

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها  
البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية غير المدققة  
٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

# الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية غير المدققة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

## صفحة

## المحتويات

١	تقرير مراجعة البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية
٣ - ٢	بيان الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى الموحد المرحلي
٤	بيان المركز المالي الموحد المرحلي
٥	بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي
٦	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد المرحلي
٢٤ - ٧	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

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

### المقدمة

لقد راجعنا البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية المرفقة لشركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع) ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد المرحلي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ والبيان الموحد المرحلي ذي العلاقة للأرباح أو الخسائر وبندود الدخل الشامل الأخرى لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ وبيانات التدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، إعداد التقارير المالية المرحلية ("المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤"). إن مسؤوليتنا هي إعطاء استنتاج حول هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

### مجال المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي رقم ٢٤١٠ الذي ينطبق على مهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنجزة من قبل مدقق حسابات المنشأة المستقل". تتألف مراجعة المعلومات المالية المرحلية من طلب الاستفسارات بصورة رئيسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن مجال عملية المراجعة أقل بكثير من مجال التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبناء عليه فإنها لا تمكننا من الحصول على التأكيدات التي تطلعنا على جميع الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها أثناء القيام بالتدقيق. بناء على ذلك فإننا لا نبدي رأياً بخصوص التدقيق.

### أساس الاستنتاج المتحفظ - قيود النطاق

وفقاً لما هو مسموح به بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ - الموجودات الثابتة، قامت المجموعة، في سنة ٢٠١٨، بتغيير سياستها المحاسبية لقطعة الأرض المندرجة تحت بند الموجودات الثابتة إلى نموذج إعادة تقييم، وتم إجراء إعادة تقييم من قبل مقيم مستقل ("المقيم")، وهو ما نتج عنه أرباح إعادة تقييم بمبلغ ٣٩٠ مليون درهم في سنة ٢٠١٨، وانعكس ذلك في حقوق الملكية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩. وقد تم تزويدنا بتقرير التقييم وتمكننا من الوصول إلى المقيم، لكننا لم نتمكن من الحصول على بيانات ملحوظة كافية لدعم بعض الافتراضات التي تمت بخصوص التدفقات النقدية المستقبلية.

ونتيجة لهذا الأمر، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان يلزم إجراء أي تعديلات على المبلغ المدرج للموجودات الثابتة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩.

وقد كان أيضاً تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ متحفظاً بشأن هذا الأمر.

### الاستنتاج المتحفظ

باستثناء التعديلات على البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية والتي لم تكن لترد إلى علمنا لولا الوضع المذكور أعلاه، استناداً إلى مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

عن إرنست و يونغ



موقعة من قبل  
أنتوني أوسوليفان  
شريك  
رقم القيد: ٦٨٧

١٤ نوفمبر ٢٠١٩  
دبي، الإمارات العربية المتحدة

## الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

### بيان الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى الموحد المرحلي (غير مدققة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		إيضاح
٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٩٠,١٧٥	٣١٣,٨١٥	١٥ إيرادات من عقود العملاء
٥,٧٣٦	(٩٠,٧٦٥)	١٠ صافي (خسائر)/أرباح الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٠,١٦٨	٣,٧٦٥	٥ حصة من نتائج الشركات الشقيقة، بالصافي
١٢٥,٠١٤	-	٥ الربح من استبعاد مشروع مشترك
١٢٠,٦٧٤	٩,٦١٧	٧ أرباح التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
-	(٤,٣١٣)	٧ خسارة من استبعاد عقارات استثمارية
٤,١٩٢	١,٩٧٥	دخل التمويل
٧١,٢٧٦	٨٤,٣٥٧	٦ دخل آخر
(٣٠٤,٢٨٩)	(٢٤٢,١٩٤)	١٥ تكاليف مباشرة
(١٩٨,٦٧٢)	(١١٠,٧٢٨)	١٥ مصاريف عمومية وإدارية
(٨٨,٦٦٨)	(١٢٩,٤٠٩)	١٥ تكاليف التمويل
١٤٥,٦٠٦	(١٦٣,٨٨٠)	(خسائر)/أرباح الفترة العائدة إلى مساهمي الشركة
-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة
١٤٥,٦٠٦	(١٦٣,٨٨٠)	إجمالي (الخسائر الشاملة)/الدخل الشامل للفترة
٠,٠٣٤	(٠,٠٣٨)	١٢ الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٦ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية.

## الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

### بيان الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى الموحد المرحلي (غير مدققة)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		إيضاح
٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥٠,٥٠٦	١٠٦,٢١٣	١٥ إيرادات من عقود العملاء
(٧,٥٢٩)	(٣٧,٦٥٩)	١٠ صافي خسائر الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١,٥٨٨)	٨,٥٣١	٥ حصة من نتائج الشركات الشقيقة، بالصافي
-	(٦٩٦)	٧ خسارة من استبعاد عقارات استثمارية
١,٦٧٥	٧٢٢	دخل التمويل
٢,٥٩٠	٦,٩٥٨	٦ دخل آخر
(١٢٣,١٢٤)	(٨٣,٣٠٠)	١٥ تكاليف مباشرة
(٥٠,٦٤١)	(٣٤,٣١٩)	١٥ مصاريف عمومية وإدارية
(٣٣,٧٠٥)	(٤٨,٠٠٥)	١٥ تكاليف التمويل
(٦١,٨١٦)	(٨١,٥٥٥)	خسائر الفترة العائدة إلى مساهمي الشركة
-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة
(٦١,٨١٦)	(٨١,٥٥٥)	إجمالي الخسائر الشاملة للفترة
(٠,٠١٤)	(٠,٠١٩)	١٢ الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٦ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية.


# الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

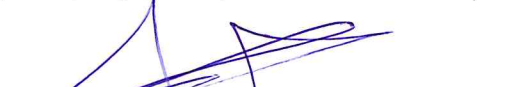
## بيان المركز المالي الموحد المرحلي

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
			الموجودات الثابتة
٥٣٣,٣٢٤	٥٢٦,٦٤٨		موجودات حق الاستخدام
-	٢٣,٣٦١		عقارات استثمارية
٤,٢١١,١١٢	٤,١٦٨,٨٧٤	٧	عقارات لغرض التطوير
٧,٥٠٤	٧,٥٠٤		استثمارات في شركات شقيقة
٤٩٩,٧٥٧	٤٩١,١١٧	٥	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	١٨٩,٤٩٣	١٠	ذم مدينة غير متداولة
٦٠,١٧٩	٤٣,٦٩٣	٨	
<u>٥,٣١١,٨٧٦</u>	<u>٥,٤٥٠,٦٩٠</u>		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
			استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٩٨,١٤٤	١٤,٨٦٢	١٠	المخزون
٦,٥٧١	٨,١٤١		موجودات العقود
١٩٧,٨٣٥	٢٠٣,٩٩٤		الذم المدينة التجارية والأخرى
٣٣٩,١٣٣	٣٨٨,١٤٠	٨	المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
١٩,٢٧٧	٢٠,٥٠٥	٩	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٩٧,٤٩٨	٩٠,٠٥٥	١١	
<u>٩٥٨,٤٥٨</u>	<u>٧٢٥,٦٩٧</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
<u>٦,٢٧٠,٣٣٤</u>	<u>٦,١٧٦,٣٨٧</u>		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠		الاحتياطي القانوني
٣٣٢,٨٨٠	٣٣٢,٨٨٠		فائض إعادة تقييم موجودات
٣٩٠,٠١١	٣٩٠,٠١١		خسائر متراكمة
(١,٩٠٥,٢٧٣)	(٢,٠٨١,٥٥٨)		
<u>٣,١٠٧,١٥٨</u>	<u>٢,٩٣٠,٨٧٣</u>		إجمالي حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة
			المطلوبات غير المتداولة
			الجزء غير المتداول من القروض البنكية
٥٦٢,٩١٨	٥٣٨,٨٩٦	١٣	مطلوبات العقود
٧,٩٥٢	٧,٧٨٥		مطلوبات عقود الإيجار
-	٢٠,٥١٢		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٣٥,٤٤٧	٣٣,٣٢٥		
<u>٦٠٦,٣١٧</u>	<u>٦٠٠,٥١٨</u>		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
			دائنون تجاريون وآخرون
١,٢٥٤,٩٦٢	١,٢٨٨,٠٠٦		مطلوبات العقود
٨٨,٤٧٦	٩١,٥٥٨		مطلوبات عقود الإيجار
-	٢,٨٧٢		سحب على المكشوف من البنوك
٢٣١,٤٢٦	٢٥٦,٩٨٩		الجزء المتداول من القروض البنكية
٩٨١,٩٩٥	١,٠٠٥,٥٧١	١٣	
<u>٢,٥٥٦,٨٥٩</u>	<u>٢,٦٤٤,٩٩٦</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
<u>٣,١٦٣,١٧٦</u>	<u>٣,٢٤٥,٥١٤</u>		إجمالي المطلوبات
<u>٦,٢٧٠,٣٣٤</u>	<u>٦,١٧٦,٣٨٧</u>		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تم اعتماد البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية للإصدار بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠١٩ من قبل مجلس الإدارة وتم توقيعها بالنيابة عنه من قبل:

  
عضو مجلس الإدارة

  
عضو مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٦ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية.

## الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

### بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي (غير مدققة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		إيضاح
٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤٥,٦٠٦	(١٦٣,٨٨٠)	<b>الأنشطة التشغيلية</b>
٩,٨٢٦	١٠,٥١٩	(خسائر)/ أرباح الفترة
-	٤,٣١٣	التعديلات للبنود التالية:
(١٢٠,٦٧٤)	(٩,٦١٧)	الاستهلاك
(٢٠,١٦٨)	(٣,٧٦٥)	خسائر من بيع عقارات استثمارية
(٥,٧٣٦)	٩٠,٧٦٥	أرباح التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
(١٢٥,٠١٤)	-	حصة في نتائج الشركات الشقيقة، بالصافي
(٤,١٩٢)	(١,٩٧٥)	خسائر/(أرباح) من الأدوات المالية بالقيمة العادلة
٨٨,٦٦٨	١٢٩,٤٠٩	من خلال الأرباح أو الخسائر
		أرباح من استبعاد مشروع مشترك
		دخل تمويل
		تكاليف تمويل
(٣١,٦٨٤)	٥٥,٧٦٩	<b>الأرباح/(الخسائر) التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل</b>
(٦٤٤)	(١,٥٧٠)	التغير في المخزون
٤,٨٠٨	(٦,١٥٩)	التغير في موجودات العقود
(٥٢,٤٦٦)	(٣١,٧٦٧)	التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى
٦,٨٩٠	(١,٢٢٨)	التغير في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
١٥,٥٤٥	(٤٩,٢٩٣)	التغير في الدائنون التجاريون والآخرون ومطلوبات العقود
(٤,٢٢٣)	(٢,١٢٢)	التغير في مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (بالصافي)
(٦١,٧٧٤)	(٣٦,٣٧٠)	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية</b>
(١٢,٨٧٨)	(٤,٦٨١)	<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(٣٢,٥٠٠)	-	إضافات إلى الموجودات الثابتة
(٢,٧٩٢)	-	إضافات إلى العقارات الاستثمارية
(٥٩٦,٤٧٦)	٣,٠٢٤	إضافات إلى العقارات لغرض التطوير (بالصافي)
٢٩١	٣٣٣	مبالغ محصلة من / استثمارات في أدوات مالية
-	٤٧,٥٤٢	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٧,٢٧٦	-	مبالغ محصلة من استبعاد موجودات ثابتة
٥٠٠,٠٠٠	-	مبالغ محصلة من بيع عقارات استثمارية
٨٥٥	٥٣٤	مبالغ محصلة من بيع عقارات لغرض التطوير
(١,٥٩٩)	(٨,١٧٥)	مبالغ محصلة من استبعاد مشروع مشترك
(١٠٧,٨٢٣)	٣٨,٥٧٧	دخل فوائد مقبوض
		التغير في الودائع البنكية
		<b>صافي النقد من/(المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية</b>
٤٧٣,٧٠٢	١١٤,٣٢٩	<b>الأنشطة التمويلية</b>
(٤٢٦,٤٢٠)	(١١٤,٧٧٥)	مبالغ محصلة من قروض بنكية طويلة الأجل
(٦٢,٩٤٩)	(٤٢,٩٤٢)	سداد قروض بنكية طويلة الأجل
		فوائد مدفوعة
(١٥,٦٦٧)	(٤٣,٣٨٨)	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
(١٨٥,٢٦٤)	(٤١,١٨١)	<b>صافي النقص في النقدية وشبه النقدية</b>
٦٧,٤٨٨	(١٧٦,٥٧٤)	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
(١١٧,٧٧٦)	(٢١٧,٧٥٥)	النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٦ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد المرحلي (غير مدققة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

الإجمالي ألف درهم	خسائر متراكمة ألف درهم	فائض إعادة تقييم بند الموجودات ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
٢,٦٥٤,٨١٨	(١,٩٦١,٣٦٩)	-	٣٢٦,٦٤٧	٤,٢٨٩,٥٤٠	في ١ يناير ٢٠١٨ (مدققة)
١٤٥,٦٠٦	١٤٥,٦٠٦	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٢,٨٠٠,٤٢٤	(١,٨١٥,٧٦٣)	-	٣٢٦,٦٤٧	٤,٢٨٩,٥٤٠	في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)
٣,١٠٧,١٥٨	(١,٩٠٥,٢٧٣)	٣٩٠,٠١١	٣٣٢,٨٨٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	في ١ يناير ٢٠١٩ (مدققة)
(١٢,٤٠٥)	(١٢,٤٠٥)	-	-	-	أثر التغيرات في السياسات المحاسبية (إيضاح ٤)
(١٦٣,٨٨٠)	(١٦٣,٨٨٠)	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للفترة
٢,٩٣٠,٨٧٣	(٢,٠٨١,٥٥٨)	٣٩٠,٠١١	٣٣٢,٨٨٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٦ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية.



# الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

### ١ - الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تم تأسيس الاتحاد العقارية ش.م.ع ("الشركة") كشركة مساهمة عامة بتاريخ ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ بموجب قرار وزاري لدولة الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان الشركة المسجل هو ص، ب، 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 بالنيابة عن أطراف أخرى (بما فيهم أطراف ذات علاقة)، بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة للشركات التابعة لها والاستثمار في المنشآت الأخرى.

يُشار إلى الشركة والشركات التابعة لها مجتمعة بـ "المجموعة".

### ٢ - أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية للمجموعة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، إعداد التقارير المالية المرحلية ومتطلبات القوانين السارية المفعول في دولة الإمارات العربية المتحدة.

إن البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية لا تشتمل على جميع المعلومات والافصاحات المطلوبة للبيانات المالية الكاملة التي أعدت وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ويجب أن تقرأ مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. تم اتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة في هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية بالمقارنة مع آخر بيانات مالية موحدة سنوية، باستثناء ما هو موضح في الإيضاح رقم ٤.

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("درهم") وهو العملة المستخدمة من قبل الشركة والتي تعرض بها بياناتها المالية، ويجري تقريب جميع الأرقام إلى أقرب ألف درهم إلا إذا أُشير لغير ذلك.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة. تعتمد التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل الموجودات.

إن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ لا تشير بالضرورة للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

### ٣ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية، كانت الأحكام الجوهرية التي اتخذتها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة نفس الأحكام والمصادر المطبقة على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، باستثناء ما هو موضح في الإيضاح رقم ٤.

٤ - المعايير والتفسيرات والتعديلات المتبعة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية ماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، باستثناء إتباع المعايير والتفسيرات الجديدة السارية المفعول كما في ١ يناير ٢٠١٩.

لم تقم المجموعة بالاتباع المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة ولم يسر مفعولها بعد. إن طبيعة وتأثير كل من المعايير أو التعديلات الجديدة موضح أدناه:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار

إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ عقود الإيجار، والتفسير رقم ٤ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية الذي يحدد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار، والقرار رقم ١٥ الصادر عن لجنة تفسير المعايير الخاص بالخصومات على عقود الإيجار التشغيلية، والقرار رقم ٢٧ الصادر عن لجنة تفسير المعايير والخاص بتقييم طبيعة المعاملات التي تتضمن الشكل القانوني لعقد الإيجار. ويوضح المعيار مبادئ التثبيت والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار، ويطلب المستأجرين بحساب معظم عقود الإيجار ضمن نموذج ميزانية عمومية واحد.

لا تتغير محاسبة المؤجر بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ بشكل جوهري عن المحاسبة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧. يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلية أو كعقود إيجار تمويلية باستخدام نفس مبادئ التصنيف كما في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧. وبناءً عليه، لم يكن لاتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ أي تأثير على عقود الإيجار التي تمثل فيها المجموعة الطرف المؤجر.

قامت المجموعة باتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ باستخدام طريقة الاتباع المعدل بأثر رجعي مع تاريخ تطبيق أولي في ١ يناير ٢٠١٩. ووفقاً لهذه الطريقة، يمكن تطبيق المعيار بأثر رجعي مع تأثير تراكمي للتطبيق الأولي للمعيار المثبت في تاريخ التطبيق الأولي. اختارت المجموعة استخدام استثناءات الانتقال التي تسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها مسبقاً على أنها عقود إيجار تطبق المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ والتفسير رقم ٤ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية في تاريخ التطبيق الأولي. اختارت المجموعة أيضاً استخدام إعفاءات تثبيت عقود الإيجار التي، في تاريخ البدء، يكون لها مدة إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود إيجار قصيرة الأجل") وعقود الإيجار التي يكون فيها بند الموجودات الأساسي ذو قيمة منخفضة ("الموجودات منخفضة القيمة").

وفيما يلي أثر اتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ كما في ١ يناير ٢٠١٩ (الزيادة/النقص):

غير مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	
ألف درهم	
٢٥,١٤٠	<b>الموجودات</b>
	موجودات حق الاستخدام
٢٥,١٤٠	<b>المطلوبات</b>
	مطلوبات عقود الإيجار
-	إجمالي التعديلات على حقوق الملكية

طبيعة أثر اتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦:

قبل اتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، قامت المجموعة بتصنيف كل من عقود الإيجار لديها (كمستأجر) في تاريخ البدء إما كعقد إيجار تمويلي أو كعقد إيجار تشغيلي. تم تصنيف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا تم النقل الجوهري لجميع المخاطر والمزايا إلى ملكية بند الموجودات المؤجر إلى المجموعة؛ وبخلاف ذلك، تم تصنيفها على أنها عقد إيجار تشغيلي.

## الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

### ٤ - المعايير والتفسيرات والتعديلات المتبعة من قبل المجموعة (تتمة)

#### المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (تتمة)

##### طبيعة أثر اتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ (تتمة):

في عقد الإيجار التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المؤجر وتم تثبيت دفعات الإيجار كمصروف تأجير في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تم تثبيت أي مبلغ تأجير مدفوع مقدماً ومبلغ تأجير مستحق بموجب دفعات مسبقة ودمج تجارية دائنة ودمج دائنة أخرى، على التوالي.

عند اتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، قامت المجموعة بتطبيق منهج واحد للتثبيت والقياس بالنسبة لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة. يقدم المعيار متطلبات انتقال محددة واستثناءات، والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة.

قامت المجموعة بتثبيت موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار عن عقود الإيجار هذه والتي تم تصنيفها سابقاً كعقود إيجار تشغيلية، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. بالنسبة لجميع عقود الإيجار، تم تثبيت موجودات حق الاستخدام استناداً إلى المبلغ المساوي لمطلوبات عقود الإيجار والذي تم تعديله وفقاً لأي دفعات ذات علاقة مدفوعة مسبقاً ومستحقة لعقود الإيجار تم تثبيتها سابقاً. تم تثبيت مطلوبات عقود الإيجار استناداً إلى القيمة الحالية لدفعات عقود الإيجار المتبقية والمخصومة باستخدام سعر الفائدة الضمني في تاريخ التطبيق الأولي.

قامت المجموعة أيضاً بتطبيق الاستثناءات المتاحة التي يسمح المعيار بشأنها حيث أنها:

- استخدمت معدل خصم واحد لمحفظة عقود الإيجار ذات الخصائص المتشابهة إلى حد معقول
- اعتمدت في تقييمها على ما إذا كانت عقود الإيجار تعويضية بشكل مباشر قبل تاريخ التطبيق الأولي
- طبقت إعفاءات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار التي تنتهي مدة إيجارها خلال ١٢ شهراً من تاريخ التطبيق الأولي
- استنتجت التكاليف المباشرة الأولية من قياس بند موجودات حق الاستخدام في تاريخ التطبيق الأولي
- استخدمت المعلومات السوقية لتحديد فترة عقد الإيجار بحيث يتضمن العقد خيارات لتمديد أو إنهاء عقد الإيجار

بناءً على ما سبق، وكما في ١ يناير ٢٠١٩:

- تم تثبيت موجودات حق الاستخدام بمبلغ ٢٥,١٤٠ ألف درهم وتم عرضها بشكل منفصل في بيان المركز المالي الموحد.
- تم تثبيت مطلوبات عقود الإيجار الإضافية بمبلغ ٢٥,١٤٠ ألف درهم وتم عرضها بشكل منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

قامت المجموعة بحاسبة مطلوبات عقود الإيجار كما في ١ يناير ٢٠١٩ من خلال تطبيق حكم حول تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول تنفيذ خيار تجديد ترتيبات عقود الإيجار الخاصة بها. تراعي المجموعة كافة العوامل ذات العلاقة والتي تؤدي لوجود حافزاً اقتصادياً لتنفيذ التجديدات. لم يكن لدى المجموعة التزامات عقود إيجار تشغيلية جوهرية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ حيث أن معظم عقود الإيجار الخاصة بها قصيرة الأجل بطبيعتها. يتم تحديد موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار المثبتة في ١ يناير ٢٠١٩ بشكل رئيسي بناءً على شروط تجديد عقود الإيجار المتوقعة للمجموعة والمستمدة بشكل رئيسي من خطط الأعمال طويلة الأجل للمجموعة.

## الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

### ٤ - المعايير والتفسيرات والتعديلات المتبعة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (تتمة)

#### ملخص السياسات المحاسبية الجديدة

إن السياسات المحاسبية الجديدة للمجموعة عند اتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، والذي تم اتباعه من تاريخ التطبيق الأولي:

#### موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بتثبيت موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر بند الموجودات الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، وتعديلها لغرض أي إعادة تقييم لمطلوبات عقد الإيجار. تشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على مبلغ مطلوبات الإيجار المثبت والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ومدفوعات عقد الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. إذا لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية بند الموجودات المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار المقدرة للاستخدام ومدة عقد الإيجار، أيهما أقصر. تخضع موجودات حق الاستخدام إلى انخفاض القيمة.

#### مطلوبات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتثبيت مطلوبات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات عقد الإيجار التي يتوجب سدادها على مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك دفعات ثابتة جوهرية) ناقصاً أية حوافز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. وتشمل دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس أن المجموعة تمارس خيار الإنهاء. يتم تثبيت دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو المعدل كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي لحدوث الدفعة.

من أجل احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء عقد الإيجار إذا كان سعر الربح الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ بدء العقد، تتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد الإيجار لتعكس ازدياد الربح وتخفيض دفعات الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار الثابتة والجوهرية أو تغيير في التقييم لشراء بند الموجودات الأساسي.

#### عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق إعفاء تثبيت عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار هذه التي لها مدة إيجار من ١٢ شهراً أو أقل ابتداءً من تاريخ بدء العقد ولا تتضمن خيار الشراء). كما يطبق أيضاً إعفاء تثبيت الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار الموجودات التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من ١٨,٠٠٠ درهم). يتم تثبيت دفعات عقد الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

#### حكم جوهرية في تحديد مدة عقد الإيجار بالنسبة للعقود ذات خيارات التجديد

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار على أنها المدة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار، بالإضافة إلى الفترات المشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول تنفيذه، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد بشكل معقول عدم حدوث ذلك.

بموجب بعض عقود الإيجار، يوجد لدى المجموعة خيار إيجار الموجودات لفترات إضافية. تطبق المجموعة حكم حول تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول تنفيذ خيار التجديد. وهذا يعني، أنه يراعي كافة العوامل ذات العلاقة والتي تؤدي لوجود حافزاً اقتصادياً لتنفيذ التجديد.

بعد تاريخ البدء، تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار إذا كان هناك حدث أو تغيير جوهرية في الظروف الخاضعة لسيطرته والتي تؤثر على قدرته على تنفيذ (أو عدم تنفيذ) خيار التجديد (على سبيل المثال، تغيير في استراتيجية الأعمال).

## الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

### ٤ - المعايير والتفسيرات والتعديلات المتبعة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (تتمة)

مبالغ مثبتة في بيان المركز المالي الموحد والأرباح أو الخسائر

مطلوبات	موجودات	
عقود الإيجار	حق الاستخدام	
غير مدققة	غير مدققة	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥,١٤٠	٢٥,١٤٠	كما في ١ يناير ٢٠١٩
-	(١,٧٧٩)	مصاريق استهلاك
١,٠٤٧	-	تكلفة تمويل
(٢,٨٠٣)	-	دفعات
<u>٢٣,٣٨٤</u>	<u>٢٣,٣٦١</u>	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

### المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ تكاليف الاقتراض

توضح التعديلات أن المنشأة تتعامل مع أي اقتراض يتم في الأساس لتطوير بند موجودات مؤهل كجزء من الاقتراض العام عند اكتمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز بند الموجودات للاستخدام المقصود أو البيع.

تطبق المنشأة التعديلات على تكاليف القروض المتكبدة في أو بعد بداية فترة التقارير السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق هذه التعديلات لأول مرة. تطبق المنشأة هذه التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر.

قامت المجموعة بتطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ بأثر رجعي. لقد كان لتطبيق هذه التعديلات تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية لإحدى الشركات التابعة للمجموعة، والذي نتج عنه تعديلاً سالباً على حقوق الملكية الافتتاحية للمجموعة في ١ يناير ٢٠١٩ بمبلغ ١٢,٤ مليون درهم تم إدراجها مباشرة ضمن الخسائر المتراكمة. لم تقم المجموعة بإعادة إدراج الأرباح أو الخسائر لسنة ٢٠١٨ نظراً لأن التأثير الناتج على الحصة من نتائج الشركة الشقيقة لسنة ٢٠١٨ لم يكن جوهرياً.

### التعديلات والتحسينات الأخرى

إن التعديلات والتحسينات التالية، والتي أصبحت سارية المفعول من ١ يناير ٢٠١٩، لم يكن لها أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

- التفسير رقم ٢٣ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية التقديرات غير المؤكدة حول معالجة ضريبة الدخل
- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٩ - مزايا السداد ذات التعويض السالب
- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ - تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها
- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ - الحصاص طويلة الأجل في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ دمج الأعمال
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ الترتيبات المشتركة
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل

### ٥ - الاستثمارات في الشركات شقيقة والمشروع المشترك

#### استثمار في مشروع مشترك

في ١٨ يناير ٢٠١٨، باعت المجموعة حصتها البالغة ٥٠٪ في شركة ايميكول (Emicool LLC) إلى شركة دبي للاستثمار ش.م.ع بمبلغ إجمالي قدره ٥٠٠ مليون درهم، مما أدى إلى تحقيق ربح عند الاستبعاد بمبلغ ١٢٥ مليون درهم تم تثبيته في الأرباح أو الخسائر. لم يتم تسجيل أي حصة من نتائج المشروع المشترك خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨.

## الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

### ٥- الاستثمارات في الشركات شقيقة والمشروع المشترك (تمة)

الاستثمارات في الشركات شقيقة

غير مدققة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	غير مدققة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	غير مدققة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	غير مدققة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
(١,٥٨٨)	-	٢٠,١٦٨	(١٢,٨٨٦)
-	٨,٥٣١	-	١٦,٦٥١
<u>(١,٥٨٨)</u>	<u>٨,٥٣١</u>	<u>٢٠,١٦٨</u>	<u>٣,٧٦٥</u>

حصة أرباح/(خسائر) شركة الاستثمارات العقارية ذ م م  
حصة أرباح شركة بالم هيلز للتطوير ش.م.ع

خلال الفترة الحالية، استعانت الإدارة بخبير خارجي مستقل لتنفيذ عملية تخصيص سعر الشراء حسب متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. ونتيجة لذلك، تم تخصيص الشهرة المضمنة بالكامل إلى فئات مختلفة من موجودات ومطلوبات الشركة الشقيقة على أنها الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ، بدون تحديد أي موجودات ملموسة أو غير ملموسة جوهرية إضافية. وقد قامت الإدارة بمراجعة التغيير في حصة مساهمة المجموعة في الشركة الشقيقة خلال السنة السابقة في عملية تخصيص سعر الشراء الخاص بها.

### ٦- الدخل الآخر

يمثل الدخل الآخر بشكل رئيسي توفير ايجابي على أساس تسوية مطلوبات لبعض العقود تبلغ قيمتها ٧٤ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ - ٥٥,٣ مليون درهم).

### ٧- العقارات استثمارية

غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨
ألف درهم	ألف درهم
٣,٧١٨,٦٤٥	٤,٢١١,١١٢
٣٢,٥٠٠	-
(٤٦,٦٣٧)	-
٧,١٧٠	-
٨٩٣	-
٤١٢,١٣٧	-
٨٦,٤٠٤	٩,٦١٧
-	(٥١,٨٥٥)
<u>٤,٢١١,١١٢</u>	<u>٤,١٦٨,٨٧٤</u>
=====	=====

في ١ يناير  
الإضافات خلال الفترة/ السنة  
المحول الى عقارات لغرض التطوير  
تحويل من عقارات لغرض التطوير  
تحويل من موجودات ثابتة  
تحويل من الذمم المدينة  
أرباح عن تحديد القيمة العادلة  
استيعادات

**الرصيد الختامي**

تتبع المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ (المعدل في عام ٢٠٠٣) حيث يتم تحديد العقار الاستثماري كأرض ومباني مملوكة لغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما، ويتم إدراجها بالقيمة العادلة بناءً على تقييم السوق المفتوح. إن أحدث تقييم تم بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مقيم مستقل مسجل، شركة فالويسترات للاستشارات وقد قام بالتقييم وفقاً لدليل التقييم ريكس الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين.

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، تم استبعاد عقارات استثمارية بقيمة ٥١,٩ مليون درهم مقابل ٤٧,٦ مليون درهم مما أدى إلى خسارة قدرها ٤,٣ مليون درهم.

خلال الأشهر التسعة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، تم تثبيت أرباح تقييم بقيمة ٩,٦ مليون درهم تتعلق بعقار لم يتم إعادة تقييمه سابقاً وتم إدراجه بالتكلفة.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

٨- الذمم المدينة التجارية والأخرى

غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	
٢,٠٠٥,٩٩٧	١,٩٦٩,٥٢٨	الأدوات المالية
٦١,٢٩٨	٥٤,١٧٩	الذمم المدينة التجارية
١٠,٠٠٠	٢٠,٠٣٢	ذمم محتجزة مدينة
		مبالغ مستحقة القبض من بيع عقارات
٢,٠٧٧,٢٩٥	٢,٠٤٣,٧٣٩	
(١,٨٠٧,٧٤٦)	(١,٨٠٥,٣٧٥)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٢٦٩,٥٤٩	٢٣٨,٣٦٤	
٦٦,١٧٦	٤٧,٠٤٨	ذمم مدينة أخرى
٣٣٥,٧٢٥	٢٨٥,٤١٢	الإجمالي (أ)
٢٤,٣٧٥	٢٨,٤٢٩	الأدوات غير المالية
٢٨,٠٤٠	٢٥,٢٩٢	دفعات مقدمة للمقاولين
		المصاريف المدفوعة مقدماً والدفعات المقدمة
٥٢,٤١٥	٥٣,٧٢١	الإجمالي (ب)
٣٨٨,١٤٠	٣٣٩,١٣٣	الإجمالي (أ + ب)
		ذمم مدينة غير متداولة
٦,٧٥٢	٢٤,٦٧٩	
٣٦,٩٤١	٣٥,٥٠٠	ذمم محتجزة مدينة
		مبالغ مستحقة القبض من بيع عقارات
٤٣,٦٩٣	٦٠,١٧٩	

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

٨- الذمم المدينة التجارية والأخرى (تتمة)

خسائر انخفاض القيمة

فيما يلي المعلومات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة التجارية والذمم المحتجزة المدينة للمجموعة باستخدام مصفوفة مخصصات:

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩						الذمم المحتجزة المدينة	الذمم المحتجزة المدينة		
الذمم المدينة التجارية			عدد الأيام المتأخرة					متداولة	ألف درهم
أكثر من ٣٦٥ يوم	٣٦٥ يوم	٩١-٣٦٥	٩٠-١	ألف درهم	ألف درهم				
الإجمالي ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم			
	%٩٩,٣٤	%٨,١٥	%١٤,٣٤	%٣,٤٢	%٧٥,٣٣	معدل خسائر الائتمان المتوقعة			
٢,١٢٠,٩٨٨	١,٧٤٥,٨١٢	١٤٧,٨٠٧	٤٢,٤٢٩	١١٦,٨٩٠	٦٨,٠٥٠	إجمالي المبلغ			
١,٨٠٧,٧٤٦	١,٧٣٤,٣٦٠	١٢,٠٤٢	٦,٠٨٦	٣,٩٩٨	٥١,٢٦٠	خسائر الائتمان المتوقعة			
٣١ ديسمبر ٢٠١٨									
	%٩٨,٥١	%٧,٧٥	%١٤,٧٩	%٣,٥٩	%٨١,٧٦	معدل خسائر الائتمان المتوقعة			
٢,١٠٣,٩١٨	١,٧٤٧,٤٤٥	١٢١,٢٤٨	٣٩,٥٨٣	١١٦,٧٨٤	٧٨,٨٥٨	إجمالي المبلغ			
١,٨٠٥,٣٧٥	١,٧٢١,٤٥٣	٩,٣٩٧	٥,٨٥٦	٤,١٩١	٦٤,٤٧٨	خسائر الائتمان المتوقعة			

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية وذمم محتجزة مدينة خلال الفترة/ السنة:

مدققة	غير مدققة	
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	في ١ يناير
ألف درهم	ألف درهم	الإضافات للفترة/ للسنة
١,٧٩٢,٢١٠	١,٨٠٥,٣٧٥	المبالغ المشطوبة/ المعكوسة
١٣,٢٦٤	٢,٣٧١	
(٩٩)	-	
١,٨٠٥,٣٧٥	١,٨٠٧,٧٤٦	الرصيد الختامي



## الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

### ٩ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة في سياق أعمالها الاعتيادية بالدخول في معاملات مع منشآت أخرى تقع ضمن نطاق تعريف الأطراف ذات العلاقة الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤، يتم تنفيذ تلك المعاملات وفقاً للأسعار المتفق عليها. فيما يلي المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة بخلاف تلك التي تم الإفصاح عنها بصورة منفصلة في موضع آخر ضمن هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية:

غير مدققة	غير مدققة
٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر
٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم

فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:

١٢,٧١١	٩,٥٥٩	- رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
٥٤٧	٤٢٩	- مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
=====	=====	

تمثل المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة في بيان المركز المالي الموحد المرحلي أرصدة مستحقة على الشركة الشقيقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ أرصدة مستحقة على الشركة الشقيقة).

### ١٠ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تحتفظ المجموعة بأوراق مالية استثمارية مصنفة كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، باعت المجموعة استثمارات في صناديق استثمارية واستثمرت في عدة استثمارات حقوق ملكية مدرجة، بلغت قيمته العادلة ٢٠٤,٤ مليون درهم بتاريخ إعداد التقرير، مما أدى إلى صافي خسائر في القيمة العادلة بمبلغ ٩٠,٨ مليون درهم خلال الفترة (٢٠١٨: أرباح بمبلغ ٥,٧ مليون درهم).

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، تم تصنيف استثمارات بمبلغ ١٨٩,٥ مليون درهم كموجودات غير متداولة في بيان المركز المالي الموحد المرحلي، حيث تعترم الإدارة الاحتفاظ بهذه الاستثمارات لفترة تزيد عن ١٢ شهراً من تاريخ التقرير المالي.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

١١ - النقدية وشبه النقدية

غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	
٦٢٨	٦٥٨	النقد في الصندوق
		النقد في البنك
		- في حسابات الودائع تحت الحجز
		- في حسابات جارية
		- في حسابات وداائع اخرى
٥٠,٨٢١	٤٢,٦٤٦	
٢٧,٤٧٨	٣٧,٠٥٣	
١١,١٢٨	١٧,١٤١	
٩٠,٠٥٥	٩٧,٤٩٨	

غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	
٣٩,٢٣٤	٥٤,٨٥٢	تتألف النقدية وشبه النقدية من:
(٢٥٦,٩٨٩)	(٢٣١,٤٢٦)	النقد في الصندوق والنقد في البنوك (باستثناء الودائع تحت الحجز)
(٢١٧,٧٥٥)	(١٧٦,٥٧٤)	سحوبات على المكشوف من البنوك

١٢ - الربح الأساسي والمخفف للسهم

غير مدققة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	غير مدققة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	غير مدققة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	غير مدققة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	
١٤٥,٦٠٦	١٦٣,٨٨٠	١٤٥,٦٠٦	١٦٣,٨٨٠	(الخسائر) // الأرباح العائدة
٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	للمساهمين (بالألف درهم)
٠,٠٣٣٩	٠,٠٣٨٢	٠,٠٣٣٩	٠,٠٣٨٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٠١٩٠	٠,٠١٤٤	٠,٠٣٣٩	٠,٠٣٨٢	الربح الأساسي والمخفف للسهم (بالدرهم)

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

١٣ - القروض البنكية

غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ ألف درهم	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم	
١,٥٤٤,٩١٣	١,٥٤٤,٤٦٧	في ٣١ ديسمبر
(٩٨١,٩٩٥)	(١,٠٠٥,٥٧١)	ناقصاً: الجزء المتداول
-----	-----	
٥٦٢,٩١٨	٥٣٨,٨٩٦	الجزء غير المتداول
=====	=====	

يترتب على القروض البنكية فائدة بالمعدلات التجارية.

إن الحركة في القروض البنكية خلال الفترة / السنة كانت على النحو التالي:

مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم	
١,٥١٠,٦٧٦	١,٥٤٤,٩١٣	في ١ يناير
٤٨٥,١١٠	١١٤,٣٢٩	متاح خلال الفترة / السنة
(٤٥٠,٨٧٣)	(١١٤,٧٧٥)	مبالغ مسددة خلال الفترة / السنة
-----	-----	
١,٥٤٤,٩١٣	١,٥٤٤,٤٦٧	في نهاية الفترة / السنة
=====	=====	

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، إن القرضين اللذين تم تصنيفهما كمطلوبات متداولة في نهاية سنة ٢٠١٨ بسبب الإخلال في السداد التعاقدية، لا زالا يصنفان كمطلوبات متداولة. ومع ذلك، وبعد تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، تجري المجموعة مناقشات متقدمة مع البنك لتدارك الإخلال.

١٤ - الأدوات المالية

تشتمل الموجودات المالية للمجموعة على الذمم المدينة غير المتداولة والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك. تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على الذمم الدائنة التجارية والأخرى وودائع ضمان ومطلوبات عقود الإيجار والقروض البنكية قصيرة الأجل والقروض البنكية طويلة الأجل والذمم الدائنة غير المتداولة. يُوضح الجدول أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من فئات الموجودات المالية والمطلوبات المالية وقيمتها العادلة للفترات الحالية والمقارنة:

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

١٤ - الأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادية	القيمة الدفترية	بالقيمة العادية		
		المطفاة	من خلال الأرباح أو الخسائر	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
				٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)
				<b>الموجودات المالية</b>
٤٣,٦٩٣	٤٣,٦٩٣	٤٣,٦٩٣	-	الذمم المدينة غير المتداولة
٢٠٤,٣٥٥	٢٠٤,٣٥٥	-	٢٠٤,٣٥٥	الاستثمارات بالقيمة العادية من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٣٩,٤٨٢	٣٣٩,٤٨٢	٣٣٩,٤٨٢	-	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٢٠,٥٠٥	٢٠,٥٠٥	٢٠,٥٠٥	-	المستحق من أطراف ذات علاقة
٩٠,٠٥٥	٩٠,٠٥٥	٩٠,٠٥٥	-	النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك
-----	-----	-----	-----	
٦٩٨,٠٩٠	٦٩٨,٠٩٠	٤٩٣,٧٣٥	٢٠٤,٣٥٥	<b>الإجمالي</b>
=====	=====	=====	=====	
				<b>المطلوبات المالية</b>
١,٢٧٧,٨٢٥	١,٢٧٧,٨٢٥	١,٢٧٧,٨٢٥	-	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٢٣,٣٨٤	٢٣,٣٨٤	٢٣,٣٨٤	-	مطلوبات عقود الإيجار
٢٥٦,٩٨٩	٢٥٦,٩٨٩	٢٥٦,٩٨٩	-	سحب على المكشوف من البنوك
١,٥٤٤,٤٦٧	١,٥٤٤,٤٦٧	١,٥٤٤,٤٦٧	-	قروض بنكية
-----	-----	-----	-----	
٣,١٠٢,٦٦٥	٣,١٠٢,٦٦٥	٣,١٠٢,٦٦٥	-	<b>الإجمالي</b>
=====	=====	=====	=====	

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

١٤ - الأدوات المالية (تتمة)

بالقيمة العادلة				
من خلال				
الأرباح أو				
القيمة العادلة	القيمة الدفترية	بالتكلفة المطفأة	الخسائر	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
				٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)
				الموجودات المالية
٦٠,١٧٩	٦٠,١٧٩	٦٠,١٧٩	-	الذمم المدينة غير المتداولة
٢٩٨,١٤٤	٢٩٨,١٤٤	-	٢٩٨,١٤٤	الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٨٥,٤١٢	٢٨٥,٤١٢	٢٨٥,٤١٢	-	الذمم المدينة التجارية والأخرى
١٩,٢٧٧	١٩,٢٧٧	١٩,٢٧٧	-	المستحق من أطراف ذات علاقة
٩٧,٤٩٨	٩٧,٤٩٨	٩٧,٤٩٨	-	النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك
-----	-----	-----	-----	
٧٦٠,٥١٠	٧٦٠,٥١٠	٤٦٢,٣٦٦	٢٩٨,١٤٤	الإجمالي
=====	=====	=====	=====	
				المطلوبات المالية
١,٢٥٤,٩٦٢	١,٢٥٤,٩٦٢	١,٢٥٤,٩٦٢	-	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٢٣١,٤٢٦	٢٣١,٤٢٦	٢٣١,٤٢٦	-	سحب على المكشوف من البنوك
١,٥٤٤,٩١٣	١,٥٤٤,٩١٣	١,٥٤٤,٩١٣	-	قروض بنكية
-----	-----	-----	-----	
٣,٠٣١,٣٠١	٣,٠٣١,٣٠١	٣,٠٣١,٣٠١	-	الإجمالي
=====	=====	=====	=====	

تسلسل القيمة العادلة

يُحلل الجدول أدناه الأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة حسب طريقة التقييم، فيما يلي مختلف مستويات قياس القيمة العادلة:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة في السوق النشطة (غير المعدلة) لموجودات أو مطلوبات مشابهة؛
- المستوى ٢: المدخلات غير الأسعار المتداولة المدرجة ضمن المستوى ١ والملحوظة لبند الموجودات أو بند المطلوبات إما بشكل مباشر (أي كأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار)؛ و
- المستوى ٣: مدخلات لبند الموجودات أو بند المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

١٤ - الأدوات المالية (تتمة)

لدى المجموعة استثمارات يتم ادراجها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المدرجة استناداً إلى أسعار الطلب المدرجة كما في تاريخ إعداد التقرير. يتم بيان الاستثمارات في الأوراق المالية المدرجة بالتكلفة عندما لا تتوفر بيانات السوق الملحوظة. وعليه، تم بيان تحليل القيمة العادلة على النحو التالي:

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٠٣,٠٠٧	١,٣٤٨	٢٠٤,٣٥٥
٢٩٦,٧٩٦	١,٣٤٨	٢٩٨,١٤٤

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)  
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)  
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

لم يتم إعادة التصنيف خلال الفترة الحالية أو في السنة/الفترة السابقة.

المستوى ١:

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم غير مدققة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم مدققة	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ ألف درهم غير مدققة
٢٩٦,٧٩٦	٩١,٩٠٢	٩١,٩٠٢
١,٨٥٧,٣٨٦	٩٤٠,٢٣٣	٥٩٦,٤٧٦
(١,٨٦٠,٤١٠)	(٣٥٩,٤٢٢)	(٣٧٤,١٣٠)
(٩٠,٧٦٥)	(٣٧٤,١٣٠)	-
٢٠٣,٠٠٧	(١,٧٨٧)	٥,٧٣٦
٢٠٣,٠٠٧	٢٩٦,٧٩٦	٣١٩,٩٨٤

الرصيد الافتتاحي  
إضافات  
استيعادات  
محولة إلى استثمارات في شركة شقيقة  
إجمالي الأرباح أو الخسائر - صافي  
الرصيد الختامي

١٥ - التقارير حسب القطاع

قطاعات الأعمال

تتضمن أنشطة المجموعة أربعة قطاعات رئيسية للأعمال يتمثلون في إدارة وبيع الممتلكات العقارية وأنشطة الإنشاءات وأنشطة الاستثمارات ومبيعات البضائع والخدمات. فيما يلي تفاصيل إيرادات ونتائج وموجودات ومطلوبات القطاعات:

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

١٥ - التقارير حسب القطاع (تتمة)

الإجمالي ألف درهم	إستثمارات ألف درهم	بضائع وخدمات ألف درهم	الإنشاءات ألف درهم	الممتلكات العقارية ألف درهم	
					فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)
٣١٣,٨١٥	-	٢٠٥,٩٣١	٥٦,٣١١	٥١,٥٧٣	إيرادات القطاع الخسارة من الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الحصة من خسائر شركات شقيقة
(٩٠,٧٦٥)	(٩٠,٧٦٥)	-	-	-	ربح تقييم العقارات
٣,٧٦٥	٣,٧٦٥	-	-	-	خسارة من بيع عقارات استثمارية
٩,٦١٧	-	-	-	٩,٦١٧	دخل تمويل
(٤,٣١٣)	-	-	-	(٤,٣١٣)	دخل آخر
١,٩٧٥	-	٢١٢	٢٢٣	١,٥٤٠	تكاليف مباشرة
٨٤,٣٥٧	-	٤,٩٦٩	١٢٠	٧٩,٢٦٨	مصاريف إدارية وعمومية
(٢٤٢,١٩٤)	-	(١٦٤,١٦٤)	(٤٥,١٧٧)	(٣٢,٨٥٣)	تكلفة التمويل
(١١٠,٧٢٨)	(١٦,٨٣٨)	(٢٥,٠٢٨)	(١٤,٢٨٧)	(٥٤,٥٧٥)	
(١٢٩,٤٠٩)	(٤٢,٧٥٤)	(٦,٠٦٥)	(٣٥,٠٨٨)	(٤٥,٥٠٢)	
(١٦٣,٨٨٠)	(١٤٦,٥٩٢)	١٥,٨٥٥	(٣٧,٨٩٨)	٤,٧٥٥	أرباح/(خسائر) الفترة
٤,٦٨١	١١٦	١,٢٣٧	٣,٠٤٣	٢٨٥	مصاريف رأسمالية
١٠,٥١٩	٧٠	٢,١٨٨	٢,٦٣٣	٥,٦٢٨	
٥,٦٨٥,٢٧٠	٢٠٤,٣٦٧	٢٢٢,٤٣٨	٢٩٧,٥٧٨	٤,٩٦٠,٨٨٧	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)
٤٩١,١١٧	٤٩١,١١٧	-	-	-	موجودات القطاع الاستثمار في شركة شقيقة
٦,١٧٦,٣٨٧	٦٩٥,٤٨٤	٢٢٢,٤٣٨	٢٩٧,٥٧٨	٤,٩٦٠,٨٨٧	إجمالي الموجودات
٣,٢٤٥,٥١٤	٢٠٧,٨٢٧	١٨٨,٧٢٥	١,٥٥٩,٣٨٨	١,٢٨٩,٥٧٤	مطلوبات القطاع

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

١٥ - التقارير حسب القطاع (تتمة)

الإجمالي ألف درهم	إستثمارات ألف درهم	بضائع وخدمات ألف درهم	الإنشاءات ألف درهم	الممتلكات العقارية ألف درهم	
					فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)
٣٩٠,١٧٥	-	٢٢١,٩٨٥	٦١,٠٤٦	١٠٧,١٤٤	إيرادات القطاع الأرباح من الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥,٧٣٦	٥,٧٣٦	-	-	-	الحصة من أرباح شركات شقيقة
٢٠,١٦٨	٢٠,١٦٨	-	-	-	أرباح من استبعاد مشروع مشترك
١٢٥,٠١٤	١٢٥,٠١٤	-	-	-	أرباح من تقييم العقارات
١٢٠,٦٧٤	-	-	-	١٢٠,٦٧٤	دخل التمويل
٤,١٩٢	-	١٢٥	١٠٧	٣,٩٦٠	دخل آخر
٧١,٢٧٦	٢,٤٧١	٣,٠٣٩	٤٤٠	٦٥,٣٢٦	تكاليف مباشرة
(٣٠٤,٢٨٩)	-	(١٧٨,٥٣٩)	(٤٦,٨٦٠)	(٧٨,٨٩٠)	مصاريف إدارية وعمومية
(١٩٨,٦٧٢)	(١١,٦٠٣)	(٢٧,٦٤٠)	(٢١,٨٢٢)	(١٣٧,٦٠٧)	تكلفة التمويل
(٨٨,٦٦٨)	(٢٠,٤٨٢)	(٥,٨١٣)	(٢٧,٥٩٢)	(٣٤,٧٨١)	
-----	-----	-----	-----	-----	
١٤٥,٦٠٦	١٢١,٣٠٤	١٣,١٥٧	(٣٤,٦٨١)	٤٥,٨٢٦	أرباح/(خسائر) الفترة
=====	=====	=====	=====	=====	
٤٨,١٧٠	-	٣٩٤	١,٣٠٧	٤٦,٤٦٩	مصاريف رأسمالية
٩,٨٢٦	-	٤,٣٧٤	٦٥٤	٤,٧٩٨	استهلاك
=====	=====	=====	=====	=====	
٥,٧٧٠,٥٧٧	٢٩٩,٥٢٣	٢٢١,٨٦١	٣١٩,٠٧٤	٤,٩٣٠,١١٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)
					موجودات القطاع
٤٩٩,٧٥٧	٤٩٩,٧٥٧	-	-	-	الاستثمار في شركة شقيقة ومشروع مشترك
-----	-----	-----	-----	-----	
٦,٢٧٠,٣٣٤	٧٩٩,٢٨٠	٢٢١,٨٦١	٣١٩,٠٧٤	٤,٩٣٠,١١٩	إجمالي الموجودات
=====	=====	=====	=====	=====	
٣,١٦٣,١٧٦	١٥٩,٨٢٣	١٨٤,٦٤٤	١,٥٣٣,٠٥٤	١,٢٨٥,٦٥٥	مطلوبات القطاع
=====	=====	=====	=====	=====	



الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

١٥ - التقارير حسب القطاع (تتمة)

الإجمالي ألف درهم	إستثمارات ألف درهم	بضائع وخدمات ألف درهم	الإنشاءات ألف درهم	الممتلكات العقارية ألف درهم	
					فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)
١٠٦,٢١٣	-	٦٥,٣٠٢	٢٢,٦٩٨	١٨,٢١٣	إيرادات القطاع
(٣٧,٦٥٩)	(٣٧,٦٥٩)	-	-	-	الخسارة من الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨,٥٣١	٨,٥٣١	-	-	-	الحصة من أرباح شركات شقيقة
(٦٩٦)	-	-	-	(٦٩٦)	خسارة من بيع عقارات استثمارية
٧٢٢	-	١٩٢	٤٩	٤٨١	دخل تمويل
٦,٩٥٨	-	٢,١٩٩	٥٢	٤,٧٠٧	دخل آخر
(٨٣,٣٠٠)	-	(٥٥,٤٧٤)	(١٧,٤٤٧)	(١٠,٣٧٩)	تكاليف مباشرة
(٣٤,٣١٩)	(٥,٠٨٣)	(٧,٧٤٨)	(٤,٢٦٦)	(١٧,٢٢٢)	مصاريف إدارية وعمومية
(٤٨,٠٠٥)	(١٣,٣٥٠)	(٢,٠٦٧)	(١٧,٠٤٦)	(١٥,٥٤٢)	تكلفة التمويل
-----	-----	-----	-----	-----	
(٨١,٥٥٥)	(٤٧,٥٦١)	٢,٤٠٤	(١٥,٩٦٠)	(٢٠,٤٣٨)	أرباح/(خسائر) الفترة
=====	=====	=====	=====	=====	
٣,٢٦٥	٢٥	٦٠٢	٨٤٥	١,٧٩٣	استهلاك
=====	=====	=====	=====	=====	
					فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)
١٥٠,٥٠٦	-	٦٩,٣٤٥	٥,٧٥١	٧٥,٤١٠	إيرادات القطاع
(٧,٥٢٩)	(٧,٥٢٩)	-	-	-	الخسارة من الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١,٥٨٨)	(١,٥٨٨)	-	-	-	الحصة من أرباح شركات شقيقة
-	-	-	-	-	أرباح من تقييم العقارات
١,٦٧٥	-	٣٧	٣٦	١,٦٠٢	دخل التمويل
٢,٥٩٠	(٣١٥)	٧٥٠	١٤	٢,١٤١	دخل آخر
(١٢٣,١٢٤)	-	(٥٨,٣٠٦)	(٦,٤٩٣)	(٥٨,٣٢٥)	تكاليف مباشرة
(٥٠,٦٤١)	(٩,٢١٤)	(٩,٤٤٧)	(٧,١٩٣)	(٢٤,٧٨٧)	مصاريف إدارية وعمومية
(٣٣,٧٠٥)	(٧,٧٩٩)	(٢,٠٥٠)	(١٠,٣٢٤)	(١٣,٥٣٢)	تكلفة التمويل
-----	-----	-----	-----	-----	
(٦١,٨١٦)	(٢٦,٤٤٥)	٣٢٩	(١٨,٢٠٩)	(١٧,٤٩١)	أرباح/(خسائر) الفترة
=====	=====	=====	=====	=====	
٥,٦٣٥	-	٥٣٤	٩٥٥	٤,١٤٦	مصاريف رأسمالية
٣,١٥٠	-	١,٢٥٢	١٦٣	١,٧٣٥	استهلاك
=====	=====	=====	=====	=====	

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

١٦ - التزامات رأسمالية والتزامات طارئة

٣١ ديسمبر  
٢٠١٨  
ألف درهم  
(مدققة)

٣٠ سبتمبر  
٢٠١٩  
ألف درهم  
(غير مدققة)

١٢,٠١٥  
=====

١٢,٠١٥  
=====

٣٠٩,٩٦٠  
=====

٣٠٧,٧٨٧  
=====

٢٥٢,٥٠٠  
=====

٢٥٢,٥٠٠  
=====

الشركة والشركات التابعة لها  
التزامات:  
التزامات رأسمالية

مطلوبات طارئة  
خطابات ضمان

شركة شقيقة  
مطلوبات طارئة:  
خطابات ضمان