد مخصصات لم تعد هناك حاجة لوجودها مقابل دعاوى قانونية صدرت أحكام نهائية بشأنها. قمنا بمطابقة عينة من هذه المبالغ مع أحكام التنفيذ القضائية الصادرة بشأنها بغرض احتساب الالتزام الذي تم رده.



تقرير مدقق الحسابات المستقل 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، نتحصر 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 انتضح 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.

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والأحكام ذات الصلة من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ 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 للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً عن الأخطاء الجوهرية في حال وجودها. قد 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 التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال أعمال 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.
- فهم نظام الرقابة الداخلية الخاص بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن مدى فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة أساس 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.
- الحصول على أدلة تدقيق مناسبة وكافية حول المعلومات المالية للمنشآت وأنشطة الأعمال داخل المجموعة لإبداء رأي عن البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن توجيه عملية التدقيق للمجموعة وتنفيذها والإشراف عليها، 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 جوهري 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 والضوابط والضمانات ذات الصلة التي من شأنها أن تحافظ على استقلاليتنا حيثما كان ذلك ملائماً.

من الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كانت ذات أهمية أكبر في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبالتالي فهي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا الخاص بالتدقيق ما لم يمنع القانون أو اللوائح 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 الإفصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

علاوة على ذلك، ووفقاً لما يقتضيه القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، فإننا نفيد بما يلي:

- (١) أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأعمال تدقيقنا؛
- (٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، بما يتوافق مع الأحكام المعمول بها في القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١؛
- (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 الدفاتر المحاسبية للمجموعة؛



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تابع)

- (٥) لم تقم المجموعة بشراء أي أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣؛
- (٦) يبين الإيضاح رقم ١٨ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تمت بموجبها تلك المعاملات؛
- (٧) بناءً على المعلومات التي أتاحت لنا، لم يستترع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، أيًا من الأحكام المعمول بها من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، أو النظام الأساسي للشركة، على وجه قد يؤثر تأثيرًا جوهريًا على أنشطة الشركة أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣؛
- (٨) كما هو مبين في الإيضاح رقم ١، لم تُقدّم المجموعة أي مساهمات مجتمعية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.



جرانت ثورنتون

جرانت ثورنتون

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

١٢ مارس ٢٠٢٤

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٤١٩,١٨٧	٥٠٨,٠٠٩	٥	الإيرادات من العقود مع العملاء
(٣٤٧,٤٨١)	(٣٩٣,٥٢٩)	٥	تكاليف مباشرة
٧١,٧٠٦	١١٤,٤٨٠		إجمالي الأرباح
(٨٠,٥٢٩)	(١١٤,٠١٢)	٦	مصروفات إدارية وعمومية
١٦,٧٣٠	٣٠,٦٥٩	٧	إيرادات تشغيلية أخرى
٢,٣٣١	٧٠,٤١٦	٤-١١	أرباح من بيع عقارات استثمارية
١٠,٢٣٨	١٠١,٥٤٣		الأرباح التشغيلية
٢٥,٩٩٧	٥٠٥,٨٨٠	٣-١١	أرباح من تقييم العقارات الاستثمارية، بالصافي
(٥,٠٨٦)	(٥٩,٤١٣)	١٣	الحصة في نتائج الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٧٣,٦٦١	٤٠١,٩٦٤	٧	إيرادات أخرى
-	١,٧١٦		إيرادات التمويل
(٧٤,٨٣٠)	(١١٤,٠٧٣)	٨	تكاليف التمويل
٢٩,٩٨٠	٨٣٧,٦١٧		أرباح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٢٩,٩٨٠	٨٣٧,٦١٧		إجمالي الدخل الشامل للسنة
٠,٠٠٧	٠,١٩٥	٢٣	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل مُدرج على الصفحات من ٤ إلى ١٠.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاحات	الأصول
ألف درهم	ألف درهم		
			الأصول غير المتداولة
٣١١,٤٧٤	٣٠٩,٦٨٤	٩	الممتلكات والألات والمعدات
١٠,٠٧٦	٨,٠٩٠	١٠	أصول حق الاستخدام
٩,٨٩٢	١١,٩١٢	١٢	عقارات قيد التطوير
٣,١٦٣,٩٩٨	٢,٩٥٧,٣٧٩	١١	عقارات استثمارية
٧٩,٣٢٧	١٩,٩١٤	١٣	استثمارات في شركة زميلة
١١,٨٣٠	١١,٥٧٥	١٥	ذمم مدينة غير متداولة
٣,٥٨٦,٥٩٧	٣,٣١٨,٥٥٤		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
-	٩٣٢,٩٦٠	٦-١١	استثمارات عقارية محتفظ بها للبيع
٦٩٩	٦٩٩	١٤	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤,٤٠١	٥,٨٥٢	١٢	المخزون
٢٨,٨٤٧	٢٩,٥٧٥	١٦	أصول العقود
٣٩٦,٥٢٥	٤١٣,٨٠٧	١٧	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٦١,٣٩٧	٧٨,٣٠٥	١٩	النقد في الصندوق ولدى البنوك
٤٩١,٨٦٩	١,٤٦١,١٩٨		إجمالي الأصول المتداولة
٤,٠٧٨,٤٦٦	٤,٧٧٩,٧٥٢		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٢٠	رأس المال
٣٥٥,٩٧٦	٣٩٧,٨٥٧	٢١	احتياطي قانوني
٢١٢,٦٨٩	٢١٢,٦٨٩	٢١	فائض إعادة تقييم الأصول
(٢,٩٠٠,٨٤٦)	(٢,١٠٥,١١٠)		الخسائر المتراكمة
١,٩٥٧,٣٥٩	٢,٧٩٤,٩٧٦		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٣٤١,٣٧١	٢٢٠,٩٣٥	٢٤	الجزء غير المتداول من قروض مصرفية
٨,١١٨	-	٢٥	التزامات العقود
١٠,٤٩٨	٨,٩٧٩	١٠	التزامات الإيجار
٣٠,٦٣٠	٣٠,٦٠٠	٢٦	مخصصات مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٣٩٠,٦١٧	٢٦٠,٥١٤		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
١,١٤٣,١٠٤	٦٧٠,٢٦٩	٢٧	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٥٢,٨٢٤	٢٣,٢٢٩	٢٥	التزامات العقود
٢,٦٢٤	٢,٢٤٥	١٠	التزامات الإيجار
٥٠,٨١١	٤١,٥٨٩	٢٨	سحوبات مصرفية على المكشوف
٤٨١,١٢٧	٩٨٦,٩٣٠	٢٤	الجزء المتداول من قروض مصرفية
١,٧٣٠,٤٩٠	١,٧٢٤,٢٦٢		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢,١٢١,١٠٧	١,٩٨٤,٧٧٦		إجمالي الالتزامات
٤,٠٧٨,٤٦٦	٤,٧٧٩,٧٥٢		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٢ مارس ٢٠٢٤.

عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. 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 ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٢٩,٩٨٠	٨٣٧,٦١٧		الأنشطة التشغيلية
			أرباح السنة
			تعديلات على:
٧,١٤٥	٧,١٥٩	٩	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٣,٤١٥	١,٩٨٦	١٠	إطفاء أصول حق الاستخدام
(٢,٣٣١)	(٧٠,٤١٦)	١١	أرباح من بيع عقارات استثمارية
(٢٥,٩٩٧)	(٥٠٥,٨٨٠)	١١	أرباح التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
٥,٠٨٦	٥٩,٤١٣	١٣	الحصة في نتائج الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١,٤٧٠	(٧,٢٩٠)	٣١	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٦,١٥٦	(٢,٩٨٦)	١٦	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة - أصول العقود
(٩٥)	-		أرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(٧٣,٦٦١)	(٤٠١,٩٦٤)	٧	شطب الالتزامات
-	٣,٦٧٣		انخفاض قيمة ممتلكات وآلات ومعدات
-	(٤٠١,٩٦٤)		إيرادات تمويل
٧٤,٨٣٠	١١٤,٠٧٣	٨	تكاليف تمويل
٢٥,٩٩٨	٣٣,٦٦٩		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
٣٣١	(١,٤٥١)		التغيير في المخزون
٦,٤١٦	٢,٢٥٨		التغيير في أصول العقود
١٣,٤٦٦	(٩,٧٣٧)		التغيير في الذمم المدينة التجارية والأخرى
(٢٢,٠٩٨)	(٩٣,٥٠١)		التغيير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى والتزامات العقود
١,٤٨٦	(٣٠)		التغيير في مكافآت نهاية الخدمة للموظفين - بالصافي
٢٥,٥٩٩	(٦٨,٧٩٢)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٦,٥٠١)	(١٩,١٧٨)	٩	إضافات لممتلكات وآلات ومعدات
(٤,٠٦١)	(١,٨١٢)	١١	إضافات إلى واستحواذ على عقارات استثمارية
(٢,٣٨٨)	(٢,٠٢٠)	١٢	إضافات على العقارات قيد التطوير
٥٧	-	١٤	متحصلات من أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بالصافي
٦١٢	-		متحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
١٢٩,١١٧	٢٦١,٩٠٣		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	١,٧١٦		فوائد مستلمة
٢,٦٩٥	٢,٩٠٢		التغيير في وديعة لدى بنوك
١١٩,٥٣١	٢٤٣,٥١١		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٢٤٤,٨٤٢	١٠١,٢٢٧	٢٤	المبالغ المسحوبة من القروض المصرفية
(٣٠١,٠٠٠)	(١٣٠,٩٤٣)	٢٤	سداد قروض مصرفية
(٤,٤٤٢)	(٢,٩٧٧)	١٠	دفع التزامات الإيجار
(٢٣,٣٧٦)	(١١٢,٩٩٤)		فائدة مدفوعة
(٨٣,٩٧٦)	(١٤٥,٦٨٧)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٦١,١٥٤	٢٩,٠٣٢		صافي النقص في النقد وما يعادله
(٦٠,٣٧٤)	٧٨٠		النقد وما يعادله في بداية السنة
٧٨٠	٢٩,٨١٢	١٩	النقد وما يعادله في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل مدرج على الصفحات من ٤ إلى ١٠.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الإجمالي ألف درهم	المصارف المتراكمة ألف درهم	فائض إعادة تقييم الأصول ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
١,٩٢٧,٣٧٩	(٢,٩٢٧,٨٢٨)	٢١٢,٦٨٩	٣٥٢,٩٧٨	٤,٢٨٩,٥٤٠	في ١ يناير ٢٠٢٢
٢٩,٩٨٠	٢٩,٩٨٠	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(٢,٩٩٦٨)	-	٢,٩٩٨	-	الحركات الأخرى في حقوق الملكية
١,٩٥٧,٣٥٩	(٢,٩٠٠,٨٤٦)	٢١٢,٦٨٩	٣٥٥,٩٧٦	٤,٢٨٩,٥٤٠	المحول إلى احتياطي قانوني (إيضاح ٢١)
١,٩٥٧,٣٥٩	(٢,٩٠٠,٨٤٦)	٢١٢,٦٨٩	٣٥٥,٩٧٦	٤,٢٨٩,٥٤٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٨٣٧,٦١٧	٨٣٧,٦١٧	-	-	-	في ١ يناير ٢٠٢٣
-	(٤١,٨٨١)	-	٤١,٨٨١	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٢,٧٩٤,٩٧٦	(٢,١٠٥,١١٠)	٢١٢,٦٨٩	٣٩٧,٨٥٧	٤,٢٨٩,٥٤٠	الحركات الأخرى في حقوق الملكية
-	-	-	-	-	المحول إلى احتياطي قانوني (إيضاح ٢١)
-	-	-	-	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل مخرج على الصفحات من ٤ إلى ١٠.

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تأسست شركة الاتحاد العقارية المساهمة العامة ("الشركة") في ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ كشركة مساهمة عامة بموجب مرسوم وزاري لدولة الإمارات العربية المتحدة. العنوان المسجل للشركة 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، التعمد بالخدمات المتعلقة بالعقارات بالنيابة عن أطراف أخرى (بما في ذلك الأطراف ذات العلاقة) بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة للشركات التابعة لها والاستثمار في المنشآت الأخرى كما هو مبين في الإيضاح رقم ٤-٢.

يُشار إلى الشركة وشركاتها التابعة مجتمعين باسم "المجموعة" على النحو المبين في الإيضاح رقم ٤-٢.

لم تقدم المجموعة أي مساهمات مجتمعية مالية جوهرية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٢ أساس الإعداد

١-٢ بيان الامتثال

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١.

٢-٢ أساس القياس

تم البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء إعادة تقييم العقارات الاستثمارية وإعادة تقييم الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في نهاية كل فترة من فترات التقرير، كما هو مبين في السياسات المحاسبية أدناه. تركز التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للثمن المقابل نظير الأصول.

٣-٢ معلومات المقارنة

توفر البيانات المالية الموحدة معلومات مقارنة فيما يتعلق بالفترة السابقة.

٤-٢ أساس التوحيد

تشتمل هذه البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، كما هو مبين في الصفحات التالية.

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

٢ أساس الإعداد (تابع)		٤-٢ أساس التوحيد (تابع)	
الشركات التابعة	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية ٢٠٢٢ ٢٠٢٣	الأنشطة الرئيسية
الخليج الميكانيكية لصناعة كاتم صوت المكيفات ومستلزماتها (جمامكو) ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠ %١٠٠	صناعة مستلزمات أنظمة التكييف المركزي، وتجميع معدات أنظمة مكافحة الحريق
جمامكو للتجارة ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠ %١٠٠	تجارة معدات وأجهزة السلامة وإطفاء الحريق وتجارة مكيفات الهواء والمضخات والمحركات والصمامات وقطع الغيار وتجارة سخانات المياه وتجارة معدات الإضاءة ولوازمها
جمامكو السعودية ذ م م	المملكة العربية السعودية	%١٠٠ %١٠٠	صناعة مستلزمات أنظمة التكييف المركزي وتجميع معدات مكافحة الحريق
سيرفيو ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠ %١٠٠	إدارة المنشآت والأمن والأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة وخدمات إدارة الطاقة.
دبي أوتودروم ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠ %١٠٠	البناء، تقديم خدمات الاستشارة والإدارة لجميع ممرات السباقات وعمليات التطوير ذات الصلة لجميع أنواع سباقات السيارات
ذا فيت أوت ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠ %١٠٠	التصميم والديكور الداخلي
إداكوم لإدارة اتحاد جمعيات الملاك	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠ %١٠٠	إدارة اتحاد جمعيات الملاك
الاتحاد لتطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠ %١٠٠	تطوير العقارات
الاتحاد القابضة	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠ %١٠٠	الاستثمار في الأسهم
يو بي بي كابيتال للاستثمار ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠ %١٠٠	الاستثمار في الأسهم
يونيون مولز	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠ %١٠٠	خدمات إدارة المرافق
يو بي بي للاستثمارات ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠ %١٠٠	الاستثمار في الأسهم
الاتحاد للتعليم	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠ %١٠٠	الاستثمار في التعليم وإدارته
يو بي بي الدولية للاستثمار ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠ %١٠٠	الاستثمار في الأسهم
الشركات الزميلة			
العقارية للاستثمار ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	%٣٠ %٣٠	الاستثمار في العقارات وتطويرها وأنشطة التطوير المتعلقة بها

٢ أساس الإعداد (تابع)

٤-٢ أساس التوحيد (تابع)

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي منشآت خاضعة لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون مُعرضة أو لديها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها مع تمتعها بالقدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية الموحدة من تاريخ بدء السيطرة حتى تاريخ توقف السيطرة.

المعاملات المستبعدة عند التوحيد

عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة، تُحذف الأرصدة والمعاملات التي تتم بين شركات المجموعة مع حذف كامل لأي إيرادات ومصروفات غير محققة ناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة.

٥-٢ العملة التشغيلية وعملة العرض

تُعرض البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي وهو العملة التشغيلية للمجموعة. تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف ("ألف درهم إماراتي")، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

٦-٢ استخدام التقديرات والأحكام

عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة، قامت الإدارة بوضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المسجلة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بمراجعات التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي.

وبصورة محددة، تم الإفصاح في الإيضاح رقم ٣٢ عن المعلومات حول المجالات الهامة للتقديرات غير المؤكدة والأحكام الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة.

٧-٢ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس بعض الأدوات المالية مثل الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وكذلك بعض الأصول غير المالية مثل العقارات الاستثمارية والأراضي المسجلة ضمن الممتلكات والألات والمعدات، بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي قد يتم قبضه نظير بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في أكثر الأسواق ذات منفعة للأصل أو الالتزام، في حالة عدم توفر السوق الرئيسي.

على أن تكون المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق منفعة.

٢ أساس الإعداد (تابع)

٧-٢ قياس القيمة العادلة (تابع)

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي قد يقوم المشاركون في السوق باستخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض تصرف هؤلاء المشاركين بما يحقق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأقصى وأفضل حالاته أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق الذي قد يقوم باستخدام الأصل بأقصى وأفضل حالاته.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم، تعتبر مناسبة في تلك الظروف، وتتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، لزيادة استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة إلى أقصى حد وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يتم تصنيف كافة الأصول والالتزامات التي يتم قياس أو الإفصاح عن قيمتها العادلة في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والتي تم تقديم وصف عنها كما يلي، بناءً على أدنى مستويات المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لأصول أو التزامات مماثلة.
 - المستوى ٢: تقنيات التقييم التي يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر من حيث المدخلات ذات المستوى الأدنى ذات الأهمية بالنسبة لقياس القيمة العادلة.
 - المستوى ٣: تقنيات التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة
- إذا أمكن تصنيف المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصول أو الخصوم في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، عندئذ يصنف قياس القيمة العادلة بكامله في نفس مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كأدنى مستوى من المدخلات ذات الأهمية بالنسبة للقياس بأكمله.

بالنسبة للأصول والالتزامات المعترف بها في البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى من المدخلات الهامة بالنسبة للقيمة العادلة قياس القيمة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

يوجد لدى المجموعة بإطار رقابي صارم 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. كما يقوم فريق الإدارة بمراجعة دورية للمدخلات الهامة غير القابلة للرصد وتعديلات التقييم.

يتم الاستعانة بمقيمين خارجيين في تقييم الأصول الهامة، مثل العقارات. في حالة الاستعانة بطرف خارجي لقياس القيم العادلة، يناقش فريق الإدارة مع المقيم تقنيات ومخاطر التقييم لاستخدامها وتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من طرف آخر لدعم الاستنتاج بشأن استيفاء هذه التقييمات لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، بما في ذلك المستوى الذي تنتمي إليه في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

٢ أساس الإعداد (تابع)

٧-٢ قياس القيمة العادلة (تابع)

تقوم المجموعة بقياس عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة وتقوم بتكليف مقيم خارجي لتحديد القيمة العادلة لجميع عقاراتها.

يتم تحديد القيمة العادلة لمعظم هذه العقارات الاستثمارية باستخدام منهجية الدخل المتبعة في التقييم، في حين تُستخدم منهجية قيمة الأعمال المتبقية بالنسبة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير.

إن تحديد المجموعة للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراسات هامة تتعلق بمعدلات الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

٨-٢ الارتباطات المالية

بلغت قروض وتسهيلات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغًا وقدره ١,٢٤٩,٥ مليون درهم (١,٢٠٧,٩ مليون درهم قروض مصرفية ٤١,٦ مليون درهم سحب مصرفي على المكشوف). بالإضافة على ذلك، لدى المجموعة صافي التزامات متداولة بمبلغ ٢٦٣ مليون درهم كما في تاريخ التقرير.

لقد قامت الإدارة بتحليل مركز السيولة للمجموعة على مدى ١٢ شهرًا من تاريخ التقرير. استنادًا إلى التسهيلات التمويلية المتاحة للمجموعة، لم تحدد التدفقات النقدية المتوقعة من العمليات، وأجال استحقاق القروض التعاقدية، وتكاليف خدمة الدين، والتدفقات الرأسمالية المقدرة والملتزمة، وإدارة الاستثمارات السائلة شكوكًا جوهرية قد تثير شكوكًا كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة أو للوفاء بالتزاماتها المستقبلية.

وقد راجع مجلس الإدارة توقعات التدفقات النقدية للمجموعة وخلص إلى أن المجموعة ستكون قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في المستقبل المنظور.

٣ السياسات المحاسبية الهامة

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

تعني الشركات الزميلة تلك المنشآت يكون للمجموعة تأثيرًا جوهريًا عليه. يُقصد بالتأثير الجوهري القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكن ليس السيطرة أو التحكم المشترك في تلك السياسات.

المشروع المشترك هو نوع من الترتيبات المشتركة حيث يكون للأطراف التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوق في صافي أصول المشروع المشترك. السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدًا للسيطرة على الترتيب، والتي توجد فقط عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة موافقة بالإجماع من الأطراف المشتركة في السيطرة.

تشابه الاعتبارات التي يتم إجراؤها عند تحديد التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة مع تلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، تُثبت الاستثمارات في شركة زميلة أو مشروع مشترك مبدئيًا بالتكلفة. يتم الاعتراف بمبدئيًا بالقيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك بالتكلفة، مع تعديل القيمة الدفترية للاستثمار من أجل الاعتراف بالتغيرات في صافي أصول الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ على ذلك الاستثمار. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك في القيمة الدفترية للاستثمار ولا تخضع لاختبار انخفاض القيمة بشكل منفصل.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تابع)

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. تُستبعد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة أو المشروع المشترك إلى حد الحصة في الشركات الزميلة أو المشروع المشترك.

يظهر إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة والمشروع المشترك في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خارج أرباح التشغيل ويمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب والحصول غير المسيطر في فروع الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

تم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك لنفس الفترة المالية للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية مع تلك الخاصة بالمجموعة.

عقب تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسائر انخفاض في استثماراتها في شركتها الزميلة أو مشروعها المشترك. في تاريخ كل تقرير، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. في حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة على أنه الفرق بين المبلغ القابل للاسترداد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمه الدفترية، ومن ثم الاعتراف بالخسائر ضمن "حصة أرباح الشركات الزميلة والمشروع المشترك" في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم الاعتراف بأي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك عند فقدان التأثير الهام أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به وعائدات البيع في الأرباح أو الخسائر.

التصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تعرض المجموعة الأصول والالتزامات في بيان المركز المالي الموحد بناءً على التصنيف المتداول/ غير المتداول. تكون الأصول متداولة في إحدى الحالات التالية:

- من المتوقع تحققها أو يعتزم بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية
- محتفظ بها بشكل أساسي لغرض المتاجرة
- من المتوقع تحققها في غضون اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير؛ أو
- يحظر تبادل أو استخدام النقد وما يعادله لتسوية التزام لثني عشر شهرًا على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الأصول الأخرى على أنها غير متداولة.

تكون الالتزامات متداولة في إحدى الحالات التالية:

- من المتوقع أن تتم تسويتها في دورة التشغيل العادية.
- محتفظ بها بشكل أساسي لغرض المتاجرة.
- تستحق التسوية خلال اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير.

تصنف المجموعة جميع الالتزامات الأخرى على أنها غير متداولة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الإيرادات من العقود مع العملاء

تعمل المجموعة في مجال تطوير وبيع وتأجير العقارات وكذلك تشارك في أنشطة التصنيع والتعاقد والتجارة والخدمات. يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء عند تحويل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات. استنتجت المجموعة بشكل عام أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات إيراداتها، لأنها تتحكم عادة في السلع أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل.

تم توضيح الإفصاحات عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء في إيضاح ٣٢.

أنشطة التداول

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع البضائع في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة على الأصل إلى العميل، بشكل عام عند تسليم البضائع. تُعد فترة الائتمان العادية هي ٣٠ إلى ٩٠ يومًا عند التسليم.

أنشطة المقاولات

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الأعمال الميكانيكية والكهربائية والسياسة وكذلك من الهندسة المعمارية الداخلية بمرور الوقت باستخدام طريقة الإدخال لقياس التقدم نحو استيفاء الخدمة بالكامل، حيث يحصل العميل ويستهلك في الوقت نفسه الفوائد التي تقدمها المجموعة.

تتظر المجموعة فيما إذا كانت هناك وعود أخرى في العقود هي التزامات أداء منفصلة يجب تخصيص جزء من سعر المعاملة لها (على سبيل المثال، التسليم، التركيب، الضمانات، إلخ). عند تحديد سعر المعاملة، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار المقابل المتغير، ووجود مكونات تمويلية هامة، والمقابل غير النقدي، والمقابل المستحق الدفع للعميل (إن وجد).

الزمن المقابل المتغير

إذا كان المقابل في العقود يتضمن مبلغًا متغيرًا، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل الذي يستحقه مقابل تحويل البضائع إلى العميل. يتم تقدير المقابل المتغير عند بداية العقود ويتم تقييده حتى يكون من المحتمل بدرجة كبيرة ألا يحدث عكس الإيرادات الهامة في مبلغ الإيرادات التراكمية المعترف بها عندما يتم حل حالة عدم التأكد المرتبطة بالمقابل المتغير لاحقًا.

تحدد العقود المبرمة مع العملاء أن المجموعة مسؤولة عن دفع غرامة أو تعويضات مقطوعة في حالة عدم الوفاء بشروط معينة محددة في العقود لأسباب لا تُعزى إلى العميل. قد يختلف مبلغ الغرامة هذا باختلاف العقود و / أو العملاء. عندما تحدد المجموعة وجود مقابل متغير، فإنها ستقدر مبلغ المقابل عند بداية العقود باستخدام نهج القيمة المتوقعة وتعترف بالتزام للخسائر المستقبلية المتوقعة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الإيرادات من العقود مع العملاء (تابع)

أنشطة المقاولات (تابع)

تعديلات العقود

تُعد أوامر التغيير أو التعديلات على العقود الأصلية أمرًا شائعًا بالنسبة للمجموعة بالنظر إلى طبيعة التعاقد طويل الأجل للأعمال. يتم تحديد شروط أوامر التغيير في كل عقود. بشكل عام، يتم تسعير الاختلافات بالرجوع إلى معدلات الوحدة المتفق عليها في العقود والكميات المنقحة المطلوبة لإتمام العقود. وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، ستقوم المجموعة بالمحاسبة عن التعديل من خلال تعديل تراكمي كلي إذا كانت السلع أو الخدمات في التعديل غير مميزة وتشكل جزءًا من التزام أداء منفرد يتم استيفاءه جزئيًا فقط عند تعديل العقود. وبدلاً من ذلك، ستقوم المجموعة بالمحاسبة عن تعديل العقود كعقود منفصل إذا زاد نطاق العقود بسبب إضافة سلع أو خدمات مميزة وزيادة سعر العقود بمقدار يعكس أسعار البيع المستقلة للمجموعة.

التزامات الضمان

تقدم المجموعة ضمانات لعملائها ضد العيوب الناشئة عن الاستخدام العادي و/أو المتوقع والصيانة لمدة سنة واحدة من تاريخ استلام الشهادات. قيمت الإدارة أن الضمان لمدة عام للعيوب يعتبر ضمانًا من نوع التعهد حيث أن هذا الضمان ضروري لضمان أن تكون المنتجات/الخدمات المقدمة على النحو المحدد في العقود لفترة دنيا. ولا يوجد التزام منفصل بأداء هذا الضمان.

عادة ما يكون الضمان الممتد الذي تقدمه المجموعة لفترة أطول مما هو مطلوب بموجب الممارسة العادية، لغرض اكتشاف الأخطاء أو العيوب في العمل المنجز وهو ضروري لتوفير ضمان أن السلع أو الخدمات تتوافق مع المواصفات المتفق عليها. وبناءً عليه، يتم التعامل مع هذه الضمانات كضمان من نوع التعهد. بخلاف ذلك، وفي حالات نادرة، سيتم التعامل مع هذا الضمان كضمان لنوع الخدمة، وبالتالي سيتم اعتباره التزامًا منفصلًا للأداء.

عندما يتم اعتبار الضمان كضمان من نوع التعهد، فإن المجموعة تستحق تكلفة الوفاء بالتزامات الضمان على أساس الخبرات التاريخية وفقًا لأحكام معيار المحاسبة الدولي ٣٧.

خدمات إدارة المرافق والصيانة وسباق السيارات

يتم استيفاء الإيرادات من الخدمات بمرور الوقت، لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت المزايا التي تقدمها المجموعة، على أساس عقود ثابتة أو استخدام طريقة إدخال لقياس التقدم نحو الوفاء بالخدمة بالكامل. يتم الاعتراف برسوم الرعاية المتعلقة بسباقات السيارات في الفترة التي يقام فيها الحدث ذي الصلة.

إيرادات التأجير

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية كإيرادات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي دخل الإيجار على مدى فترة الإيجار.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الإيرادات من العقود مع العملاء (تابع)

الإيرادات من بيع عقارات قيد التطوير

- نفي المجموعة بالتزام الأداء وتعترف بالإيرادات من بيع العقارات بمرور الوقت، في حالة استيفاء أحد المعايير التالية:
- يتلقى العميل ويستهلك في الوقت نفسه الفوائد التي يوفرها أداء المجموعة أثناء أداء المجموعة؛
 - يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أحد الأصول التي يتحكم بها العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه.
 - لا يترتب على أداء المجموعة أصلاً له استخدام بديل للمجموعة، وللمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل التزامات الأداء المكتملة حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم إثبات الإيرادات من بيع العقارات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

أرصدة العقود

أصول العقود

يعني أصل العقود الحق في الثمن المقابل مقابل البضائع أو الخدمات المحولة إلى العميل. إذا كانت المجموعة تؤدي عن طريق تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل قبل أن يدفع العميل المقابل أو قبل استحقاق السداد، يتم الاعتراف بأصل العقود مقابل المقابل المكتسب المشروط.

نعم مدينة تجارية

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

التزامات العقود

التزامات العقود هو الالتزام بتحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل التي استلمت المجموعة مقابلها مقابل (أو مبلغ مستحق) من العميل. إذا دفع العميل مقابل قبل قيام المجموعة بنقل البضائع أو الخدمات إلى العميل، يتم إثبات التزام العقود عند السداد أو استحقاق الدفع (أيهما أسبق). يتم الاعتراف بالتزامات العقود كإيرادات عندما تعمل المجموعة بموجب العقود.

تكلفة الحصول على عقود

اختارت المجموعة تطبيق الوسيلة العملية الاختيارية للتكاليف للحصول على عقود يسمح للمجموعة بمصروفات مثل هذه التكاليف على الفور (المدرجة في تكلفة المبيعات) لأن فترة إطفاء الأصل الذي كانت المجموعة ستستخدمه بخلاف ذلك هي سنة واحدة أو أقل.

تكاليف العقود

تشتمل تكاليف العقود على تكاليف العقود المباشرة والتكاليف الأخرى المتعلقة بنشاط المقاولات بشكل عام والتي يمكن تخصيصها للعقود. بالإضافة إلى ذلك، تشمل تكاليف العقود التكاليف الأخرى التي يتم تحميلها على وجه التحديد على العميل بموجب شروط العقود.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضريبة القيمة المضافة

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

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على شراء الأصول أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من مصلحة الضرائب، وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة استحواذ الأصل أو كجزء من بند المصروفات، حسبما ينطبق
- عندما يتم إثبات الذمم المدينة والدائنة مع إدراج مبلغ ضريبة القيمة المضافة

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

الضريبة المؤجلة

يتم تحديد الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروق المؤقتة بين الأوعية الضريبية للأصول والالتزامات وقيمتها الدفترية لأغراض إعداد التقارير المالية في تاريخ التقرير.

يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم، وترحيل الأرصدة الضريبية غير المستخدمة وأي خسائر ضريبية غير مستخدمة. يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر ربح خاضع للضريبة يمكن مقابله استخدام الفروق المؤقتة القابلة للخصم، وترحيل الأرصدة الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة، باستثناء:

- عندما ينشأ الأصل الضريبي المؤجل المتعلق بالفروق المؤقتة القابل للخصم من الاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام في معاملة لا تمثل اندماج أعمال، وفي وقت المعاملة، لا تؤثر على الربح المحاسبي أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.
- فيما يتعلق بالفروق المؤقتة القابلة للخصم المرتبطة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة والحصص في الترتيبات المشتركة، يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة فقط إلى الحد الذي يكون من المحتمل فيه عكس الفروق المؤقتة في المستقبل المنظور وسيكون الربح الخاضع للضريبة متاحاً بحيث يمكن الاستفادة من الفروق المؤقتة.

تتم مراجعة القيمة الدفترية لأصول الضريبة المؤجلة في تاريخ كل تقرير ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لم يعد من المحتمل فيه توفر أرباح خاضعة للضريبة كافية للسماح باستخدام أصل الضريبة المؤجلة بشكل كلي أو جزئي.

يتم إعادة تقييم أصول الضريبة المؤجلة غير المعترف بها في تاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بها إلى الحد الذي يصبح فيه من المحتمل أن الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة ستسمح باسترداد أصل الضريبة المؤجلة.

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 سنّها أو تشريعها بشكل أساسي في تاريخ التقرير.

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالمبذود المعترف بها بعيداً عن الأرباح أو الخسائر يتم الاعتراف بها بعيداً عن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف ببند الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالمعاملة الأساسية إما في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الضريبة المؤجلة (تابع)

إن المزايا الضريبية المحققة 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 (طالما أنه لا يتجاوز الشهرة) إذا تم تكبده خلال فترة القياس أو تم الاعتراف به في الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بمقاصة أصول والتزامات الضريبة المؤجلة في حالة فقط إذا كان لديها حق قانوني نافذ لمقاصة أصول والتزامات الضريبة الحالية، وتتعلق أصول والتزامات الضريبة المؤجلة بضرائب الدخل التي تفرضها نفس السلطات الضريبية على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو المنشآت المختلفة الخاضعة للضريبة والتي تنوي إما تسوية الالتزامات والأصول الضريبية الحالية على أساس الصافي، أو تحقيق الأصول وتسوية الالتزامات في نفس الوقت، وفي كل فترة مستقبلية يتم فيها سداد مبالغ كبيرة من الالتزامات أو الأصول الضريبية المؤجلة من المتوقع أن تتم تسويتها أو استردادها.

العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً بالعملية التشغيلية عن طريق تطبيق سعر الصرف الفوري بين العملة التشغيلية والعملية الأجنبية في تاريخ المعاملة على مبلغ العملة الأجنبية. يُعاد تحويل الأصول والالتزامات النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ التقرير إلى العملة التشغيلية باستخدام سعر الإغلاق. أرباح أو خسائر العملة الأجنبية على البنود النقدية هو الفرق بين التكلفة المطفأة بالعملية التشغيلية في بداية الفترة، بعد تعديلها بالفائدة الفعلية والمدفوعات خلال الفترة، والتكلفة المطفأة بالعملية الأجنبية المحولة بسعر الصرف في نهاية فترة التقرير. يتم الاعتراف بجميع فروقات العملات الأجنبية في الأرباح أو الخسائر.

استثمارات في منشآت أخرى

يتم تحويل أصول والتزامات العمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي بسعر الصرف السائد في تاريخ التقرير ويتم تحويل بيانات الأرباح أو الخسائر بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. يتم الاعتراف بفروق الصرف الناتجة عن التحويل في الدخل الشامل الآخر. عند استبعاد من عملية أجنبية، يُعاد تصنيف عنصر الدخل الشامل الآخر المتعلق بتلك العملية الأجنبية المعينة إلى الأرباح أو الخسائر.

إيرادات ومصروفات التمويل

تشتمل إيرادات التمويل على إيرادات الفوائد على الودائع الثابتة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها في الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تشتمل مصروفات التمويل على مصروفات الفوائد على القروض المصرفية وكذلك مصروفات الفوائد على التزامات الإيجار. جميع تكاليف الاقتراض، باستثناء الحد الذي يتم رسملة وفقاً للفقرة أدناه، يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تكاليف الاقتراض المنسوبة مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج الأصل الذي يستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود أو البيع تتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والآلات والمعدات والاستهلاك

الاعتراف والقياس

يتم قياس بنود الممتلكات والآلات والمعدات، بخلاف الأراضي، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم (راجع البند أدناه) وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة (راجع السياسة المحاسبية بشأن انخفاض القيمة)، إن وجدت. تتضمن التكلفة المصروفات المنسوبة مباشرة إلى استحواد الأصل. عندما يكون لأجزاء من الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) للممتلكات والآلات والمعدات. تتضمن تكلفة الأصول المنشأة ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة ونسبة مناسبة من النفقات العامة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢، تم قياس الأرض بالقيمة العادلة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة المعترف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. يتم إجراء التقييم بشكل متكرر بما يكفي للتأكد من أن القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه لا تختلف جوهرياً عن قيمتها العادلة.

يُسجل فائض إعادة التقييم في الدخل الشامل الآخر ويُضاف إلى فائض إعادة تقييم الأصول في حقوق الملكية. ومع ذلك، إلى الحد الذي يعكس فيه عجز إعادة التقييم لنفس الأصل المعترف به سابقاً في الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بالزيادة في الأرباح والخسائر. يتم الاعتراف بعجز إعادة التقييم في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، إلا بالقدر الذي يعوض فيه الفائض الحالي على نفس الأصل المعترف به في فائض إعادة تقييم الأصول.

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد بند من 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 الممتلكات والآلات والمعدات. لا يتم استهلاك الأرض. الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفترة المقارنة هي كما يلي:

الأصول	عدد السنوات
المباني وتحسينات العقارات المستأجرة	٢ إلى ٢٠
آلات ومعدات	٥ إلى ١٠
أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	٢ إلى ٤
سيارات	٤
معدات وأدوات	٢ إلى ٣

يُعاد تقييم طريقة الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في تاريخ التقرير.

أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم إثبات رأس المال قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة (راجع السياسة المحاسبية بشأن انخفاض القيمة)، إن وجدت، حتى اكتمال البناء. عند الانتهاء من البناء، يتم تحويل تكلفة هذا الأصل مع التكلفة المنسوبة مباشرة إلى البناء (بما في ذلك تكاليف الاقتراض وإيجار الأرض المرسلطة) إلى فئة الأصول المعنية. لا يتم احتساب استهلاك على الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات الاستثمارية

الاعتراف

تُصنف الأراضي والمباني المملوكة للمجموعة لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية أو زيادة رأس المال أو كليهما كعقارات استثمارية. يتم أيضًا تصنيف العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية على أنها عقارات استثمارية. عندما تقدم المجموعة خدمات إضافية لشاغلي العقار، فإنها تتعامل مع هذا العقار كعقار استثماري إذا كانت الخدمات عنصرًا غير مهم نسبيًا في الترتيب ككل.

عندما تبدأ المجموعة في إعادة تطوير عقار استثماري قائم للاستخدام المستقبلي المستمر كعقار استثماري، يظل العقار كعقار استثماري، والذي يتم قياسه بناءً على نموذج القيمة العادلة ولا يتم إعادة تصنيفه كعقار للتطوير أثناء إعادة التطوير فيما يتعلق به كعقار استثماري.

القياس

تُقاس العقارات الاستثمارية مبدئيًا بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. في أعقاب الاعتراف المبدئي، يتم إثبات العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقرير. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيير في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على تقييم نصف سنوي يتم إجراؤه بواسطة مئمن خارجي مستقل معتمد يطبق نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية. عندما تكون القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير غير قابلة للتحديد بشكل يعتمد عليه، يتم قياس هذا العقار بالتكلفة حتى تاريخ الانتهاء من البناء، أيهما أقرب، والتاريخ الذي تصبح فيه القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق.

التحويل من عقارات قيد التطوير إلى عقارات استثمارية

يتم تحويل بعض العقارات المحتفظ بها للبيع من عقارات قيد التطوير إلى عقارات استثمارية عند الإفراج عن تلك العقارات للتأجير أو لزيادة رأس المال أو كليهما. يتم تحويل العقارات المحتفظ بها للبيع عقارات قيد التطوير إلى عقارات استثمارية بالتكلفة. وبعد الاعتراف المبدئي، تُقدّر قيمة هذه الممتلكات بالقيمة العادلة وفقًا لمسياسة القياس الخاصة بالعقارات الاستثمارية.

إيقاف الاعتراف

يتم إيقاف الاعتراف بالعقارات الاستثمارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول الطرف المستقبل على السيطرة) أو عندما يتم سحبها نهائيًا من الاستخدام ولا يتوقع تحقيق أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم الاعتراف بالفرق بين صافي عائدات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة الاستبعاد. يُحدد مبلغ المقابل الذي سيتم إدراجه في الأرباح أو الخسائر الناتج عن استبعاد الاستثمار العقاري وفقًا لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

عقارات قيد التطوير

تتكون العقارات قيد التطوير من العقارات التي يتم تطويرها بشكل رئيسي بغرض البيع ويتم بيانها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة على جميع التكاليف المباشرة المرتبطة بتصميم وبناء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، والأصول المؤهلة (إن وجدت)، وتكاليف الاقتراض المرسلة وفقًا للسياسة المحاسبية الخاصة بالمجموعة. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصًا التكاليف المقدرة لإكمال إنجاز العقار المعني ومصرفات البيع المتغيرة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقود ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة واحدة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية منشأة أخرى.

١/ الأصول المالية

الاعتراف المبني والقياس

تُصنف الأصول المالية، عند الاعتراف المبني، كما تم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يعتمد تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف المبني على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. باستثناء الذمم التجارية المدينة التي لا تحتوي على عنصر تمويلي هام أو التي طبقت المجموعة من أجلها الوسيلة العملية، تقوم المجموعة مبدئيًا بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة زائدًا، في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وتكاليف المعاملات. يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويلي هام أو التي طبقت المجموعة من أجلها الوسيلة العملية بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥. راجع السياسات المحاسبية في قسم "الإيرادات من العقود مع العملاء".

من أجل تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن ينتج عن ذلك تدفقات نقدية هي "مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط" على المبلغ الأساسي القائم. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة.

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 تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الأصول المالية أو كليهما.

يتم الاعتراف بعمليات شراء أو بيع الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول في غضون إطار زمني محدد بموجب اللوائح أو الأعراف في السوق (الصفتان العادية) في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

تقيس المجموعة الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- إذا كان الأصل المالي محتفظًا به ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
- إذا نشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي في مواعيد محددة تدفقات نقدية تتمثل فقط في دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي قيد السداد.

تُقاس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة لاحقًا باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع لانخفاض القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تشتمل الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة على ذمم مدينة تجارية ومدنيون محتجزون ومستحق من أطراف ذات علاقة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تابع)

١) الأصول المالية (تابع)

القياس اللاحق (تابع)

أصول مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تشمل الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة، أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف المبني بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو الأصول المالية المطلوب قياسها بالقيمة العادلة. تُصنف الأصول المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم حيازتها لغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم أيضاً تصنيف المشتقات، بما في ذلك المشتقات الضمنية المنفصلة، على أنها محتفظ بها للمتاجرة ما لم تُصنفها كأدوات تحوط فعالة. تُصنف الأصول المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

بصرف النظر عن معايير أدوات الدين التي تُصنفها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كما هو موضح أعلاه، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف المبني إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

تُدرج الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد.

إيقاف الاعتراف

يُستبعد الأصل المالي (أو، حيثما ينطبق، جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من الأصول المالية المماثلة) بشكل أساسي (أي حذفه من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) في الأحوال التالية:

- انقضاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل. أو
- قامت المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تحملت التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف آخر بموجب ترتيب "مرور"؛ وإما (أ) المجموعة نقلت بشكل جوهري جميع مخاطر ومزايا الأصل، أو (ب) لم تَقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل أو الدخول في ترتيبات القبض والدفع، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت، وإلى أي مدى، قد احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية.

عندما لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو نقل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المحول إلى حد مشاركتها المستمرة. في هذه الحالة، تعترف المجموعة أيضاً بالتزام مرتبط. يتم قياس الأصل المحول والخصوم المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

تُقاس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل والحد الأقصى للمبلغ المقابل الذي قد يتعين على المجموعة سداؤه، أيهما أقل.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تابع)

(١) الأصول المالية (تابع)

انخفاض قيمة الأصول المالية

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقًا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها، ناقصًا نسبة من معدل الفائدة الفعلي الأصلي. ستتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءًا لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم إدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي لم ينشأ عنها ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني، يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لخسائر الائتمان التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة في غضون الإثني عشر شهرًا القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهر). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي نشأ عنها ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني، يتوجب تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة).

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة وأصول العقود، بما في ذلك الذمم المدينة من بيع العقارات التي تحتوي على عنصر تمويلي هام، تطبق المجموعة نهجًا مبسطًا في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكنها بدلاً من ذلك تعترف بمخصص خسائر بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر في تاريخ كل تقرير. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان، مع تعديلها حسب العوامل الاستشرافية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

(٢) الالتزامات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تُصنف الالتزامات المالية، عند الاعتراف المبني، كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض وتسهيلات، أو ذمم دائنة، أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط في تحوط فعال، حسبما ينطبق.

يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية مبدئيًا بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والذمم الدائنة، يتم خصم التكاليف المباشرة المنسوبة للمعاملة.

تشتمل الالتزامات المالية للمجموعة على ذمم دائنة تجارية وأخرى، والتزامات الإيجار وقروض وسلفيات بما في ذلك السحب على المكشوف من البنوك.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تابع)

٢ الالتزامات المالية (تابع)

القياس اللاحق

يعتمد قياس الالتزامات المالية على تصنيفها كما هو موضح أدناه:

نعم دائنة تجارية وأخرى

يتم الاعتراف بالالتزامات للمبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة، سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أم لا. يتم الاعتراف بالدائنين التجاريين والذمم الدائنة الأخرى مبدئيًا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

القروض والسلفيات

بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقًا قياس القروض والتسهيلات التي تحمل فوائد والتزامات الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عند إيقاف الاعتراف بالالتزامات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء سعر الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

إيقاف الاعتراف

يتم إيقاف الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام بموجب الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المفترض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط التزام قائم بشكل جوهري، فإن مثل هذا التبادل أو التعديل يتم التعامل معه على أنه استبعاد للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

٣ مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الأصول المالية والالتزامات المالية ويتم تسجيل صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حاليًا لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي لتحقيق الأصول وتسوية الالتزامات في آن واحد.

النقد وما يعادله

يتكون النقد وما يعادله من النقد في الصندوق ولدى البنوك في الحسابات الجارية وحسابات الودائع (التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل باستثناء الودائع المرهونة). السحب على المكشوف من البنوك التي تستحق السداد عند الطلب والسندات المضمونة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، إن وجدت، تشكل جزءًا لا يتجزأ من إدارة النقد للمجموعة ويتم إدراجها كأحد مكونات النقد وما يعادله لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الانخفاض في قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة، في تاريخ كل تقرير مالي، بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على أن أحد الأصول قد انخفضت قيمته. في حالة وجود أي مؤشر، أو عند الحاجة إلى اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل. القيمة القابلة للاسترداد للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو للوحدات المنتجة للنقد ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها في الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل الفردي، ما لم يكن الأصل لا يولد تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الموجودة في الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد قيمته القابلة للاسترداد، يعتبر الأصل منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

عند تقدير القيمة في الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار. في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. هذه الحسابات مدعومة بمضاعفات التقييم، وأسعار الأسهم المدرجة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى المتاحة.

تعتمد المجموعة في احتساب انخفاض القيمة على ميزانيات تفصيلية وحسابات متوقعة، والتي أعدها بشكل منفصل لكل من الوحدات المنتجة للنقد للمجموعة والتي يتم تخصيص الأصول الفردية لها. تغطي هذه الميزانيات وحسابات التوقعات عموماً فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات. لفترات أطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل وتطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل الشامل الآخر الموحد ضمن فئات المصروفات المتوافقة مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته.

بالنسبة للأصول باستثناء الشهرة، إن وجدت، يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل أو للوحدة المولدة للنقد. يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ أن تم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في القيمة. إن الرد محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بهذا الرد في بيان الدخل الشامل الموحد ما لم يكن الأصل مسجلاً بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع هذا العكس كزيادة في إعادة التقييم.

المخزون

يتم بيان المخزون بالتكلفة أو بالقيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل.

تستند تكلفة المخزون الآخر على طريقة الوارد أولاً يُصرف أولاً، وتشمل المصروفات المتكبدة في شراء المخزون وإيصاله إلى موقعه وحالته الحالية. إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف المقدرة لإتمامه ومصروفات البيع.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقارات محتفظ بها للبيع

تقوم الشركة بتصنيف بعض الأصول على أنها محتفظ بها للبيع وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة". يتم قياس الأصول المصنفة كمحتفظ بها للبيع بصافي قيمتها القابلة للتحقق. تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقق إلى الأدلة الأكثر موثوقية المتاحة في تاريخ التقرير والمتعلقة بالمبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الاعتيادية.

تتألف الأصول المحتفظ بها للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بشكل أساسي من العقارات الاستثمارية. إن إعادة تصنيف هذه الأصول كمحتفظ بها للبيع تشير إلى نية الشركة لاستبعاد هذه الأصول على المدى القريب، وعادة ما يكون ذلك الاستبعاد خلال سنة واحدة.

تقوم الشركة بالإفصاح عن الفئات الرئيسية للأصول المحتفظ بها للبيع ويتم عرض القيمة الدفترية للأصل المعني بشكل منفصل عن الأصول الأخرى في بيان المركز المالي الموحد.

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

تعترف الشركة بأي أرباح أو خسائر تنتج عن إيقاف الاعتراف بالأصول المصنفة كمحتفظ بها للبيع ضمن الأرباح أو الخسائر خلال الفترة التي يتم فيها استيفاء معايير التصنيف كمحتفظ بها للبيع.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو ضمني) نتيجة لحدث سابق، ويكون من المحتمل أن يكون من الضروري إجراء تدفق خارجي للموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن تقدير قيمة الالتزام بشكل موثوق. يعتبر المبلغ المعترف به كمخصص هو أفضل تقدير للثمن المقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ التقرير، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر وحالات عدم اليقين المحيطة بالالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد بعض المخصصات أو كلها، على سبيل المثال، بموجب عقد التأمين، يتم الاعتراف بقيمة السداد كأصل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً.

تُعرض المصروفات المتعلقة بالمخصصات ضمن الأرباح والخسائر بعد خصم قيمة أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللزوم، المخاطر الخاصة بالالتزام. عند استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة التمويل.

مخصصات عقود الصيانة

يتم الاعتراف بمخصص عقود الصيانة عندما يدخل العقود الأساسي فترة الصيانة. يتم تكوين المخصص على أساس كل حالة على حدة لكل وظيفة بدأت فيها فترة الصيانة وتستند إلى بيانات تكلفة الصيانة التاريخية وتقييم جميع النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار

تقوم المجموعة عند بدء العقد بتقييم ما إذا كان العقد عبارة عن أو يحتوي على عقد إيجار. أي إذا كان العقد يمنح الحق في السيطرة على استخدام الأصل المحدد لفترة من الزمن مقابل مبلغ اعتبار.

المجموعة بصفقتها الطرف المستأجر

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة إدراج وقياس واحدة على كافة عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة. تقوم المجموعة بإدراج الالتزامات عقود الإيجار لسداد مدفوعات الإيجار وأصول حق الاستخدام التي تمثل أصول حق الاستخدام الضمنية.

أصول حق الاستخدام

تعترف المجموعة بأصول حق الاستخدام في تاريخ بدء عقود الإيجار (أي التاريخ الذي يكون الأصل الأساسي فيه متاحًا للاستخدام). يتم قياس أصول حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصًا أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس للالتزامات الإيجار. تتضمن تكلفة أصول حق الاستخدام مبلغ التزامات الإيجار المعترف بها والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ودفعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء ناقصًا أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك أصول حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار الأقصر والأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول بين ٣ إلى ٢٥ سنة.

تخضع أصول حق الاستخدام أيضًا للانخفاض في القيمة. راجع السياسات المحاسبية في قسم انخفاض قيمة الأصول غير المالية.

الالتزامات الإيجار

في تاريخ بدء عقود الإيجار، تعترف المجموعة بالتزامات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المقرر سدادها على مدى فترة الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار على مدفوعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة الجوهرية) مطروحا منها أي حوافز إيجار مستحقة القبض، ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن مدفوعات الإيجار أيضًا مدفوعات غرامات إنهاء عقود الإيجار، إذا كانت مدة عقود الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء.

يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الحالة التي أدت إلى الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء عقود الإيجار لأن معدل الفائدة الضمني في عقود الإيجار لا يمكن تحديده بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ التزامات الإيجار لتعكس تراكم الفائدة وتخفيضها لمدفوعات الإيجار المدفوعة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في مدفوعات الإيجار (على سبيل المثال، التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد مدفوعات الإيجار) أو تغيير في تقييم خيار شراء الأصل الأساسي.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار (تابع)

المجموعة بصفحتها الطرف المستأجر (تابع)

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة

تستفيد المجموعة في عقودها قصيرة الأجل من الإعفاء من الاعتراف بقيمتها (أي عقود الإيجار التي لها مدة إيجار ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تحتوي على خيار شراء). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف بالأصول منخفضة القيمة على عقود إيجار الأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بمدفوعات الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المجموعة بصفحتها الطرف المؤجر

تُصنف عقود الإيجار التي لا تقوم فيها المجموعة بتحويل جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلي. يتم احتساب إيرادات الإيجارات الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار وتدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقود إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية والمخفضة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الأرباح أو الخسائر المنسوبة إلى المساهمين العاديين للمجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم تحديد ربحية السهم المخفضة بتعديل الأرباح أو الخسائر المنسوبة إلى المساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لتأثيرات جميع الأسهم العادية المحتملة المخفضة.

التقارير عن قطاعات العمل

قطاع التشغيل هو أحد مكونات المجموعة التي تشارك في أنشطة تجارية قد تحقق منها إيرادات وتتكبد نفقات، بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالمعاملات مع أي من مكونات المجموعة الأخرى. 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 والآلات والمعدات والتكاليف المتكبدة لشراء عقارات استثمارية أو إعادة تطوير عقارات استثمارية قائمة والتكاليف المتكبدة تجاه تطوير العقارات التي يُراد بيعها أو تحويلها إلى عقارات استثمارية.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢.٣ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة والتعديلات والتفسيرات

المعايير المطبقة كما في ١ يناير ٢٠٢٣

إن بعض الإصدارات المحاسبية التي أصبحت سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ ومن ثم تم تطبيقها، ليس لها تأثير جوهري على النتائج المالية للمجموعة أو مركزها المالي.

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ "عقود التأمين"
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ "عقود التأمين" (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ ورقم ٤)
- الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)
- الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية)
- تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨)
- الإصلاح الضريبي الدولي - القاعدة النموذجية للركيزة الثانية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢)

ليس لهذه المعايير أي تأثير جوهري على هذه البيانات المالية الموحدة، وبالتالي لم يتم تقديم إفصاحات بشأنها.

المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية التي لم تصبح سارية بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر من قبل المجموعة

تشمل المعايير الأخرى والتعديلات التي لم تصبح سارية بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر من قبل المجموعة ما يلي:

- تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)
- التزام الإيجار في عقد البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦)
- ترتيبات التمويل للموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)
- الالتزامات غير المتداولة مع تعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)
- عدم إمكانية صرف العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١)

ليس لهذه التعديلات أي تأثير جوهري على هذه البيانات المالية الموحدة، في فترة تطبيقها المبدئي، وبالتالي لم يتم تقديم إفصاحات بشأنها.

المعيار رقم ١ للاستدامة من المعايير الدولية للتقارير المالية – المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة

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

المعيار رقم ٢ للاستدامة من المعايير الدولية للتقارير المالية – المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة

- يحدد هذا المعيار متطلبات تحديد الفرص والمخاطر المتعلقة بالمناخ وقياسها والإفصاح عن معلومات بشأنها والتي أن يستفيد منها مستخدمي التقارير المالية ذات الأغراض العامة عند اتخاذ القرارات بشأن توفير موارد لهذه المنشأة.
- إن المجموعة بصدد تقييم تأثير معياري الاستدامة ١ و ٢ من المعايير الدولية للتقارير المالية حول البيانات المالية الموحدة.

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال

نظرة عامة

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة عن استخدامها للأدوات المالية:

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

يعرض هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه وأهداف المجموعة وسياساتها وعملياتها لقياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال. علاوة على ذلك، تم إدراج الإفصاحات الكمية في هذه البيانات المالية الموحدة.

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن إنشاء ومراقبة إطار عمل إدارة المخاطر للمجموعة. تم وضع سياسات إدارة المخاطر للمجموعة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة، ووضع حدود وضوابط مناسبة للمخاطر، ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بانتظام لتعكس التغيرات في ظروف السوق والمنتجات المعروضة.

المخاطر المالية

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

تسعى المجموعة إلى الحد من آثار المخاطر المالية من خلال استخدام أساليب مناسبة لإدارة المخاطر بما في ذلك استخدام الأدوات المالية المشتقة للتحوط من التعرض للمخاطر. يخضع استخدام المشتقات المالية لما تقوم به الإدارة من تحليل توجهات السوق ومركز السيولة والتغيرات المتوقعة في أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية والتي تتم مراجعتها بصورة مستمرة من قبل الإدارة. لا تتعامل المجموعة أو تتداول في الأدوات المالية، بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة، لأغراض المضاربة.

مخاطر الائتمان

تعني مخاطر الائتمان مخاطر عدم وفاء الطرف المقابل بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقود عميل، مما يؤدي إلى خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (الذمم التجارية المدينة بشكل أساسي) ومن أنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية ومعاملات الصرف الأجنبي والأدوات المالية الأخرى.

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

الذمم المدينة التجارية وأصول العقود

تُدار مخاطر ائتمان العملاء من قبل كل وحدة عمل تخضع لسياسة وإجراءات المجموعة المعمول بها والرقابة المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. يتم تقييم جودة الائتمان للعميل ويتم تحديد حدود الائتمان الفردية وفقاً لهذا التقييم. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء وأصول العقود بشكل منتظم. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢، كان لدى المجموعة ذمم مدينة من عدد كبير من العملاء.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة من مبيعات العقارات حيث تسمح المجموعة لعملائها بالسداد على أقساط على مدى ٢ إلى ٥ سنوات. من أجل التخفيف من مخاطر الائتمان، تتلقى المجموعة دفعات مقدمة من عملائها في وقت البيع والشيكات مؤجلة الدفع للرصيد المتبقي وقت التسليم. بالإضافة إلى ذلك، لا تقوم المجموعة بنقل الملكية القانونية للعقار إلى العميل حتى يتم دفع كامل المبلغ. علاوة على ذلك، فإن مخاطر الخسائر المالية للمجموعة بسبب تخلف العميل عن السداد منخفضة لأن ملكية العقار تعمل كضمان.

يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل تقرير باستخدام مصفوفة المخصص لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تستند معدلات المخصصات إلى الأيام التي فات موعد استحقاقها لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسائر مماثلة (أي نوع المنتج ونوع العميل وتصنيفه). يعكس الحساب النتيجة المرجحة الاحتمالية والقيمة الزمنية للمال والمعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة في تاريخ إعداد التقارير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية والتنبؤات بالظروف الاقتصادية المستقبلية. بشكل عام، يتم شطب الذمم المدينة التجارية إذا تأخر موعد استحقاقها لأكثر من عام ولا تخضع لنشاط الإنقاذ. الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الأصول المالية المفصّل عنها في إيضاح ٣١. لا تحتفظ المجموعة بضمانات كتعهد.

تقوم المجموعة بتقييم تركيز المخاطر فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية وأصول العقود على أنه منخفض، حيث أن الأرصدة مستحقة من عدد كبير من العملاء العاملين في مختلف الصناعات.

تمت مناقشة التعرض لمخاطر الائتمان من الذمم المدينة التجارية بالتفصيل في الإيضاح ٣١.

الأدوات المالية والودائع النقدية

تُدار مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزانة بالمجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. تعتبر المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأرصدة المصرفية ضئيلة بالنظر إلى أن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيفات ائتمانية عالية مخصصة من قبل وكالات التصنيف الائتماني الدولية. تستثمر المجموعة فقط في الأسهم المتداولة وسندات الدين ذات مخاطر الائتمان المنخفضة.

الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لمكونات بيان المركز المالي الموحد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ هو القيم الدفترية كما هو موضح في الإيضاح ٣١.

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

مخاطر السيولة

تعني مخاطر السيولة تلك المخاطر المتمثلة في أن المجموعة ستواجه صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالتزاماتها المالية التي يتم تسويتها عن طريق تسليم النقد أو أصل مالي آخر. تتعلق مخاطر السيولة بالذمم الدائنة التجارية والأخرى (بما في ذلك الذمم الدائنة غير المتداولة) والودائع الأمنية والمبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات الصلة والتزامات الإيجار والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل. يتمثل نهج المجموعة في إدارة السيولة في التأكد، قدر الإمكان، من أنه سيكون لديها دائماً سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في ظل الظروف العادية والظروف الصعبة، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بسعة المجموعة. تم الإفصاح عن ملف استحقاق الالتزامات المالية للمجموعة في إيضاح ٣١.

تضطلع إدارة المجموعة بالمسؤولية المطلقة 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

مخاطر السوق هي المخاطر الناتجة عن التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار الفائدة وأسعار الأسهم، والتي ستؤثر على دخل المجموعة أو قيمة أدواتها المالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحسين العائد.

مخاطر الأسهم

تقوم المجموعة بشراء وبيع بعض الأوراق المالية القابلة للتداول. تراقب إدارة المجموعة مزيج الأوراق المالية في محفظة الاستثمار بناءً على توقعات السوق ويتم اعتماد هذه المعاملات في الأوراق المالية القابلة للتداول من قبل مجلس الإدارة.

مخاطر سعر 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 في السوق يتعلق بشكل أساسي بالتزامات ديون المجموعة ذات معدلات الفائدة المتغيرة.

تم الإفصاح عن تحليل حساسية سعر الفائدة في الإيضاح ٣١.

مخاطر العملات الأجنبية

تعني مخاطر العملات الأجنبية 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 بالأنشطة التمويلية للمجموعة فيما يتعلق بالتزامات الديون المقومة بالجنيه المصري.

تم الإفصاح عن تحليل حساسية مخاطر العملات الأجنبية في الإيضاح ٣١.

إدارة رأس المال

الهدف الأساسي لإدارة رأس المال للمجموعة هو الحفاظ على هيكل رأس المال الأمثل من أجل دعم أعمالها وبالتالي زيادة قيمة المساهمين والعائد للمعنيين الآخرين.

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

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة

١-٥ معلومات عن الإيرادات والتكاليف المنفصلة للقطاعات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				القطاعات
الإجمالي	البضائع والخدمات	المقاولات	العقارات	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
				أنواع البضائع والخدمات
٤١,٨٣٦	-	-	٤١,٨٣٦	إيجارات العقارات
٣٤٧,٧٢٠	٣٤٧,٧٢٠	-	-	إدارة المرافق وخدمات الصيانة
٤٣,٥٥٧	-	٤٣,٥٥٧	-	أعمال التصميم الداخلي
٥٧,٧٢١	٥٧,٧٢١	-	-	خدمات سباقات السيارات
١٧,١٧٥	١٧,١٧٥	-	-	مبيعات البضائع
٥٠٨,٠٠٩	٤٢٢,٦١٦	٤٣,٥٥٧	٤١,٨٣٦	إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
				توقيت الاعتراف بالإيرادات
٧٤,٨٩٦	٧٤,٨٩٦	-	-	البضائع والخدمات المقدمة في وقت زمني محدد
٣٨٩,٥٥٦	٣٤٧,٧٢٠	-	٤١,٨٣٦	الخدمات المقدمة على مدى فترة زمنية
٤٣,٥٥٧	-	٤٣,٥٥٧	-	البضائع والخدمات (المجمعة) المقدمة على مدى فترة زمنية
٥٠٨,٠٠٩	٤٢٢,٦١٦	٤٣,٥٥٧	٤١,٨٣٦	إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
(٣٩٣,٥٢٩)	(٣٣٧,٠٥٤)	(٣٤,٣٦٧)	(٢٢,١٠٨)	تكاليف مباشرة
١١٤,٤٨٠	٨٥,٥٦٢	٩,١٩٠	١٩,٧٢٨	إجمالي الأرباح

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

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)

١-٥ معلومات عن الإيرادات والتكاليف المنفصلة للقطاعات (تابع)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				القطاعات
الإجمالي	البيانات والخدمات	المقاولات	العقارات	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣٧,٤٣٥	-	-	٣٧,٤٣٥	أنواع البضائع والخدمات
٢٧٧,٤١٠	٢٧٧,٤١٠	-	-	إيجارات العقارات
٤٠,٠٤١	-	٤٠,٠٤١	-	إدارة المرافق وخدمات الصيانة
٤٧,٩٠٠	٤٧,٩٠٠	-	-	أعمال التصميم الداخلي
١٦,٤٠١	١٦,٤٠١	-	-	خدمات سباقات السيارات
٤١٩,١٨٧	٣٤١,٧١١	٤٠,٠٤١	٣٧,٤٣٥	مبيعات البضائع
				إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
٦٤,٣٠١	٦٤,٣٠١	-	-	توقيت الاعتراف بالإيرادات
٣١٤,٨٤٥	٢٧٧,٤١٠	-	٣٧,٤٣٥	البضائع والخدمات المقدمة في وقت زمني محدد
٤٠,٠٤١	-	٤٠,٠٤١	-	الخدمات المقدمة على مدى فترة زمنية
٤١٩,١٨٧	٣٤١,٧١١	٤٠,٠٤١	٣٧,٤٣٥	البضائع والخدمات (المجمعة) المقدمة على مدى فترة زمنية
(٣٤٧,٤٨١)	(٢٧٩,٩٧٠)	(٣٤,٨٤٦)	(٣٢,٦٦٥)	إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
٧١,٧٠٦	٦١,٧٤١	٥,١٩٥	٤,٧٧٠	تكاليف مباشرة
				إجمالي الأرباح

٢-٥ معلومات عن التكاليف المباشرة

تشمل التكاليف المباشرة ما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٦٥,٣٥٢	١٨٣,١٩١	تكاليف الموظفين
٧١,٠٣٦	١٦٤,٣٥٦	المخزون المعترف به كتكلفة
٤,٧٦٨	٤,٦٠٤	الاستهلاك (إيضاح ٩-٢)

٣-٥ أرصدة العقود

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢١٩,٨٤٩	٣٤٢,٩٤٩	ذمم مدينة تجارية وعقارية ومحتجزات مدينة (إيضاح ١٥ و ١٧)
٢٨,٨٤٧	٢٩,٥٧٥	أصول العقود (إيضاح ١٦)
٦٠,٩٤٢	٢٣,٢٢٩	التزامات العقود (إيضاح ٢٥)

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)

٣-٥ أرصدة العقود (تابع)

نعم مدينة تجارية

لا يحمل الجزء المتداول من الذمم المدينة التجارية فائدة وتستحق عمومًا خلال فترة تتراوح من ٣٠ إلى ٩٠ يومًا من تاريخ البيع.

محتجزات مدينة

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

أصول العقود

تمثل أصول العقود إيرادات لم يصدر لها فواتير ونتيجة من أنشطة مقاولات المجموعة والتي تتعلق بحق المجموعة في الحصول على مبلغ مقابل نظير البضائع أو الخدمات المقدمة إلى العملاء. يتم الاعتراف بأصول العقد، عندما يتم استلام الدفعات المستحقة من العملاء بعد استيفاء التزامات الأداء المرتبطة بها وبالتالي الإيرادات المعترف بها في حساب الأرباح أو الخسائر. تتضمن هذه العقود التزامات أداء متبقية (أي غير مستوفاة أو غير مستوفاة جزئيًا) والمتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. لم يتم الاعتراف بأي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على أصول العقود في السنة ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: لا شيء).

التزامات العقود

تمثل التزامات العقود المبالغ المستحقة مقدمًا من العملاء نظير تقديم مشاريع وبيع وخدمات والدفعات المقدمة لتأجير العقارات والفواتير الزائدة عن قيمة الأعمال المنجزة (إيضاح ٢٥).

٤-٥ التزامات الأداء

تم تلخيص المعلومات حول التزامات أداء المجموعة أدناه:

بيع البضائع

يتم الوفاء بالتزام الأداء عند تحصيل/ تسليم البضائع ويكون الدفع مستحقًا بشكل عام في غضون ٣٠ إلى ٩٠ يومًا من تاريخ البيع.

تتلقى المجموعة دفعات مقدمة قصيرة الأجل مقابل الوفاء بالتزامات الأداء ذات الصلة، والتي لا تحتوي على أي مكون تمويلي، وتكون بطبيعتها تأمين في صورة ضمان، والذي لا يعتبر التزام أداء منفصلًا.

المقاولات

يتم الوفاء على مدى فترة زمنية بالتزامات الأداء الخاصة بالأعمال الميكانيكية، الكهربائية وأعمال السباكة والديكورات الداخلية، وذلك لأن العميل يحصل على تلك المنافع ويستهلكها في نفس وقت تقديمها من جانب المجموعة. يستحق سداد الدفعات عمومًا عند تقديم شهادات الدفع وقبولها من قبل العملاء سعر المعاملة المخصص لالتزامات الأداء المتبقية (غير المستوفاة أو غير المستوفاة بشكل جزئي) كما في ٣١ ديسمبر هو كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
٣٩,٥٤٣	٦١,٣٩٢

خلال سنة واحدة

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

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)

٤-٥ التزامات الأداء (تابع)

عائد الإيجار من العقارات
يتم الوفاء بالتزام الأداء لتأجير العقارات بمرور الوقت، لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت الفوائد التي تقدمها المجموعة. عادة ما تتلقى المجموعة مدفوعات مقابل عقود الإيجار مقدماً.

الخدمات

يتم الوفاء على مدى فترة زمنية بالتزامات الأداء الخاصة بإدارة المرافق والصيانة وخدمات سباقات السيارات، وذلك لأن العميل يحصل على تلك المنافع ويستهلكها في نفس وقت تقديمها من جانب المجموعة.

٦ مصروفات إدارية وعمومية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٣,٧٥٨	٥٢,١٣٨	تكاليف الموظفين
١٢,١٨٢	١٩,٧٦٦	الرسوم والتراخيص المهنية
٢,٣٧٧	٢,٥٥٥	استهلاك الممتلكات والآلات والمعدات (إيضاح ٩-٢)
٣,٤١٥	١,٩٨٦	إطفاء أصول حق الاستخدام (إيضاح ١٠)
٢,٣٢٠	٢,٩٢١	مصروفات التسويق والإعلان
١,٤٧٠	٤,٢٥٢	مصروفات خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة (إيضاح ٣١)
٢٥,٠٠٧	٣٠,٣٩٤	مصروفات أخرى
٨٠,٥٢٩	١١٤,٠١٢	

٧ إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٣,٦٦١	٤٠١,٩٦٤	رد التزامات (راجع الإيضاح أدناه)
١٦,٦٣٥	٣٠,٦٥٩	إيرادات تشغيلية أخرى - إيرادات متنوعة
٩٥	-	أرباح من استبعاد الممتلكات والآلات والمعدات
٩٠,٣٩١	٤٣٢,٦٢٣	

تتعلق عمليات رد الالتزامات بشكل أساسي بالذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بالمشاريع المنجزة وإلغاء العقود التي قدرت الإدارة أنه لن يلزم إجراء تسوية مقابلها.

٨ تكاليف التمويل

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٧١,٨٨٩	١١٠,١٣٦	فائدة على قروض مصرفية
١,٨٨٩	١,٠٧٩	مصروفات الفائدة على التزامات الإيجار (إيضاح ١٠)
١,٠٥٢	٢,٨٥٨	تكاليف أخرى
٧٤,٨٣٠	١١٤,٠٧٣	

الإحداث المقاربية (ق.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٩ الممتلكات والألات والمعدات

الإجمالي ألف درهم	أصول رأسمالية قيد الإيجار ألف درهم	المعدات والأوات ألف درهم	سيارات ألف درهم	أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية ألف درهم	ألات ومعدات ألف درهم	مباني وتجهيزات على عقارات مستأجرة ألف درهم	أرض ألف درهم	التكلفة وإعادة التقييم
----------------------	--	--------------------------------	--------------------	--	-------------------------	--	-----------------	------------------------

٥٣٩,١٥٤	١,٥٧٨	١٢,٣٥٥	٤٧,٩٩٩	٨١,٦٩٢	٣٥,٣٨٥	١٠٨,١٦٨	٢٥١,٩٧٧	٢٠٢٢ في ١ يناير
٦,٥٠١	١,٣٨٦	١١٣	-	٤,٣٠٤	٢٠٢	٤٩٦	-	إضافات
(١١,٦٥٦)	(١١٧)	(١١)	(٢,٧٥٠)	(٨٢)	(٨,٦٤٦)	-	-	استبعادات
٥٣٣,٩٩٩	٢,٧٩٧	١٢,٤٥٧	٤٥,٢٤٩	٨٥,٩١٤	٢٦,٩٤١	١٠٨,٦٦٤	٢٥١,٩٧٧	٢٠٢٢ في ٣١ ديسمبر
١٩,١٧٨	٣٣٢	١٩٣	١,٧٥١	٧,٥٧١	١٠٩	٩,٢٢٢	-	إضافات
(٤,٢١٠)	-	-	(٨٤٨)	-	(٦٨)	(٣,٢٩٤)	-	استبعادات
(١٠,١٣٦)	-	-	-	-	-	-	-	تحويلات إلى العقارات الاستثمارية
(٢٧,١٨٢)	-	-	-	(١٥,٥٩٦)	-	(١١,٥٨٦)	(١٠,١٣٦)	المشغوب خلال السنة
٥١١,٦٤٩	٣,١٢٩	١٢,٦٥٠	٤٦,١٥٢	٧٧,٨٨٩	٢٦,٩٨٢	١٠٣,٠٠٦	٢٤١,٨٤١	٢٠٢٣ في ٣١ ديسمبر

الاستهلاك:

٢٢٦,٥١٩	-	١٢,٠٠١	٤٢,٢٥٠	٨٠,٦٠٤	٣٤,١٨٣	٥٧,٤٣١	-	٢٠٢٢ في ١ يناير
٧,١٤٥	-	٦٢	٩٨٠	٢,٤٢٠	٢١١	٢,٤٧٢	-	المحمل للسنة
(١١,١٣٩)	-	(١٢١)	(٢,٢٩٠)	(٨٢)	(٨,٦٤٦)	-	-	استبعادات
٢٢٢,٥٢٥	-	١١,٩٩٢	٤٠,٩٤٠	٨٢,٩٤٢	٢٥,٧٤٨	٦٠,٩٠٣	-	٢٠٢٢ في ٣١ ديسمبر
٧,١٥٩	-	١٤٤	١,٠١٣	٢,٢٠٧	٢١٧	٢,٥٧٨	-	المحمل للسنة
(٤,٢١٠)	-	-	(٨٤٨)	-	(٦٨)	(٣,٢٩٤)	-	استبعادات
(٢٢,٥٠٩)	-	-	-	(١٥,٥٩٦)	-	(٧,٩١٣)	-	المشغوب خلال السنة
٢٠١,٩٩٥	-	١٢,١٣٦	٤١,١٠٥	٦٩,٥٥٣	٢٥,٨٩٧	٥٣,٢٧٤	-	٢٠٢٣ في ٣١ ديسمبر
٣٠٩,٦٨٤	٣,١٢٩	٦٣٤	٥,٨٠٤	٨١,٣٣٦	١,٠١٧	٤٨,٩٢٣	٢٤١,٨٤١	صافي القيمة التقديرية:
٣١١,٤٧٤	٢,٧٩٧	٤٦٥	٤,٣٠٩	٧,٩٧٢	١,١٩٣	٤٧,٧٦١	٢٥١,٩٧٧	٢٠٢٣ في ٣١ ديسمبر
								٢٠٢٢ في ٣١ ديسمبر

٩ الممتلكات والآلات والمعدات (تابع)

٩-١ الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

تمثل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بشكل رئيسي مبالغ مدفوعة لتجديد المكاتب والمعدات.

٩-٢ الاستهلاك

يتم احتساب الاستهلاك في الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٧٦٨	٤,٦٠٤	معترف بها كتكلفة (الإيضاح ٢-٥)
٢,٣٧٧	٢,٥٥٥	معترف بها كمصروفات عمومية وإدارية (الإيضاح ٦)
٧,١٤٥	٧,١٥٩	

٩-٣ تحويلات إلى عقارات استثمارية

تمثل التحويلات خلال السنة تحويل أصول بسبب تغير غرض استخدامها بأن تصبح محتفظ بها بغرض تحقيق إيرادات إيجارية بحيث تستهدف الإدارة تأجيرها.

١٠ عقود الإيجار

١٠-١ المجموعة بصفاتها الطرف المستأجر

يوجد لدى المجموعة عقود إيجار مبرمة لقطع أراضي ومكتب تستخدمه في عملياتها. إن التزامات المجموعة بموجب عقود الإيجار مضمونة بسند ملكية من المؤجر للأصول المؤجرة. وعموماً، لا يحظر على 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 والسيارات تبلغ مدة إيجارها ١٢ شهر أو أقل وعقود إيجار معدات مكتبية ذات قيمة منخفضة. تطبق المجموعة إعفاء "الإيجار قصير الأجل" و "إيجار الأصول منخفضة القيمة" لعقود الإيجار هذه.

إن القيم الدفترية لأصول حق الاستخدام المعترف بها والتغير في قيمتها خلال السنة مينة أدناه:

١٠ عقود الإيجار (تابع)

١٠-١ المجموعة بصفاتها الطرف المستأجر (تابع)

أصول حق الاستخدام

ألف درهم	التكلفة:
٣٥,٧٢٥	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
(١٠,٧٢٦)	استيعادات
٢٤,٩٩٩	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
(٥٩٦)	استيعادات
٢٤,٤٠٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٤,٠٣١	الإطفاء:
٣,٤١٥	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
(٢,٥٢٣)	المحتمل للسنة
١٤,٩٢٣	استيعادات
١,٩٨٦	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
(٥٩٦)	المحتمل للسنة
١٦,٣١٣	استيعادات
٨,٠٩٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٠,٠٧٦	صافي القيمة الدفترية
	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

فيما يلي القيم الدفترية لالتزامات الإيجار والتغيرات فيها خلال السنة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٢,٢٦٦	١٣,١٢٢	الرصيد الافتتاحي
١,٨٨٩	١,٠٧٩	الفائدة المحملة للسنة
(٤,٤٤٢)	(٢,٩٧٧)	المدفوعات خلال السنة
(٦,٥٩١)	-	تعديلات
١٣,١٢٢	١١,٢٢٤	
٢,٦٢٤	٢,٢٤٥	المتداولة
١٠,٤٩٨	٨,٩٧٩	غير المتداولة

تم الإفصاح في الإيضاح رقم ٣١ عن تحليل استحقاق التزامات عقود الإيجار.

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الخارجة من عقود الإيجار للمجموعة ما قيمته ٣ مليون درهم في عام ٢٠٢٣، (٢٠٢٢: ٤,٤ مليون درهم)، ولا توجد تدفقات نقدية خارجة مستقبلية تتعلق بعقود الإيجار التي لم تبدأ بعد في تاريخ التقرير.

ليس لدى المجموعة عقود إيجار تحتوي على مدفوعات متغيرة.

كما يوجد لدى المجموعة العديد من عقود الإيجار التي تتضمن 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 أحكام هامة عند تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن تتم الاستفادة من خيارات التمديد والإنهاء (راجع إيضاح ٣٢).

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

١٠ عقود الإيجار (تابع)

١-١٠ المجموعة بصفقتها الطرف المستأجر (تابع)

احتسبت المجموعة خيارات التمديد لجميع عقود إيجار الأراضي كجزء من تحديد التزامات الإيجار بالنظر إلى الشروط التعاقدية قصيرة الأجل لهذه العقود واحتياجات الأعمال طويلة الأجل للمجموعة. تبلغ مدفوعات الإيجار المستقبلية المحتملة غير المخصصة المتعلقة بالفترات التي تلي تاريخ ممارسة خيار التمديد عقد إيجار مكتب غير مدرج في مدة الإيجار ما قيمته ١٦,٧ مليون درهم يمكن ممارستها في غضون خمس سنوات.

٢-١٠ المجموعة بصفقتها الطرف المؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على محفظة العقارات الاستثمارية لديها التي تضم عقارات تجارية وسكنية (انظر إيضاح ١١). تتراوح فترة هذه الإيجارات بين سنة وخمس سنوات. تتضمن جميع عقود الإيجار بنذا 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 الإيجارات المعترف بها من قبل المجموعة خلال السنة ٤١,٨ مليون درهم (٢٠٢٢: ٣٧,٤ مليون درهم).

١١ عقارات استثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية للمجموعة من عقارات تجارية وسكنية وكذلك أراضي في دبي موتور سيتي، والتي يتم إدراجها بالقيمة العادلة على أساس المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لا يوجد لدى المجموعة قيود على إمكانية تحقيق عقاراتها الاستثمارية ولا توجد التزامات تعاقدية لشراء، إنشاء أو تطوير عقارات استثمارية أو للإصلاحات والصيانة والتعزيزات.

الحركة في العقارات الاستثمارية خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٢٦٠,٧٢٦	٣,١٦٣,٩٩٨	في ١ يناير
٤,٠٦١	١,٨١٢	إضافات خلال السنة
-	١٠,١٣٦	التحويل من الممتلكات والآلات والمعدات (إيضاح ٩)
-	(٩٣٢,٩٦٠)	استثمارات محتفظ بها للبيع (إيضاح ١١-٦)
٢٥,٩٩٧	٩٠٥,٨٨٠	أرباح من تقييم القيمة العادلة (إيضاح ١١-٢)
(١٢٦,٧٨٦)	(١٩١,٤٨٧)	بيع عقارات استثمارية (إيضاح ١١-٤)
٣,١٦٣,٩٩٨	٢,٩٥٧,٣٧٩	في ٣١ ديسمبر

١-١١ التحويل من الممتلكات والآلات والمعدات

قامت المجموعة خلال السنة بتحويل عقار مدرج في الممتلكات والآلات والمعدات إلى فئة العقارات الاستثمارية عند التغيير في الاستخدام وتبلغ قيمته ١٠,١ مليون درهم. يمثل التحويل الذي أجري خلال السنة تحويل عقار بسبب التغيير في الاستخدام حيث أصبح هذا الأصل محتفظ به حالياً بغرض تحقيق إيرادات إيجارية حيث تنوي الإدارة تأجيره.

١١ عقارات استثمارية (تابع)

٢-١١ تقييم العقارات الاستثمارية

تستند القيم العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ إلى التقييمات التي تم إجراؤها بواسطة مقيمين مسجلين مستقلين معتمدين. تم تطبيق نموذج تقييم وفقاً لتوصيات مجلس معايير التقييم الدولية.

يقدم المقيم المستقل القيمة العادلة لمحفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة في نهاية كل عام. أجرى المقيم 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 المقيم المستقل بمراجعة أحدث مخطط رئيسي لتطوير المجمع الخاص بمشروع موتور سيتي عند تكوين رايه بشأن القيمة العادلة للمحفظة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢.

تم تحديد القيم العادلة مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المخصومة عندما يكون لدى الشركة 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.

أما في الحالات التي لا يوجد فيها لدى الشركة أي ترتيبات إيجار مستمرة، تم تحديد القيم العادلة، حسبما يكون مناسباً، مع الأخذ في الاعتبار أحدث معاملات أجريت في السوق لعقارات مماثلة وكذلك التغيرات المتوقعة في توفر العقارات في نفس موقع العقارات الاستثمارية للمجموعة وبجوارها. هذا ويتم تعديل هذه القيم بما يعكس تباين السمات الرئيسية مثل مساحة 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 ٩٠٦ مليون درهم في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: أرباح بمبلغ ٢٦ مليون درهم). قام مجلس إدارة الشركة بمراجعة الافتراضات والمنهجية المستخدمة من قبل المقيم المستقل المسجل، والذي وضح في رايه التقييمي، تعتبر هذه الافتراضات ومنهجية التقييم مناسبة وسليمة كما في تاريخ التقرير.

إن أي تغير جوهري في الافتراضات المستخدمة في تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قد يؤدي إلى انخفاض/ ارتفاع القيمة العادلة لتلك الأصول بشكل كبير.

٣-١١ المستجدات خلال العام

أجرت المجموعة، خلال سنوات سابقة، دراسة استقصائية للمخطط الرئيسي لمشروع دبي موتور سيتي (المنطقة المبنية وغير المبنية) وقدمت طلبات رسمية إلى الجهات التنظيمية المعنية لإصدار خارطة معدلة للموقع مبنية المساحة الطابقية الإجمالية المعدلة وطلب للموافقة على تغيير أغراض استخدام الأراضي (في بعض الحالات).

أعلنت المجموعة عن إحراز تقدم هائل من حيث التوصل إلى تسوية مع الجهات التنظيمية، وذلك عقب مفاوضات استمرت لفترة طويلة، وبموجب هذه الاتفاقية، ستدفع المجموعة إلى "دبي لاند" مبلغ ٤٠٠ مليون درهم على أقساط لمدة ثلاث سنوات، في المقابل ستقدم "دبي لاند" شهادات عدم ممانعة تسمح للمجموعة بتغيير الغرض من استعمال أجزاء من مشروع الشركة الرئيسي في "موتور سيتي"، بما في ذلك الأرض التي كانت مخصصة للوجهة الترفيهية.

١١ عقارات استثمارية (تابع)

٣-١١ المستجندات خلال العام (تابع)

أتاح ذلك الأمر للمجموعة أيضاً إمكانية التقدم بطلب إلى سلطة التطوير المعنية للحصول على تصريح لتغيير الاستخدام مما يسمح للشركة أيضاً بتطوير مناطق سكنية إضافية و/أو زيادة المساحة الطابقية الإجمالية، وبالتالي تعزيز قيمة إضافية في المخطط الرئيسي لمشروع موتور سيتي التابع لشركة الاتحاد العقارية، مما يؤدي بدوره إلى تحقيق قيمة أكبر للمساهمين.

وقد كان لهذه الاتفاقية أثراً فورياً، حيث تمت إعادة تقييم الأراضي والأصول التي تشكل جزءاً من المخطط الرئيسي لمشروع موتور سيتي - بناءً على المساحة الطابقية الإجمالية المعدلة وأغراض الاستخدام المعدلة - مما أدى إلى تقدير متحفظ يبلغ حوالي ٨٢٦ مليون درهم.

وبالتالي، قامت المجموعة بالاعتراف بإجمالي أرباح القيمة العادلة بمبلغ ٩٠٦ مليون درهم وتمت مقاصة هذا المبلغ مقابل دفعة بقيمة ٤٠٠ مليون درهم إلى "ديبي لاند"، ومن ثم كانت بلغ صافي الأرباح المحققة من تقييم القيمة العادلة ما قيمته ٥٠٦ مليون درهم تم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

٤-١١ بيع العقارات الاستثمارية

خلال السنة، تم استبعاد عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية ١٩١,٤ مليون درهم (٢٠٢٢: ١٢٦,٨ مليون درهم) مقابل ثمن قدره ٢٦١,٨ مليون درهم (٢٠٢٢: ١٢٩,١ مليون درهم) ونتج عن ذلك الاستبعاد أرباح قدرها ٧٠,٤ مليون درهم (٢٠٢٢: ٢,٣ مليون درهم).

٥-١١ وصف أساليب التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية

تم تحديد القيم بشكل رئيسي باستخدام منهجية تقييم الدخل أو منهجية تقييم السوق (المبيعات الخاضعة للمقارنة) 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 المقيم العقاري في الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل عقود الإيجار السارية والمصروفات التشغيلية المتوقعة. وفي سبيل الوصول إلى القيمة النهائية، استخدم المقيم أيضاً افتراضات متعلقة بمعدلات العائد على رأسمال المال والإيجارات المقدرة السائدة في السوق، حيث تتأثر هذه الافتراضات بخصائص محددة، مثل موقع العقار وعائد الدخل ومستوى الإشغال كل 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 المقيم العقاري منهجية الأعمال المتبقية، والتي تضع في الاعتبار توقعات المشاركين في السوق بخصوص القيمة الإجمالية لتطوير الأصل بافتراض اكتمال التطوير، ناقصاً إجمالي تكلفة التطوير اللازمة لاستكمال الأصل (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.

منهجية القيمة السوقية

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

١١ عقارات استثمارية (تابع)

٥-١١ وصف أساليب التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

معلومات أخرى

إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهرى في قيمة المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة قد يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) القيمة العادلة بشكل كبير.

إن أسس التقييم والافتراضات المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية تتوافق مع تلك الأسس والافتراضات المطبقة في عام ٢٠٢٢، ولم تكن هناك أي تغييرات في أساليب التقييم خلال العام.

٦-١١ عقارات استثمارية محتفظ بها للبيع

تمثل العقارات الاستثمارية المحتفظ بها للبيع قطع الأراضي المقرر بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية. وبلغت قيمة هذه العقارات في نهاية السنة ٩٣٣ مليون درهم.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق الخاصة بالعقارات الاستثمارية المحتفظ بها للبيع. تستند تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقق إلى الأدلة الأكثر موثوقية المتاحة في تاريخ التقرير بشأن المبالغ المتوقع أن تحققها المجموعة نظير بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الاعتيادية.

١٢ المخزون

المخزون الخاص بالمشاريع والأعمال التجارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٧٠٥	٢,٣٣٩	المواد الخاصة بالمشاريع – بالإجمالي
١٥٣	٥٢٥	مخزون لأغراض تجارية
٢,٦٣٦	٣,٥٧٧	قطع الغيار والمواد الاستهلاكية
(١,٠٩٣)	(٥٨٩)	ناقصاً: مخصص المواد بطينة الحركة
٤,٤٠١	٥,٨٥٢	

عقارات قيد التطوير

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٥٠٤	٩,٨٩٢	في ١ يناير
٢,٣٨٨	٢,٠٢٠	صافي الحركة خلال السنة
٩,٨٩٢	١١,٩١٢	في ٣١ ديسمبر

تم إدراج عقارات قيد التطوير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بعد خصم المخصص البالغ ١٢ مليون درهم (٢٠٢٢: ٩,٨ مليون درهم).

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

١٣ استثمارات في شركة زميلة

استثمارات في شركات زميلة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	الحركة خلال السنة
ألف درهم	ألف درهم	
٨٤,٤١٣	٧٩,٣٢٧	الرصيد الافتتاحي
(٥,٠٨٦)	(٥٩,٤١٣)	الحصة من الخسائر
٧٩,٣٢٧	١٩,٩١٤	الرصيد الختامي
		الأرباح أو الخسائر:
(٥,٠٨٦)	(٥٩,٤١٣)	الحصة من الخسائر في شركة العقارية للاستثمار ذ. م. م

الاستثمار في شركة العقارية للاستثمار ذ. م. م

تمتلك المجموعة حصة ٣٠٪ من حقوق الملكية في شركة العقارية للاستثمار ذ. م. م، والتي تزاوّل أنشطة الاستثمارات العقارية، وهي شركة خاصة غير مدرجة في أي بورصة عامة. يتم احتساب حصة المجموعة في العقارية للاستثمار ذ. م. م باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة. يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة لاستثمار المجموعة في شركة العقارية للاستثمار ذ. م. م:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	المركز المالي:
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥٨,٣٦٢	٢٣١,٦٣٩	الأصول غير المتداولة
٤٤٨,٩٨٧	٣٠٧,٩٥٠	الأصول المتداولة
(٥,١٣٢)	(٣,٣٩٩)	الالتزامات غير متداولة
(٤٣٧,٧٩٤)	(٤٦٩,٨١٠)	الالتزامات المتداولة
٢٦٤,٤٢٣	٦٦,٣٨٠	حقوق الملكية
٧٩,٣٢٧	١٩,٩١٤	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٣٠٪

٢٠٢٢	٢٠٢٣	الحركة خلال العام
ألف درهم	ألف درهم	
٨٤,٤١٣	٧٩,٣٢٧	الرصيد الافتتاحي
(٥,٠٨٦)	(٥٩,٤١٣)	الحصة في النتائج
٧٩,٣٢٧	١٩,٩١٤	الرصيد الختامي

١٤ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٩٩	٦٩٩	حقوق الملكية غير المدرجة

فيما يلي الحركة في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر خلال السنة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٥٦	٦٩٩	في ١ يناير
(٥٧)	-	استيعادات
٦٩٩	٦٩٩	في ٣١ ديسمبر

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

١٥ ذمم مدينة غير متداولة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٥٧٧	٤,٣٢٢	المبالغ المحتجزة المدينة
٧,٢٥٣	٧,٢٥٣	ذمم مدينة من مبيعات العقارات
١١,٨٣٠	١١,٥٧٥	

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالأصول المالية في الإيضاح ٣١.

١٦ أصول العقود

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٤,٩١٦	٣١,٨٣٥	أعمال العقود قيد التنفيذ
٨٧	٩١٠	إيرادات لم يُصدر بها فواتير
(٦,١٥٦)	(٣,١٧٠)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٢٨,٨٤٧	٢٩,٥٧٥	

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

١٧ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥٠,٩٨٥	٣٢٦,٨٢٣	أدوات مالية
١٠,٤٨٧	١٤,٣٨٦	ذمم مدينة تجارية
٦٣,٨٣٩	١٠٠,١٦٧	مبالغ محتجزة مدينة
٣٢٥,٣١١	٤٤١,٣٧٦	مبيعات العقارات المدينة
(١١٧,٢٩٢)	(١١٠,٠٠٢)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١٧-١)
٢٠٨,٠١٩	٣٣١,٣٧٤	ذمم مدينة أخرى
٥٢,٣٦٥	٦١,٩٧٦	الإجمالي (أ)
٢٦٠,٣٨٤	٣٩٣,٣٥٠	الأدوات غير المالية
٤,٦٨٤	٢,٤٩٩	دفعات مقدمة للمقاولين (إيضاح ١٧-٢)
١١٢,٠٠٠	-	دفعات مقدمة للبنوك مقابل أصل القرض والفائدة
١٩,٤٥٧	١٧,٩٥٨	مصرفات مدفوعة مقدماً ودفعات مقدمة
١٣٦,١٤١	٢٠,٤٥٧	الإجمالي (ب)
٣٩٦,٥٢٥	٤١٣,٨٠٧	المجموع (أ + ب)

قامت المجموعة خلال السنة بتقديم قرض إلى أحد شركاتها الزميلة بقيمة ٣,٤ مليون درهم والذي يتم إدراجه ضمن الذمم المدينة الأخرى أعلاه (إيضاح ١٨).

١٧-١ مخصص مصروف خسائر الائتمان المتوقعة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٧,٢٩٢	١١٠,٠٠٢	مخصص الذمم المدينة التجارية
٩٠,٥٩٢	٩٠,٥٩٢	مخصصات الدفعات المقدمة للمقاولين (إيضاح ١٧-٢)
٢٠٧,٨٨٤	٢٠٠,٥٩٤	

١٧-٢ دفعات مقدمة للمقاولين

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٥,٢٧٦	٩٣,٠٩١	الدفعات المقدمة للمقاولين
(٩٠,٥٩٢)	(٩٠,٥٩٢)	ناقصاً: مخصص مصروف خسائر الائتمان المتوقعة
٤,٦٨٤	٢,٤٩٩	

تم سداد دفعات كبيرة إلى مورّد خارجي يبلغ إجمالي قيمتها ٩٠,٦ مليون درهم، وذلك خلال الفترة بين مايو وأكتوبر ٢٠٢١. تم تسجيل هذه المدفوعات في وثائق الشركة فيما يتعلق بالعديد من عقود التصميم وإدارة المشاريع، رغم من أن الإدارة أوضحت أنه لم يتم الحصول أي خدمة أو كانت الخدمة المقدمة غير ملائمة، لذلك قررت الشركة تصنيف هذه المبالغ على أنها دفعات مدفوعة مقدماً للمقاولين.

قامت الإدارة بالاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل الرصيد المذكور بناءً على الخبرة السابقة بشأن خسائر الائتمان على أساس حالة التأخر في السداد والتي تم تعديلها حسبما ينطبق بما يعكس الأوضاع الراهنة والظروف الاقتصادية المستقبلية. تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالذمم المدينة في إيضاح ٣١.

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

١٨ معاملات مع أطراف ذات علاقة

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.

خلال السنة، قامت المجموعة بتقديم قرض لشركة زميلة لها بقيمة ٣,٤ مليون درهم والذي تم الاعتراف به ضمن البيانات المالية الموحدة بفائدة بمعدل ٢,٥٧٪ زائداً ٣ أشهر إيبور.

فيما يلي تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الآخرين:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٥,٤٨٠	٨,٥٥٤	رواتب وامتيازات الموظفين الأخرى قصيرة الأجل
١,٤٠٠	١,٤٠٠	أتعاب مجلس الإدارة المدفوعة خلال السنة
٤٦٣	٤٧١	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

١٩ النقد في الصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٧٠٣	١,٠٥٤	النقد في الصندوق
٩,٨٠٦	٦,٩٠٤	النقد في البنوك
٥٠,٨٨٨	٧٠,٣٤٧	- في حسابات ودائع مرهونة
٦١,٣٩٧	٧٨,٣٠٥	- في الحسابات الجارية

(أ) النقد وما يعادله

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٥١,٥٩١	٧١,٤٠١	النقد وما يعادله يشمل ما يلي:
(٥٠,٨١١)	(٤١,٥٨٩)	النقد في الصندوق وفي البنوك (باستثناء الودائع المرهونة)
٧٨٠	٢٩,٨١٢	سحوبات مصرفية على المكشوف (راجع إيضاح ٢٨)

(ب) النقد لدى البنوك في حسابات الودائع

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 ٣١.

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

٢٠ رأس المال

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠

المصدر والمدفوع بالكامل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤ (٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤)
سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، يتكون رأس المال من أسهم عادية، وجميع هذه الأسهم المُصدرة مدفوعة بالكامل. يحق لحاملي الأسهم العادية الحصول على توزيعات أرباح والتي يتم الإعلان عنها من وقت لآخر، ويحق حقوق التصويت في اجتماعات الجمعية العمومية للشركة بواقع صوت واحد لكل سهم. تكون جميع الأسهم العادية متساوية وعلى مرتبة واحدة من حيث الأصول المتبقية بالشركة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغ رأس مال الشركة المُصرَّح به ٧ مليار سهم.

٢١ احتياطات

احتياطي قانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ والنظام الأساسي للشركة، يتم تخصيص نسبة ٥٪ من الأرباح السنوية للمجموعة للاحتياطي القانوني حتى يعادل هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المدفوع. قد يتم إيقاف تخصيص هذه النسبة عندما يساوي الاحتياطي القانوني نصف رأس المال المدفوع للشركة. خلال العام الحالي، قامت الشركة بتحويل مبلغ ٤١,٩ مليون درهم (٢٠٢٢: ٣ مليون درهم) إلى الاحتياطي القانوني.

فائض إعادة تقييم الأصول

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

٢٢ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

يمثل هذا المبلغ أتعاباً مهنية لمديري الشركة مقابل الخدمة في أي لجنة، وتخصيص وقت واهتمام لأعمال أو شؤون الشركة ولأداء الخدمات خارج نطاق أنشطتهم العادية، راجع الإيضاح ١٨.

٢٣ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

٢٠٢٢	٢٠٢٣
٢٩,٩٨٠	٨٣٧,٦١٧
٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤
٠,٠٠٧	٠,١٩٥

الأرباح / (الخسائر) العائدة للمساهمين (ألف درهم)
المتوسط المرجح لعند الأسهم
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

٢٤ قروض مصرفية

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول الشروط التعاقدية للقروض المصرفية لدى المجموعة والتي تحمل فائدة، ويتم قياسها بالتكلفة المطفأة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع إيضاح ٣١.

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٢٢,٤٩٨	١,٢٠٧,٨٦٥	في ٣١ ديسمبر
(٤٨١,١٢٧)	(٩٨٦,٩٣٠)	ناقصاً: الجزء المتداول
٣٤١,٣٧١	٢٢٠,٩٣٥	الجزء غير المتداول

تحمل القروض المصرفية فائدة بأسعار تجارية. يوجد مزيد من التفاصيل بشأن القروض المصرفية أدناه.

فيما يلي الحركة في القروض المصرفية خلال السنة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٧٨,٦٥٦	٨٢٢,٤٩٨	في ١ يناير
٢٤٤,٨٤٢	١٠١,٢٢٧	مبالغ قروض تم الحصول عليها خلال السنة
(٣٠١,٠٠٠)	(١٣٠,٩٤٣)	سداد دفعات خلال السنة
-	٤٨٧,١٩٢	تغيرات بسبب إعادة جدولة قرض خلال السنة
-	(٧٢,١٠٩)	تسوية مقابل مبالغ مقدمة للبنك (انظر البند (٤) أدناه)
٨٢٢,٤٩٨	١,٢٠٧,٨٦٥	في ٣١ ديسمبر

تشمل القروض المصرفية بصورة رئيسية التسهيلات التالية:

- (١) خلال السنة الحالية، أبرمت المجموعة اتفاقية مع أحد البنوك المحلية وفقاً لصحيفة شروط الاتفاقية الموقعة بين الطرفين، والتي بموجبها ستقوم المجموعة بدفع مبلغ تسوية بمقدار ٨٥٠ مليون درهم على أقساط خلال تسعة أشهر اعتباراً من تاريخ نفاذ الاتفاقية.
- (٢) خلال سنة ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة اتفاقية مع أحد البنوك المحلية الأخرى للحصول على قرض طويل الأجل بقيمة ١٥٥ مليون درهم يستحق السداد على ٤٠ قسط ربع سنوي.
- (٣) تسهيلات خصم الفواتير التي يبلغ رصيدها ٢٩,٦ مليون درهم في نهاية السنة (٢٠٢٢: ٢٥,١ مليون درهم).
- (٤) قامت الشركة خلال سنوات سابقة بدفع مبالغ مقدمة بقيمة ١١٢ مليون درهم مقابل قرض تم سداد ٧٢,١ مليون درهم منه من أصل المبلغ و ٣٩,٩ مليون درهم فائدة خلال الفترة.

الضمانات

إن القروض المصرفية المذكورة أعلاه مضمونة بضمان واحد أو أكثر مما يلي:

- أ. رهن عقاري مسجل لأراضي وعقارات تبلغ قيمتها العادلة ١,٨٥٦ مليون درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١,٥٨٩ مليون درهم)
- ب. التنازل عن وثائق التأمين على الممتلكات المرهونة؛
- ج. التنازل عن عائدات الإيجار لبعض الوحدات الإيجارية؛
- د. ضمانات تجارية باسم الشركة وبعض الشركات التابعة؛
- هـ. التنازل عن ذمم مدينة؛
- و. التنازل عن حساب الضمان لأحد المشاريع.

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

٢٥ التزامات العقود

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٦,٤٩٣	٢٣,٢٢٩	فواتير زائدة على قيمة العمل المنجز من مشروع قيد التنفيذ - متداولة
١٦,٣٣١	-	دفعات مقدمة من العملاء - متداولة
٨,١١٨	-	دفعات مقدمة من العملاء - غير المتداولة
٦٠,٩٤٢	٢٣,٢٢٩	

تمثل التزامات العقود غير المتداولة مبالغ مستلمة مقدماً من العملاء مقابل بيع العقارات وفقاً لجدول السداد المحدد مذكور في اتفاقيات البيع والشراء ذات الصلة، حيث سيتم الاعتراف بالإيراد عند تسليم العقارات المعنية، حيث تنشأ فواتير زائدة عن الأنشطة التعاقدية المنفذة من قبل المجموعة خلال السنة.

٢٦ مخصصات مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٩,١٤٤	٣٠,٦٣٠	في ١ يناير
٨,٥٥١	٥,٥٤٢	المخصصات خلال العام
(٧,٠٦٥)	(٥,٥٧٢)	مبالغ مدفوعة خلال السنة
٣٠,٦٣٠	٣٠,٦٠٠	في ٣١ ديسمبر

٢٧ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٤,٢٠٥	٤٥١,٠١٣	الأدوات المالية
٢,٩٧٨	٢,٢٦٥	ذمم دائنة تجارية
١,٠٥٥,٩٢١	٢١٦,٩٩١	ذمم المحتجزات الدائنة
١,١٤٣,١٠٤	٦٧٠,٢٦٩	ذمم دائنة ومستحقات أخرى
		الإجمالي

تشمل الذمم الدائنة والمستحقات الأخرى ما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٣٨,٦٥٢	٢,٤٩٢	الأدوات المالية
٣٣,٥٠٥	٣٢,٣٣٨	مخصصات ومستحقات مقابل أعمال المقاولات
٢٧٤,٣٥٣	١٦٦,٩٧٧	مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين
		مخصصات ومستحقات خاصة بدفعات تكاليف أعمال المقاولين

تم الإفصاح في الإيضاح ٣١ عن تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بالذمم الدائنة التجارية والأخرى.

٢٨ سحبيات مصرفية على المكشوف

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
٥٠,٨١١	٤١,٥٨٩

سحبيات مصرفية على المكشوف

شروط وأحكام هامة

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

الضمانات

إن سحبيات مصرفية على المكشوف مضمونة بالضمانات التالية:

- الضمانات المشتركة والمتعددة من الشركة.
- التنازل عن عقود معينة والمحتجزات المدينة.

لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع إيضاح ٣١.

٢٩ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
١٩,٧١٥	-
٢٢٤,٤٥٥	٢٧,٩٠١
٢٥٢,٥٠٠	-

ارتباطات الشركة وشركاتها التابعة:

ارتباطات رأسمالية

الالتزامات المحتملة:

خطابات الضمان

الالتزامات المحتملة لشركة زميلة

خطابات الضمان

الالتزامات المحتملة

هناك بعض الارتباطات 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.

لدى الشركة الزميلة دعوى قضائية جارية ضد أحد عملائها مما نتج عن شكوك حول إمكانية استرداد رصيد الذمم المدينة التجارية المستحقة من ذلك العميل والبالغة ٣٣٤ مليون درهم. ومن ثم قامت الشركة الزميلة بتقديم شكوى إلى ديوان الحاكم في دبي وطلب منهم التدخل لحل هذا النزاع، وقام الديوان بدوره بإجراء تحقيقات ومراجعة المذكرات القانونية والدفع. كما تم تشكيل لجنة لمراجعة جوانب هذه الشكوى.

ومع ذلك، تعتقد الشركة الزميلة أن لديها ضمانات كافية نظير المبلغ المستحق من العميل وهناك احتمالية كبيرة لتكون نتيجة هذه الدعاوى في صالح الشركة. ومع ذلك، فإن إمكانية استرداد المبلغ غير مؤكدة في ظل الدعاوى القضائية المنظورة.

٣٠ تقارير عن قطاعات الأعمال

قطاعات الأعمال

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

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

٣٠ تقارير عن قطاعات الأعمال (تابع)

الإجمالي ألف درهم	الاستثمارات ألف درهم	بضائع وخدمات ألف درهم	المقاولات ألف درهم	العقارات ألف درهم	
٥٠٨,٠٠٩	-	٤٢٢,٦١٦	٤٣,٥٥٧	٤١,٨٣٦	٢٠٢٣
(٣٩٣,٥٢٩)	-	(٣٣٧,٠٥٤)	(٣٤,٣٦٧)	(٢٢,١٠٨)	إيرادات القطاع
١١٤,٤٨٠	-	٨٥,٥٦٢	٩,١٩٠	١٩,٧٢٨	تكاليف مباشرة
(١١٤,٠١٢)	(١٥)	(٤٩,٤٢٩)	(٨,٢٤٥)	(٥٦,٣٢٣)	إجمالي الأرباح
٣٠,٦٥٩	-	١٤,٩٥٥	١,٦١٧	١٤,٠٨٧	مصروفات إدارية وعمومية
٧٠,٤١٦	-	-	-	٧٠,٤١٦	إيرادات تشغيلية أخرى
١٠١,٥٤٣	(١٥)	٥١,٠٨٨	٢,٥٦٢	٤٧,٩٠٨	أرباح من بيع عقارات استثمارية
٥٠٥,٨٨٠	-	-	-	٥٠٥,٨٨٠	أرباح / (خسائر) تشغيلية
(٥٩,٤١٣)	(٥٩,٤١٣)	-	-	-	أرباح من تقييم عقارات، صافي
٤٠١,٩٦٤	٩,٢٢٢	-	-	٣٩٢,٧٤٢	الحصة من نتائج شركات مستثمر بها
١,٧١٦	-	-	-	١,٧١٦	بطريقة حقوق الملكية
(١١٤,٠٧٣)	-	(١٤,٥٨٥)	-	(٩٩,٤٨٨)	إيرادات أخرى
٨٣٧,٦١٧	(٥٠,٢٠٦)	٣٦,٥٠٣	٢,٥٦٢	٨٤٨,٧٥٨	إيرادات التمويل
١٠,٦٨١	-	٦,٤٥١	٧١	٤,١٥٩	تكاليف التمويل
٧,١٥٩	-	٧,٠٠٠	١٥٩	-	أرباح / (خسائر) السنة
١,٩٨٦	-	٥٦٠	-	١,٤٢٧	نفقات رأسمالية
٤,٧٥٩,٨٣٨	٢٩٣	٦٠٨,٢٨٣	٤٧,٢٠٨	٤,١٠٤,٠٥٤	استهلاك الممتلكات والآلات والمعدات
١٩,٩١٤	١٩,٩١٤	-	-	-	إطفاء أصول حق الاستخدام
٤,٧٧٩,٧٥٢	٢٠,٢٠٧	٦٠٨,٢٨٣	٤٧,٢٠٨	٤,١٠٤,٠٥٤	أصول القطاعات
١,٩٨٤,٧٧٦	٤٢,٦٣٧	٣٠٨,٩٦٧	٤٠,٧٥٩	١,٥٩٢,٤١٣	استثمارات في شركات زميلة
٤١٩,١٨٧	-	٣٤١,٧١١	٤٠,٠٤١	٣٧,٤٣٥	إجمالي الأصول
(٣٤٧,٤٨١)	-	(٢٧٩,٩٧٠)	(٣٤,٨٤٦)	(٣٢,٦٦٥)	التزامات القطاعات
٧١,٧٠٦	-	٦١,٧٤١	٥,١٩٥	٤,٧٧٠	٢٠٢٢
(٨٠,٥٢٩)	(٢١٠)	(٣٥,٦٤٩)	(١٢,١٠٢)	(٣٢,٥٦٨)	إيرادات القطاع
١٦,٧٣٠	-	١٠,٠٤٩	٣٦	٦,٦٤٥	تكاليف مباشرة
٢,٣٣١	-	-	-	٢,٣٣١	إجمالي الأرباح
١٠,٢٣٨	(٢١٠)	٣٦,١٤١	(٦,٨٧١)	(١٨,٨٢٢)	مصروفات إدارية وعمومية
٢٥,٩٩٧	-	-	-	٢٥,٩٩٧	إيرادات تشغيلية أخرى
(٥,٠٨٦)	(٥,٠٨٦)	-	-	-	أرباح من بيع عقارات استثمارية
٧٣,٦٦١	٦٢,٨٢٨	-	-	١٠,٨٣٣	أرباح / (خسائر) تشغيلية
(٧٤,٨٣٠)	-	(٨,٥٢٣)	(١٧)	(٦٦,٢٩٠)	أرباح من تقييم عقارات، صافي
٢٩,٩٨٠	٥٧,٥٣٢	٢٧,٦١٨	(٦,٨٨٨)	(٤٨,٢٨٢)	الحصة من نتائج شركات مستثمر بها
١٠,٥٦٢	-	٦,٢١١	٧٣	٤,٢٧٨	بطريقة حقوق الملكية
٧,١٤٥	-	٤,٤٥٤	١٦٩	٢,٥٢٢	إيرادات التمويل
٣,٤١٥	-	٩١٥	-	٢,٥٠٠	تكاليف التمويل
٣,٩٩٩,١٣٩	٢٨٧	٥٥١,٦٨٠	٣٩,٦١٩	٣,٤٠٧,٥٥٣	أرباح / (خسائر) السنة
٧٩,٣٢٧	٧٩,٣٢٧	-	-	-	نفقات رأسمالية
٤,٠٧٨,٤٦٦	٧٩,٦١٤	٥٥١,٦٨٠	٣٩,٦١٩	٣,٤٠٧,٥٥٣	استهلاك الممتلكات والآلات والمعدات
٢,١٢١,١٠٧	٥١,٨٥٩	٢٩٠,٩٣٠	٨٣٢,٠٣٩	٩٤٦,٢٧٩	إطفاء أصول حق الاستخدام
					أصول القطاعات
					استثمارات في شركات زميلة
					إجمالي الأصول
					التزامات القطاعات

الوحدة العقلية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣١ الأنوات المالية

تشتمل الأصول المالية المجموعة على نهم مدينة غير متداولة واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وضم مدينة تجارية وأخرى والنقد في الصندوق ولدى البنوك. وتتضمن الأثر امات المالية المجموعة نهم دائنة تجارية وأخرى والثروات العقود وقروض مصرفية قصيرة الأجل وأخرى طويلة الأجل. تم الإفصاح عن السياسات المحاسبية للأصول والأثر امات المالية في الإيضاح ٣.

يوضح الجدول أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من فئات الأصول المالية والأثر امات المالية وقبها العادلة للسنوات الحالية والمقترنة:

الإجمالي ألف درهم	بالتكلفة المحققة ألف درهم	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	إيضاحات
١١,٥٧٥	١١,٥٧٥	-	١٥
٦٩٩	-	٦٩٩	١٤
٣٩٣,٣٥٠	٣٩٣,٣٥٠	-	١٧
-	-	-	١٧
٧٨,٣٠٥	٧٨,٣٠٥	-	١٩
٤٨٣,٩٢٩	٤٨٣,٩٣٠	٦٩٩	
٤٥٣,٢٧٨	٤٥٣,٢٧٨	-	
٤١,٥٨٩	٤١,٥٨٩	-	٢٨
١,٢٠٧,٨٦٥	١,٢٠٧,٨٦٥	-	٢٤
١١,٢٢٤	١١,٢٢٤	-	١٠
١,٧١٣,٩٥٦	١,٧١٣,٩٥٦	-	

الأثر امات المالية
نهم تجارية دائنة وأخرى
سحوبات مصرفية على المكشوف
قروض مصرفية
الأثر امات الإيجار
الإجمالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
الأصول المالية
نهم مدينة غير متداولة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
نهم تجارية مدينة وأخرى
مبالغ مستحقة من الأطراف ذات العلاقة
النقد في الصندوق ولدى البنوك
الإجمالي

الاحتلال المقررية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣١ الأنواع المالية (تابع)

إيضاحات	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	بالتكلفة المضافة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
الأصول المالية	-	١١,٨٣٠	١١,٨٣٠
نعم مدينة غير متداولة	١٥	-	١٥
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	١٤	-	١٤
نعم تجارية مدينة وأخرى	١٧	٢٦٠,٣٨٤	٢٦٠,٣٨٤
النقد في الصندوق ولدى البنوك	١٩	٦١,٣٩٧	٦١,٣٩٧
الإجمالي	٦٩٩	٢٣٣,٦١١	٢٣٤,٣١٠
الالتزامات المالية			
نعم تجارية دائنة وأخرى	-	٨٧,١٨٣	٨٧,١٨٣
مديونيات مصرفية على المكشوف	٢٨	٥٠,٨١١	٥٠,٨١١
قروض مصرفية	٢٤	٨٢٢,٤٩٨	٨٢٢,٤٩٨
الالتزامات الإيجار	١٠	١٣,١٢٢	١٣,١٢٢
الإجمالي	-	٩٧٣,٦١٤	٩٧٣,٦١٤

٣١ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان

التعرض لمخاطر الائتمان

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

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	إيضاحات	
١١,٨٣٠	١١,٥٧٥	١٥	ذمم مدينة غير متداولة (راجع الايضاح أدناه)
٢٦٠,٣٨٤	٣٩٣,٣٥٠	١٧	ذمم مدينة تجارية وأخرى (راجع الايضاح أدناه)
٦٠,٦٩٤	٧٧,٢٥١	١٩	النقد في البنوك
٣٣٢,٩٠٨	٤٨٢,١٧٦		

خسائر الانخفاض في القيمة

فيما يلي معلومات عن التعرض لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة للمجموعة باستخدام مصفوفة المخصصات:

الذمم التجارية						
بعد موعد الاستحقاق						
الإجمالي ألف درهم	> ٣٦٥ يوم ألف درهم	٩١-٣٦٥ يوم ألف درهم	٩٠-٩١ يوم ألف درهم	المتداول ألف درهم	المحتجزة المستحقة ألف درهم	سلف المقاولين ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣						
						معدل خسائر
	%٧٢,٤٧	%٣٢,١٢	%٤,٦٦	%٠,٠٠	%٣٨,٥٣	%٩٧,٣٢
٤٣٨,٦٢٢	١٢٣,٧١٣	٢٨,٣٦٧	٨٦,٤٥٤	٨٨,٢٨٩	١٨,٧٠٨	٩٣,٠٩١
						المبلغ الإجمالي
						معدل خسائر
٢٠٠,٥٩٤	٨٩,٦٥٠	٩,١١٢	٤,٠٣١	-	٧,٢٠٩	٩٠,٥٩٢
						الائتمان المتوقعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢						
						معدل خسائر
	%٧٩,٩٤	%٢٣,٣٨	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٩٥,٠٨
٣٦١,٣٢٥	١٣٧,٤١٣	٣١,٨١٦	٣١,٢٩٤	٥٠,٤٦٢	١٥,٠٦٤	٩٥,٢٧٦
						المبلغ الإجمالي
						معدل خسائر
٢٠٧,٨٨٤	١٠٩,٨٥٤	٧,٤٣٨	-	-	-	٩٠,٥٩٢
						الائتمان المتوقعة

٣١ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

خسائر الانخفاض في القيمة (تابع)

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية والمحجزات المدينة خلال السنة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠٧,٤٤٤	٢٠٧,٨٨٤	في ١ يناير
١,٤٧٠	٤,٢٥٢	المخصص للسنة (راجع الايضاح ٦)
(١,٠٣٠)	(١١,٥٤٢)	المبالغ المشطوبة
٢٠٧,٨٨٤	٢٠٠,٥٩٤	مخصص في ٣١ ديسمبر (ايضاح ١٧-١)

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 إلى تأثير سلبي قدره ١,٨ مليون درهم على الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية، بينما تخفيض قيمة الجنيه المصري بنسبة ٥٪ مقابل الدرهم سيكون له تأثير عكسي.

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

٣١ الأنوات المالية (تابع)

مخاطر السيولة

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للألتزامات المالية، بما في ذلك مدفوعات الفائدة وتغير اتفاقيات التسوية في تاريخ التقرير:

الألتزامات المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاحات	القيمة ألف درهم	التعاقدية ألف درهم	مبالغ تحت الطلب ألف درهم	أقل من سنة واحدة ألف درهم	من ١ إلى ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من خمس سنوات ألف درهم
الألتزامات المالية غير المشقة	٢٧	٦٧٠,٢٦٩	٦٧٠,٢٦٩	-	٦٧٠,٢٦٩	-	-
نعم تجارية دائنة وأخرى	٢٨	٤١,٥٨٩	٤١,٥٨٩	٤١,٥٨٩	-	-	-
سحوبات مصرفية على المكنوف	٢٤	١,٢٠٧,٨٦٥	١,٣٥١,١٤١	١٢,٣٠٠	٩١٨,٨٧٦	٢٢٧,٩٨٤	١٩١,٩٨١
قروض مصرفية	١٠	١١,٢٢٤	١٣,٤٢٣	-	٢,٢٤٥	١١,١٧٨	-
الألتزامات الإيجار							
الإجمالي		١,٩٣٠,٩٤٧	٢,٠٧٦,٤٤٢	٥٣,٩٣٤	١,٥٩١,٣٩٠	٢٣٩,١٦٢	١٩٢,٦٢٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢							
الألتزامات المالية غير المشقة	٢٧	١,١٤٣,١٠٤	١,١٤٣,١٠٤	-	١,١٤٣,١٠٤	-	-
نعم تجارية دائنة وأخرى	٢٨	٥٠,٨١١	٥٠,٨١١	٥٠,٨١١	-	-	-
سحوبات مصرفية على المكنوف	٢٤	٨٢٢,٤٩٨	٨٧٨,٦٥٦	٤٣٤,٩١٥	١٣٤,٤٩٧	١١١,٥٢٩	١٩٧,٧١٥
قروض مصرفية	١٠	١٣,١٢٢	١٦,٤٥٨	-	٢,٦٢٤	١٣,٣٨٤	-
الألتزامات الإيجار							
الإجمالي		٢,٠٢٩,٥٣٥	٢,٠٨٩,٠٢٩	٤٨٥,٧٢٦	١,٢٨٠,٢٢٥	١٢٤,٩١٣	١٩٧,٧١٥

٣١ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر أسعار الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على النقد لدى البنوك، والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض البنكية طويلة الأجل (راجع الإيضاحات ١٩، و٢٤) التي تحمل معدلات فائدة متغيرة.

في تاريخ التقرير، كان بيان أسعار الفائدة للالتزامات المالية المتغيرة التي تحمل فائدة للمجموعة على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٠,٨١١	٤١,٥٨٩	سحوبات مصرفية على المكشوف (راجع الإيضاح ٢٨)
٨٢٢,٤٩٨	١,٢٠٧,٨٦٥	قروض مصرفية (راجع الإيضاح ٢٤)
٨٧٣,٣٠٩	١,٢٤٩,٤٥٤	

تحليل حساسية التدفقات 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. يستثنى من هذا التحليل الوارد أدناه الفائدة الرأسمالية، وبافتراض أن جميع المتغيرات الأخرى تظل ثابتة.

التأثير على الأرباح أو الخسائر والأسهم		
ارتفاع بمقدار	انخفاض بمقدار	
١٠٠ نقطة أساس	١٠٠ نقطة أساسية	
ألف درهم	ألف درهم	
(١٢,٤٩٥)	١٢,٤٩٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ أدوات ذات معدل متغير
(٨,٧٣٣)	٨,٧٣٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ أدوات ذات معدل متغير

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات مماثلة.
- المستوى ٢: مدخلات أخرى خلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ التي يمكن ملاحظتها لأصول أو التزامات، إما مباشرة (أي الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي المشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات لأصول أو التزامات لا تستند في ملاحظاتها إلى بيانات السوق (بيانات غير ملحوظة).

لدى المجموعة استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي يتم إظهارها بالقيمة العادلة. راجع أيضًا الإيضاح رقم ١٤.

المستوى ١	المستوى ٣	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	٦٩٩	٦٩٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
-	٦٩٩	٦٩٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

٣١ الأدوات المالية (تابع)

لم يتم إجراء أي إعادة تصنيف بين مستويات التقييم خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

٣٢ التقديرات والأحكام الهامة

تقوم المجموعة بعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على المبالغ المدرجة للأصول والتزامات العقود 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

في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، اتخذت الإدارة الأحكام التالية، والتي لها تأثير كبير على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة:

افتراض مبدأ الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت الخسائر المتراكمة الحالية للمجموعة ٢,١٠٥ مليون درهم من رأس مال مصدر قدره ٤,٢٩٠ مليون درهم، بما لا يتجاوز ٥٠٪ من رأس مالها المصدر.

يلتزم فريق إدارة المجموعة بتنفيذ خطة شاملة لترشيد التكلفة لتقليل تكاليف التشغيل والنفقات العامة إلى جانب التغيير في برنامج الإدارة الذي سيخلق تأثيراً على نموذج عمل المنشأة والهيكل المالي وفريق الإدارة، لمواجهة التحديات من أجل زيادة قيمة الشركة للمساهمين.

أعدت إدارة المجموعة خطة إستراتيجية قصيرة ومتوسطة مدعومة برؤية طويلة الأجل لمدة ثلاث سنوات من تاريخ هذه البيانات المالية الموحدة، وهناك احتمال كبير أن يكون لدى المجموعة الموارد الكافية لمواصلة عملها في المستقبل المنظور.

الإيرادات من العقود مع العملاء

طبقت المجموعة الأحكام التالية التي تؤثر بشكل كبير على تحديد مبلغ وتوقيت الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء:

تحديد توقيت الوفاء ببيع العقارات

يتعين على المجموعة تقييم كل عقود من عقودها مع العملاء لبيع العقارات لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمرور الوقت أو في وقت ما من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على اتفاقيات البيع والشراء الحالية المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث يتم إبرام عقود لتوفير أصول عقارية للعملاء، فإن المجموعة لا تنشئ أو تعزز أصلاً تحكم بالعمل عند إنشاء الأصل أو تحسينه ويتلقى العميل ويستهلك الفوائد التي يوفرها أداء المجموعة عندما يتم تحويل الأصل إلى العميل، وبالتالي، يتم الاعتراف بالإيرادات من هذه العقود في وقت ما، عندما يكون العقار قد تم تسليمه للعميل.

كما قامت المجموعة بتقييم أنه، في تلك العقود، لا يعتبر نقل الملكية القانونية للممتلكات معياراً لتحديد توقيت الوفاء بالبيع، نظراً لأن هذا التحويل يتم عادةً تأجيله حتى يتم استلام السداد الكامل من العميل، والذي يعتبر ضمناً مقابل الذمم المدينة.

٣٢ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

النظر في عنصر التمويل الهام في العقود

تتضمن مبيعات عقارات المجموعة خيارين بديلين للدفع للعميل، أي دفع سعر المعاملة عند توقيع العقد وعند تسليم العقار، أو الدفع على أساس خطة الأقساط المؤجلة. استنتجت المجموعة أن هناك عنصر تمويل هام لتلك العقود حيث يختار العميل الدفع على أقساط مع الأخذ في الاعتبار طول الفترة الزمنية بين دفع العميل وتاريخ التسليم.

عند تحديد الفائدة التي سيتم تطبيقها على مبلغ المقابل، خلصت المجموعة إلى أن معدل الفائدة الضمني في العقد (أي معدل الفائدة الذي يخصم سعر البيع النقدي للممتلكات إلى المبلغ المدفوع مقدماً أو في وقت التسليم) مناسب لأن هذا يتناسب مع السعر الذي سينعكس في معاملة تمويل منفصلة بين المجموعة وعملائها عند بداية العقد.

تحديد توقيت استيفاء الإيرادات من أنشطة المقاولات

خلصت المجموعة إلى أنه يجب الاعتراف بالإيرادات من أنشطة التعاقد بمرور الوقت لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت الفوائد التي تقدمها المجموعة. إن حقيقة أن كياناً آخر لن يحتاج إلى إعادة أداء الخدمات بموجب العقود الذي قدمته المجموعة حتى الآن يدل على أن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت مزايا أداء المجموعة أثناء أدائها.

حددت المجموعة أن طريقة المدخلات هي أفضل طريقة لقياس تقدم خدمات أنشطة التعاقد لأن هناك علاقة مباشرة بين التكلفة التي تكبدتها المجموعة (أي التكلفة الفعلية المتكبدة في تنفيذ العقود) ونقل الخدمة والبضائع للعميل. وتعترف المجموعة بالإيرادات على أساس التكلفة الفعلية المتكبدة بالنسبة لإجمالي التكلفة المتوقعة لإكمال المشروع.

التأثير الجوهري على شركة زميلة

خلصت المجموعة إلى أن لها تأثيراً كبيراً على شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م، وهي شركة زميلة. تمتلك المجموعة نسبة ٣٠٪ من الأسهم في الشركة الزميلة وهي ممثلة في مجلس إدارتها. ومع ذلك، من خلال مشاركتها في عملية اتخاذ القرار في مجلس إدارة الشركة التابعة، قامت المجموعة بتقييم أنه تم تحقيق تأثير كبير.

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة بصفتها الطرف المؤجر

دخلت المجموعة في عقود إيجار عقارات تجارية على محفظتها العقارية الاستثمارية. وقد حددت المجموعة، بناءً على تقييم لشروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى جميع من القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية هذه العقارات وتحتسب العقود كعقود إيجار تشغيلي.

الأحكام (تابع)

تحديد مدة عقد الإيجار مع خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار على أنها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد الإيجار، إلى جانب أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد أنه سوف تتم ممارسته، أو أية فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد أنه لن تتم ممارسته.

تمتلك المجموعة العديد من عقود الإيجار التي تشمل خيارات التمديد والإنهاء. تطبق المجموعة الحكم في 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 تخلق حافزاً اقتصادياً له من حيث ممارسة التجديد أو الإنهاء. وبعد تاريخ البدء، تعيد المجموعة تقييم مدة عقود الإيجار إذا كان هناك حدث مهم أو تغيير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها ويؤثر على قدرتها على ممارستها أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (على سبيل المثال، بناء تحسينات كبيرة على العقارات المستأجرة أو تخصيصات كبيرة للأصل المؤجر).

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من مدة الإيجار لجميع عقود إيجار الأراضي ذات الفترة القصيرة غير القابلة للإلغاء (مثلاً سنة واحدة). عادة ما تستخدم المجموعة خيارها للتجديد لهذه الإيجارات 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.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي وصف للافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقرير، والتي تنطوي على مخاطر كبيرة للتسبب في تعديل جوهري على القيم الدفترية للأصول والالتزامات العقود خلال السنة المالية التالية. استندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب تغيرات السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.

تحديد مدى تقدم المشروع في أنشطة المقاولات

تستخدم المجموعة طريقة الإدخال عند قياس تقدم المشاريع وحساب إيرادات العقود ذات الصلة. يتطلب استخدام طريقة المدخلات من المجموعة تقدير التكاليف المتكبدة حتى تاريخه على العقود كنسبة من إجمالي تكاليف العقود التي سيتم تكبدها. دقة هذا التقدير لها تأثير جوهري على مبلغ الإيرادات والأرباح ذات الصلة المعترف بها. يتم احتساب أي تعديل على الأرباح ناتج عن التغييرات في التقديرات في الفترة التي تصبح فيها التغييرات معروفة.

مخصص نفقات الضمان

يتم الاعتراف بمخصصات مصروفات الضمان عند اكتمال العقود وتسليمها للعميل لفترة الضمان. يعتمد المخصص على بيانات الضمان التاريخية وتقييم جميع النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها.

٣٢ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

خسائر انخفاض قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأصول غير الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة ممتلكاتها، آلتها ومعدات وأصولها غير الملموسة لتقييم الانخفاض في القيمة، إذا كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. عند تحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر، تتخذ المجموعة أحكاماً حول ما إذا كانت هناك أي بيانات يمكن ملاحظتها تشير إلى وجود انخفاض في القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات أو الأصول غير الملموسة. وفقاً لذلك، يتم تكوين مخصص لانخفاض القيمة عند وجود حدث أو حالة خسائر محددة والتي، بناءً على الخبرة السابقة، دليل على انخفاض القيمة الدفترية للممتلكات، الآلات والمعدات أو الأصول غير الملموسة.

خسائر انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها للبيع في المخزون

تقوم إدارة المجموعة بمراجعة العقارات المحتفظ بها للبيع تحت المخزون لتقييم الانخفاض في القيمة، إذا كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. عند تحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية لوحدات العقارات والتكاليف المتوقعة لإكمال هذه الوحدات العقارية للعقارات التي لا تزال غير مبيعة في تاريخ التقرير. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من التكلفة الإجمالية المتوقعة عند الانتهاء، يتم الاعتراف بمخصص انخفاض القيمة لحدث أو حالة الخسائر المحددة لخفض تكلفة العقارات قيد التطوير إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها.

العمر الإنتاجي المقدر والقيمة المتبقية للممتلكات والآلات والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة ومخصص الإهلاك المتعلق بممتلكاتها وآلتها ومعدات على أساس سنوي. أجرت المجموعة مراجعة للقيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ 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.

إعادة تقييم الممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية

تحمل المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للعقارات الاستثمارية، يتم استخدام منهجية تقييم تستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، عندما يكون هناك نقص في بيانات السوق القابلة للمقارنة بسبب طبيعة بعض العقارات. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بقياس الأرض تحت الممتلكات والآلات والمعدات بالمبالغ المعاد تقييمها، مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. تم تقييم الأرض بالرجوع إلى التعاملات التي تنطوي على عقارات ذات طبيعة وموقع وحالة مماثلة. استعانت المجموعة بأخصائي تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٢ للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ للأراضي ضمن الممتلكات والآلات والمعدات.

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

مخصص المخزون المتقادم

تقوم المجموعة بمراجعة مخزونها لتقييم الخسائر على حساب التقادم بشكل منتظم. عند تحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بمخصص التقادم في الأرباح أو الخسائر، تتخذ المجموعة أحكاماً بشأن ما إذا كانت هناك أي بيانات يمكن ملاحظتها تشير إلى وجود أي قابلية بيع مستقبلية للمنتج وصافي القيمة الممكن تحقيقها لهذا المنتج. وبناءً عليه، يتم تكوين مخصص لانخفاض القيمة عندما يكون صافي القيمة الممكن تحقيقها أقل من التكلفة بناءً على أفضل التقديرات من قبل الإدارة. يعتمد مخصص المخزون المتقادم على تقادم وحركة المخزون السابقة.

٣٢ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

التقديرات والاقتراضات (تابع)

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم التجارية المدينة

تستخدم المجموعة مصفوفة المخصص لاحتمال خسائر الائتمان المتوقعة للذمم التجارية. تستند معدلات المخصصات إلى أيام تجاوز الاستحقاق لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسائر متشابهة (أي نوع المنتج، نوع العميل وتصنيفه).

تعتمد مصفوفة المخصصات مبدئيًا على معدلات التعثر التاريخية الملحوظة للمجموعة. سوف تقوم المجموعة بضبط المصفوفة لتعديل تجربة خسائر الائتمان التاريخية مع المعلومات المستقبلية. في تاريخ كل تقارير مالية، يتم تحديث معدلات التعثر التاريخية الملحوظة ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة، الظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة هو تقدير هام. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة حساس للتغيرات في الظروف والأحوال الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة خسائر الائتمان التاريخية للمجموعة وتنبؤات الظروف الاقتصادية أيضًا ممثلة للتخلف الفعلي للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات حول خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة التجارية للمجموعة في إيضاح ٣١.

مخصص مقابل المطالبات والالتزامات المحتملة

تقوم إدارة المجموعة على أساس منتظم بإجراء تقييم مفصل لكل مطالبة والالتزامات الطارئة التي تنشأ خلال سير الأعمال العادية، وبالتالي تقوم بإجراء تقييم للمخصص المطلوب لتسويتها. تستند هذه التقييمات التفصيلية إلى الخبرة السابقة للإدارة في تسوية هذه المطالبات والالتزامات الطارئة بشروط تجارية، مع ترجيح النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها. وفي حالة اختلاف التقدير بشكل كبير، سيتم المحاسبة عن التغيير كتغيير في التقدير وسوف تتأثر البيانات المالية الموحدة بشكل كبير في المستقبل.

عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للمجموعة بسهولة تحديد معدل الفائدة الضمني في عقود الإيجار، وبالتالي، فإنها تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات الإيجار. معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه للاقتراض على مدى فترة مماثلة، وبضمان مماثل، الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. وعليه، يعكس معدل البنك الدولي ما يجب على المجموعة أن تدفعه، الأمر الذي يتطلب تقديرًا في حالة عدم توفر معدلات ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويلية) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس أحكام وشروط عقود الإيجار.

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

٣٣ أرقام المقارنة

إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف أو إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة، حيثما كان ذلك ضروريًا، لتتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة. لا تؤثر عمليات إعادة التصنيف هذه على أرباح المجموعة أو صافي أصولها أو حقوق ملكيتها المسجلة سابقًا.