

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) شركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الصفحات	جدول المحتويات
٣-١	تقرير مجلس الإدارة
٩-٤	تقرير مدقق الحسابات المستقل
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
٦٩ - ١٤	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مجلس الإدارة

يُشر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مرفقاً مع البيانات المالية الموحدة المُدققة لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة مسؤوليتهم عن إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

على حد علمنا، تعرض المعلومات المالية الواردة في التقرير بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، الوضع المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

الوضع المالي

بلغت إيرادات المجموعة ما قيمته ٥٢٨,٧ مليون درهم إماراتي لسنة ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٥٠٨,٠ مليون درهم إماراتي)، كما بلغت أرباح تقييم الاستثمارات العقارية ما قيمته ١٦٦,٣ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٥٠٥,٩ مليون درهم إماراتي) مما أدى إلى إجمالي أرباح قبل خصم الضرائب بقيمة ٣٠٤,١ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ١٣٧,٦ مليون درهم إماراتي)، وبلغ إجمالي الدخل الشامل ما قيمته ٣٩٥,٨ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ١٣٧,٦ مليون درهم إماراتي).

نظرة عامة عن الأداء المالي

حققت المجموعة أرباحاً تشغيلية بقيمة ١٦١,٨ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ١٠١,٥ مليون درهم إماراتي)، محققةً بذلك نمو سنوي بنسبة ٥٩٪ على مستوى الأرباح التشغيلية. هذا وقد حققت الشركات التابعة للمجموعة أداءً مبهراً هي الأخرى، حيث ارتفعت إيراداتها إلى ما قيمته ٥٢٨,٧ مليون درهم إماراتي، ما يمثل زيادة بنسبة ٤٪، مقارنة بمبلغ ٥٠٨,٠ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٣.

يتبين من ذلك قدرة المجموعة على الاستدامة في تحقيق الأرباح بوتيرة ثابتة لثلاث سنوات مالية متتالية: إذ تحولت المجموعة من صافي خسائر قدرها ٩٦٦,٨ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢١ إلى تحقيق أرباح قدرها ٣٠ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٢، ثم تحقيق أرباح بلغت ٨٣٧,٦ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٣، ثم تحقيق صافي أرباح بعد خصم الضريبة قدرها ٢٧٥,٦ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٤.

يبرهن هذا الإنجاز على الأداء المتميز الذي حققته شركة الاتحاد العقارية وشركاتها التابعة من نمو مستدام في ظل سوق يشهد العديد من التغيرات الديناميكية، ولا يقتصر أثر هذا النجاح على تعزيز مكانة المجموعة في السوق، بل يمتد ليشمل المجتمع بأسره من خلال الإسهام في التنمية الاقتصادية وتوفير فرص نمو جديدة. ويعكس هذا الأداء التحول الملحوظ الذي تشهده الشركة مقارنة بعام ٢٠٢٣ مع "المجموعة" حيث سجلت صافي أرباح بعد خصم الضريبة بقيمة ٢٧٥,٦ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٤، إذ يرجع هذا التحول إلى العديد من العوامل الأساسية، من بينها كفاءة نهج المجموعة في تعزيز مكانتها السوقية وزيادة الملحوظة في الطلب على العقارات.

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

لقد أسهمت عملية إعادة هيكلة الديون، التي انطلقت خلال السنة المالية ٢٠٢٢-٢٠٢٣ وأعيد التفاوض بشأنها في عام ٢٠٢٤، في ارتكاز شركة الاتحاد العقارية على أسس متينة تمكّنها من تحقيق قيمة مستدامة لمساهميها على المدى الطويل. بفضل الإدارة الفعالة للديون، سددت الشركة مبلغ ٧٢٣,٢ مليون درهم إماراتي من الديون المصرفية، مما ساهم في انخفاض إجمالي ديون الشركة بشكل ملحوظ من ١,٢٠٧,٨ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٣ إلى ٥٧٥,٠ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٤.

ولم يكن أثر هذه الاستراتيجية منحصرأ في تحسين الربحية فحسب، بل شمل كذلك تعزيز تحقيق التدفقات النقدية من خلال التخفيض الفعال لتكاليف تمويل المجموعة بمقدار ٨١,٦ مليون درهم إماراتي من ١١٠,١ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٣ إلى ٢٨,٥ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٤.

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

وأولت المجموعة اهتماماً خاصاً بما يلي:

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

سعيًا لضمان استمرارية أعمالها كمطور عقاري، قامت الشركة، في إطار خطة تعافٍ موسعة، ببيع أصول "غير أساسية" بتقييمات جيدة، وحققت منذ ذلك ١,٣ مليار درهم إماراتي. كما نجحت في توفير المبالغ اللازمة لاتفاقيات تسوية الديون، وتمويل المشاريع العقارية الجديدة، بما في ذلك مشروع "تاكيا" الذي أطلق في أكتوبر ٢٠٢٤ ومشاريع أخرى قادمة. كما أتاح الوفاء باتفاقية "دائرة الأراضي والأماك" في ٢٠٢٣ الاستفادة من كامل إمكانات مخزون الأراضي للشركة، مع الأخذ في الاعتبار طلب السوق، وإمكانية تطويرها خلال السنوات الخمس القادمة.

تُهيئ هذه الأولويات الاستراتيجية المجموعة لتحقيق نجاح مستدام وخلق قيمة طويلة الأجل للمساهمين في المستقبل.

يتألف برنامج تحويل شركة الاتحاد العقارية من ثلاثة محاور أساسية وهي: الحوكمة، والتحول التنظيمي، وتحول الأعمال.

أسهم الانضباط المالي، الذي كان محور التركيز في عامي ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤، بالإضافة إلى نمو الإيرادات السنوية، في تحسين الأداء المالي وتحقيق نسبة موجبة من الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء. وتمثل الهدف في الحد من تراجع الربحية وإعادة هيكلة المجموعة لتصبح مؤسسة تحقق أرباحاً مستدامة، بما يكفل أداءً ثابتاً وعوائد مجزية للمساهمين على المدى الطويل.

مبدأ الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

بلغت الخسائر المتراكمة الحالية للمجموعة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ما قيمته ١,٨٦٩,٥ مليون درهم إماراتي من رأس مال مصدر قدره ٤,٢٨٩,٥ مليون درهم إماراتي، وبالتالي تجاوزت قيمتها ٤٣,٦٪ من رأس مالها المصدر. حققت المجموعة تعافياً بنسبة ٤٣,١٪ من نسبة الخسائر المتراكمة إلى رأس المال في عام ٢٠٢١، والتي كانت تبلغ ٦٨,٣٪.

الخلاصة

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 جدد حيث قاموا بدورهم بتعيين عضو منتدب جديد، ثم تعيين فريق إداري تنفيذي جديد ينصب تركيزه الرئيسي على تعزيز الدور الإشرافي للتدقيق الداخلي والرقابة، وإعادة هيكلة العمليات على نحو يجعل المؤسسة أكثر مرونة، والتركيز أيضاً استعادة الأموال المختلسة من خلال مباشرة الإجراءات القانونية اللازمة؛ مع العمل بالتوازي على وضع استراتيجية جديدة للنمو 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 الأرباح التشغيلية حالياً خير دليل على التزام شركة الاتحاد العقارية الدائم بالشفافية مع عملائها وتعاملاتها السوقية على حد سواء.

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

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

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

الدعوى القضائية والمطالبات الهامة

في الوقت الذي ربما تواجه فيه المجموعة دعوى أو قضايا مختلفة مع الأطراف النظرية والأطراف الأخرى بسبب ممارسات تتعلق بأعمال سابقة، فإنها تعكف على معالجة هذه التحديات. وتلتزم الإدارة الجديدة بحل أي قضايا قانونية محتملة بطريقة تراعي الكفاءة والشفافية. كما تهدف المجموعة، من خلال اتخاذ تدابير استباقية وتنفيذ استراتيجيات قانونية قوية، إلى الحيلولة دون التأثير على أداء أعمالها ومواصلة مسارها نحو النمو المستدام وتحقيق أعلى عائد للمساهمين.

الامتثال والسمعة

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

المخاطر والضوابط الرقابية

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

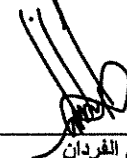
وفي هذا الصدد نود أن نعرب عن خالص الشكر والامتنان لقيادة دولة الإمارات العربية المتحدة على رؤيتها وطموحاتها وأعمالها التي توفر أساساً متيناً يستند عليه جميع المعنيين والمشاركين في التنمية الاقتصادية دفع عجلة الاقتصاد والنمو بدولة الإمارات العربية المتحدة. كما نتوجه بالشكر أيضاً للجهات التنظيمية والهيئات الحكومية ومساهمي الشركة وحاملي سنداتنا وعمالها 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 خائنصاحب	الرئيس التنفيذي وعضو مجلس إدارة
السيد/ درويش عبدالله درويش أحمد الكتبي	عضو مجلس إدارة
السيد/ عبد الرحمن حسام الدين شرف	عضو مجلس إدارة
السيد/ سيف بن عبدالعزيز بن يعقوب السركال	عضو مجلس إدارة
السيدة/ غاف القطار	عضو مجلس إدارة

بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة


محمد فردان علي الفردان
رئيس مجلس الإدارة

جرائت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة
المحدودة
(فرع دبي)

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

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

www.grantthornton.ae

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، 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 السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وأدائها المالي الموحد وتدقيقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس إبداء الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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



تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمر التدقيق الرئيسية (تابع)

أمر التدقيق الرئيسي

كيفية تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا

لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية:

١) تقييم الاستثمارات العقارية

- تم تسجيل محفظة الاستثمارات العقارية الخاصة بالمجموعة بقيمة ٢,٢٢٠ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٢,٩٥٧ مليون درهم إماراتي) (على النحو المبين في الإيضاح رقم ١١ حول هذه البيانات المالية الموحدة)، بموجب نموذج القيمة العادلة، بما في ذلك صافي أرباح القيمة العادلة بمبلغ ١٦٦ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: أرباح بقيمة ٥٠٦ مليون درهم إماراتي). استعانت المجموعة بخبراء تقييم خارجي مؤهلين مهنيًا لتحديد القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية. قام خبراء التقييم بتنفيذ أعمالهم وفقاً لمعايير التقييم الدولية الصادر عن المعهد الملكي للمحاسبين القانونيين. إن تعريف القيمة العادلة الوارد في معايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمحاسبين القانونيين، والمطبقة من قبل خبراء التقييم الخارجي، 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 التقديرات يستدعي تركيز التدقيق بشكل خاص على هذا المجال، حيث أن أي خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يكون له تأثير مادي على قيمة الاستثمارات العقارية للمجموعة وكذلك أرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها لهذه الاستثمارات العقارية. يرجى الاطلاع على الإيضاح رقم ١١-٥ حول البيانات المالية الموحدة والذي يتضمن إفصاحات بشأن استخدام الأحكام والتقديرات الموضوعة من الإدارة عند تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.
- كانت المجموعة تمتلك استثمارات عقارية خلال السنة بقيمة ٥٤١ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٩٣٣ مليون درهم إماراتي) مصنفة 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 مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة خبراء التقييم الخارجيين، واطلعنا على بنود تعاقدهم لأداء مهام التقييم، لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيتهم أو قد فرضت حدود على نطاق عملهم؛
- قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق فيما يتعلق بعينة من البيانات لتحديد ما إذا كانت البيانات المصدرة المستخدمة عند تحديد القيمة معقولة وذلك بمقارنتها بالمعلومات الثبوتية ذات الصلة؛
- قمنا كذلك بالاستعانة باستشاري لدينا مختص في التقييم العقاري، والذي قام، لعينة من البيانات، بمراجعة منهجيات التقييم المطبقة والتحقق من الافتراضات المتعلقة بتقدير قيمة الإيجارات السوقية والتكاليف التشغيلية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم ومعدلات الرسلة والعائد النهائي المستخدمة في التقييم ومقارنتها مع المعدلات التاريخية السابقة والبيانات المتاحة في قطاع العمل مع مراعاة قابلية مقارنتها والعوامل الأخرى السائدة في السوق. فضلاً عن الاستعانة بإخصائي التقييم لدينا، قمنا كذلك بمناقشة إدارة المجموعة لتقييم مدى ملاءمة المنهجية المتبعة ومدى معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم؛
- أجرينا تحليل حساسية الافتراضات الهامة المستخدمة لتقييم مدى تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على الاستنتاجات التي توصلت إليها الإدارة؛
- 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 كفاءة وملاءمة الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة، والتي تتضمن عرض البيانات وتصنيفها بما يتوافق مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.



تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمر التدقيق الرئيسية (تابع)

أمر التدقيق الرئيسي

كيفية تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا

٢ الاعتراف بالإيرادات

- لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية:
- تحقق المجموعة إيراداتها من أعمال التصنيع والمقاولات والتجارة وتقديم الخدمات ومن ثم تقوم بالاعتراف بالإيرادات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ (على النحو المبين في الإيضاح رقم ٥ حول هذه البيانات المالية الموحدة). تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت زمني محدد أو على مدى فترة زمنية حسب 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.
 - يتم الاعتراف بإيرادات إيجار العقارات المؤجرة وفقاً لشروط عقد الإيجار، المتفق عليها مع المستأجرين، على القسط الثابت من تاريخ بدء عقد الإيجار التشغيلي وعلى مدى فترة الإيجار. قد تتضمن عقود الإيجار بعض البنود المتعلقة بما يلي (١) إيرادات إيجار محتسبة على أساس حجم مبيعات المستأجر؛ (٢) حوافز إيجارية منوطة للمستأجرين والتي قد تؤثر على مقدار إيرادات الإيجار المعترف بها خلال السنة. نظراً للمخاطر التي ينطوي عليها هذا الأمر من حيث وجود ودقة هذه المبالغ، فإن إيرادات إيجار العقارات المؤجرة تستدعي تركيز التدقيق بشكل أكبر.
 - 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 للتقارير المالية؛
 - فحصنا الإجراءات المتعلقة بتصميم وتطبيق النظم الرقابية المتعلقة بالمكونات التي تعتمد بشكل كبير على النظم الرقابية؛
 - 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 لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.
 - فحصنا عينة من العقود والدفوعات/شهادات الإنجاز وعقود الإيجار للتأكد من تسجيل ودقة الإيرادات المعترف بها خلال السنة بما في ذلك شهادات الدفع للتأكد من وجود ودقة الإيرادات المعترف بها خلال العام وامتثالها للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
 - قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة بخصوص المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ ورقم ١٦.

٣ تقييم الذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة

- لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية:
- 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؛
 - فحصنا التدخلات الرئيسية المستخدمة في نموذج التقييم كالتدخلات الخاصة باحتساب احتمالية التعثر في السداد وما يترتب عليها من خسائر، وذلك بمقارنتها بالبيانات التاريخية السابقة.
 - 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.



تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة، ولكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات بشأنها. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات ونتوقع الحصول على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي عقب 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 البيانات 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 اتضح وجود أي أخطاء جوهرية بها. إذا تبين لنا، بناءً على الأعمال التي قمنا بها، وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإبلاغ عن هذا الأمر. ليس لدينا ما يستوجب الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وإعدادها وفقاً للأحكام ذات الصلة من النظام الأساسي للشركة والمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، 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 بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل واقعي سوى ذلك.

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

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً بأن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دوماً عن الأخطاء الجوهرية في حال وجودها. يُمكن أن تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو الخطأ وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجتمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية الموحدة. كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما قمنا بما يلي:

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



تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- فهم نظام الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول مدى فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من 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 العادل.
 - 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 البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبالتالي فهي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا الخاص بالتدقيق ما لم يحظر القانون أو اللوائح التنفيذية الإفصاح العلني عنها أو عندما نقرر، في ظروف نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا وذلك في حال كان من المتوقع أن يؤدي هذا الإفصاح إلى عواقب سلبية تفوق المنفعة العامة التي من الممكن تحقيقها من جراء هذا الإفصاح.



تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وفقاً لما يقتضيه المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، فإننا نفيد بما يلي:

- (١) قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة الجوانب الجوهرية، بما يتوافق مع الأحكام المعمول بها من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١؛
- (٣) احتفظت المجموعة بدفاتر محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتوافق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة، بقدر ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، مع ما جاء في الدفاتر المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) كما هو مبين في الإيضاح رقم 2، اشترت المجموعة أسهماً واستثمرت فيها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤؛
- (٦) يبين الإيضاح رقم ١٨ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة، والشروط التي بموجبها تم تنفيذ هذه المعاملات؛
- (٧) بناءً على المعلومات التي أتاحت لنا، لم يسترعب انتباهنا أي شيء يجعلنا نعتقد أن الشركة قد خالفت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ أيّاً من الأحكام المعمول بها من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ أو نظامها الأساسي، مما قد يؤثر بشكل جوهري على أنشطة المجموعة أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤؛
- (٨) كما هو مبين في الإيضاح رقم ١، لم تقدم المجموعة أي مساهمات اجتماعية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.



جرائد ثورنتون
جرانت ثورنتون

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

١٣ فبراير ٢٠٢٥

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
٥٠٨,٠٠٩	٥٢٨,٧٥٢	١-٥	إيرادات
(٤٠٤,٣٢٦)	(٤٢٦,١١٨)	٢-٥	تكاليف مباشرة
١٠٣,٦٨٣	١٠٢,٦٣٤		إجمالي الأرباح
(١٠٣,٢١٥)	(١٤٥,٨٩٤)	٦	مصروفات إدارية وعمومية
٣٠,٦٥٩	٤٦,٦٣٤	٧	إيرادات تشغيلية أخرى
٧٠,٤١٦	١٥٨,٤٧٢	٤-١١	أرباح من بيع استثمارات عقارية
١٠١,٥٤٣	١٦١,٨٤٦		أرباح تشغيلية
٥٠٥,٨٨٠	١٦٦,٣٥٠	٢-١١	أرباح من تقييم استثمارات عقارية، بالصافي
(٥٩,٤١٣)	(١٠,٧٧١)	١٣	الحصة من نتائج شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية
٤٠١,٩٦٤	١٨,١٠٩	٧	إيرادات أخرى
(١١٤,٠٧٣)	(٣١,٦٥٩)	٨	تكاليف التمويل
١,٧١٦	٢٧٥		إيرادات التمويل
٨٣٧,٦١٧	٣٠٤,١٥٠		أرباح السنة قبل خصم الضريبة
-	(٢٨,٥١١)	٣٢	ضريبة الدخل للسنة
٨٣٧,٦١٧	٢٧٥,٦٣٩		أرباح السنة
			الدخل الشامل الآخر للسنة:
			بفود لن يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر
-	١٢٠,١٧٤	٢١	إعادة تقييم قطعة أرض - صافية من الضريبة
٨٣٧,٦١٧	٣٩٥,٨١٣		إجمالي الدخل الشامل للسنة
٠,١٩٥٣	٠,٠٦٤٣	٢٣	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدعم الإماراتي)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدقق الحسابات المستقل مُدرج على الصفحات من ٤ إلى ٩.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاحات	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
			الأصول
			أصول غير متداولة
٣٠٩,٦٨٤	٤٥٥,٧٩١	٩	ممتلكات وألات ومعدات
٨,٠٩٠	١٤,٢٢٤	١٠	أصول حق الاستخدام
١١,٩١٢	٢٣٠,٥٢٨	٢-١٢	عقارات لغرض التطوير
٢,٩٥٧,٣٧٩	٢,٢٢٠,١٤٣	١١	استثمارات عقارية
١٩,٩١٤	٩,١٤٣	١٣	استثمارات في شركة زميلة
١١,٥٧٥	٢٨,٣٤٧	١٥	ذمم مدينة غير متداولة
٣,٣١٨,٥٥٤	٢,٩٥٨,١٧٦		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٩٣٢,٩٦٠	٥٤٠,٩٦٠	٦-١١	عقارات استثمارية مُحْتَظ بها للبيع
٦٩٩	٩٦٥	١٤	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥,٨٥٢	٤,٧٥٨	١-١٢	المخزون
٢٩,٥٧٥	١٧,٨٢٩	١٦	أصول العقود
٤١٣,٨٠٧	٧١١,٦٩٦	١٧	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٧٨,٣٠٥	١٨١,٢١٣	١٩	النقد وما يعادله
١,٤٦١,١٩٨	١,٤٥٧,٤٢١		إجمالي الأصول المتداولة
٤,٧٧٩,٧٥٢	٤,٤١٥,٥٩٧		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٢٠	رأس المال
٣٩٧,٨٥٧	٤٣٧,٩٥٣	٢١	احتياطي قانوني إلزامي
٢١٢,٦٨٩	٣٣٢,٨٦٣	٢١	فائض إعادة تقييم الأصول
(٢,١٠٥,١١٠)	(١,٨٦٩,٥٦٧)		خسائر متراكمة
٢,٧٩٤,٩٧٦	٣,١٩٠,٧٨٩		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير متداولة
٢٢٠,٩٣٥	١٧٦,٣٦٠	٢٤	الجزء غير المتداول من القروض المصرفية
٢٤٤,٠٠٠	٨٤,٠٠٠	٣-١١	ذمم دائنة غير متداولة
٨,٩٧٩	١٢,٦٦٩	١٠	الالتزامات الإيجار
٣٠,٦٠٠	٣٢,١٢٨	٢٦	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
-	٢٨,٠٧٣	٣٢	الالتزامات الضريبية المؤجلة
٥٠٤,٥١٤	٣٣٣,٢٣٠		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات متداولة
٤٣٧,٠٤٦	٤١٠,٠٩١	٢٧	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٢,٤٥٢	٤٢,٣٢١	٢٥	الالتزامات العقود
٢,٢٤٥	٢,٠٧٠	١٠	الالتزامات الإيجار
٤١,٥٨٩	٢٦,١٠١	٢٨	سحوبات مصرفية على المكشوف
-	١٢,٣٢٣	٣٢	التزام الضريبة الحالية
٩٨٦,٩٣٠	٣٩٨,٦٧٢	٢٤	الجزء المتداول من القروض المصرفية
١,٤٨٠,٢٦٢	٨٩١,٥٧٨		إجمالي الالتزامات المتداولة
١,٩٨٤,٧٧٦	١,٢٢٤,٨٠٨		إجمالي الالتزامات
٤,٧٧٩,٧٥٢	٤,٤١٥,٥٩٧		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٣ فبراير ٢٠٢٥.

عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدقق الحسابات المستقل مُدرج في الصفحات من ٤ إلى ٩.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات	الأنشطة التشغيلية
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
٨٣٧,٦١٧	٣٠٤,١٥٠		أرباح السنة قبل خصم الضريبة
			تعديلات على:
٧,١٥٩	١١,٤١١	٩	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
١,٩٨٦	٢,١٨٨	١٠	استهلاك أصول حق الاستخدام
(٧٠,٤١٦)	(١٥٨,٤٧٢)	٤-١١	أرباح من بيع استثمارات عقارية
(٥٠٥,٨٨٠)	(١٦٦,٣٥٠)	٢-١١	أرباح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية
٥٩,٤١٣	١٠,٧٧١	١٣	الحصة من نتائج شركة مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية
(٧,٢٩٠)	١٦,٣٥١	٣١	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
-	(٢٦٦)	١٤	أرباح من أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٤٠١,٩٦٤)	(١٨,١٠٩)	٧	رد قيمة الائتمانات
(١,٧١٦)	(٢٧٥)		إيرادات التمويل
١١٤,٠٧٣	٣١,٦٥٩	٨	تكلفة التمويل
(٢,٩٨٦)	-		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة - أصول العقود
٢٩,٩٩٦	٣٣,٠٥٨		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
(١,٤٥١)	١,٠٩٤		التغير في المخزون
٢,٢٥٨	١١,٧٤٦		التغير في أصول العقود
-	٢٩,٨٦٩		التغير في التزامات عقود
(٩,٧٣٧)	٦١		التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى
(٨٩,٨٢٨)	(٢٦,٩٥٥)		التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى والتزامات العقود
(٣٠)	١,٥٢٨		التغير في مكافآت نهاية الخدمة للموظفين - بالصافي
(٦٨,٧٩٢)	٥٠,٤٠١		صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(١٩,١٧٨)	(٢٥,٤٥٩)	٩	إضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات
(١,٨١٢)	(٥٥٩)	١١	إضافات إلى استثمارات عقارية
(٢,٠٢٠)	(٤,٩٠٥)	٢-١٢	إضافات إلى عقارات لغرض التطوير
-	٢٠٦,١٣٤		متحصلات من بيع استثمارات عقارية مُحفظ بها للبيع
٢٦١,٩٠٣	٦٧٨,٣٣٧		متحصلات من بيع استثمارات عقارية
١,٧١٦	٢٧٥		فوائد مقبوضة
-	(١٦٠,٠٠٠)		التغير في الذمم الدائنة غير المتداولة
-	(١٦,٧٧٢)		التغير في الذمم المدينة غير المتداولة
٢,٩٠٢	٢٥,٢٣٥		التغير في الودائع لدى البنوك وحسابات الضمان
٢٤٣,٥١١	٧٠٢,٢٨٦		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
١٠١,٢٢٧	٩٠,٤١٠	٢٤	قروض مصرفية تم الحصول عليها
(١٣٠,٩٤٣)	(٧٢٣,٢٤٣)	٢٤	دفعات سداد قروض مصرفية
(٢,٩٧٧)	(٢,٧٦٣)	١٠	سداد التزامات الإيجار
(١١٢,٩٩٤)	(٢٣,٩٣٠)		فوائد مدفوعة
(١٤٥,٦٨٧)	(٦٥٩,٥٢٦)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢٩,٠٣٢	٩٣,١٦١		صافي الزيادة في النقد وما يعادله
٧٨٠	٢٩,٨١٢		النقد وما يعادله في بداية السنة
٢٩,٨١٢	١٢٢,٩٧٣	١٩	النقد وما يعادله في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدقق الحسابات المستقل مُدرج في الصفحات من ٤ إلى ٩.

الاتحاد العقاري (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

في ١ يناير ٢٠٢٣	إجمالي الدخل الشامل للسنة	التحركات في حقوق الملكية الأخرى	المحول إلى الاحتياطي القانوني الإلزامي (إيضاح رقم ٢١)	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
في ١ يناير ٢٠٢٣	إجمالي الدخل الشامل للسنة	التحركات في حقوق الملكية الأخرى	المحول إلى الاحتياطي القانوني الإلزامي (إيضاح رقم ٢١)	في ٣١ يناير ٢٠٢٤
إجمالي حقوق الملكية	إجمالي الدخل الشامل للسنة	التحركات في حقوق الملكية الأخرى	المحول إلى الاحتياطي القانوني الإلزامي (إيضاح رقم ٢١)	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١,٩٥٧,٣٥٩	(٢,٩٠٠,٨٤٦)	٢١٢,٦٨٩	٣٥٥,٩٧٦	٤,٢٨٩,٥٤٠
٨٣٧,٦١٧	٨٣٧,٦١٧	-	-	-
-	(٤١,٨٨١)	-	٤١,٨٨١	-
٢,٧٩٤,٩٧٦	(٢,١٠٥,١١٠)	٢١٢,٦٨٩	٣٩٧,٨٥٧	٤,٢٨٩,٥٤٠
٢,٧٩٤,٩٧٦	(٢,١٠٥,١١٠)	٢١٢,٦٨٩	٣٩٧,٨٥٧	٤,٢٨٩,٥٤٠
٢,٧٩٤,٩٧٦	(٢,١٠٥,١١٠)	٢١٢,٦٨٩	٣٩٧,٨٥٧	٤,٢٨٩,٥٤٠
٣٩٥,٨١٣	٢٧٥,٦٣٩	١٢٠,١٧٤	-	-
-	(٤٠,٩٦)	-	٤٠,٩٦	-
٣,١٩٠,٧٨٩	(١,٨٦٩,٥٦٧)	٣٣٢,٨٦٣	٤٣٧,٩٥٣	٤,٢٨٩,٥٤٠

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.
إن تقرير مدقق الحسابات المستقل مُدرج في الصفحات من ٤ إلى ٩.

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تأسست شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع) ("الشركة") بتاريخ ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ كشركة مساهمة عامة بموجب مرسوم وزاري لدولة الإمارات العربية المتحدة. إن العنوان المسجل للمجموعة هو صندوق بريد رقم: ٢٤٦٤٩، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في استثمار وتطوير العقارات، وإدارة وصيانة ممتلكاتها الخاصة، بما في ذلك تشغيل مخازن التبريد التي تمتلكها، والتعهد بالخدمات المتعلقة بالعقارات وتنفيذها بالنيابة عن أطراف أخرى (بما في ذلك الأطراف ذات العلاقة)، بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة للشركات التابعة لها والاستثمار في المنشآت الأخرى كما هو مبين في الإيضاح رقم ٥-٢.

الشركة وشركاتها التابعة الواردة في الإيضاح رقم ٥-٢ يُشار مجتمعة باسم ("المجموعة").

لم تقدّم المجموعة أي مساهمات اجتماعية مالية جوهرية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢ أساس الإعداد

١-٢ بيان الامتثال

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

٢-٢ أساس القياس

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

٣-٢ المعلومات المقارنة

تطرح البيانات المالية الموحدة معلومات مقارنة فيما يتعلق بالفترة السابقة.

٤-٢ عمليات دمج الأعمال

تطبق المجموعة طريقة الاستحواذ المحاسبية لاحتساب عمليات دمج الأعمال. إن المقابل المالي المحول نظير السيطرة على شركة تابعة يتألف من مجموع القيم العادلة في تاريخ الاستحواذ للأصول المحولة والالتزامات المتكبدة وحقوق الملكية الصادرة من المجموعة، والذي يتضمن القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناشئ عن ترتيب مقابل احتمالي. كما يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كمصروفات عند تكديدها. في حالة استحواذ المجموعة على حصة مسيطرة في شركة كانت تمتلك فيها سابقاً حصة ملكية، يُعاد قياس حصة الملكية تلك بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ مع إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة في بيان الأرباح أو الخسائر أو الدخل الشامل الآخر، أيهما أنسب. لا يشمل المقابل المحول كجزء من مجموعة أعمال المبالغ المتعلقة بتسوية العلاقات القائمة مسبقاً. يتم الاعتراف بالمكسب أو الخسارة الناتجة عن تسوية أي علاقة قائمة مسبقاً في بيان الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الأصول التي خضعت للاستحواذ والالتزامات المُتحملة بقيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ.

٥-٢ أساس توحيد البيانات المالية

تشمل البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للمجموعة وشركاتها التابعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ كما هو مبين في الصفحات التالية.

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

٢ أساس الإعداد (تابع)

٥-٢ أساس توحيد البيانات المالية (تابع)

الشركات التابعة	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
		٢٠٢٤	٢٠٢٣
الخليج الميكانيكية لصناعة كاتم صوت المكيفات ومستلزماتها (جمامكو) ذ م م الاتحاد لمخازن التبريد ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	صناعة مستلزمات أنظمة التكييف المركزي، وتجميع معدات أنظمة مكافحة الحريق. مخازن ومستودعات التبريد.
سيرفيو ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	إدارة المنشآت وخدمات الأمن والأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة وخدمات إدارة الطاقة.
دبي أوتودروم ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	البناء، تقديم خدمات الاستشارة والإدارة لجميع ممرات السباقات وعمليات التطوير ذات الصلة لجميع أنواع سباقات السيارات. التصميم والديكور الداخلي.
ذا فيت أوت ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	التصميم والديكور الداخلي.
ذا فيت أوت اندستريز ذ م م*	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	إدارة اتحاد جمعيات الملاك.
إداكوم لإدارة اتحاد جمعيات الملاك	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	تطوير العقارات.
الاتحاد لتطوير العقارات ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	الاستثمار في الأسهم.
الاتحاد القابضة ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	الاستثمار في الأسهم.
يو بي بي كابيتال للاستثمار ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	خدمات إدارة المنشآت.
موتور سيتي ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	الاستثمار في الأسهم.
يو بي بي للاستثمارات ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	التطوير العقاري.
تكايا للتطوير العقاري ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	الأنشطة التجارية.
جولدن بريمر للتجارة ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	الاستثمار وإدارة الشركات.
ميركوري للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	إدارة اتحاد جمعيات الملاك.
إداكوم لإدارة العقارات ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	خدمات الإنقاذ.
سيرفيو لخدمات الإنقاذ ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	إدارة المنشآت وخدمات الأمن.
إحكام لخدمات الأمن ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	إدارة المنشآت وخدمات الأمن والأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة وخدمات إدارة الطاقة.
سيرفيو للصيانة - شركة الشخص الواحد ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	إدارة المنشآت وخدمات الأمن والأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة وخدمات إدارة الطاقة.
الشركات الزميلة			
العقارية للاستثمار ذ م م	الإمارات العربية المتحدة	%٣٠	الاستثمار في العقارات وتطويرها وأنشطة التطوير المتعلقة بها.
* شركة تابعة لشركة ذا فيت أوت ذ م م.			

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

٢ أساس الإعداد (تابع)

٥-٢ أساس توحيد البيانات المالية (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.

٦-٢ العملة التشغيلية وعملة عرض البيانات المالية

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

٧-٢ 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 ٣٣ 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.

٨-٢ 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 والآلات 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،
 - 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)

٨-٢ 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 الالتزامات 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 ومدخلات 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)

٨-٢ 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.

٩-٢ الارتباطات المالية

بلغت قروض وتسهيلات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغًا وقدره ٦٠١,١ مليون درهم (٥٧٥,٠ مليون درهم قروض مصرفية و ٢٦,١ مليون درهم سحب مصرفي على المكشوف). بالإضافة على ذلك، لدى المجموعة صافي أصول متداولة بمبلغ ٥٦٤,٩ 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، وأجل استحقاق القروض التعاقدية، وتكاليف خدمة الدين، والنفقات 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

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.

تتشابه 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 باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، تُثبت الاستثمارات في شركة زميلة مبدئيًا بالتكلفة. يتم الاعتراف مبدئيًا بالقيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة بالتكلفة، مع تعديل القيمة الدفترية للاستثمار من أجل الاعتراف بالتغيرات في صافي أصول الشركة الزميلة منذ تاريخ الاستحواذ على ذلك الاستثمار. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة 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 (تابع)

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

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.

تم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة 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. في تاريخ كل تقرير، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. في حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة على أنه الفرق بين المبلغ القابل للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، ومن ثم الاعتراف بالخسائر ضمن "حصة أرباح الشركات الزميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

عند فقدان التأثير الجوهري، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم الاعتراف بأي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به وعائدات البيع في الأرباح أو الخسائر.

التصنيف على أساس متداول أو غير متداول

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 لمدة اثني 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.

عند تحديد ما إذا كان سيتم الاعتراف بالإيرادات، تتبع المجموعة عملية تتألف من الخمس الخطوات التالية:

- ١- تحديد العقد مع العميل
- ٢- تحديد الالتزامات الأداء
- ٣- تحديد سعر المعاملة
- ٤- تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء المعنية
- ٥- الاعتراف بالإيرادات عند الوفاء بالالتزامات الأداء.

تم توضيح الإفصاحات عن الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء في إيضاح ٣٣.

أنشطة التداول

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع البضائع في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزامات الأداء، أي عند نقل 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 والسباكة بمرور الوقت باستخدام طريقة الإدخال لقياس التقدم نحو استيفاء الخدمة بالكامل، حيث يحصل العميل ويستهلك في الوقت نفسه الفوائد التي تقدمها المجموعة.

يتم الاعتراف بالإيرادات من الهندسة المعمارية الداخلية بمرور الوقت باستخدام طريقة المخرجات والتي تقيس مباشرة قيمة البضائع والخدمات المحوّلة إلى العميل بالنسبة للالتزامات الأداء المتبقية. تتضمن المقاييس المقبولة مراحل الإنجاز التي تم التوصل إليها أو استبيانات الأعمال المنجزة، متى كان مناسباً.

تنظر 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).

الضمن 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 التأكيد المرتبطة بالمقابل المتغير لاحقاً.

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 عقد. 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 استيفاؤه 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.

عادةً 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 منفصلاً 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 ثابت أو باستخدام طريقة المخرجات لقياس التقدم نحو الوفاء بالخدمة بالكامل. يتم الاعتراف برسوم الرعاية المتعلقة بسباقات السيارات في الفترة التي يقام فيها الحدث ذي الصلة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الإيرادات من العقود مع العملاء (تابع)

الإيرادات من بيع عقارات قيد التطوير

- تفي 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 إصدار الفواتير عن العمل المنجز أو قبل أن يدفع العميل المقابل أو قبل استحقاق السداد، يتم الاعتراف بأصل العقود مقابل المقابل المكتسب المشروط.

ذمم 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 المبدئي 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 تفي المجموعة بالتزام الأداء بموجب العقود.

تكلفة الحصول على عقود

اخترت المجموعة تطبيق الوسيلة العملية الاختيارية للتكاليف للحصول على عقود يسمح للمجموعة بمصروفات مثل هذه التكاليف على الفور (المدرجة ضمن 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.

ضرائب الدخل

مصروف الضريبة المعترف به ضمن الأرباح أو الخسائر يتكون من مجموع الضريبة المؤجلة والقيمة الحالية غير المعترف بها في الدخل الشامل الآخر أو في حقوق الملكية مباشرة.

يستند احتساب الضريبة الحالية إلى المعدلات والقوانين الضريبية التي تم تطبيقها أو سنّها بشكل جوهري في نهاية فترة التقرير. يتم حساب ضرائب الدخل المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام. يتم مراجعة القيمة الدفترية للضريبة المؤجلة في نهاية كل فترة تقرير على أساس المبلغ الأكثر احتمالية وتعديله إذا لزم الأمر. يتطلب تقييم المبلغ الأكثر احتمالاً للضريبة الحالية في حالات عدم اليقين (على سبيل المثال: نتيجة للحاجة إلى تفسير متطلبات قانون الضرائب المعمول به) أن تُطوَّق المجموعة الأحكام عند النظر فيما إذا كان من المُحتمل أن توافق السلطة الضريبية على المُعالجة الضريبية المُتَّبعة.

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 المؤقت القابل للخصم من الاعتراف المبدي للأصل أو الالتزام في معاملة لا تمثل اندماج أعمال، وفي وقت المعاملة، لا تؤثر على الربح المحاسبي أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.
- 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.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الضريبة المؤجلة (تابع)

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 بالبند 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.

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 والعملة 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.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العملات الأجنبية (تابع)

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 قرض لشركة زميلة. 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 للفترة 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.

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 استحواذ 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 ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣، 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.

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 والفترات المقارنة هي كما يلي:

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

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

أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم إثبات رأس المال قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصًا 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 المرسمة) إلى فئة الأصول المعنية. لا يتم احتساب استهلاك على الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز.

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.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات الاستثمارية (تابع)

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات قيد التطوير

يتم تحويل بعض العقارات من عقارات استثمارية إلى عقارات قيد التطوير عند التصرف في هذه العقارات للتأجير أو لزيادة رأس المال أو كليهما. يتم تحويل العقارات المحتفظ ضمن الاستثمارات العقارية إلى عقارات قيد التطوير بالقيمة الدفترية. وبعد الاعتراف المبدي، تُقدَّر قيمة هذه الممتلكات بالقيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع أو بالقيمة الدفترية، أيهما أقل.

إيقاف الاعتراف

يتم إيقاف الاعتراف بالعقارات الاستثمارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول الطرف المستقبل على السيطرة) أو عندما يتم سحبها نهائياً 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 وفقاً 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 وفقاً للسياسة المحاسبية الخاصة بالمجموعة. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف المقدرة لإكمال إنجاز العقار المعني ومصرفات البيع المتغيرة.

الأدوات المالية - الاعتراف المبدي 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 المبدي والقياس

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

يعتمد تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف المبدي 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 مبدئياً بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة زائداً، 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".

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تابع)

(١) الأصول المالية (تابع)

الاعتراف المبني والقياس (تابع)

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 ستنتج 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 (الصفقات 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 محتفظاً 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 لاحقاً 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 ومدينون محتجزون ومستحق من أطراف ذات علاقة.

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 ستُصنفها 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.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تابع)

(١) الأصول المالية (تابع)

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 تقم 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 والالتزامات 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.

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 وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها، ناقصاً نسبة من معدل الفائدة الفعلي الأصلي. ستتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً 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 المبدئي، يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لخسائر الائتمان التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة في غضون الإثني عشر شهراً القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهر). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي نشأ عنها ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتوجب تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة).

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 (تابع)

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة وأصول العقود، بما في ذلك الذمم المدينة من بيع العقارات التي تحتوي على عنصر تمويلي هام، تطبق المجموعة نهجاً مبسطاً 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 الاستثنائية 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، كالالتزامات 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 مبدئياً 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.

القياس اللاحق

يعتمد قياس الالتزامات المالية على تصنيفها كما هو موضح أدناه:

ذمم 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 مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

القروض والسلفيات

بعد الاعتراف المبني، يتم لاحقاً 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 جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء سعر الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢ الالتزامات المالية (تابع)

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 بآخر من نفس المفروض 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 حالياً 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 المخصصة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، إن وجدت، تشكل جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد للمجموعة ويتم إدراجها كأحد مكونات النقد وما يعادله لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد.

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 أعدتها 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.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الانخفاض في قيمة الأصول غير المالية (تابع)

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 بأخر خسائر انخفاض 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 المتوسط المرجح، وتشمل المصروفات المتكبدة في شراء المخزون وإصاله إلى موقعه وحالته الحالية. إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف المقدرة لإتمامه ومصروفات البيع.

عقارات محتفظ بها للبيع

تقوم المجموعة بتصنيف بعض الأصول على أنها محتفظ بها للبيع وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة". يتم قياس الأصول المصنفة على أنها محتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية وصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقيق 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 ٢٠٢٤ بشكل أساسي من العقارات الاستثمارية. إن إعادة تصنيف هذه الأصول كمحتفظ بها للبيع تشير إلى نية المجموعة لاستبعاد هذه الأصول على المدى القريب، وعادة ما يكون ذلك الاستبعاد خلال سنة واحدة.

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقارات محتفظ بها للبيع (تابع)

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 المجموعة 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. هذا في نهاية كل فترة تقرير، يُعاد تقييم معايير القياس المتبعة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ وذلك بهدف التأكد من صحة التصنيف.

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 مؤكدًا.

تُعرض المصروفات المتعلقة بالمخصصات ضمن الأرباح والخسائر بعد خصم قيمة أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهريًا، 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 بصفتها 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 متاحاً للاستخدام). يتم قياس أصول حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً 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 ناقصاً 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 أيضاً لانخفاض 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. تشمل مدفوعات الإيجار على مدفوعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة الجوهرية) مطروحة 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 أيضاً 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 بصفتها 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 شهرًا 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 بصفتها 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.

إيرادات الإيجار

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 إيرادات الإيجار على مدى فترة الإيجار.

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 المخففة بتعديل الأرباح أو الخسائر المنسوبة إلى المساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لتأثيرات جميع الأسهم العادية المحتملة المخففة.

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 ٢٠٢٤

إن بعض الإصدارات المحاسبية التي أصبحت سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ ومن ثم تم تطبيقها، ليس لها تأثير جوهري على النتائج المالية للمجموعة أو مركزها المالي.

- تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)
- التزام الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦)
- ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)
- الالتزامات غير المتداولة التي تنطوي على تعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)

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:

- عدم إمكانية صرف العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١)
- تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية (تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٩ ورقم ٧)
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨: العرض والإفصاح في البيانات المالية
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩: الإفصاحات الخاصة بالشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة
- التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية - الإصدار ١١
- العقود الخاصة بالكهرباء المستمدة من مصادر طبيعية (تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٩ ورقم ٧)

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، 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.

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 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 ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣، 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 موجلة الدفع للرصيد المتبقي وقت التسليم. 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 الإنفاذ. 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 ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ 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 بسمعة 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 المقيمة 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 الفصل بين الإيرادات والتكاليف

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				القطاعات
العقارات	المقاولات	البضائع والخدمات	الإجمالي	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
أنواع البضائع والخدمات				
-	-	٣٧٥,٠٤٣	٣٧٥,٠٤٣	إدارة المرافق وخدمات الصيانة
-	٢٥,٦٠٦	-	٢٥,٦٠٦	أعمال التصميم الداخلي
-	-	٦٤,٢٢١	٦٤,٢٢١	خدمات سباقات السيارات
-	-	١٦,٥٧٠	١٦,٥٧٠	بيع البضائع
-	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	٤٨١,٤٤٠	إجمالي الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
٤٧,٣١٢	-	-	٤٧,٣١٢	إيرادات تشغيلية أخرى
٤٧,٣١٢	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	٥٢٨,٧٥٢	إيجارات العقارات
٤٧,٣١٢	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	٥٢٨,٧٥٢	إجمالي الإيرادات
توقيت الاعتراف بالإيرادات				
-	-	٨٠,٧٩١	٨٠,٧٩١	بضائع وخدمات مقدمة في وقت زمني محدد
-	-	٣٧٥,٠٤٣	٣٧٥,٠٤٣	خدمات مقدمة على مدى فترة زمنية
-	٢٥,٦٠٦	-	٢٥,٦٠٦	البضائع والخدمات (المُجمعة) المُقدَّمة على مدى فترة زمنية
-	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	٤٨١,٤٤٠	إجمالي الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
٤٧,٣١٢	-	-	٤٧,٣١٢	إيجارات العقارات
٤٧,٣١٢	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	٥٢٨,٧٥٢	إجمالي الإيرادات
(١٧,٤٢٠)	(٣١,٣٥٥)	(٣٧٧,٣٤٣)	(٤٢٦,١١٨)	تكاليف مباشرة
٢٩,٨٩٢	(٥,٧٤٩)	٧٨,٤٩١	١٠٢,٦٣٤	إجمالي الأرباح
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
العقارات	المقاولات	البضائع والخدمات	الإجمالي	القطاعات
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
أنواع البضائع والخدمات				
-	-	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	بيع البضائع
-	٤٣,٥٥٧	٤٢٢,٦١٦	٤٦٦,١٧٣	إجمالي الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
٤١,٨٣٦	-	-	٤١,٨٣٦	إيرادات تشغيلية أخرى
٤١,٨٣٦	٤٣,٥٥٧	٤٢٢,٦١٦	٥٠٨,٠٠٩	إيجارات العقارات
٤١,٨٣٦	٤٣,٥٥٧	٤٢٢,٦١٦	٥٠٨,٠٠٩	إجمالي الإيرادات
توقيت الاعتراف بالإيرادات				
-	-	٧٤,٨٩٦	٧٤,٨٩٦	بضائع وخدمات مقدمة في وقت زمني محدد
-	-	٣٤٧,٧٢٠	٣٤٧,٧٢٠	خدمات مقدمة على مدى فترة زمنية
-	٤٣,٥٥٧	-	٤٣,٥٥٧	البضائع والخدمات (المُجمعة) المُقدَّمة على مدى فترة زمنية
-	٤٣,٥٥٧	٤٢٢,٦١٦	٤٦٦,١٧٣	إجمالي الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
٤١,٨٣٦	-	-	٤١,٨٣٦	إيجارات العقارات
٤١,٨٣٦	٤٣,٥٥٧	٤٢٢,٦١٦	٥٠٨,٠٠٩	إجمالي الإيرادات
(٢٢,١٠٨)	(٣٤,٣٦٧)	(٣٤٧,٨٥١)	(٤٠٤,٣٢٦)	تكاليف مباشرة
١٩,٧٢٨	٩,١٩٠	٧٤,٧٦٥	١٠٣,٦٨٣	إجمالي الأرباح

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

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)

٢-٥ معلومات عن التكاليف المباشرة

تتضمن التكاليف المباشرة ما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٩٣,٩٨٨	٢٠٥,٨٠٥	تكاليف الموظفين
١٦٤,٣٥٦	١٩٤,١١١	تكاليف المشروع
١٤,٢٢١	١٣,٤٩٦	مرافق
٤,٦٠٤	٧,٥٩٤	الاستهلاك (إيضاح رقم ٩-٢)
٢٧,١٥٧	٥,١١٢	أخرى
٤٠٤,٣٢٦	٤٢٦,١١٨	

٣-٥ أرصدة العقود

نمم مدينة تجارية

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

نمم المحتجزات المدينة

إن ذمم 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 بشأنها. تعتبر ذمم المحتجزات المدينة بمثابة ضمانات يحتفظ بها العملاء لضمان حسن تنفيذ العقود أثناء تنفيذ المشروعات وبعد انتهائها.

أصول العقود

تمثل أصول العقود إيرادات لم يصدر لها فواتير وناتجة من أنشطة مقاولات المجموعة والتي تتعلق بحق المجموعة في الحصول على مبلغ مقابل نظير البضائع أو الخدمات المقدمة إلى العملاء. يتم الاعتراف بأصول العقود، 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. تم الاعتراف مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على أصول العقود بمبلغ قدره ١١,٣ مليون درهم إماراتي في سنة ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٣,١ مليون درهم إماراتي). (إيضاح رقم ١٦).

التزامات العقود

تتمثل التزامات العقود الدفعات المستلمة مُقدمًا من العملاء نظير تقديم المشروعات والبضائع والخدمات والدفعات المقدمة المتعلقة بتأجير 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 فترة تتراوح بين ٣٠ إلى ٩٠ يومًا من تاريخ البيع.

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

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

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)

٤-٥ التزامات الأداء (تابع)

أعمال المقاولات

يتم الوفاء على مدى فترة زمنية بالتزامات الأداء الخاصة بالأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال السباكة والديكورات الداخلية، وذلك لأن العميل يحصل على تلك المنافع ويستهلكها في نفس وقت تقديمها من جانب المجموعة أو يترتب على أداء المجموعة إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء الأصل، أو تنشئ أصلًا ليس له استخدام بديل، وللمجموعة حق واجب النفاد لأداء الدفعات مقابل الالتزامات التي تم الوفاء بها حتى تاريخه. هذا ويستحق سداد الدفعات عمومًا عند تقديم شهادات الدفع وقبولها من قبل العملاء.

إيرادات الإيجار من العقارات

يتم الوفاء على مدى فترة زمنية بالتزامات الأداء الخاصة بتأجير العقارات، وذلك لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت المنافع التي تقدمها المجموعة. عادة ما تتلقى المجموعة مدفوعات مقابل عقود الإيجار مقدّمًا.

الخدمات

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

٦ مصروفات إدارية وعمومية

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٤١,٣٤١	٦٤,٨٤٦
١٩,٧٦٦	٢٩,٣٩٩
٤,٢٥٢	١٦,٣٥١
٢,٩٢١	٦,٩٠٧
٢,٥٥٥	٣,٨١٧
١,٩٨٧	١,٢٣٨
٣٠,٣٩٣	٢٣,٣٣٦
١٠٣,٢١٥	١٤٥,٨٩٤

تكاليف الموظفين
الأتعاب والتراخيص المهنية
خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة وأصول العقود
مصروفات التسويق والإعلان
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح رقم ٩-٢)
استهلاك أصول حق الاستخدام (إيضاح رقم ١٠)
مصروفات أخرى

٧ إيرادات أخرى وإيرادات تشغيلية أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣٩٢,٨١٥	٣,٧١٤
٩,١٤٩	١٤,٣٩٥
٤٠١,٩٦٤	١٨,١٠٩
٣٠,٦٥٩	٤٦,٦٣٤
٤٣٢,٦٢٣	٦٤,٧٤٣

رد قيمة الالتزامات/عكس المخصصات (إيضاح أ)
أرباح صرف العملات الأجنبية (إيضاح ب)
إيرادات أخرى
إيرادات تشغيلية أخرى (إيضاح ج)
إجمالي الإيرادات الأخرى والإيرادات التشغيلية

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

٧ إيرادات أخرى وإيرادات تشغيلية أخرى (تابع)

(أ) رد قيمة الالتزامات/عكس المخصصات

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

(ب) أرباح صرف العملات الأجنبية

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

(ج) إيرادات تشغيلية أخرى

تتضمن الإيرادات التشغيلية أرباحاً من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بما قيمته ٠,٢٦٦ مليون درهم إماراتي (إيضاح رقم ١٤)

٨ تكاليف التمويل

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
١١٠,١٣٦	٢٨,٤٩٦
١,٠٧٩	٨٣٣
٢,٨٥٨	٢,٣٣٠
١١٤,٠٧٣	٣١,٦٥٩

فائدة على قروض مصرفية

مصروفات الفوائد على التزامات الإيجار (إيضاح رقم ١٠)
أخرى

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

٩ ممتلكات والآت ومعدات

أرضي ألف درهم إماراتي	مباني وتحسينات على عقارات مستأجرة ألف درهم إماراتي	آلات ومكينات ألف درهم إماراتي	أثاث ومعدات مكتبية ألف درهم إماراتي	مركبات ألف درهم إماراتي	معدات وآلات ألف درهم إماراتي	إجمالي ألف درهم إماراتي
٢٥١,٩٧٧	١٠٨,٦٦٤	٢٦,٩٤١	٨٥,٩١٤	٤٥,٢٤٩	١٢,٤٥٧	٥٣٣,٩٩٩
-	٩,٢٢٢	١٠٩	٧,٥٧١	١,٧٥١	٣٣٢	١٩,١٧٨
-	(٣,٢٩٤)	(٢٨)	-	(٨٤٨)	-	(٤,٢١٠)
(١٠,١٣٦)	-	-	-	-	-	(١٠,١٣٦)
-	(١١,٥٨٦)	-	(١٥,٥٩٦)	-	-	(٢٧,١٨٢)
٢٤١,٨٤١	١٠٣,٠٠٦	٢٦,٩٨٢	٧٧,٨٨٩	٤٦,١٥٢	١٢,٦٥٠	٥١١,٦٤٩
-	١١,٩١٥	١,٩٥٦	٧,٠٦١	٣,٣٨٨	٥٣٥	٢٥,٤٥٩
١٣٢,٠٥٩	-	-	-	(٩٦٦)	-	١٣٢,٠٥٩
-	-	-	-	(٩٦٦)	-	(٩٦٦)
-	(٢٣,١١١)	(٦,٣٦٥)	(٥,٣٨٢)	(١٨,٥٠٧)	(٥,٢١١)	(٥٩,٠٣٢)
٣٧٣,٩٠٠	٩١,٨١٠	٢٢,٥٧٣	٧٩,٥٦٨	٣٠,٦١٧	٧,٩٧٤	٦٠٩,١٦٩

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
مشتريات خلال السنة*

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الاستهلاك:

في ١ يناير ٢٠٢٣

المُستَهلَكة

استيعادات

مشتريات خلال السنة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

المُستَهلَكة

استيعادات

مشتريات خلال السنة*

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صافي القيمة الدفترية:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

* تم استهلاك ما قيمته ٥٩,٠ مليون درهم إماراتي من الممتلكات والآلات والمعدات بالكامل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٩ ممتلكات وآلات ومعدات (تابع)

٩-١ أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

تتمثل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بشكل رئيسي في المبالغ المدفوعة لتجديد المكاتب والمعدات.

٩-٢ الاستهلاك

يُخصص الاستهلاك في الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٤,٦٠٤	٧,٥٩٤
٢,٥٥٥	٣,٨١٧
٧,١٥٩	١١,٤١١

معترف به كتكلفة (إيضاح رقم ٥-٢)
مُعترف به كمصروفات عمومية وإدارية (إيضاح رقم ٦)

٩-٣ المُحوّل إلى استثمارات عقارية

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

٩-٤ تقييم الأرض

تستند القيمة العادلة للأرض، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، إلى عمليات التقييم التي أجراها خبير التقييم المُسجّل المُستقل المُعتمد. طُبّق نموذج التقييم وفقاً لما أوصى به مجلس معايير التقييم الدولية

قام خبير التقييم بإجراء التقييم بناءً على تقييمات السوق المفتوح وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين، ودليل التقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين، من خلال اعتماد أسس المعايير الدولية للتقارير المالية للقيمة العادلة واستخدام أساليب التقييم المُتبعة.

يتم إجراء التقييم مرة كل ثلاث إلى خمس سنوات، إلا إذا شهدت القيمة العادلة للأرض تقلباً جوهرياً، حينئذٍ يلزم إجراء التقييم بشكل دوري لضمان عدم اختلاف القيمة الدفترية للأصل المُعاد تقييمه بشكل جوهري عن قيمته العادلة. علاوة على ذلك، تقيس المجموعة الأرض بالقيم المُعاد تقييمها، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الآخر. تم تقييم الأرض بالرجوع إلى المعاملات التي تتضمن عقارات ذات طبيعة وموقع وحالة مماثلة.

١٠ عقود الإيجار

١٠-١ المجموعة بصفاتها الطرف المُستأجر

يوجد لدى المجموعة عقود إيجار مبرمة لقطع أراضي كائنة في حي القوز ومجمع دبي للاستثمار ومصنع كانن في جبل على بدولة الإمارات العربية المتحدة تستخدمه في عملياتها. إن التزامات المجموعة بموجب عقود الإيجار مضمونة بسند ملكية من المؤجر للأصول المؤجرة. وعموماً، لا تُحظر المجموعة من التنازل عن الأراضي المؤجرة وتأجيرها من الباطن. كما أن هناك العديد من عقود الإيجار التي تشمل خيارات التمديد والإنهاء، والتي تم بيانها بمزيد من التفصيل أدناه.

لدى المجموعة أيضاً عقود إيجار مبرمة للمباني والمركبات تبلغ مدة إيجارها ١٢ شهر أو أقل وعقود إيجار معدات 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 والحركة خلال السنة مبيّنة أدناه:

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

١٠ عقود الإيجار (تابع)

١-١٠ المجموعة بصفقتها الطرف المُستأجر (تابع)

ألف درهم إماراتي	التكلفة:
٢٤,٩٩٩	كما في ١ يناير ٢٠٢٣
(٥٩٦)	إنهاء عقد الإيجار
٢٤,٤٠٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١,٢١٦	تعديل عقد الإيجار
٢٥,٦١٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
الاستهلاك:	
١٤,٩٢٣	في ١ يناير ٢٠٢٣
١,٩٨٧	المصرف المُحمّل للسنة
(٥٩٧)	إنهاء عقد الإيجار
١٦,٣١٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢,١٨٩	المصرف المُحمّل للسنة
(٧,١٠٧)	تعديل عقد الإيجار
١١,٣٩٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
صافي القيمة الدفترية	
١٤,٢٢٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٨,٠٩٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تم تحميل استهلاك أصول حق الاستخدام على التكلفة المُباشرة بما قيمته ٠,٩٥ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: لا شيء) وعلى المصروفات الإدارية بما قيمته ١,٢٤ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ١,٩ مليون درهم إماراتي).

فيما يلي القيم الدفترية لالتزامات الإيجار والحركات فيها خلال السنة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٣,١٢٢	١١,٢٢٤	الرصيد الافتتاحي
١,٠٧٩	٨٣٣	الفائدة المُحمّلة للسنة (إيضاح رقم ٨)
(٢,٩٧٧)	(٢,٧٦٣)	مبالغ مدفوعة خلال السنة
-	٥,٤٤٥	تعديلات
١١,٢٢٤	١٤,٧٣٩	
٢,٢٤٥	٢,٠٧٠	متداولة
٨,٩٧٩	١٢,٦٦٩	غير متداولة

ليس لدى المجموعة عقود إيجار تحتوي على مدفوعات متغيرة.

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

١٠ عقود الإيجار (تابع)

١٠-١ المجموعة بصفتها الطرف المُستأجر (تابع)

الحد الأدنى لدفعات الإيجار المُستحقة			
أقل من سنة واحدة	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢,٩٥٧	١٠,٨٥٧	٥,٤٦٠	١٩,٢٧٤
(٨٨٧)	(٢,٩٩٥)	(٦٥٣)	(٤,٥٣٥)
٢,٠٧٠	٧,٨٦٢	٤,٨٠٧	١٤,٧٣٩
كما في ١ ديسمبر ٢٠٢٤			
دفعات الإيجار			
مصرفات التمويل			
صافي القيمة الحالية			
٢,٩١٨	٧,٧٧٨	١,٨٠٠	١٢,٤٩٦
(٦٧٣)	(٣٣٤)	(٢٦٥)	(١,٢٧٢)
٢,٢٤٥	٧,٤٤٤	١,٥٣٥	١١,٢٢٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
دفعات الإيجار			
مصرفات التمويل			
صافي القيمة الحالية			

كما يوجد لدى المجموعة العديد من عقود الإيجار التي تنطوي على خيارات التمديد والإنهاء. يتم التفاوض على هذه الخيارات من قبل الإدارة لتوفير المرونة في إدارة محفظة الأصول المؤجرة وتتماشى مع احتياجات أعمال المجموعة. تضع الإدارة أحكاماً جوهرية عند تحديد ما إذا كان من المؤكد على نحو معقول أن تتم الاستفادة من خيارات التمديد والإنهاء (يُرجى الاطلاع على الإيضاح رقم ٣٣).

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 المخصومة المتعلقة بالفترات التي تلي تاريخ ممارسة خيار التمديد لعقد إيجار مكتب غير مدرج في مدة الإيجار ما قيمته ١٦,٧ مليون درهم إماراتي يمكن ممارستها في غضون خمس سنوات.

٢-١٠ المجموعة بصفتها الطرف المؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلي على محفظة العقارات الاستثمارية لديها التي تضم عقارات تجارية وسكنية (يُرجى الاطلاع على الإيضاح رقم ١١). تتراوح فترة هذه الإيجارات بين سنة وخمس سنوات. تتضمن جميع عقود الإيجار بنداً يُجيز زيادة رسوم الإيجار على أساس سنوي وفقاً للظروف السائدة في السوق، كما يتعين على المستأجر أيضاً تقديم ضمان القيمة المتبقية على العقارات.

بلغت إيرادات الإيجار المعترف بها من قبل المجموعة خلال السنة ما قيمته ٤٧,٠ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٤١,٨ مليون درهم إماراتي).

١١ استثمارات عقارية

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

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

١١ استثمارات عقارية (تابع)

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣,١٦٣,٩٩٨	٢,٩٥٧,٣٧٩	في ١ يناير
١,٨١٢	٥٥٩	إضافات خلال السنة
١٠,١٣٦	-	المحول من ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح رقم ٩)
-	(٢١٣,٧١١)	المحول إلى عقارات لغرض التطوير (إيضاح رقم ١٢-٢)
(٩٣٢,٩٦٠)	-	استثمارات مُحْتَظَظ بها للبيع (إيضاح رقم ١١-٦)
٩٠٥,٨٨٠	١٦٦,٣٥٠	أرباح من التقييم العادل (إيضاح رقم ١١-٢)
(١٩١,٤٨٧)	(٦٩٠,٤٣٤)	بيع استثمارات عقارية (إيضاح رقم ١١-٤)
٢,٩٥٧,٣٧٩	٢,٢٢٠,١٤٣	في ٣١ ديسمبر

١٠-١١ المُحوّل من الممتلكات والآلات والمعدات

قامت المجموعة خلال السنة السابقة بتحويل عقار مُدرج ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات إلى فئة الاستثمارات العقارية عند التغيير في الاستخدام وتبلغ قيمته ١٠,١ مليون درهم إماراتي. يُمثّل هذا التغيير تحويل أصول نتيجة تغير غرض استخدامها حيث أصبح هذا الأصل مُحْتَظَظ به حالياً بغرض تحقيق إيرادات إيجارية حيث تنوي الإدارة تأجيله.

٢-١١ تقييم الاستثمارات العقارية

تستند القيم العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، إلى التقييمات التي تم إجراؤها بواسطة خبير تقييم مستقل معتمد. تم تطبيق نموذج تقييم وفقاً لتوصيات مجلس معايير التقييم الدولية.

يقدم خبير التقييم المُستقل القيمة العادلة لمحفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة في نهاية كل عام. قام خبير التقييم بإجراء التقييم على أساس تقييم السوق المفتوح وفقاً لدليل التقييم والتأمين الصادر عن المعهد الملكي للمساكين المعتمدين، بتطبيق أساس المعايير الدولية للتقارير المالية للقيمة العادلة واستخدام أساليب التقييم المعمول بها. قام خبير التقييم المُستقل بمراجعة أحدث مخطط رئيسي لتطوير المجمع الخاص بمشروع موتور سيتي عند تكوين رأيه بشأن القيمة العادلة للمحفظة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣.

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

أما في الحالات التي لا يوجد فيها لدى المجموعة أي ترتيبات إيجار جارية، 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 حجم العقار.

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

١١ استثمارات عقارية (تابع)

١١-٢ تقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

وفقاً لذلك، واستناداً إلى التقييم أعلاه، تم الاعتراف بأرباح القيمة العادلة البالغة ١٦٦,٤ مليون درهم إماراتي في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: إجمالي الأرباح بمبلغ ٩٠٥,٨ مليون درهم إماراتي وصافي الأرباح بمبلغ ٥٠٥,٨ مليون درهم إماراتي) (إيضاح ١١-٣). قام مجلس إدارة المجموعة بمراجعة الافتراضات والمنهجية المستخدمة من قبل خبير التقييم المستقل المسجل، والذي وضح في رأيه التقييمي، أن هذه الافتراضات ومنهجية التقييم تعتبر مناسبة وسليمة كما في تاريخ التقرير.

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

١١-٣ المستجندات بشأن خريطة موقع المشروع والمساحة الطابقية الكلية

أجرت المجموعة خلال السنوات السابقة، دراسة استقصائية للمخطط الرئيسي لمشروع دبي موتور سيتي (المساحات المبنية وغير المبنية) وتقدمت بطلبات رسمية للسلطات التنظيمية المختصة لإصدار خارطة معدلة للموقع مبنية المساحات الطابقية الإجمالية المعدلة، مُطالبة بإعادة تخصيص استخدام الأراضي (في بعض الحالات).

وبعد عناء طويل من المباحثات والمفاوضات البناءة، أعلنت المجموعة خلال عام ٢٠٢٣ عن التقدم المُحرز في هذا الأمر من خلال التوصل إلى تسوية مع الجهة التنظيمية المعنية. وبموجب هذه الاتفاقية، فإن المبالغ المُستحقة إلى "دائرة الأراضي والأماك" البالغ قيمتها ٤٠٠,٠ مليون درهم إماراتي سيتم سددها على أقساط على فترة ثلاث سنوات، وفي المقابل ستقدم "دائرة الأراضي والأماك" شهادة عدم ممانعة تسمح للمجموعة بتغيير الغرض من استعمال أجزاء من المشروع الرئيسي في "موتور سيتي"، بما في ذلك أرض الملاهي الترفيهية. وقد بلغ صافي أرباح تقييم الاستثمارات العقارية ما قيمته ٥٠٥,٨ مليون درهم إماراتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

سددت المجموعة، خلال السنة، مبلغ قيمته ١٩٤,٠ مليون درهم إماراتي إلى "دائرة الأراضي والأماك"، مما أدى إلى تكبد ذمم دائنة مُستحق الدفع تبلغ قيمته ٢٠٦,٠ مليون درهم إماراتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وتم تصنيفه مبلغاً قيمته ٨٤,٠ مليون درهم إماراتي منها على أنه ذمم دائنة غير متداولة، وتم تصنيف مبلغاً قدره ١٢٢,٠ مليون درهم إماراتي على أنه جزء متداول (إيضاح رقم ٢٧).

أتاح ذلك الأمر للمجموعة أيضاً إمكانية التقدم بطلب إلى هيئة التخطيط والتطوير العمراني المعنية للحصول على تصريح لتغيير الاستخدام مما يسمح للمجموعة 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.

١١-٤ بيع الاستثمارات العقارية

تم استبعاد استثمارات عقارية، خلال السنة، تبلغ قيمتها الدفترية ٦٩٠,٤ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ١٩١,٤ مليون درهم إماراتي) مقابل ثمن إجمالي قدره ٨٥٩,٩ مليون درهم إماراتي ناقصاً تكاليف البيع البالغة ١١,٠ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٢٦١,٨ مليون درهم إماراتي) ونتج عن ذلك الاستبعاد أرباح قدرها ١٥٨,٥ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٧٠,٤ مليون درهم إماراتي).

١١-٥ وصف أساليب التقييم والمداخل الرئيسية المستخدمة لتقييم الاستثمارات العقارية

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

منهجية تقييم الدخل

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

١١ استثمارات عقارية (تابع)

٥-١١ وصف أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية المستخدمة لتقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

منهجية تقييم الدخل (تابع)

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

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

منهجية القيمة السوقية

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

المعلومات الأخرى

إن الزيادة (النقص) الجوهري في قيمة المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة قد يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) القيمة العادلة بشكل كبير.

إن أسس التقييم والافتراضات المستخدمة لتقييم الاستثمارات العقارية تتوافق مع تلك الأسس والافتراضات المطبقة في عام ٢٠٢٣، ولم تكن هناك أي تغييرات في أساليب التقييم خلال العام.

٦-١١ عقارات استثمارية مُحْتَظَف بها للبيع

تمثل الاستثمارات العقارية المُحتفظ بها للبيع قطع الأراضي المقرر بيعها خلال الاثني عشراً القادمة. باعت المجموعة خلال السنة عقارات بقيمة ٣٩٢,٠ مليون درهم إماراتي. ويُقدر رصيد هذه العقارات كما في نهاية السنة بما قيمته ٥٤٠,٩ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٩٣٢,٩ مليون درهم إماراتي).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق الخاصة بالاستثمارات العقارية المُحتفظ بها للبيع. كما تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقق إلى الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ المتوقع أن تُحققه المجموعة جرّاء بيع هذه العقارات في سياق الأعمال الاعتيادية.

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

١٢ مخزون وعقارات لغرض التطوير

١-١٢ المخزون

المخزون الخاص بالمشروعات والأعمال التجارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢,٣٣٩	١,١٩٤	مواد متعلقة بالمشروعات - بالاجمالي
٥٢٥	٢,٧٣٦	مخزون لأغراض تجارية
٣,٥٧٧	١,٤١٧	قطع الغيار والمواد الاستهلاكية
(٥٨٩)	(٥٨٩)	ناقصاً: مخصص المواد بطبقة الحركة
٥,٨٥٢	٤,٧٥٨	

٢-١٢ عقارات لغرض التطوير

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٩,٨٩٢	١١,٩١٢	في ١ يناير
٢,٠٢٠	٤,٩٠٥	إضافات خلال السنة
-	٢١٣,٧١١	المحوّل من استثمارات عقارية (إيضاح رقم ١١)
١١,٩١٢	٢٣٠,٥٢٨	في ٣١ ديسمبر

خلال السنة تم تحويل أراض ضمن العقارات الاستثمارية بقيمة ٢١٣,٧ مليون درهم إماراتي إلى عقارات لغرض التطوير ذات صلة بمشروع تكايا.

١٣ استثمار في شركة زميلة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٧٩,٣٢٧	١٩,٩١٤	الحركة خلال السنة
(٥٩,٤١٣)	(١٠,٧٧١)	الرصيد الافتتاحي
١٩,٩١٤	٩,١٤٣	الحصة في الخسائر
-	-	الرصيد الختامي
(٥٩,٤١٣)	(١٠,٧٧١)	الأرباح أو الخسائر:
		حصة الخسائر في العقارية للاستثمار ذ.م.م

الاستثمار في العقارية للاستثمار ذ.م.م

تمتلك المجموعة حصة حقوق ملكية بنسبة ٣٠٪ في شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م والتي تتضمن استثمارات عقارية. وتعد شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م بمثابة شركة خاصة غير مدرجة في أي بورصة عامة. تُحتسب حصة المجموعة في شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م باستخدام طريقة المحاسبة وفقاً لحقوق الملكية في هذه البيانات المالية الموحدة. يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة لاستثمار المجموعة في شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م:

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

١٣ استثمار في شركة زميلة (تابع)

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٣١,٦٣٩	٢٣٩,٦٥١	المركز المالي:
٣٠٧,٩٥٠	٣١٧,٣٤٥	أصول غير متداولة
(٤٦٩,٨١٠)	(٥٢٦,٥١٨)	أصول متداولة
(٣,٣٩٩)	-	التزامات متداولة
٦٦,٣٨٠	٣٠,٤٧٨	التزامات غير متداولة
١٩,٩١٤	٩,١٤٣	حقوق الملكية
		حصة المجموعة في حقوق الملكية بنسبة ٣٠٪
٣٠,٢٣٨	١٤,٧٣٥	الأداء المالي
(١١١,٩٧٧)	(٣٥,٩٠٢)	الإيرادات
(١١١,٩٧٧)	(٣٥,٩٠٢)	صافي الخسائر
		إجمالي الخسائر الشاملة

١٤ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٦٩٩	٩٦٥	سندات ملكية غير مدرجة
		إن الحركة في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر خلال السنة هي كما يلي:
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٦٩٩	٦٩٩	في ١ يناير
-	٢٦٦	أرباح التقييم (إيضاح رقم ٧)
٦٩٩	٩٦٥	في ٣١ ديسمبر

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

١٥ ذمم مدينة غير متداولة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤,٣٢٢	٢,٣٦٠	ذمم المحتجزات المدينة
٧,٢٥٣	٢٥,٨٦٦	ذمم مدينة من مبيعات العقارات
-	١٢١	مبالغ تأمين مستحقة القبض
١١,٥٧٥	٢٨,٣٤٧	

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

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

١٦ أصول العقود

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣١,٨٣٥	٢٥,١٨٠	أعمال العقود قيد التنفيذ
٩١٠	٤,٠١٨	إيرادات لم يُصدر فواتير بها
(٣,١٧٠)	(١١,٣٦٩)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٢٩,٥٧٥	١٧,٨٢٩	

١٧ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣٢٦,٨٢٣	٢٨٨,٢٨٩	الأصول المالية
١٤,٣٨٦	١٧,١٨١	ذمم مدينة تجارية
١٠٠,١٦٧	٤١٨,١٤٠	ذمم المحتجزات المدينة
٤٤١,٣٧٦	٧٢٣,٦١٠	ذمم مدينة من مبيعات العقارات
(١١٠,٠٠٢)	(١١١,٧٧٦)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح رقم ١٧-١)
٣٣١,٣٧٤	٦١١,٨٣٤	
٦١,٩٧٦	٧٣,٧٤٣	ذمم مدينة أخرى
٣٩٣,٣٥٠	٦٨٥,٥٧٧	الإجمالي (أ)
٢,٤٩٩	٥,٦١٤	دفعات مُقدّمة للمقاولين (إيضاح رقم ١٧-٢)
١٧,٩٥٨	٢٠,٥٠٥	مبالغ مدفوعة مقدماً ودفعات مُقدمة
٢٠,٤٥٧	٢٦,١١٩	الإجمالي (ب)
٤١٣,٨٠٧	٧١١,٦٩٦	الإجمالي (أ+ب)

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

١٧-١ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١١٠,٠٠٢	١١١,٧٧٦	مخصص مقابل الذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة (إيضاح رقم ١٧)
٩٠,٥٩٢	٩٢,٧٠٣	مخصص مقابل الدفعات المُقدمة للمقاولين (إيضاح رقم ١٧-٢)
٢٠٠,٥٩٤	٢٠٤,٤٧٩	

١٧-٢ دفعات مُقدّمة للمقاولين

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٩٣,٠٩١	٩٨,٣١٧	دفعات مُقدّمة للمقاولين
(٩٠,٥٩٢)	(٩٢,٧٠٣)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٢,٤٩٩	٥,٦١٤	

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

١٨ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تبرم المجموعة، في سياق أعمالها الاعتيادية، معاملات مع مؤسسات أخرى وأفراد ينطبق عليهم تعريف الأطراف ذات العلاقة الوارد في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤. تخضع هذه المعاملات للشروط والأحكام المعتمدة من قبل إدارة المجموعة ويتم إبرامها على أساس تجاري بحت. خلال السنة السابقة، قدّمت المجموعة قرصاً لشركة زميلة لها بقيمة ٣,٤ مليون درهم إماراتي والذي تم الاعتراف به ضمن البيانات المالية الموحدة بفائدة بمعدل ٢,٧٥٪ زائداً ٣ أشهر بمعدل سعر الفائدة السائد بين بنوك الإمارات "إيبور" (إيضاح رقم ١٧). فيما يلي تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الآخرين:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٧,٧١٧	٧,٠٥٧	رواتب وامتيازات الموظفين الأخرى قصيرة الأجل
١,٤٠٠	٥,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة
٤٤٤	٤٩٥	- مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
-	٢,٩٧٦	عمولات
٢٠٢٣	٢٠٢٤	١٩ النقد وما يعادله
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١,٠٥٤	١,٣٢٦	النقد في الصندوق
		والنقد لدى البنك
٦,٩٠٤	٩٧٣	- في حسابات ودائع مرهونة
-	٣١,١٦٦	- حسابات ضمان
٧٠,٣٤٧	١٤٧,٧٤٨	- في حسابات جارية
٧٨,٣٠٥	١٨١,٢١٣	

يُمثل الرصيد المُحتفظ به في حسابات الضمان المبالغ المُحصَّلة مُقدِّماً من العملاء المُحتفظ بها لدى البنوك المُصرَّح بها من قبل مؤسسة التنظيم العقاري، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	يتألف النقد وما يعادله مما يلي:
٧١,٤٠١	١٤٩,٠٧٤	النقد في الصندوق ولدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة وحسابات الضمان)
(٤١,٥٨٩)	(٢٦,١٠١)	سحوبات مصرفية على المكشوف (إيضاح رقم ٢٨)
٢٩,٨١٢	١٢٢,٩٧٣	

(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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	الصادر والمنفوع بالكامل في ٣١ ديسمبر ٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤ (٢٠٢٣: ٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤) سهماً بقيمة ١ درهم للسهم الواحد

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، يتكون رأس المال من أسهم عادية، وجميع هذه الأسهم المُصدرة منفوعة بالكامل. يحق لحاملي الأسهم العادية الحصول على توزيعات أرباح والتي يتم الإعلان عنها من وقت لآخر، ويحق لهم التصويت في اجتماعات الجمعية العمومية للمجموعة بواقع صوت واحد لكل سهم. تكون جميع الأسهم العادية متساوية وعلى درجة واحدة من حيث الأصول المتبقية بالمجموعة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ رأس مال المجموعة المُصرَّح به ٧ مليار سهم.

أحداث لاحقة

بعد نهاية السنة، وافق مجلس الإدارة على الدعوة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة السنوية وتحديد جدول أعمالها، بما في ذلك التوصية بإصدار قرار خاص للنظر في تخفيض رأس مال الشركة لإطفاء الخسائر المتراكمة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، شريطة موافقة المساهمين وهيئة الأوراق المالية والسلع على هذا القرار.

٢١ الاحتياطات

احتياطي قانوني إلزامي

وفقاً للمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ والنظام الأساسي، يتم سنوياً تحويل نسبة ١٠٪ من أرباح السنة للشركة المساهمة العامة وكذلك نسبة ٥٪ من أرباح السنة لكل شركة من الشركات الكائنة بدولة الإمارات ذات المسؤولية المحدودة المُسجلة إلى الاحتياطي القانوني الإلزامي، كونه غير قابل للتوزيع، هذا ويتطلب إجراء هذا التحويل حتى يعادل هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع للشركات المعنية. وعليه، فإنه من المتوقع أن يتم إجراء هذه التحويلات للسنة المُنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ إلى الاحتياطي القانوني الإلزامي من خلال الشركات الفردية التابعة للمجموعة في نهاية السنة بما يتوافق مع السياسات المذكورة سلفاً. خلال السنة الحالية، أجرت المجموعة تحويلاً بقيمة ٤٠,١ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٤١,٨ مليون درهم إماراتي) إلى الاحتياطي القانوني الإلزامي.

فائض إعادة تقييم الأصول

يتم الاعتراف بالتغيرات 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.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢١٢,٦٨٩	٢١٢,٦٨٩	في ١ يناير
-	١٣٢,٠٥٩	أرباح من إعادة تقييم الأراضي (إيضاح رقم ٩)
-	(١١,٨٨٥)	مصرف ضريبة الدخل (إيضاح رقم ٣٢)
٢١٢,٦٨٩	٣٣٢,٨٦٣	في ٣١ ديسمبر

٢٢ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

يمثل هذا المبلغ أتعاباً مهنية لأعضاء مجلس إدارة الشركة مقابل الخدمة في أي لجنة، وتخصيص وقت واهتمام لأعمال أو شؤون المجموعة ولأداء الخدمات خارج نطاق أنشطتهم العادية، يُرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ١٨.

٢٣ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٨٣٧,٦١٧	٢٧٥,٦٣٩	أرباح عائدة إلى المساهمين (ألف درهم إماراتي)
٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,١٩٥٣	٠,٠٦٤٣	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

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

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، يُرجى الاطلاع على إيضاح رقم ٣١.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١,٢٠٧,٨٦٥	٥٧٥,٠٣٢	في ٣١ ديسمبر
(٩٨٦,٩٣٠)	(٣٩٨,٦٧٢)	ناقصاً: الجزء المتداول
٢٢٠,٩٣٥	١٧٦,٣٦٠	الجزء غير المتداول

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

كانت الحركة في القروض المصرفية خلال السنة على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٨٢٢,٤٩٨	١,٢٠٧,٨٦٥	في ١ يناير
١٠١,٢٢٧	٩٠,٤١٠	قروض تم الحصول عليها خلال السنة
(١٣٠,٩٤٣)	(٧٢٣,٢٤٣)	سداد دفعات خلال السنة
٤٨٧,١٩٢	-	تغيرات نتيجة إعادة جدولة القرض خلال السنة (يُرجى الرجوع إلى إيضاح رقم ١ أدناه)
(٧٢,١٠٩)	-	تسوية مقابل دفعات مُقدمة مُستحقة للبنك
١,٢٠٧,٨٦٥	٥٧٥,٠٣٢	في ٣١ ديسمبر

تشمل القروض المصرفية بصورة رئيسية التسهيلات التالية:

- أبرمت المجموعة، خلال السنة السابقة، اتفاقية مع أحد البنوك المحلية وفقاً لصحيفة شروط الاتفاقية الموقعة بين الطرفين، والتي بموجبها ستقوم المجموعة بدفع مبلغ تسوية بمقدار ٨٥٠ مليون درهم إماراتي على أقساط خلال تسعة أشهر اعتباراً من تاريخ نفاذ الاتفاقية. استوفت المجموعة، خلال السنة الحالية، من تمديد سداد آخر قسط المُقدر بقيمة ٣١٣,٠ مليون درهم إماراتي المُستحق في ١٥ مارس ٢٠٢٥.
- يبلغ رصيد تسهيلات خصم الفواتير ما قيمته ٣١,٣ مليون درهم إماراتي كما في نهاية السنة (٢٠٢٣: ٢٩,٦ مليون درهم إماراتي).

الضمانات

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

- رهن عقاري مسجل لأراضي وعقارات استثمارية بقيمة عادلة تبلغ ٢,٦٥٢,٠ مليون درهم إماراتي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ١,٨٥٦ مليون درهم إماراتي).
- التنازل عن وثائق التأمين الخاصة بالعقارات المرهونة؛
- التنازل عن متحصلات الإيجار لبعض الوحدات الإيجارية؛
- ضمانات تجارية باسم المجموعة وبعض الشركات التابعة؛
- والتنازل عن ذمم مدينة.

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

٢٥ التزامات العقود

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
-	٤٢,٣٢١
٢٣,٢٢٩	-
٢٣,٢٢٩	٤٢,٣٢١

إيرادات مؤجلة
فواتير زائدة عن قيمة العمل المنجز من مشروع قيد التنفيذ - متداولة

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

٢٦ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

يتم احتساب مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين، المُفصّل عنه بأنه التزام غير متداول، وفقاً لقانون العمل الإماراتي.

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣٠,٦٣٠	٣٠,٦٠٠
٥,٥٤٢	٦,٤٩٧
(٥,٥٧٢)	(٤,٩٦٩)
٣٠,٦٠٠	٣٢,١٢٨

في ١ يناير
مخصص مرصود خلال السنة
مبالغ مدفوعة خلال السنة
في ٣١ ديسمبر

٢٧ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٠٧,٠١٣	٢٠٨,٧٣٠
٢,٢٦٥	٢,٠٨٠
٩٣,٧٥٧	١١٧,٠٧٧
٣٠٣,٠٣٥	٣٢٧,٨٨٧
١٠,٧٧٧	١٦,٨٩٣
١٢٣,٢٣٤	٦٥,٣١١
١٣٤,٠١١	٨٢,٢٠٤
٤٣٧,٠٤٦	٤١٠,٠٩١

الالتزامات المالية:
ذمم دائنة تجارية
ذمم المحتجزات الدائنة
استحقاقات وودائع مستحقة الدفع
الإجمالي
الالتزامات غير المالية:
دفعات مُستلمة مقدماً من العملاء
مُستحقات وذمم دائنة أخرى
الإجمالي

تتضمن الذمم الدائنة التجارية الجزء المتداول من المبلغ المُستحق الدفع إلى دائنة الأراضي والأموال البالغ قيمته ١٢٢,٠ مليون درهم إماراتي (إيضاح رقم ١١-٣).

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

٢٧ ذمم دائنة تجارية وأخرى (تابع)

تشمل المستحقات والذمم الدائنة الأخرى ما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢,٤٩٢	٣,٢٤٨	مخصصات واستحقاقات مقابل أعمال المقاولات
٣٢,٣٣٨	٢٢,١٦٣	مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين
٢٩,٤١٧	٣٥,٠٩٣	ضريبة القيمة المضافة مُستحقة الدفع واستحقاقات أخرى
٥٨,٩٨٧	٤,٨٠٧	مخصصات واستحقاقات خاصة بدفعات تكاليف أعمال المقاولين
١٢٣,٢٣٤	٦٥,٣١١	

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

٢٨ سحبيات مصرفية على المكشوف

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤١,٥٨٩	٢٦,١٠١	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 المجموعة.
- التنازل عن عقود معينة وذمم المحتجزات المدينة.

يُرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٣١ للاطلاع على مزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة.

٢٩ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المُحتملة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
-	١,٨٦٥	الشركة وشركاتها التابعة
٢٧,٩٠١	٣٦,٩٣٠	الارتباطات:
		ارتباطات رأسمالية
		خطابات ضمان

الالتزامات المحتملة

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

٣٠ التقارير عن القطاعات

قطاعات الأعمال

تشتمل أنشطة المجموعة على أربعة قطاعات أعمال رئيسية، وهي إدارة العقارات وأعمال المقاولات، وأنشطة استثمارية 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 التقارير عن القطاعات (تابع)

العقارات	المقاولات	البضائع والخدمات	الاستثمارات	الإجمالي
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٤٧,٣١٢	٢٥,٦٠٦	٤٥٥,٨٣٤	-	٥٢٨,٧٥٢
(١٧,٤٢٠)	(٣١,٣٥٥)	(٣٧٧,٣٤٣)	-	(٤٢٦,١١٨)
٢٩,٨٩٢	(٥,٧٤٩)	٧٨,٤٩١	-	١٠٢,٦٣٤
(٩٦,٨٩٤)	(٦,٤١٢)	(٤٢,٥٨٨)	-	(١٤٥,٨٩٤)
٢٣,٢٥٣	٩,٧٧٨	١٢,٥١٠	١,٠٩٣	٤٦,٦٣٤
١٥٨,٤٧٢	-	-	-	١٥٨,٤٧٢
١١٤,٧٢٣	(٢,٣٨٣)	٤٨,٤١٣	١,٠٩٣	١٦١,٨٤٦
١٦٤,٣٨٠	-	١,٩٧٠	-	١٦٦,٣٥٠
-	-	-	(١٠,٧٧١)	(١٠,٧٧١)
٣,٧١٤	-	-	١٤,٣٩٥	١٨,١٠٩
٢٧٥	-	-	-	٢٧٥
(١٨,٨٥٨)	-	(١٢,٨٠١)	-	(٣١,٦٥٩)
(٢١,٤٠٧)	(٢)	(٥,٧٠٥)	(١,٣٩٧)	(٢٨,٥١١)
٢٤٢,٨٢٧	(٢,٣٨٥)	٣١,٨٧٧	٣,٣٢٠	٢٧٥,٦٣٩
١٤,٥٣٠	٥٦٤	٢٢,٢٥٠	-	٣٧,٣٤٤
٢,٧٤٣	١٩٠	٨,٤٧٨	-	١١,٤١١
١,٢٣٩	-	٩٥٠	-	٢,١٨٩
٣,٣٣٧,٢٨٨	٣٦,٨٨٥	١,٠٣١,٩٠٦	٣٧٧	٤,٤٠٦,٤٥٦
-	-	-	٩,١٤٣	٩,١٤٣
٣,٣٣٧,٢٨٨	٣٦,٨٨٥	١,٠٣١,٩٠٦	٩,٥٢٠	٤,٤١٥,٥٩٩
٣٤٤,٦٦٧	٣٦,١١٢	٢٤٨,٧٠١	٥٩٥,٣٢٩	١,٢٢٤,٨٠٩
٤١,٨٣٦	٤٣,٥٥٧	٤٢٢,٦١٦	-	٥٠٨,٠٠٩
(٢٢,١٠٨)	(٣٤,٣٦٧)	(٣٤٧,٨٥١)	-	(٤٠٤,٣٢٦)
١٩,٧٢٨	٩,١٩٠	٧٤,٧٦٥	-	١٠٣,٦٨٣
(٥٦,٣٢٣)	(٨,٢٤٥)	(٣٨,٦٣٢)	(١٥)	(١٠٣,٢١٥)
١٤,٠٨٧	١,٦١٧	١٤,٩٥٥	-	٣٠,٦٥٩
٧٠,٤١٦	-	-	-	٧٠,٤١٦
٤٧,٩٠٨	٢,٥٦٢	٥١,٠٨٨	(١٥)	١٠١,٥٤٣
٥٠٥,٨٨٠	-	-	-	٥٠٥,٨٨٠
-	-	-	(٥٩,٤١٣)	(٥٩,٤١٣)
٣٩٢,٧٤٢	-	-	٩,٢٢٢	٤٠١,٩٦٤
١,٧١٦	-	-	-	١,٧١٦
(٩٩,٤٨٨)	-	(١٤,٥٨٥)	-	(١١٤,٠٧٣)
-	-	-	-	-
٨٤٨,٧٥٨	٢,٥٦٢	٣٦,٥٠٣	(٥٠,٢٠٦)	٨٣٧,٦١٧
٢,٥٢٠	٧١	١٦,٥٨٧	-	١٩,١٧٨
-	١٥٩	٧,٠٠٠	-	٧,١٥٩
١,٤٢٧	-	٥٦٠	-	١,٩٨٧
٤,١٠٤,٠٥٤	٤٧,٢٠٨	٦٠٨,٢٨٣	٢٩٣	٤,٧٥٩,٨٣٨
-	-	-	١٩,٩١٤	١٩,٩١٤
٤,١٠٤,٠٥٤	٤٧,٢٠٨	٦٠٨,٢٨٣	٢٠,٢٠٧	٤,٧٧٩,٧٥٢
١,٥٩٢,٤١٣	٤٠,٧٥٩	٣٠٨,٩٦٧	٤٢,٦٣٧	١,٩٨٤,٧٧٦

٢٠٢٤

إيرادات القطاع

تكاليف مباشرة

إجمالي الأرباح

مصرفات إدارية وعمومية

إيرادات تشغيلية أخرى

أرباح من بيع استثمارات عقارية

أرباح/(خسائر) تشغيلية

أرباح من تقييم العقارات، بالصافي

الحصة من نتائج شركة مستثمر بها محتسبة

وفقاً لحقوق الملكية

إيرادات أخرى

إيرادات التمويل

تكاليف التمويل

ضريبة الشركات

أرباح/(خسائر) السنة

نفقات رأسمالية

استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات

استهلاك أصول حق الاستخدام

أصول القطاع

استثمارات في شركات زميلة

إجمالي الأصول

التزامات القطاع

٢٠٢٣

إيرادات القطاع

تكاليف مباشرة

إجمالي الأرباح

مصرفات إدارية وعمومية

إيرادات تشغيلية أخرى

أرباح من بيع استثمارات عقارية

أرباح/(خسائر) تشغيلية

أرباح من تقييم العقارات، بالصافي

الحصة من نتائج شركة مستثمر بها محتسبة

وفقاً لحقوق الملكية

إيرادات أخرى

إيرادات التمويل

تكاليف التمويل

ضريبة الشركات

أرباح/(خسائر) السنة

نفقات رأسمالية

استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات

استهلاك أصول حق الاستخدام

أصول القطاع

استثمارات في شركات زميلة

إجمالي الأصول

التزامات القطاع

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

٣١ الأدوات المالية

تشتمل الأصول المالية للمجموعة على ذمم مدينة غير متداولة واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وذمم مدينة تجارية وأخرى والنقد لدى البنوك. وتتضمن التزامات المجموعة المالية ذمم دائنة تجارية وأخرى والتزامات عقود الإيجار وقروض مصرفية قصيرة الأجل وأخرى طويلة الأجل. تم الإفصاح عن السياسات المحاسبية الخاصة بالأصول والالتزامات المالية في الإيضاح رقم ٣.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
إيضاحات	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم إماراتي	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم إماراتي	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم إماراتي
الأصول المالية			
١٥	-	٢٨,٣٤٧	٢٨,٣٤٧
١٤	٩٦٥	-	٩٦٥
١٧	-	٦٨٥,٥٧٧	٦٨٥,٥٧٧
١٩	-	١٨١,٢١٣	١٨١,٢١٣
	٩٦٥	٨٩٥,١٣٧	٨٩٦,١٠٢
الالتزامات المالية			
٢٧	-	٣٢٧,٨٨٧	٣٢٧,٨٨٧
٢٨	-	٢٦,١٠١	٢٦,١٠١
٢٤	-	٥٧٥,٠٣٢	٥٧٥,٠٣٢
١٠	-	١٤,٧٣٩	١٤,٧٣٩
	-	٩٤٣,٧٥٩	٩٤٣,٧٥٩
مخاطر العملات الأجنبية			
١٥	-	١١,٥٧٥	١١,٥٧٥
١٤	٦٩٩	-	٦٩٩
١٧	-	٣٩٣,٣٥٠	٣٩٣,٣٥٠
١٩	-	٧٨,٣٠٥	٧٨,٣٠٥
	٦٩٩	٤٨٣,٢٣٠	٤٨٣,٩٢٩
٢٧	-	٤١٣,٨٠٧	٤١٣,٨٠٧
٢٨	-	٤١,٥٨٩	٤١,٥٨٩
٢٤	-	١,٢٠٧,٨٦٥	١,٢٠٧,٨٦٥
١٠	-	١١,٢٢٤	١١,٢٢٤
	-	١,٦٧٤,٤٨٥	١,٦٧٤,٤٨٥

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

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

٣١ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان

التعرض لمخاطر الائتمان

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١١,٥٧٥	٢٨,٣٤٧	١٥
٣٩٣,٣٥٠	٦٨٥,٥٧٧	١٧
٧٧,٢٥١	١٤٨,٧٢١	١٩
٤٨٢,١٧٦	٨٦٢,٦٤٥	

نعم مدينة غير متداولة (يُرجى الرجوع إلى الإيضاح أدناه)

نعم مدينة تجارية وأخرى (يُرجى الرجوع إلى الإيضاح أدناه)

النقد لدى البنوك

خسائر انخفاض القيمة

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

الذمم المدينة التجارية والأخرى

المتأخرة في السداد							
أكثر من ٣٦٥ يوماً	٩١ إلى ٣٦٥ يوماً	٩٠ إلى ٩١ يوماً	من ١ إلى ٩٠ يوماً	ذمم المحتجزات ذمم مدينة من مبيعات العقارات الحالية	ذمم المدينة	دفعات مقدّاة للمقاولين	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤							
٪٢٤,٨٨	٪٧٧,١١	٪٦,٣٤	٪١,٩١	٪٠,٠٢	٪٠,٠٠	٪٣٦,٢١	٪٩٤,٢٩
٨٢١,٩٢٧	١٣٣,٤٢٨	٣١,١٥٥	٣٥,٤١٠	٨٨,٢٩٦	٤١٨,١٤٠	١٧,١٨١	٩٨,٣١٧
٢٠٤,٤٨٠	١٠٢,٨٨٨	١,٩٧٦	٦٧٨	١٤	-	٦,٢٢١	٩٢,٧٠٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣							
٪٣٧,٥٣	٪٧٢,٤٧	٪٣٢,١٢	٪٤,٦٦	٪٠,٠٠	٪٠,٠٠	٪٥٠,١١	٪٩٧,٣٢
٥٣٤,٤٦٧	١٢٣,٧١٣	٢٨,٣٦٧	٨٦,٤٥٤	٨٨,٢٨٩	١٠٠,١٦٧	١٤,٣٨٦	٩٣,٠٩١
٢٠٠,٥٩٤	٨٩,٦٥٠	٩,١١٢	٤,٠٣١	-	-	٧,٢٠٩	٩٠,٥٩٢

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة والدفعات المقدّمة إلى المقاولين خلال السنة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٠٧,٨٨٤	٢٠٠,٥٩٤	في ١ يناير
٤,٢٥٢	١٦,١٥٠	المخصص المرصود للسنة (إيضاح رقم ٦)
(١١,٥٤٢)	(١٢,٢٦٤)	مبالغ مشطوبة
٢٠٠,٥٩٤	٢٠٤,٤٨٠	في ٣١ ديسمبر (إيضاح رقم ١٧-١)

الاحكام المعيارية (ش.م.ع) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣١ الأدوات المالية (تابع)
مخاطر السيولة

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للأزمات المالية، بما في ذلك مدفوعات الفائدة وتأثير انقضاءات التسوية في تاريخ التقرير:

أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	أقل من سنة	تحت الطلب	التقديرات التعاقدية	القيمة المفترية	إيضاحات
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
-	-	٣٢٧,٨٨٧	-	٣٢٧,٨٨٧	٣٢٧,٨٨٧	٢٧
-	-	-	٢٦,١٠١	٢٦,١٠١	٢٦,١٠١	٢٨
٤٢,٦٧٥	١٦٩,٢٩٥	٤٠٣,١٥٥	١١,٣١٢	٦٢٦,٤٣٧	٥٧٥,٠٣٢	٢٤
٥,٤٦٠	١٠,٨٥٧	٢,٩٥٧	-	١٩,٢٧٤	١٤,٧٣٩	١٠
٤٨,١٣٥	١٨٠,١٥٢	٧٣٣,٩٩٩	٣٧,٤١٣	٩٩٩,٦٩٩	٩٤٣,٧٥٩	

الأزمات المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
الأدوات المالية غير المشتقة
ذمم دائنة تجارية وأخرى
سحوبات مصرفية على المكشوف
قروض مصرفية
التزامات الإيجار
الإجمالي

-	-	٣٠٣,٠٣٥	-	٣٠٣,٠٣٥	٣٠٣,٠٣٥	٢٧
-	-	-	٤١,٥٨٩	٤١,٥٨٩	٤١,٥٨٩	٢٨
١٩٢,٦٢٦	٢٢٧,٩٨٤	٩١٨,٨٧٦	١٢,٣٤٥	١,٣٥١,١٤١	١,٢٠٧,٨٦٥	٢٤
١,٨٠٠	٧,٧٧٨	٢,٩١٨	-	١٢,٤٩٦	١١,٢٢٤	١٠
١٩٤,٤٢٦	٢٣٥,٧٦٢	١,٢٢٤,٨٢٩	٥٢,٩٣٤	١,٧٠٨,٢٦١	١,٥٦٣,٧١٣	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
الأدوات المالية غير المشتقة
ذمم دائنة تجارية وأخرى
سحوبات مصرفية على المكشوف
قروض مصرفية
التزامات الإيجار
الإجمالي

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

٣١ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر أسعار الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على القروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض البنكية طويلة الأجل (يُرجى الرجوع إلى الإيضاحات رقم ٢٤ و ٢٨) التي تحمل أسعار فائدة متغيرة.

في تاريخ التقرير، كان بيان أسعار الفائدة على الالتزامات المالية للمجموعة والتي تحمل فائدة متغيرة على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٤١,٥٨٩	٢٦,١٠١
١,٢٠٧,٨٦٥	٥٧٥,٠٣٢
١,٢٤٩,٤٥٤	٦٠١,١٣٣

سحوبات مصرفية على المكشوف (إيضاح رقم ٢٨)
قروض مصرفية (إيضاح رقم ٢٤).

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. يستنتى من هذا التحليل الوارد أدناه الفائدة المرسلة، وبافتراض أن جميع المتغيرات الأخرى تظل ثابتة.

نقص بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ألف درهم إماراتي	زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ألف درهم إماراتي
٦,٠١١	(٦,٠١١)
١٢,٤٩٥	(١٢,٤٩٥)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

أدوات مالية ذات معدل متغير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

أدوات مالية ذات معدل متغير

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير مُعدَّلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات متطابقة؛
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ التي يمكن ملاحظتها للأصل أو لالتزام، سواء مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المشتقة من الأسعار)؛
- المستوى ٣: مدخلات خاصة بالأصل أو الالتزام لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

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

المستوى ٣ ألف درهم إماراتي	المستوى ١ ألف درهم إماراتي
٩٦٥	-
٦٩٩	-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

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

٣١ الأدوات المالية (تابع)

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

٣٢ مصروف ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة

٢٠٢٤	للفترة من ١ يناير ٢٠٢٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	
١٢,٣٢٣	ضريبة الدخل الحالية
	مصروف ضريبة الدخل الحالية
	الضريبة المؤجلة
١٦,١٨٨	متعلقة بحدوث الفروق المؤقتة وعكسها
٢٨,٥١١	مصروف ضريبة الدخل المُسجَّل في بيان الأرباح والخسائر الموحد
١١,٨٨٥	متعلقة بحدوث الفروق المؤقتة وعكسها في بيان الدخل الشامل الآخر
٤٠,٣٩٦	مصروف ضريبة الدخل المُسجَّل في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد

تسوية معدل الضريبة الفعلي:

٢٠٢٤	الأرباح المحاسبية قبل خصم ضريبة الدخل
ألف درهم إماراتي	تعديلات متعلقة الدخل الخاضع للضريبة بمعدل ٠٪
٣٠٤,١٥٠	أرباح غير مُحَقَّقة
(١,١٢٥)	الحصة من نتائج الشركات المُستثمر فيها مُحْتَسَبة وفقاً لحقوق الملكية
(١٧٩,٨٦٧)	مصروفات غير خاضعة لاستقطاع ضريبي لأغراض ضريبية
١٠,٧٧١	أرباح خاضعة للضريبة
٢,٩٨٩	بمعدل ضريبة الدخل الفعلي بنسبة ٩٪
١٣٦,٩١٨	
١٢,٣٢٣	

وفقاً بقانون ضريبة الشركات بدولة الإمارات العربية المتحدة، فإن جزء الدخل الخاضع للضريبة للشخص الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز ما قيمته ٣٧٥,٠٠٠ يخضع لضريبة الشركات بمعدل (٠٪) صفر بالمنة.

تتألف التزامات الضريبة المؤجلة من الفوق المؤقتة التالية:

٢٠٢٤	تسوية التزامات ضريبة الدخل المؤجلة، بالصافي
ألف درهم إماراتي	أرباح العملات الأجنبية - غير المُحَقَّقة
١٥,٤٨٨	أرباح إعادة التقييم - غير المُحَقَّقة
١٦٤,٣٨٠	أرباح إعادة التقييم في بيان الدخل الشامل الآخر - غير المُحَقَّقة
١٣٢,٠٥٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٣١١,٩٢٧	بمعدل ضريبة الدخل الفعلي بنسبة ٩٪
٢٨,٠٧٣	

فيما يلي إجمالي الحركة في التزامات ضريبة الدخل المؤجلة:

٢٠٢٤	في ١ يناير ٢٠٢٤
ألف درهم إماراتي	مصروف الضريبة المُعترف به خلال السنة
-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٨,٠٧٣	
٢٨,٠٧٣	

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

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

الأحكام

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

افتراض مبدأ الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

بلغت الخسائر المتراكمة الحالية للمجموعة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ما قيمته ١,٨٦٩,٥ مليون درهم إماراتي على رأس مال مصدر قدره ٤,٢٩٠ مليون درهم إماراتي، وهكذا فهي لا تتجاوز ما نسبته ٤٣,٦٪ من رأس المال المصدر. حققت المجموعة إجمالي أرباح بلغت ١٠٢,٦ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ١٠٣,٦ مليون درهم إماراتي)، وصافي أرباح بقيمة ٢٧٥,٦ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٨٣٧,٦ مليون درهم إماراتي).

هذا وقد أعدت إدارة المجموعة خطة استراتيجية قصيرة ومتوسطة الأجل تستند إلى رؤية طويلة الأمد لفترة ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ صدور هذه البيانات المالية الموحدة وثمة احتمال كبير بأن المجموعة يتوفر لديها الموارد الكافية التي تدعم استمرار أعمالها في المستقبل المنظور.

إيرادات من العقود المُبرمة مع العملاء

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

مراجعة عنصر التمويل الجوهري في العقد

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

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

تحديد توقيت استيفاء الإيرادات الناتجة من أعمال المقاولات

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

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

٣٣ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

التأثير الجوهري على شركة زميلة

خلصت المجموعة إلى أن لها تأثيراً كبيراً على شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م، وهي شركة زميلة. تمتلك المجموعة حصة ملكية نسبتها ٣٠٪ في الشركة الزميلة وهي مُتمثلة في مجلس إدارتها. ومع ذلك، من خلال مشاركتها في عملية اتخاذ القرار في مجلس إدارة الشركة الزميلة، رأت المجموعة أنه تم تحقيق تأثير كبير.

تصنيف عقود إيجار العقارات - المجموعة بصفتها الطرف المؤجر

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

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

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار على أنها مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء، بالإضافة إلى أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أنه سوف تتم ممارسته، أو أي فترات مشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد أنه لن تتم ممارسته.

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

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

التقديرات والافتراضات

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

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

٣٣ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

مخصص نفقات الضمان

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

خسائر انخفاض قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأصول غير الملموسة

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

خسائر انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها للبيع

تقوم إدارة المجموعة بمراجعة العقارات المحتفظ بها للبيع لتقييم انخفاض القيمة في حال كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية للوحدات العقارية والتكاليف المتوقعة لإنجاز هذه الوحدات فيما يتعلق بالعقارات غير المباعة كما في تاريخ التقرير. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من إجمالي التكاليف المتوقعة عند الإنجاز، يتم الاعتراف بمخصص انخفاض القيمة في حال وجود حدث أو حالة خسائر محددة لتخفيض تكلفة تطوير العقارات إلى صافي قيمتها القابلة للتحقيق.

العمر الإنتاجي المقدر والقيمة المتبقية للممتلكات والآلات والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة ومخصص الاستهلاك المتعلق بالممتلكات والآلات والمعدات لديها على أساس سنوي. أجرت المجموعة مراجعة للقيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، 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 والاستثمارات العقارية

تُسجل المجموعة استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للاستثمارات العقارية، 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 الأراضي ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات بالمبالغ المعاد تقييمها، والاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. تم تقييم الأرض بالرجوع إلى التعاملات التي تنطوي على عقارات ذات طبيعة وموقع وحالة مماثلة. استعانت المجموعة بخبير تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣، للاستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ للأراضي ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات.

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

٣٣ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

مخصص المخزون المتقادم

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

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية

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

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

إن تقييم الترابط بين معدلات التعثر التي تمت ملاحظتها سابقاً والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة هو تقدير جوهري. إن قيمة خسائر الائتمان المتوقعة حساسة تجاه التغيرات في الظروف والحالات الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة خسائر الائتمان السابقة الخاصة بالمجموعة والظروف الاقتصادية المقدرة دليلاً على التعثر الفعلي للعميل في المستقبل. ترد المعلومات ذات الصلة بخسائر الائتمان المتوقعة من الذمم المدينة التجارية للمجموعة في إيضاح ٣١.

المبلغ المخصص مقابل المطالبات والالتزامات المحتملة

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

عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

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

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

٣٣ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

الوفاء بالتزامات الأداء المتعلقة بعملية بيع العقارات

يجب على المجموعة تقييم كل عقودها المبرمة مع العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات لتحديد ما إذا كانت تستوفي التزامات الأداء على مدى فترة زمنية أو في وقت محدد وذلك من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. ولقد قامت المجموعة بالتقييم استناداً إلى عقود البيع والشراء الحالية المبرمة مع العملاء والأحكام والقوانين واللوائح ذات الصلة، حيث تم إبرام العقود لتقديم أصول عقارية إلى العملاء، ويترتب على المجموعة إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين الأصل، ويتلقى العميل المنافع المترتبة على أداء المجموعة ويستهلكها عندما تُحوّل إليه السيطرة على الأصل، وبالتالي، يتم الاعتراف بالإيرادات من هذه العقود في وقت زمني محدد عند تسليم العقار إلى العميل. قدّرت الإدارة أيضاً، في تلك العقود، أن تحويل الملكية القانونية للعقار لا يعدّ معياراً للوفاء بالتزامات الأداء المتعلقة بعملية البيع.

٣٤ أرقام المقارنة

إعادة التصنيف

تمت إعادة تصنيف أو إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة، حيثما اقتضت الضرورة، لتتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة، ومع ذلك لم يترتب عليها أي تأثير على أرباح المجموعة أو صافي أصولها أو حقوق ملكيتها المسجلة سابقاً.