

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

البيانات المالية المراجعة المرحلية الموجزة الموحدة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠

الإتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها
البيانات المالية المراجعة المرحلية الموجزة الموحدة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠

صفحة

فهرس

١	تقرير المدقق المستقل لمراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٣ - ٢	بيان الدخل الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد
٥ - ٤	بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
٦	بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد
٧	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
٢١ - ٨	إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

تقرير المراجعة للبيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة إلى السادة مساهمي الاتحاد العقارية (ش.م.ع.)

مقدمة

لقد راجعنا البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة لشركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ والتي تتألف من بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ وما يتعلق بها من بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاث أشهر والتسعة أشهر وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية الأخرى. تعد الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) الصادر عن المجلس الدولي للمعايير المحاسبية. إن مسؤوليتنا هي اعطاء استنتاج حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناء على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

مجال المراجعة

لقد قمنا بعملية المراجعة وفقاً للمعايير الدولية لعقود المراجعة ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية التي يقوم بها المدقق المستقل للشركة"، وتتكون مراجعة المعلومات المالية من إجراء استفسارات، بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. المراجعة هي إلى حد كبير أقل في نطاقها من التدقيق الذي يتم أدائه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبناء على ذلك فهي لا تتيح لنا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على علم بكافة الأمور الهامة التي قد يتم تحديدها في التدقيق. وتبعاً لذلك فإننا لا نبيدي رأي تدقيق.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤).

أمور أخرى

- تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من قبل مدقق حسابات آخر الذي أبدى رأياً متحفظ بشأن هذه البيانات المالية وأصدر تقريره في تاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢٠.
- تم مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة للفترة المنتهية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ من قبل مدقق حسابات آخر الذي أبدى رأياً متحفظ بشأن هذه البيانات المالية وأصدر تقريره في تاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠١٩.

عن:

مزارز

محاسبون قانونيون ش.ذ.م.م. (أبوظبي فرع ١)



Handwritten Signature

إعداد: جعفر أحمد روباو
رقم التسجيل: ٨٥٢

أبوظبي

١٣ أكتوبر ٢٠٢٠

الإتحاد العقارية شركة مساهمة عامة والشركات التابعة لها
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد (مراجعة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر			
٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٣١٣,٨١٥	٢٨٦,٣١٥	١٧	إيرادات من عقود العملاء
(٩٠,٧٦٥)	(٥٤,٩٥٩)	١٠	صافي (خسائر) الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣,٧٦٥	٧,٨١٨	٥	حصة من أرباح الشركات الشقيقة، بالصافي
-	(٢٣٤,٥٢٤)	٥	خسارة استبعاد شركات شقيقة
٩,٦١٧	٨٢١,٩٩٠	٧	أرباح التقييم العادل للإستثمارات العقارية
(٤,٣١٣)	(٢٠,٠٠٠)	٧	خسارة من استبعاد العقارات الاستثمارية
١,٩٧٥	١,٩٨٤		دخل التمويل
٨٤,٣٥٧	١١,٧٦٠	٦	دخل آخر
(٢٤٢,١٩٤)	(٢٩١,٠٩٣)	١٧	تكاليف مباشرة
(١١٠,٧٢٨)	(٨٤,١٧٠)	١٧	مصاريف إدارية وعمومية
(١٢٦,٤٠٩)	(٩٦,٣٤٢)	١٧	تكاليف التمويل
(١٦٣,٨٨٠)	٣٤٨,٧٧٩		الربح / (الخسارة) للفترة
			الدخل الشامل الآخر
			الدخل الشامل الآخر الذي يمكن إعادة تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في فترات لاحقة
-	(١٥,٥٠٨)		فروق الصرف على ترجمة العمليات الأجنبية
(١٦٣,٨٨٠)	٣٣٣,٢٧١		إجمالي الربح / (الخسارة) الشاملة للفترة
(٠,٠٣٨)	٠,٠٨١	١٢	الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ تعتبر جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الإتحاد العقارية شركة مساهمة عامة والشركات التابعة لها
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد (مراجعة)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠

<u>الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر</u>			
٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
١٠٦,٢١٣	٩٠,٥٢١	١٥	إيرادات من عقود العملاء
(٣٧,٦٥٩)	١٩,٣١٧	١٠	صافي الأرباح / (خسائر) الأدوات المالية بالقيمة العادلة
٨,٥٣١	٥,٤٨٠	٥	من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(٢٣٤,٥٢٤)	٥	حصة من أرباح / (خسائر) الشركات الشقيقة، بالصافي
-	٨٢١,٩٩٠	٧	خسارة من استبعاد شركات شقيقة
(٦٩٦)	(١٦٤)	٧	أرباح التقييم العادل للإستثمارات العقارية
٧٢٢	١,٢٤٣		خسارة من استبعاد إستثمارات عقارية
٦,٩٥٨	٢,٦٠٣	٦	دخل التمويل
(٨٣,٣٠٠)	(١٤٠,٠٨٤)	١٧	دخل آخر
(٣٤,٣١٩)	(٢٦,٢٠٧)	١٧	تكاليف مباشرة
(٤٨,٠٠٥)	(٣٠,٩٦٩)	١٧	مصاريف إدارية وعمومية
(٨١,٥٥٥)	٥٠٩,٢٠٦		تكاليف التمويل
			الربح / (الخسارة) للفترة
			الدخل الشامل الآخر
			الدخل الشامل الآخر الذي يمكن إعادة تصنيفه إلى الربح
			أو الخسارة في فترات لاحقة
-	(١٥,٥٠٨)		فروق الصرف على ترجمة العمليات الأجنبية
(٨١,٥٥٥)	٤٩٣,٦٩٨		إجمالي الربح / (الخسارة) الشاملة للفترة
(٠,٠١٩)	٠,١١٩	١٢	الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ تعتبر جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الإتحاد العقارية شركة مساهمة عامة والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠

مراجعة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف درهم	إيضاح	الأصول
			الأصول غير المتداولة
٣٥٦,٥٠٢	٣٥٨,٠٤٢		ممتلكات، منشآت ومعدات
٢٧,٣٣١	٣١,٠٤٨		أصول حق الإستخدام
٤,٨٧٨,٢٦٩	٤,١١١,٦٣٦	٧	إستثمارات عقارية
٧,٥٠٤	٧,٥٠٤		عقارات لغرض التطوير
٩٦,٦٤٩	٤٨١,٩٣٧	٥	إستثمارات في شركات شقيقة
١١٣,٨٦٦	١٨٤,٥١٦	١٠	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٣,١٩٤	٣٣,٢٨٥	٨	ذمم مدينة غير متداولة
٥,٥١٣,٣١٥	٥,٢٠٧,٩٦٨		مجموع الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٢٦,٣٨٥	١٢,٩٩٦	١٠	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦,٠٢٩	٥,٠٠٥		المخزون
٢١٩,٣١٨	٢١٧,٠٤٩		أصول العقد
٣٣٠,٨٢٧	٢٩٣,٣٧٤	٨	ذمم تجارية وأرصدة مدينة أخرى
١٠,٥٩٣	٥٢,٠١٨	٩	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٥٩,٣١٩	٧٥,٤٨٢	١١	النقد والنقد المعادل
٦٥٢,٤٧١	٦٥٥,٩٢٤		مجموع الأصول المتداولة
٦,١٦٥,٧٨٦	٥,٨٦٣,٨٩٢		مجموع الأصول
			الإلتزامات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠		رأس المال
٣٣٢,٨٨٠	٣٣٢,٨٨٠		احتياطي قانوني
-	١٥,٥٠٨		إحتياطي تحويل العملات الأجنبية
٢١٢,٦٨٩	٢١٢,٦٨٩		فائض إعادة تقييم الأصول
(١,٧٩٣,١٨٠)	(٢,١٤١,٩٥٩)		خسائر متراكمة
٣,٠٤١,٩٢٩	٢,٧٠٨,٦٥٨		إجمالي حقوق الملكية لمساهمي الشركة
			الإلتزامات غير المتداولة
٤٨١,٠٧٢	٥٠٧,٩٣٢	١٣	قروض بنكية - غير متداول
٨,١١٨	٨,١١٨		إلتزامات العقود
٢٢,٣٦٧	٢٥,٢١١		إلتزامات عقود الإيجار
٣٦,٠٩١	٣٤,٠٧٤		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٥٤٧,٦٤٨	٥٧٥,٣٣٥		مجموع الإلتزامات غير المتداولة

الإتحاد العقارية شركة مساهمة عامة والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد (تابع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠

مراجعة	مراجعة	مراجعة	مراجعة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
إيضاح			
١٤	١,٢٩٢,٢٣٤	١,١٦٨,٤٥٨	١,١٦٨,٤٥٨
	١٥١,٩٦٧	١٠٢,٦١٥	١٠٢,٦١٥
	٥,٥٨٩	٧,١٣١	٧,١٣١
١٥	١٣٠,٥٤١	٢٩١,٣٢٣	٢٩١,٣٢٣
١٣	٩٩٥,٨٧٨	١,٠١٠,٣٧٢	١,٠١٠,٣٧٢
	٢,٥٧٦,٢٠٩	٢,٥٧٩,٨٩٩	٢,٥٧٩,٨٩٩
	٣,١٢٣,٨٥٧	٣,١٥٥,٢٣٤	٣,١٥٥,٢٣٤
	٦,١٦٥,٧٨٦	٥,٨٦٣,٨٩٢	٥,٨٦٣,٨٩٢

الإلتزامات المتداولة

ذمم تجارية وأرصدة دائنة أخرى

إلتزامات العقد

إلتزامات عقود الإيجار

السحب على المكشوف من البنوك

قروض بنكية - متداول

مجموع الإلتزامات المتداولة

مجموع الإلتزامات

مجموع الإلتزامات وحقوق الملكية

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة في ١٣ أكتوبر ٢٠٢٠ وتم التوقيع عليها نيابة عنهم.

القائم بأعمال المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ تعتبر جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.



الإتحاد العقارية شركة مساهمة عامة والشركات التابعة لها

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد (مراجعة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	إيضاح
(١٦٣,٨٨٠)	٣٤٨,٧٧٩	أنشطة العمليات
		ربح / (خسارة) الفترة
		تعديلات:
١٠,٥١٩	٩,٣٩٣	استهلاك ممتلكات، منشآت ومعدات
-	١,٩٤٦	إستهلاك أصول حق الإستخدام
٤,٣١٣	٢٠,٠٠٠	خسائر من بيع إستثمارات عقارية
(٩,٦١٧)	(٨٢١,٩٩٠)	أرباح التقييم العادل للإستثمارات العقارية
(٣,٧٦٥)	(٧,٨١٨)	حصة في خسائر / (أرباح) الشركات الشقيقة، بالصافي
		خسائر من الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال
٩٠,٧٦٥	٥٤,٩٥٩	الأرباح أو الخسائر، الصافي
-	٢٣٤,٥٢٤	خسارة من استبعاد شركات شقيقة
(١,٩٧٥)	(١,٩٨٤)	دخل تمويل
١٢٩,٤٠٩	٩٦,٣٤٢	تكاليف تمويل
٥٥,٧٦٩	(٦٥,٨٤٩)	الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(١,٥٧٠)	(١,٠٢٤)	التغير في المخزون
(٦,١٥٩)	١٤,٥١٤	التغير في أصول العقود
(٣١,٧٦٧)	(٨,٤٩١)	التغير في الذمم التجارية وأرصدة مدينة أخرى
(١,٢٢٨)	٨,٩٢٥	التغير في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
-	١٦,٤٣٠	التغير في التزامات غير متداولة
(٤٩,٢٩٣)	١٠٥,٠٥٤	التغير في الذمم التجارية وأرصدة دائنة أخرى والتزامات
(٢,١٢٢)	٢,٠١٧	العقود
(٣٦,٣٧٠)	٧١,٥٧٦	التغير في مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (صافي)
		النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(٤,٦٨١)	(٥,١٢٣)	إضافات إلى الأصول الثابتة
٣,٠٢٤	٢,٣٠٢	مبالغ محصلة من / استثمارات في أدوات مالية بالقيمة
٣٣٣	٩٧	العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤٧,٥٤٢	٣٥,٣٥٧	مبالغ محصلة من استبعاد ممتلكات، منشآت ومعدات
-	١٢٥,٥١٨	مبالغ محصلة من بيع إستثمارات عقارية
٥٣٤	٨٩	متحصلات من استبعاد الشركة الشقيقة
(٨,١٧٥)	(٢,٤١٤)	دخل فوائد مقبوض
٣٨,٥٧٧	١٥٥,٨٢٦	التغير في الودائع البنكية
		صافي النقد الناتج من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
١١٤,٣٢٩	٣٦,١٠٧	مبالغ محصلة من قروض بنكية طويلة الأجل
(١١٤,٧٧٥)	(٧٧,٤٦١)	سداد قروض بنكية طويلة الأجل
(٤٢,٩٤٢)	(٢٨,٦٦١)	فوائد مدفوعة
(٤٣,٣٨٨)	(٧٠,٠١٥)	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(٤١,١٨١)	١٥٧,٣٨٧	صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعادل
(١٧٦,٥٧٤)	(٢٤٧,٨٩٥)	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
(٢١٧,٧٥٥)	(٩٠,٥٠٨)	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ تعتبر جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الإتحاد العقارية شركة مساهمة عامة والشركات التابعة لها
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد (مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠

المجموع	خسائر متراكمة	فائض إعادة تقييم الأصول	إحتياطي تحويل العملات الأجنبية	إحتياطي قانوني	رأس المال	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢,٩٢٩,٨٣٦	(١,٩٥٥,٢٧٣)	٢١٢,٦٨٩	-	٣٣٢,٨٨٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	كما في ١ يناير ٢٠١٩ (مدققة) - إعادة بيان
(١٢,٤٠٥)	(١٢,٤٠٥)	-	-	-	-	تأثير التغير في السياسات المحاسبية
(١٦٣,٨٨٠)	(١٦٣,٨٨٠)	-	-	-	-	إجمالي خسارة الدخل الشامل للفترة
٢,٧٥٣,٥٥١	(٢,٠٨١,٥٥٨)	٢١٢,٦٨٩	-	٣٣٢,٨٨٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (مراجعة) - إعادة بيان
٢,٧٠٨,٦٥٨	(٢,١٤١,٩٥٩)	٢١٢,٦٨٩	١٥,٥٠٨	٣٣٢,٨٨٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	كما في ١ يناير ٢٠٢٠ (مدققة)
٣٣٣,٢٧١	٣٤٨,٧٧٩	-	(١٥,٥٠٨)	-	-	إجمالي ربح الدخل الشامل للفترة
٣,٠٤١,٩٢٩	(١,٧٩٣,١٨٠)	٢١٢,٦٨٩	-	٣٣٢,٨٨٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ تعتبر جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

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

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، إدارة وصيانة ممتلكاتها الخاصة بما في ذلك تشغيل مخازن التبريد التي تمتلكها، التعهد بالخدمات المتعلقة بالعقارات بالنيابة عن أطراف أخرى (بما في ذلك أطراف ذات علاقة) بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة للشركات التابعة لها والاستثمار في المنشآت الأخرى.

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

٢ - أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

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

إن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لا تشمل على جميع المعلومات والإفصاحات 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 ٢٠١٩. تم اتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بالمقارنة مع آخر بيانات مالية موحدة سنوية.

يتم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بـ درهم 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 أشير لغير ذلك.

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

إن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ لا تشير بالضرورة للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٣ - الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

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

خلال إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، 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 ٢٠١٩.

٤ - تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمنقحة:

- أ) المعايير والتعديلات والتفسيرات السارية من ١ يناير ٢٠٢٠:
- تم اعتماد التعديلات التالية على المعايير الحالية من قبل المجموعة في ١ يناير ٢٠٢٠:
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ - دمج الأعمال - تعمل على تحسين تعريف الأعمال أو مجموعة الأصول.
 - تعديلات على الإشارات إلى الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
 - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١، عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي ٨، السياسات المحاسبية، التغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء المتعلقة بتعريف المواد.
 - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، الأدوات المالية: الاعتراف والقياس، والمعيار الدولي للتقارير المالية ٧، الأدوات المالية: الإفصاحات (إصلاح معيار سعر الفائدة).

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

٤- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمنقحة (تابع):

(أ) المعايير والتعديلات والتفسيرات السارية من ١ يناير ٢٠٢٠ (تابع):

ليس للتعديلات المدرجة أعلاه تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة.

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر من قبل المجموعة:

تم إصدار المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر من قبل المجموعة:

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١، عرض البيانات المالية، توضيح كيفية تصنيف الديون والمطلوبات الأخرى على أنها متداولة أو غير متداولة.
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣، دمج الأعمال (الرجوع إلى الإطار المفاهيمي).
- تعديل معيار المحاسبة الدولي ٣٧، المخصصات، الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة (العقود المرهقة - تكلفة إتمام العقد).
- تحسينات سنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦، الممتلكات، الآلات والمعدات (العائدات قبل الاستخدام المقصود).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧، عقود التأمين، يحدد مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها.

٥- الاستثمارات في الشركات الشقيقة

مراجعة	مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
		الحركة للفترة / السنة
٤٨١,٩٣٧	٤٩٩,٧٥٧	الرصيد الافتتاحي
٧,٨١٨	(٢٠,٩٢٣)	حصة أرباح / (خسائر)
-	(١٢,٤٠٥)	تغييرات التأثير في السياسة المحاسبية
(٣٧٧,٥٩٨)	-	استبعاد شركة شقيقة (إيضاح ١٥)
		فروق أسعار الصرف في الترجمة على العمليات الأجنبية.
(١٥,٥٠٨)	١٥,٥٠٨	الرصيد النهائي
٩٦,٦٤٩	٤٨١,٩٣٧	

نتج عن استبعاد الحصة في الشركة الشقيقة خسارة من الاستبعاد بمبلغ ٢٣٤,٥ مليون درهم معترف بها في الربح أو الخسارة (إيضاح ١٥).

٦- الدخل الآخر

يمثل الدخل الآخر لفترة التسعة أشهر للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ بشكل رئيسي توفير إيجابي على أساس تسوية التزامات لبعض العقود.

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

٧- استثمارات عقارية:

مراجعة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,١١١,٦٣٦	٤,٢١١,١١٢	الرصيد كما في ١ يناير
-	١١,٧٥٤	الإضافات خلال السنة
٨٢١,٩٩٠	٣,٢٩١	أرباح من تحديد القيمة العادلة
(٥٥,٣٥٧)	(١١٤,٥٢١)	بيع استثمارات عقارية
٤,٨٧٨,٢٦٩	٤,١١١,٦٣٦	الرصيد النهائي

تتبع المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ (المعدل في عام ٢٠٠٣) حيث يتم تحديد الاستثمار العقاري 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 ٢٠١٩ من قبل مقيم مستقل مسجل، شركة فالويسترات للاستشارات ش.م.ح. وهي الشركة التي قامت بالتقييم.

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠، تم بيع استثمارات عقارية بقيمة دفترية ٥٥,٤ مليون درهم مقابل ٣١,٦ مليون درهم مما أدى إلى خسارة قدرها ٢٠ مليون درهم.

أرباح تقييم المساحة الإجمالية الإضافية للطوابق

في عام ٢٠١٩، أجرت الشركة مراجعة كاملة للمخطط الرئيسي لمشروع دبي موتور سيتي. تقدمت الشركة بطلباً رسمياً إلى السلطات التنظيمية المعنية لإصدار مخططات معدلة مع المساحة الإجمالية الإضافية للطوابق ("GFA's"). كانت الشركة تتوقع الحصول على الموافقات اللازمة على المخططات المعدلة في المستقبل القريب، وبناءً على ذلك اعتمدت إدراج المساحة الإجمالية الإضافية للطوابق بقيمة ٣٥١ مليون درهم في تقييم قطع الأراضي في موتور سيتي للبيانات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

خلال العام الحالي، ووفقاً لتوجيهات سلطة دبي للتطوير، عينت الشركة مساح مستقل لإجراء مسح تفصيلي لقطع الأراضي الكاملة في دبي موتور سيتي. بناءً على التقرير الرسمي للمساح الذي تم إصداره واستلامه خلال الربع الحالي، قامت الشركة باحتساب إجمالي المساحات الطابقية المعدلة وبناءً عليه تبنت إدراج المجموع الإجمالي الإضافي بقيمة ٨٢٢ مليون درهم إماراتي في تقييم قطع أراضي موتور سيتي للبيانات المالية للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠. من المتوقع استلام المصادقات اللازمة على المخططات المعدلة قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

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

٨- ذمم تجارية وأرصدة مدينة أخرى

مراجعة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف درهم	
٢,٠٠٩,٥٤٠	١,٩٢٧,٠١٩	الأدوات المالية
٥٤,٢٥٩	٦٤,٤٠٥	الذمم التجارية المدينة
٩,٣٦٨	٦٤,٧٤٧	ذمم محتجزة مدينة
٢,٠٧٣,١٦٧	٢,٠٥٦,١٧١	مبالغ مستحقة القبض من بيع عقارات
(١,٨٣٢,٧٧٤)	(١,٨٣١,٦٥٠)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٢٤٠,٣٩٣	٢٢٤,٥٢١	أرصدة مدينة أخرى
٤٩,٧٨٤	٤٠,٩٠١	الإجمالي (أ)
٢٩٠,١٧٧	٢٦٥,٤٢٢	الأدوات غير المالية
٢٤,٤١١	١٣,٧٢٨	دفعات مقدمة للمقاولين
١٦,٢٣٩	١٤,٢٢٤	المصاريف المدفوعة مقدماً والدفعات المقدمة
٤٠,٦٥٠	٢٧,٩٥٢	الإجمالي (ب)
٣٣٠,٨٢٧	٢٩٣,٣٧٤	الإجمالي (أ + ب)
		ذمم مدينة غير متداولة

مراجعة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف درهم	
٥,١٦٧	٥,٢٥٨	ذمم محتجزة مدينة
٢٨,٠٢٧	٢٨,٠٢٧	مبالغ مستحقة القبض من بيع عقارات
٣٣,١٩٤	٣٣,٢٨٥	

خسائر إنخفاض القيمة

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

الذمم المدينة التجارية					
تجاوز موعد الاستحقاق					
حجوزات مدينة	متداول	يوم ٩٠-١	٣٦٥-٩١ يوم	أكبر من ٣٦٥ يوم	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠					
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	٧٠,٩٨%	٤,٠٤%	١٧,٩٤%	٨,٤٨%	٩٨,٥١%
إجمالي المبلغ	٥٩,٤٢٦	٩٨,٨٦٧	٣١,٥٥١	١١٨,٨٤٥	٢,١٠٦,٣٦١
خسائر الائتمان المتوقعة	٤٢,١٨١	٣,٩٩٨	٥,٦٦١	١٠,٠٨٢	١,٨٣٢,٧٧٤
					١,٧٧٠,٨٥٢

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

٨- ذمم تجارية وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

الذمم المدينة التجارية					
المجموع	تجاوز موعد الاستحقاق				
	أكبر من ٣٦٥ يوم		٩٠-٣٦٥ يوم		متداول
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٩					
معدل خسائر الإئتمان المتوقعة	%٩٨,٥١	%٧,٧٥	%١٤,٧٩	%٣,٥٩	%٨١,٧٦
إجمالي المبلغ	٢,٠٨١,٩٨٢	١,٧٥٤,٩٢٤	٩٧,٤٥١	٢٥,٠٦٨	١٣٤,٨٧٦
خسائر الإئتمان المتوقعة	١,٨٣١,٦٥٠	١,٧٥٣,٢٣٨	١٥,٧٠٨	٦,١٠١	٤,٠٥٣

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

مراجعة	مدققة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
١,٨٣١,٦٥٠	١,٨٠٥,٣٧٥
١,١٢٤	٢٦,٩٣٤
-	(٦٥٩)
١,٨٣٢,٧٧٤	١,٨٣١,٦٥٠

الرصيد كما في ١ يناير
الإضافات خلال الفترة / السنة
مبالغ مشطوبة / مستردة
الرصيد النهائي

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 المرحلية الموجزة الموحدة.

مراجعة	مراجعة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٦,٧٣٥	٩,٥٥٩
٣٧١	٤٢٩

فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:
- رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
- مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

تمثل الأرصدة مع أطراف ذات علاقة في بيان المركز المالي الموحد أرصدة مستحقة من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية بمبلغ ١٠,٦ مليون درهم (٢٠١٩: ٢٠,٥ مليون درهم) وخلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠، تم تصنيف أطراف أخرى ذات صلة بمبلغ ٣١,٥ مليون درهم كذمم تجارية مدينة (٢٠١٩: ٣١,٥ مليون درهم).

١٠- إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تحفظ المجموعة بأوراق مالية إستثمارية مصنفة كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠، باعت المجموعة إستثمارات في صناديق وإستثمرت في العديد من إستثمارات الأسهم المدرجة، بقيمة عادلة تبلغ ١٤٠,٣ مليون درهم إماراتي في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٩٦,٨ مليون درهم إماراتي)، مما نتج عنه صافي الخسارة الناتجة عن التغير في القيمة العادلة بمبلغ ٥٥ مليون درهم إماراتي خلال الفترة (٢٠١٩: ٩٠,٨ مليون درهم إماراتي).

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

١٠ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تابع)

تمتلك المجموعة أيضاً استثماراً في صندوق عقاري بقيمة ٠,٨ مليون درهم إماراتي في نهاية الفترة (٢٠١٩: ٠,٨ مليون درهم إماراتي).

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠، تم تصنيف استثمارات بقيمة ١١٣,٩ مليون درهم كأصول غير متداولة في بيان المركز المالي المرحلي الموحد حيث تعتزم الإدارة الاحتفاظ بهذه الاستثمارات لمدة تزيد عن ١٢ شهراً من تاريخ التقرير.

١١ - النقد والنقد المعادل

مراجعة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٧٦	٧٣٤	نقد في الصندوق
		نقد في البنك
١٩,٢٨٦	١٦,٨٧٢	- في حسابات الودائع تحت الحجز
٢٩,٦٢١	٤٢,٦٩٤	- في حسابات جارية
٩,٥٣٦	١٥,١٨٢	- في حسابات ودائع أخرى
<u>٥٩,٣١٩</u>	<u>٧٥,٤٨٢</u>	

مراجعة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم

يتألف النقد والنقد المعادل:

النقد في الصندوق والنقد في البنوك (باستثناء الودائع تحت الحجز)	٤٠,٠٣٣	٤٣,٤٢٨
سحوبات على المكشوف من البنوك	(١٣٠,٥٤١)	(٢٩١,٣٢٣)
	<u>(٩٠,٥٠٨)</u>	<u>(٢٤٧,٨٩٥)</u>

١٢ - الربح الأساسي والمخفف للسهم

مراجعة التسع أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	مراجعة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	صافي (الخسائر) / الأرباح العائدة للمساهمين (بالألف درهم)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم	الربح الأساسي والمخفف للسهم (بالدرهم)
٣٤٨,٧٧٩	(١٦٣,٨٨٠)	٥٠٩,٢٠٦	(٨١,٥٥٥)	
٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	
<u>٠,٠٨١٣</u>	<u>(٠,٠٣٨٢)</u>	<u>٠,١١٨٧</u>	<u>(٠,٠١٩٠)</u>	

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

١٣ - قروض بنكية

مراجعة	مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٤٧٦,٩٥٠	١,٥١٨,٣٠٤	الرصيد
(٩٩٥,٨٧٨)	(١,٠١٠,٣٧٢)	ناقص: الجزء المتداول
٤٨١,٠٧٢	٥٠٧,٩٣٢	الجزء الغير - متداول

يُرتب على القروض البنكية فائدة بالمعدلات التجارية.

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

مراجعة	مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥١٨,٣٠٤	١,٥٤٤,٩١٣	في ١ يناير
٣٦,١٠٧	١٥١,٥٨٦	متاح خلال الفترة / السنة
(٧٧,٤٦١)	(١٧٨,١٩٥)	مبالغ مسددة خلال الفترة / السنة
١,٤٧٦,٩٥٠	١,٥١٨,٣٠٤	كما في نهاية الفترة / السنة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠، استمر تصنيف القرضين اللذين تم تصنيفهما كإلتزامات متداولة في نهاية عام ٢٠١٩ بسبب الإخلال بالمدفوعات التعاقدية كإلتزامات متداولة. بعد ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠، تجري المجموعة مناقشات متقدمة مع البنك لتصحيح الفجوة.

١٤ - الذمم تجارية وأرصدة دائنة أخرى

مراجعة	مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٠٠,٦٦٣	٣١٤,٢٢٢	أدوات مالية
٣٩,٣٦١	٣٩,٣٥١	ذمم دائنة
٩٥٢,٢١٠	٨١٤,٨٨٥	حجوزات دائنة
١,٢٩٢,٢٣٤	١,١٦٨,٤٥٨	أرصدة دائنة أخرى ومستحقات
		المجموع

مراجعة	مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٤٦,٧٤٦	٥١٨,٨٧٠	المخصصات والمستحقات مقابل أعمال المقاولات
٤٦,٥٠٩	٢٩,٣٥٨	مخصص مستحق الدفع للموظفين

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

١٥- سحب على المكشوف

مراجعة	مدققة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
١٣٠,٥٤١	٢٩١,٣٢٣

سحب على المكشوف

شروط وأحكام مهمة

تم الحصول على السحب على المكشوف من البنوك المحلية والأجنبية لتمويل متطلبات رأس المال العامل للمجموعة، والتي تحمل فائدة بأسعار تجارية

ضمانات

السحب على المكشوف من البنوك مضمون من خلال:

- سندات إذنية؛
- ضمانات مشتركة ومتعددة من الشركة
- خطاب تعهد من قبل الشركة يبين أن مساهمتها في ثيرمو ذ.م.م. ("شركة تابعة") لن يتم تخفيضها طالما أن التسهيلات البنكية قائمة؛ و
- التنازل عن بعض ذمم العقود المدينة والذمم المتحجزة المدينة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، واجهت المجموعة تجاوزاً في بند تعاقدى لإحدى تسهيلات السحب على المكشوف حيث أنه تم رهن كامل استثمار المجموعة في شركتها الشقيقة الأجنبية ("الشركة الشقيقة الأجنبية"). في يوليو ٢٠٢٠، تم بيع استثمار المجموعة بالكامل في الشركة الشقيقة الأجنبية من قبل الطرف المقابل وفقاً لسلطته التقديرية، واستخدم الطرف المقابل صافي عائدات البيع البالغة ١٢٥,٥ مليون درهم مقابل الرصيد القائم بموجب تسهيل السحب على المكشوف (إيضاح ٥).

تمر المجموعة حالياً بمراحل متقدمة من المناقشات المكثفة مع الطرف المقابل للحصول على تسهيلات سحب على المكشوف / اقتراض جديدة بموجب تعهدات جديدة وإعادة تملك كامل الاستثمار المحتفظ به سابقاً في الشركة الشقيقة الأجنبية.

١٦- الأدوات المالية

تشتمل الأصول المالية للمجموعة على الذمم المدينة غير المتداولة، الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، الذمم التجارية وأرصدة مدينة أخرى، المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك. تشتمل الإلتزامات المالية للمجموعة على الذمم التجارية وأرصدة دائنة أخرى، ودائع ضمان، الإلتزامات عقود الإيجار، القروض البنكية قصيرة الأجل والقروض البنكية طويلة الأجل والذمم الدائنة غير المتداولة. يوضح الجدول أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من فئات الأصول المالية والإلتزامات المالية وقيمتها العادلة للفترات الحالية والمقارنة:

بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	ألف درهم	بالتكلفة المطفأة	ألف درهم	القيمة الدفترية	ألف درهم	القيمة العادلة	ألف درهم
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)							
أصول مالية							
-		٣٣,١٩٤		٣٣,١٩٤		٣٣,١٩٤	
الذمم المدينة غير المتداولة							
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر							
١٤٠,٢٥١		-		١٤٠,٢٥١		١٤٠,٢٥١	
الذمم التجارية وأرصدة مدينة أخرى							
-		٢٩٠,١٧٧		٢٩٠,١٧٧		٢٩٠,١٧٧	
-		١٠,٥٩٣		١٠,٥٩٣		١٠,٥٩٣	
المستحق من أطراف ذات علاقة							
النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك							
-		٥٩,٣١٩		٥٩,٣١٩		٥٩,٣١٩	
١٤٠,٢٥١		٣٩٣,٢٨٣		٥٣٣,٥٣٤		٥٣٣,٥٣٤	

المجموع

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

١٦ - الأدوات المالية (تابع)

بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	بالتكلفة المطفأة ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)			
-	١,٢٩٢,٢٣٤	١,٢٩٢,٢٣٤	١,٢٩٢,٢٣٤
-	٢٧,٩٥٦	٢٧,٩٥٦	٢٧,٩٥٦
-	١٣٠,٥٤١	١٣٠,٥٤١	١٣٠,٥٤١
-	١,٤٧٦,٩٥٠	١,٤٧٦,٩٥٠	١,٤٧٦,٩٥٠
-	٢,٩٢٧,٦٨١	٢,٩٢٧,٦٨١	٢,٩٢٧,٦٨١
-			
المجموع			

بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	بالتكلفة المطفأة ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)			
-	٣٣,٢٨٥	٣٣,٢٨٥	٣٣,٢٨٥
-	-	-	-
١٩٧,٥١٢	-	١٩٧,٥١٢	١٩٧,٥١٢
-	٢٦٥,٤٢٢	٢٦٥,٤٢٢	٢٦٥,٤٢٢
-	٥٢,٠١٨	٥٢,٠١٨	٥٢,٠١٨
-	٧٥,٤٨٢	٧٥,٤٨٢	٧٥,٤٨٢
-	٤٢٦,٢٠٧	٤٢٦,٢٠٧	٤٢٦,٢٠٧
-	١٩٧,٥١٢	١٩٧,٥١٢	١٩٧,٥١٢
المجموع			

-	١,١٦٨,٤٥٨	١,١٦٨,٤٥٨	١,١٦٨,٤٥٨
-	٢٩١,٣٢٣	٢٩١,٣٢٣	٢٩١,٣٢٣
-	١,٥١٨,٣٠٤	١,٥١٨,٣٠٤	١,٥١٨,٣٠٤
-	٣٢,٣٤٢	٣٢,٣٤٢	٣٢,٣٤٢
-	٣,٠١٠,٤٢٧	٣,٠١٠,٤٢٧	٣,٠١٠,٤٢٧
المجموع			

تسلسل القيمة العادلة
يحلل 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) لأصول أو التزامات مشابهة،
- المستوى ٢: المدخلات غير الأسعار المتداولة المدرجة ضمن المستوى ١ والملاحظة لبند الأصول أو بند الإلتزامات إما بشكل مباشر (أي كأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار)، و
- المستوى ٣: مدخلات لبند الأصول أو بند الإلتزامات التي لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

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

١٦- الأدوات المالية (تابع)

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

المستوى ١	المستوى ٣	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)		
١٣٩,٤٩٥	٧٥٦	١٤٠,٢٥١
الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)		
١٩٦,٧٥٦	٧٥٦	١٩٧,٥١٢
الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
لم يتم إعادة التصنيف خلال الفترة الحالية أو في السنة / الفترة السابقة.		

المستوى ١:

مراجعة	مدققة	مراجعة	
٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢٩٦,٧٩٦	٢٩٨,١٤٤	١٩٦,٧٥٦	الرصيد الافتتاحي
١,٨٥٧,٣٨٦	٢,١٠٧,٧٧٧	٧٣١,٧٠٤	إضافات
(١,٨٦٠,٤١٠)	(٢,١١٤,٢٠٦)	(٧٣٤,٠٠٦)	إستبعادات
(٩٠,٧٦٥)	(٩٤,٩٥٩)	(٥٤,٩٥٩)	إجمالي الأرباح أو الخسائر - صافي
٢٠٣,٠٠٧	١٩٦,٧٥٦	١٣٩,٤٩٥	الرصيد النهائي

١٧- التقارير حسب القطاع

قطاعات الأعمال

تتضمن أنشطة المجموعة أربع قطاعات رئيسية للأعمال يتمثلون في إدارة وبيع العقارات، أنشطة الإنشاءات، أنشطة الإستثمارات ومبيعات البضائع والخدمات. فيما يلي تفاصيل إيرادات، نتائج، أصول والتزامات القطاعات:

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

١٧- التقارير حسب القطاع (تابع)

العقارات ألف درهم	الإتشاءات ألف درهم	بضائع وخدمات ألف درهم	إستثمارات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
فترة التسع أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)				
٤٥,٠٥٢	٥٣,١٤٨	١٨٨,١١٥	-	٢٨٦,٣١٥
إيرادات القطاع الخسارة من الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الحصة من أرباح الشركات الشقيقة				
-	-	-	(٥٤,٩٥٩)	(٥٤,٩٥٩)
-	-	-	٧,٨١٨	٧,٨١٨
خسارة من استبعاد الشركة الشقيقة				
-	-	-	(٢٣٤,٥٢٤)	(٢٣٤,٥٢٤)
٨٢١,٩٩٠	-	-	-	٨٢١,٩٩٠
أرباح من تقييم العقارات خسارة من بيع إستثمارات عقارية				
(٢٠,٠٠٠)	-	-	-	(٢٠,٠٠٠)
١,٨٩٥	٨٩	-	-	١,٩٨٤
٨,٤١٣	١٣٧	٣,١٧٦	٣٤	١١,٧٦٠
دخل تمويل				
(٩٥,٨٠٦)	(٤٣,٦٣٩)	(١٥١,٦٤٨)	-	(٢٩١,٠٩٣)
(٤٩,٦٦٥)	(٦,١١١)	(٢٣,٧٣٩)	(٤,٦٥٥)	(٨٤,١٧٠)
(٤١,٧٢٩)	(٣١,٩٦١)	(٤,٤٠٤)	(١٨,٢٤٨)	(٩٦,٣٤٢)
٦٧٠,١٥٠	(٢٨,٣٣٧)	١١,٥٠٠	(٣٠٤,٥٣٤)	٣٤٨,٧٧٩
٢,١٢٣	٧٤٧	٢,٢٥٣	-	٥,١٢٣
٥,٦٠٥	٢,١٥٣	١,٥٧٦	٥٩	٩,٣٩٣
إستهلاك				
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)				
٥,٣٩٢,١٠٤	٢٨٦,٥٣٥	٢٥٠,٥٨٢	١٣٩,٩١٦	٦,٠٦٩,١٣٧
-	-	-	٩٦,٦٤٩	٩٦,٦٤٩
٥,٣٩٢,١٠٤	٢٨٦,٥٣٥	٢٥٠,٥٨٢	٢٣٦,٥٦٥	٦,١٦٥,٧٨٦
١,٢٤٩,٦١٣	١,٥٦٩,٤٧٨	١٩٨,٣٠٨	١٠٦,٤٥٨	٣,١٢٣,٨٥٧
إجمالي الأصول				
إستثمار في شركة شقيقة				
إلتزامات القطاع				

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

١٧ - التقارير حسب القطاع (تابع)

الإجمالي ألف درهم	إستثمارات ألف درهم	بضائع وخدمات ألف درهم	الإتشاءات ألف درهم	العقارات ألف درهم	
					فترة التسع أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (مراجعة)
٣١٣,٨١٥	-	٢٠٥,٩٣١	٥٦,٣١١	٥١,٥٧٣	إيرادات القطاع
					الخسارة من الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٩٠,٧٦٥)	(٩٠,٧٦٥)	-	-	-	الحصة من أرباح الشركات الشقيقة
٣,٧٦٥	٣,٧٦٥	-	-	-	ربح تقييم العقارات
٩,٦١٧	-	-	-	٩,٦١٧	خسارة من بيع إستثمارات عقارية
(٤,٣١٣)	-	-	-	(٤,٣١٣)	دخل تمويل
١,٩٧٥	-	٢١٢	٢٢٣	١,٥٤٠	دخل آخر
٨٤,٣٥٧	-	٤,٩٦٩	١٢٠	٧٩,٢٦٨	تكاليف مباشرة
(٢٤٢,١٩٤)	-	(١٦٤,١٦٤)	(٤٥,١٧٧)	(٣٢,٨٥٣)	مصاريف إدارية وعمومية
(١١٠,٧٢٨)	(١٦,٨٣٨)	(٢٥,٠٢٨)	(١٤,٢٨٧)	(٥٤,٥٧٥)	تكلفة التمويل
(١٢٩,٤٠٩)	(٤٢,٧٥٤)	(٦,٠٦٥)	(٣٥,٠٨٨)	(٤٥,٥٠٢)	أرباح / (خسائر) الفترة
(١٦٣,٨٨٠)	(١٤٦,٥٩٢)	١٥,٨٥٥	(٣٧,٨٩٨)	٤,٧٥٥	مصاريف رأسمالية
٤,٦٨١	١١٦	١,٢٣٧	٣,٠٤٣	٢٨٥	إستهلاك
١٠,٥١٩	٧٠	٢,١٨٨	٢,٦٣٣	٥,٦٢٨	
					كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)
٥,٣٨١,٩٥٥	١٩٧,٩٩٨	١٩٣,٦٢٧	٢٨٥,٦٢٥	٤,٧٠٤,٧٠٥	أصول القطاع
٤٨١,٩٣٧	٤٨١,٩٣٧	-	-	-	الإستثمار في شركة شقيقة
٥,٨٦٣,٨٩٢	٦٧٩,٩٣٥	١٩٣,٦٢٧	٢٨٥,٦٢٥	٤,٧٠٤,٧٠٥	إجمالي الأصول
٣,١٥٥,٢٣٤	٢١٥,٠٥٧	١٨٥,٥٩٢	١,٤٨٥,٧٤٠	١,٢٦٨,٨٤٥	إلتزامات القطاع

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

١٧ - التقارير حسب القطاع (تابع)

الإجمالي ألف درهم	إستثمارات ألف درهم	بضائع وخدمات ألف درهم	الإنشاءات ألف درهم	العقارات ألف درهم	
					فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)
٩٠,٥٢١	-	٦١,٥٦٥	١٦,٨٥٨	١٢,٠٩٨	إيرادات القطاع
					الربح من الأدوات المالية
١٩,٣١٧	١٩,٣١٧	-	-	-	بالقيمة العادلة من خلال
					الأرباح أو الخسائر
٥,٤٨٠	٥,٤٨٠	-	-	-	الحصة من خسائر
					الشركات الشقيقة
(٢٣٤,٥٢٤)	(٢٣٤,٥٢٤)	-	-	-	خسارة من استبعاد الشركة
					الشقيقة
٨٢١,٩٩٠	-	-	-	٨٢١,٩٩٠	ربح تقييم العقارات
					خسارة من بيع إستثمارات
(١٦٤)	-	-	-	(١٦٤)	عقارية
١,٢٤٣	-	-	١٩	١,٢٢٤	دخل تمويل
٢,٦٠٣	٢٢	١,٠١٠	١٣٤	١,٤٣٧	دخل آخر
(١٤٠,٠٨٤)	-	(٥٠,٤٥٣)	(١٣,٥٥٩)	(٧٦,٠٧٢)	تكاليف مباشرة
(٢٦,٢٠٧)	(٨١٨)	(٧,٤١٥)	(٢,١٤٨)	(١٥,٨٢٦)	مصاريف إدارية وعمومية
(٣٠,٩٦٩)	(٦,٦٩٢)	(١,١١٦)	(١٠,٤١٩)	(١٢,٧٤٢)	تكلفة التمويل
٥٠٩,٢٠٦	(٢١٧,٢١٥)	٣,٥٩١	(٩,١١٥)	٧٣١,٩٤٥	أرباح / (خسائر) الفترة
٢,٧١٧	٢٠	٤٣٧	٥٨٩	١,٦٧١	إستهلاك
الإجمالي ألف درهم	إستثمارات ألف درهم	بضائع وخدمات ألف درهم	الإنشاءات ألف درهم	العقارات ألف درهم	
					فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (مراجعة)
١٠٦,٢١٣	-	٦٥,٣٠٢	٢٢,٦٩٨	١٨,٢١٣	إيرادات القطاع
					الخسارة من الأدوات
(٣٧,٦٥٩)	(٣٧,٦٥٩)	-	-	-	المالية بالقيمة العادلة من
					خلال الأرباح أو الخسائر
٨,٥٣١	٨,٥٣١	-	-	-	الحصة من خسائر
					الشركات الشقيقة
(٦٩٦)	-	-	-	(٦٩٦)	خسارة من بيع إستثمارات
					عقارية
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	إستهلاك

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

١٨ - التزامات رأسمالية والتزامات طارئة

مراجعة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف درهم	
<u>٩,٤١٥</u>	<u>١٢,٠١٥</u>	الشركة والشركات التابعة لها
		التزامات:
		التزامات رأسمالية
<u>٣١١,٨٠٩</u>	<u>٣٠٩,٩٦٠</u>	التزامات طارئة:
		خطابات ضمان
<u>٢٥٢,٥٠٠</u>	<u>٢٥٢,٥٠٠</u>	شركة شقيقة
		مطلوبات طارئة:
		خطابات ضمان

١٩ - تأثير كوفيد-١٩

تم تأكيد وجود فيروس كورونا الجديد (COVID-١٩) في أوائل عام ٢٠٢٠ وانتشاره في جميع أنحاء العالم بسبب اضطرابات للأعمال والأنشطة الاقتصادية. خلال الفترة الحالية، لم تشهد المجموعة أي تأثير مادي على الأعمال التجارية بشكل عام، وبالتالي، فإن الإدارة لا تتوقع أي انخفاض حاد في إجمالي المبيعات خلال الفترة المتبقية من العام.

فأتمت المجموعة بتنفيذ الإجراءات والبروتوكولات أثناء هذا الموقف. تم البدء في خطط العمل عن بعد واتخذت تدابير لضمان استمرار الأعمال.

ستواصل المجموعة مراقبة التأثير على عملياتها وسوف تتخذ الإجراءات اللازمة حسب الحاجة.